

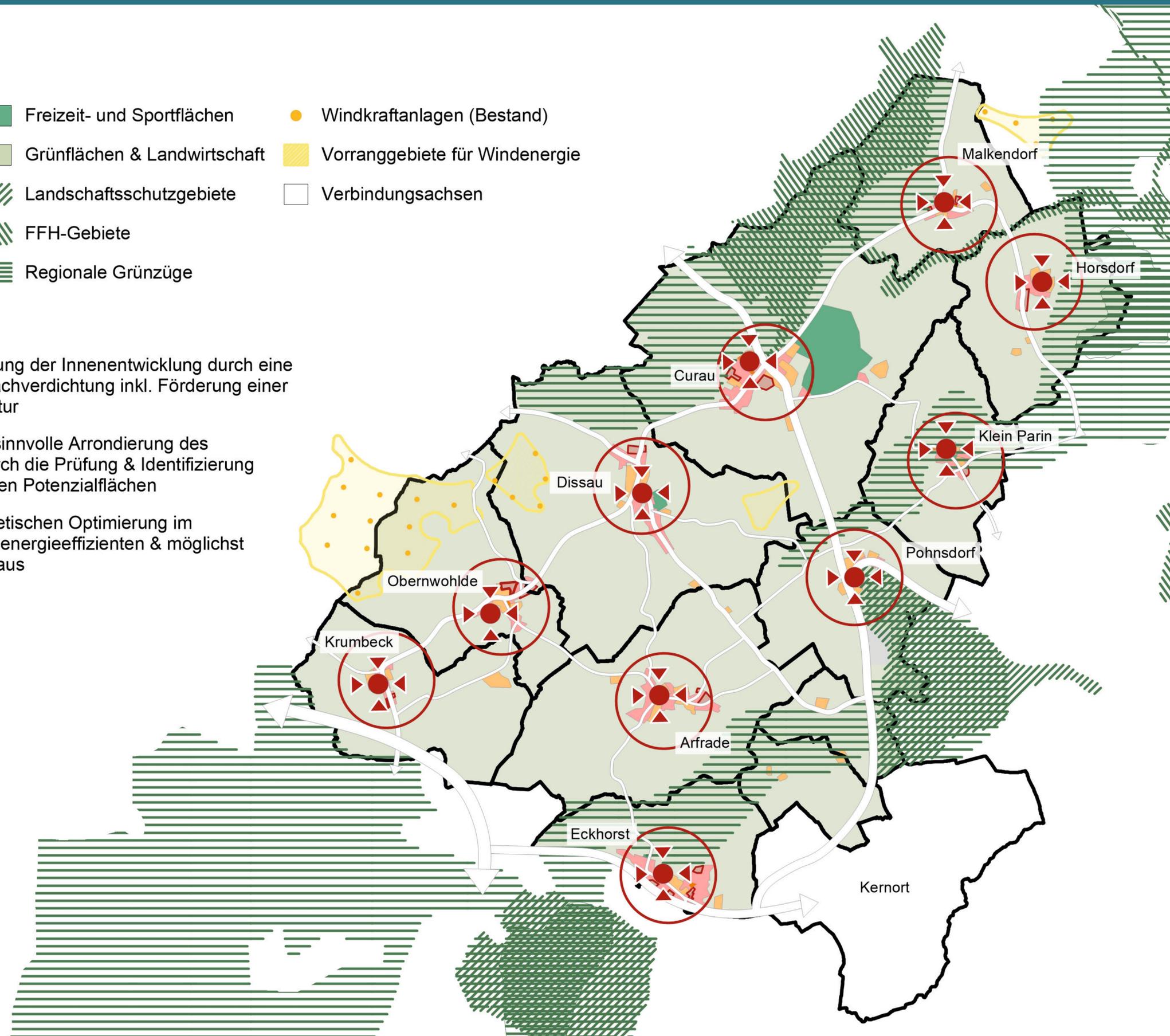


Nutzungen

- | | | |
|---------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Wohnen (Bestand) | Freizeit- und Sportflächen | Windkraftanlagen (Bestand) |
| Wohnen (Neu) | Grünflächen & Landwirtschaft | Vorranggebiete für Windenergie |
| Mischgebiet | Landschaftsschutzgebiete | Verbindungsachsen |
| Gewerbe | FFH-Gebiete | |
| Besondere Nutzungen | Regionale Grünzüge | |

Signaturen

- Konsequente Förderung der Innenentwicklung durch eine ortsangemessene Nachverdichtung inkl. Förderung einer barrierefreien Baukultur
- Suchräume für eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers durch die Prüfung & Identifizierung von ortsangemessenen Potenzialflächen
- Förderung der energetischen Optimierung im Bestand sowie eines energieeffizienten & möglichst klimaneutralen Neubaus





Wohnbauliche Entwicklung

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithorizont	Agierende	Beschreibung	Monitoring
1	Bedarfsgerechte und zielgruppenspezifische Wohnraumentwicklung mit dem Ziel des Erhalts der dörflichen Strukturen				
1.1	Bedarfsgerechte wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Charakteristika der einzelnen Dorfschaften und der vorhandenen Funktionen				
1.1.1	Aktivierung und Förderung der Innenentwicklung durch die Realisierung der vorhandenen Baulücken und Umnutzungspotenziale	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Dorfschaften Bewohnerschaft Eigentümer:innen Bauende 	<p>Die Realisierung der Innentwicklungspotenziale muss vorrangig gegenüber der Aktivierung von neuen Flächenpotenzialen erfolgen, um die bundes- und landespolitischen Flächenspar- und Klimaziele zu erreichen. Trotz der übersichtlichen Anzahl an Baulücken und der Abhängigkeit der Umnutzung von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Bauten vom privaten Entwicklungsinteresse wird die Innenentwicklung in den Dorfschaften einen wesentlichen Baustein zur Abdeckung der Wohnraumbedarfe darstellen. Die Vorgaben der Landesplanung und das Ziel eines deutlich reduzierten Flächenverbrauchs sind in diesem Zusammenhang als zentrale Gründe zu benennen. Die Gemeinde muss daher gemeinsam mit den Dorfschaften einen sinnvollen und gerechten Weg finden, um eine ortsangemessene Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Dass dieser Weg erfolgreich sein kann, zeigen die Bauvorhaben in den einzelnen Dorfschaften wie bspw. die wohnbauliche Umnutzung des Dissauer Hofes in Dissau oder der Ausbau eines Wohngebäudes in Arfrade.</p> <p>Die Verfügbarkeit der Baulücken und der Umnutzungspotenziale ist als ein zentrales Kriterium zu beachten, weshalb eine proaktive Vorgehensweise und eine entsprechende Aktivierung der Potenziale nur in enger Abstimmung mit den Eigentümer:innen möglich sind. Dementsprechend sollten die Gemeinde und die Dorfschaften als Ansprechpartner:innen bei planungs- und baurechtlichen Fragen den Eigentümer:innen zur Seite stehen, um hierdurch bereits frühzeitig Entwicklungen im Sinne der Gemeinde und der Dorfschaften anzustoßen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale Wohnbauliche Umnutzung von Resthöfen oder anderen Nutzgebäuden ggf. Änderung von B-Plänen zur Ermöglichung von Grundstücksteilungen
1.1.2	Bereitstellung von modernen und attraktiven Wohnangeboten für junge Menschen und Familien (Miet- und Eigentumswohnungen / Eigenheime)	mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Dorfschaften Eigentümer:innen 	<p>Im Rahmen der Realisierung neuer Wohnbaupotenziale sollten durch eine vielfältige Bautypologie attraktive Wohnangebote geschaffen werden. Hierzu zählt auch, dass für Einfamilienhäuser entsprechende Grundstückszuschnitte und Grundstücksgrößen realisiert werden sollten, um den Wunsch des eigenen Gartens und des Wohnens auf dem Land gerecht zu werden. Ebenso sollte die Umsetzung von innovativen Wohnbauprojekten geprüft werden, sodass bspw. auch über eine Tiny-House-Siedlung, Mehrgenerationenwohnprojekte o. ä. vielfältige Wohnraumangebote in den Dorfschaften geschaffen werden.</p> <p>Durch gezielte Kampagnen für die Weiternutzung freierwerdender Bestandsobjekte und der Förderung des Umbaus im Bestand könnten weitere Wohnangebote für junge Menschen am Markt platziert werden. Entscheidend ist hierbei, dass die älteren Zielgruppen und Einfamilienbesitzenden ein attraktives Wohnraumangebot in den Dorfschaften vorfinden (s. 1.1.3).</p> <p>Neben Eigentumswohnungen oder Eigenheimen gilt es zukünftig verstärkt Mietwohnungen zu schaffen, da durch die derzeitigen Entwicklungen und durch den Druck auf dem Wohnungsmarkt die Baulandpreise für einen Großteil der Menschen unerschwinglich geworden sind. Für junge Menschen stellen Mietwohnungen ein attraktives Wohnangebot dar, um die ersten Schritte zu wagen und sich ein Leben vor Ort aufzubauen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung von Bauflächen für WE in unterschiedlichen Bautypologien Entwicklung der Einwohnerzahl Entwicklung der Altersstruktur Auslastung der Gemeindeinfrastrukturen
1.1.3	Förderung und Realisierung von kleinen, generationenfreundlichen und bezahlbaren Wohnraumangeboten (Miet- und Eigentumswohnungen) auch in Form von innovativen Wohnprojekten (Baugemeinschaften, Mehrgenerationenprojekte etc.)	mittel- bis langfristig	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde Dorfschaften Eigentümer:innen Investierende Bauende Bewohnerschaft 	<p>Die Dorfschaften weisen grundsätzlich eine für Deutschland recht typische Altersstruktur auf, sprich einen hohen Anteil der Altersgruppen 50 Jahre und mehr. Aufgrund der vorhandenen Pflegeinfrastrukturen in der Gemeinde und der starken Altersgruppe der „Best-Ager“ (50- bis 64-Jährige) werden sich die Alterungsprozess in den Dorfschaften noch weiter verstärken. Die Attraktivität der Gemeinde bzw. der Dorfschaften für junge Familien und Paare in der Familiengründungsphase wird auch zukünftig aufgrund ihrer Lage im Grünen und der Nähe zur Stadt Lübeck bestehen bleiben.</p> <p>Das Ziel der Dorfschaften in Abstimmung mit der Gemeinde muss es sein, für Menschen, die sich in den Dorfschaften verkleinern wollen, ein attraktives und bezahlbares Wohnraumangebot im angemessenen Umfang zu schaffen. Es geht dabei auf Ebene der Wohnraumversorgung nicht um Pflegeinfrastruktur, sondern um ein Grundangebot an Wohnungen, die auch im Alter selbstständig gut bewohnt werden können. Hierdurch würde der Bestandswechsel gefördert und der Lebenszyklus von Bestandsbauten deutlich verlängert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Realisierung von altengerechten und barrierefreien Wohnraumangeboten Entwicklung der Altersstruktur
1.2	Berücksichtigung der Anforderungen und Förderung von Maßnahmen hins. der Energie- und Klimawende sowie des demografischen Wandels bei der Modernisierung im Bestand und beim Neubau				
1.2.1	Konsequente energetische Optimierung im Bestand	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> Kreis Gemeinde Dorfschaften Klimaschutzmanager IB.SH Eigentümer:innen Investierende 	<p>Um die bundes- und landespolitischen Energie- und Klimaziele zu erreichen, müssen auch in ländlich geprägten Regionen der Bestand in den kommenden Jahren energetisch optimiert werden. Auch in den Dorfschaften ist ein erheblicher Anteil des Bestandes vor oder rund um die erste Wärmeschutzverordnung (1977) errichtet worden. Für diese Gebäude besteht ein hohes energetisches Einsparpotenzial durch bauliche Sanierungen. Ebenso ist ein Großteil der Heizungsanlagen in der Gemeinde laut dem Klimaschutzkonzept älter als 15 Jahre, sodass auch hins. der Heizungstechnik ein erhebliches Einspar- und Optimierungspotenzial vorliegt. Die energetische Sanierung bzw. Optimierung muss sich wie der Neubau an den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) orientieren, wodurch bestimmte Richtwerte im Nachgang einer Sanierung nicht unterschritten werden dürfen.</p> <p>Demzufolge ist es für die Gemeinde und somit gemeinsam mit den Dorfschaften empfehlenswert, die Erarbeitung von energetischen Quartierskonzepten zu prüfen. Durch energetische Quartierskonzepte können vor allem auf privater Ebene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gemeinsam koordiniert und durch ein umfangreiches Beratungsangebot gefördert und umgesetzt werden, indem u. a. ein Sanierungsmanager für einen bestimmten Zeitraum angestellt und gefördert wird. Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage des Landes Schleswig-Holstein.</p> <p>Gleichzeitig gilt es weitere Förderprogramme zu sichten und die bereits vorhandenen Beratungsangebote noch sichtbarer zu machen, um die Bewohnerschaft von möglichen Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen zu überzeugen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> geförderte Modernisierungen (bspw. durch Abfrage der Anzahl bei Banken) ggf. Erarbeitung von Quartierskonzepten ggf. Einstellung eines Sanierungsmanagers



Dieses Projekt wird gefördert aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK).





Wohnbauliche Entwicklung

Nr.	Handlungsebene (1. Leitziel - 1.1 Sollziel - 1.1.1 Maßnahme / Schlüsselprojekt)	Zeithori- zont	Agierende	Beschreibung	Monitoring
1.2.2	Unterstützung und Förderung einer energieeffizienten und möglichst klimaneutralen Gebäudetechnik im Neubau	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> • Kreis • Gemeinde • Dorfschaften • Klimaschutzmanager • IB.SH • Planungsbüros • Architekturbüros • Investierende / Bauende • Eigentümer:innen 	<p>Mit dem GEG sind seit dem Jahr 2020 klare gesetzliche Vorgaben beim Neubau verankert worden, um die Energie- und Klimaziele des Bundes auf Gebäudeebene zu erreichen. Ein wesentliches Ziel des GEGs ist es, die Auswirkungen des Neubau-Energiebedarfes zum Heizen und zur Warmwasseraufbereitung auf die Umwelt zu begrenzen, weshalb ein bestimmter Wert für den Primärenergiebedarf und den Wärmeverlust der Gebäudehülle nicht überschritten werden darf.</p> <p>Der Klimawandel erfordert zudem eine größere Sensibilität gegenüber den Folgewirkungen bspw. bei Starkregenereignissen sowie den Einflüssen der gebäudetechnischen Ausstattung auf das Klima. Auch wenn das Thema derzeit medial sehr präsent ist, ist es notwendig, auch langfristig die Themen (Starkregen, Hitzewellen etc.) zu bedenken und in die Planungen zu integrieren. Die Gemeinde kann durch ihre Bauleitplanung einen Beitrag leisten, weitere Maßnahmen hins. einer energieeffizienten und klimaneutralen Zukunft auf Gebäudeebene zu fördern. Ebenso gilt es gemeinsam mit dem Kreis und weiteren Institutionen wie der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) die vorhandenen Beratungs- und Förderangebote noch besser zu platzieren und zu bewerben, um die notwendigen Zielgruppen bestmöglich zu erreichen. Ergänzende Maßnahmen (bspw. Themenabende vor Ort mit regionalen Architekten und Förderlotsen) sind bei Bedarf zu prüfen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der Baufertigstellungen • Anteil an energieeffizienten Neubauten (bspw. Energieeffizienzklassen A+ bis B)
1.2.3	Unterstützung und Förderung einer barrierefreien Baukultur in den Dorfschaften	dauerhaft	<ul style="list-style-type: none"> • Kreis • Gemeinde • Dorfschaften • Planungsbüros • Architekturbüros • Eigentümer:innen • Investierende / Bauende 	<p>Im Hinblick auf die fortschreitenden Alterungsprozesse in den Dorfschaften sollten in den kommenden Jahren verstärkt baukulturelle Anforderungen thematisiert werden. Hierdurch soll auch der dörfliche Charakter der Dorfschaften erhalten bleiben, in dem der Bestand zwar erneuert, aber nicht grundsätzlich durch Neubauten ersetzt wird. Das zentrale Anliegen der Förderung einer barrierefreien Baukultur ist die Erhöhung der Chance für ältere Personengruppen, auch im Alter in dem gewohnten Wohnumfeld bleiben zu können.</p> <p>Für den Umbau im Bestand sollte der weiche KDA-Standard¹ als Mindestkriterium für die Wohnungen herangezogen werden, wobei auch barrierefreie Wohnungszugänge wünschenswert wären. Im Neubau sollten umfassende Kriterien der Barrierefreiheit erfüllt werden (u. a. DIN 18040-2). Neben Senior:innen fragen auch immer stärker junge Erwachsene bzw. junge Paare nach kleinerem und bezahlbarem Wohnraum nach, insbesondere diejenigen, die ihre erste eigene Wohnung beziehen wollen.</p> <p>Neben einer barrierefreien oder zumindest barrierearmen Baukultur stehen auf städtebaulicher Ebene auch weitere im Vordergrund, die einen Beitrag leisten können, älteren Personengruppen ein langes Leben im gewohnten Wohnumfeld zu gewährleisten. Hierzu zählen u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kurze und barrierefreie Wegebeziehungen • Einbindung und Bereitstellung von attraktiven Grün- und Freiräumen im direkten Wohnumfeld • Vermeidung von Monokulturen (u. a. in Vorgärten) • ortsangemessene Mischung von Bautypologien zur Gewährleistung einer bunten Altersstruktur • Gewährleistung von Begegnungsorten <p>Eine Gestaltungsfibel könnte als Leitlinie die städtebauliche Weiterentwicklung der Dorfschaften lenken, ohne jedoch als strenges Reglementierungswerk in die individuellen Wünsche einzugreifen. Die Bauleitplanung sollte die Umsetzung der Richtlinie unterstützend begleiten. Aber auch durch Informations- und Beratungsangebote für Eigentümer:innen (bspw. durch Themenabende oder Flyer über Förder- und Umsetzungsmöglichkeiten) oder auch die Prämierung von guten Maßnahmen kann das Interesse gesteigert werden. Eine Organisation derartiger Maßnahmen ist kreisweit denkbar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Auswertung der Baugenehmigung und Erstellung einer Datenbank • geförderte Modernisierungen (bspw. durch Abfrage der Anzahl bei Banken) • ggf. Erstellung einer Gestaltungsfibel als Auslage für die Bewohnerschaft

¹ KDA-Studie: Definition von altersgerechtem Wohnraum: weniger als 3 Stufen beim Zugang zur Wohnung oder technische Hilfen // keine Treppen innerhalb der Wohnung oder technische Hilfen // ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen im Sanitärbereich // ebenerdige Dusche



Dieses Projekt wird gefördert aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK).

