



CIMA.

in Kooperation mit



CLASEN-WERNING-PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GMBH

Regionalplanerischer Exkurs zur Flächenentwicklung Gemeinden Itzstedt Nahe

Endbericht

CIMA Beratung + Management GmbH
Lübeck, November 2021

Impressum



Auftraggeber:

Amt Itzstedt c/o Nahe/Itzstedt

Bearbeitungszeitraum:

August 2021 – November 2021

Autoren:



Martin Hellriegel (cima, Projektleiter)

Maximilian Burger (cima, Berater)

Jörn Clasen (CWP, Geschäftsführer)

Raimund Weidlich (CWP, Projektleiter)



Bildquelle Cover:

Photo by Tierra Mallorca on Unsplash

cima.

in Kooperation mit



CLASEN-WERNING-PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLANER GMBH

CIMA Beratung + Management GmbH

Moislinger Allee 2

23558 Lübeck

Tel: 0451 – 389 68 20

Fax: 0451 – 389 68 28

E-Mail: hellriegel@cima.de

Internet: www.cima.de

CLASEN-WERNING-PARTNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH

Elisabeth-Haseloff-Str. 1

23564 Lübeck

Tel: 0451 / 610 68 0

Fax: 0451 / 610 68 33

E-Mail: info@cwphl.de

Internet: www.cwphl.de



Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche –vor allem gewerbliche –Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA Beratung + Management GmbH und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die CIMA Beratung + Management GmbH gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Agenda

-  Einleitung
-  Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung
-  Entwicklung des Wohnungsangebotes
-  Entwicklung der Wohnungsnachfrage
-  Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage
-  Zusammenfassung der Entwicklungsoptionen
-  Handlungsempfehlungen
-  Landschaftsplanerische Beurteilung
-  Interkommunale Strategie



Hintergrund der Untersuchung

Sowohl in der Gemeinde Itzstedt als auch in der Gemeinde Nahe gibt es aktuell mehrere Überlegungen zur künftigen Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung. Viele dieser Flächen stehen in einem Spannungsfeld zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Zudem bilden beide Gemeinden zusammen einen ländlichen Zentralort, die Weiterentwicklung zu einem Unterzentrum und die damit verbundenen Flächenbedarfe werden von beiden Gemeinden angestrebt.

Die Landesplanung setzt bei künftigen Planungen voraus, dass Planungsschritte interkommunal abgestimmt erfolgen. Die aktuellen Einzelplanungen der Gemeinde stehen hierbei teilweise in einem argumentativen Widerspruch zueinander.

Aus diesem Grund haben sich die Gemeinden Itzstedt und Nahe zusammen mit dem Amt Itzstedt entschlossen, die Ausgangssituation, die avisierten Flächenplanungen und deren Auswirkungen über einen Exkurs in die Ziele der Landes- und Regionalplanung einzuordnen. Im Mittelpunkt steht eine gemeindeübergreifende Betrachtung:

- der Bedarfslage an Wohn- und Gewerbeflächen,
- der zur Verfügung stehenden Flächenoptionen für eine künftige Entwicklung und
- die Beurteilung der Eignung mit besonderem Bezug auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Die Zwischen- und Endergebnisse werden in gemeinsamen Sitzungen mit Vertretern der Gemeinde vorbesprochen. Abschließend wird ein gemeinsamer Termin mit Vertretern der Landes- und Regionalplanung empfohlen.

Ziel ist es, einen realistisch realisierbaren Rahmen auf dafür geeigneten Flächen abzubilden und ungewollte Entwicklungen zu vermeiden.



Methodik

Basis dieser Wohnraumbedarfsanalyse sind Daten der amtlichen Statistik sowie eigene Daten des Amtes Itzstedt und Informationen aus anderen Untersuchungen. Hierzu gehört insbesondere die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg bis zum Jahr 2030.

Das in der Analyse verwendete Modell der Bevölkerungsprognose für die Gemeinden Itzstedt und Nahe zieht Daten des kommunalen Einwohnermeldeamtes heran und schreibt diese jahrgangsweise nach Altersjahren und Geschlecht nach der Komponentenmethode fort.

Weil die Entwicklungen der Vergangenheit wichtige Hinweise für die Erstellung der Bevölkerungsprognose geben, wurden zuerst die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre sowie die damit verbundenen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur detailliert analysiert. Bei der Interpretation ist zu beachten, dass Werte vor dem Jahr 2011 mit den darauffolgenden Jahren aufgrund der teils umfangreichen Korrekturen im Zuge des Zensus 2011 nur eingeschränkt vergleichbar sind.

Für die Prognose der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung bis zum Jahr 2035 kommt ein mehrfach erprobtes und kontinuierlich weiterentwickeltes Prognosemodell der cima zum Einsatz. Dabei werden die Ergebnisse mit den Erkenntnissen der

kleinräumigen Bevölkerungsprognose des Kreises rückgekoppelt. Damit können auch regionale Trends berücksichtigt werden.

Das Modell der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde kombiniert regionale Trendelemente mit realen lokalen Planungsansätzen unter folgenden Annahmen:

- Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im 3-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geburtenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 45 Jahren) auf Ebene der Kommune.
- Die Sterbefälle werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten auf Basis der Sterbefallzahlen ermittelt. Zusätzlich wird eine geringfügige Verlängerung der Lebenserwartung unterstellt.
- Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge der Kommune über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der letzten zehn Jahre bestimmt werden. **Durch eine aktive Wohnbau- und Gewerbeflächenpolitik kann das Wanderungsverhalten allerdings beeinflusst werden. Die hier enthaltene Dynamik wird über Szenarien abgebildet.**



Methodik

Um Trends wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011-2018 zurückgegriffen. Zudem erfolgte ein Abgleich mit der Entwicklung der Zahl der Einwohner je Wohneinheit und mit den Ergebnissen der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg. Die Wechselwirkungen einer aktiveren Baulandpolitik wurden über abschwächende Faktoren bei den Haushaltsverkleinerungen in den Szenarien berücksichtigt. Eine vollständige Umkehr von Singularisierungstrends ist allerdings nicht zu erwarten.

Die Berechnung des Wohnungsbedarfs erfolgt mit Hilfe der drei Komponenten:

- Nachholbedarf: Der Bedarf an Wohnungen, der bereits im Status quo besteht, da der Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands und der bereinigten Haushaltszahlen unter Berücksichtigung einer gewünschten Fluktuationsreserve). Beim Nachholbedarf handelt es sich um eine rein rechnerische Größe. Durch Faktoren wie den späteren Auszug aus dem Elternhaus, mehr Wohngemeinschaften (insbesondere im Mittelzentrum), Teilung von Wohnungen, Abwanderungen innerhalb und außerhalb der Region wird nur ein Teil dieser Nachfrage tatsächlich marktaktiv. Aufgrund der Nachfrage in den letzten Jahren wird hierbei ein Wert von rd. 60 % als realistisch erachtet. Dabei wird in

einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Wohnungen, die als Ferienwohnungen bzw. -häuser oder Privatunterkünfte dem residentiellen Wohnungsmarkt nicht dauerhaft zur Verfügung stehen, finden keine Berücksichtigung. Datengrundlage hierfür ist ebenfalls der Mikrozensus sowie eigene Abgleiche zu Portalen bspw. zur privaten Zimmervermietung.

- Ersatzbedarf: Der quantitative Ersatzbedarf beschreibt zunächst den Bedarf an Wohnungen, der durch die Kompensation des Abgangs (Abrisse) und Zusammenlegung bestehender Wohnungen ausgelöst wird. Die Berechnung erfolgt über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand. Die jährliche Ersatzquote liegt in der Regel zwischen 0,1 % und 0,3 % des Wohnungsbestandes. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge prognostiziert. Als Startwert wird aufgrund des eher geringeren Mehrfamilienhausbestandes ein gemittelter jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes angenommen. Dies entspricht einem Wert von stärker Einfamilienhaus geprägten Kommunen. Hier ist von einem eher niedrigeren Gebäudeabgang aufgrund höherer Instandsetzungsneigungen auszugehen.



Hinsichtlich der Covid-19-Pandemie lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt noch keine mittel- und langfristigen Auswirkungen auf Geburten- und Sterberaten bilanzieren. Das Modell unterstellt, dass sich die Bevölkerungsentwicklung nach dem Jahr 2021 wieder den Entwicklungsfaden der Zeit vor der Pandemie annähern wird.

Methodik

- Qualitativer Ersatzbedarf: Der rein quantitative Ersatzbedarf liefert allerdings keine ausreichende Datenbasis, um für Kommunen, die eher Schrumpfungsbedingungen ausgesetzt sein werden, eine erforderliche Grunderneuerungsrate zur Verfügung zu stellen. Ebenso werden die kleinräumigen Binnenwanderungen, die durch leerfallende Wohnungen ausgelöst werden, nicht abgebildet. Die Ergebnisse des Mikrozensus und Gespräche mit den Akteuren vor Ort zeigen, dass aktuell noch keine strukturellen Leerstandsprobleme zu beobachten sind. Daher wird auf Basis der Korrelationsanalysen aus der Wohnungsmarktprognose 2030 für das Land Schleswig-Holstein (vgl. Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein / empirica ag 2017) für ausschließlich die Szenarien, die in der Summe aller Wohnungsbedarfskomponenten hinweg keinerlei Entwicklungsbedarf aufzeigen, ein qualitativ erforderlicher Mindestentwicklungsbedarf (auch Neubaunachfrage genannt) von jährlich 0,3 % des Wohnungsbestandes für den Eigenbedarf angesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der qualitative Bedarf auch den rein technisch-physischen Verschleiß beinhaltet. Ein Teil des Bedarfes kann somit auf bereits vorhandenen Flächen gedeckt werden.
- Demografischer Neubaubedarf: Der Bedarf an Wohnungen, der durch die künftige Nachfrage (wohnungssuchende Haushalte) unter Berücksichtigung von

Versorgungsnormen (Leerstandsquote, Untermieterhaushalte, Nebenwohnungen...) abgeleitet wird. Die Daten der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde und die Entwicklung der vergangenen Jahre dienen hierbei als Grundlage für ein Basisszenario, das dem Mindestmaß für die Eigenentwicklung entspricht. Besonders zu berücksichtigen ist zudem, dass diese Entwicklung gemäß lokaler und regionaler Bevölkerungsprognosen nicht gleichförmig verlaufen wird. Während die Zahl der Haushalte gegenüber 2019 bis zum Jahr 2024 noch leicht zunimmt, wird die Entwicklung in den folgenden Jahren leicht rückläufig sein. Aufbauend auf dieses Szenario werden mögliche Reaktionsmöglichkeiten der Kommune durch eine aktivere Wohnungsmarktpolitik abgebildet und die Realisierungschancen eingeordnet.

Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von 2,5% Prozent des Wohnungsbestandes angenommen. Die Wohnungsneubedarfe werden nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern differenziert.

Auf Grundlage einer Verschneidung der Informationen zu Wohnungsangebot und -nachfrage werden wohnungsmarktbezogene **Herausforderungen** benannt und **Handlungsempfehlungen** abgeleitet.



Methodik

Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs erfolgte durch den Abgleich mehrerer Kennzahlen.

Dabei ist grundsätzlich anzumerken, dass sich konkrete Gewerbeflächenbedarfe in kleinen Kommunen nur sehr begrenzt methodisch herleiten lassen. So reicht die Verlagerungsabsicht eines einzelnen größeren Betriebes aus, um einen Großteil des Angebot nach Prognosemodellen zu erschöpfen.

Mit Hilfe eines modifizierten Ansatzes des klassischen Gewerbeflächenprognosemodells GIFPRO lassen sich zumindest Anhaltswerte für die beiden Gemeinden ermitteln. Hierdurch wird abgebildet wie viel Gewerbefläche für die Eigenentwicklung des Standortes ohne größere Sondereffekte mindestens vorgehalten werden sollte. Ein trendbasiertes GIFPRO-Modell, das noch stärker auf die Dynamik in den einzelnen Wirtschaftsabschnitten abzielt, lässt sich aufgrund der geringen Grundgesamtheit an Betrieben und den Belangen des Datenschutzes im Falle von Itzstedt und Nahe nicht umsetzen. Um hierfür einen Abgleich zu erhalten, wurde auf die regionalisierten Werte aus dem Amts- bzw. Kreisbereich zurückgegriffen.

Die Modifikation des GIFPRO-Modells für die Gemeinden erfolgte daher nach einem

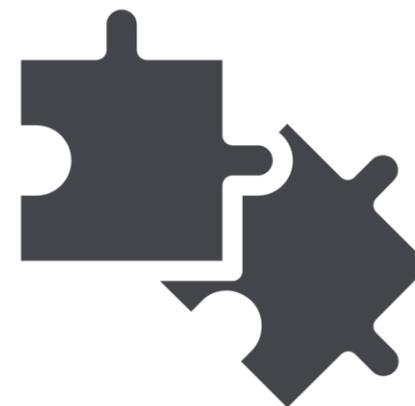
Ansatz von Prof. Dirk Vallee (RWTH Aachen). Sie verwendet anstatt des im Allgemeinen verwendeten GIFPRO-Durchschnittswertes, wirtschaftsgruppenspezifische Quoten und Kennziffern. In der Modellkonzeption wurde für die Ansiedlungsquote ein Wert von 0,15 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen und für die Verlagerungsquote ein Wert von 0,7 Beschäftigten pro 100 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen angenommen. Auf Basis von regionalen Kennzahlen wurden folgende wirtschaftsgruppenspezifische Quoten und Kennziffern angesetzt.

Die so ermittelten Werte werden mit den Ergebnissen der regionalisierten Prognosen und den Verkaufszahlen der Gutachterausschüsse für Grundstückswertermittlung abgeglichen.

Zudem erfolgte eine Abfrage der aktuell bestehenden Gewerbeflächenanfragen bei den Gemeinden. Diese Werte wurden ebenfalls mit den ermittelten Bedarfswerten abgeglichen. Hierbei muss allerdings beachtet werden, dass dieser nur den Status-Quo beinhaltet und keine perspektivischen Erweiterungsbedarfe abbildet.



Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt



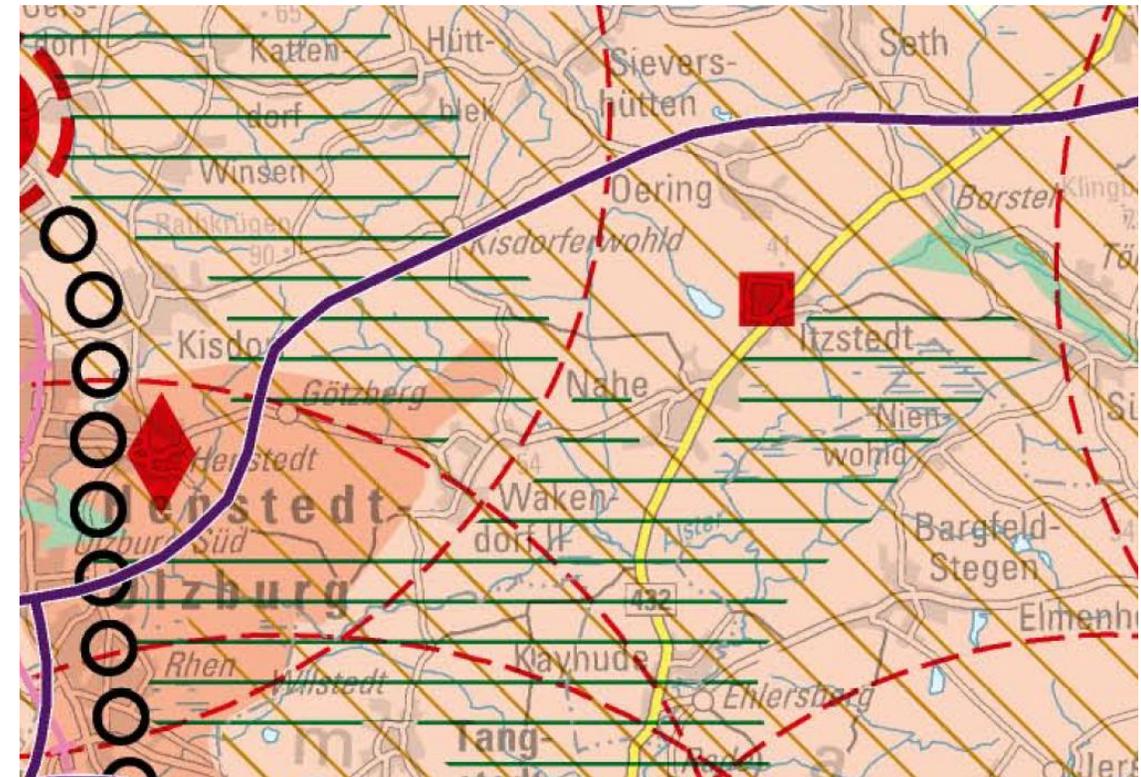


Einordnung in die Raumstruktur

Im Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans wird die Gemeinde Nahe weiterhin gemeinsam mit der Gemeinde Itzstedt als ländlicher Zentralort eingeordnet. Die beiden Gemeinden haben somit den Auftrag der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Somit können die beiden Gemeinden entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur ausweisen. Dabei sollen die Gemeinde Nahe und Itzstedt als gemeinsamer ländlicher Zentralort eng miteinander kooperieren, um einerseits einen fairen Interessenausgleich zwischen den Gemeinden zu ermöglichen. Andererseits ist eine enge Kooperation auch hins. der Flächensparziele des Landes bzw. des Bundes von großer Bedeutung, um in den Gemeinden eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. Im Zuge der Fortschreibung werden zudem verstärkt Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in den Fokus gerückt. „Nur in möglichst geringem Umfang sollen neue Flächen ausgewiesen werden. Dabei sollen kompakte Siedlungsformen und eine angemessene Bebauungsdichte realisiert werden“ (MILIG 2020). Der Großteil des Gemeindegebietes dient als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft zur Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese Belange müssen daher bei allen Planungsprozessen berücksichtigt werden. Zudem sind die Gemeinden aufgrund der Lage und der naturräumlichen Potenziale als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung definiert.

Landesentwicklungsachsen, die als Orientierungspunkte für überregionale Gewerbestandorte dienen sollen, sind nur indirekt über das überörtliche Verkehrsnetz zu erreichen.



Darstellung der Gemeinden Itzstedt/ Nahe im Entwurf LEP Stand 2020 (Auszug)

Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

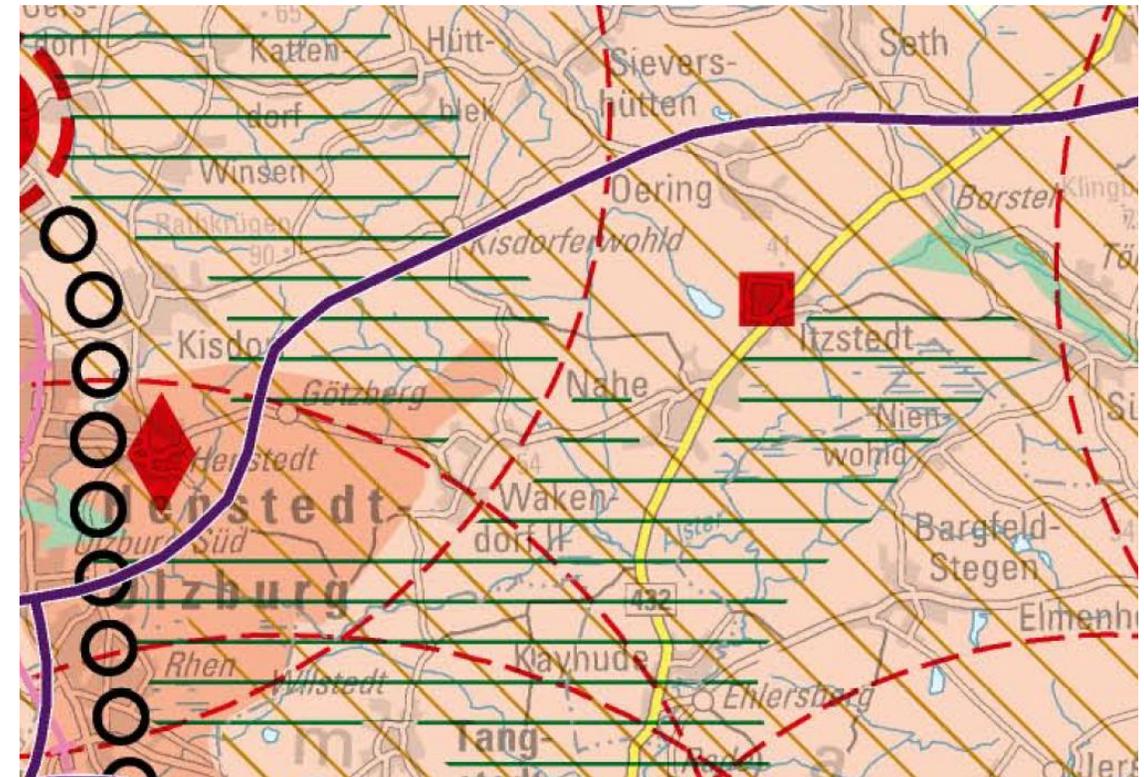


Perspektive Unterzentrum

In beiden Gemeinden wird seit geraumer Zeit die „Hochstufung“ von einem gemeinsamen ländlichen Zentralort zu einem gemeinsamen Unterzentrum diskutiert.

Gemäß LEP stellen Unterzentren für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ihre Ausstattung soll sich hierbei von ländlichen Zentralorten abheben.

Mit der avisierten Entwicklung eines neuen Amtsgebäudes und den infrastrukturellen Entwicklungen rund um das Birkenhof-Gelände in der Gemeinde Nahe wachsen die beiden Gemeinden siedlungsstrukturell und funktional enger zusammen, so dass auch hier ein Impuls für die künftige Höherstufung gesetzt wird.



Darstellung der Gemeinde Itzstedt/ Nahe im Entwurf LEP Stand 2020 (Auszug)

Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration



Einordnung in die Raumstruktur

Auch die Regionalpläne werden in naher Zukunft fortgeschrieben. Sie stellen die räumliche Konkretisierung des LEPs dar, indem sie die übergeordneten Zielvorstellungen tiefergehend ausformulieren und festsetzen. Der ländliche Zentralort Nahe-Itzstedt ist räumlich von regionalen Grünzügen umgeben, welche beide Gemeinden in ihrer siedlungsstrukturellen Weiterentwicklung erheblich einschränken. Die regionalen Grünzüge dienen u.a. als großräumig zusammenhängende Freiflächen dazu, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu schützen sowie wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten finden sich allenfalls entlang der Ortsränder und entlang der Segeberger Straße zwischen den Gemeinden sowie östlich der Segeberger Straße unterhalb des Gewerbegebietes „Kronskamp“.

Zudem sind die Randbereiche des Siedlungskörpers fast vollständig überlagert von einem Schwerpunktgebiet für die Erholung. Die Schwerpunktgebiete für die Erholung sollen unter Wahrung der ökologischen Belange gesichert, gewahrt und entwickelt werden. Hierdurch soll das typische Landschaftsbild erhalten und gegebenenfalls zur Verbesserung der Erholungsnutzung gestaltet werden. Unter besonderer Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit ist der Ausbau der Erholungsinfrastruktur möglich.

Die Inhalte des vorhandenen Regionalplans widersprechen hierbei bereits bestehenden Festsetzungen aus dem Landschafts- und Flächennutzungsplänen der Gemeinden.



Auszug aus dem Regionalplan

Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration



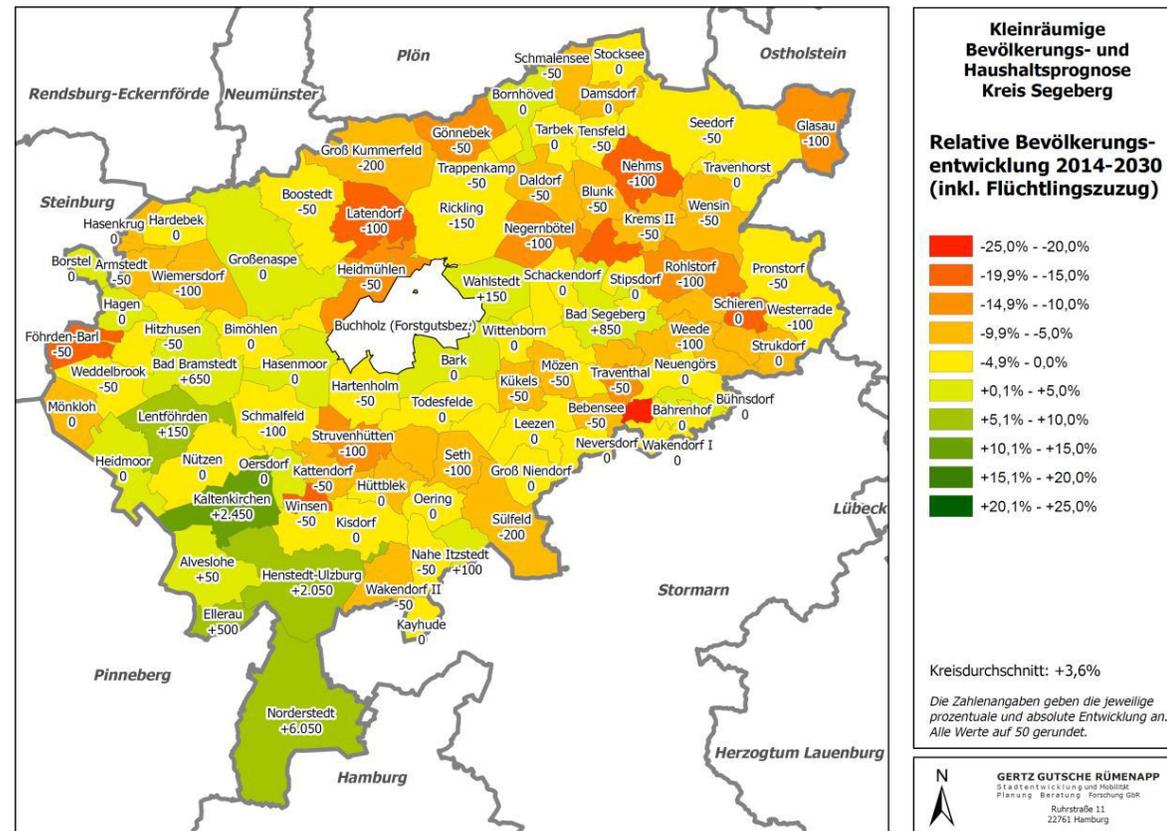
Regionale Bevölkerungsentwicklung stagnierend bis rückläufig, allerdings Spill-Over-Effekte wahrscheinlich

In der im Jahr 2018 im Auftrag des Kreises Segeberg erstellten kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose werden für die meisten Kommunen **im Kreis Segeberg stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklungen** berechnet. Dies betrifft auch die Nachbargemeinden von Itzstedt und Nahe. Hingegen werden für die **zentralen Orte an der A7 erhebliche Zuwächse** vorausgesagt. Und auch **Hamburg gehört zu den deutschen Metropolen mit den höchsten Wachstumsraten** (+ 150.000 EW bis 2035, Statistikamt Nord).

Die Prognose des Kreises geht unter Berücksichtigung des Flüchtlingszuzuges bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsrückgang von **rd. -50 Einwohnern** in Nahe aus und einem Einwohnerzuwachs von rd. 100 Einwohnern für die Gemeinde Itzstedt. Aufgrund von anhaltenden Singularisierungsprozessen soll die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum in Nahe eher stagnieren (**+ 10 Haushalte**) und in Itzstedt ebenfalls zunehmen (**+ 110 Haushalte**). Dies deckt sich weitgehend mit den Prognoseergebnissen des Landes. Die durchschnittliche Größe der privaten Haushalte sinkt nach dieser Prognose von 2,12 Personen je Haushalt im Jahr 2019 auf 2,07 Personen im Jahr 2030.

Reaktionen der Gemeinden auf diese Entwicklung, bspw. durch eine aktivere Baulandpolitik, werden in den Prognosen nur dann abgebildet, wenn Siedlungsentwicklungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Prognose bekannt waren. Durch die Entwicklung von Stadt-Umland-Bereichen besteht zudem die Möglichkeit, den Entwicklungsdruck auf die Zentralorte in der Region etwas zu entschärfen. Ein entsprechendes Konzept liegt für den Raum Kaltenkirchen bis Norderstedt für die Wohnraumversorgung bisher nicht vor.

Wie sehr die Gemeinden von den Spill-Over-Effekten aus der Metropolregion partizipieren, zeigt u.a. die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 20 in der Gemeinde Itzstedt. Die hier entwickelten 140 Wohneinheiten konnten binnen kürzester Zeit vermarktet werden. Die regionale Prognose ist daher eher in ihrer Gesamtschau für den Gesamtkreis als einzelgemeindlich zu beachten.



Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung im Kreis Segeberg nach Kreisprognose 2018

Quelle: Kreis Segeberg 2018



Übergewicht der Wohnfunktion

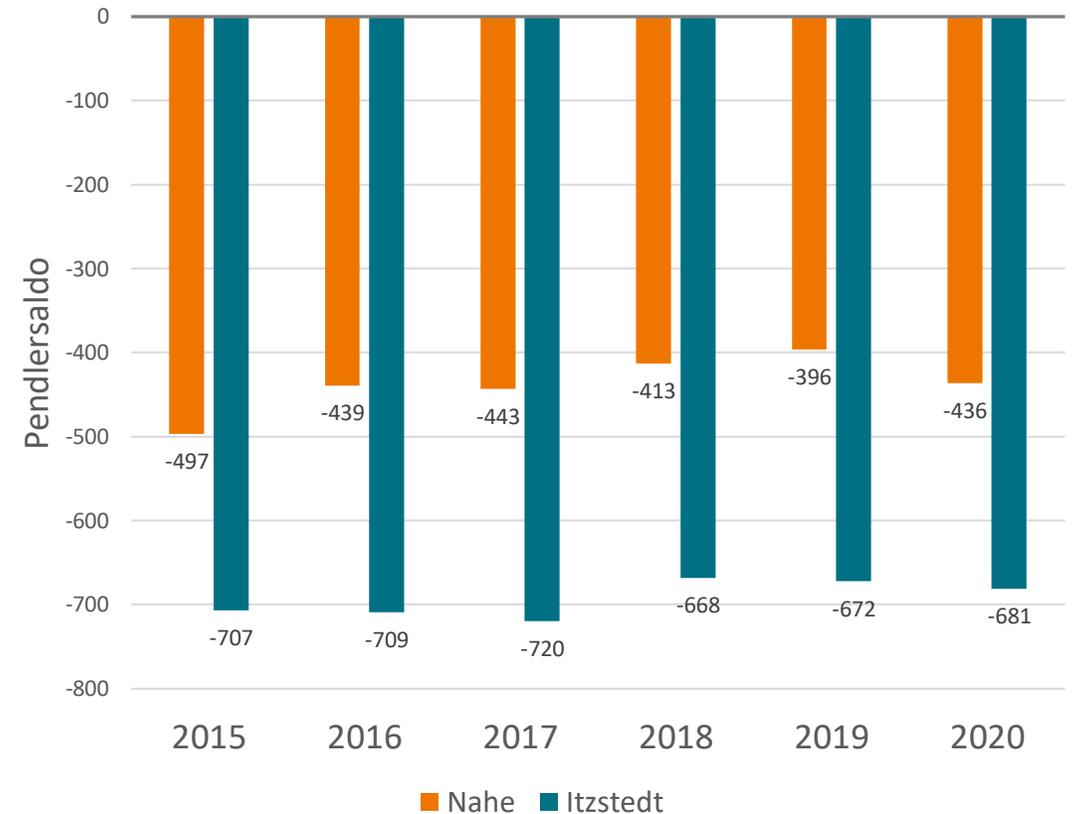
Die Pendlerbilanz ist der Saldo aus Ein- und Auspendlern und verdeutlicht die in den Gemeinden überwiegende Wohnfunktion. Die Zahl der Auspendler übersteigt die der Einpendler deutlich, was für kleinere Gemeinden auch nicht ungewöhnlich ist.

Während sich in Itzstedt die Zahl der Ein- und Auspendler allenfalls moderat entwickelt hat und zuletzt sogar zu einer Reduzierung des Saldos geführt hat, hat in Nahe sowohl die Zahl der Ein- als auch der Auspendler zugenommen. Durch die stärkere Zunahme der Einpendler ist allerdings auch hier eine positive Beeinflussung des Saldos zu beobachten.

Im Ergebnis pendeln 2020 im Saldo 87 Beschäftigte weniger als im Jahr 2015 aus den Gemeinden aus. Dabei hat das Gesamtvolumen der Pendlerströme um mehr als 6 % seit dem Jahr 2015 zugenommen. Hier zeigt sich die Schwierigkeit, Wohn- und Arbeitsplatzeffekte räumlich optimal miteinander zu harmonisieren.

Für das Jahr 2020 liegt die Pendlerbilanz in Nahe bei einem Minus von über 430 Personen und in Itzstedt bei einem Minus von über 680 Personen.

Damit zeigen die Gemeinde, trotz zentralörtlicher Funktion, ein für suburbane Räume typisches Pendlerbild. Der Wohnstandort gewinnt dabei seine Attraktivität durch die attraktive Pendlerlage, das idyllische landschaftliche Umfeld und die im Vergleich zu den Zentren moderateren Kaufpreise, insbesondere für Eigenheiminteressenten.



Pendlersalden in den Gemeinden, 2015-2020

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.); Darstellung CIMA



Regionale Gewerbeflächenbedarfe allenfalls sekundär im Amtsbereich

Die Landesentwicklung **orientiert überregionale Standorte für Gewerbegebiete an den Landesentwicklungsachsen**. Diese sollen insbesondere verkehrintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten werden sein, die auf eine gute Anbindung angewiesen sind und/ oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können.

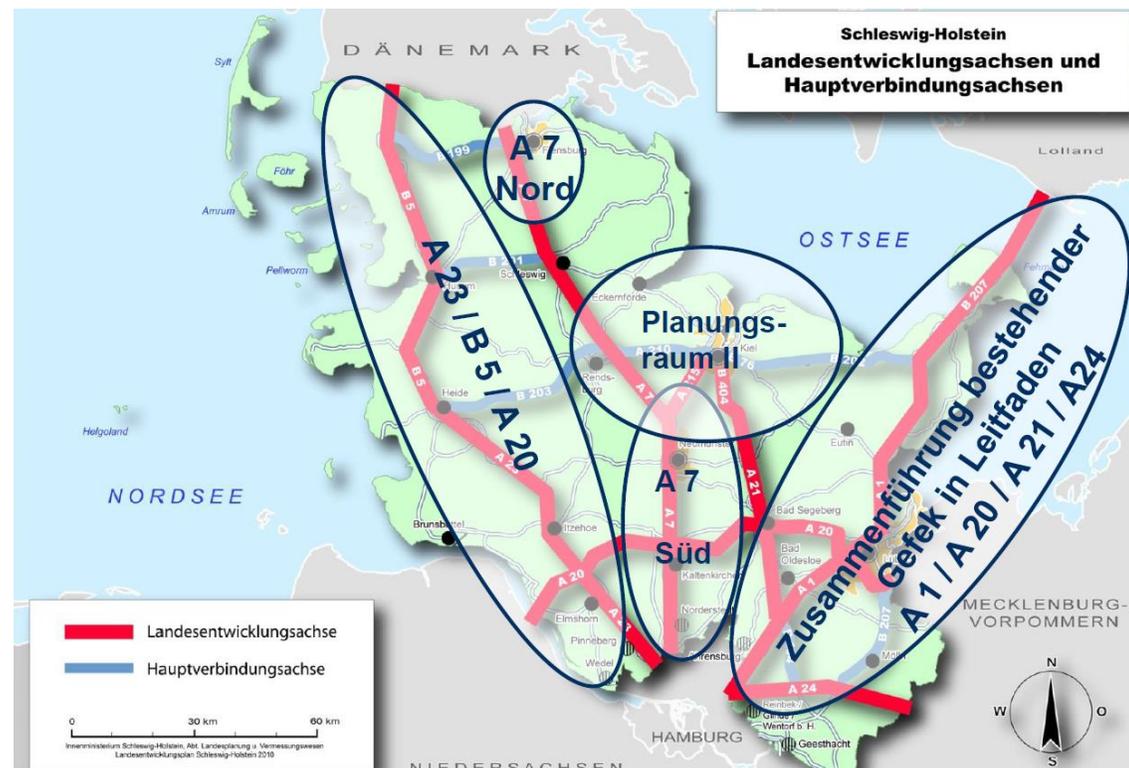
Im Rahmen von regionalen Gewerbeflächenkonzepten wurden sowohl vorhandene Flächenpotenziale als auch künftige Bedarfe und Suchräume vorbereitend für die noch ausstehenden Neuaufstellungen der Regionalpläne untersucht.

Für die Gemeinden Itzstedt und Nahe sind hierbei insbesondere die regionalen Gutachten zur Region A7 Süd und zur Region Hansebelt von Bedeutung. Die Aussagen wurden 2021 in einer Synopse für die Kommunen im Kreis Segeberg zusammengeführt (cima 2021).

Im Ergebnis wird ein jährlicher Bedarf im gesamten Kreis Segeberg von rd. 18,6 ha Gewerbeflächen berechnet. **Hiervon entfallen allerdings jährlich lediglich 0,3 ha auf das Amt Itzstedt**. Das Ergebnis deckt sich für das Amt mit den realen Flächenverkäufen im Zeitraum 2010 bis 2018. Bis zum Jahr 2030 liegt der Gesamtbedarf für den gesamten Kreis bei rd. 242 ha Gewerbefläche. Dabei muss beachtet werden, dass sich das nur begrenzt verfügbare Angebot in den Gemeinden auch nachgefragedämpfend auswirkt.

Dem ermittelten Bedarf sind rd. 109 ha marktgängige Potenziale gegenüberzustellen. Hinzu kommen weitere rd. 170 ha Flächen, die zumindest im FNP festgesetzt sind. Eine Reihe dieser Flächen besitzt allerdings Realisierungshemmnisse, wodurch die Einbeziehung weiterer Suchräume für die künftige regionale Gewerbeflächenentwicklung als realistisch erachtet werden muss. Im Rahmen der Analyse wurden hierbei rd. 283 ha potenzielle Suchräume identifiziert. Zwei dieser Suchräume liegen am nördlichen Ortsausgang in der Gemeinde Itzstedt an der Segeberger Straße.

Hierbei ist zu beachten, dass die Standorte gemäß Landschaftsrahmenplan die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach §26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllen. **Eine Entwicklung wäre nur dann denkbar, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann und Alternativen überprüft wurden**. Zudem ist zu beachten, dass weitere Suchräume im Kreisgebiet existieren, die den landesplanerisch avisierten Landesentwicklungsachsen deutlicher zuzuordnen sind.



Übersicht regionale Gewerbeflächenkonzepte und Landesentwicklungsachsen

Quelle: Staatskanzlei Schleswig-Holstein 2021



Entwicklung des Wohnungsangebotes





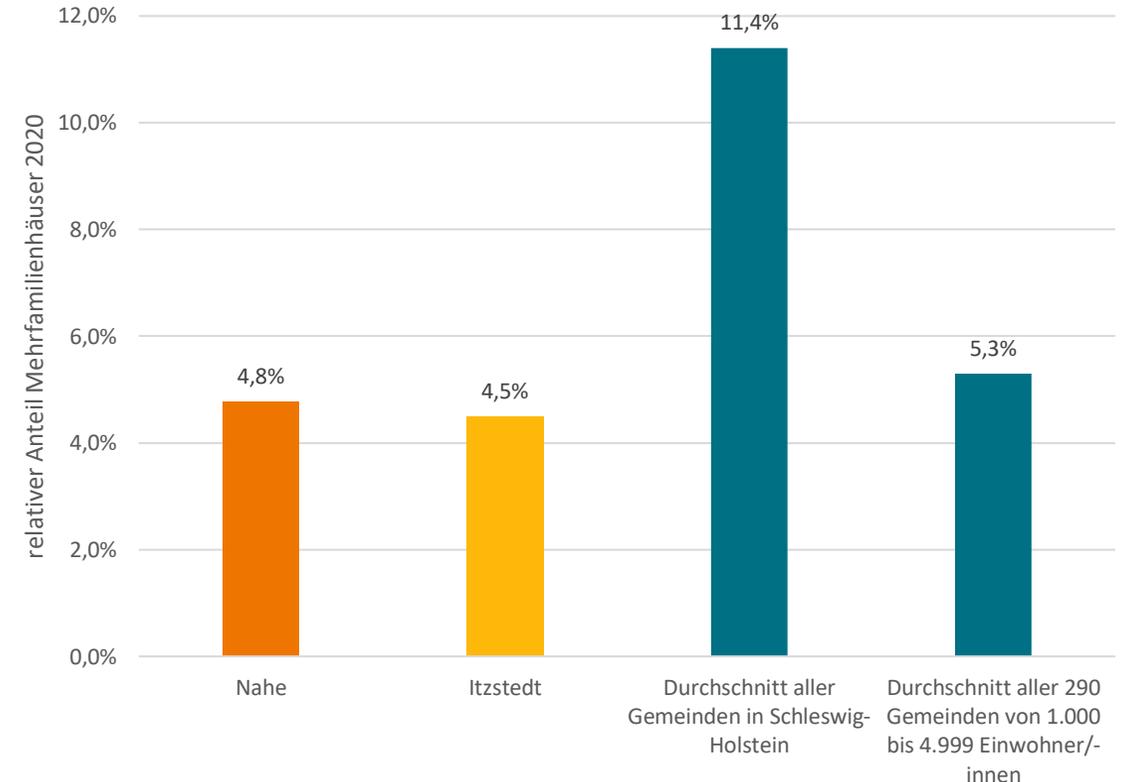
Vergleichsweise geringer Mehrfamilienhausbestand

2020 gab es in Itzstedt und Nahe 74 Mehrfamilienhäuser (3 und mehr Wohnungen). Das entspricht einem Anteil von weniger als **5 % des Gebäudebestandes je Kommune** und liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt und auch leicht unter dem Durchschnitt aller 290 Gemeinden mit einer Einwohnerzahl zwischen 1.000 und 4.999 Einwohnern.

In beiden Gemeinden befinden sich rd. **18 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern**, der Rest befindet sich im Wesentlichen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Der Durchschnitt in Schleswig-Holstein liegt bei einem Anteil von rd. 45% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Seit 2011 wurde das **Wohnungsangebot stetig ausgebaut** – 2020 gab es 7,6 % mehr Wohnungen als zu Beginn des Betrachtungszeitraums.

Eine Auswertung der Baugenehmigungen seit 2011 zeigt allerdings auch, dass die **beiden Gemeinden begonnen haben, die Angebotsstrukturen stärker auszudifferenzieren**. Von 303 genehmigten Wohnungen im Betrachtungszeitraum entfallen immerhin 130 auf Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 43 %. Es ist zu erwarten, dass sich die Entwicklung in Zukunft fortsetzen wird und sich bedarfsdämpfend auf die Flächennachfrage auswirken wird. Dies bestätigt u.a. auch der geplante und im Bau befindliche Wohnungsbestand in der Gemeinde Itzstedt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 20. Ein vollständiger Verzicht auf Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist hingegen nicht zu erwarten.

Allerdings muss das Angebot an kleinen bezahlbaren Wohnungen auch als Strategie zur Beförderung des Eigenheimsegmentes gesehen werden. Sie können, ortsangemessen gestaltet, auch in kleineren Gemeinden eine wichtige Basis für die **Wohnraumversorgung einer älter werdenden Bevölkerung** sein und die Voraussetzungen für einen erfolgreichen **Generationenwechsel im Eigenheimsegment** schaffen.



Relativer Anteil der Mehrfamilienhäuser am Gebäudebestand 2020 im Vergleich

Quelle: Statistikamt Nord 2021, Darstellung und Berechnung CIMA

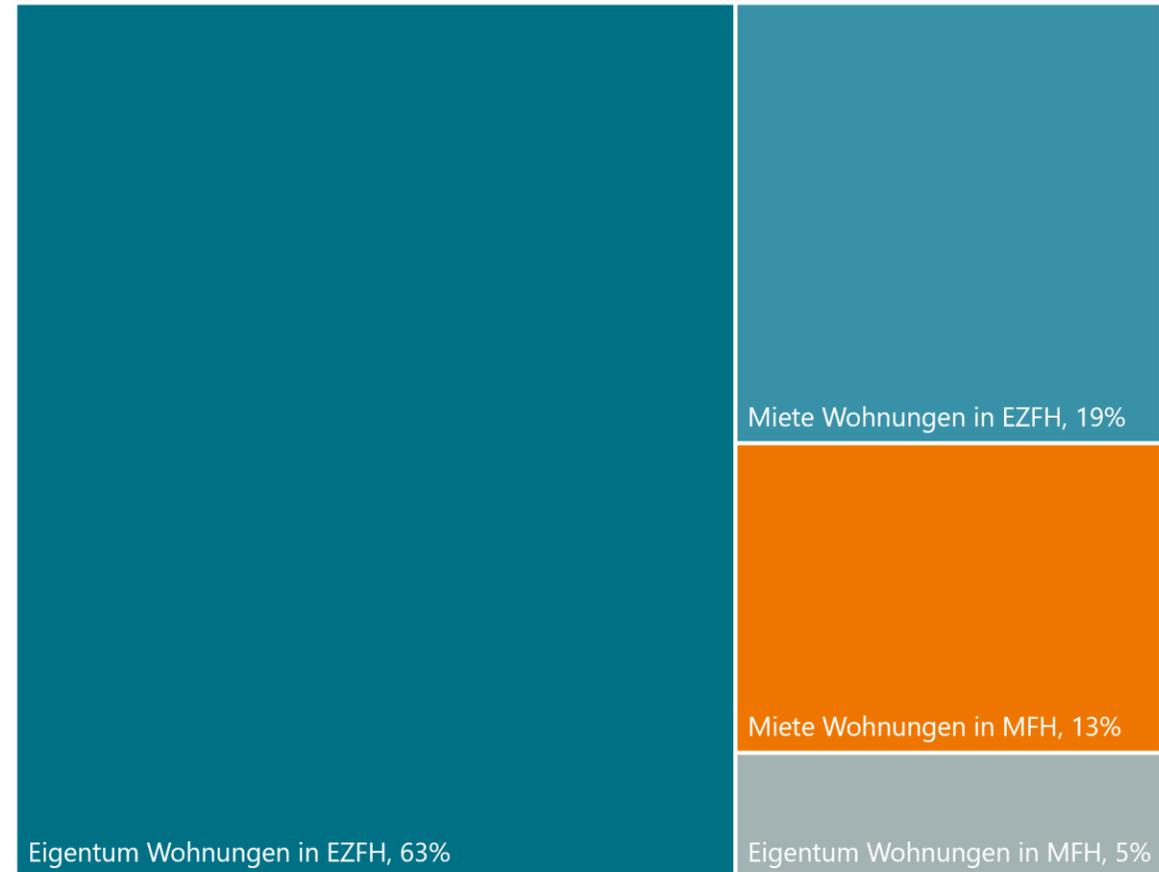


Übergewicht von Wohneigentum

Der durch Einfamilienhäuser geprägte Wohnungsbestand hat auch Auswirkungen auf das Verhältnis von Eigentum und Miete in den Gemeinden Itzstedt und Nahe. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden häufig von Mieterhaushalten bewohnt. Dies trifft in den Gemeinden auf nur etwas mehr als ein Zehntel aller Haushalte zu. Das Wohneigentum spielt im Mehrfamilienhausbau hingegen eine deutlich untergeordnete Rolle (5%).

Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern sind dagegen häufig gleichzeitig auch Eigentümer. In den Gemeinden leben fast zwei Drittel der Haushalte in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, das ihnen auch selbst gehört. Weitere 19% wohnen in einem Ein- und Zweifamilienhaus zur Miete.

Durch einen zunehmenden Anteil von Mehrfamilienhausbebauung bei neuen Wohnbauprojekten ist auch eine leichte Zunahme des Anteils an Mietwohnungen zu erwarten.



Eigentum und Miete in den Gemeinden Itzstedt und Nahe

Quelle: Statistikamt Nord; Wohnzusatzserhebung Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen CIMA



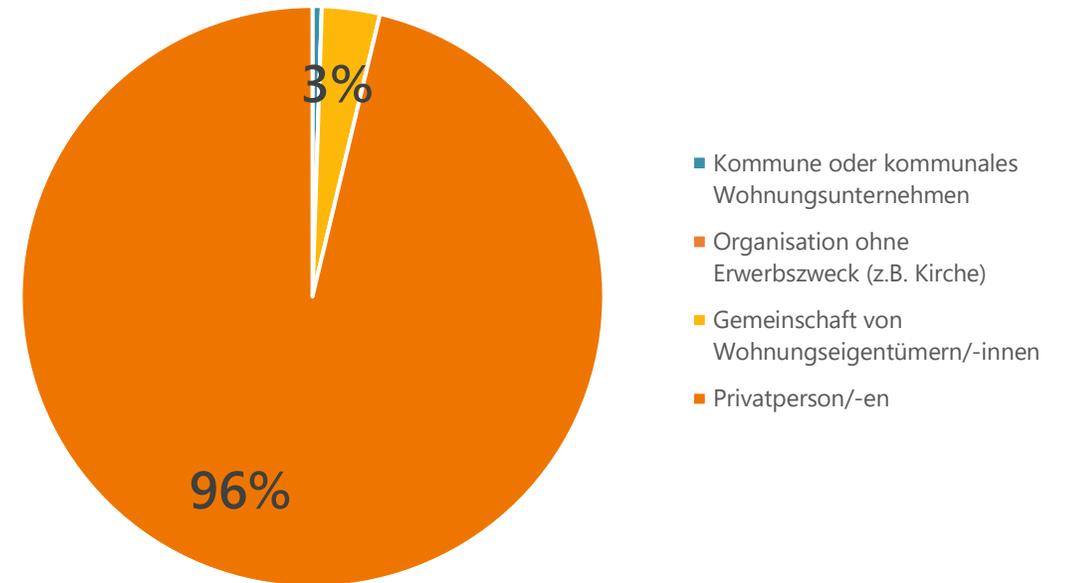
Privateigentümer stellen nahezu das komplette Wohnungsangebot

Die Eigentümerstruktur des Gebäudebestands erlaubt Aussagen über die Steuerungsmöglichkeiten im Wohnungsangebot.

99 % der Gebäude in den Gemeinden werden von **Privatpersonen** bzw. WEGs, die ebenfalls häufig aus Privatpersonen bestehen, gehalten. Der Anteil von Gebäuden im Besitz von Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften oder sonstigen Organisationen ist in Itzstedt und Nahe über alle Marktsegmente hinweg verschwindend gering. Ein steuernder Einfluss auf Angebotsstrukturen im Bestand ist daher nur in Kooperation mit den Privateigentümern zu erzielen.

Für die Steuerung des lokalen Wohnungsmarkts kann ein hoher Anteil an Privateigentümern eine Herausforderung sein, da es an einem gemeinsamen Ansprechpartner fehlt. Bei konkreten und lokal umrissenen Handlungserfordernissen kann gerade in kleineren Gemeinden mit wenigen Leerständen die persönliche und direkte Ansprache von Eigentümern schneller und einfacher funktionieren als umfangreiche bürokratische Maßnahmen.

Eine Besonderheit ist die Realisierung von generationengerechten Wohnungen in einem Genossenschaftsansatz in der Gemeinde Nahe. Hier konnte mit viel Engagement ein Umsetzungsmodell realisiert werden, dass die Unabhängigkeit von privaten Investoren und eine Ausdifferenzierung der Wohnformen befördert.



Gebäude nach Eigentumsform in den Gemeinde Itzstedt und Nahe 2011

Quelle: GWZ 2011; Berechnung und Darstellung CIMA



Entwicklung des Wohnungsangebotes

Zunehmendere und ausdifferenziertere Baulandpolitik in den vergangenen Jahren

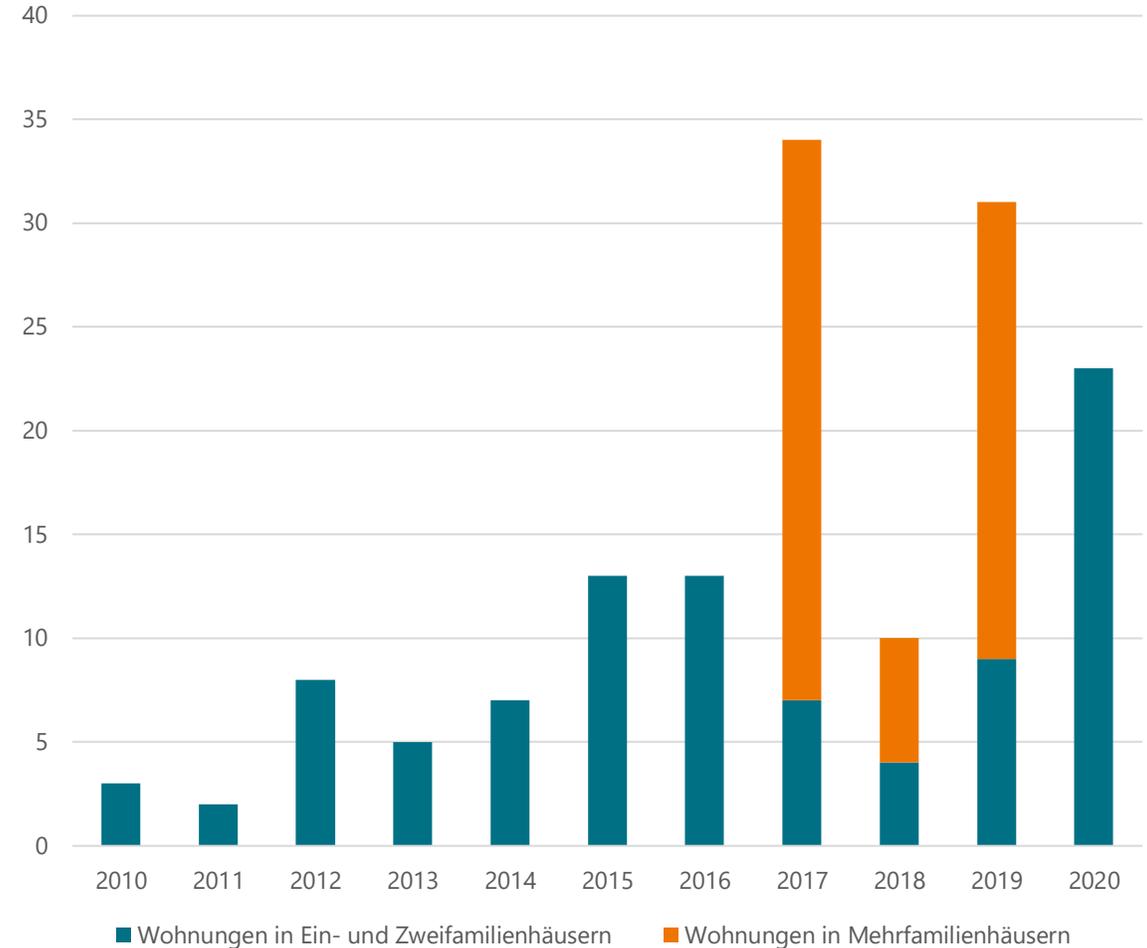
Die **Bautätigkeit** war in den vergangenen zehn Jahren leicht schwankend, hat jedoch insbesondere seit 2015 zugenommen. Das Volumen ist hierbei in beiden Gemeinden fast identisch. Die Spannweite reicht von 2 Wohneinheiten im Jahr 2011 bis 34 Wohneinheiten im Jahr 2017. Eine kontinuierliche Baulandpolitik ohne größere Spitzen begünstigt in der Regel auch eine gleichförmige Auslastung von Infrastrukturen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 reagiert die Gemeinde Itzstedt zudem deutlich auf die abgeschwächte Baulandpolitik der letzten Jahre. Allein in der 1. Planungsstufe können hier bis zu 140 Wohneinheiten realisiert werden. In der zweiten Stufe könnten weitere 85 Wohneinheiten folgen. Eine Realisierung in Abschnitten wird angeraten.

Dabei ist festzustellen, dass sowohl im neuen Baugebiet Nr. 20 (ca. 43% der WE in MFH) als auch in der Baufertigstellungsstatistik insgesamt der **Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** (3 und mehr Wohneinheiten) **in den letzten Jahren eine zunehmende Rolle gespielt** hat. Trends wie der demografische Wandel und Flächensparziele werden hier künftig eine weitere Überprüfung der Wohnungsbaupolitik unter Wahrung der Belange des Ortsbildes erfordern.

Ein **Großteil der neuen Wohnungen entsteht in neuen Wohngebäuden.** Fertigstellungen in Nichtwohngebäuden und durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden leisten, wie andersorts auch, nur einen verhältnismäßig kleinen Beitrag (in den letzten 10 Jahren ca. 6 % der neuen Wohnungen).

Aufgrund immer knapper werdender Entwicklungsmöglichkeiten und den steigenden Anforderungen durch den Umwelt- und Klimaschutz (u.a. Flächensparziele) ist ein zunehmender Aufwand für die Aktivierung von neuen Flächen im Innen- wie im Außenbereich zu erwarten, die mit weiteren Qualifizierungsmaßnahmen für Bestandsimmobilien zu kombinieren sind.



Fertiggestellte Wohnungen in den Gemeinden 2010 – 2020

Quelle: Baufertigstellungsstatistik Statistikamt Nord; Darstellung CIMA



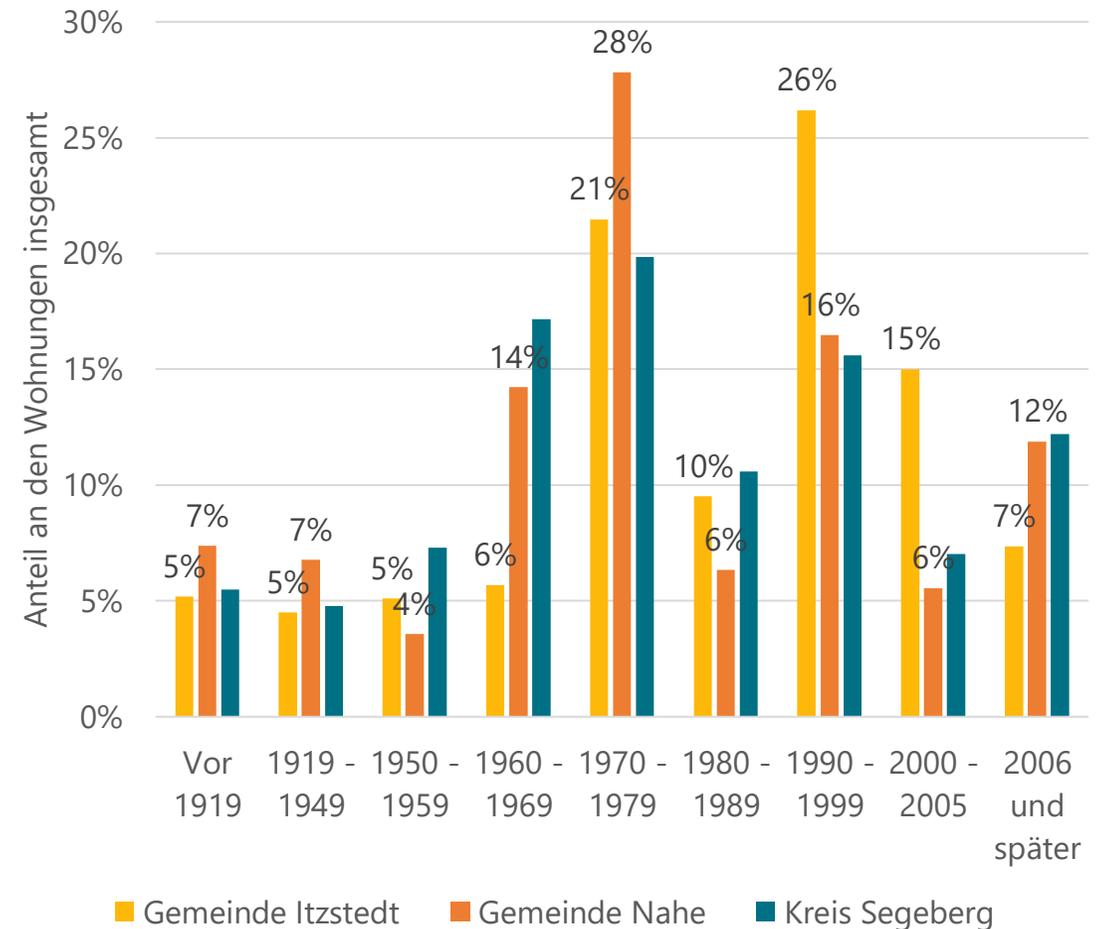
Wohnungen der Nachkriegszeit und Neubau prägen den Bestand

Für die Baualtersstruktur liegen Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 vor, die durch die Baufertigstellungen der letzten Jahre ergänzt werden können. Seither erfolgte Bauabgänge können aufgrund fehlender Daten zum Baualter zwar nicht berücksichtigt werden, aufgrund der Langlebigkeit von Gebäuden spiegeln die Daten die grundsätzliche Altersstruktur vor Ort aber dennoch recht genau wider.

Wohnungen der Nachkriegszeit machen einen erheblichen Teil des Wohnungsbestandes in den beiden Gemeinden aus. Fast 40% aller Wohnungen entfallen auf diese Zeit des Wiederaufbaus noch vor dem Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung (WSVO 1977). Die Wohnungen dieser Zeit entsprechen in Zuschnitt, Ausstattung und Sanierungsstand häufig nicht mehr aktuellen Ansprüchen. Der hohe Anteil dieser Baualtersklasse liegt unterhalb der Quoten im Kreisdurchschnitt, ist aber dennoch ein Hinweis auf bestehende und steigende Sanierungs- bzw. Ersatzbedarfe. Die steigenden Baukosten wirken dieser vermeintlichen „Unattraktivität“ allerdings entgegen.

Die Bauphase der Kriegs- und Vorkriegszeit ist vergleichsweise stark repräsentiert. Rund 12% der Wohnungen sind in diesem Zeitraum entstanden. Diese Wohnungen sind, sofern modernisiert, in der Regel sehr beliebt bei Wohnungssuchenden.

Darüber hinaus verfügen beide Gemeinden über etwas höhere Anteile der Wohnungen der Nachwendezeit im Vergleich zum Kreisdurchschnitt. Etwas mehr als **40% der Wohnungen ist jünger als 30 Jahre**, weswegen hier von einem guten energetischen Zustand auszugehen ist. Gerade die Gebäude der 1990er-Jahre werden in den kommenden Jahren aber erste Sanierungserfordernisse entwickeln. Durch den B-Plan Nr. 20 in der Gemeinde Itzstedt, wird der Anteil neuer Wohnungen zudem deutlich zunehmen.



Anteil der Wohnungen nach Baualtersklassen 2020

Quelle: GWZ 2011; Statistiksamt Nord, Berechnung und Darstellung CIMA



Kein struktureller Wohnungsleerstand

Der Analyse von Wohnungsleerstand kommt eine hohe Bedeutung für die Bestimmung von Reserven im Wohnungsmarkt, aber auch für die Benennung von regionalen Herausforderungen, zu. Dies gilt insbesondere dann, wenn in den kommenden Jahren Wohnungsüberhänge zu erwarten sind.

Die letzte regionalisierbare amtliche Erhebung zum Leerstand ist die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) im Rahmen des Zensus 2011. Damals betrug die Leerstandsquote für beide Gemeinden rund 2,2 %. Insgesamt 46 Wohnungen wurden von Eigentümern und Verwaltern als leer stehend angegeben. Damit lag der Leerstand in den Gemeinde leicht unter dem Durchschnitt des Kreises Segeberg (2,3 %) und dem Landesdurchschnitt (2,7%).

Eine weitere Datenquelle ist die amtliche Statistik des Mikrozensus, für den alle vier Jahre (zuletzt 2018) in der Zusatzerhebung Wohnen die unbewohnten Wohnungen erfasst werden. Sowohl die Leerstandsdefinition als auch die Erhebungsmethodik unterscheiden sich allerdings deutlich von der GWZ. Zudem sind die Daten nicht auf Gemeindeebene verfügbar.

Durch Verschneidung der beiden Datenquellen können jedoch Aussagen zum

Entwicklungsverlauf des Leerstandes in der Region abgeleitet werden. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass der Leerstand in den vergangenen Jahren in der Region stabil geblieben ist.

Auswertungen von Immobilienportalen und Einschätzungen der Akteure vor Ort legen allerdings nahe, dass die aktuelle Leerstandsquote unterhalb dieses Wertes von 2,2 % liegen dürfte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle leerstehenden Wohnung markttaktiv werden (bspw. temporäre Leerstände durch Modernisierung). Eine genauere Quantifizierung wäre nur durch eine Primärerhebung oder Auswertungen von Versorgerdaten möglich.

Aktuell kann in den Gemeinden von einem Angebotsmarkt (Nachfrageüberschuss) ausgegangen werden, ein strukturelles Leerstandsproblem ist nicht erkennbar.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass eine Leerstandreserve (Umzugsreserve) von ca. 2-3 % sinnvoll ist, um die Flexibilität des Immobilienmarktes zu gewährleisten (u.a. Durchführung von Modernisierungen, Umzug innerhalb der Gemeinde etc.).



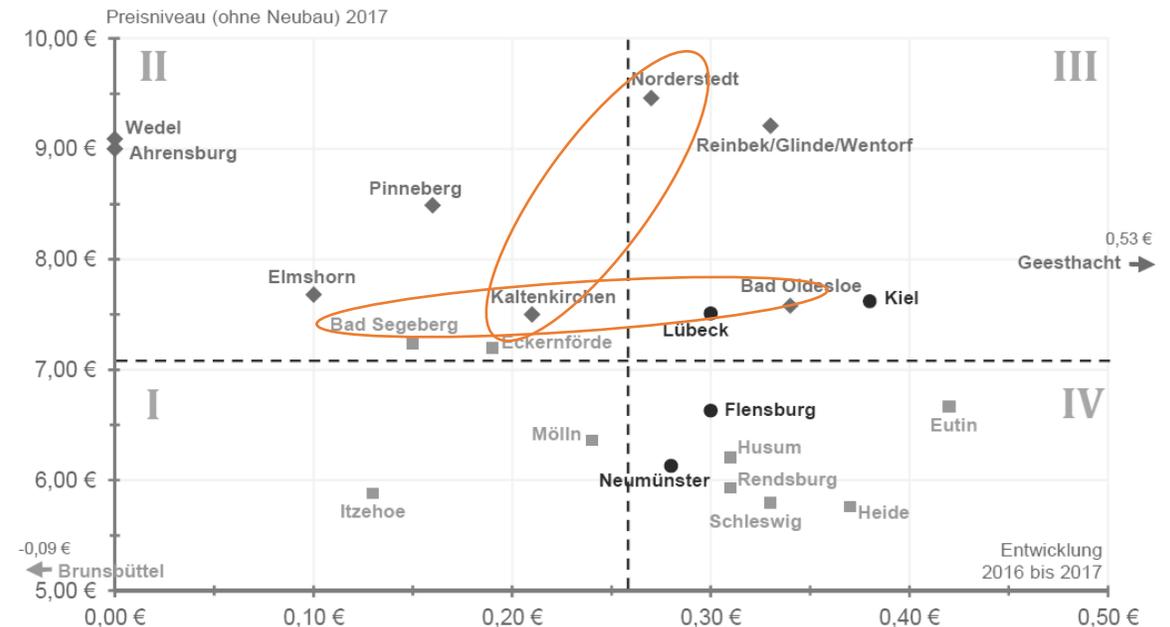
Thema „bezahlbarer Wohnraum“ muss weiter beobachtet werden

Die Zahl der bei der Bundesagentur für Arbeit **erfassten Bedarfsgemeinschaften** in den Gemeinden war in den letzten Jahren in Itzstedt leicht abnehmend und in Nahe leicht steigend. Insgesamt jedoch relativ **konstant**. Im Dezember 2018 wurden insgesamt 63 Bedarfsgemeinschaften für beide Gemeinden gezählt. Durch Entwicklungen wie der zunehmenden Altersarmut oder auch stetig steigenden Bau- und Nebenkosten bleibt das Thema dennoch aktuell.

Ein Blick in das Mietenmonitoring verdeutlicht hierbei das Problem. Gerade in den Mittelzentren hat die Entwicklung der vergangenen Jahre dazu geführt, dass die **Angebotsmieten vergleichsweise stark angestiegen** sind. In Kaltenkirchen und Bad Segeberg lag die Dynamik im Jahr 2017 zwar etwas unterhalb der durchschnittlichen Preisdynamik, jedoch befand sich das Preisniveau auch bereits oberhalb des Durchschnittes. In Norderstedt und Bad Oldesloe kam zudem noch eine überdurchschnittliche Dynamik hinzu. Damit wird es für Menschen mit geringerem Einkommen schwerer, auf dem freien Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Parallel dazu bilanziert die Investitionsbank Schleswig-Holstein für den Kreis Segeberg eine zwischen 2016 und 2020 **abnehmende Zahl an Wohnungen mit Zweckbindungen** (-594 Wohnungen). **Dieser wird zudem vertragsgemäß kreisweit bis zum Jahr 2030 um 48,2 % abnehmen.**

Es wird deutlich, dass **bezahlbarer Wohnraum auch in der regionalen Zusammenarbeit ein wichtiges Zukunftsthema** bleiben wird, um Verknappungen in diesem Teilmarkt entgegenzuwirken. Dabei werden Lösungswege in kleinen Kommunen andere sein als im mittelzentralen Kontext. Durch eine abgestimmte Angebotsstrategie kann der Erhalt und die Ausbildung eines bedarfsgerechter Wohnungsmix befördert werden. Im Rahmen des B-Plans Nr. 20 in der Gemeinde Itzstedt soll zudem auch ein Grundangebot an geförderten, bezahlbaren Wohnungen entstehen.



Angebotsmietenniveau 2017 und Preisdynamik 2016-2017 in den Ober- und Mittelzentren

Quelle: IB.SH 2018



Entwicklung des Wohnungsangebotes

Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau ziehen in der Region an

Aktuelle Kaufpreisdaten liegen für die Gemeinden nicht vor, daher muss an dieser Stelle Bezug auf die Entwicklungen im Kreis und hier den Region Süd genommen werden.

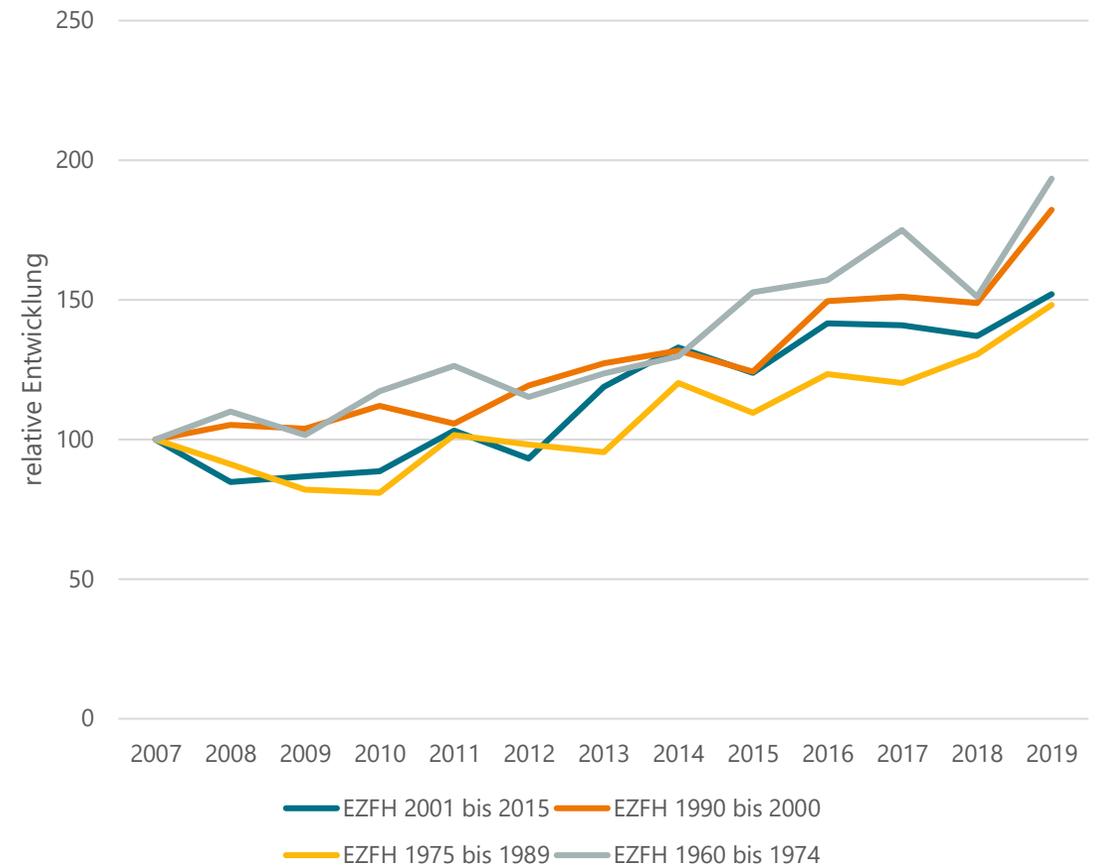
In den letzten Jahren haben sich die mittleren **Quadratmeterkaufpreise** für Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baualtersklassen **deutlich nach oben entwickelt**. Neben dem Nachfrageüberschuss haben sich die stark angestiegenen Baupreise insbesondere in den letzten Jahren stark preissteigernd ausgewirkt.

Selbst in vermeintlich unattraktiven Baualtersklassen aus den 60er und 70er Jahren sind Preissteigerungen im Zeitraum 2007 bis 2019 für den bereinigten durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreis von über 90% zu beobachten. Dadurch kostete ein neues Ein- und Zweifamilienhaus in der Region Süd durchschnittlich rund 381.000 €. Zum Vergleich: 2007 waren es im Mittel noch rund 297.000 €.

Mit diesen Preissteigerungen steht die Region Süd allerdings keinesfalls alleine da. Im gleichen Marktsegment (EZFH 2001-2015) lag die Preissteigerung im gesamten Kreis bei 56 % und fiel damit ebenfalls sehr hoch, und sogar noch etwas aus. **Dabei ist zu beachten, dass die Region Süd aufgrund ihrer Nähe zu den Zentren und zur Metropole Hamburg ohnehin zu den teuersten ländlichen Räumen im Kreis Segeberg zählt.**

Der durchschnittliche Kaufpreis für EZFH aus den Jahren 2001 bis 2015 im Gesamtkreis lag 2019 rd. 300 € unter der Region Süd. Im nahe gelegenen Kaltenkirchen haben sich die Preise im Betrachtungszeitraum allerdings nahezu verdoppelt. Hier kostete ein EZFH aus den Jahren 2001-2015 im Durchschnitt rd. 433.000 €.

Auf die ebenfalls gestiegenen Medianmieten wurde bereits verwiesen.



Mittleres Kaufpreisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf Quadratmeterpreise im Kreis Segeberg, Teilregion Süd, 2007 = 100

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg; Darstellung CIMA



Dynamische Entwicklung in den vergangenen Jahren - Anforderungen an die Ausdifferenzierung, Sanierung, Bezahlbarkeit und Innenentwicklung werden steigen.

Das Wohnungsangebot in den Gemeinden ist stark Einfamilienhaus geprägt, jedoch zeichnete sich in der jüngeren Vergangenheit eine stärkere Ausdifferenzierung der Angebote ab. Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist weiterhin vergleichsweise gering. Aufgrund demografischer Trends ist davon auszugehen, dass künftig **eine weitere ortsangemessene Ausdifferenzierung des Angebotes erforderlich** sein muss. Neue Bauprojekte wie der B-Plan Nr. 20 in der Gemeinde Itzstedt oder auch das im Genossenschaftsansatz realisierte Wohnprojekt in Nahe lassen hier ein Umdenken deutlich werden.

Die vorhandene, durch Privateigentümer geprägte Eigentumsstruktur und der nicht überalterte Gebäudebestand lassen in der Zukunft einen eher **etwas geringeren Sanierungs- und Ersatzbedarf** erwarten. Gleichwohl wird die Ertüchtigung von Wohnungsbeständen, u.a. aufgrund steigender Neben- und Herstellungskosten, durch private Wohnungseigentümer als Thema an Bedeutung für die Gemeindeentwicklung gewinnen. Wohnungen aus der Zeit nach dem Krieg und vor der ersten Wärmeschutzverordnung machen einen erheblichen Anteil des Bestandes aus.

Die Kaufpreise in der Region Süd sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Dabei liegt das **Preisniveau in der Region bereits heute über dem Kreisdurchschnitt**, jedoch unterhalb dem der Zentren. Die Gemeinden sind daher weiterhin ein guter Kompromiss, um den Traum vom Wohneigentum zu realisieren, wengleich auch hier die Preise steigen. Gleichzeitig können kleinere Gemeinden nur begrenzt auf demografische Alterungsprozesse

und das zunehmende Erfordernis, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen (Eigentum und Miete), reagieren. Eine abgestimmte Aufgabenteilung zwischen Stadt und Umland wird daher in Zukunft eher an Bedeutung gewinnen. Aber auch neue Modelle der Realisierung werden bei einer Umsetzung zunehmend in den Fokus rücken (bspw. Erbpacht, Genossenschaften, Tauschmodelle für Wohnungsunternehmen...)

Dabei ist es sinnvoll, in ausgewählten Teilmärkten auch nach ortsangemessenen Lösungen für die kleinere Gemeinden zu suchen. Hierdurch kann bspw. der möglichst lange Verbleib in den sozialen Netzwerken im Alter gewährleistet werden und die öffentliche Infrastruktur wird entlastet. Erste Impulsprojekte in den Gemeinden können hierbei Vorbildhaft wirken.

Die Entwicklung des Wohnungsangebots zeigt, dass die **Nachfrage nach Wohnraum in den Gemeinden weiterhin vorhanden** ist. Dies legen nicht nur Fertigstellungszahlen von neuen Wohnungen nahe, sondern auch der nicht vorhandene strukturelle Leerstand. Dies weist darauf hin, dass der vorhandene Neubau Ausdruck echter Nachfrage ist. Zudem muss beachtet werden, dass ein gewisses Leerstandsniveau erforderlich ist, um Umzugsketten zu ermöglichen.

Eine besondere Herausforderung bei der Realisierung neuer Wohnbauflächen ist der wertvolle Landschaftsraum, der die Gemeinden umgibt. Die Erfordernisse an die Innenentwicklung werden in Zukunft deutlich steigen. Der weitgehend durch Privateigentümer geprägte Besitz schränkt die kommunalen Handlungsoptionen weiter ein.



Entwicklung der Wohnungsnachfrage





Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Bevölkerungsentwicklung etwas schwächer als im Landes- und Kreistrend

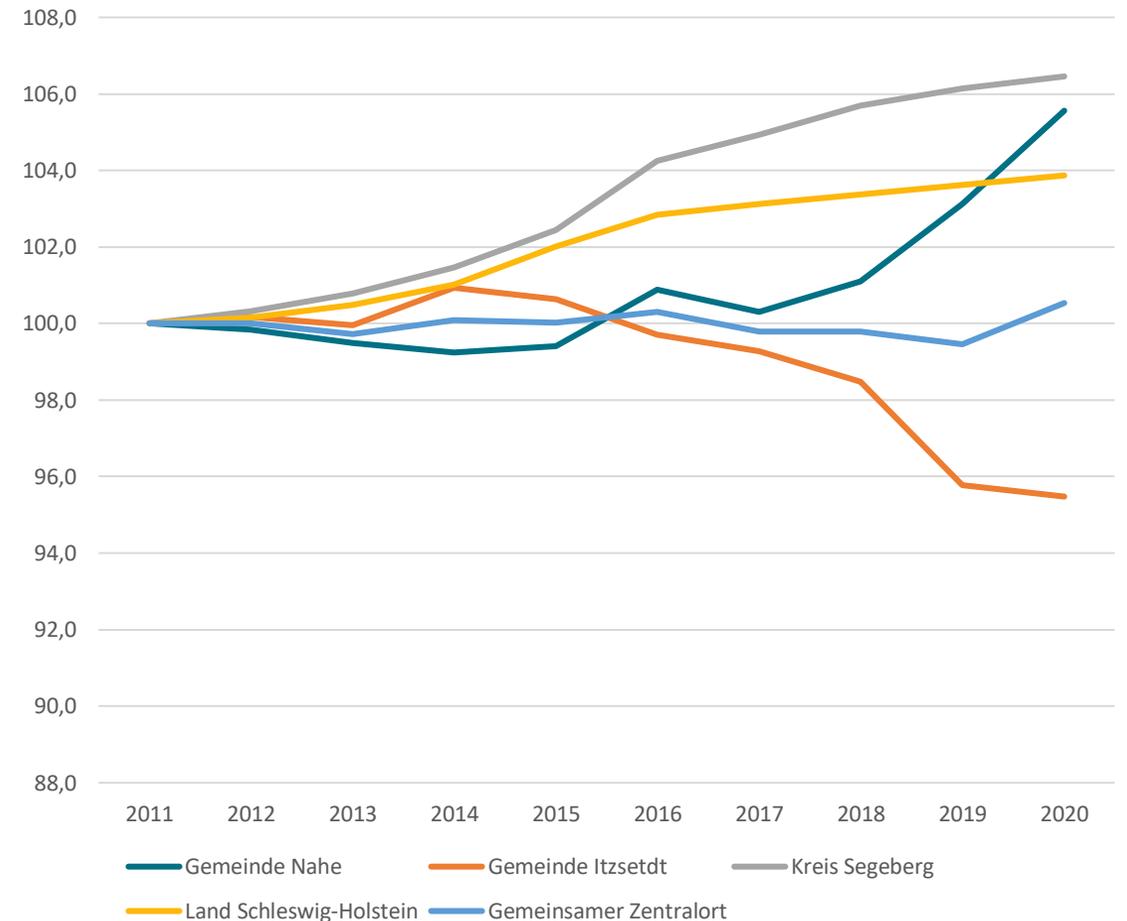
Die Wohnungsnachfrage wird im Wesentlichen von der demografischen Entwicklung bestimmt. Damit kommt der Analyse vergangener und aktueller Trends eine hohe Bedeutung bei der Erklärung zukünftiger Bedarfsänderungen zu. Die natürliche Entwicklung als Saldo aus Geborenen und Sterbefällen bildet neben den Wanderungen (Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenze) eine Komponente der Bevölkerungsentwicklung.

Zum Ende des Jahres 2020 lebten in der Gemeinde Nahe nach den Daten des statistischen Landesamtes 2.502 Personen und in der Gemeinde Itzstedt 2.258 Personen. Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung bildet sich stark auch die Baulandpolitik der beiden Gemeinden ab. Während Itzstedt vor allem zu Beginn des Jahrhunderts expandiert hat wurden in Nahe auch in jüngerer Vergangenheit umfanglich gebaut.

Zusammengenommen ist die Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2011 annähernd konstant geblieben (+0,5%). Auf Landes- und insbesondere Kreisebene (+3,9%; +6,5%) war ein positiverer Trend der Einwohnerzahlen erkennbar. Dieser hat sich aber in den letzten Jahren etwas abgeflacht.

Seit 2011 ist die amtliche Einwohnerzahl in der Gemeinde Nahe um 5,6% (+132) gestiegen und Itzstedt um 4,5% (-107) zurückgegangen. Bezogen auf das Jahr 2000 kann auch die Gemeinde Itzstedt einen Einwohnerzuwachs von 184 Einwohnern verzeichnen. Zudem ist davon auszugehen, dass die bereits im Bau befindlichen und geplanten Wohnungen (225) rd. um den B-Plan Nr. 20 hier einen deutlichen Gegenimpuls setzen werden.

Zur Erstellung einer konsistenten Datenreihe wurde bei der Darstellung die Zeitreihe 2011 bis 2020 gewählt. Grund hierfür ist der Zensusknick, der eine Vergleichbarkeit der Daten mit dem Zeitraum vor 2011 erschwert.



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich, 2011 = 100

Quelle: Statistikamt Nord; Berechnung und Darstellung CIMA



Entwicklung der Wohnungsnachfrage

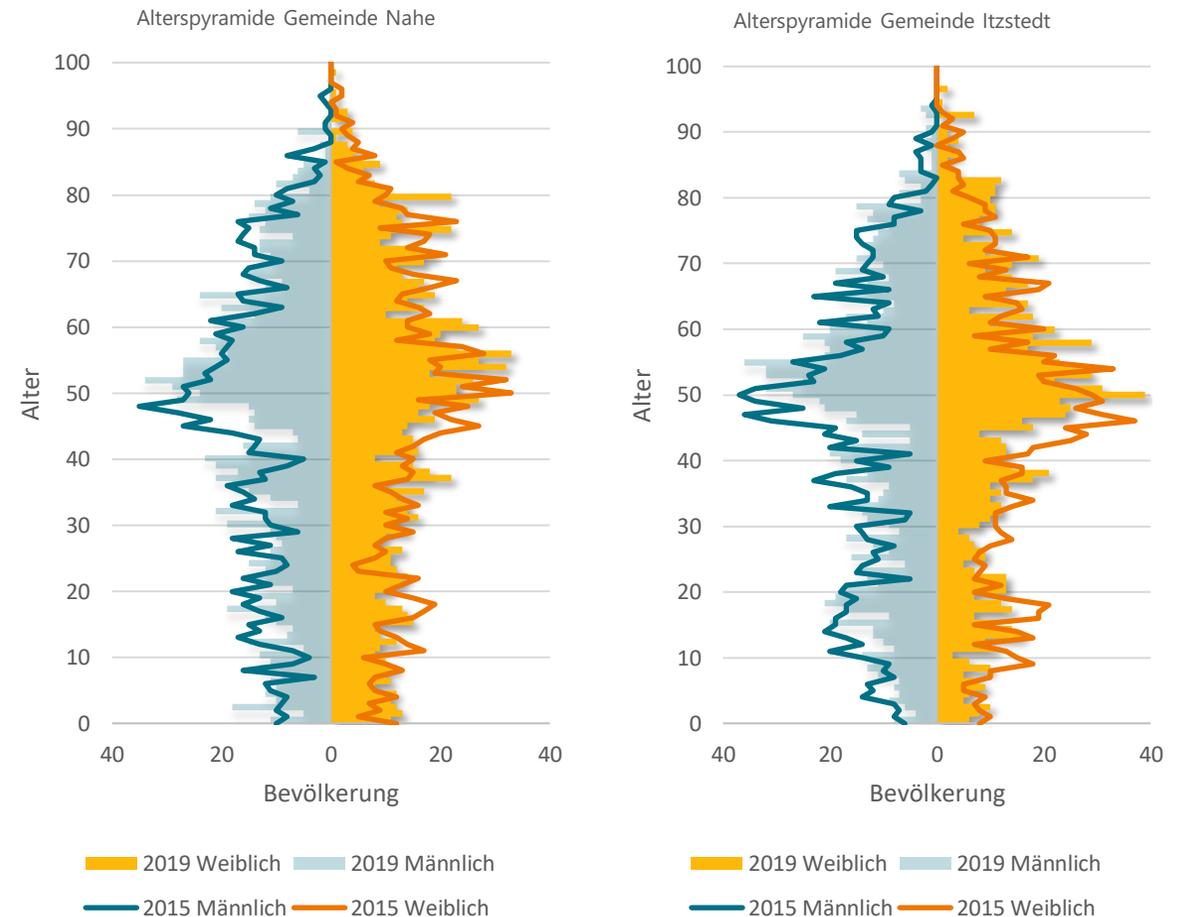
Alterungsprozesse auch in den Gemeinden zu beobachten

Der bundesweite **Alterungstrend ist auch in den Gemeinde Itzstedt und Nahe zu beobachten**. Zwischen den Jahren 2000 und 2020 hat in der Gemeinde die Zahl der unter 18-Jährigen um mehr als 21% (-207 Einwohner) abgenommen, während die Zahl der über 65-Jährigen sich fast verdoppelt hat (+506 Einwohner). Kleinere Haushalte und mehr Sterbefälle sind nur einige der Konsequenzen.

Die Form der Alterspyramiden entspricht immer mehr einer leichten Pilzform. **Die hochaltrigen Altersjahrgänge werden in den nächsten Jahren in beiden Gemeinden deutlich zunehmen**. In Nahe wird dies etwas ausgeprägter der Fall sein. **Der so genannte „Bauch“ findet sich allerdings vor allem in den Altersgruppen zwischen 50 und 65 Jahren**. Mit zunehmendem Alter erfolgt eine deutliche Zuspitzung, da hier die Sterblichkeit stark zunimmt. Da ab einem Alter von 80 Jahren auch die Pflegewahrscheinlichkeit deutlich ansteigt, besteht ein direkter Zusammenhang zu den künftigen Pflegeanforderungen. Diese werden auch in den Gemeinden weiter zunehmen. Aber auch für die bevölkerungsstarke Generation, die jetzt ins Renteneintrittsalter kommt, stellt sich zunehmend die Frage der künftigen Wohnansprüche. Will man bspw. in den eigenen „vier Wänden“ verbleiben oder sich rechtzeitig verkleinern?

Nach unten bildet die Alterspyramide zumindest in der Gemeinde Nahe einen relativ konstanten „Sockel“ aus. Dies spricht dafür, dass es in der Vergangenheit gut gelungen ist, durch die Zuwanderung von jungen Familien dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. In Itzstedt ist die zuletzt ausgebliebene Entwicklung in Form einer Zuspitzung nach unten erkennbar. Mit dem B-Plan Nr. 20 wird hier ein Gegenimpuls gesetzt, der allerdings auch generationengerechte Angebote beinhalten soll.

Diese Attraktivität für Familiengründungen führt zu einer Stabilisierung der lokalen Altersstruktur und kann auch künftig ein Mittel sein, um einer Überalterung in den Gemeinden aktiv entgegenzuwirken. Ein vollständiger Ausgleich der Alterungsprozesse ist hingegen unrealistisch.



Altersstruktur in den Gemeinden 2015 und 2019

Quelle: Einwohnermelderegister des Amtes Itzstedt; Berechnung und Darstellung CIMA



Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Gemeinden positiv durch Wanderungsgewinne beeinflusst

Die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden ist **maßgeblich durch Wanderungen geprägt**. Die Gemeinden profitieren nach wie vor von Wanderungsüberschüssen. Im Mittel der letzten 10 Jahre lag der Wanderungssaldo der Gemeinde Nahe bei +16 Einwohnern und in der Gemeinde Itzstedt bei +8 Einwohnern.

Die Wanderungsüberschüsse werden im Kern durch **Zuzüge von Personen in der Familienphase** (25- bis unter 45-Jährige) getragen, häufig begleitet durch minderjährige Kinder.

Das Wanderungsverhalten der Älteren gestaltet sich für die Gemeinde etwas differenzierter. Hierbei führt insbesondere das vorhandene Alten- und Pflegeheim in Itzstedt zu einer positiven Beeinflussung des Wanderungsverhaltens. Die in jüngerer Vergangenheit privat bzw. genossenschaftlich realisierten Angebote in der Gemeinde Nahe, werden in dieser Statistik noch nicht abgebildet.

Ein **negativer Wanderungssaldo** ist durchgehend **bei den jungen Erwachsenen** im Alter von 10 bis unter 25 Jahren zu beobachten. Grund für diesen Fortzug ist häufig die Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums in den größeren Städten oder die frühzeitige Orientierung an weiterführenden Schulen. In der Gemeinde Itzstedt setzt dieser Prozess relativ früh ein. Die beabsichtigte Realisierung einer Oberstufe im Falle der Aufwertung zu einem gemeinsamen Unterzentrum könnte hierbei ebenso wie die geplante Ergänzung der Jugendinfrastruktur am Standort Birkenhof zwischen den Gemeinden entgegengewirken.



Wanderungssalden in den Gemeinden nach Altersgruppen

Quelle: Statistikamt Nord; Berechnung und Darstellung CIMA



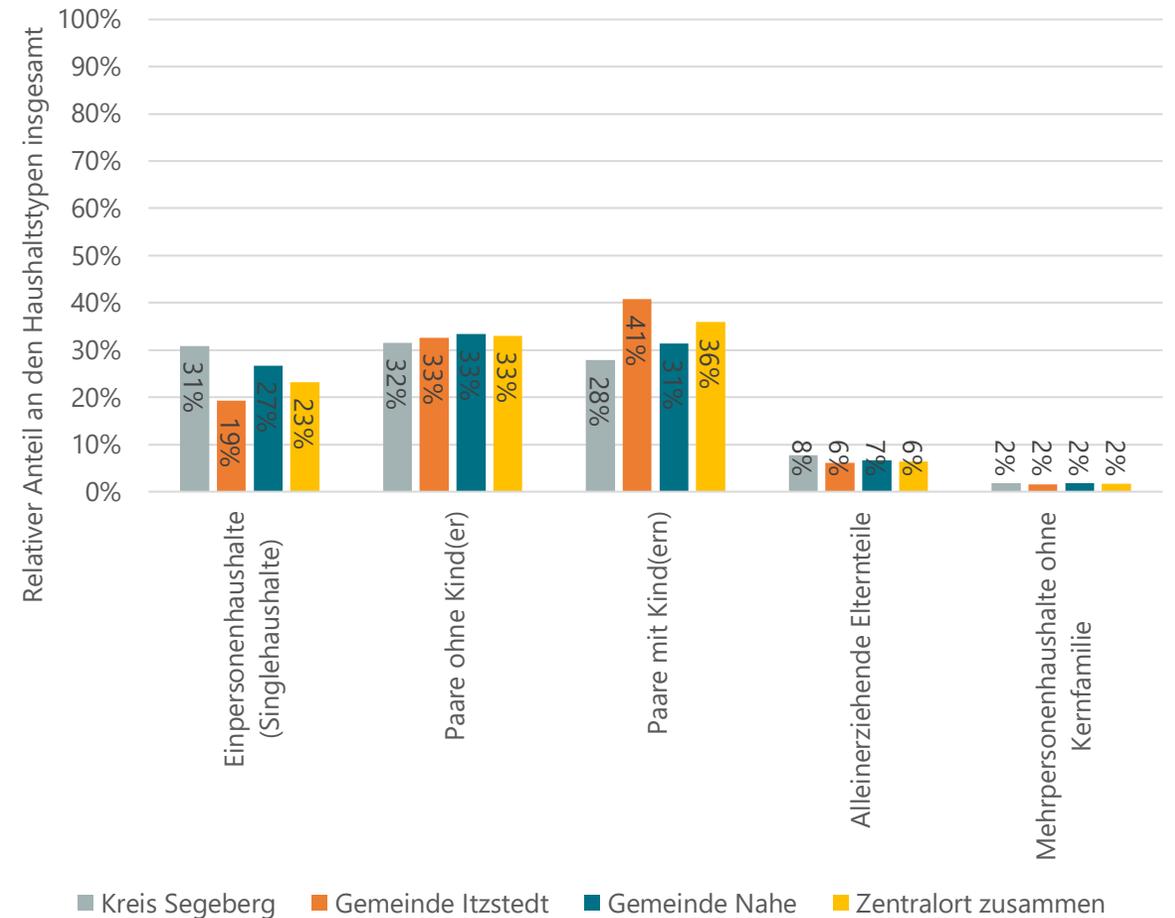
Familienhaushalte nur ein Teil der Nachfrage

Die Zahl der Einwohner und ihre Altersstruktur haben erhebliche Auswirkungen auf die Anzahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte. Mit der Alterung der Bevölkerung nehmen die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ab. Grund dafür ist die Verkleinerung der Haushalte (bspw. durch Auszug erwachsener Kinder aus dem Elternhaus) oder durch das Versterben eines Partners in Seniorenhaushalten. Folglich können selbst in Kommunen mit rückläufiger Einwohnerzahl die Haushaltszahlen steigen. Treiber sind dabei vor allem die kleinen Haushalte.

Im Jahr 2020 gab es rund 2.200 Haushalte in den Gemeinden. **Kleine Haushalte mit nur ein oder zwei Personen machen dabei rd. 56 % der Haushaltszahl aus.** Größere Haushalte, insbesondere Haushalte mit fünf und mehr Personen, sind dagegen vergleichsweise selten. Dieser **Singularisierungstrend wird** aufgrund der bereits vorhandenen und sich abzeichnenden Altersstruktur **weiter zunehmen.**

Im Vergleich zum Kreisdurchschnitt und bspw. einer städtischen Struktur wie in Kaltenkirchen ist **der Anteil von Paaren mit Kindern** aber nach wie vor in den Gemeinden **stärker ausgeprägt.** Dies gilt insbesondere für die Gemeinde Itzstedt. Hier spiegelt sich das Potenzial der Gemeinde wider, auch jungen Familien einen geeigneten Wohnstandort zu bieten.

Mit der **künftigen Dimensionierung der Wohnungstypen** haben die Gemeinden aufgrund ihrer Lage und zentralörtlichen Funktion in besonderer Weise auch die **Möglichkeit, auf die Struktur der Haushaltstypen Einfluss zu nehmen.**



Haushalte nach Familientypen in den Gemeinden im Vergleich

Quelle: Zensus; Berechnung und Darstellung CIMA



Moderate Entwicklung und qualitative Nachfrageverschiebung zu erwarten, Anforderungen an aktive Gemeindeentwicklungspolitik werden steigen

Die demographische Entwicklung in den Gemeinden ist durch leicht steigende Bevölkerungszahlen geprägt. Dies ist insbesondere eine Folge von Wanderungsgewinnen bei einer zunehmend negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Typisch für kleinere Gemeinden wird das Wanderungsgeschehen hierbei von **Personen im Familiengründungsalter** sowie ihren Kindern geprägt. Mit zunehmendem Alter orientieren sich Umzugswillige eher außerhalb der Gemeinde. Jedoch verfügen die beiden Zentralorte bereits heute über ein vergleichsweise abwechslungsreiches Angebot für das Wohnen im Alter, wodurch die Entwicklung abgeschwächt wird.

Das Volumen und die Altersstruktur der Wandernden sind **heute** in der Lage, **Alterungsprozesse** in den Gemeinden abzumildern, jedoch nicht gänzlich auszugleichen. Insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge, die in den kommenden Jahren ins Renteneintrittsalter kommen, und die damit einhergehend deutliche Verkleinerung der Haushaltszahlen und Wohnansprüche werden die Gemeinden in der Zukunft begleiten und sollten durch aktive Maßnahmen möglichst im interkommunalen Verbund gestaltet werden.

Bei den Haushaltsstrukturen der Gemeinde spielen Familien auch heute noch eine gewichtige Rolle. Dies ist auch ein Ergebnis des weiterhin insbesondere einfamilienhausgeprägtem Wohnungsbaus. Dieser bietet nicht nur für die Gemeinden, sondern auch für die Bevölkerung

der Region (insbesondere der Zentren) eine (noch) finanzierbare Möglichkeit zur Realisierung des Eigenheims.

Die bisherige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung führt zu einer **Wohnungsnachfrage insbesondere im Einfamilienhaussegment, die sich in Zukunft jedoch abschwächen wird**. Die regional schwierigen Rahmenbedingungen sollten Anlass sein, Baulandentwicklungen durch eine engmaschige Marktbeobachtung zu begleiten, um die Erfolge der Aktivierung zu messen und ein Überangebot zu vermeiden. Eine Besonderheit der beiden Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion ist hierbei, dass sie gemessen an ihren Gemeindegrößen gut in der Lage sind, ein **breites Spektrum an Zielgruppen** zu bedienen.

Durch den in den kommenden Jahren stark steigenden Anteil an älteren Menschen werden die Anforderungen an eine **generationenfreundliche Gemeindeentwicklung** und einen **angepassten Wohnungsbestand** weiter steigen und auch das Thema **bezahlbarer Wohnraum** wird an Bedeutung, auch bei der Realisierung des Eigenheims, zunehmen.

Ein weiterer Effekt der Alterungsprozesse wird **ein verstärkter Generationenwechsel im Bestand** sein. Auch dieser Prozess sollte frühzeitig beobachtet und bei Bedarf unterstützt werden. Er wirkt sich zudem dämpfend auf die künftige Wohnbauflächennachfrage aus (Nach- und Umnutzungsprozesse).



Aktivere Baulandpolitik führt zu deutlichem Wachstum

Die künftige Wohnbauflächenentwicklung hängt maßgeblich von der demografischen Entwicklung der Gemeinde ab. Diese kann ihrerseits zumindest bedingt durch Reaktionen der Gemeinde, die eine Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung befördern, beeinflusst werden.

Zur Beurteilung möglicher Entwicklungsstränge wurden zwei Szenarien entwickelt. Beide berücksichtigen modellhaft einen **„Big Push“ durch den B-Plan 20 in der Gemeinde Itzstedt**. Durch den B-Plan werden im ersten Bauabschnitt 140 Wohneinheiten realisiert. Das ist mehr als ein Zehntel des Wohnungsbestandes der Gemeinde Itzstedt und wirkt nicht nur in Form von Zuwanderung, sondern auch durch ausgelöste Umzugsketten und steigende Geburtenraten. Aufgrund des aktuellen Realisierungsfortschrittes wird dabei unterstellt, dass die Wohneinheiten zwischen 2021 und 2022 marktaktiv werden.

Das Szenario „Entwicklung der letzten 10 Jahre“ zeigt die künftige Entwicklung bei Beibehaltung des Wanderungsniveaus und der Wanderungsstruktur der letzten 10 Jahre. Dabei wird von einer Nivellierung des Wachstumsimpulses durch Jahre einer passiveren Entwicklung ausgegangen. Es kommt im Ergebnis dennoch zu einem **deutlichen Bevölkerungsgewinn** bis zum Jahr 2035 **von rd. 570 Einwohnern**. Bis zum Jahr 2030 läge der Gewinn in diesem Szenario bei rd. 640 Einwohnern. Hier wird der zunehmende Einfluss von Alterungsprozessen auf die demografischen Entwicklung deutlich, wenn gewisse Zuwanderungsraten nicht aufrecht gehalten werden kann. Haushaltverkleinerungen sowie **qualitativen Anpassungs-erfordernissen** im Markt führen allerdings dazu, dass auch in diesem Zeitraum bei leicht

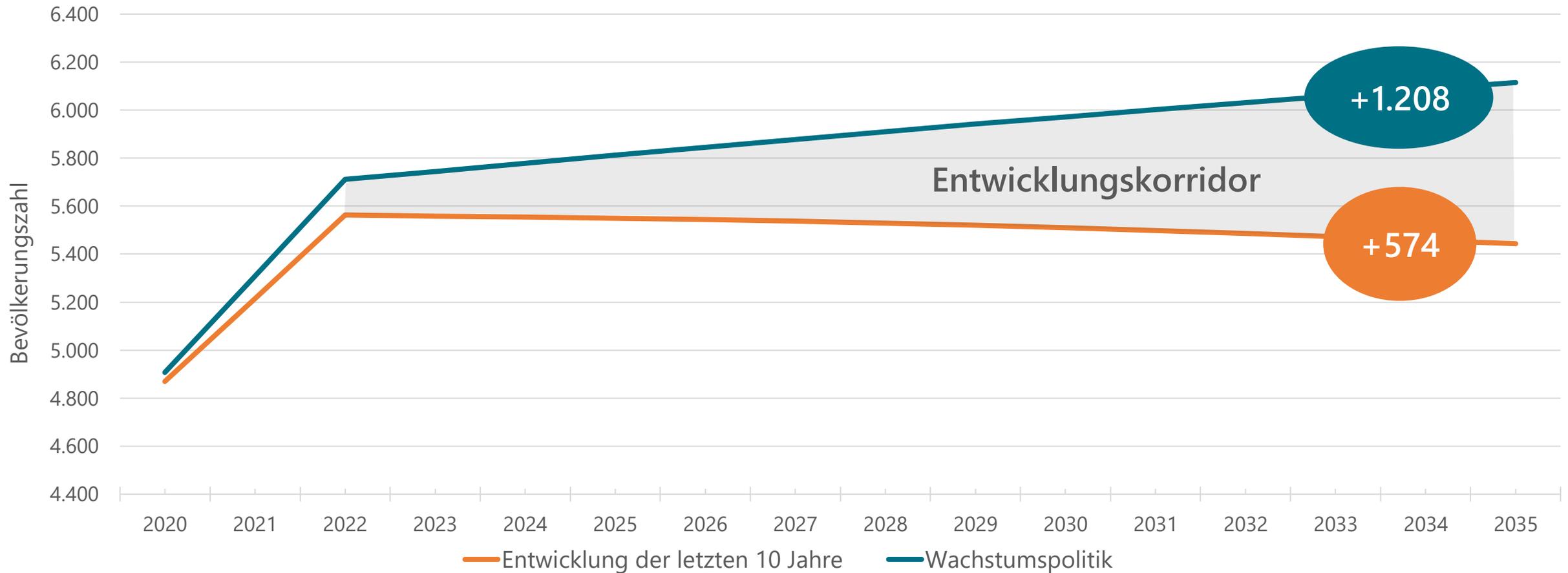
sinkenden Einwohnerzahlen nicht gänzlich auf bauliche Entwicklungen verzichtet werden kann.

Dem gegenüber steht das das Szenario **„Aktive Baulandpolitik“** es bildet das obere Quantil der Wanderungsgewinne im Schnitt seit dem Jahr 2000 ab und würde jährliche Wanderungsgewinne von rd. +60 Einwohnern erfordern. **Im Ergebnis stünde ein fast doppelt so hoher Bevölkerungsgewinn bis zum Jahr 2035 von rd. 1.200 Einwohnern**. Zudem würde die Zuwanderung dazu führen, dass die negative Eigenentwicklung der Gemeinden ausgeglichen werden könnte. Mit diesem Wachstumskurs wären allerdings auch erheblichen Investitionen in den Arbeits- und Wohnstandort erforderlich. Aufgrund der Lage der Gemeinden, dem erheblichen Wachstumsdruck auf den zentralen Orten in der Region und der mehrfach erreichten Wanderungssalden oberhalb dieses Schnittes (zuletzt 2020) muss ein derartiges Szenario als erreichbar aber auch sehr ambitioniert eingestuft werden. Zudem existieren in der Bevölkerung durchaus auch Gegenstimmen zu einem deutlichen Wachstumskurs. Eine **begleitende Wohnungsmarktbeobachtung** und eine **vorausschauende Flächenentwicklung** sind in einem derartigen Szenario anzuraten. Zudem ist insbesondere ab der Mitte des Jahrzehnts der funktionierende Wechsel im Bestand stärker zu beobachten und ggf. zu unterstützen.

Die Orientierung der Wohnbaupolitik in einem Entwicklungskorridor zwischen den beiden Szenarien wird gutachterlich als realistisch umsetzbar eingestuft.



Aktivere Baulandpolitik führt zu deutlichem Wachstum



Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA



Auswirkungen auf die infrastrukturelevanten Kohorten im Jahr 2035

	Entwicklung der letzten Jahre	Aktive Baulandpolitik
0 bis 3-Jährige	+16 +15%	+43 +38%
3 bis 6-Jährige	+31 +29%	+75 +70%
6 bis 10-Jährige	+40 +25%	+91 +58%
10 bis 17-Jährige	+35 +10%	+139 +38%
80 Jahre und älter	+157 +60%	+166 63%

Hinweis: Setzt eine annähernd gleichförmige Baulandentwicklung voraus

Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA



Trends der Wohnungsnachfrage nach Lebensphasen

Mit der Veränderung der Haushaltszahl und der Haushaltsstruktur geht auch eine Veränderung der Nachfragestrukturen von Wohnraum einher. Bei der Interpretation der Wohnungsnachfrage muss daher die Altersstruktur der Haushalte berücksichtigt werden.

In der Lebensphase Bildung und Berufseinstieg wohnen junge Erwachsene (18 bis unter 30 Jahre) zunächst entweder allein oder sie teilen sich eine Mietwohnung. Im Fokus stehen vor allem kleine, kostengünstige und zentrale Wohnungen, die eine gute Erreichbarkeit zur Ausbildungsstätte oder Studienplätzen garantieren. Dieses Marktsegment wird in den Gemeinden auch künftig eine eher untergeordnete Rolle spielen und ist vor allem im Zusammenspiel mit den Mittel- und Oberzentren in der Region anzubieten. Im Zuge des allseits spürbaren Fachkräftemangels wird die Nachfrage trotz Bildungs(ab)wanderung regional dennoch eher zunehmen (aktive Gegenmaßnahme).

Ist die Ausbildungsphase vorüber und der Einstieg in den Job geschafft, werden vermehrt auch hochwertigere Wohnungen nachgefragt. Auch in dieser Phase dominieren Ein- und Zweipersonenhaushalte. Gefragt sind Wohnungen im Geschosswohnungsbau – gerne in einem urbanen Umfeld. Aber auch Eigenheime gewinnen an Attraktivität, sofern sie eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplatzzentren

erlauben. Die Bezahlbarkeit der Angebote wird hierbei an Bedeutung gewinnen. Diese Nachfragegruppe wird in den kommenden Jahren in den Gemeinden weiterhin von Bedeutung sein, wobei der Schwerpunkt weiterhin im Eigenheimbau bzw. -erwerb liegen wird.

In der Familiengründungsphase rücken durch die höhere Kaufkraft und die steigende Zahl an Haushaltsmitgliedern größere Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern in den Fokus. Dabei werden insbesondere Wohnungen im Eigenheim aber auch in Mehrfamilienhäusern nachgefragt, die entweder zum Kauf oder zur Miete angeboten werden. Unabhängig davon, wie aktiv die Gemeinden künftig gegensteuern möchten, werden auch bei angepasster Zielgruppenstrategie diese Marktteilnehmer mit Schwerpunkt im Eigenheimsegment eine der wichtigsten Zielgruppen der Gemeinden bleiben. Die Mittel zur Realisierung müssen allerdings vielfältiger werden. Beispielsweise kann ein erleichterter Wechsel im Bestand auch durch die Ausweitung des Angebotes an generationengerechten Wohnungen befördert werden. Aufgrund der stetig steigenden Baupreise und Nebenkosten ist eine bezahlbare Realisierungsperspektive Grundvoraussetzung für den Markterfolg der Angebote.



Trends der Wohnungsnachfrage nach Lebensphasen

Ebenso wie es „die Alten“ nicht mehr gibt, gibt es auch nicht die eine Wohnform für das Leben im Alter. Die nachgefragten Angebotsformen differenzieren sich zunehmend aus.

In einer repräsentativen deutschlandweiten Haushaltbefragung von TNS Emnid gaben mehr als zwei Drittel der Befragten an, dass die eigene Wohnung für sie die bevorzugte Wohnform im Alter ist. Daran wird sich auch in Zukunft nur wenig ändern. Entsprechende Erfordernisse an die barrierefreie Gestaltung von Eigenheimen sind die Konsequenz. Studien des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend zur Versorgungsquote mit altengerechten Wohnformen gehen von einer Versorgungsquote über alle Wohnformen von nur rd. 10 % aus. Hier werden künftig regional und deutschlandweit erhebliche Investitionsanstrengungen in allen Marktsegmenten erforderlich sein.

Dies gilt vor der dem Hintergrund der anstehenden Alterungsprozesse auch für die Gemeinden ltzstedt und Nahe, trotz bereits bestehender Angebote. Die Nachfrage dieser Altersgruppen wird perspektivisch in allen Marktsegmenten zunehmen, zumal die demografische „Spitze“ bei den Hochaltrigen erst in ca. 20 Jahren zu erwarten ist.

Durch gute Beispiele, zunehmende Singularisierung, aber auch die Entwicklung neuer gesellschaftlicher Wertesysteme werden alternative Wohnkonzepte bspw. nach dem Mehrgenerationenansatz, Kleinwohnungen oder Senioren-WG's hierbei, die stärksten

Zuwächse verzeichnen (+250 %). Absolut betrachtet geht es aber vor allem um die sukzessive Ergänzung der bereits vorhandenen Sockelangebote. Diese Angebote dienen auch der frühzeitigen Verkleinerung im Alter.

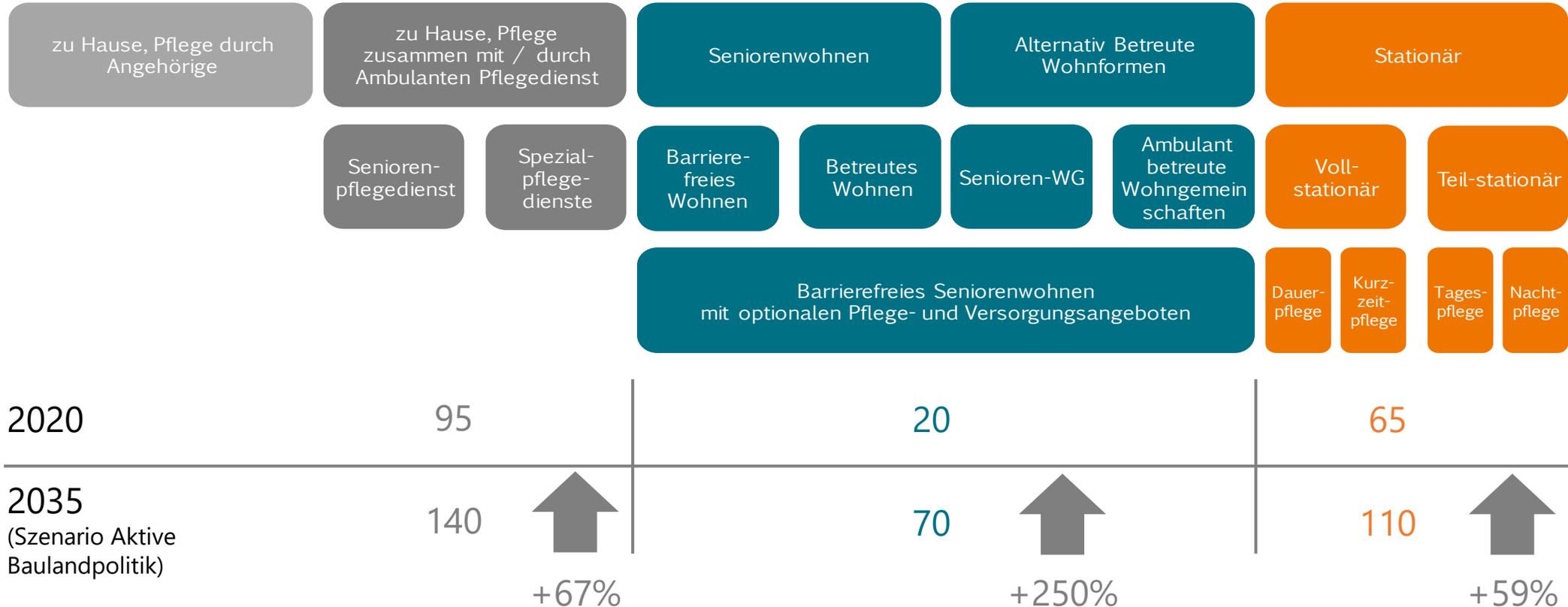
Vom Gesamtvolumen aus betrachtet, wird es aber vor allem die weiterhin bevorzugte Wohnform des Wohnens „in den eigenen vier Wänden sein“ (ca. 140 Personen), die künftig durch Angehörige oder auch Pflegedienste stärker unterstützt werden muss (+67 %). Durch innovative Bauformen, bspw. durch eine modulare Bauweise mit zuschaltbarer Einliegerwohnung und eine barrierearme Ausstattung, kann diesen Erfordernissen vorausschauend Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf die abnehmende Mobilität dieser Altersgruppen sollten Wohnungen sich möglichst in integrierter Lage befinden und eine altersgerechte bzw. barrierefreie Ausstattung aufweisen.

Da auch die Zahl der Hochaltrigen mit einem erhöhten Pflegebedarf weiter ansteigen wird, wird sich auch der Bedarf an stationären Pflegeinfrastrukturangeboten in Zukunft weiter erhöhen (+59 %). Aktuell existiert in ltzstedt ein Alten- und Pflegeheim, das eine idealtypische Belegung durch Menschen aus den Gemeinden vorausgesetzt, gerade als passgenau einzustufen ist.



Entwicklungserfordernisse im Segment altengerechter Wohnraum



Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA; Darstellung nach KDA und BFS



Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Weitere Wohnbauflächenbedarfe zu erwarten

Auf Basis der demografischen Entwicklung lässt sich aus dem Nachholbedarf sowie dem künftigen Ersatz- und Neubaubedarf die künftige Zahl an benötigten Wohneinheiten ermitteln. Beim ermittelten Bedarf ist zu berücksichtigen, dass dieser, soweit möglich, **zunächst auf vorhandenen Bauflächen und Innenentwicklungspotenzialen** zu realisieren ist.

Im Szenario „Entwicklung der letzten 10 Jahre“ ergibt sich unter Berücksichtigung des 1. BA aus dem B-Plan Nr. 20 in Itzstedt ein rechnerischer Bedarf von **rd. 390 Wohneinheiten** bis zum Jahr 2035. Abhängig vom Anteil der Ein- und Zweifamilienhausbebauung bei der Realisierung resultiert hieraus ein **Bruttowohnbauflächenbedarf zwischen 14,7 und 16,8 ha**.

Im Szenario „Aktive Baulandpolitik“ würde sich die Zahl der erforderlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2035 unter Berücksichtigung des 1. BA aus dem B-Plan Nr. 20 in Itzstedt auf **rd. 700** erhöhen. Der Bruttowohnbauflächenbedarf läge in diesem Fall zwischen **27,8 und 31,7 ha**.

Die Quote der jährlich realisierten Wohneinheiten (ca. 38 WE/a) würde im Szenario Entwicklung der letzten 10 Jahre fast doppelt so hoch liegen, wie in den vergangenen Jahren (22 WE/a zwischen 2000 und 2020). Im Szenario der aktiven Baulandpolitik würde man fast das dreifache Volumen erzielen (ca. 60 WE/a). Dies zeigt welche Herausforderungen auf den gemeinsamen Zentralort zukommen. Eine Positionierung zwischen den beiden Szenarien ist möglich. In die Szenarien eingeflossen sind ein erhöhter Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (40 bis 50%), eine reduzierte Grundstückfläche für EZFH von rd. 550 m² je Grundstück und eine Wiedernutzungsquote von Grundstücken mit Ersatzbedarf von 75%. Dies wirkt flächenbedarfsmindernd.

Aufgrund meist zeitaufwendiger Entwicklungsverfahren und der Abhängigkeit von privaten Grundstückseigentümern wird eine **Entwicklungsreserve** von zusätzlichen 30 % zumindest auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung **empfohlen**.

Wohnungsbedarf in Wohneinheiten

	Entwicklung der letzten Jahre	Aktive Baulandpolitik
Nachholbedarf	24	24
Ersatzbedarf	37	37
Neubaubedarf	466	786
Gesamtbedarf bis 2035	527	847
Minderung durch B-Plan Nr. 20 in Itzstedt (1. BA)	-140	-140

Nettowohnbauflächenbedarf in ha (Bestandsflächen nicht eingerechnet)

Bei 60 % EZFH-Anteil	13,4	25,3
Bei 50 % EZFH-Anteil	11,8	22,3

Bruttowohnbauflächenbedarf in ha (Bestandsflächen nicht berücksichtigt)

+25%	14,7 – 16,8	27,8 – 31,7
------	--------------------	--------------------

Empfohlen: Entwicklungsreserve / Flexibilitätszuschlag 30%



Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage





Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage

Moderate Beschäftigtenentwicklung bei leichtem Rückgang der Betriebszahlen

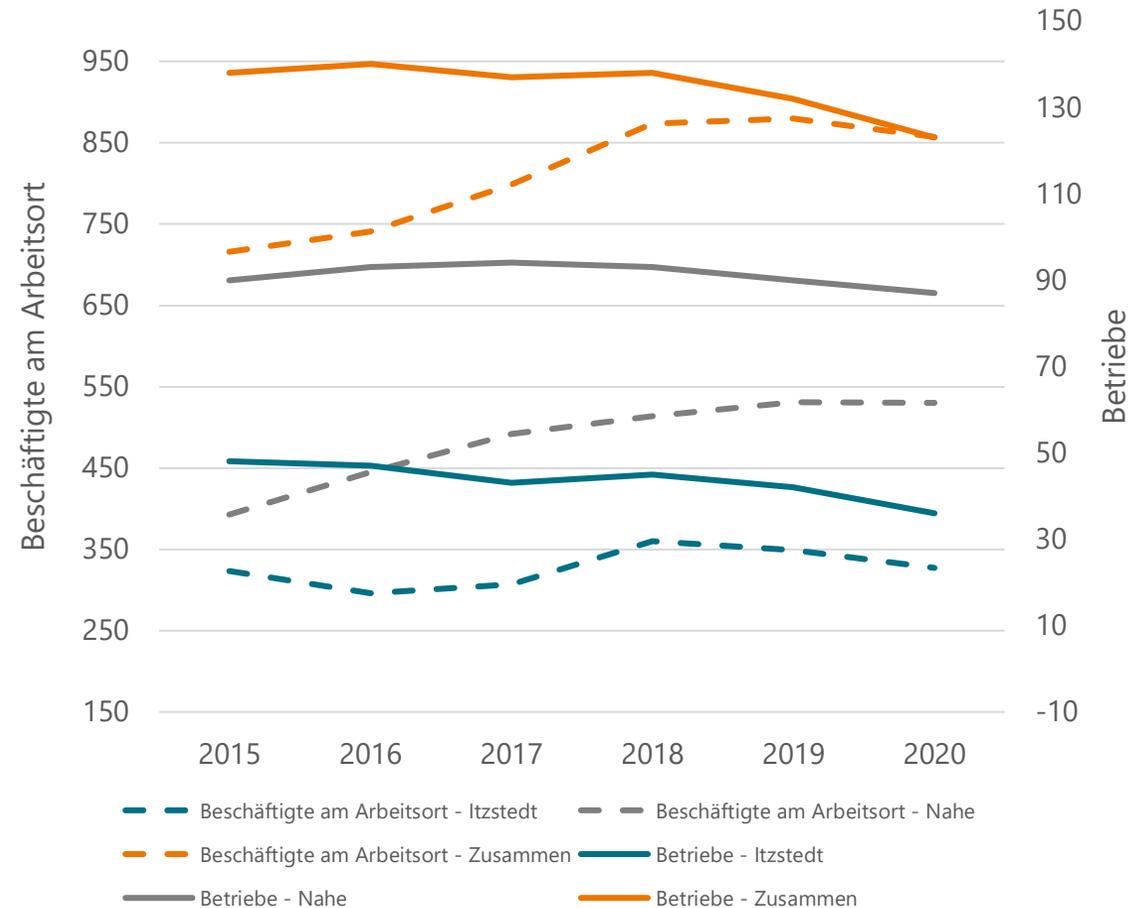
Die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort war nach einem deutlichen Zuwachs bis zum Jahr 2018 – auch Corona beeinflusst – zuletzt eher stagnierend bis leicht rückläufig. Gegenüber dem Jahr 2015 ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 141 Beschäftigte auf 857 gestiegen. Das entspricht einem Plus von fast 20 %.

Damit liegen die beiden Gemeinden oberhalb der relativen Entwicklung auf Kreis- und Landesebene (jeweils +10 % im gleichen Entwicklungszeitraum). Die gebremste Entwicklung insbesondere ab 2019 ist hierbei auch im großräumigen Kontext zu beobachten. Bei der Interpretation der Zahlen ist das niedrigere Ausgangsniveau zu beachten.

Mögliche Auslöser können die Realisierung von Gewerbeflächen und gemischten Bauflächen, die gute Lage im Verkehrsnetz auch abseits der Landesentwicklungsachsen sowie die zentralörtliche Funktion und die hier bereits vorhandenen Gewerbebetriebe (begünstigt vor- und nachgelagerte Dienstleistungen) sein. Weitere Gründe für die höhere Dynamik der Beschäftigtenzahlen sind den Daten der amtlichen Statistik nicht zu entnehmen.

Auffällig ist, dass die Zahl der Betriebe um fast 10 % abgenommen hat. Die größeren Beschäftigungseffekte gehen somit von einer geringeren Zahl an Unternehmen aus. Steigende Anforderungen an die Bestandsentwicklung sind hierbei wahrscheinlich.

Abseits der klassischen Gewerbeflächenentwicklung werden gesamtgesellschaftliche Trends wie die Digitalisierung, der zunehmende Fachkräftemangel, Alterungsprozesse, die Flexibilisierung von Arbeitsmodellen für alle Geschlechter und ein wachsendes Nachhaltigkeitsbewusstsein hierbei das Erfordernis, geeignete und konkurrenzfähige Wohn-Mischgebiete anzubieten, steigern.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2015-2020, 2015 = 100

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.); Berechnung und

Darstellung CIMA



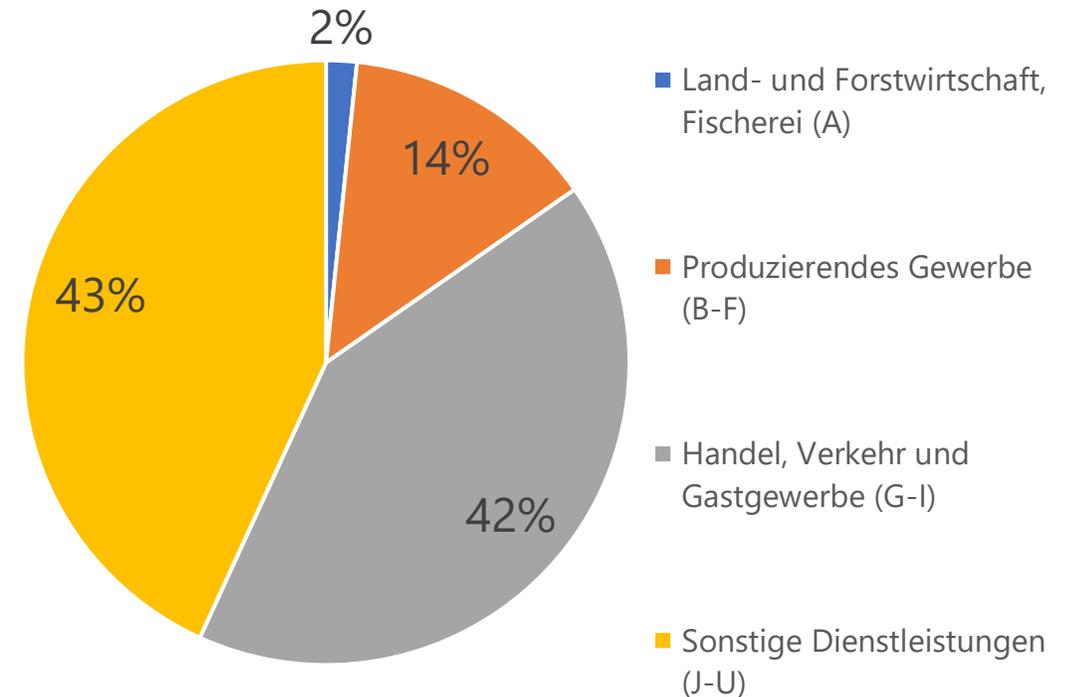
Hoher Tertiärisierungsgrad und größte Dynamik im Bereich Handel und Verkehr

Aufgrund der geringen Anzahl an Unternehmen (Datenschutzerfordernisse) ist eine Betrachtung der Entwicklung und Bedeutung in den einzelnen Branchen nur auf Ebene der Wirtschaftszweige möglich.

Im Jahr 2020 waren rd. 43% der Beschäftigten am Arbeitsort (370) in den Gemeinden im Wirtschaftszweig der sonstigen Dienstleistungen tätig. **Diese Tertiärisierung wirkt in der Regel mehrfach auf die Gewerbeflächennachfrage.** Zum einen ist die Flächennachfrage für einen einzelnen Arbeitsplatz deutlich geringer als bspw. im produzierenden Gewerbe und zum anderen lässt sich eine Vielzahl dieser Arbeitsplätze auch außerhalb von Gewerbestandorten siedlungsverträglich unterbringen.

Eine ähnliche Anzahl an Beschäftigten am Arbeitsort befindet sich mit rd. 42% in den Wirtschaftszweigen Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Insbesondere im Bereich des Verkehrs und der Lagerei werden tlw. höhere Flächenbedarfe je Beschäftigten hervorgerufen als im produzierenden Gewerbe. Hier ergeben sich gerade für kleinere Gemeinden häufig Fragen hinsichtlich der Wertschöpfung und der Arbeitsplatzeffekte für den in Kauf genommenen Flächenverbrauch. Innerhalb des Wirtschaftszweiges ist zu beachten, dass bspw. der Einzelhandel und das Gastgewerbe in der Regel nicht in Gewerbestandorten unterzubringen sind. Dies wirkt sich auch auf den Anteil der Beschäftigten aus, die bspw. durch Verlagerung oder Erweiterung künftig Gewerbeflächen nachfragen könnten. Aufgrund der Lage und der zentralörtlichen Funktion befinden sich jedoch bereits heute einige regional bedeutsame Logistiker an den bestehenden Gewerbestandorten ebenso wie ein großer Fahrzeughändler für Wohnmobile. In diesem Wirtschaftszweig fand gegenüber dem Jahr 2016 auch die stärkste Beschäftigtenentwicklung in den Gemeinden statt (+71).

Das produzierende Gewerbe gehört aufgrund der Verkehrsströme, der Beschäftigtenzahlen, zeitlicher Produktionsabläufe (24/7) und der häufig vorhandenen Emissionen zu den klassischen Nachfragern von Gewerbestandorten. Der Anteil liegt mit rd. 14% der Beschäftigten am Arbeitsort jedoch deutlich unter dem der anderen Wirtschaftszweige (117).



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen

Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2021; Berechnung und Darstellung CIMA



Differenzierte Beurteilung der Gewerbeflächennachfrage erforderlich

Die **Flächensparziele** betreffen künftige Wohn- und Gewerbeflächenausweisungen gleichermaßen. Entsprechend sorgsam sollte die Nutzung, der wenigen noch vorhandenen und geplanten Standorte erfolgen. **Nur Unternehmen die auf einen GE-Status wirklich angewiesen sind**, sollten auch den Flächenangeboten zugeordnet werden. Nutzungen, die sich planungsrechtlich besser über ein Sondergebiet steuern lassen (u.a. Einzelhandel oder Ver- und Entsorgungseinrichtungen), sollten in der Regel auch durch diese Möglichkeiten, umgesetzt werden.

Der nebenstehende **Orientierungsrahmen** liefert eine grobe Orientierung welche Betriebstypen eher einem klassischen GE-Standort zuzuordnen sind. Bei einer Reihe von Wirtschaftszweigen wird hierbei einzelfallbezogen zu beurteilen sein, ob eine Ansiedlung im Gewerbegebiet (GE) sinnvoll ist. So hängt bspw. das GE-Erfordernis eines Handwerksbetriebes stark von der Betriebsgröße und den vom ihm ausgehenden Emissionen ab. Darüber hinaus ist gerade bei den wirtschaftlichen Dienstleistern die Spreizung sehr groß. Während ein Reisebüro eher im Ortskern richtig angesiedelt ist, kann eine größere Wäscherei häufig nur im Gewerbegebiet ortsverträglich untergebracht werden.

Gerade in kleineren Gemeinden sollte dabei auch beachtet werden, dass insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen häufig Mischgebiete bauleitplanerisch festgesetzt sind. Eine zu starke „Entmischung“ dieser Gebiete kann zu Folgeproblemen hinsichtlich der Wirksamkeit dieser Festsetzungen führen.

Überwiegend typische GE-Nutzungen	Vorhabenabhängig zu entscheiden	i.d.R. alternativstandorttaugliche Nutzungen	
Verarbeitendes Gewerbe (C)	Ver- und Entsorgung / Recycling/ Betriebshöfe (D+E, ggf. weitere) → meist SO Festsetzung sinnvoll	Einzelhandel (G III)	Gemischte Nutzung (überwiegend alternativ möglich) (GU)
Baugewerbe (F), u.a. Handwerk	Kleine Handwerksbetriebe (F)	Gastgewerbe (I)	Wohnnutzung (W)
Großhandel (G I)	Kfz-Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (G II) (nicht an regionalen Standorten)	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (K)	Flüchtlingsunterkunft (FL)
Verkehr und Lagerei (H)	Gemischte Nutzung (überwiegend typisch) (GT)	Grundstücks- und Wohnungswesen (L)	Kleingärten/ Grünflächen (GR)
	Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (M)	Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung (O)	Land- und Forstwirtschaft (A)
	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (N)	Erziehung und Unterricht (P)	Gewinnung von Steinen und Erden (B)
		Gesundheits- und Sozialwesen (Q)	Information und Kommunikation (J)
		Kunst, Unterhaltung und Erholung (R)	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen (S)

Orientierungsrahmen für gewerbliche Ansiedlungen auf Basis der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

Quelle: CIMA

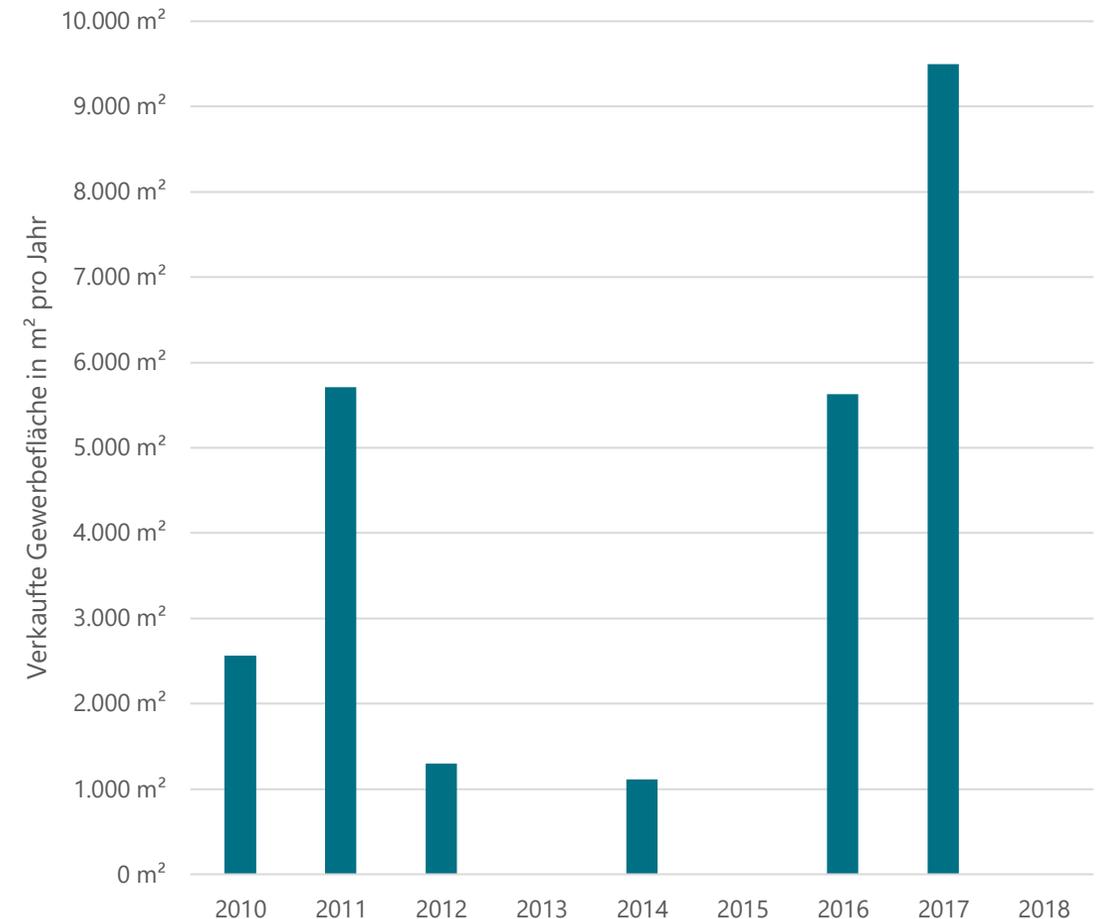


Schwankende aber kontinuierliche Flächenverkäufe

Zwischen 2010 und 2018 wurden rd. 26.000 m² Gewerbeflächen in den beiden Gemeinden verkauft. Damit entfällt der überwiegende Anteil der Gewerbeflächenverkäufe im Amtsgebiet auf die beiden Gemeinden Itzstedt und Nahe. Flächenverkäufe zu Gunsten einer Handelsnutzung wurden in dieser Statistik nicht berücksichtigt.

Hieraus resultiert ein **jährlicher Verkauf von rd. 0,3 ha** in den beiden Gemeinden. Hochgerechnet auf 15 Jahre und unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungs- und Ausgleichflächen resultiert hieraus ein rein **rechnerischer Bruttobedarf von rd. 6 ha** für beide Gemeinden zusammen.

Die durchschnittliche Flächengröße der veräußerten Flächen liegt bei etwas mehr als 1.700 m² und die Spannweite variiert zwischen rd. 700 m² und 5.400 m² je Grundstück. Diese erforderliche Flexibilität sollte auch bei der Dimensionierung künftiger Gewerbestandorte mit bedacht werden.



Verkaufte Gewerbeflächen (ohne Handel) im Zeitverlauf in den Gemeinden

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Segeberg, Berechnung und Darstellung CIMA



Prognosemodelle etwas unterhalb der realen Flächenverkäufen

Die Berechnung des künftigen Gewerbeflächenbedarfes mit dem modifizierten GIFPRO-Modells liefert einen jährlichen Nettogewerbeflächenbedarfs von rd. 0,1 ha. Der überwiegende Anteil entfällt hierbei auf Flächenbedarfe im Bereich der Logistik. Unter Berücksichtigung von Erschließungs- und Ausgleichsflächen und hochgerechnet auf 15 Jahre resultiert hieraus ein Gewerbeflächenbedarf von rd. 2 ha.

Das regional angewendete TBS GIFPRO-Modell für den Kreis Segeberg berücksichtigt stärker Entwicklungstrends in den einzelnen Branchen. Insbesondere die regional gestiegene Nachfrage durch gewerbeflächennachfragenden Branchen wie dem „verarbeitenden Gewerbe“ und dem Bereich „Verkehr/ Lagerei“ wirken sich hierbei aus. Hieraus ergibt sich ein Nettogewerbeflächenbedarf für das Amt Itzstedt von rd. 0,3 ha pro Jahr. Dies bestätigt den rechnerischen Bedarf auf den Realverkäufen. Allerdings ist hierin auch ein geringer Anteil von Verkäufen in den anderen Amtskommunen enthalten.

Aus gutachterlicher Sicht lässt sich unter Berücksichtigung der Trends, der Bedeutung des Standortes im Amtsbereich und der Spannweite an nachgefragten Gewerbeflächengrößen eine Bruttogewerbeflächenbedarf von rd. 5 – 6 ha herleiten.



Vergleich der Nachfrage- und Prognosedaten

Quelle: CIMA



Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage

Eher örtliche Gewerbestandorte mit tlw. amtsweiten Funktionen von Bedeutung

Wie schon in den Rahmenbedingungen ausgeführt verfügt der Kreis Segeberg kurz- bis mittelfristig noch über eine Reihe marktgängiger Potenziale und FNP-Reserven, von denen allerdings einige Realisierungshemmnisse besitzt. Insbesondere mit einer zeitlichen Zielperspektive 2035 ist daher die Einbeziehung weiterer Suchräume realistisch. Ein Teil dieser Suchräume konnte auch in der Gemeinde Itzstedt lokalisiert werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass weitere rd. 283 ha Suchräume im Kreisgebiet existieren, die teilweise deutlich stärker den Landesentwicklungsachsen und den hier vorhandenen Zentralorten zugeordnet sind.

Gemäß LEP können alle Gemeinden **unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten** eine **bedarfsgerechte Flächenvorsorge** für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Hierbei ist aber **wichtig zwischen diesen örtlichen Standorten und den überregional bedeutsamen Gewerbegebieten zu unterscheiden**. Sie bedienen unterschiedliche Nachfragesegmente, wirken sich unterschiedlich auch Siedlungsstruktur und Ökologie aus und unterliegen dementsprechend anderen Standortanforderungen.

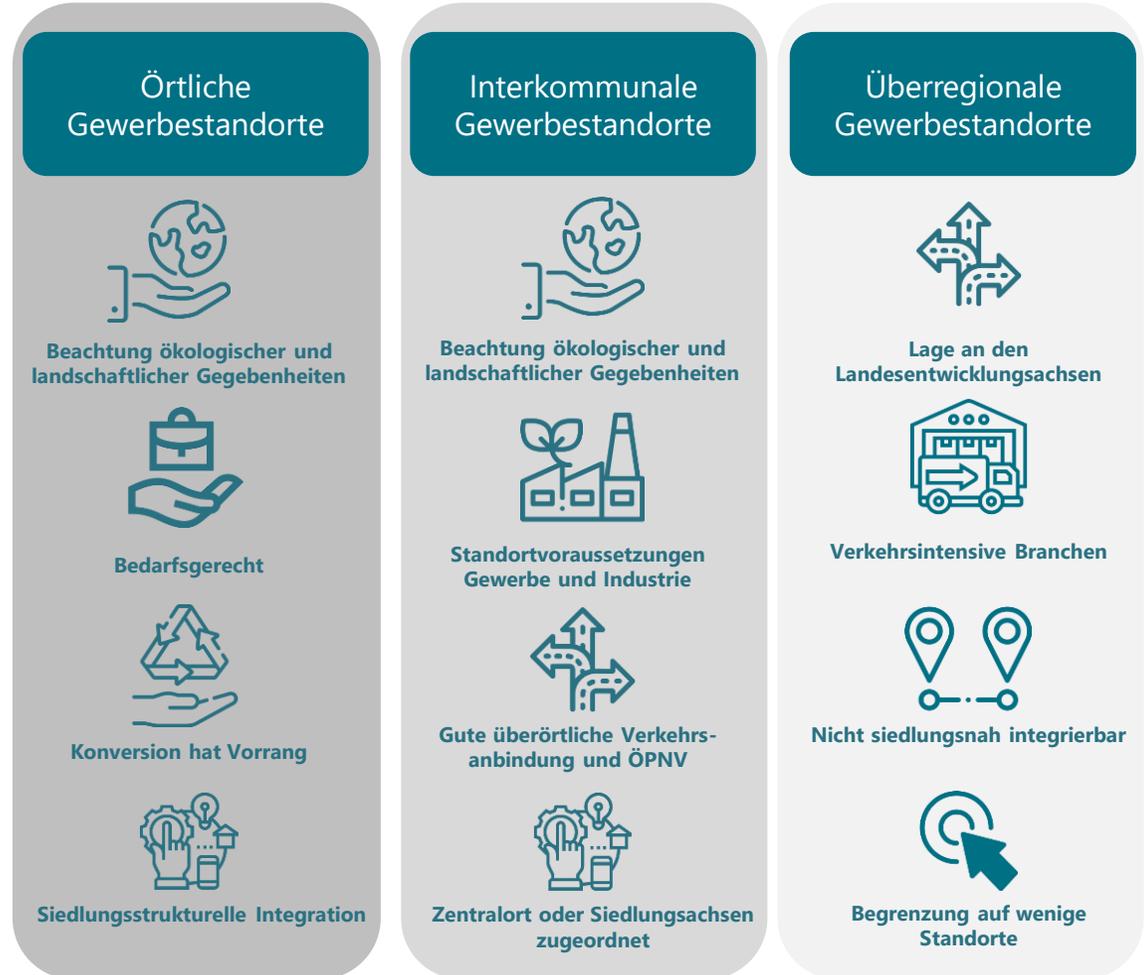
Das für die **überregionalen Standorte** wichtige Kriterium „Lage an der Landesentwicklungsachse“ kann in den Gemeinden **allenfalls indirekt bedient werden**. Zudem stehen verkehr-intensive und siedlungsstrukturell nicht integrierbare Branchen im Widerspruch zu zahlreichen anderen verkehrlichen und ökologischen Zielen in der Gemeindeentwicklung. Eine Entwicklung wäre daher nur dann prüfenswert, wenn an den anderen Standorten in der Region, keine hinreichende Realisierungsperspektive besteht und eine siedlungsstrukturelle Verträglichkeit nachgewiesen werden kann. **Die Entwicklungspotenziale eines amtsweiten Gewerbestandortes liegen hingegen nahe bei den Potenzialen in den Gemeinden.**

Damit rücken vor allem örtliche Gewerbestandorte in den künftigen Entwicklungsfokus der beiden Gemeinden, die im Falle von Itzstedt und Nahe allerdings auch einen Großteil der Nachfrage im Amt decken (Ausnahme u.a. Medizinstandort in Borstel). Neben der Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten sowie der Ortsangemessenheit ist bei der Neuausweisung die prioritäre Nutzung von Altstandorten, Brachflächen und Konversionsstandorten in städtebaulich integrierter Lage zu beachten. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.



Typus

Kriterien



Übersicht der Gewerbestandorttypen nach LEP-Entwurf 2020

Quelle: Darstellung CIMA



Zusammenfassung der Entwicklungsoptionen





Zusammenfassung der Entwicklungsoptionen

Begrenzte Innenentwicklungspotenziale

Im Jahr 2015 wurden in beiden Gemeinden Baulückenerfassung durchgeführt und im Rahmen der Analysen in Abgleich mit den Akteuren vor Ort aktualisiert.

In der Gemeinde Nahe konnten seit 2015 eine Reihe von Innenentwicklungspotenzialen auch mit Realisierungshemmnissen aktiviert werden. Es verbleiben nur rd. 7 Flächen, die nach heutigem Kenntnisstand aktivierbar scheinen. Bei dreien davon wäre die Änderung von Planungsrecht erforderlich. Mit mittleren Annahmen zur baulichen Dichte scheinen hier rd. 20 WE realisierbar.

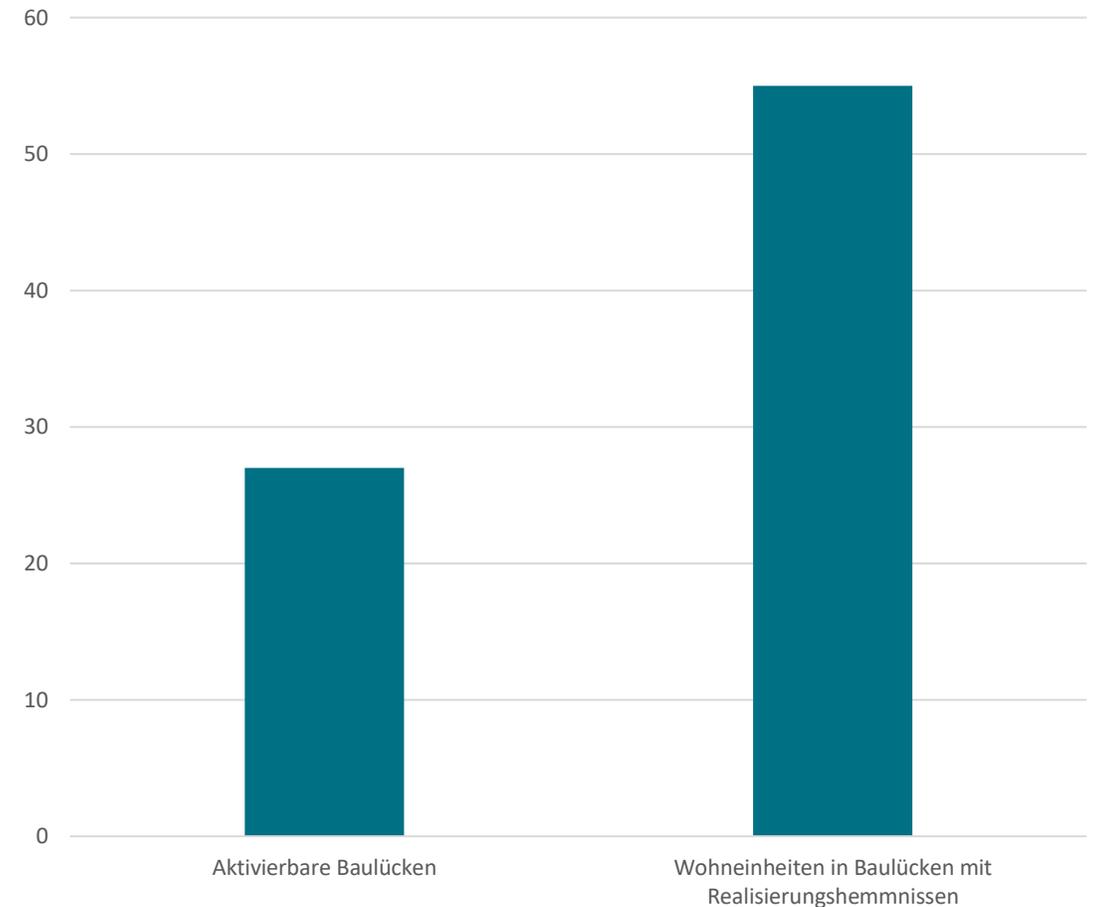
In der Gemeinde Itzstedt konnten weniger Baulücken aktiviert werden. Die Zahl der vorhandenen Baulücken mit Realisierungshemmnissen (meist mangelnde Verkaufsbereitschaft bzw. Nutzung als Gartenland) ist dementsprechend höher. Mit gemittelten Annahmen zur Dichte scheinen hier ca. 10 Wohneinheiten umsetzbar. Setzt man bei den rd. 55 verbleibenden Wohneinheiten mit Realisierungshemmnissen eine ambitionierte Realisierungsquote von 30% an, kämen rd. 17 Wohneinheiten nochmals dazu. Diese Potenziale stehen aber eher mittel- bis langfristig zur Verfügung.

In der Zusammenschau ergeben sich rd. **35 Wohneinheiten** in den beiden Gemeinden, die durch die Realisierung von **Innenentwicklungspotenziale** realistisch erreichbar scheinen. Allerdings handelt es sich hierbei **fast ausnahmslos um Privateigentum, eine Umsetzung ist nur durch Mitwirkung der Eigentümer möglich**. Im Sinne der Innenentwicklung handelt es sich jedoch um ein **wichtiges Zukunftsthema** nicht nur für die Gemeinden (Ressourcenschutz).

Aus den aktuellen Bebauungsplänen existieren in beiden Gemeinde keine freien Bauplätze mehr.

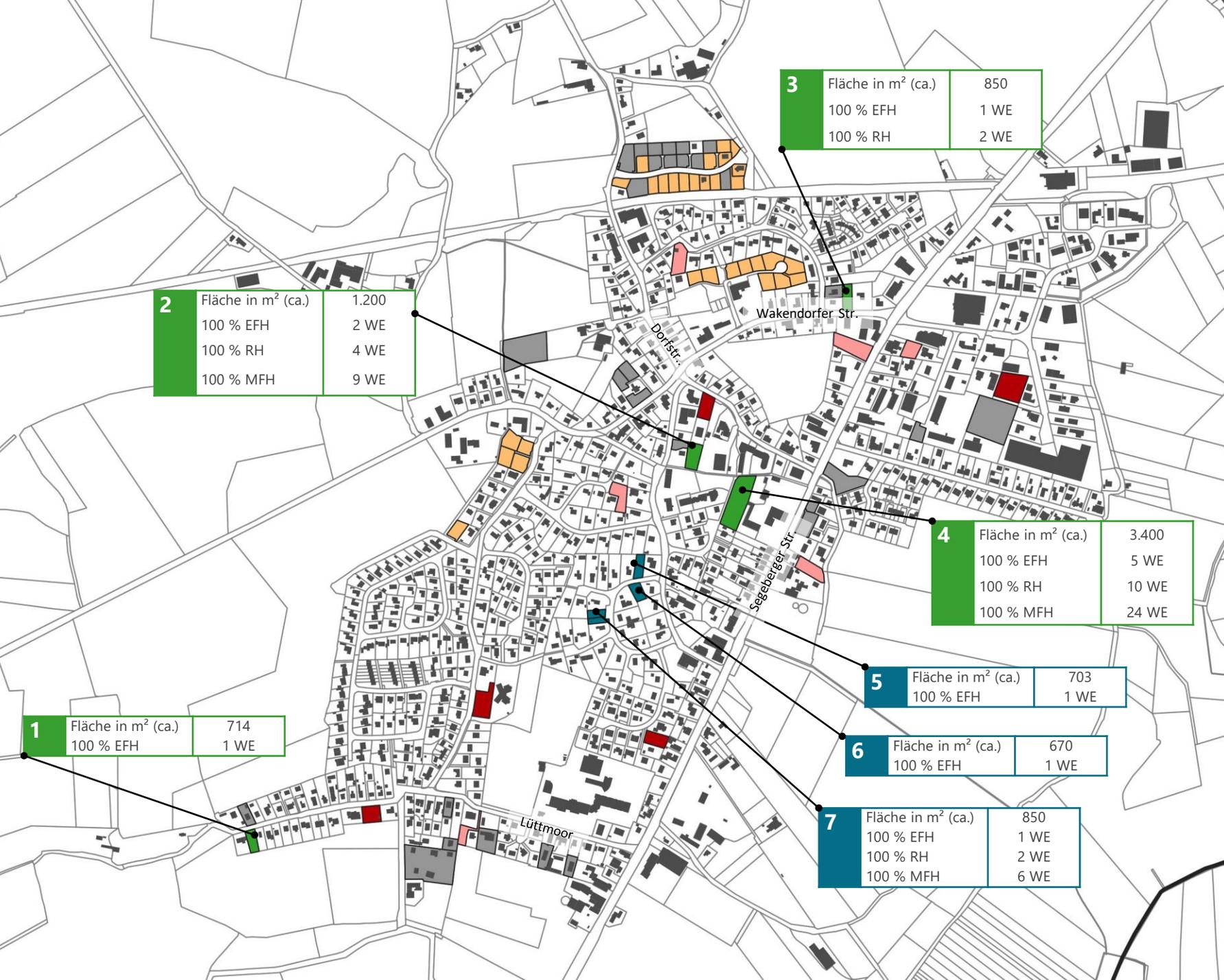
Durch die Berücksichtigung von 45 Wohneinheiten durch die Realisierung von Innenentwicklungspotenzialen könnte der **Bruttowohnbauflächenbedarf um 1,4 bis 1,6 ha reduziert** werden. Selbst bei einer moderateren Wohnbaupolitik bis zum Jahr 2035, werden die **bisher zur Verfügung stehenden Entwicklungspotenziale** zur Bedarfsdeckung **vor aussichtlich nicht ausreichen**. Es werden erhebliche Anstrengungen der Flächenaktivierung und Innenentwicklung auf die Gemeinden zukommen. Auch **Lösungswege, flächensparender zu bauen**, ohne die übrigen Belange der Gemeindeentwicklung zu belasten, werden an Bedeutung gewinnen. Dies gilt umso mehr, sollte man sich für eine aktivere Wohnbaupolitik entscheiden.

Sofort verfügbare gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in keiner der beiden Gemeinden mehr.



Entwicklungspotenziale (Wohneinheiten) in den Gemeinden durch Innenentwicklung (Angaben können je nach Bebauungstypus und -dichte variieren)

Quelle: Darstellung und Berechnung CIMA



2

Fläche in m ² (ca.)	1.200
100 % EFH	2 WE
100 % RH	4 WE
100 % MFH	9 WE

3

Fläche in m ² (ca.)	850
100 % EFH	1 WE
100 % RH	2 WE

4

Fläche in m ² (ca.)	3.400
100 % EFH	5 WE
100 % RH	10 WE
100 % MFH	24 WE

5

Fläche in m ² (ca.)	703
100 % EFH	1 WE

6

Fläche in m ² (ca.)	670
100 % EFH	1 WE

7

Fläche in m ² (ca.)	850
100 % EFH	1 WE
100 % RH	2 WE
100 % MFH	6 WE

1

Fläche in m ² (ca.)	714
100 % EFH	1 WE

- Verfügbares Potenzial
- Baulücke mit Planungserfordernis
- Baulücke in Umsetzung
- Nicht bebaubar/ verfügbar
- Baulücke mit Hemmnissen
- Bereits bebaut

Unter den getroffenen Annahmen:
 ~ 3 -12 WE in EFZH oder
 ~ 18 WE Reihenhausbauung oder
 ~ 39 WE in MFH

Verfügbare Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Nahe 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CIMA , Kartengrundlage ALKIS



- Verfügbares Potenzial
- Baulücke mit Planungserfordernis
- Baulücke in Umsetzung
- Nicht bebaubar/ verfügbar
- Baulücke mit Hemmnissen
- Bereits bebaut

Unter den getroffenen Annahmen:

- ~ 2 - 6 WE in EFZH oder
- ~ 6 WE Reihenhausbauung oder
- ~ 20 WE in MFH

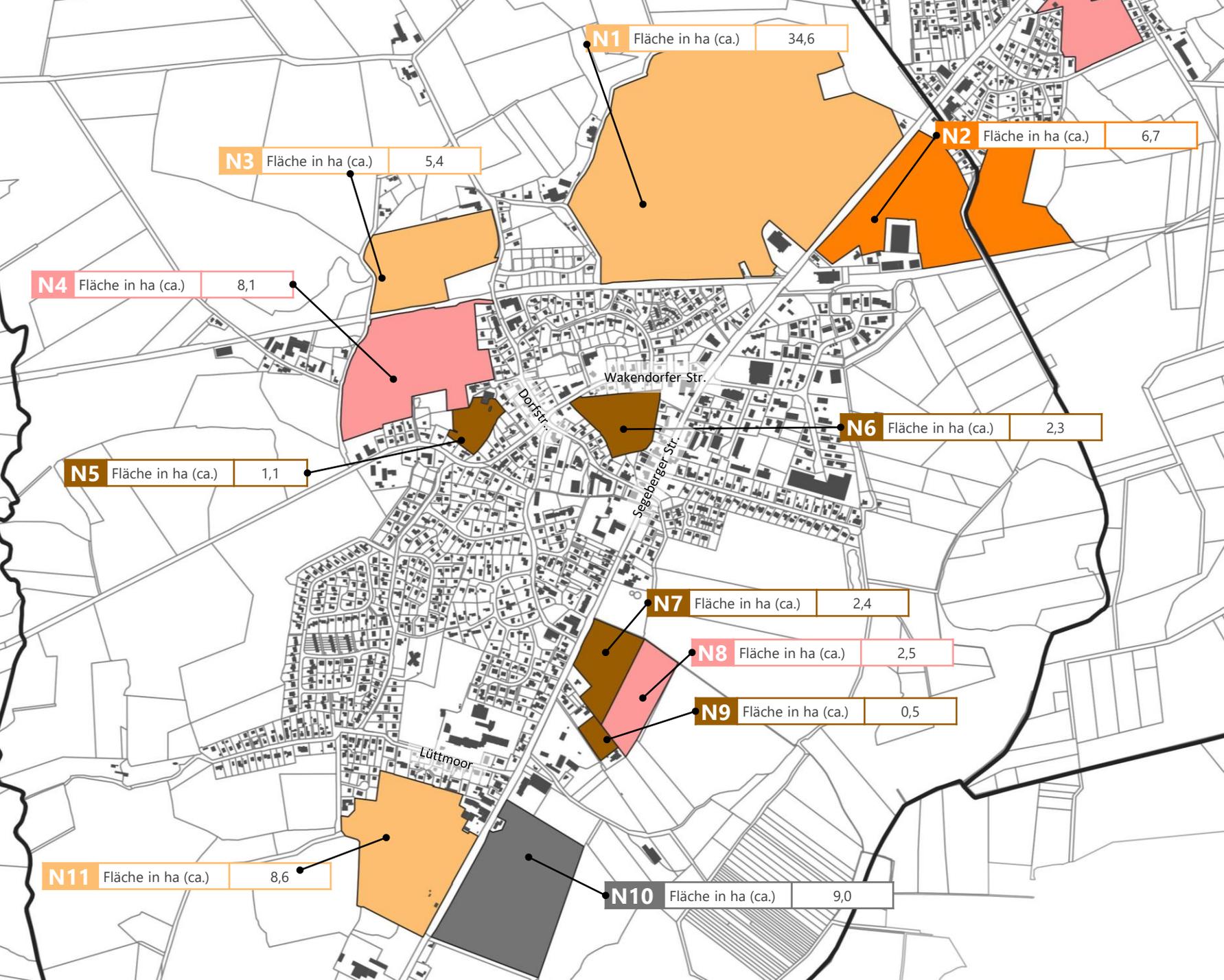
Verfügbare Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CIMA, Kartengrundlage ALKIS

3	Fläche in m ² (ca.)	2.855
	100 % EFH	4 WE
	100 % RH	6 WE
	100 % MFH	20 WE

2	Fläche in m ² (ca.)	822
	100 % EFH	1 WE

1	Fläche in m ² (ca.)	541
	100 % EFH	1 WE



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche
- Suchraum Wohn-Mischgebiete
- Suchraum örtliches Gewerbe
- Suchraum Sondernutzung

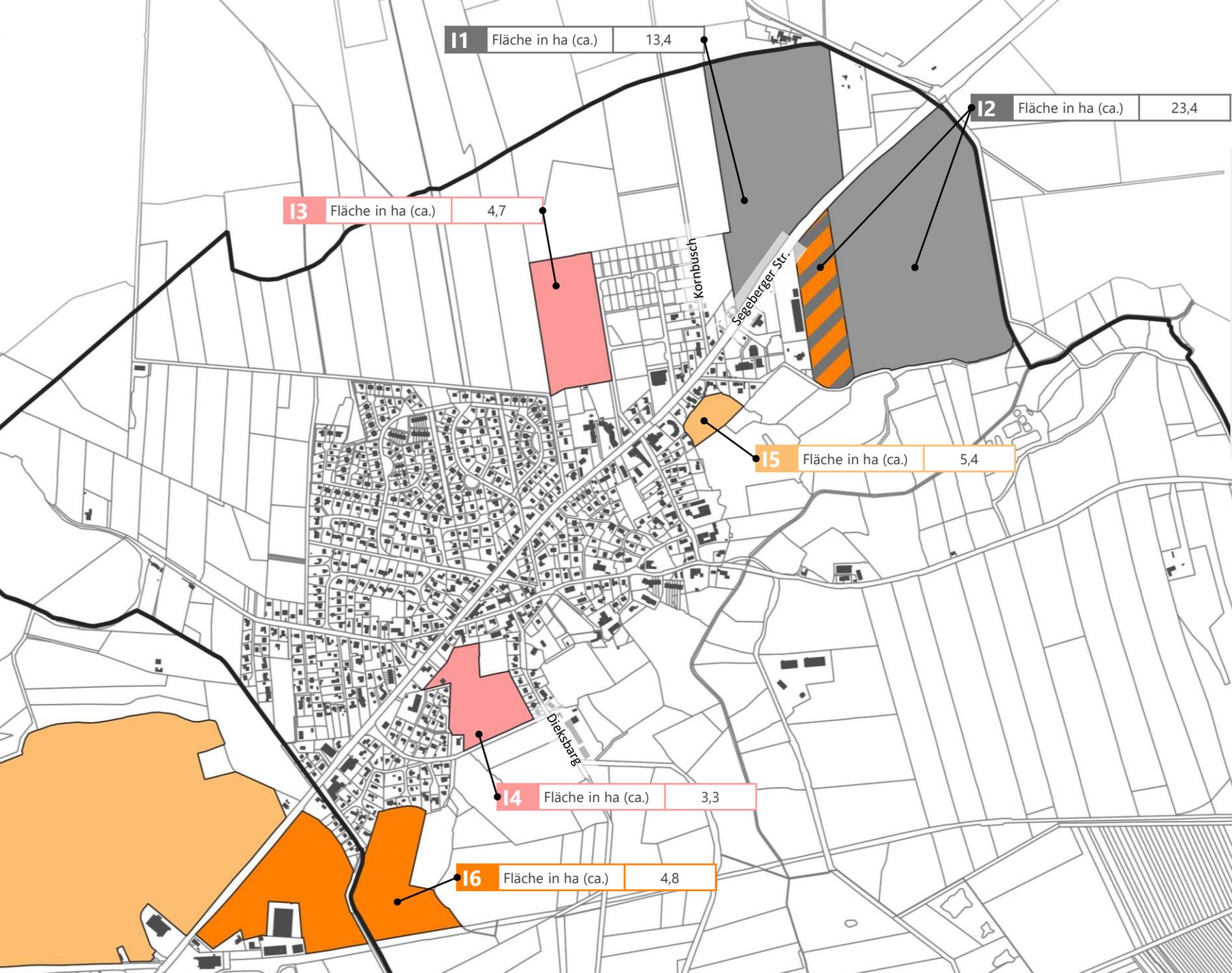
GE-Flächenbedarf gesamt ca. 5- 6 ha

Wohnbauflächenbedarf 15 bis 32 ha

Unter Berücksichtigung von
Baulücken = 13 bis 30 ha (je nach
beabsichtigter Wohnbaupolitik)

Entwicklungspotenziale und Suchräume in
der Gemeinde Nahe 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CIMA,
Kartengrundlage ÄLKIS



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung

GE-Flächenbedarf gesamt ca. 5- 6 ha

Wohnbauflächenbedarf 15 bis 32 ha

Unter Berücksichtigung von
Baulücken = 13 bis 30 ha (je nach
beabsichtigter Wohnbaupolitik)

Entwicklungspotenziale und Suchräume in
der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CIMA,
Kartengrundlage ÄLKIS



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Baurecht	Bestehende Nutzung	Geplante Nutzung	Erschließung	Bekannte Restriktionen
N1	Suchraum Wohn-Mischgebiete	34,6	Außenbereich	Landwirtschaft, Knicke	Wohn-Mischgebiet mit Infrastruktureinrichtungen	Neue innere und äußere Erschließung, Anbindung u.a. an die Segeberger Straße, neue ÖPNV-Haltestellen erforderlich	Trinkwassergewinnungsgebiet Knicklandschaft Angrenzend klimasensitive Böden Angrenzend Schwerpunktbereich Biotopverbund Angrenzend gesetzlich geschützte Biotope Kompensationsflächen aus Landschaftsplan Polarisierende Wirkung in der Bevölkerung Verkehrslärm
N2	Interkommunaler Suchraum Sondernutzungen	6,7	Außenbereich	Landwirtschaft, Knicke, Bauhof, altes Hofgelände (Konversion)	Sondernutzungen (Amtsgebäude, Kita, Freizeiteinrichtungen, ggf. Schule...), tlw. unbebaut bspw. Dirt-Park	Neue innere Erschließung, tlw. Nutzung Bestandswege, Anbindung an die Segeberger Straße, Bushaltestelle mind. 250m entfernt	Trinkwassergewinnungsgebiet Knicklandschaft Angrenzend Schwerpunktbereich Biotopverbund Klimasensitive Böden Kompensationsflächen Knicks Vorschlag Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Verkehrslärm
N3	Suchraum Wohn-Mischgebiete	5,4	Außenbereich	Landwirtschaft, Grünland, Knicke	Wohn-Mischgebiet	Neue innere und äußere Erschließung, Bushaltestelle mind. 300m entfernt	Lage im regionalen Grünzug Trinkwassergewinnungsgebiet Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld
N4	Flächennutzungsplanreserve Wohnen	8,1	FNP	Landwirtschaft, Knicke	Wohngebiet	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an Waken-dorfer Str., Dorfstr. sowie Im Busch, Bushaltestelle mind. 350m entfernt	Lage im regionalen Grünzug Trinkwassergewinnungsgebiet Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Baurecht	Bestehende Nutzung	Geplante Nutzung	Erschließung	Bekannte Restriktionen
N5	Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche	1,1	FNP	Landwirtschaft, Grünland, Knicke	Gemischte Nutzung	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an die Wakendorfer Str. und Dorfstraße, Bushaltestelle mind. 250m entfernt	Trinkwassergewinnungsgebiet Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld
N6	Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche	2,3	FNP	Grünland	Gemischte Nutzung/ Wohnen	Neue innere Erschließung, Anbindung an die Wakendorfer Straße, mehrere Bushaltestelle gut erreichbar	Trinkwassergewinnungsgebiet
N7	Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche	2,4	FNP	Landwirtschaft	Wohn-Mischgebiet	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an die Segeberger Str., Bushaltestelle mind. 220m entfernt	Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld Verkehrslärm
N8	Flächennutzungsplanreserve Wohnen	2,5	FNP	Landwirtschaft	Wohngebiet	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an die Segeberger Str. durch N7, Bushaltestelle mind. 400m entfernt	Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld Verkehrslärm
N9	Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche	0,5	FNP	Grünland	Wohn-Mischgebiet	Erschließung über am Friedhof, Bushaltestelle mind. 175m entfernt	Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld Friedhof angrenzend Freizeitlärm Sportplatz/ Bürgerhaus



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Baurecht	Bestehende Nutzung	Geplante Nutzung	Erschließung	Bekannte Restriktionen
N10	Suchraum örtliches Gewerbe	9,0	Außenbereich	Landwirtschaft	Gewerbe	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an die Segeberger Str., Bushaltestelle mind. 230m entfernt	Lage im regionalen Grünzug Angrenzend Kompensationsfläche Knick Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld Verkehrslärm
N11	Suchraum Wohn-Mischgebiete	8,6	Außenbereich	Landwirtschaft	Wohn-Mischgebiet	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an die Segeberger Str., Bushaltestelle mind. 230m entfernt	Lage im regionalen Grünzug Angrenzend an gesetzlich geschütztes Biotop Hofstelle mit Tierhaltung im Umfeld Angrenzende Wohnnutzung Verkehrslärm
I1	GE-Suchraum regionales GEFEK	13,4	Außenbereich	Landwirtschaft	Gewerbe	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an die Segeberger Str., Bushaltestelle mind. 200m entfernt	Lage im regionalen Grünzug Knicklandschaft Vorschlag Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Biogasanlage angrenzend Kiesabbau angrenzend (Erschütterungen) Oberflächennahe Rohstoffe Trinkwassersgewinnungsgebiet



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Baurecht	Bestehende Nutzung	Geplante Nutzung	Erschließung	Bekante Restriktionen
12	GE-Suchraum regionales GEFEK	23,4	Außenbereich	Landwirtschaft	Gewerbe/ in Teile SO-Nutzung für Ausstellungsflächen Wohnmobilverkauf denkbar	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an die Segeberger Str. und Hauptstr. Bushaltestelle direkt angrenzend	Vorschlag Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Knicklandschaft Angrenzend an Verbundachse Biotopverbund Angrenzend an ein gesetzlich geschütztes Biotop Kompensationsflächen Knicks Biogasanlage angrenzend Kiesabbau angrenzend (Erschütterungen) Oberflächennahe Rohstoffe Trinkwassergewinnungsgebiet Angrenzende Wohnnutzung
13	Flächennutzungsplanreserve Wohnen	4,7	FNP	Landwirtschaft	Wohngebiet	Anschluss an das Erschließungssystem aus dem B-Plan Nr. 20, Haltestelle mind. 180m entfernt	Vorschlag Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Knicklandschaft Trinkwassergewinnungsgebiet Gewerbelärm, Sportlärm



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Baurecht	Bestehende Nutzung	Geplante Nutzung	Erschließung	Bekannte Restriktionen
14	Flächennutzungsplanreserve Wohnen	3,3	FNP	Grünland, Knicke	Wohngebiet	Neue innere Erschließung, Anschlussmöglichkeiten an Segeberger Str. und Johannsmoor	Knicklandschaft Angrenzend an Kompensationsflächen Knicks Trinkwassergewinnungsgebiet
15	Suchraum Wohngebiete	1,0	Außenbereich	Landwirtschaft, Knicke	Wohngebiet	Äußere Erschließung über Haumoorredder, neue innere Erschließung mit B-Plan	Vorschlag Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Verbundachse Biotopverbund Trinkwassergewinnungsgebiet Knicklandschaft
16	Interkommunaler Suchraum Sondernutzungen	4,8	Außenbereich	Landwirtschaft, Knicke	Fläche ggf. als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit N2 nutzbar (u.a. klimasensitive Böden und Eignung als LSG)	Neue innere Erschließung, tlw. Nutzung Bestandswege, Anbindung an die Segeberger Straße, Bushaltestelle mind. 250m entfernt	Trinkwassergewinnungsgebiet Knicklandschaft Angrenzend Schwerpunktbereich Biotopverbund Angrenzend gesetzlich geschützte Biotope Klimasensitive Böden Kompensationsfläche Vorschlag Ausweisung Landschaftsschutzgebiet Verkehrslärm



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Eine Zusammenschau der Entwicklungsoptionen in den beiden Gemeinden zeigt, dass **nahezu alle Flächen mit Umsetzungshemmnissen behaftet sind**. Dabei ist zwischen den wohn-mischgenutzten Entwicklungsflächen und den gewerblichen Entwicklungsflächen zu unterscheiden.

Für die wohn- und mischgenutzten Flächen N3 und N4 stellen die regionalen Grünzüge eine kaum überwindbare Entwicklungshürde dar.

Die Flächen N5, N7, N8 und N9 sind nur realisierbar, wenn diese mit den Belangen der landwirtschaftlichen Betriebe vereinbar sind.

Für die Gebiete I3 und I4 sind insbesondere die Belange des Landschaftsschutzes (potenzielles Schutzgebiet) eine Restriktion. Dies trifft auch auf die Sonderstandorte N2 und I6 zu, denen große Potenziale für die künftige Infrastrukturentwicklung zukommen.

Die große Potenzialfläche N1 wird trotz bereits entwickeltem Rahmenplan aufgrund der Dimensionen von Teilen der Bevölkerung abgelehnt.

Damit bleibt nur die ca. 2,3 ha große Flächennutzungsplanreserve N6 im Innenbereich der Gemeinde Nahe, die sich allerdings in Privatbesitz befindet.

Als mögliche Lösungen sollte eine Überprüfung der Überwindungsmöglichkeiten der Restriktionen auf den Flächen N5 sowie N7, N8 und N9 (zusammenhängend) sowie der Gebiete I3 und I4 dienen. Dieses kann nur durch flächenbezogene Fachgutachten (u.a. Emissionen) erfolgen. Zusammen mit der Fläche N6 könnten hieraus rd. 16,8 ha Entwicklungsflächen entstehen. Hierdurch würde der untere Rand des Entwicklungskorridors leicht übertroffen. Eine behutsamere Teilentwicklung der Fläche N1 könnte dazu

beitragen, weitere Entwicklungsspielräume zu erreichen, ohne dabei die Akzeptanz zu gefährden. Bei ausbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten auf den Alternativflächen müssten diese stärker auf N1 kompensiert werden. Ergänzend wird empfohlen, die landschaftsplanerischen Auswirkungen einer Entwicklung auf den Flächen I5, N3 und N4 zu untersuchen, um diese auszuschließen oder als Standortalternative zu den genannten Räumen in Betracht zu ziehen.

Noch schwieriger und drängender gestaltet sich die Suche nach geeigneten gewerblichen Entwicklungsflächen. Aus der Bedarfslage heraus würde einer der avisierten Suchräume für die gewerbliche Entwicklung ausreichen, jedoch liegen alle vier Alternativflächen innerhalb der regionalen Grünzüge. Abstände zur Biogasanlagen, Hofstelle, Erschütterungen durch den Kiesabbau erschweren die Suche weiter.

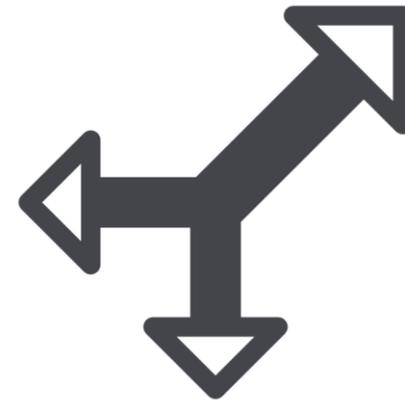
Die **Fläche I2** grenzt an einen erweiterungswilligen Betrieb und könnte zur Minimierung des Eingriffs und zur Erhöhung der Abstandsflächen reduziert werden. Die **Fläche N10** bietet den Vorteil nicht unmittelbar an Wohnnutzungen zu grenzen. Daher sollten gerade für diese beiden Optionen **überprüft werden, ob eine Minimierung des Eingriffs in die Belange des Umwelt- und Naturschutzes möglich ist.** Einen siedlungsstrukturellen Anschluss gewährleisten alle genannten gewerblichen Suchräume.

Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen auf der Fläche N1 ist allenfalls in einer untergeordneten Mischnutzung oder als Sondernutzung (bspw. Einzelhandel) denkbar, da die gewerblichen Verkehre anderenfalls im Mittelpunkt der beiden Gemeinden abgewickelt würden. Dies würde die bereits vorhandene Ablehnung des Standortes in Teilen der Bevölkerung voraussichtlich noch weiter verstärken und ist daher als reiner Gewerbestandort nicht zu empfehlen.



Handlungsempfehlungen

Handlungsempfehlungen





Vertiefende landschaftsplanerische Betrachtung der Standorte im Außenbereich

Die Zusammenfassung der Entwicklungsoptionen zeigt, dass nur wenn alle FNP-Reserven aktiviert werden können, der untere Rand des Entwicklungskorridors erreicht werden kann. **Es wird daher empfohlen, die Auswirkungen auf die besonders relevanten Alternativstandorte landschaftsplanerisch zu beurteilen, um sie ggf. weiterzuentwickeln oder auszuschließen.**

Es wird empfohlen folgende Standorte in die Untersuchung mit einzubeziehen:

- Interkommunaler Sondernutzungsstandort N2 zzgl. Standort I6: Die beiden Gemeinden erfüllen, ausgenommen des siedlungsstrukturellen Zusammenhangs, die Kriterien um als gemeinsames Unterzentrum eingestuft zu werden. Dieses kann über den Standort erfolgen. Zugleich handelt es sich um einen Standort zwischen den Gemeinden, der im hohen Maße in der Lage ist, zentralörtliche Funktionen (u.a. Amtsgebäude, Freizeiteinrichtungen, Kindergarten, ggf. Schule oder Feuerwehr) abzubilden.
- Gewerbestandorte I2 und N10: Beide Gemeinden verfügen über kaum geeigneten gewerbliche Entwicklungsreserven. In der Zusammenschau der möglichen Suchräume, sind die beiden Standorte, die vermeintlich realistischsten für eine Umsetzung, um den künftigen örtlichen Bedarf zu decken. Die Standorte sind

aufgrund des aktuell ermittelbaren Bedarfs zu umfanglich und sollten daher eher sukzessive entwickelt werden. Ein begleitendes Monitoring kann helfen, zusätzliche Erweiterungsbedarfe rechtzeitig zu erkennen. Diese Entwicklungsoptionen sollten mitgedacht werden. Im Falle einer Entwicklung sind die Auswirkungen auf die regionalen Grünzüge zu minimieren.

- Die Flächen I5, N1, N3 und N4 eignen sich vor allem für eine wohnbauliche oder mischgenutzte Entwicklung. Sie kommen vor allem dann in Betracht, wenn die bestehenden FNP-Reserven nicht aktiviert werden können und sollte daher ebenfalls überprüft werden.

Unabhängig von der Flächenauswahl sollten die nachstehend ausgeführten Handlungsempfehlungen bei einer Realisierung Beachtung finden.



Wohnungsmarktentwicklung nach dem Prinzip „Innen vor Außen“

Die Wohnflächenbedarfsprognose für die Gemeinden zeigen, dass die Gemeinden in den kommenden 15 Jahren ohne aktive Gegenmaßnahmen Schrumpfs-, Alterungs- und Singularisierungsprozessen ausgesetzt sein wird.

Als besonders prägendes Nachfrageelement zeigt sich hierbei heute wie auch mittelfristig die Attraktivität für junge Familien. Will man die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde stabilisieren, führt dies **auch in den kommenden Jahren zu einer erforderlichen Bauaktivität sowohl im Neubau als auch im Bestand**. Die bereits heute erkennbaren **qualitativen Anpassungen in der Angebotsstruktur** werden sich aller Voraussicht nach künftig **weiter intensivieren**.

Dennoch wird in den Szenarien deutlich, dass sich die Entwicklung der vergangenen Jahre abschwächen wird. **Folglich wird auch die künftige Wohnbauflächenentwicklung moderater ausfallen können**. Eine aktive Baulandpolitik kann die Entwicklung zwar verringern, eine vollständige Vermeidung bspw. der Alterungsprozesse ist jedoch unwahrscheinlich. Die Gemeinden profitieren hierbei auch von der attraktiven Lage und den wahrscheinlichen Spill-Over-Effekten aus den Unter- und Mittelzentren der Region sowie aus der Metropole Hamburg.

Die Begleitung der Entwicklungsziele durch ein **engmaschiges Monitoring** und eine in

geeigneten Baustufen erfolgende Entwicklung werden empfohlen.

Zur Erreichung von Flächensparzielen, aber auch um die in den Gemeinden noch kommenden Alterungsprozessen zu berücksichtigen, sollte frühzeitig ein **Fokus auf eine starke innerörtliche Entwicklung** gelegt werden. Aufgrund der langen Nutzungsdauer von Wohnimmobilien erscheint es geboten, den begonnen Weg einer ortsangemessene Ausdifferenzierung der Angebote weiter zu gehen.

Die insbesondere stark steigenden **Kaufpreise** im für junge Familien wichtigen Einfamilienhaussegment stehen in einem **Spannungsfeld zu den Entwicklungszielen** und betreffen nicht nur die Gemeinden Itzstedt und Nahe. Durch ein ausreichend dimensioniertes Angebot und ggf. die Erprobung neuer Realisierungsmodelle (Erbpachtmodelle, Baugemeinschaften, private Genossenschaftsmodelle...) kann dieser Entwicklung entgegengewirkt werden.



Bedarfsgerechtes Wohnen für alle ermöglichen

Ein großer **Fokus** der Wohnbaulandentwicklung wird in Itzstedt und Nahe **auch künftig auf jungen Familien mit Kindern** liegen (Eigenheimbau). Die Zielgruppe kann maßgeblich dazu beitragen, vorhandene soziale Infrastruktur auszulasten und gewollte Weiterentwicklungen bspw. einer gymnasialen Oberstufe im Schulangebot zu befördern. Hier liegen auch in der regionalen Aufgabenteilung die „Talente“ der Gemeinden. Es wird eine **Herausforderung** sein, trotz steigender Kaufpreise und steigender Belange des Umwelt- und Naturschutzes, regional **konkurrenzfähig Grundstücke zu entwickeln**. Mietwohnungsangebote für diese Zielgruppen können in Zukunft ebenfalls an Bedeutung gewinnen. Durch die zentralörtlichen Angebote sind die Gemeinden in der Lage ein relativ differenziertes Angebot zu entwickeln, das sich von Gemeinden ohne diese Angebote abheben kann.

Trotz bestehender Angebote, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass auch eine zunehmend **steigende Zahl älterer Personen** in den Gemeinden Wohnraum benötigt und die Zahl der kleinen Haushalte, die nach Wohnraum sucht, zunehmen wird. Der Wunsch nach einer **Verkleinerungsmöglichkeit setzt nicht erst mit Eintritt ins hohe Alter ein** und sollte bei einer deutlich

zunehmenden Zahl an Personen im Rentenalter bereits heute geplant werden.

Die wachsenden Bedarfe erfordern eine ortsangemessene Anpassung und Ergänzung des Wohnungsangebots möglichst in den Dörfern (soziale Netze erhalten). Darin besteht eine Chance zur Qualifizierung des Wohnungsbestandes zur städtebaulichen Entwicklung. Die Schaffung altersgerechter Angebote kann dabei den **Ausgangspunkt von Umzugsketten** bilden, bei denen Bestandsobjekte etwa im Eigenheimsegment früher frei werden und so für die Eigentumsbildung jüngerer Haushalte zur Verfügung stehen. Dies wirkt sich **reduzierend auf die Flächenbedarfe** aus.

Wohnungsneubau sollte im Zuge demografischer Alterungsprozesse **so generationengerecht wie möglich** erfolgen. Dies kann neben flexiblen Grundrissen insbesondere die Reduzierung von Barrieren bedeuten. Davon profitieren nicht nur ältere Menschen, sondern z.B. auch junge Eltern mit Kinderwagen.



Bedarfsgerechtes Wohnen für alle ermöglichen





Bauland mit Weitblick entwickeln, Flächenverbrauch vermeiden

Gerade in suburbanen und ländlichen Regionen, die stark auf die Wohnbedürfnisse von Familien orientiert sind, erfolgt Wohnungsneubau häufig im Randbereich. Die Folge ist ein hoher **Flächenverbrauch** und eine zunehmende **Zersiedelung**.

Zunehmend setzt sich jedoch die Erkenntnis durch, dass Boden ein knappes Gut ist. Denn die Ausweisung neuer Baugebiete steht in **Konkurrenz** zu anderen Nutzungen (z.B. Landwirtschaft, Gewerbe, Erholung, Naturschutz). Im Wettbewerb um Einwohnerzahlen kommt der **interkommunalen Abstimmung und Planung** bei der Bereitstellung von Flächen zur Wohnraumversorgung eine wachsende Bedeutung zu.

Für Kommunen mit kurzfristigem Wachstum aber langfristiger Stabilisierung ist eine **fundierte Planung von Baulandreserven** von essenzieller Bedeutung. Der weiterhin verbreitete Wunsch nach dem selbst genutzten Eigenheim im Neubau kann perspektivisch zu einem Leerstand älterer Objekte ähnlicher Bauart führen. Die damit verbundenen Wertverluste gefährden die individuelle Altersvorsorge mit der eigenen Immobilie.

Notwendig ist daher eine vorausschauende und bedarfsbezogene Flächenpolitik, verbunden mit Ansätzen einer besseren Wohnraumallokation, z.B. in Form eines

forcierten Generationenwechsels in Eigenheimen.

Um eine Zersiedelung zu vermeiden, sollten daher **Flächenpotenziale im Innenbereich** – mit dem Vorteil guter infrastruktureller Anbindung und Erreichbarkeit – gezielt erschlossen werden.

Fehlende bedarfsgerechte Wohnungen sollten in einem Basisangebot und dort, wo es zum jeweiligen Siedlungskontext passt, in unterschiedlichen Bauformen realisiert werden. Vor allem kleine Haushalte sowohl von Alleinerziehenden als auch von Senioren profitieren, wenn kleinere geeignete Wohnformate in der richtigen Mischung vor Ort innerhalb der existierenden sozialen Netze realisiert werden.

Zur Vermeidung von Eigenheimneubau kann der Erwerb von Bestandshäusern durch junge Haushalte unterstützt werden, z.B. durch die Förderung eines Gebäudegutachtens.



Folgen für soziale und technische Infrastrukturen im Blick behalten

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung bringt auch für die Infrastruktur große Herausforderungen mit sich. Dies betrifft technische Infrastrukturen und hier insbesondere die **leitungsgebundene Ver- und Entsorgung**. Diese müssen auf veränderte Anforderungen eingestellt werden. Eine **bestandsorientierte und flächensparende Wohnungspolitik** leistet dabei einen wichtigen Beitrag, um die Belastungen für die kommunalen Haushalte im Rahmen zu halten.

Im Zuge der moderateren Bevölkerungsentwicklung ist auch bei den sozialen Infrastrukturen mit einer Verschiebung der Nachfrage zu rechnen. Die ist in der Regel lokal zu bedienen, sodass ein entsprechendes Angebot vor Ort vorgehalten werden muss. Die Szenarien zeigen, dass insbesondere die Nachfrage nach **Betreuungs- und Bildungsangeboten** für Kinder in den kommenden Jahren stark von der Art und des Umfangs der Wohnbaupolitik abhängig sein wird. Um ungewollte Spitzen zu vermeiden, sollten neue Wohnungsangebote immer in **geeigneten Baustufen** realisiert werden. Insbesondere bei der Betreuung der unter 3-Jährigen und der Ganztagsbetreuung ist aufgrund des gesellschaftlichen Wandels mit weiter steigenden qualitativen Betreuungsbedarfen zu rechnen.

Die Zahl der Hochbetagten in den Gemeinden wird erst langfristig nochmalig deutlich zunehmen. Aktuell sind bedarfsgerechte und abwechslungsreiche Angebote in beiden

Gemeinden vorhanden. Bei einer konstanten Quote an Pflegebedürftigkeit wird die Nachfrage nach **Pflege- und Betreuungsplätzen** weiter steigen. Da **generationengerechte, barrierearme Infrastruktur** vielerorts in der Region jedoch noch nicht hinreichend gegeben ist, wird dieses Thema in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen und nahezu alle Bereiche der Gemeindeentwicklung erfassen (Wohnen, Wohnumfeld, Infrastruktur, Mobilität...). Zudem ist die **medizinische Versorgung als wichtiger Standortfaktor** anzusehen, denn sie hat maßgeblich Einfluss auf die Attraktivität einer Region und die damit verbundene Ansiedlungsbereitschaft von Menschen und Unternehmen.

Der **ÖPNV** ist ein wichtiger **Faktor der Erreichbarkeit** von anderen Infrastruktureinrichtungen. Gerade Kinder und Senioren sind auf den ÖPNV angewiesen. Vor dem Hintergrund der Klimawandels spielt aber auch eine **attraktive Anschlussmobilität an den Schienenverkehr** für Berufspendler und Freizeitaktive eine wichtige Rolle. **Innovative Ideen**, z.B. zum Aufbau intermodaler Wegeketten, lassen sich dabei auch mit knappen Finanzbudgets realisieren. Dabei kommt auch der **Digitalisierung** eine hohe Bedeutung zu, um die Nutzbarkeit der Angebote zu erleichtern.



Mehrschichtige Gewerbeflächenstrategie für die Zukunft

Vor dem Hintergrund von Megatrends wie der steigenden Bedeutung von Umwelt- und Klimaschutz, den wachsenden Anforderungen an die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, der Digitalisierung oder der erforderlichen Mobilitätswende wird sich auch die **künftige Gewerbeflächenentwicklungsstrategie der Gemeinden ausdifferenzieren**. Dabei gilt es, auch die ökonomische Dimension der Nachhaltigkeit in ökologische und soziale Themen mit einzubeziehen.

Im Sinne der Innenentwicklung muss hierbei die **Bestandsentwicklung überall dort wo** siedlungsstrukturell, ökologisch und einzelbetrieblich **möglich**, ein noch stärkeres Gewicht beigemessen werden. Der enge und frühzeitige Kontakt zu Bestandsunternehmen ist hierbei auch in Zusammenarbeit mit der regionalen Wirtschaftsförderung unerlässlich. Dabei sollte auch die Anpassung bestehenden Baurechts kein Tabuthema sein.

Die Zahl der Unternehmen, die sich vor dem Hintergrund der Digitalisierung in **modernen Wohn-Mischgebieten** unterbringen lassen **wird** auch in Itzstedt und Nahe **perspektivisch zunehmen**. Die Entwicklung geeigneter Standorte mit einer zeitgemäßen digitalen Infrastruktur ist daher als Baustein unerlässlich. Die Pandemie

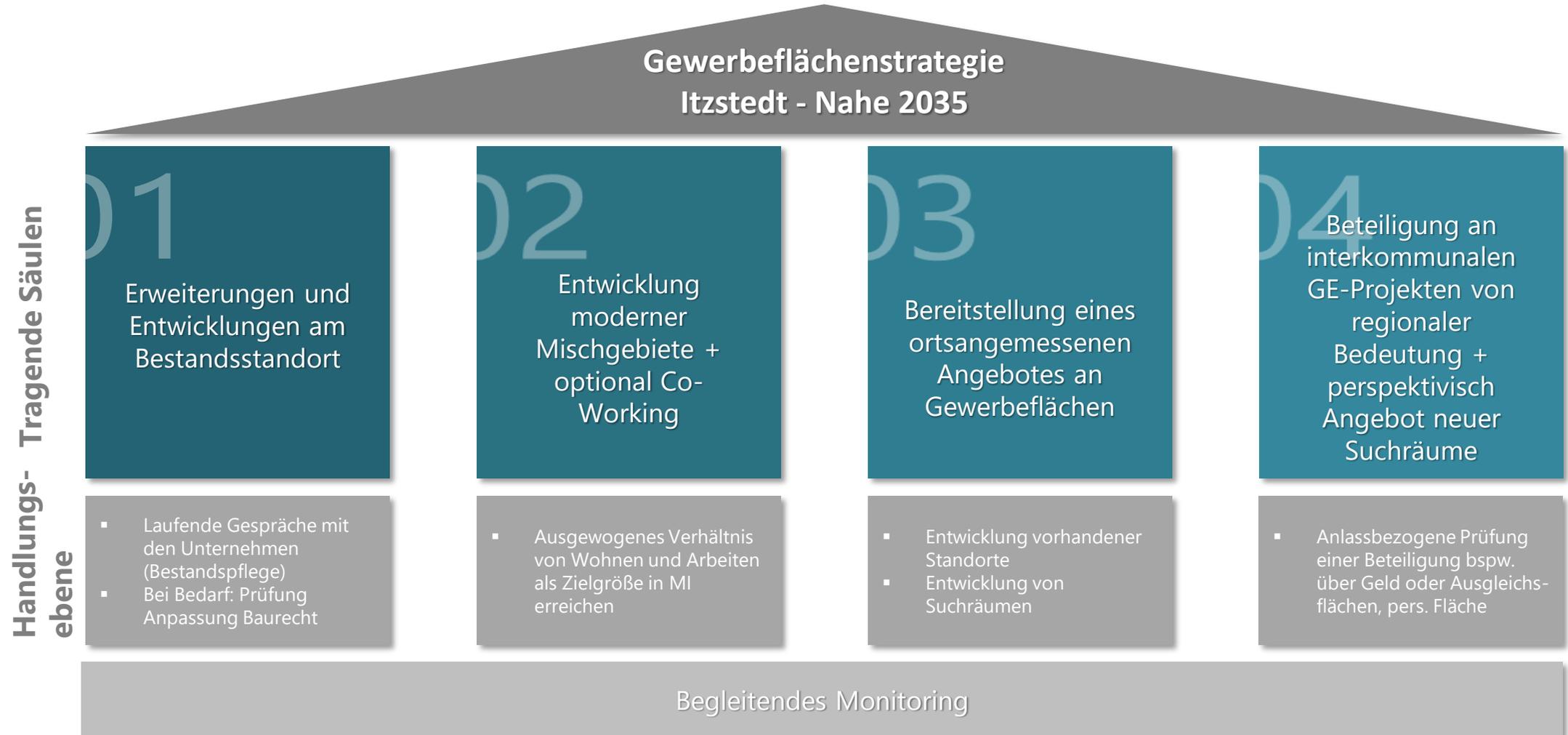
hat hier in Teilen auch als Entwicklungsbeschleuniger gewirkt. Hinzukommen **Sonderformen**, wie Co-Working-Spaces, die gerade im interkommunalen Kontext **geprüft werden können**.

Allerdings werden sich nicht alle Entwicklungen, Verlagerungen und Ansiedlungen an Bestandsstandorten abwickeln lassen. Hier gilt es **vorausschauend und ortsangemessen ein geeignetes Angebot an örtlichen Gewerbeflächen vorzuhalten**. Diese Standorte sollten sich an siedlungsstrukturellen und ökologischen Kriterien orientieren und den Unternehmen eine zeitgemäße sowie nachhaltige technische und verkehrliche Erschließung bieten.

Überregionale Standorte wären nur im Falle einer an den Landesentwicklungsachsen nicht abbildbaren Entwicklungsstrategie, auch an den Standortgemeinden eine perspektivische Entwicklungsoption. Aktuell bestehen in der Region allerdings sowohl noch Entwicklungsflächen als auch Suchräume, die den Achsenräumen besser zugeordnet sind. Für die Gemeinden Itzstedt und Nahe wäre eine Beteiligung an derartigen Standorten anlassbezogen prüfenswert, um bspw. an den Gewerbesteuererinnahmen zu partizipieren.



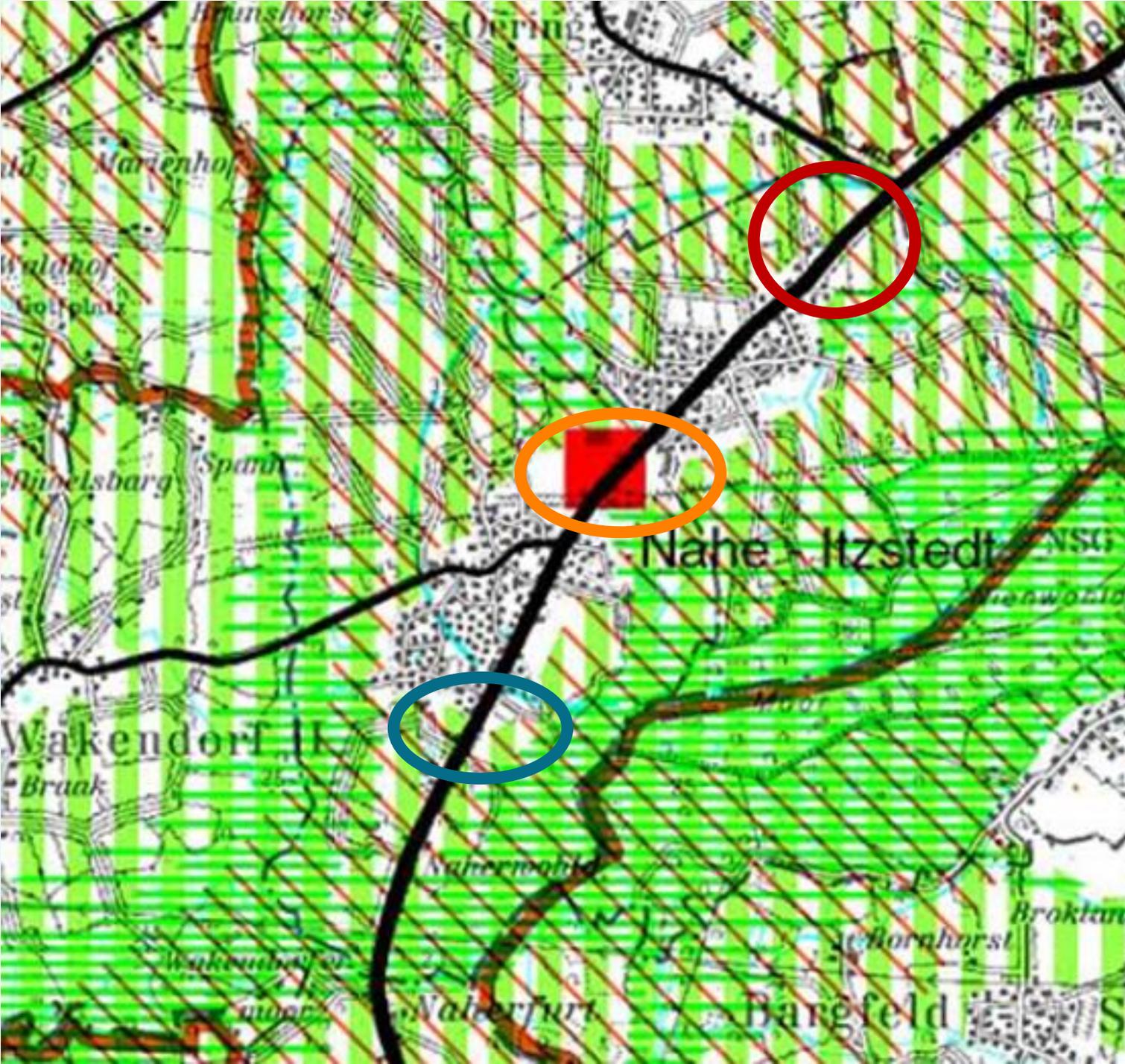
Mehrschichtige Gewerbeflächenstrategie für die Zukunft





Landschaftsplanerische Beurteilung





Suchräume I1 bis I3



Suchräume N1, N2 und I6



Suchräume N10 und N11

Auszug aus dem Regionalplan für den
Planungsraum I aus 1998

Quelle: Ministerpräsidentin Schleswig-Holstein
- Landesplanungsbehörde



Landschaftsplanerische Beurteilung - Suchräume Gewerbe

Zu beachtende Kriterien:

- Lage im Regionalen Grünzug
- Lage in Knicklandschaft
- Lage in Gebiet, das zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen wird
- Oberflächennahe Rohstoffe
- landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Vergleich der Suchräume I1, I2 und N10 (Gesamtflächen)

- Alle Suchräume liegen im Regionalen Grünzug
- Suchräume I1 und I2 mit dichtem Knicknetz; Suchraum N10 Knicks nur randlich
- Suchräume I1 und I2 in Gebiet, das zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen wird; Suchraum N10 nicht
- Suchraum I2 grenzt an Verbundachse des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem; Suchräume I1 und N10 nicht

- Suchräume I1 und I2 innerhalb Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen

Hinweise zur Standortwahl

- Ausnahme wegen Lage im Regionalen Grünzug muss für alle drei Suchräume als Gesamtflächen begründet werden
- Im Vergleich der Gesamtflächen der drei Suchräume ist Suchraum N10 weniger konfliktreich
- Eine begrenzte Entwicklung des bestehenden Betriebes an der Schafskoppel in Richtung Suchraum I2 mit Begründung und Aussagen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich könnte möglich sein
- Eine weitere Entwicklung dieser betrieblichen Erweiterung in Richtung Osten mit Begründung und Aussagen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wäre in diesem Zusammenhang zu versuchen
- Eventuell liegen beide Entwicklungen außerhalb des Regionalen Grünzuges



Landschaftsplanerische Beurteilung

– Suchräume Wohngebiete und Sondernutzung

Hinweise zum Suchraum N1

- Knicknetz ist hier weniger dicht als im Norden von Itzstedt
- Grenzt nördlich an Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems
- Im Landschaftsplan der Gemeinde Nahe legt eine dargestellte Ausgleichsfläche die Grenze einer möglichen Siedlungsentwicklung fest; diesem könnte gefolgt werden
- Erschließung der reduzierten Fläche gemäß Landschaftsplan in Abschnitten

Hinweise zum Suchraum N2

- Grenzt südöstlich an Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und gesetzlich geschütztes Biotop
- Im südöstlichen Teilgebiet Vorkommen klimasensitiver Böden
- Südöstliches Teilgebiet liegt innerhalb Gebiet, das zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen wird
- Eine Sondernutzung ist hier vorstellbar

- Im südöstlichen Teilgebiet ausreichend Abstand zu gesetzlich geschütztem Biotop einhalten und damit auch Schonung klimasensitiver Böden

Hinweise zum Suchraum N3

- Bis auf Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet keine weiteren Restriktionen

Hinweise zum Suchraum I5

- Im Rahmen der Bauleitplanung eventuell Kartierung der Biotoptypen und artenschutzrechtliche Prüfung

Hinweise zum Suchraum I6

- Knicknetz ist hier weniger dicht als im Norden von Itzstedt
- Grenzt südöstlich an Schwerpunktbereich des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems und gesetzlich geschütztes Biotop
- Suchraum innerhalb Gebiet, das zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen wird
- Empfehlung, den Suchraum I6 als Ausgleichsfläche/Ökokonto nutzen



Knicklandschaft als Element der historischen Kulturlandschaft und Gebiete mit besonderer Erholungseignung

Die im Landschaftsrahmenplan dargestellten historischen Knicklandschaften wurden aufgrund ihrer Größe (100 Hektar bzw. 600 Hektar), ihrer Repräsentativität (Knickdichten von 120 Meter/ Hektar bzw. von 80 Meter/ Hektar) sowie ihrer historischen Kontinuität gegenüber den Knickdarstellungen der ersten Königlich Preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1878 ausgewählt.

Knicks unterliegen gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG dem gesetzlichen Biotopschutz.

Das Gemeindegebiet Itzstedt und der nördliche Teil des Gemeindegebietes Nahe liegen gemäß der Darstellungen im Landschaftsrahmenplan 2020 in einer historischen Kulturlandschaft, die durch die bestehende kleinteilige Knicklandschaft begründet ist.

Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Im Landschaftsrahmenplan sind das Gemeindegebiet Itzstedt und das Gebiet der Gemeinde Nahe westlich der B 432 als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt, da diese Gebiete eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild aufweisen. Neben der Landschaftsvielfalt ist auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit (zum Beispiel Knicks, Niederungen) Ausdruck der Eignung einer Landschaft für die Erholung.

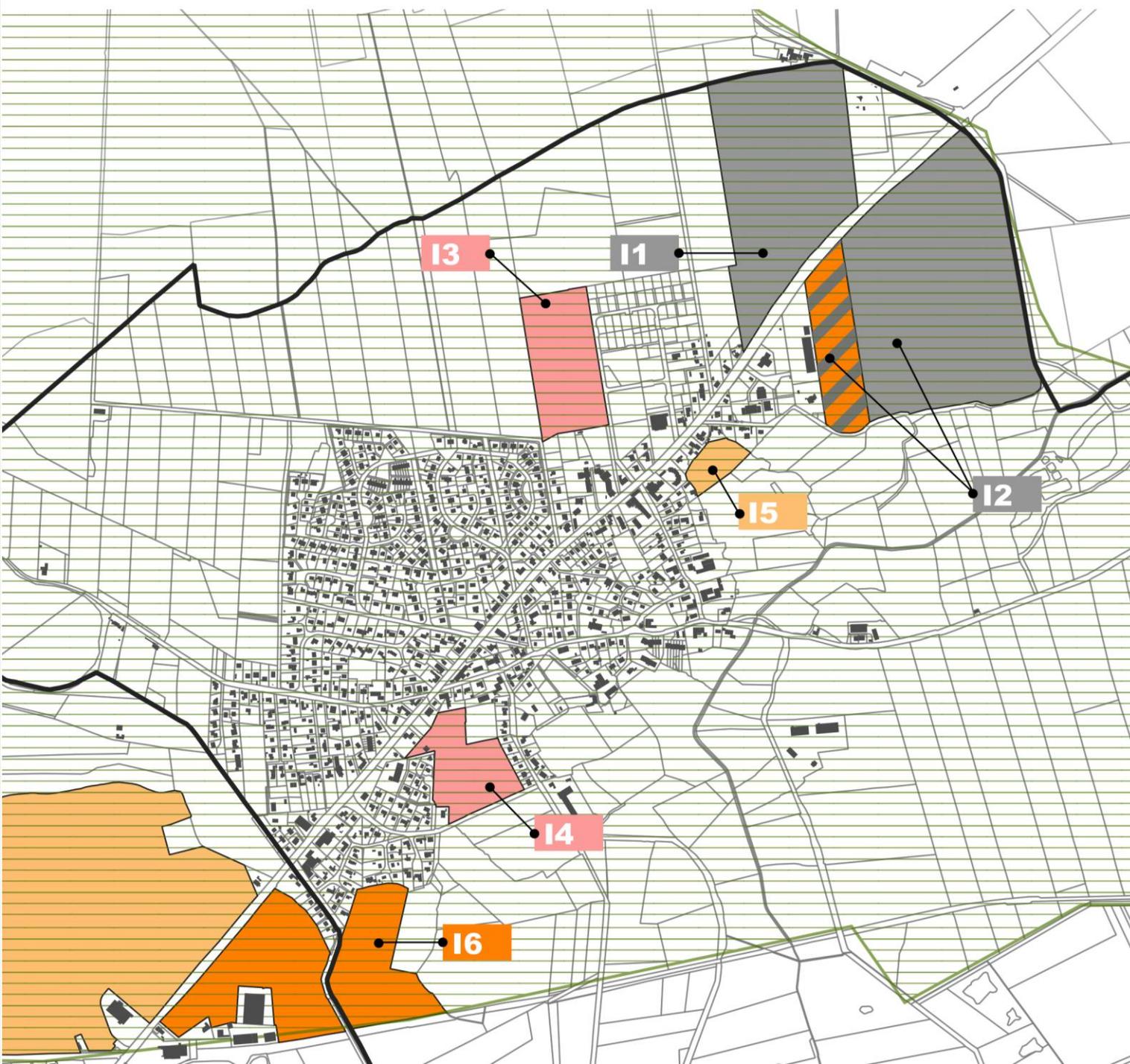
Die Erholungseignung wird darüber hinaus durch die Lage zu den Siedlungsgebieten in Itzstedt und Nahe sowie durch ihre Erreichbarkeit erhöht. Hierzu tragen sowohl die Rad- und Fußwege als auch geeignete Feldwege bei, die die historische Kulturlandschaft für Erholungssuchende erlebbar machen. Der BahnRadWeg auf der ehemaligen Bahntrasse EBOE Bad Oldesloe – Grabau – Henstedt-Ulzburg nimmt hier eine herausgehobene Stellung ein.

Die Suchräume I1, I2, I3 und I6 im Gemeindegebiet Itzstedt weisen aufgrund der hier bestehenden historischen Knicklandschaft als Element der historischen Kulturlandschaft für die Erholung eine hohe Erlebnisqualität auf. Die Ortsrandlage der Suchräume I4 und I5 mindert die Erlebnisqualität und ist mit mittel zu bewerten.

Im Gemeindegebiet Nahe liegen noch die Suchräume N1 und N2 vollständig innerhalb der im Landschaftsrahmenplan dargestellten Knicklandschaft. Hier ist die Knickdichte jedoch geringer als in den Suchräumen in der Gemeinde Itzstedt.

Die genannten Suchräume in beiden Gemeinden weisen für die Erholung eine hohe Erlebnisqualität auf.

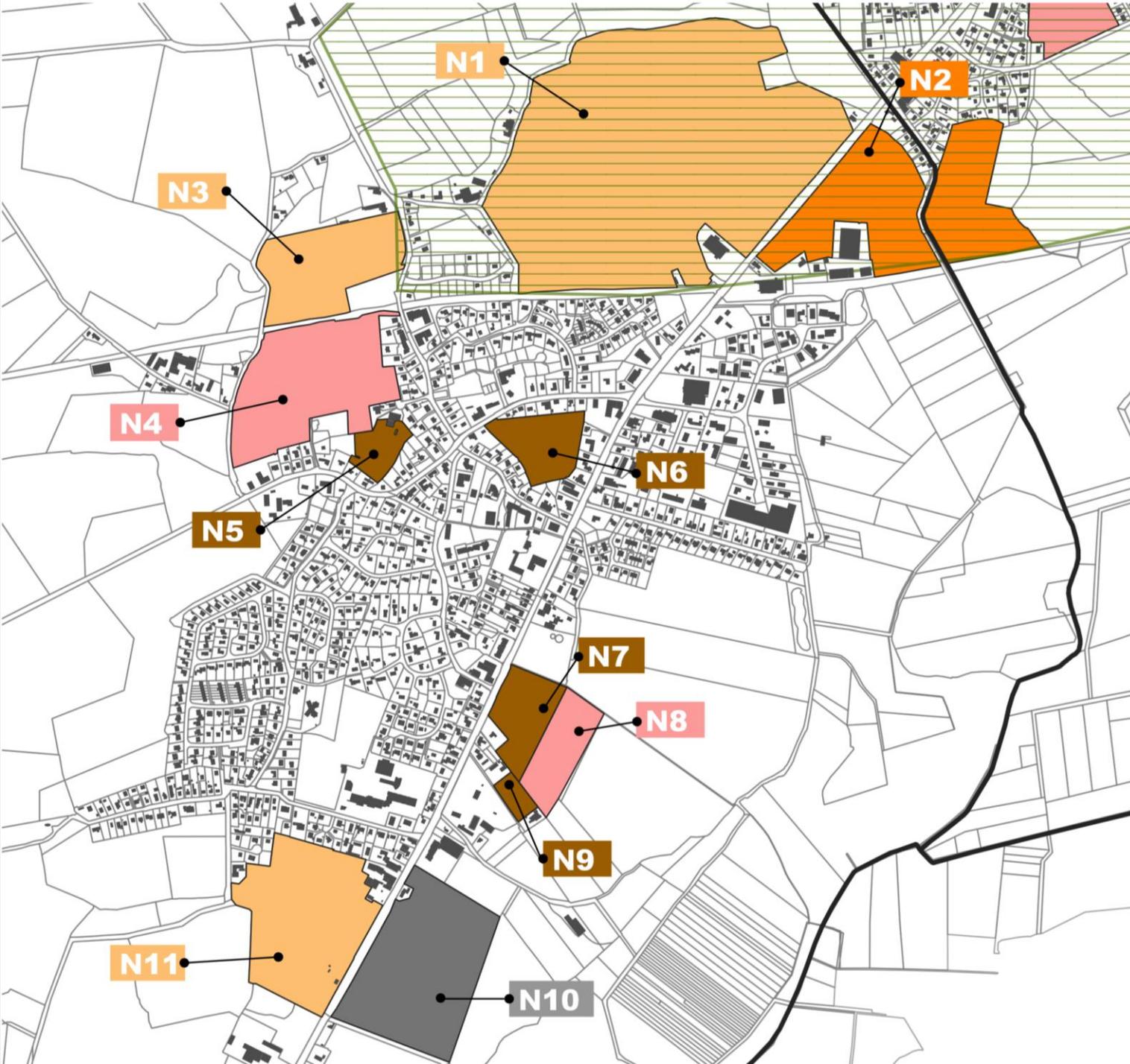
Mit 123 m Knick pro Hektar kann die Knickdichte der Suchräume innerhalb der Darstellung „Knicklandschaft“ insgesamt mit hoch bewertet werden.



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Historische Knicklandschaft
Knickdichte: 123 m pro Hektar

Historische Knicklandschaft, Knickdichte und
Suchräume in der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP,
Kartengrundlage ALKIS



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Historische Knicklandschaft
Knickdichte: 123 m pro Hektar

Historische Knicklandschaft, Knickdichte und
Suchräume in der Gemeinde Nahe 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP,
Kartengrundlage ALKIS



Vorschlag für Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet

§ 26 BNatSchG: Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

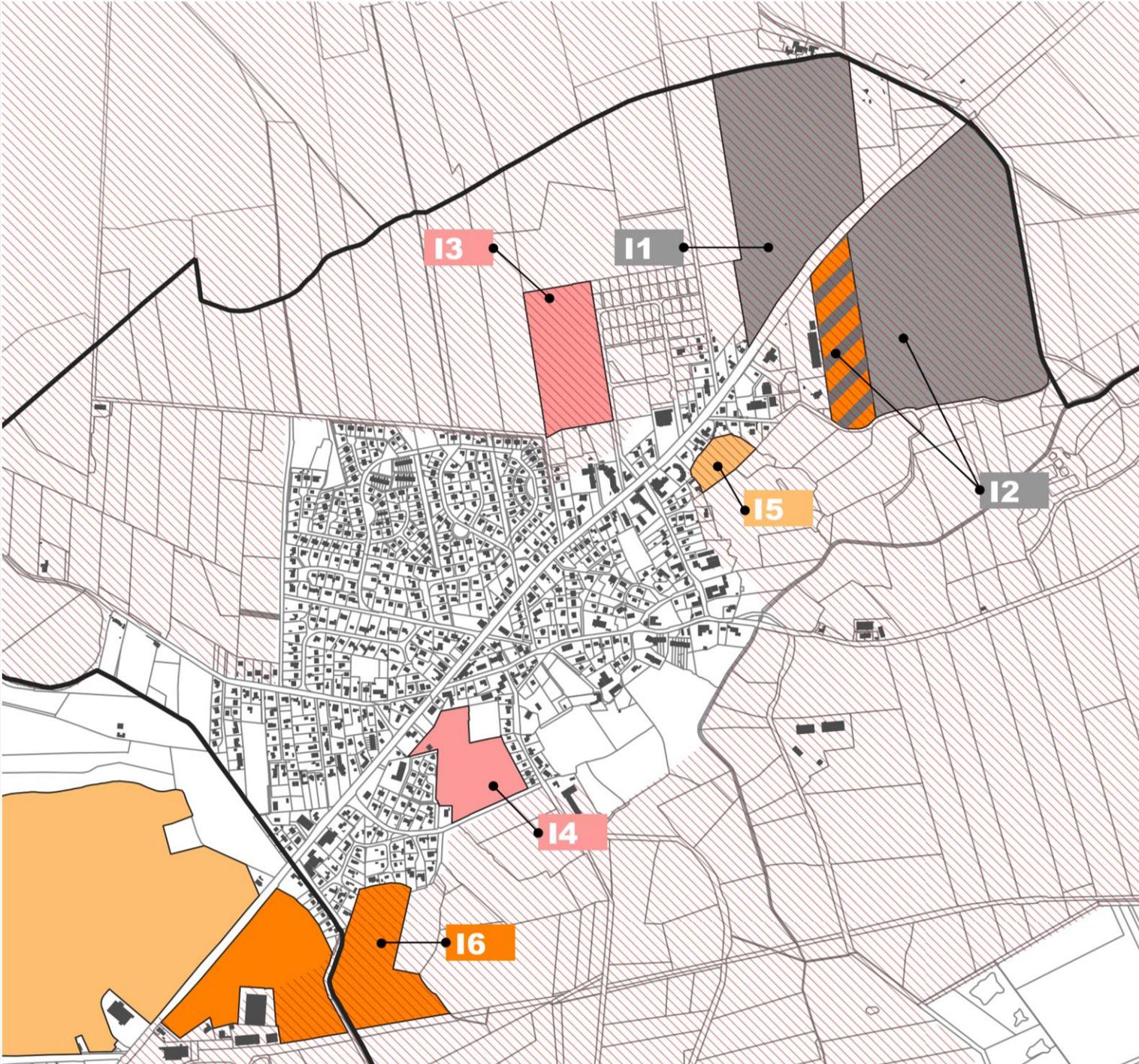
Gegenüber Naturschutzgebieten zielen Landschaftsschutzgebiete auf das allgemeine Erscheinungsbild der Landschaft, sind oft großflächiger, Auflagen und Nutzungseinschränkungen hingegen meist geringer. Verboten sind insbesondere alle Handlungen, die den "Charakter" des Gebiets verändern. Landschaftsschutzgebiete können auch ausgewiesen werden, um das Landschaftsbild für Tourismus und

Erholung zu erhalten.

Als großflächige Schutzgebiete bewahren Landschaftsschutzgebiete das charakteristische Erscheinungsbild sowie die Erholungsfunktion unserer Kulturlandschaft und sind somit ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Funktionen von Natur und Landschaft.

Das Schutzregime eines Landschaftsschutzgebietes ist weniger streng als in einem Naturschutzgebiet. Insbesondere ist die Landbewirtschaftung ein wesentlicher Bestandteil des Schutzgebietes. Ebenso ist die Errichtung von privilegierten Bauvorhaben, z.B. die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe, auf Antrag auch weiterhin möglich. Nur Handlungen, die den Charakter eines Landschaftsschutzgebietes grundsätzlich zerstören, sind verboten.

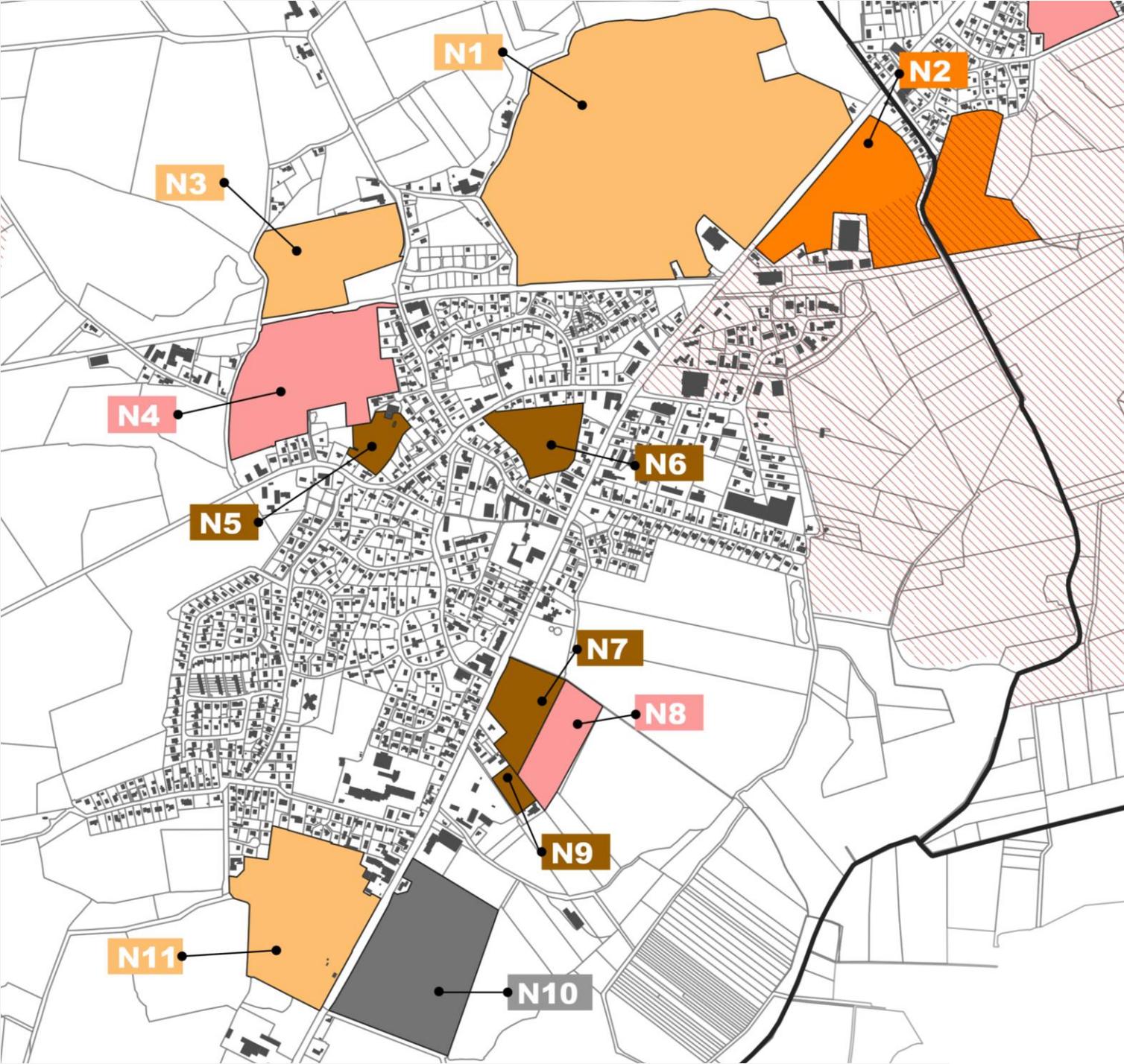
Infolgedessen wird vor allem in der Gemeinde Itzstedt mit seinem dichten Knicknetz eine Unterschutzstellung großflächiger Gebiete vorgeschlagen. Dadurch sind die Suchräume I1 bis I3, I5 und I6 von der Darstellung betroffen. In der Gemeinde Nahe liegt nur der Suchraum N2 im südöstlichen Teil innerhalb dieser Darstellung.



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Vorschlag für ein Landschaftsschutzgebiet

Vorschlag für Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet
und Suchräume in der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP, Kartengrundlage
ALKIS



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Vorschlag für ein Landschaftsschutzgebiet

Vorschlag für Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet
und Suchräume in der Gemeinde Nahe 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP, Kartengrundlage
ALKIS



Klimaschutz und Klimafolgenanpassung: Klimasensitive Böden, Moor- und Anmoorböden

In der Abbildung sind Landschaftsteile dargestellt, die gemäß Landschaftsrahmenplan aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung bzw. ihrer Nutzung geeignet sind, als tatsächlicher oder potenzieller Treibhausgas- (THG)/ Kohlenstoffspeicher einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Dies sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten klimasensitive Böden und die Moor- und Anmoorböden.

Ziele für die Raumnutzung und Handlungs- oder Umsetzungsempfehlungen für die Regionalplanung, u.a.:

- Reduzierung des Flächenverbrauches und klimafolgenangepasste Bauflächenentwicklung
- Ausweisung und Sicherung von Grünzügen und Grünverbindungen zur Stärkung der Lebensräume sowie zur Bildung von Kaltluft, um die zunehmenden Temperaturen abzumildern.
- Sicherung von (Ausgleichs-) Räumen, die aufgrund ihrer Landschaftsstruktur klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen erfüllen und somit von großer Bedeutung für den Naturschutz sind. Hierzu zählen insbesondere:
 - Strukturreiche Bereiche, z.B. Knicklandschaften und Landschaften mit einer hohen Dichte landschaftlicher Kleinstrukturen
 - Grünflächen und Grünzüge sowie Einzelbäume und Großgrün in bebauten Bereichen

Für die Zugehörigkeit zur Kulisse der Moor- und Anmoorböden gelten folgende

Mindestanforderungen: Im Boden bis 40 cm unter Flur gibt es eine mindestens 10 cm mächtige Schicht mit mindestens 15% Humus. Diese Prozentzahl entspricht den bodenkundlichen Kriterien für einen anmoorigen Boden, für Moorböden werden 30% Humus in einer Mächtigkeit von 30 cm gefordert.

Im Gemeindegebiet Itzstedt ergeben sich Betroffenheiten nahezu vollständig beim Suchraum I6. Im Gemeindegebiet Nahe überlagert sich der Suchraum N2 im südöstlichen Teil mit klimasensitiven Böden sowie Moor- und Anmoorböden.



Klimaschutz und Klimafolgenanpassung: Klimasensitive Böden, Moor- und Anmoorböden

In der Abbildung sind Landschaftsteile dargestellt, die gemäß Landschaftsrahmenplan aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung bzw. ihrer Nutzung geeignet sind, als tatsächlicher oder potenzieller Treibhausgas- (THG)/Kohlenstoffspeicher einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Dies sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten klimasensitiven Böden sowie die Moor- und Anmoorböden.

Ziele für die Raumnutzung und Handlungs- oder Umsetzungsempfehlungen für die Regionalplanung sind u.a.:

- Reduzierung des Flächenverbrauches und klimafolgenangepasste Bauflächenentwicklung
- Ausweisung und Sicherung von Grünzügen und Grünverbindungen zur Stärkung der Lebensräume sowie zur Bildung von Kaltluft, um die zunehmenden Temperaturen abzumildern.
- Sicherung von (Ausgleichs-) Räumen, die aufgrund ihrer Landschaftsstruktur klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen erfüllen und somit von großer Bedeutung für den Naturschutz sind. Hierzu zählen u.a.:
 - Strukturreiche Bereiche, z.B. Knicklandschaften und Landschaften mit einer hohen Dichte landschaftlicher Kleinstrukturen
 - Grünflächen und Grünzüge sowie Einzelbäume und Großgrün in bebauten Bereichen

Für die Zugehörigkeit zur Kulisse der Moor- und Anmoorböden gelten folgende Mindestanforderungen: Im Boden bis 40 cm unter Flur gibt es eine mindestens 10 cm mächtige Schicht mit mindestens 15% Humus. Diese Prozentzahl entspricht den bodenkundlichen Kriterien für einen anmoorigen Boden, für Moorböden werden 30% Humus in einer Mächtigkeit von 30 cm gefordert.

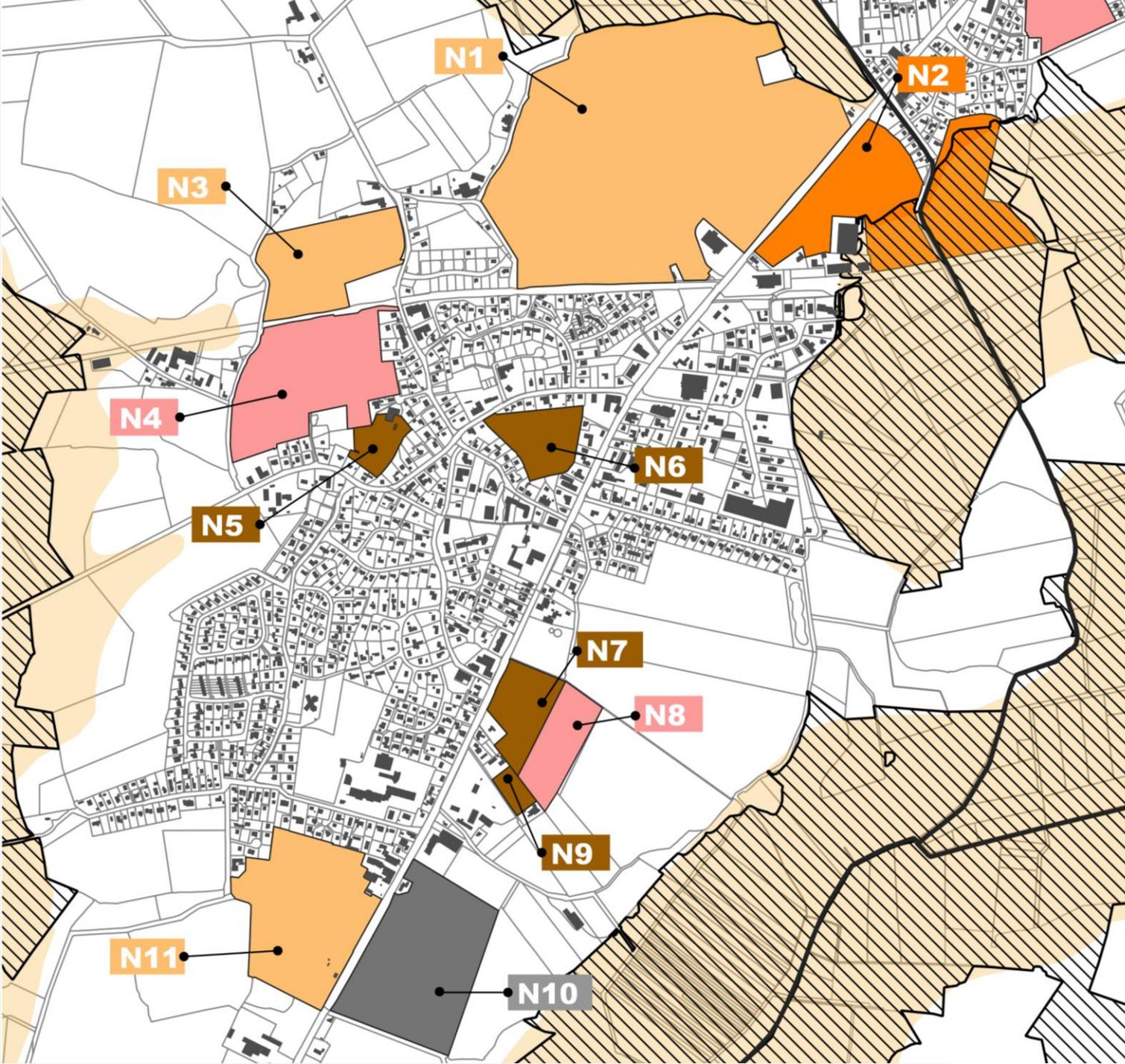
Im Gemeindegebiet Itzstedt ergeben sich Zuordnungen nahezu vollständig beim Suchraum I6. Im Gemeindegebiet Nahe überlagert sich der Suchraum N2 im südöstlichen Teil mit der Darstellung klimasensitiver Böden sowie Moor- und Anmoorböden. Der Suchraum N1 grenzt nördlich an ein großflächiges Gebiet klimasensitiver Böden sowie Moor- und Anmoorböden. Hier sind im Rahmen der Bauleitplanungen Beeinträchtigungen der Böden und des Grundwassers in diesen Flächen zu vermeiden.



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Moor- und Anmoorböden
- Klimasensitive Böden

Klimasensitive Böden, Moor- und Anmoorböden
sowie Suchräume in der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP,
Kartengrundlage ALKIS



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche
- Suchraum Wohn- Mischgebiete
- Suchraum örtliches Gewerbe
- Suchraum Sondernutzung
- Moor- und Anmoorböden
- Klimasensitive Böden

Klimasensitive Böden, Moor- und Anmoorböden sowie Suchräume in der Gemeinde Nahe 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP, Kartengrundlage ALKIS



NATURA 2000 FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2226-401 „Alsterniederung“ liegt mindestens rd. 750 m vom Suchraum N10 in der Gemeinde Nahe entfernt. In gleicher Entfernung liegen die Suchräume N8 und N9 der Gemeinde Nahe.

Der Suchraum N11 in der Gemeinde Nahe liegt mindestens rd. 1.200 m zum westlichen Teilgebiet des EU-Vogelschutzgebietes.

Die Suchräume I2 und I4 in der Gemeinde Itzstedt liegen mindestens rd. 1.100 m bzw. rd. 1.000 m entfernt zum EU-Vogelschutzgebiet „Alsterniederung“.

Das FFH-Gebiet DE 2226-391 „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ umfasst dieselben Großgebiete wie das EU-Vogelschutzgebiet „Alsterniederung“. Der Itzstedter See und die Rönne sind Teilgebiete des FFH-Gebietes. Der Itzstedter See liegt rd. 240 m von der nördlichen Grenze des Suchraumes N1 entfernt.

Aufgrund der Nähe der Suchräume N1, N8, N9 und N10 zum FFH-Gebiet „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ könnte im Rahmen der Bauleitplanung die Erarbeitung einer FFH-Vorprüfung erforderlich sein.

Die FFH-Vorprüfung hat die Aufgabe, den Bearbeitungsaufwand für unproblematische

Vorhaben zu reduzieren, indem sie offensichtliche Fälle ausscheidet. Die FFH-Vorprüfung ist ausschließlich auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und Daten zum Vorkommen von Arten und Lebensräumen sowie akzeptierter Erfahrungswerte zur Reichweite und Intensität von Beeinträchtigungen vorzunehmen.

Ist die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung nicht auszuschließen, dann ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, die mit jeweils hinreichender Wahrscheinlichkeit feststellt, ob das Vorhaben das NATURA 2000-Gebiet im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten (erheblich) beeinträchtigt.



Landesweites Schutzgebiet- und Biotopverbundsystem sowie gesetzlich geschützte Biotope

Gemäß § 21 Absatz 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Dabei sind z.B. Naturschutzgebiete, NATURA 2000-Gebiete und gesetzlich geschützte Biotope Bestandteile des Biotopverbundsystems, wenn sie zur Erreichung der in § 21 Absatz 1 BNatSchG genannten Ziele geeignet sind.

Das Gemeindegebiet Nahe ist gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan 2020 überwiegend von dem landesweiten Biotopverbundsystem umschlossen. Hierbei grenzt der Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems nordöstlich direkt an den Siedlungsrand der Ortslage Nahe, sonst werden Abstände zwischen 200 m und 500 m zwischen der Ortslage und den Grenzen des Biotopverbunds eingehalten. Die Suchräume N1 und N2 liegen somit direkt angrenzend an das landesweite Biotopverbundsystem.

Die Ortslage Itzstedt wird südwestlich von einem Schwerpunktbereich und östlich von einer Verbundachse des Biotopverbundsystems eingerahmt. In diesen Bereichen reicht der Biotopverbund bis an den Siedlungsrand von Itzstedt. Dabei wird der Suchraum I5 von der Nebenverbundachse überlagert und die Suchräume I2 und I6 grenzen direkt an das Biotopverbundsystem an.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume führte im Zeitraum 2014 bis 2019 eine landesweite Biotopkartierung durch, in der die gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG und § 21 Absatz 1 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope in Schleswig-Holstein erfasst wurden.

Die Erfassung wurde auch im Bereich der Gemeindegebiete Nahe und Itzstedt durchgeführt. Gemäß den Daten der Bestandsaufnahme sind in den Gemeindegebieten eine Vielzahl an gesetzlich geschützten Biotopen vorhanden, die zum Teil innerhalb des Biotopverbundsystems liegen und an die Siedlungsgebiete angrenzen. Zu nennen sind hier insbesondere feucht geprägte Biotope, wie Moor- und Bruchwälder, Röhrichte, feuchte artenreiche Grünlandflächen und Stillgewässer. Weiterhin sind entlang der ehemaligen Bahnlinie zwischen Henstedt-Ulzburg und Bad Oldesloe im Bereich der Gemeinde Nahe gesetzlich geschützte artenreiche Steilhänge im Böschungsbereich erfasst.

Es ist gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG verboten, gesetzlich geschützte Biotope zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Eine Ausnahme von dem Verbot ist gemäß § 21 Absatz 3 nur für Kleingewässer (< 200 m²) und Knicks zulässig.

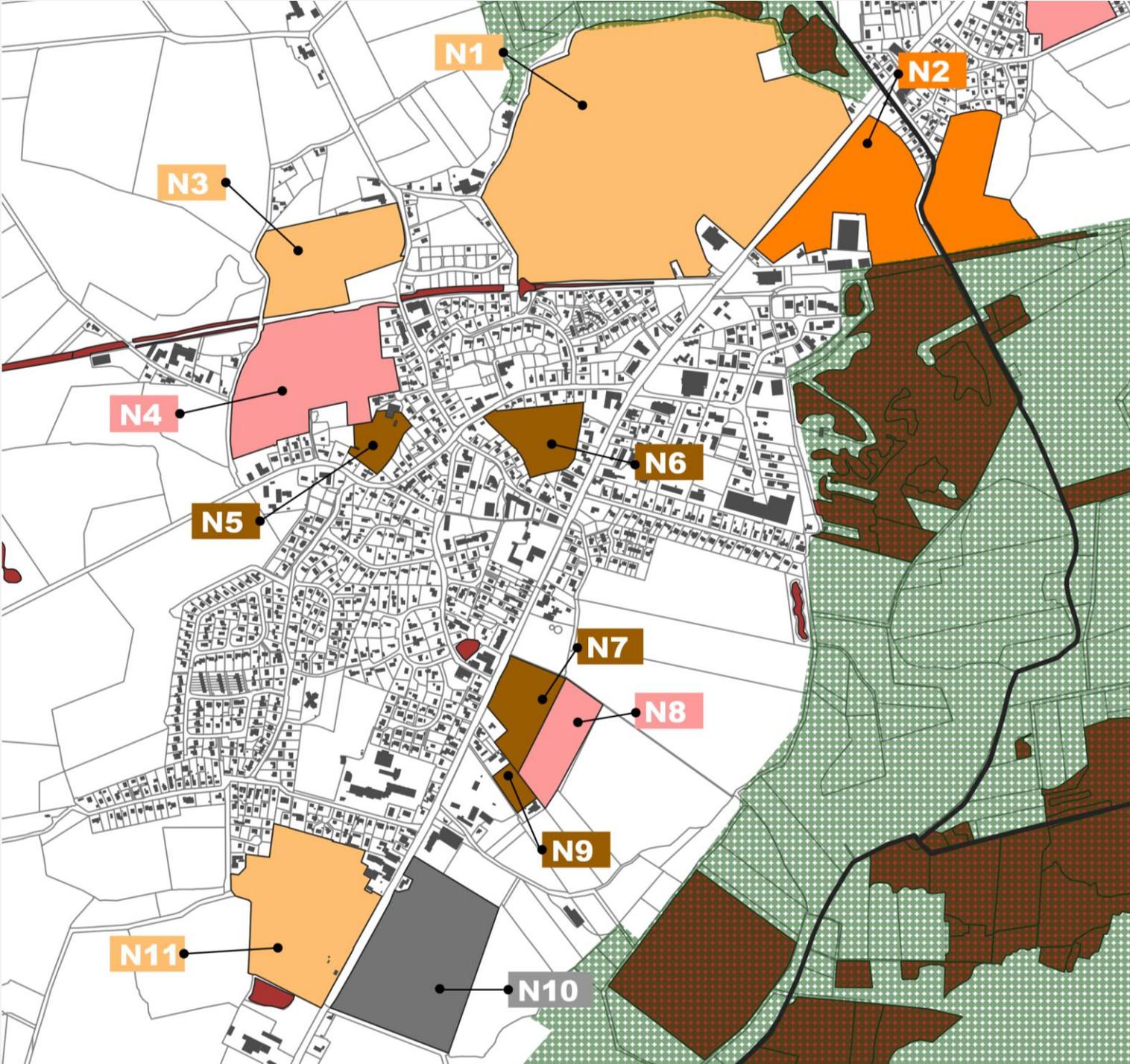
Die Suchräume N1, N2 und N11 der Gemeinde Nahe und der Suchraum I2 der Gemeinde Itzstedt weisen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu gesetzlich geschützten Biotopen ein Konfliktpotenzial auf, sollte es durch die Planung zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Biotope können z.B. durch Entwässerung oder Nährstoffeintrag im Rahmen der Durchführung der Planung erfolgen.



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Biotopverbund - Verbundachse
- Biotopverbund - Schwerpunktbereich

Landesweites Biotopverbundsystem und gesetzlich geschützte Biotope in der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP, Kartengrundlage ALKIS



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche
- Suchraum Wohn- Mischgebiete
- Suchraum örtliches Gewerbe
- Suchraum Sondernutzung
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Biotopverbund - Verbundachse
- Biotopverbund - Schwerpunktbereich

Landesweites Biotopverbundsystem und gesetzlich geschützte Biotope in der Gemeinde Nahe 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP, Kartengrundlage ALKIS



Kompensationsflächen gemäß Umweltatlas und gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Nahe

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung hat zum Ziel, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild auch außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten zu sichern und zu erhalten. Dabei sind bei Vorhaben Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Im digitalen Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung können Kompensationsflächen in Schleswig-Holstein eingesehen werden.

In der Gemeinde Itzstedt sind im Suchraum I2 sowohl innerhalb der Fläche als auch angrenzend an die Fläche linienhafte Kompensationsmaßnahmen verzeichnet, die als Knickanlage betitelt sind. Weiterhin befindet sich westlich angrenzend an den Suchraum I4 eine Knickanlage als Kompensationsmaßnahme und östlich angrenzend an den Suchraum I6 eine flächige Kompensationsmaßnahme.

Im Gemeindegebiet Nahe ist ein Knick als Kompensationsmaßnahme angelegt, der sich sowohl angrenzend als auch innerhalb des Suchraumes N2 befindet. Außerdem grenzt nördlich an den Suchraum N10 ein Knickabschnitt, der als Kompensationsfläche

gekennzeichnet ist.

Ein Verlust oder eine Beeinträchtigung von Kompensationsmaßnahmen infolge der Durchführung einer Planung ist an anderer Stelle gleichartig wiederherzustellen und bedarf einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Gemeinde Nahe hat im Jahr 2000 einen Landschaftsplan aufgestellt, in dem mögliche Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet aufgezeigt werden.

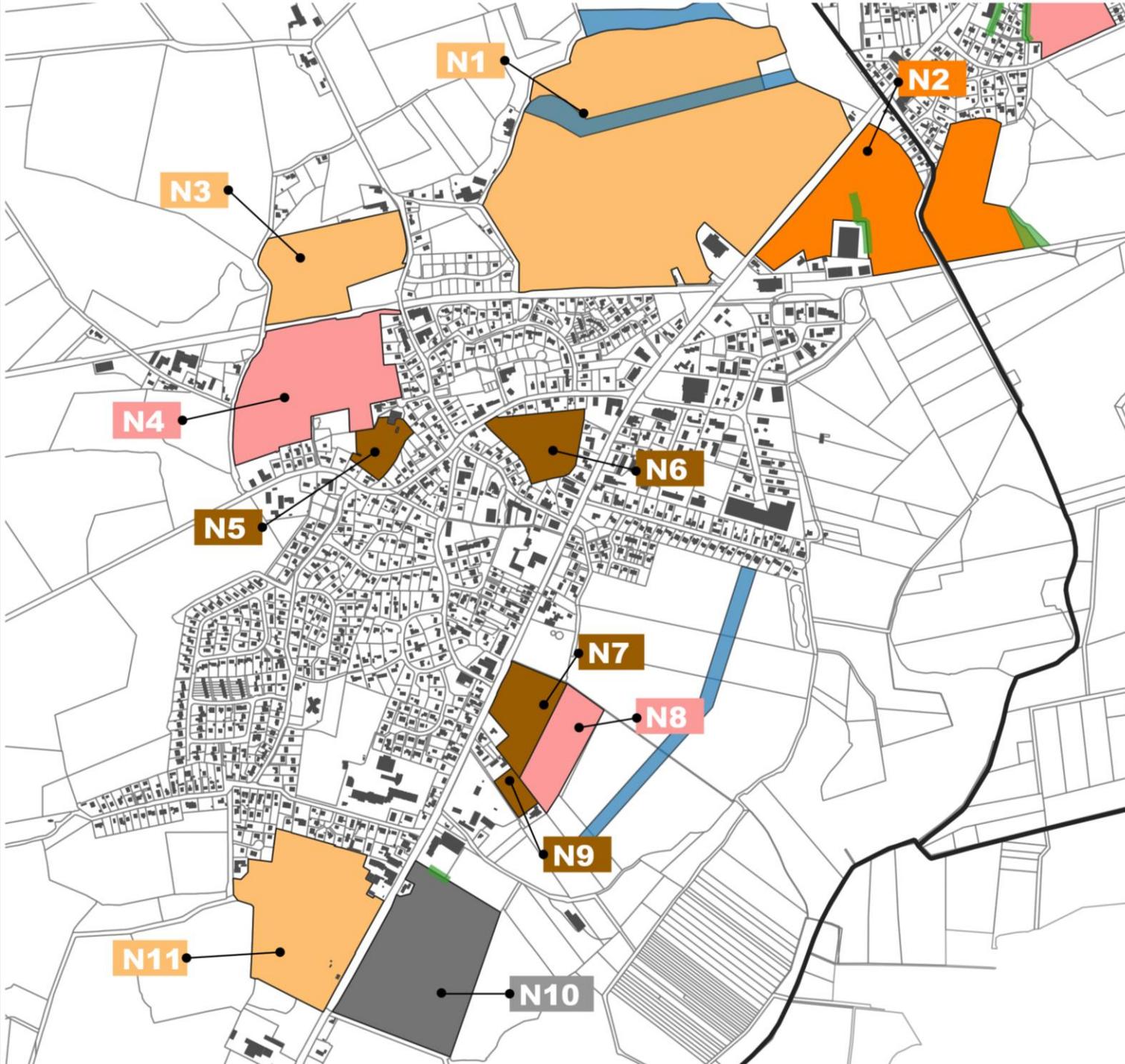
Demnach soll im östlichen Randbereich eine fachplanerische Grenze der maximalen Ortsentwicklung südlich der B 432 durch die Anpflanzung heimischer Gehölze erfolgen. Der Suchraum N8 liegt in rd. 90 m Entfernung zu der geplanten Ausgleichsmaßnahme. Die geplante Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Suchraums N1 soll laut dem Landschaftsplan der Gemeinde Nahe die fachplanerische Grenze der maximalen Ortsentwicklung nördlich der B 432 darstellen. Die dargestellte Ausgleichsfläche nördlich angrenzend an den Suchraum N1 soll Eingriffsflächen durch die Siedlungsentwicklung nördlich der B 432 zugeordnet werden.



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Kompensationsflächen
- Kompensationsflächen - Knicks
- Landschaftsplan - geplante Ausgleichsflächen

Kompensationsflächen gemäß Umweltatlas und Suchräume in der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP, Kartengrundlage ALKIS



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche
- Suchraum Wohn- Mischgebiete
- Suchraum örtliches Gewerbe
- Suchraum Sondernutzung
- Kompensationsflächen
- Kompensationsflächen - Knicks
- Landschaftsplan - geplante Ausgleichsflächen

Kompensationsflächen gemäß Umweltatlas und Landschaftsplan sowie Suchräume in der Gemeinde Nahe 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP, Kartengrundlage ALKIS



Trinkwassergewinnungsgebiet

Die Trinkwasserschutzgebiete in Schleswig-Holstein umfassen das gesamte unterirdische Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage.

Die weiteren in Schleswig-Holstein betriebenen Wasserwerke weisen aufgrund ihrer günstigen hydrogeologischen Situation und weniger wassergefährdenden Nutzungen eine niedrigere Schutzpriorität auf. In diesen Bereichen werden Maßnahmen im Rahmen des allgemeinen flächendeckenden Grundwasserschutzes als ausreichend erachtet. Die entsprechend dem hydrogeologischen Kenntnisstand ermittelten Einzugsgebietsabgrenzungen werden im Landschaftsrahmenplan als Trinkwassergewinnungsgebiete dargestellt.

Die so dargestellten Gebiete haben keine unmittelbar rechtliche Bindung, sondern vielmehr nachrichtlichen Charakter. Sie haben sich beispielsweise bei Flächennutzungsplanungen bewährt. Die Trinkwassergewinnungsgebiete sind zudem bereits als Wasserschongebiete in die Regionalpläne und andere Fachplanungen eingegangen, so dass auf diese Weise die Belange des Grundwasserschutzes im Hinblick auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung berücksichtigt wurden.

Bei der Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der

Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen. Auch in Zukunft bleiben die dargestellten Trinkwassergewinnungsgebiete ein unverzichtbares Element eines räumlich differenzierten Grundwasserschutzes.

Das im Landschaftsrahmenplan dargestellte Trinkwassergewinnungsgebiet umfasst das gesamte Gebiet der Gemeinde Itzstedt und somit alle Suchräume im Gemeindegebiet.

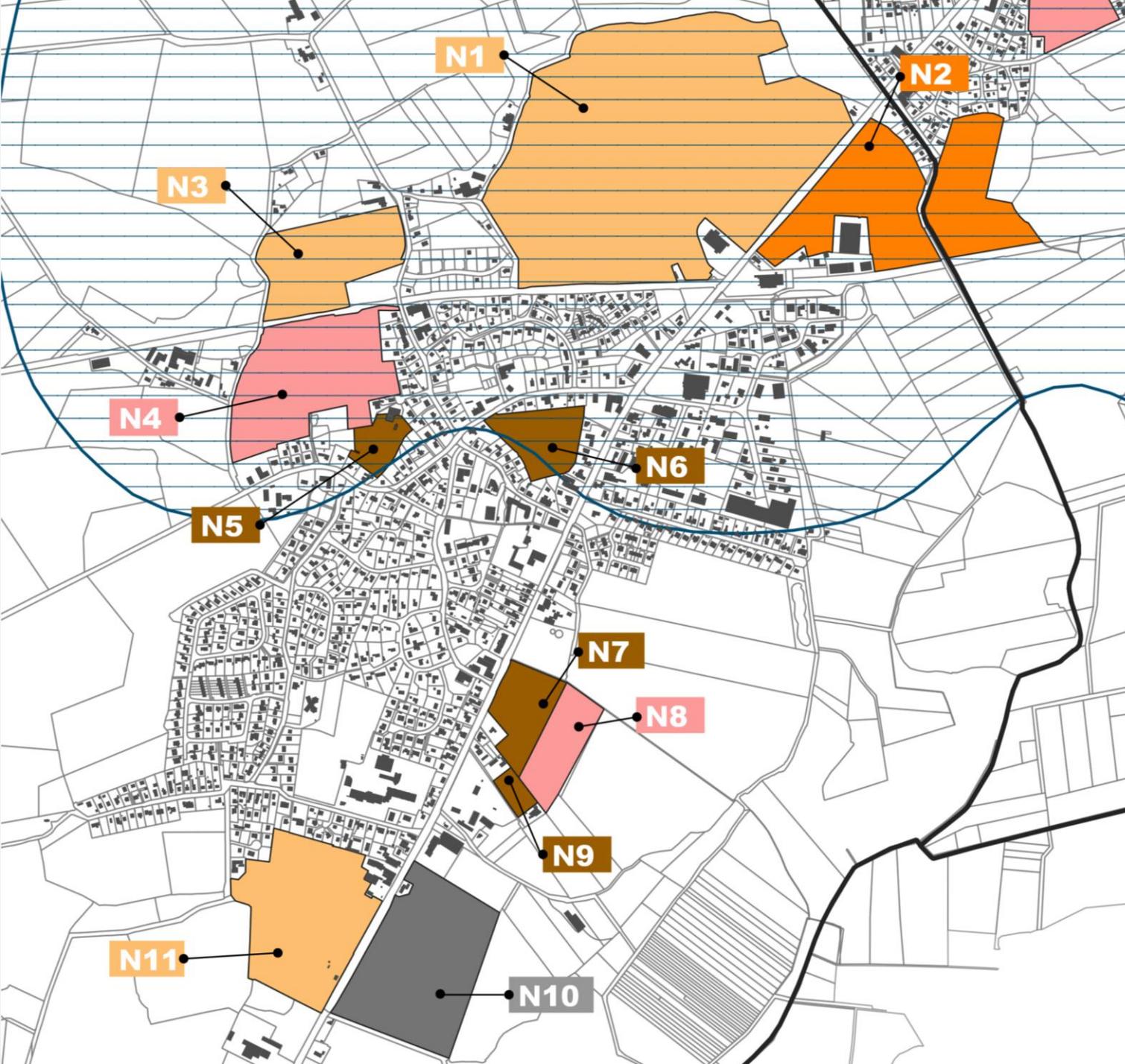
In der Gemeinde Nahe liegt der nördliche Teil des Gemeindegebietes innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes und damit auch die Suchräume N1 bis N6. Im Rahmen der Bauleitplanungen sind infolgedessen die Anforderungen eines Trinkwassergewinnungsgebietes zu berücksichtigen. Hier könnten im Einzelfall auch Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg erforderlich werden.



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Trinkwassergewinnungsgebiet

Trinkwassergewinnungsgebiet und Suchräume in
der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP,
Kartengrundlage ALKIS



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Trinkwassergewinnungsgebiet

Trinkwassergewinnungsgebiet und Suchräume in
der Gemeinde Nahe 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP,
Kartengrundlage ALKIS



Oberflächennahe Rohstoffe

Die langfristige Sicherung der mineralischen Rohstoffgewinnung durch die Ausweisung von hinreichenden Rohstoffsicherungsgebieten erfolgt für eine dauerhaft ausreichende Rohstoffgewinnung durch die Wirtschaft wegen ihrer aktuellen und künftigen Bedeutung als Produktionsfaktor der Wirtschaft.

Die wirtschaftliche Bedeutung der Rohstoffgewinnung ist nicht nur auf die Gewinnungsbetriebe reduziert, sondern schließt auch die mit der Rohstoffgewinnung in Verbindung stehenden verarbeitenden Steine- und Erden-Industrien ein (Beton, Asphalt, Kalksandstein, Zement).

Insbesondere für die Umsetzung der landespolitischen Ziele beim Wohnungsbau und beim Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und der damit verbundenen steigenden Bedarfe ist die Gewinnung der hierfür erforderlichen oberflächennahen mineralischen Rohstoffe in ausreichendem Umfang sicherzustellen. Dies soll vor allem aus heimischen Vorkommen gewährleistet werden.

Rohstofflagerstätten und Rohstoffvorkommen von wirtschaftlicher Bedeutung sollen gemäß Grundsatz in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 2021 unter Berücksichtigung anderer, gegebenenfalls sozialer und ökologischer

Belange, für die zukünftige Gewinnung von Rohstoffen langfristig gesichert werden. Neben der vorsorgenden Sicherung der Rohstofflagerstätten und Rohstoffvorkommen von wirtschaftlicher Bedeutung kommt auch ihrer geordneten Aufsuchung eine besondere Bedeutung zu.

Die Nutzung der oberflächennahen Rohstoffe beziehungsweise die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme soll gemäß einem weiteren Grundsatz sparsam erfolgen. Abbaubereiche sollen deshalb grundsätzlich vollständig abgebaut werden, sofern nicht ökologische oder wasserwirtschaftliche Anforderungen dagegensprechen.

Im Bereich Oering-Borstel liegt nördlich der „Hauptstraße“ in Richtung Oering ein großflächiges, bereits genehmigtes Abbaugelände für Nass- und Trockengewinnung, für das ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept vorliegt. Im Falle von Erweiterungen sind hier im Wesentlichen die vorhandenen Knickstrukturen zu beachten. Kies- und Sandabbau sind gemäß § 35 BauGB privilegierte Nutzungen im Außenbereich.

In der Gemeinde Itzstedt liegt der Suchraum I1 etwa zu $\frac{3}{4}$ innerhalb eines Gebietes mit einem Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe. Der Suchraum I2 liegt etwa zu $\frac{1}{4}$ innerhalb dieses Rohstoffvorkommens.



- Flächennutzungsplanreserve Wohnen
- GE-Suchräume regionales GEFEK
- GE/SO-Suchräume regionales GEFEK
- Suchraum Wohngebiet
- Suchraum Sondernutzung
- Oberflächennahe Rohstoffe

Oberflächennahe Rohstoffe und Suchräume
in der Gemeinde Itzstedt 2021

Quelle: Darstellung und Berechnung CWP,
Kartengrundlage ÄLKIS



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Knicklandschaft Erholung	Vorschlag für LSG	Klimasensitive Böden Moor- / Anmoorböden	Verbundachse geschützte Biotope	Kompensationsflächen	Trinkwassergewinnungsgebiet	Oberflächennahe Rohstoffe
N1	Suchraum Wohn-Mischgebiete	34,6	Suchraum liegt vollständig in historischer Knicklandschaft; hohe Erlebnisqualität	--	Nördlich grenzen klimasensitive Böden sowie Moor- und Anmoorböden direkt an den Suchraum	Suchraum grenzt an Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems und an gesetzlich geschützte Biotope	Innerhalb Suchraum liegt geplante Kompensationsfläche aus Landschaftsplan; nördlich grenzt geplante Kompensationsfläche aus Landschaftsplan an Suchraum	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--
N2	Interkommunaler Suchraum Sondernutzungen	6,7	Suchraum liegt vollständig in historischer Knicklandschaft; hohe Erlebnisqualität	Suchraum liegt im südöstlichen Teil im Vorschlagsgebiet	Suchraum liegt im südöstlichen Teil des Suchraumes, zwischen Lidl und Gemeindegrenze, im Bereich klimasensitiver Böden	Suchraum grenzt an Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems und an gesetzlich geschützte Biotope	Innerhalb Suchraum liegen Knicks mit Kompensationsfunktion	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--
N3	Suchraum Wohn-Mischgebiete	5,4	--	--	--	--	--	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--
N4	Flächennutzungsplanreserve Wohnen	8,1	--	--	--	--	--	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Knicklandschaft Erholung	Vorschlag für LSG	Klimasensitive Böden Moor- / Anmoorböden	Verbundachse geschützte Biotope	Kompensationsflächen	Trinkwassergewinnungsgebiet	Oberflächennahe Rohstoffe
N5	Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche	1,1	--	--	--	--	--	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--
N6	Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche	2,3	--	--	--	--	--	Suchraum liegt überwiegend im Trinkwassergewinnungsgebiet	--
N7	Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche	2,4	--	--	--	--	--	--	--
N8	Flächennutzungsplanreserve Wohnen	2,5	--	--	--	--	--	--	--
N9	Flächennutzungsplanreserve Gemischte Baufläche	0,5	--	--	--	--	--	--	--



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Knicklandschaft Erholung	Vorschlag für LSG	Klimasensitive Böden Moor- / Anmoorböden	Verbundachse geschützte Biotope	Kompensationsflächen	Trinkwassergewinnungsgebiet	Oberflächennahe Rohstoffe
N10	Suchraum örtliches Gewerbe	9,0	--	--	--	--	Nördlich grenzt Knick mit Kompensationsfunktion an Suchraum	--	--
N11	Suchraum Wohn-Mischgebiete	8,6	--	--	--	Suchraum grenzt an gesetzlich geschütztes Biotop	--	--	--
I1	GE-Suchraum regionales GEFEK	13,4	Suchraum liegt vollständig in historischer Knicklandschaft; hohe Erlebnisqualität	Suchraum liegt vollständig im Vorschlagsgebiet	--	--	--	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	auf ¾ der Fläche wurden oberflächennahe Rohstoffe festgestellt



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Knicklandschaft Erholung	Vorschlag für LSG	Klimasensitive Böden Moor- / Anmoorböden	Verbundachse geschützte Biotope	Kompensationsflächen	Trinkwassergewinnungsgebiet	Oberflächennahe Rohstoffe
12	GE-Suchraum regionales GEFEK	23,4	Suchraum liegt vollständig in historischer Knicklandschaft; hohe Erlebnisqualität	Suchraum liegt vollständig im Vorschlagsgebiet	--	Suchraum grenzt an Verbundachse des Biotopverbundsystems und an gesetzlich geschütztes Biotop	Innerhalb Suchraum liegen Kompensationsflächen; westlich grenzen Knicks mit Kompensationsfunktion an Suchraum	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	auf ¼ der Fläche im nördlichen Teil wurden oberflächennahe Rohstoffe festgestellt
13	Flächennutzungsplanreserve Wohnen	4,7	Suchraum liegt vollständig in historischer Knicklandschaft; hohe Erlebnisqualität	Suchraum liegt vollständig im Vorschlagsgebiet	--	--	--	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--



Zahlreiche Restriktionen und Umsetzungshemmnisse bei der künftigen Flächenentwicklung zu erwarten

Nr.	Typ	Größe in ha	Knicklandschaft Erholung	Vorschlag für LSG	Klimasensitive Böden Moor- / Anmoorböden	Verbundachse geschützte Biotope	Kompensationsflächen	Trinkwassergewinnungsgebiet	Oberflächennahe Rohstoffe
14	Flächennutzungsplanreserve Wohnen	3,3	Suchraum liegt vollständig in historischer Knicklandschaft; aufgrund der Ortsrandlage mittlere Erlebnisqualität	--	--	--	westlich grenzen Knicks mit Kompensationsfunktion an Suchraum	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--
15	Suchraum Wohngebiete	1,0	Suchraum liegt vollständig in historischer Knicklandschaft; aufgrund der Ortsrandlage mittlere Erlebnisqualität	Suchraum liegt vollständig im Vorschlagsgebiet	--	Suchraum liegt überwiegend innerhalb Verbundachse des Biotopverbundsystems	--	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--
16	Interkommunaler Suchraum Sondernutzungen	4,8	Suchraum liegt vollständig in historischer Knicklandschaft; hohe Erlebnisqualität	Suchraum liegt vollständig im Vorschlagsgebiet	Suchraum liegt vollständig im Bereich klimasensitiver Böden	Suchraum grenzt an Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems und an gesetzlich geschütztes Biotop	südöstlich grenzt eine Kompensationsfläche an den Suchraum	Suchraum liegt vollständig im Trinkwassergewinnungsgebiet	--



Interkommunale Strategie





Flächenentwicklungsstrategie

Auf Basis der ermittelten Bedarfe, dem Vergleich der unterschiedlichen Entwicklungsoptionen und der landschaftsplanerischen Beurteilung selbiger wurden in Abstimmung mit dem Gemeinschaftsausschuss der Gemeinden Itzstedt und Nahe folgende Entwicklungsstrategie herausgearbeitet. Dabei ist zwischen den verschiedenen Nutzungsarten zu differenzieren.

Sondernutzungen/ Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche N2 übernimmt wichtige Funktionen an der Schnittstelle zwischen den beiden Gemeinden, um eine gemeinsame funktionale Mitte auszubilden. So soll hier das künftige Amtsgebäude, Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und ggf. auch eine kleine Mobilitätsstation ihren Standort finden (ergänzende Funktionen befinden sich in Prüfung). Die nach Osten anschließenden (I6 und Umfeld) und aus ökologischer Sicht sensiblen Flächen, sollten eher für den Ausgleich genutzt werden und im Rahmen der Entwicklung eine ökologische Aufwertung erfahren. Mit der Entwicklung der Fläche wird das gemeinsame Ziel, Unterzentrum zu werden, planerisch unterstrichen.

Gewerbe

In beiden Gemeinden stehen keine sofort verfügbaren Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. Die Strategie sieht vor, allen bestehenden Betrieben, soweit dies möglich ist, am Standort bspw. durch günstige Auslegung der Nachverdichtungsmöglichkeiten ein Erweiterungspotenzial zu verschaffen. Dies stößt allerdings bereits in einem konkreten Fall in Itzstedt an seine Grenze, obwohl es sich um einen ortsangemessenen Betrieb handelt. Für weitere ortsangemessene Anfragen können in beiden Gemeinden kurzfristig keine Alternativen angeboten werden. In Nahe existieren einige Mischgebietsflächen, die sich zumindest für mischgebietsverträgliche Betriebe eignen. Ortsangemessene Betriebe, die ein GE-Erfordernis besitzen, können in beiden Gemeinden auch nicht durch FNP-Potenzialflächen bedient werden. Die Strategie sieht vor, alle mischgebietsverträglichen Unternehmen auch diesen Standorten zuzuordnen. Darüber hinaus bedarf es jedoch auch eines Grundangebotes an GE-Flächen für die örtliche Gewerbeflächenentwicklung. Große und stark emittierende Unternehmen sind hierbei nicht Teil der Ansiedlungsstrategie. Entsprechend den Zielen der Landesplanung sind diese den Landesentwicklungsachsen zuzuordnen.



Flächenentwicklungsstrategie

Aber selbst bei einer optimierten Zuordnung der Anfragen von ortsangemessenen Betrieben bleibt ein Grundbedarf für die Eigenentwicklung, der in beiden Gemeinden bei rd. 5-6 ha für die kommenden Jahre gesehen wird, zzgl. einer Sondernutzungsflächen für eine konkrete Entwicklungsanfrage in Itzstedt. Alle vorhandenen Standorte liegen hierbei innerhalb der regionalen Grünzüge und sind mit landschaftsplanerischen Restriktionen behaftet.

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, wird daher angestrebt die Entwicklungsmöglichkeiten auf je 3ha in der Gemeinde Itzstedt und 3 ha in der Gemeinde Nahe aufzuteilen und sich hierbei an B432 zu orientieren. Die Flächen I2 und N10 weisen hierfür eine städtebaulich-nutzungsstrukturell sinnvolle Lage auf. Gleichzeitig wäre es interkommunal möglich, die Betriebstypen entsprechend ihrer Hauptverkehrsströme an den Rändern des Siedlungsbereichs Itzstedt/ Nahe, jedoch mit siedlungsstrukturellem Anschluss abzuwickeln.

Zur Minimierung des Eingriffs sollten die Grundstückstiefen zzgl. des Anbauverbotsstreifens begrenzt werden. Hierdurch könnte insbesondere der Einfluss auf die historische Knicklandschaft auf Itzstedter Seite (Fläche I2) minimiert werden.

Zudem besteht Gesprächsbereitschaft in Richtung der im Südosten an I2 angrenzenden Biotopverbundachse weitere Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln, um den Biotopverbund an dieser Stelle zu stärken. Diese Optimierung umschließt auch die konkreten Anfragen eines Bestandsunternehmens am Standort Itzstedt, das sich mit dem Verkauf und der Wartung von Reisemobilen befasst. Die hier vorgesehenen Stellplatzflächen und Gebäude lassen sich stärker als bisher geplant der B432 zuordnen, wodurch der Einfluss auf die vorhandene Knickstruktur reduziert werden kann. Als Tiefe sollte maximal die Tiefe des heutigen Betriebsstandortes von der Straße angenommen werden. Anschließende Erweiterungsflächen sollten ebenfalls auf die ermittelten 3ha begrenzt werden.

Auf Naher Seite sollte zudem ein Teil des gewerblichen Suchraums als mögliche Erweiterungsfläche für die Sportanlagen zurückgehalten werden. Auch hier sollte das Flächenvolumen zunächst auf das aktuell erforderliche Grundangebot reduziert werden. Der weitere Teil der Fläche könnte aufgrund der geringeren ökologischen Funktionen als perspektivische Erweiterungsfläche zurückgehalten werden.



Flächenentwicklungsstrategie

Wohnen

Der schnelle Abverkauf des B-Plans Nr. 20 mit unterschiedlichen Typologien in der Gemeinde Itzstedt unterstreicht die Attraktivität des Zentralortes. In den vergangenen Jahren konnten durch die Innenentwicklung bereits eine große Zahl von Innenentwicklungspotenzialen geschlossen werden. Diese Strategie soll weiterverfolgt werden, bedarf aber auch erheblicher Anstrengungen und der Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer. Eine alleinige Entwicklung der Innenentwicklungspotenziale wird nicht ausreichen, um den vorhandenen Entwicklungs- und Versorgungsbedarf in den Gemeinden zu decken. Darüber hinaus existieren in beiden Gemeinden noch vorhandene Wohn- und Mischgebietsreserven, die es vor der Neuentwicklung prioritär zu aktivieren gilt. Auch hier sind die Gemeinden jedoch auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Durch die höheren baulichen Dichten der jüngeren Vergangenheit, ließe sich mit diesen Flächen zumindest der untere Rand des Entwicklungskorridors erreichen. Für eine aktivere Baulandpolitik müssten, je nach Zielsetzung auch weitere Flächen in Betracht gezogen werden. Dies gilt umso mehr, wenn keine Mitwirkungsbereitschaft seitens der Eigentümer vorliegt.

Die Flächen N1, N3 und I5 kommen als Perspektivflächen in Betracht (Teile von N1 auch als Gemischte Baufläche denkbar). Sie unterstützen die Arrondierung bzw. die gewollte gemeinsame Entwicklung als Zentralort. Jedoch sollte auch hier eine stufenweise Entwicklung erfolgen, um die übrigen Belange der Gemeindeentwicklung im Falle einer aktiveren Baulandpolitik nicht zu überfordern. Des Weiteren werden die vorgeschlagenen Dimensionen aus dem vorhandenen Landschaftsplan der Gemeinde Nahe berücksichtigt (siehe Grenzen von vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen), wodurch sich insbesondere das Gesamtflächenvolumen von N1 reduziert.

Die hier dargelegte Entwicklungsstrategie wird auf der Abbildung der folgenden Seite summarisch zusammengefasst.



-  Flächen Wohnen
-  Suchraum Wohnen
-  Fläche für örtliches Gewerbe
-  Fläche für örtliches Gewerbe/ SO
-  Suchraum Gewerbe (perspektivisch)
-  Gemischte Baufläche
-  Suchraum Gemischte Baufläche
-  Fläche für Sondernutzung/ Gemeinbedarf
-  Mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Zusammenfassung der Flächenauswahl für die
Flächenentwicklungsstrategie (ohne Baulücken)

Quelle: Darstellung und Berechnung CIMA,
Kartengrundlage ALKIS