



Wohnraumentwicklungskonzept (WREK) Lüchow-Dannenberg

Landkreis Lüchow-Dannenberg

Sonder-Fachausschuss Bauen, Regionale Entwicklung und Wirtschaft, 7. Juli 2022

Wohnraumversorgungskonzept (WRVK)

**Wohnungsmarktanalyse und
Wohnungsbedarfsabschätzung**

→ Förderungsvoraussetzungen NBank

Ziel- und Handlungskonzeption

→ Wohnungspolitische Empfehlungen
(Landkreis, Städte und Gemeinden)

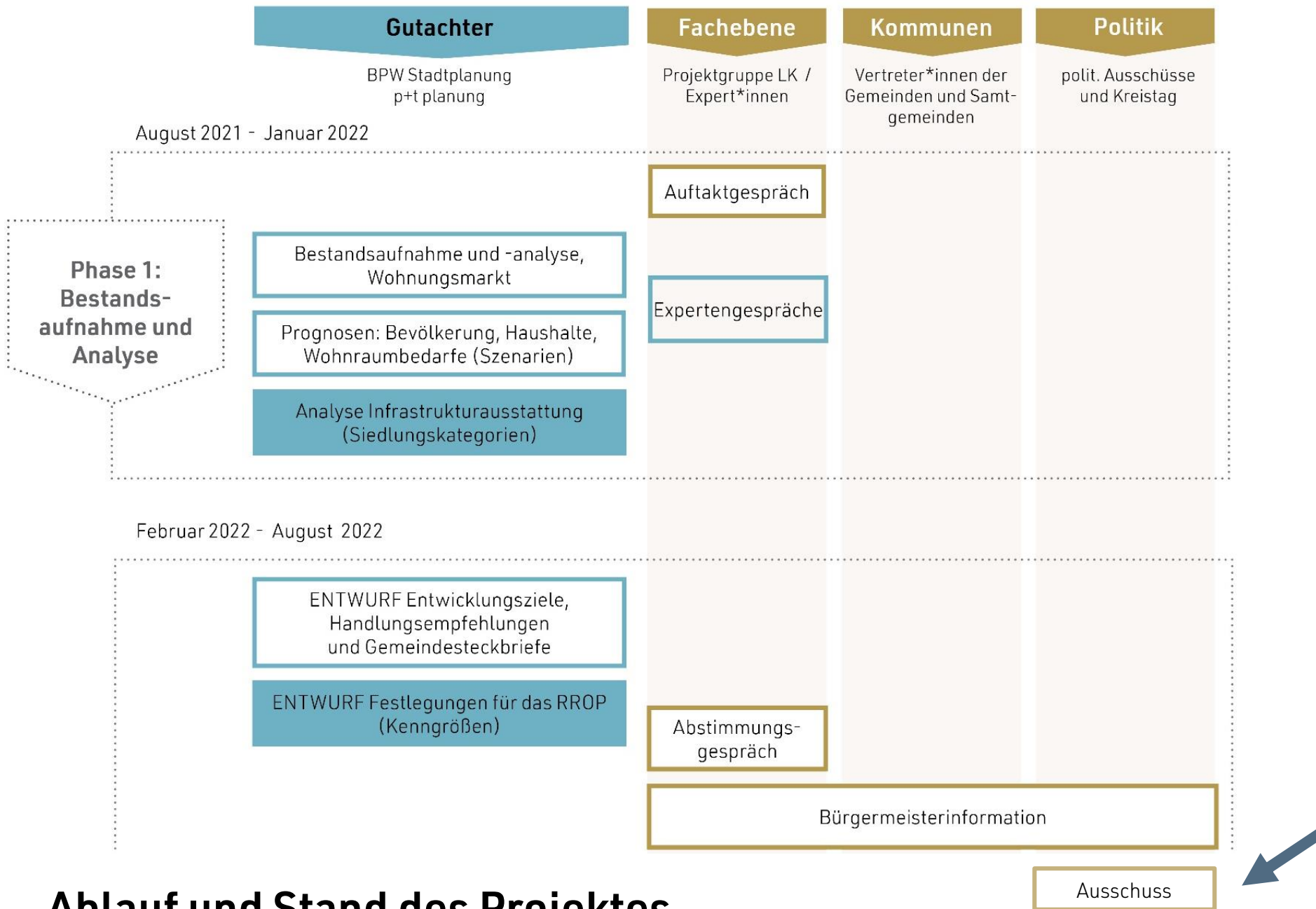
Empfehlungen für das RRÖP

**Innenentwicklung,
Entwicklungskontingente**

→ Empfehlungen und Begründung für
die Steuerung der
Siedlungsentwicklung im RRÖP

Entwurf

Bausteine des WREK: Wohnraumversorgungskonzept / Empfehlungen für das RRÖP



Ablauf und Stand des Projektes

- 1. Bausteine WREK und Projektablauf**
- 2. Entwicklungen im Landkreis Lüchow-Dannenberg in der Vergangenheit, insbesondere im Bereich der Demographie und des Wohnungsmarktes**
- 3. Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognosen**
- 4. Ziele / Handlungsempfehlungen des WREK**
- 5. Überlegungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung im Rahmen des RRÖP**
- 6. Stellungnahmen der Gemeinden**
- 7. Weiteres Vorgehen**

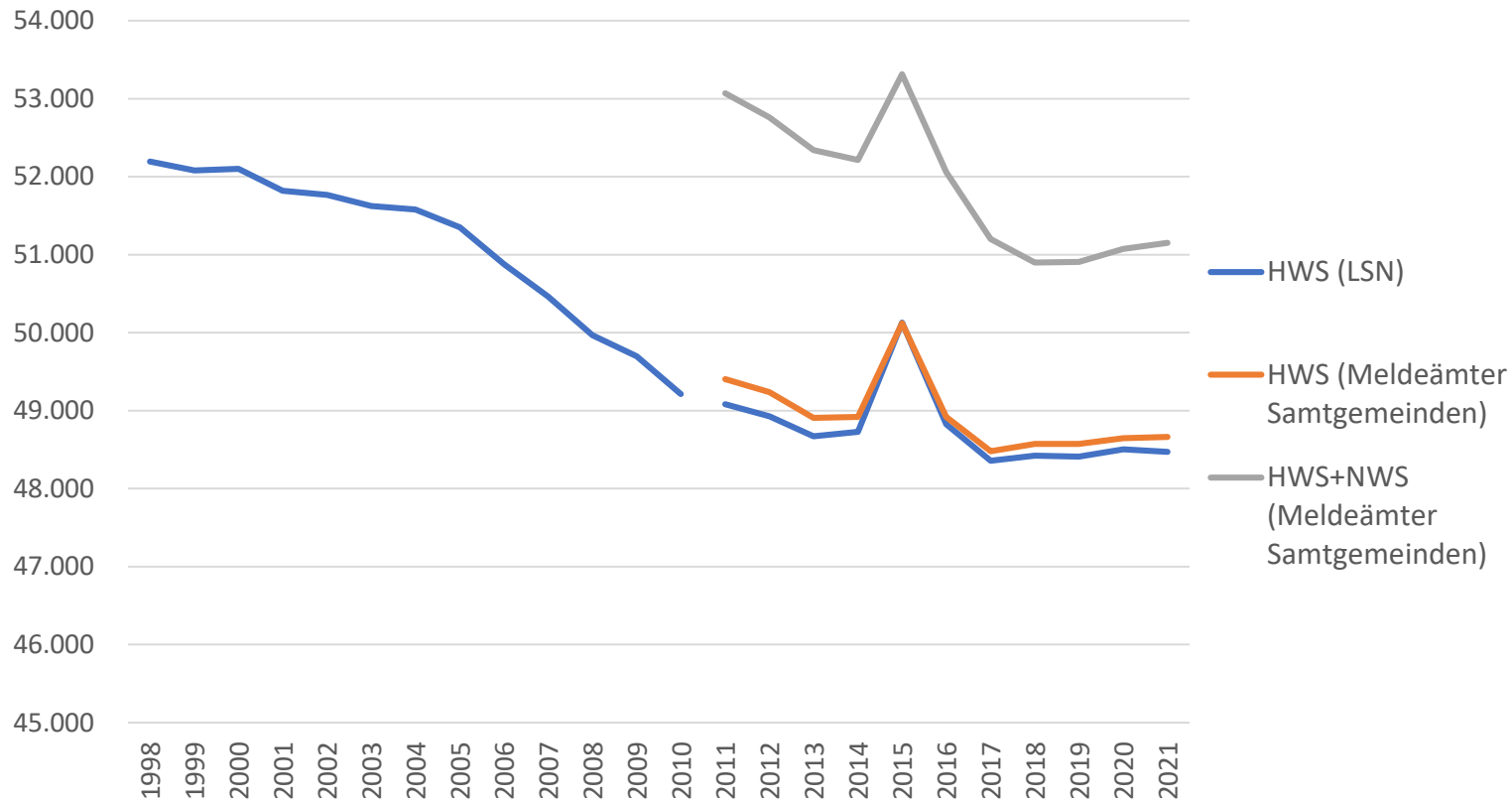
2. Entwicklungen im Landkreis Lüchow-Dannenberg in der Vergangenheit, insbesondere im Bereich der Demographie und des Wohnungsmarktes



Bevölkerungsentwicklung

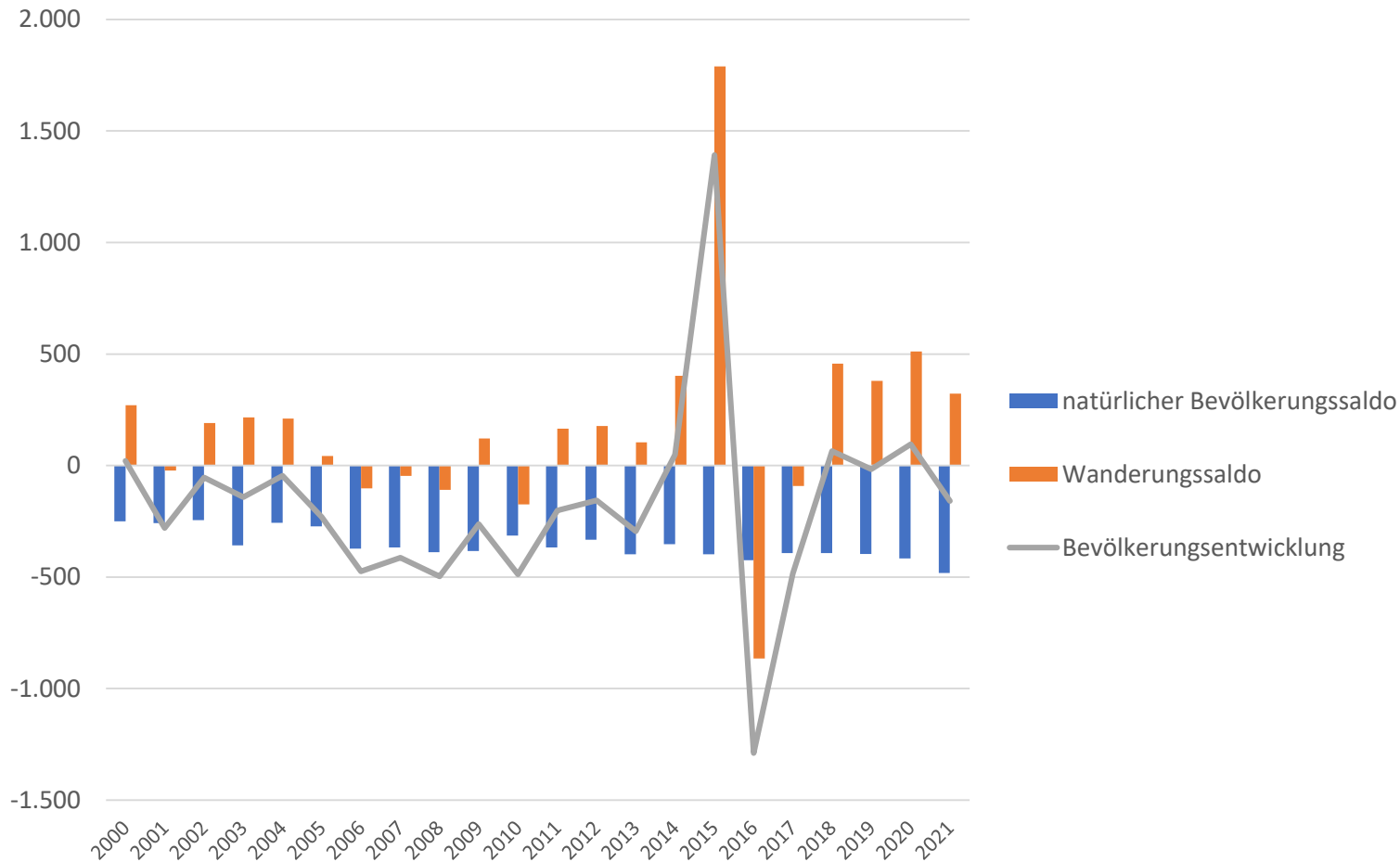
- **Höchststand war 1998** mit > 52.000 Personen
- **Bevölkerungsrückgang bis 2017**
 - 2015 Anstieg durch Migrationszuwächse, viele kurzzeitig in Notunterkünften im Landkreis Lüchow-Dannenberg untergebracht, deshalb 2016 wieder Rückgang
- **Vorsichtige Konsolidierung seit 2018, leichter Anstieg der Nebenwohnsitze seit 2019**
- Daten der **Meldeämter** ganz leicht über den Daten des **statistischen Landesamtes**, analoge Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Lüchow-Dannenberg



Quelle: LSN, Meldeämter der Samtgemeinden

Bevölkerungsentwicklung - Landkreis Lüchow-Dannenberg

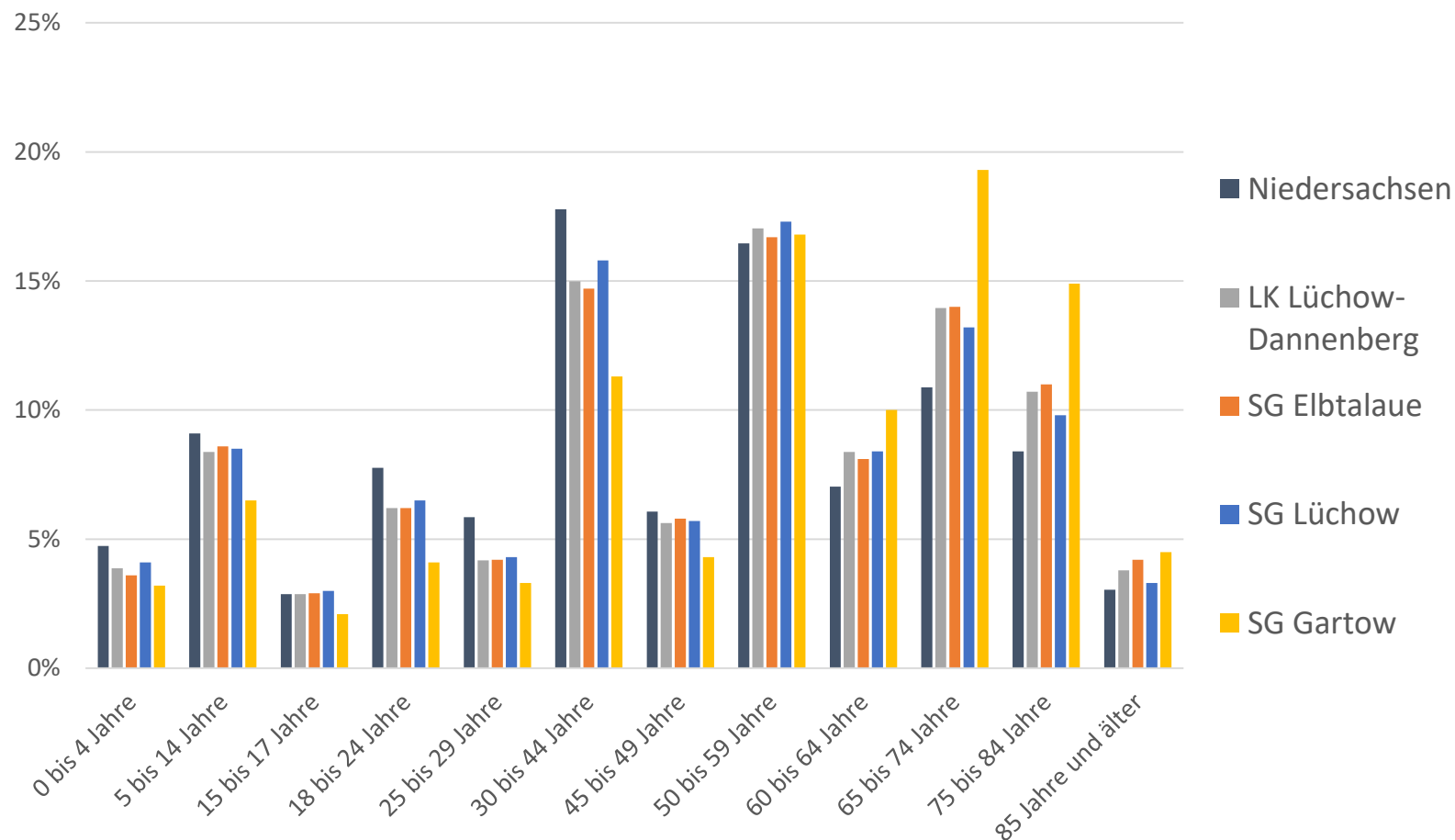


Quelle: LSN, für 2021 Meldeämter der Samtgemeinden

Natürlicher Bevölkerungssaldo und Wanderungssaldo

- Stark **negativer natürlicher Bevölkerungssaldo** (mehr Sterbefälle als Geburten)
- 2015 hoher Zuzug von **Geflüchteten**, 2016 hoher Wegzug
- **Wanderungssaldo 2018-2020 bei etwa +450 Personen** jährlich, Grund für Konsolidierung der Einwohnerentwicklung
- **2021 keine Bevölkerungszuwächse**

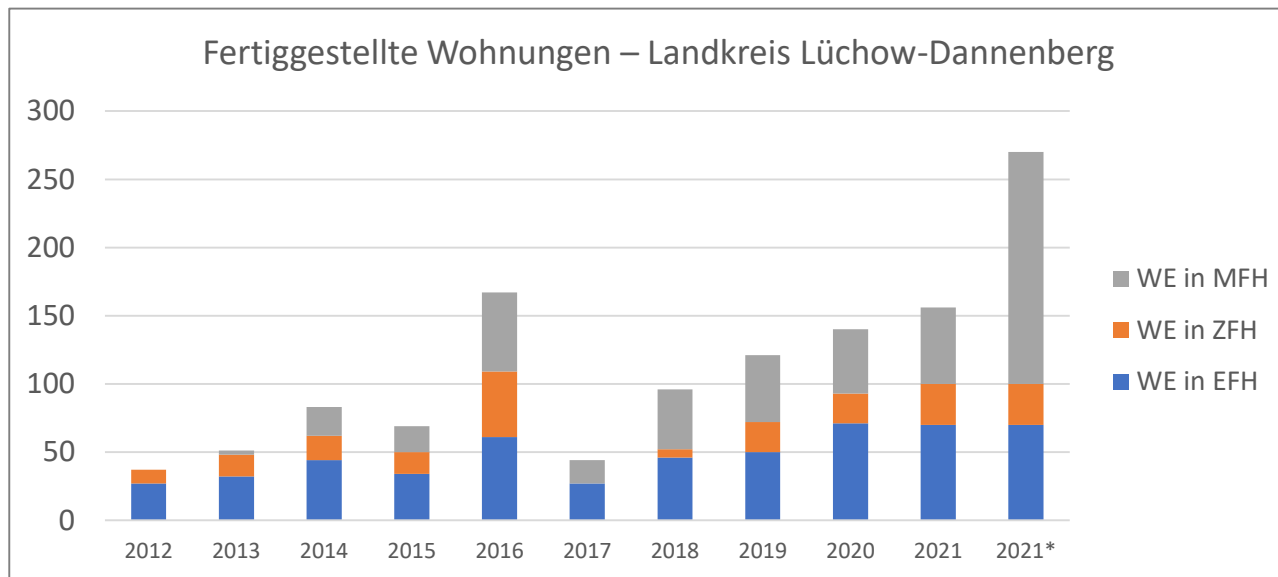
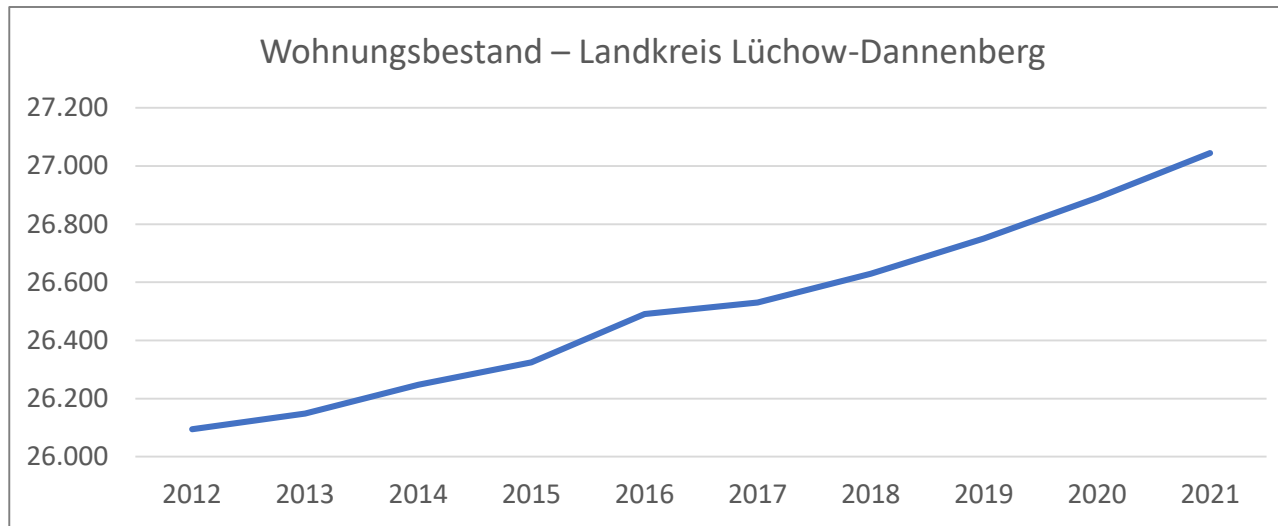
Vergleich der Altersstruktur der Samtgemeinden, 2020



Altersstruktur

- Landkreis **vergleichsweise alt**, insbesondere SG Gartow
- SG Lüchow leicht jünger als SG Elbtalaue
- 2018-2020 Anstieg bei **jungen Familien** und älteren **Personen ab 60 Jahren**

Quelle: LSN

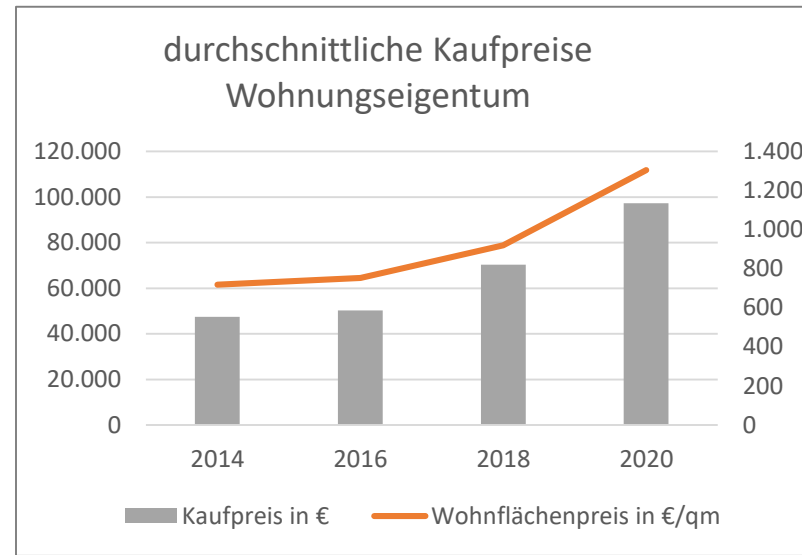
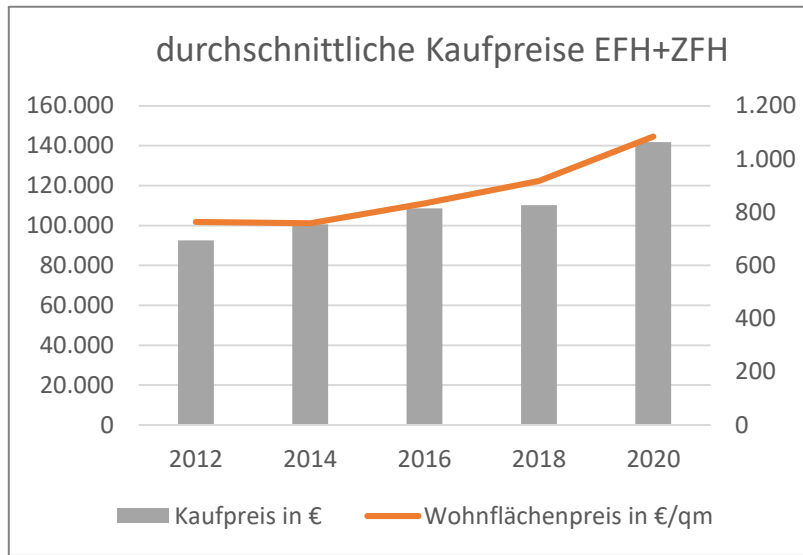


Quelle: LSN

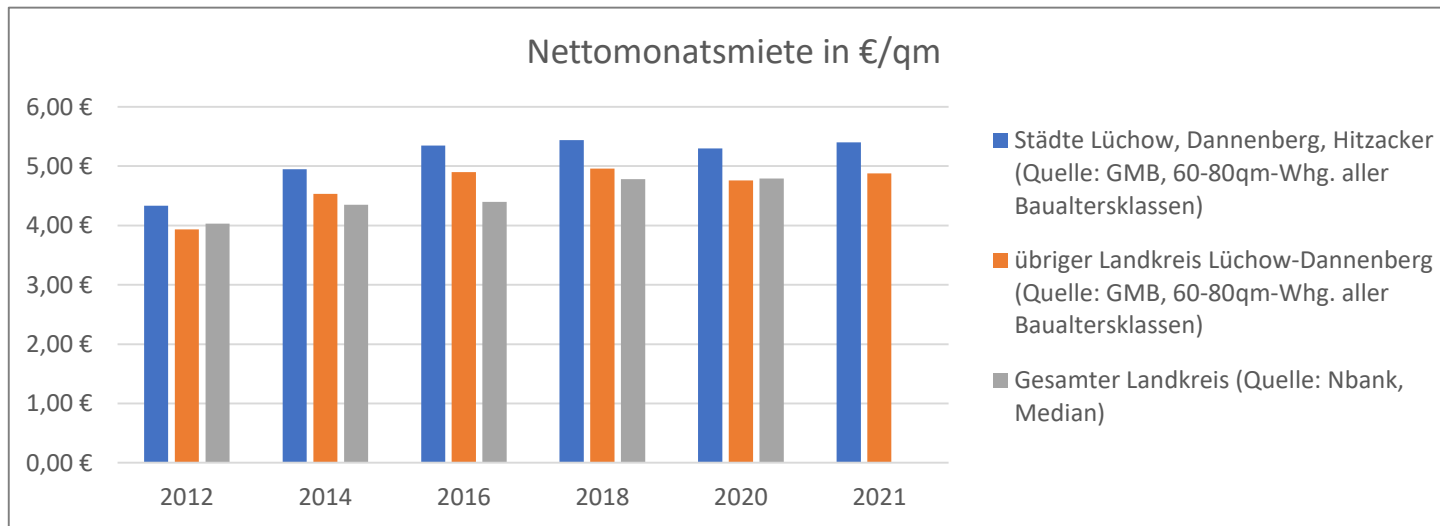
Wohnungsentwicklung

- Kontinuierlicher Anstieg an Wohnungen, **2020: 27.044 WE** (2012 waren es 26.095 WE)
- Mehr Baufertigstellungen seit 2019 (Ausnahme: 2016)
- Die Hälfte aller fertiggestellter Wohnungen in EFH, **knapp ein Drittel in MFH**
- Steigender Anteil bei Wohnungen in MFH (weniger in SG Gartow), 2019-2021 lag der Anteil bei 50 %
- **Neue Wohnungen im Bestand** 2012-2021: **23,3 %** aller neuen Wohnungen (Niedersachsen: 8 %)

2021 = bereinigt
2021* = inkl. fertiggestellter 1-Zimmer-WE in Seniorenresidenz in der Stadt Lüchow

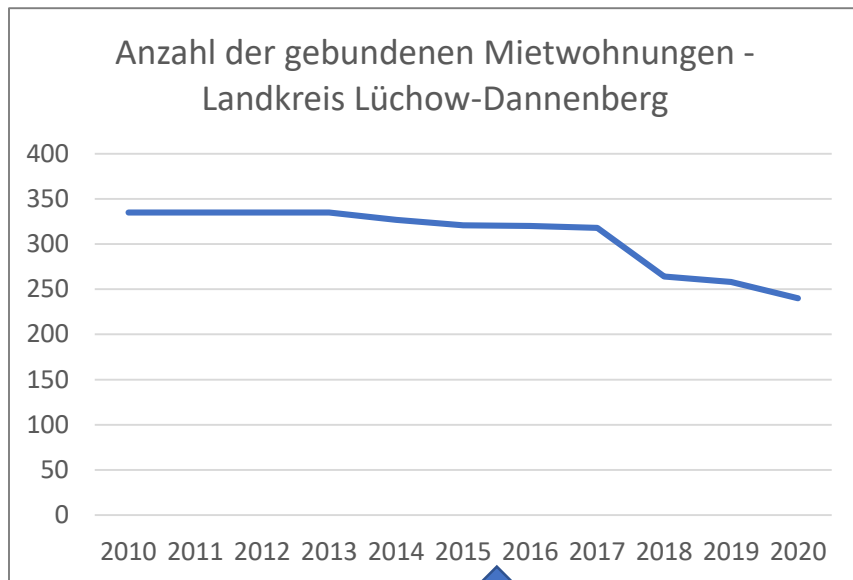


Quelle: Grundstücksmarktberichte



Preisentwicklung

- **Deutlicher Anstieg der Kaufpreise**
 - + 31 % seit 2016 bei EFH+ZFH
 - + 94 % seit 2016 bei Wohnungen
- Anstieg der **Mietpreise** (Angebote) insbesondere zwischen 2012 und 2016
- Eigene Auswertung von Wohnungsangeboten (Stichprobe Sept. 2021 bis Juni 2022, 370 Anzeigen): **5,89 €/qm** (Mittelwert) (5,66€/qm Median) (Bandbreite: 1,60 - 12,50 €/qm)



Quelle: NBank

Lage und Bindungsende nicht bekannt

Bedarf preisgünstiger Wohnraum

Armutsquote 2020	Anzahl	Anteil
Bedarfsgemeinschaften SGB II	2.021	8,2 %
Bedarfsgemeinschaften SGB XII	679	2,8 %
Bedarfsgemeinschaften AsylBLG	64	0,3 %
Haushaltsgemeinschaften Wohngeld	346	1,4 %
Niedrigeinkommen-bezieher*innen	719	2,9 %
Gesamt	3.829	15,6 %

Quellen: Landkreis Lüneburg-Dannenberg, der Paritätische

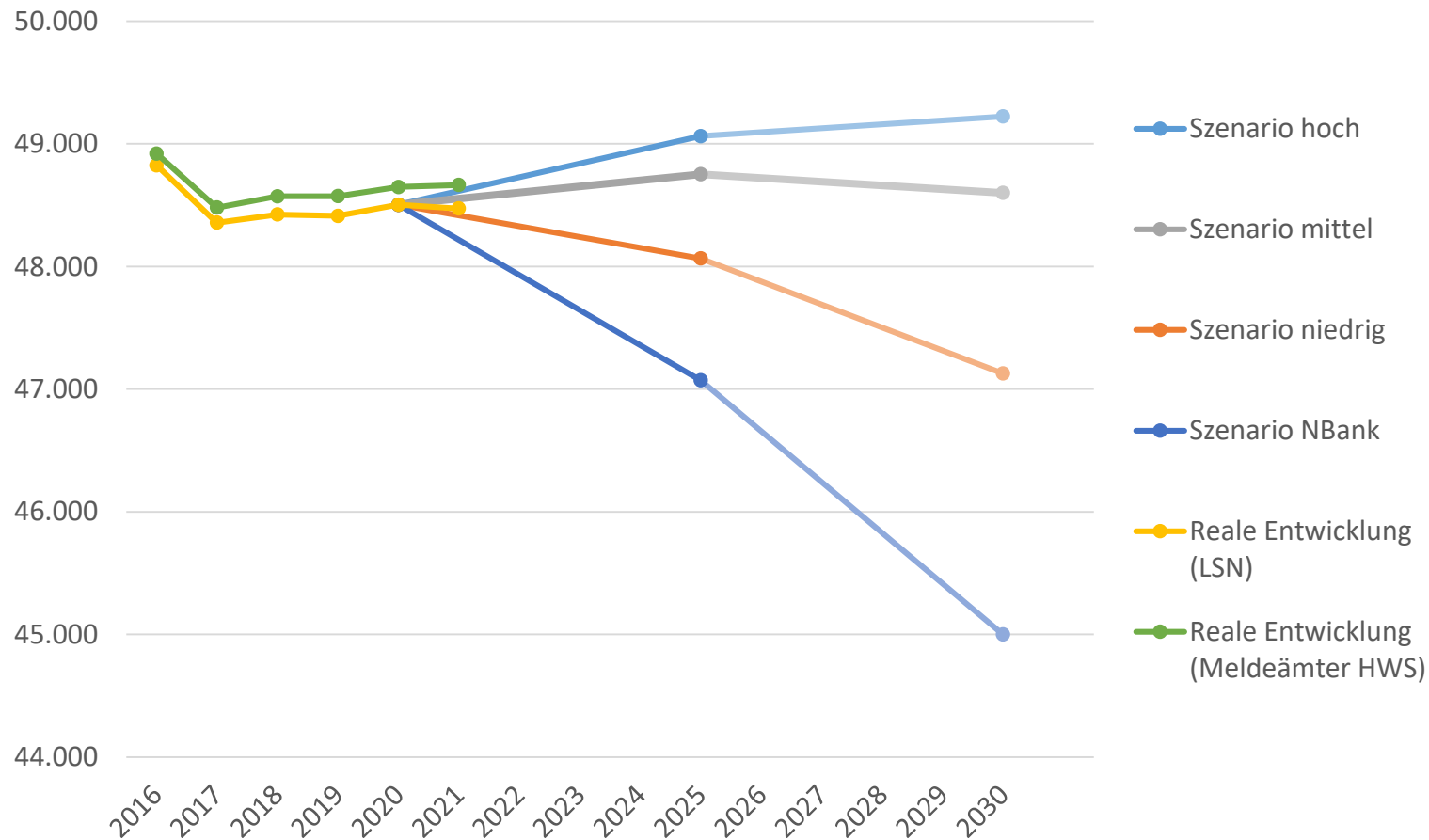
Bestand gebundener Wohnraum, Armutsquote

- Starker Rückgang der gebundenen Wohnungen seit 2017, **aktuell 240 WE** (=2,7 % der Mietwohnungen)
- Armutsquote liegt 2020 bei 15,6% (Regionale Armutsquote nach Armutsbericht, Raumordnungsregion: LK Lüneburg, LK Lüneburg-Dannenberg, LK Uelzen, LK Celle, LK Heidekreis, LK Verden), Deutschlandweit bei 15,9%
- Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum ist vorhanden, Bestand ist jetzt jedoch meist günstiger als geförderter Neubau, der bei 5,60 € (7,00 €) läge
- Bei Neubau ist geförderter Wohnraum anteilig nötig, um Wegfall auszugleichen, barrierefreien und langfristig preisgünstigen Wohnraum und Wohnraum für Geflüchtete zu schaffen

3. Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumbedarfsprognosen sowie Ziele / Handlungsempfehlungen des WREK



Szenarien Bevölkerungsentwicklung LK Lüchow-Dannenberg

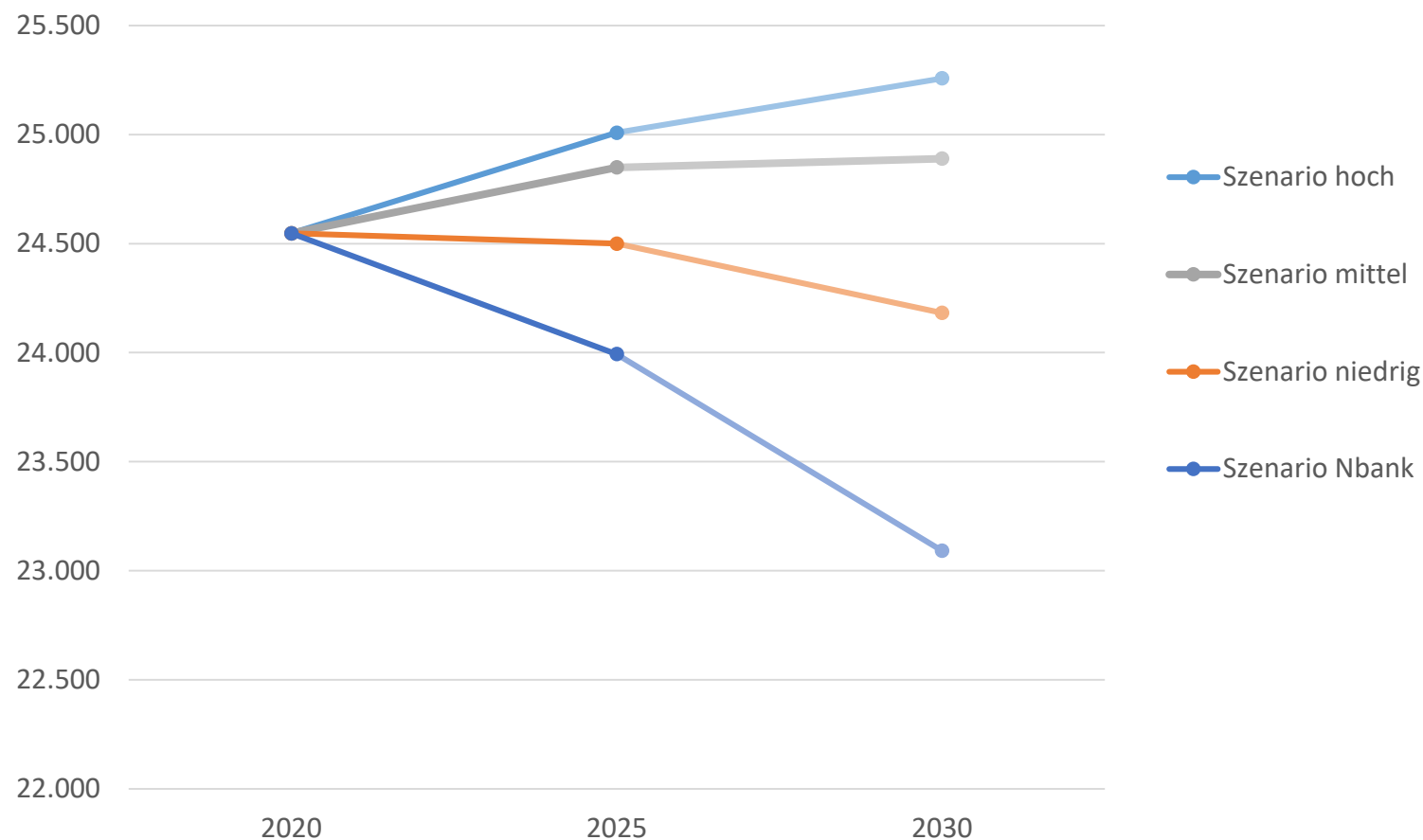


Quelle: LSN, NBank, eigene Berechnung

4 Szenarien Bevölkerungsentwicklung

- Szenarien
 - Szenario NBank (hochskaliert auf LSN-Zahlen von 2020): Wanderungssaldo +240 Personen/Jahr (Mittelwert 2011-2019 ohne 2015+16), natürlicher Saldo (-590 Personen/Jahr)
 - Szenario niedrig: Wanderungssaldo 2018-2020 (+450 Personen/Jahr), natürlicher Saldo analog NBank
 - **Szenario mittel** = Wanderungssaldo 2018-2020 (+450 Personen/Jahr), natürlicher Saldo 2018-2020 (-400 Personen/Jahr)
 - Szenario hoch = Wanderungssaldo 2020 (+512 Personen), natürlicher Saldo 2018-2020 (-400 Personen/Jahr)
- Für das mittlere und hohe Szenario braucht es weiterhin Zuzug von jungen Familien, Home-Office/Corona-Effekte, intensive Nachfrage

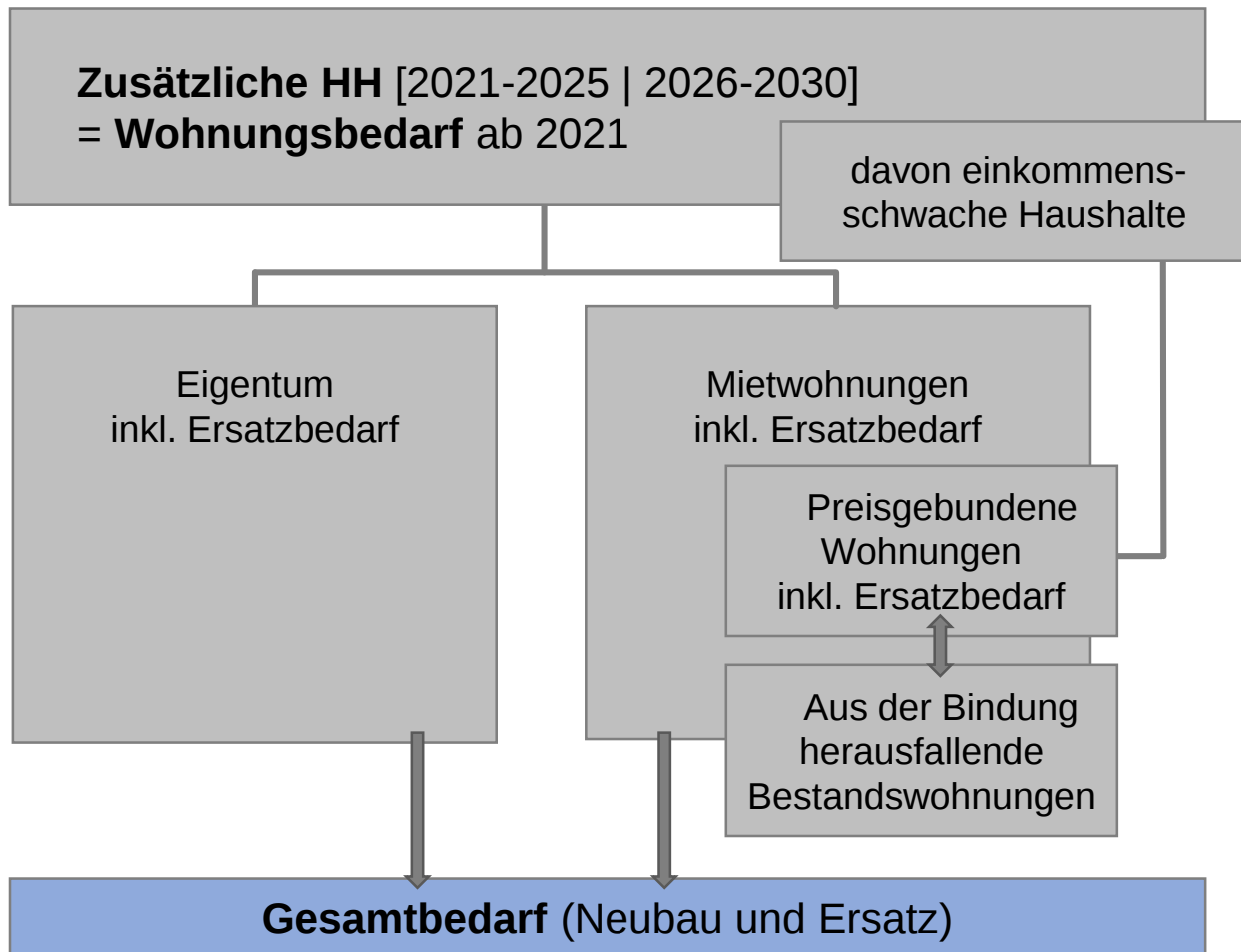
Szenarien Haushaltsentwicklung LK Lüchow-Dannenberg



Quelle: NBank, eigene Berechnung

4 Szenarien Haushaltsentwicklung

- Szenarien niedrig bis hoch anhand der Bevölkerungsszenarien errechnet, Haushaltsgröße des NBank-Szenarios beibehalten, welches von einer Haushaltsentflechtung ausgeht (2020: 1,98, 2030: 1,95)
- Mittleres Szenario wird als wahrscheinlich eingeschätzt
- Nach 2025 Prognosen mit der Entwicklung abgleichen und ggf. neue Prognosen entwickeln



Berechnung Wohnraumbedarfe

- Schematische Darstellung der Umrechnung von demographischen Prognosedaten **in quantitativen Wohnraumbedarf**
- **Gesamtbedarf** kann auch im Bestand erfüllt werden

	2021-2025		2026-2030	
	Neubau- bedarf (Ersatzbedarf)	davon preisgünstiger Wohnraum (Ersatzbedarf)	Neubau- bedarf (Ersatzbedarf)	davon preisgünstiger Wohnraum (Ersatzbedarf)
Szenario NBank	-501 (+173)	-86 (+27)	-815 (+173)	-141 (+27)
Szenario niedrig	-43 (+173)	-7 (+27)	-287 (+173)	-50 (+27)
Szenario mittel	273 (+173)	47 (+27)	35 (+173)	6 (+27)
Szenario hoch	417 (+173)	72 (+27)	226 (+173)	39 (+27)

4 Szenarien Wohnraumbedarfe 2021-2025 und 2026-2030

- **Ersatzbedarfe** sind als qualitative Wohnraumbedarfe (saniert, barrierefrei, andere Lage) **zusätzlich zum Neubaubedarf und in jedem Szenario nötig**
- Bindungsende von 240 Wohnungen unklar → verfolgen und als **neue Bedarfe** rechnen
- Mittleres Szenario **2022 bis 2025 jährliche Bedarfe von 73 WE, davon 19 preisgünstige WE** (im Schnitt bis 2030 66 WE / 11 WE preisgünstig)

Quelle: eigene Berechnung

Vergleich mit den Fertigstellungen 2016-2021: ø 120 WE pro Jahr

Bedarfe barrierefreie Wohnungen (nach mittlerem Szenario)

- Zuwachs **Personen über 75 Jahren** 2021-2030: + 986 Personen
 - Etwa 657 Wohnungen (Bestand oder Neubau) benötigt (Haushaltsgröße: 1,5)
- Anstieg **schwerbehinderter Personen** (jährlich um 1,8%, analog 2009-2019) 2021-2030: + 1.366 Personen
 - Etwa 256 Wohnungen (Bestand oder Neubau) benötigt (nicht alle benötigen barrierefreie Wohnungen)
- Nachholbedarf an barrierefreien Wohnungen schwer bezifferbar
 - Kann nicht alles im Neubau stattfinden, **Anpassungen im Bestand nötig**

Quelle: eigene Berechnung

Prognose Haushaltsgrößen	2021-2030 Zuwachs Haushalte
Zunahme kleine Haushalte (1-2 Personen)	+541
Abnahme große Haushalte (> 2 Personen)	-199



Prognose Altersstruktur	2021-2030	2021-2030	Zuordnung Wohnungsgrößen	Schwerpunkte / qualitative Bedarfe
	Personen	Haushalte		
Abnahme Haushaltsgründer 18-29 Jahre	-183	-122	kleine, preiswerte Wohnungen, 1-3 Zimmer	Mietwohnungen
Abnahme Familien 30-44 Jahre	-192	-96	große Wohnungen, 3-5 Zimmer	Eigentumsbildung
Zuwachs Altersgruppe 60-74 Jahre (Empty Nest)	+1.842	+1.228	kleine Wohnungen 1-3 Zimmer	Auszug der Kinder, Angebote zur Verkleinerung
Zuwachs Senior*innen +75 Jahre	+986	+657	kleine, barrierefreie Wohnungen, 1-3 Zimmer	Angebote zur Verkleinerung, Barrierefreiheit

Quelle: eigene Berechnung

- Bedarfe nach Biographie
(nach mittlerem Szenario)**
- **Der Bedarf an kleinen (und barrierefreien) Wohnungen ist in den nächsten Jahren enorm**
 - Bei erhöhter Zuwanderung von Familien können die Zahlen anders ausfallen

4. Ziele / Handlungsempfehlungen des WREK



1. Die Siedlungsentwicklung erfolgt vorrangig durch Innenentwicklung, um Klimaschutzziele zu erreichen und vorhandene Infrastruktur auszulasten

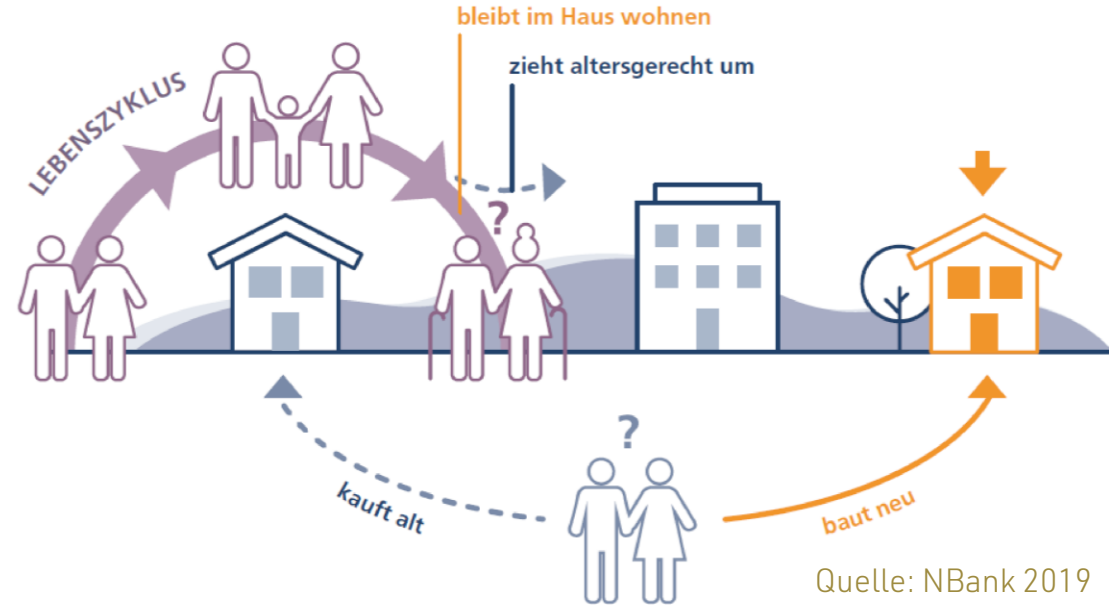
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
 - Gespräche mit und Motivation von Eigentümer*innen
 - Förderprogramm „Jung kauft Alt“ (verschiedene bundesweite Beispiele)
- Städtebauförderung / Zwischenerwerb zur Entwicklung von Bestands- und Konversionsgebieten prüfen



Quelle: Bundesstiftung
Baukultur 2018

2. Der Generationswechsel wird aktiv unterstützt

- Herstellung von Planungsrecht zur Errichtung attraktiver barrierefreier Wohnungen / Gebäude in zentralen Lagen der Gemeinden, auch preisgünstige Mietwohnungen
 - Beratung / Veranstaltungen / Spaziergänge für die Zielgruppe „Empty Nest“-Haushalte im Zusammenhang mit neuen Bauprojekten, um diese beim Umzug in eine (kleinere/barrierefreie) Wohnung zu unterstützen
 - „Aus 1 mach 2“ – Beratung / Förderung zu (barrierefreien) Einliegerwohnungen in Bestandsimmobilien (Bsp. Förderprogramm LK Verden 2016 zur Modernisierung von Einliegerwohnungen)
 - Beratung zum barrierefreien Umbau alter Mietwohnungsbestände bei Erhalt preisgünstiger Mieten unterstützen / stärker bewerben; Beratung für Gemeinschaftliches Wohnen
-
- Quelle: NBank 2



3. Durch die Ertüchtigung von Bestandsimmobilien / Resthöfen bleiben attraktive Ortsbilder erhalten und werden Wohnraumpotenziale nutzbar gemacht

- Leerstände erheben, ergänzend zum Baulückenkataster
- In Planung durch Grüne Werkstatt Wendland: Gründung einer Genossenschaft zum Erwerb und Umbau alter Bestandsimmobilien
- Beratung / Förderprogramm zur Gründung von Genossenschaften für den Umbau von Resthöfen
- Umnutzung von Einzelgebäuden durch die Anpassung des Planungsrechts erleichtern (Innen- bzw. Außenbereichssatzungen)
- Kommunikation guter Beispiele (Führungen, Broschüren, Beratungsangebote)
- Gespräche mit der Denkmalpflege



Quelle: DAB online (<https://www.dabonline.de/2022/01/28/umbau-programm-scheunen-niedernhall-ortskern-sanierung-denkmalschutz/>)

4. Ein Bodenfonds ermöglicht Bodenbevorratung und trägt dazu bei, Bodenpreise langfristig niedrig zu halten

- Mittel für einen revolvierenden Bodenfonds bereitstellen bzw. Mittelbereitstellung ermöglichen
- Vorkaufsrechte nutzen v.a. für Innenentwicklung und in gut versorgten Lagen mit dem Ziel preisgünstigen Wohnungsbau zu ermöglichen
- Baulandentwicklung nur auf gemeindeeigenen Flächen
- Konzeptvergaben und Erbbaurechte zur Dämpfung des Bodenmarktes als weitere Instrumente nutzen

5. Geförderter Mietwohnungsbau ergänzt das Angebot für Zielgruppen mit besonderen Bedarfen in zentralen und gut versorgten Lagen

Quelle: GSG Oldenburg



Quelle: EJZ

- In zentralen Orten eine Quote für geförderte Mietwohnungen festlegen, auch um den Nachholbedarf an gebundenen Wohnungen zu decken
- Geförderten Wohnraum auch als Reihenhäuser für große Familien oder als (Reihen-)Bungalows für Senioren entwickeln
- Eine verbindliche Statistik für belegungsgebundene Wohnungen zu den Beständen und Fristen der Belegungsbindung einführen
- Angebote für Wohnungsnotfälle schaffen und bereithalten, um Wohnungslosigkeit zu verhindern bzw. zu verringern

6. Der Erhalt gemeindeeigener Wohnungen ermöglicht flexible Reaktionen auf Erfordernisse des Wohnungsmarktes

- Sanierung und barrierefreier Umbau von gemeindeeigenen Wohnungen, um angemessenen preisgünstigen Wohnraum zu erhalten (Förderung durch NBank prüfen)
- Angebote für Wohnungsnotfälle schaffen und bereithalten, um Wohnungslosigkeit zu verhindern bzw. zu verringern
- Wenn Verkauf, dann Formulierung von Vergabekriterien bzgl. Mietpreis und Sanierung
- Gemeindeeigene Flächen nur über Konzeptvergabe (anteilig geförderter Wohnraum) und Bauverpflichtung (städtebaulicher Vertrag) abgeben, wenn möglich mittels Erbbaurecht



Quelle: p+t



Quelle: Stadt Lüchow

7. Der regelmäßige Austausch zum (bezahlbaren) Wohnungsmarkt fördert eine bedarfsgerechte Anpassung

- Einführung regelmäßiger (1- bis 2-jährlich) Wohnungsmarktgespräche, um die Bauamtsleitungen, Wohnungsmarktakeure und ggf. Landkreis-Politik zusammenzubringen

Mögliche Inhalte: Austausch zu Förderbedingungen der NBank, Austausch zu Erfahrungen z.B. zu Konzeptvergaben, Austausch zu guten Beispielen der Innenentwicklung, Entwicklung von Kommunikationsstrategien, Anschließen von gemeinsamen Projekten.
Die Leitung sollte beim Landkreis liegen.

8. Bei der Siedlungsentwicklung wird auf nachhaltige Mobilitäts-, Energie- und Wärmekonzepte gesetzt

- Energiekonzepte bereits bei der Schaffung von Planungsrecht bedenken, über städtebauliche Verträge frühzeitig verankern: Ziel: Dekarbonisierung des Energiebedarfs beim Wohnen (Nahwärmenetze, Fotovoltaik, Wärmepumpen)
- Bei der Entwicklung von Quartieren die KfW-Förderung 432 berücksichtigen.
- Mobilitätskonzepte v.a. auch bei Innenentwicklung
- Flächensparendes Bauen, Anteil MFH für variables Wohnungsangebot und passende Wohnungsgrößen



Quelle: www.infoportal-land.de

Beispiel für eine gemeinsame Innenentwicklung



Gemeinde	Ortsteile	EW 2016
Bergtheinfeld	2	5.350
Dittelbrunn	4	7.364
Euerbach	3	3.117
Geldersheim	1	3.127
Niederwerrn	2	7.813
Oerlenbach	4	5.065
Poppenhausen	6	4.359
Waigolshausen	3	2.759
Wasserlosen	8	3.372
Markt Werneck	13	10.159

Quelle: Statistik kommunal 2017, Bayerisches Landesamt für Statistik (Februar 2018)

Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp

Innenentwicklung in der Allianz Oberes Werntal (Öko-Modellregion)

2008

Gemeinsame Grundsatzerklärung
der 10 Bürgermeister:innen zur
Förderung der Innenentwicklung
und zur Aktivierung der Innen-
entwicklungspotenziale in den
Gemeinden



2017

Evaluation

<https://www.oberes-werntal.de/wohnen/bauen/flaechenmanagement2/evaluation-der-innenentwicklung.html>

Rückblick



Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp

„Voraussetzung für die Innenentwicklung [...] ist der politische Wille und die flächendeckende Erfassung der Innenentwicklungspotenziale.“ Diese Erfassung erfolgte im Rahmen des geförderten bayerischen Modellprojekt „Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit – FLIZ“

Voraussetzungen für eine gelungene Innenentwicklung

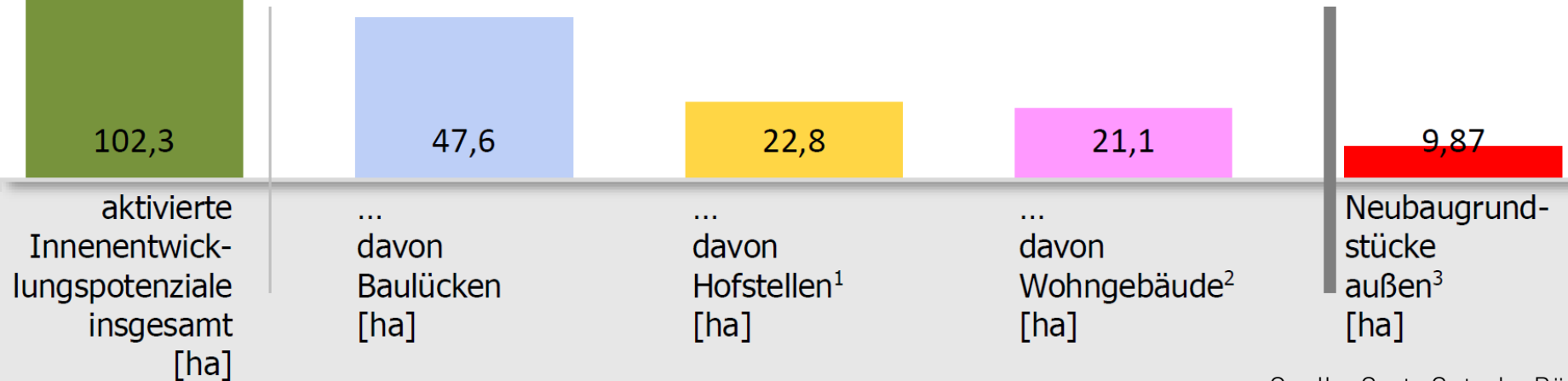
Gegenüberstellung der realisierten Innen- und Außenentwicklung sowie der Außenentwicklung im Vergleichszenario [in ha]

Realisierte Innenentwicklung 2008-2017

Realisierte Außenentwicklung 2008-2017

In 10 Jahren wurden 1.139 Innenentwicklungspotenziale aktiviert
davon 89 % für Wohnen

Im gleichen Zeitraum wurden 141 Bauplätze neu erschlossen



Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp

- **Mehr als 1/3 der 2008 erfassten Potenziale wurden aktiviert!**
- 40 % der leerstehenden Hofstellen und
- 60 % der damals leerstehenden Wohnhäuser sind neu genutzt
- Viele Baulücken in älteren Siedlungsgebieten wurden bebaut

Ergebnisse : Revitalisierung von Flächen / Gebäuden

Ohne Innenentwicklung
gäbe es...

51 ha

Ausweitung in der Fläche



11 km

mehr Straße



12 km

mehr Kanalisation



Mit Innenentwicklung
wurden...

270

Leerstände vermieden

545

Baulücken (48 ha) für Neubau
genutzt, der sonst im Außen-
bereich stattgefunden hätte!

Ohne Innenentwicklung
gäbe es...

14 km

mehr Wasserleitungen



14 km

mehr Stromleitungen



4 Mio.

mehr an Gebührenbelas-
tung auf die nächsten
20 Jahre (Neubauggebiete
sind teuer)



Mit Innenentwicklung
wurden...

Die realisierte Innenentwick-
lung wirkt sich positiv auf die
kommunalen Haushalte aus.
Die Außenentwicklung führt
für viele Kommunen bereits
kurzfristig zu einer negativen
Bilanz; bei Kommunen mit
höheren Grundstückspreisen
erst langfristig.

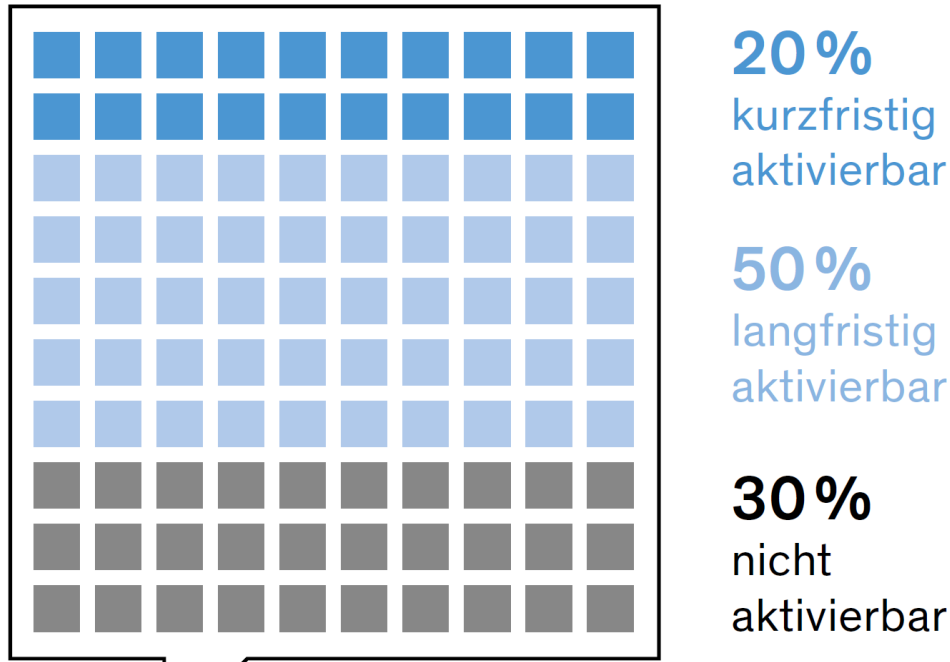
Quelle: Gertz Gutsche Rümenapp

Ergebnisse: Kostenersparnisse



5. Überlegungen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung im Rahmen des RRÖP

Flächenreserven von Brachflächen



gesamt

1.650 km² = 2 x



Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19

LROP 2.1 06: „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“

Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

Auch BauGB § 1 Abs. 5 S.3 und § 1a Abs. 2 S.1 („Bodenschutzklausel“)

Gibt es in Ihrer Gemeinde **neu entstehende** Einfamilienhausgebiete?

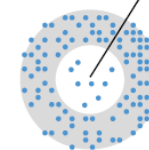
Ja
84 %

Gemeinden
gesamt

Ja
65 %

in stark
schrumpfenden
Gebieten

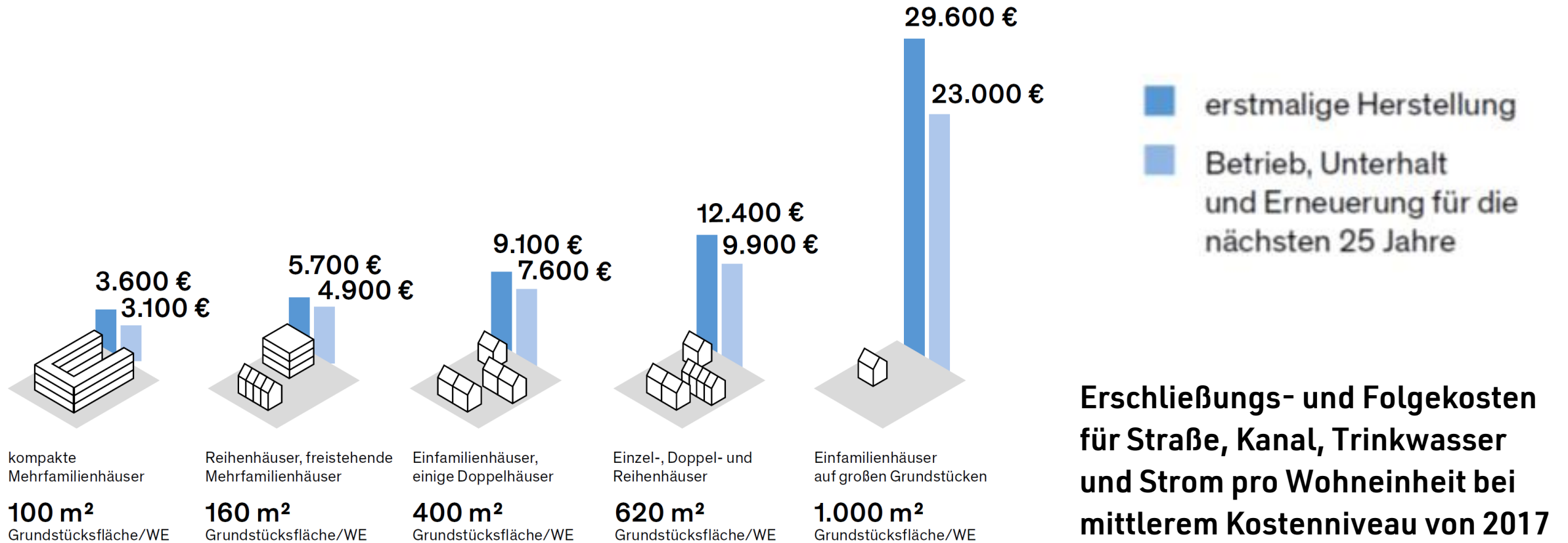
Wenn ja, wo gibt es eine räumliche Konzentration von Leerstand?



Ortskern **60 %**
Ortsnahe Lage 39 %
Ortsrand 20 %
Separate Ortsteile 32 %

Grundlagen LROP: Innenentwicklung

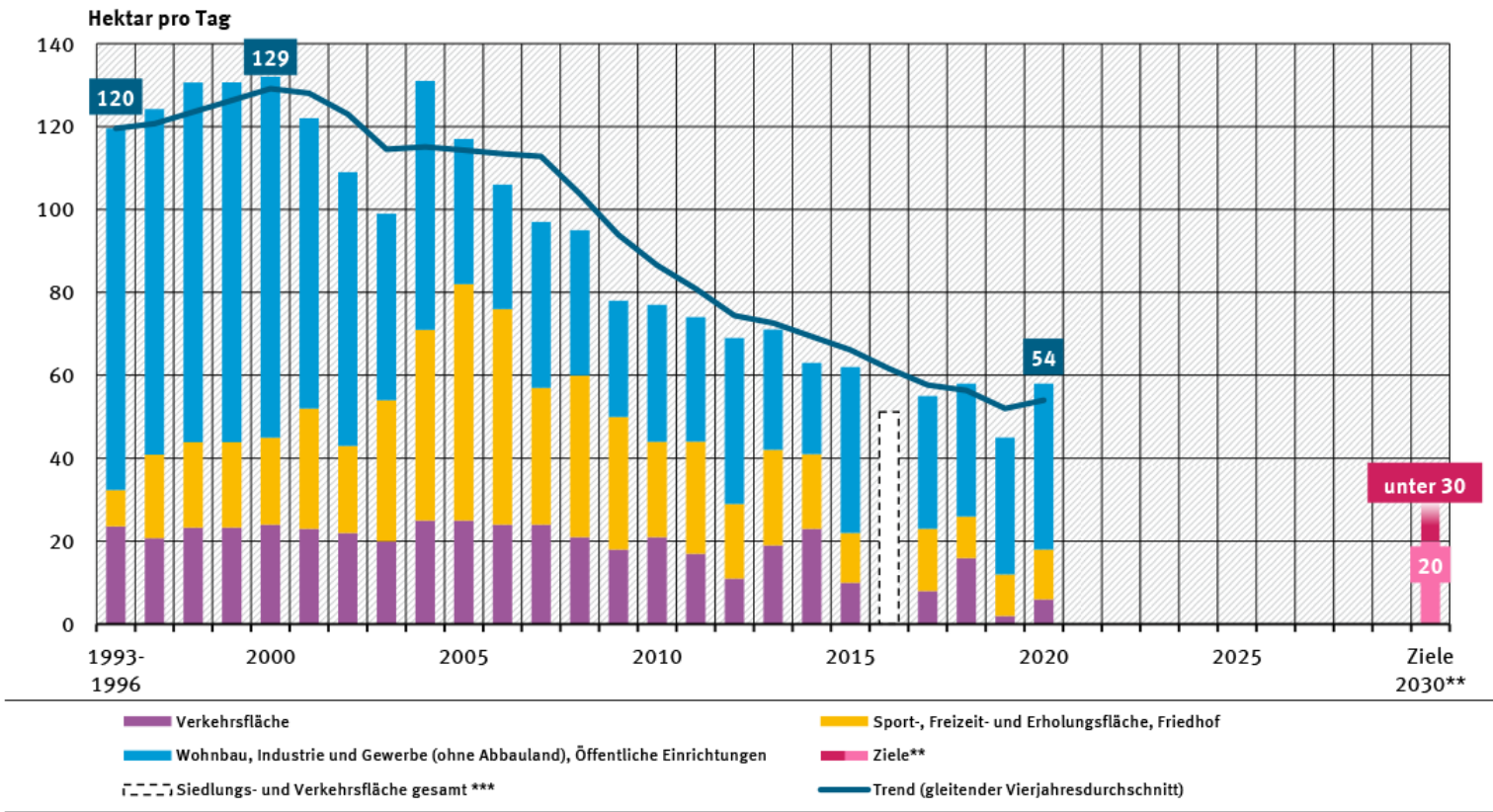
LROP 2.1 04: „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“



Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018; Datengrundlage:
Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR: www.was-kostet-mein-baugebiet.de

Grundlagen LROP: Wirtschaftlichkeit

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche*



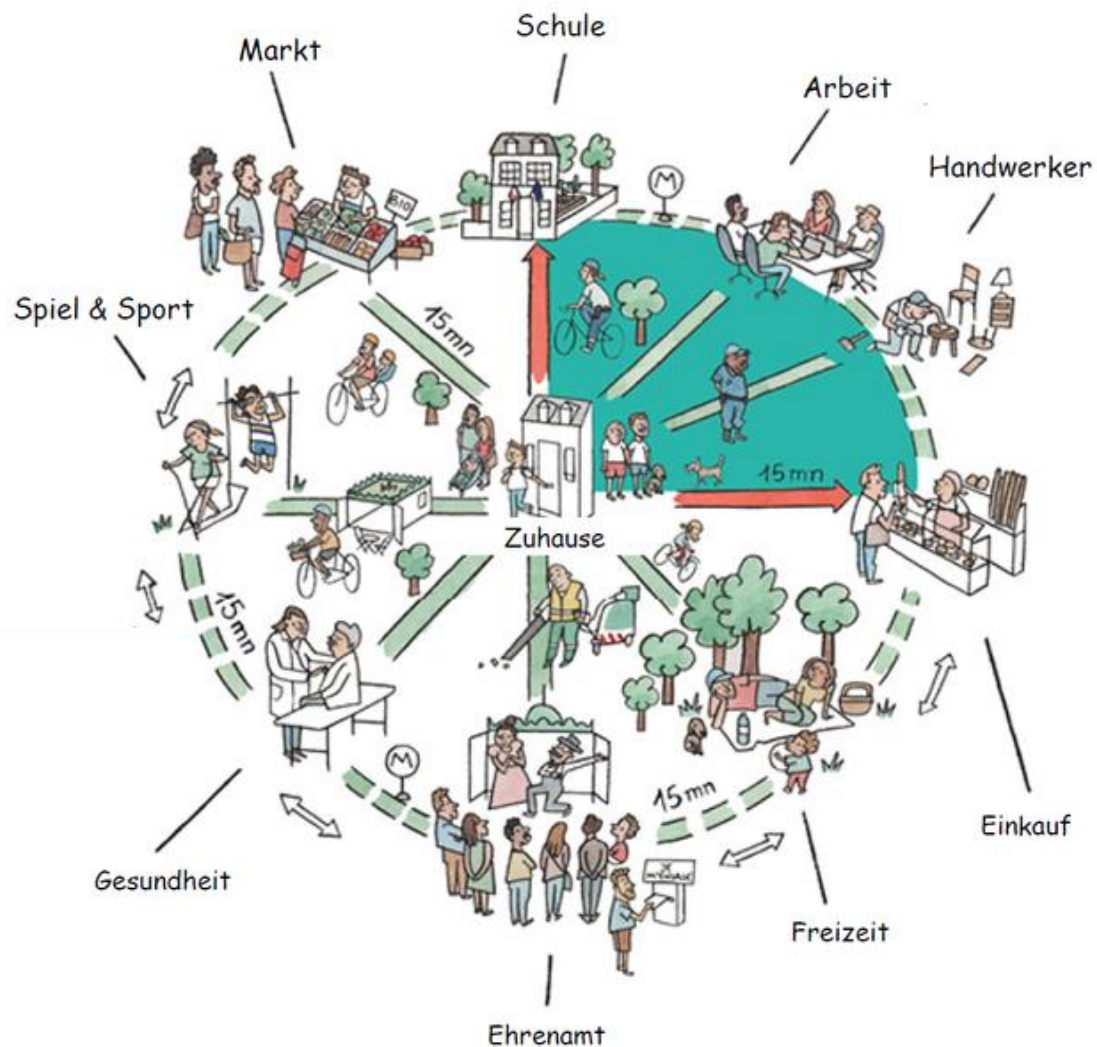
LROP (ENTWURF) 3.1.1 05: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“

→ umgerechnet auf den LK
LK Lüchow-Dannenberg
(nach Einwohnern):
Ø 6,64 ha / Jahr
Ø 33,2 ha / 5 Jahre

Quelle: www.umweltbundesamt.de

Bis 2030: 30 ha – x (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie 2016)
Bis 2050: Flächenkreislaufwirtschaft (Integriertes Umweltprogramm 2030)

Grundlagen LROP: Flächensparen



Quelle: Ville de Paris

LR 2.1 05: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

- Vermeidung von Verkehr
- Stärkung vorhandener Infrastruktur
- Werterhalt von Immobilien

Grundlagen LR 2.1 05: Konzentration der Siedlungsentwicklung

Vorgaben: LORP 2017 (2021)

Vorrang der Innenentwicklung

Siedlungsentwicklung flächensparend, unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten

Landesweite Reduzierung der Neuversiegelung von Flächen bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter (ENTWURF)

Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur

Überlegungen zum RRÖP

Vorrang der Innenentwicklung

Neue Bauflächen, orientiert an der Infrastruktur entwickeln!

Konzentration von neuen Bauflächen für ein Wachstum durch Zuzüge (Wohnraumbedarfe gemäß WRVK)

- auf die zentralen Orte und
- in geringerem Maße auf größere Siedlungsschwerpunkte / Hauptorte (Bündelung der Siedlungsentwicklung)

→ Umrechnung des Wohneinheitenbedarfs in Wohnbauflächen im Sinne von einfachen und flexibel handhabbaren Flächenkontingenten für Wohnbauflächen als Orientierungswerte für die Siedlungsentwicklung

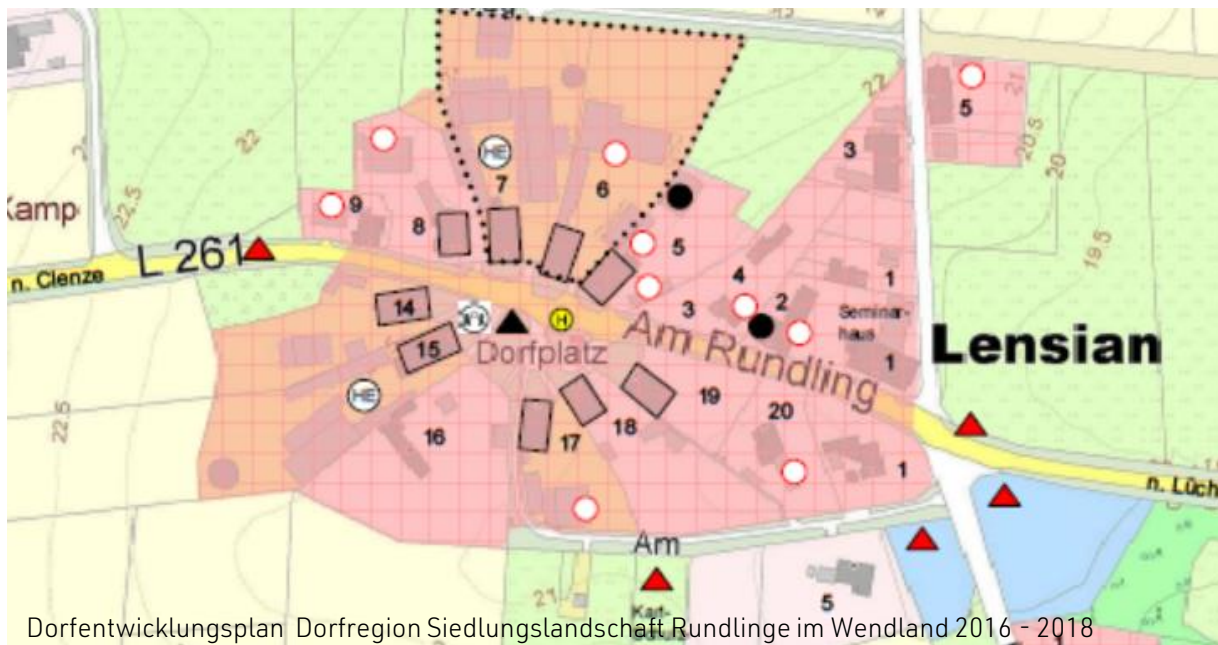
Überlegungen zu Festlegungen im RRÖP



Der **Nachweis, dass keine verfügbaren Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind**, ist gefordert, wenn **neue Flächen am Siedlungsrand** in Anspruch genommen werden sollen (LRÖP 2.1 06, § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel)).

Vorschlag: Umsetzung im RRÖP

- Aufnahme des Vorrangs der Innenentwicklung in das RRÖP
- Einheitliche und erweiterte Definition von Innenentwicklungspotenzialen im RRÖP: Neben Baulücken werden auch leer stehende/ untergenutzte Hofstellen und andere Gebäude sowie Konversionsflächen als Innenentwicklungspotenziale betrachtet



Innenentwicklung

Bildung & Soziales

-  Grundschule
-  Geschlossene Grundschule
-  Weiterführende Schule mit gymnasialer Oberstufe
-  Weiterführende Schule
-  Freie Schule (alle Schulformen)
-  Sonstige Schule (Förderschule, berufsbildende Schule, Hochschule)
-  Kita

Einzelhandel

Supermärkte nach Verkaufsfläche

-  < 100 m²
-  100 - 200 m²
-  200 - 800 m²
-  > 800 m²

SPNV

-  Bahnhof
-  Park & Ride
-  Bike & Ride

Distanz zu Bahnhöfen

-  1 km
-  3 km
-  6 km

Regionalbusse

-  Regionale Hauptlinie
-  Regionallinie

medizinische Versorgung

-  Hausarzt
-  Facharzt
-  Apotheke
-  Krankenhaus

(Zentralörtliche) Funktion

-  Gemeindeverwaltung
-  Grundzentrum
-  Mittelzentrum

Standorte mit besonderer Entwicklungsaufgabe (geplant)

-  Erholung
-  Tourismus
-  Rundlingslandschaft mit Pufferzone

Für die Siedlungsentwicklung ausreichende Infrastruktur

Als ausreichenden Infrastruktur für die Siedlungsentwicklung werden die folgenden Infrastruktureinrichtungen definiert:

- Schulen: Grundschulen (weiterführende Schulen)
- Kita / Krippe / Hort
- Einzelhandel (< 100 m² / - 200 m² / - 800 m² > 800 m²)
- Ärztliche Versorgung (Hausarzt, Fachärzte, Apotheke, Krankenhaus)

Aufgrund der besonderen Struktur des Landkreises Lüchow-Dannenberg werden die folgenden Faktoren zwar betrachtet, spielen jedoch keine Rolle für die Einstufung von Orten nach Siedlungskategorie (vgl. nächste Folie)

- ÖV-Anbindung: SPNV, ÖPNV / Buslinien
- Einwohnerzahl

Orientierung der Siedlungsentwicklung an der Infrastruktur

Siedlungs- strukturtypen	Einwohnerzahl Ortsteil*	SPNV / ÖPNV* ¹	Weiterführende Schule	Grund- schule	Kita / Krippe	Einzelhandel täglicher Bedarf	Ärztliche Versorgung
MZ/GZ	1.200 (Gartow) - 6.500 (Lüchow)	1-3	(X) ²	X	X	> 800 m ²	Haus-/Facharzt
Siedlungs- schwerpunkte mit guter Infrastruktur- ausstattung (S1)	Neu Darchau: 530 Schnega: 420 Zernien: 780	1/3		X	X	> 100 m ²	Haus- und / oder Facharzt
Weitere Siedlungs- schwerpunkte (S2)	140 (Waddeweitz/Kiefen) - 1.050 (Bergen)	2/3		teilweise	(X) ³	teilweise	teilweise

Alle übrigen Orte werden nicht kategorisiert

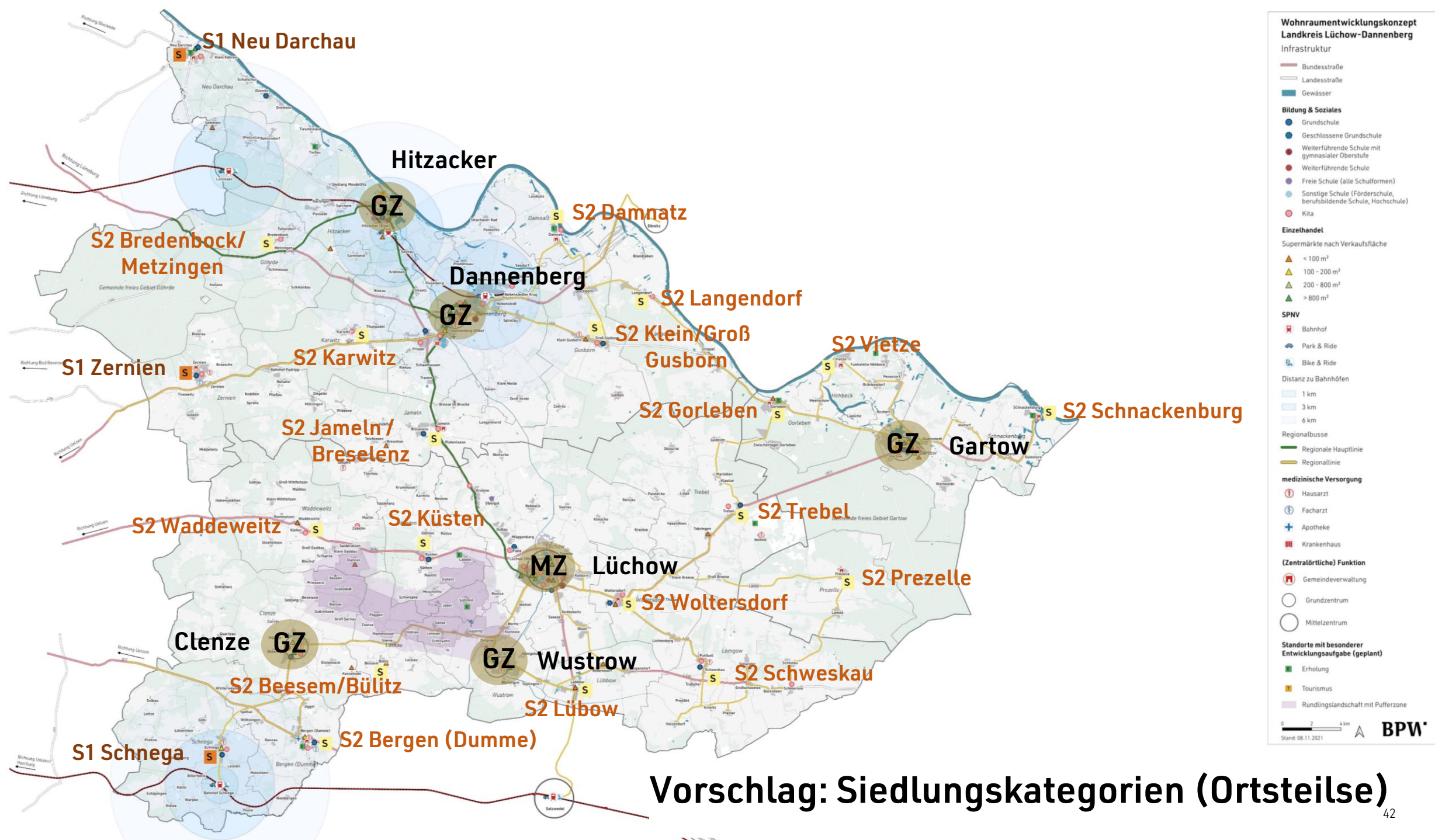
* Werden nur untergeordnet betrachtet

¹ Bahnhof (1-3 km Radius) = 1, Regionale Hauptbuslinie = 2, Alle übrigen Buslinien = 3

² Ausnahme: Wustrow (keine weiterführende Schule)

³ Ausnahme: Prezelle, Vietze, Lübbow, Beesem/Bülitz und Gorleben (nur Nahversorgung)

Vorschlag: Siedlungskategorien (Ortsteile)



Bedarf an WE pro Einwohner u. Jahr

(Grundlage: Bedarfsermittlung,
vergangene Entwicklung,
raumordnerische Kriterien)

$$= X \text{ WE} / 1.000 \text{ EW} / a$$

**Berechnungsfaktor
Wohneinheiten**

Siedlungsdichten

(Grundlage: vorhandene Siedlungen,
normative Festlegung)

$$= Y \text{ WE} / \text{ha}$$

**Hilfsmittel zur
Flächenberechnung**

Ergebnis: **Siedlungsflächenbedarf**
pro Gemeinde

$$= Z \text{ ha}$$

**Entwicklungskontingent
(Orientierungswert)**

Vorschlag: Entwicklung von Orientierungswerten für Siedlungsflächen

Wohnraumbedarfsprognose 2022 – 2026 / 2027 – 2031, bezogen auf Erstwohnsitze am 31.12.2021

(Quelle: p+t, gesamter Landkreis)

	WE / 1.000 EW HWS / Jahr 2022 - 2026	WE / 1.000 EW HWS / Jahr 2027 - 2031
Szenario mittel	1,8	0,9
Szenario hoch	2,4	1,6

Neue Wohneinheiten in der Vergangenheit 2018 – 2020

(Quelle: LSN, Gemeinden)

	WE / 1.000 EW HWS / Jahr (nur Neubau = 79,4 % der WE)	WE / 1.000 EW HWS / Jahr (alle WE)
Mittelwert (alle Gemeinden)	1,9	2,6
Mittelwert Grundzentren	2,4	2,9
Mittelwert übrige Gemeinden	1,7	2,4
Maximaler Wert Grundzentren (Gartow)	5,1	5,6
Maximaler Wert übrige Gemeinden (Neu Darchau)	5,5	7,0

Grundlagen: Berechnungsfaktor Wohneinheiten

Berechnungsfaktor Wohneinheiten

= Bedarf an WE pro Jahr (mittlere Variante bis 2025)

- **3,5 WE / 1.000 EW / Jahr** - Alle Zentralen Orte (MZ / GZ)
- **2,5 WE / 1.000 EW / Jahr** - Größere Siedlungsschwerpunkte mit guter Infrastrukturausstattung (S1)
- **2,0 WE / 1.000 EW / Jahr** - Weitere Siedlungsschwerpunkte (S2)
- **1,5 WE / 1.000 EW / Jahr** - Übrige Ortschaften



* Prognose beinhaltet auch den nicht flächenrelevanten Ersatzbedarf

Vorschlag: Berechnungsfaktor Wohneinheiten



Schnackenburg, Blechstücke (bereits erschlossen)

≈ 22 WE / Bauplätze (Einfamilienhäuser)

- Brutto*: 2,63 ha (WA + Verkehr) = 8,4 WE/ha
(Grundstücksgrößen von Ø 1.026 m²)



Karwitz, Lenzen „Lokau“ (in Planung)

25 WE (EFH, Doppelhäuser)

- Brutto*: 2,39 ha (WA + Verkehr) = 10,5 WE/ha

* Grundlage für die Berechnung: Straßen/Verkehrsflächen
+ Bauflächen

Siedlungsdichten: Beispiele aus dem LK



Dannenberg, „Nebenstedt Ost“ (in Planung)

≈ 185 WE (EFH, Doppelhäuser, je 1-2 MFH)

Bauabschnitt A

- Grundstücksgrößen von Ø 948 m²
- Brutto (Bauflächen, ohne Kita + neue Verkehrsflächen, Quartiersplatz):
4,98 ha = 8 WE/ha

Bauabschnitt B

- Grundstücksgrößen von Ø 648 m²
- Brutto (Bauflächen + neue Verkehrsflächen, Quartiersplatz):
5,06 ha = 12,6 WE/ha

Bauabschnitt C

- Grundstücksgrößen von Ø 688 m²
- Brutto (Bauflächen + neue Verkehrsflächen, Quartiersplatz):
7,16 ha = 11,9 WE/ha

Siedlungsdichten: Beispiele aus dem LK



Lüchow, Jeetzelquartier (in Planung)

43 WE (Geschosswohnungsbau)

- Brutto: 1,12 ha (WA + Verkehr) = 38,4 WE/ha



Gartow, Mittelweg (in Planung)

≈ 70 WE (Geschosswohnungsbau)

Brutto: 1,39 ha (WA + Verkehr) = 50,4 WE/ha

Siedlungsdichten: Beispiele aus dem LK

Siedlungsdichten = Hilfsmittel zur Flächenberechnung

(Grundlage: Vorhandene Siedlungsdichten, normative Festlegung)

- **22 WE / ha** – Zentrale Orte (MZ / GZ)
→ Ausgleich zwischen verdichteter Bebauung > 22 WE / ha und Baugebieten geringer Dichte
- **14 WE / ha** – Siedlungsschwerpunkte (S1 und S2)
→ kleinere Grundstücke und Ergänzung neuer Gebiete durch Häuser mit mehreren Wohnungen
- **11 WE / ha** – Übrige Ortschaften
→ kleinere Grundstücke, ggf. Ergänzung durch Häuser mit mehreren Wohnungen

Vorschlag: Orientierungswerte für Siedlungsdichten

Bedarf an WE pro Einwohner u. Jahr

= X WE / 1.000 EW / a

**Berechnungsfaktor
Wohneinheiten**

Siedlungsdichten

= Y WE / ha

**Hilfsmittel zur
Flächenberechnung**

Siedlungsflächenbedarf

= Z ha

**Entwicklungskontingent
(Orientierungswert)**

Vorschlag: Entwicklung von Orientierungswerten für Siedlungsflächen

OT-Typ RROP	Samtgemeinde, Stadt, Gemeinde	EW 2021 Erstwohnsitz	Flächenkontingente In ha
	Samtgemeinde Elbtalaue		15,7
GZ	Dannenberg (Stadt)	8.137	6,23
	Damnatz	308	0,22
	Göhrde	595	0,41
	Gusborn	1.223	0,85
GZ	Hitzacker (Elbe), Stadt	5.029	3,86
	Jameln	1.089	0,76
	Karwitz	743	0,52
	Langendorf	702	0,49
	Neu Darchau	1.495	1,13
	Zernien	1.616	1,27
	Gemeinde freies Gebiet Göhrde	4	0,00
	Samtgemeinde Gartow		2,68
GZ	Gartow-Flecken	1.448	1,13
	Gemeinde freies Gebiet Gartow		
	Gorleben	629	0,45
	Höhbeck	637	0,44
	Prezelle	423	0,30
	Schnackenburg, Stadt	533	0,37

Vorschlag: Kontingente nach Städten / Gemeinden für fünf Jahre

OT-Typ RROP	Samtgemeinde, Stadt, Gemeinde	EW 2021 Erstwohnsitz	Flächenkontingente in ha
	Samtgemeinde Lüchow		17,74
	Bergen an der Dumme	1.391	0,98
GZ	Clenze	2.290	1,71
	Küsten	1.353	0,93
	Lemgow (Dörfer in räuml. Nähe)	1.389	0,96
	Luckau (Wendland)	554	0,39
	Lübbow	808	0,56
MZ	Lüchow (Wendland), Stadt	9.388	7,15
	Schnega	1.305	0,98
	Trebel	978	0,68
	Waddewitz	893	0,61
	Woltersdorf	883	0,62
GZ	Wustrow (Wendland), Stadt	2.812	2,17
	SUMME	48.655	36,2

Nach fünf Jahren: Prüfung und Fortschreibung bzw. Anpassung

Vorschlag: Kontingente nach Städten / Gemeinden für fünf Jahre



Dannenberg-Nebenstedt (GZ)

	Brutto (ha) WA + Verkehr	Siedlungs- dichte WE/ha
1. BA	5,32	7,5
2. BA	5,06	11,9
3. BA	7,5	11,3
Summe	17,88	

Flächenkontin-
gent fünf Jahre

6,23 ha



Karwitz

	Brutto (ha) WA + Verkehr	Siedlungs- dichte WE/ha
Lenzen	2,39	10,5

Flächenkontingent
fünf Jahre

0,52 ha

Nachvollziehbare Begründung für Flächen, z.B.:

- Fehlende Innenentwicklungspotenziale
- Siedlungsschwerpunkt
- Nähe zu Dannenberg
- ...

Prüfung Siedlungsflächen in Planung

Was sind gute Grundstücksgrößen?	Grundstücke für Einfamilienhäuser: 400 bis 600 m ² , für Reihenhäuser: 200 – 250 m ² , Doppel- und Reihenhäuser bessere Energiebilanz
Fragen zu den Entwicklungskontingenten	▪ Anrechnung von Ausgleichsmaßnahmen / Gewerbe? Nein ▪ Anrechnung von Flächen in kleinen Gemeinden auf Grundzentren innerhalb von Samtgemeinden? Nein, aber Samtgemeinden prüfen Gesamtkontingent ▪ Anrechnung alter B-Pläne? Nein, Laufzeit ab Beschluss RROP
Innenentwicklung	Wie wird Innenentwicklung definiert? Es handelt sich dabei um Flächen/ Gebäude innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, z.B. um Brach- oder Konversionsflächen, Baulücken oder leer stehende Gebäude
Zeitraum für die Entwicklungskontingente	Vorgesehen ist eine Überprüfung und Anpassung nach fünf Jahren
Fragen zur Kategorisierung Siedlungsschwerpunkte	Grundlage für weitere Festlegungen? nein

Hinweise der Gemeinden (Veranstaltung am 26. April 2022)

SG Elbtalaue



Berücksichtigung des **Sonderstandortes Neu Tramm**:

Erhalt der historischen, größtenteils denkmalgeschützten Bausubstanz und der besonderen historischen Bedeutung, Ermöglichung der Unterbringung von Geflüchteten („Kinderdorf Wendland“)

- Berücksichtigung im RROP als Standort für vielfältige Nutzungen, abgesehen von Dauerwohnen

Keine Einbeziehung in die Berechnung der Wohnbauentwicklung

- erfolgt nicht, wenn die Nutzung im baulichen Bestand stattfindet und keine neue Flächeninanspruchnahme erfolgt

Gemeinde Gusborn
Gemeinde Waddeweitz

Stellungnahmen angekündigt



Erste Stellungnahmen der Gemeinden



**Erste
Stellungnahmen
der Gemeinden**

**Information im
Fachausschuss**

**Weitere Beteiligung
der Gemeinden**

Ende April
29.04.

Ende Mai 2022
27.05.

Juli 2022

Juli / August - Oktober 2022

**Versand Präsentation
(ggf. mit Erklärfolien)**



**Abstimmung
mit dem ArL**

**Auswertung
Stellungnahmen und
interne Abstimmung
(Lenkungsrunde)**

**Schriftliche
Entwurfsfassung
WREK**

**Interne Abstimmung
Lenkungsrunde und ggf.
Anpassung Bericht**

Weiteres Vorgehen