cima.

ORTSENTWICKLUNGS-KONZEPT

der Gemeinde Dobersdorf

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz

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).

Impressum

Herausgeber

Gemeinde Dobersdorf
https://dobersdorf.de/

Bearbeitung & Gestaltung

CIMA Beratung + Management GmbH

Moislinger Allee 2 // 23558 Lübeck
www.cima.de
0451 389 68 20 // hellriegel@cima.de
0451 389 68 23 // nawatzky@cima.de

Erscheinungstermin & Stand

Dezember 2024 // Endbericht

Gefördert durch

Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz

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).

Inhalt

Impressum ... 2
Inhalt ... 3
1. Aufgabenstellung & Vorgehensweise ... 4
1.1. Planungsanlässe & Aufgabe ... 4
1.2. Vorgehensweise & Beteiligungsprozess ... 4
2. Planungsgrundlage & Rahmenbedingungen ... 9
2.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen & Rahmenbedingungen ... 9
2.2. Planungsgrundlagen der Gemeinde ... 13
3. Bestandsanalyse ... 15
3.1. Lage & Größe ... 15
3.2. Siedlungs- und Nutzungsstruktur ... 15
3.3. Zentrale Infrastrukturen ... 18
3.4. Verkehr & Anbindung ... 22
3.5. Natur & Umwelt ... 24
3.6. Wirtschaft, technische Infrastruktur & Digitalisierung ... 30
3.7. Demografische Entwicklung ... 32
3.7.1. Bedeutung der demografischen Entwicklung ... 32
3.7.2. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde ... 32
3.7.3. Bevölkerungsprognose ... 36
3.8. Wohnungsmarkt & Wohnungsbedarfe ... 38
3.8.1. Wohnungsmarkt: Ist-Situation ... 38
3.8.2. Künftige Wohnraumbedarfe ... 39
3.8.3. Innenentwicklungs- & Flächenpotenziale ... 42
3.9. Stärken & Herausforderungen der Gemeinde nach Handlungsfeldern ... 45
3.10. Räumliche Handlungsschwerpunkte ... 48
4. Handlungskonzept ... 50
4.1. Das räumliche Leitbild der Gemeinde ... 51
4.2. Das Handlungsprogramm ... 53
4.3. Handlungsfeld „Wohnen & räumliche Entwicklung“ ... 54
4.3.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld „Wohnen & räumliche Entwicklung“ ... 55
4.4. Handlungsfeld „Gemeindeleben & Ortsbild“ ... 58
4.4.1. Übersicht Handlungsprogramm „Gemeindeleben & Ortsbild“ ... 59
4.4.2. Schlüsselprojekt: Sicherung und Qualifizierung der Ortsmitte Lilienthal ... 66
4.4.3. Schlüsselprojekt: Qualifizierung der Karl-Jaques-Halle sowie des angrenzenden Areals ... 70
4.4.4. Schlüsselprojekt: Sicherung der Gefahrenabwehr und zeitgemäße Qualifizierung der Feuerwehr ... 74
4.5. Handlungsfeld „Natur, Umwelt & Energie“ ... 78
4.5.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld „Natur, Umwelt & Energie“ ... 79
4.5.2. Schlüsselprojekt: Energetische Optimierung der gemeindlichen Liegenschaften und Prüfung der Umstellung auf erneuerbare Energien ... 85
4.6. Handlungsfeld „Mobilität und Verkehrsinfrastruktur“ ... 87
4.6.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld „Mobilität & Verkehrsinfrastruktur“ ... 88
4.7. Handlungsfeld „Gewerbe & technische Infrastruktur“ ... 93
4.7.1. Übersicht Handlungsprogramm Handlungsfeld „Gewerbe & technische Infrastruktur“ ... 94
5. Ausblick ... 97
Verzeichnisse ... 99
Abbildungsverzeichnis ... 99
Quellenverzeichnis und Datengrundlagen ... 102

1. Aufgabenstellung & Vorgehensweise

1.1. Planungsanlässe & Aufgabe

Die Gemeinde ist die kleinste Planungsebene in der Raumordnung. Darüber stehen die Regional-, Landes- und Bundesebene. Innerhalb dieses Konstruktes wirkt das sogenannte Gegenstromprinzip, bei dem sich die einzelnen Planungsebenen gegenseitig beeinflussen. Das bedeutet beispielsweise, dass sich die Gemeinde an die überörtlichen Pläne wie den Regionalplan oder auch den Landesentwicklungsplan halten muss, umgekehrt müssen jedoch auch höhere Planungsebenen kommunale Planungen berücksichtigen. Um diese Planungen transparent kommunizieren zu können, ist neben der Bauleitplanung ein Ortsentwicklungskonzept (OEK) ein möglicher Ansatzpunkt.

Darüber hinaus stehen Kommunen vor zahlreichen Herausforderungen, wie etwa der Energiewende, dem demografischen Wandel, dem Klimawandel oder auch der Verkehrswende. Hinzu kommt, dass diese Themen auch untereinander verknüpft sind, sodass es in den wenigsten Fällen einfache Lösungen gibt. Über eine umfangreiche Analyse (siehe Kapitel 3) nährt sich das OEK diesen Themen an und formuliert im Handlungskonzept (siehe Kapitel 4) strategische Ansätze, um diesen Herausforderungen zu begegnen und sich als Gemeinde zukunftsfähig zu positionieren.

1.2. Vorgehensweise & Beteiligungsprozess

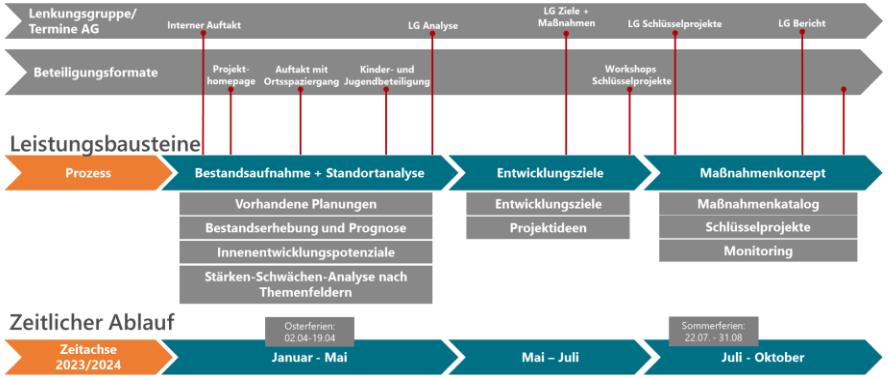


Abbildung 1: Ablaufschema des Beteiligungsprozesses (CIMA 2024)

Die Bearbeitung des OEKs erfolgte innerhalb von rund zwölf Monaten. Die Bearbeitung lässt sich in drei Bearbeitungsphasen einteilen: Bestandsaufnahme sowie Standortanalyse; Entwicklungsziele und Maßnahmenkonzept. Der Prozess wurde zur Legitimation von Zwischenergebnissen und der Vorbereitung der einzelnen Beteiligungsformate von einer Lenkungsgruppe begleitet. Die Lenkungsgruppe bestand aus ausgewählten Vertreter:innen der Gemeindevertretung, genauer gesagt der Bürgermeisterin Frau Mäver-Block und ihren beiden Stellvertretern Herr Müller und Herr Walther.

Phase 1: Bestandsaufnahme und Standortanalyse

Während der Analysephase wurden die Voraussetzungen und Strukturen in der Gemeinde untersucht. Dabei ging es darum, die Ist-Situation zu erfassen und ein Stärken-Schwächen-Profil zu unterschiedlichen Themenfeldern zu erarbeiten. Die Analyse erfolgte mittels einer Auswertung der vorhandenen Sekundärdaten, der bereits aufgestellten Planungen und Konzepte, vertiefender demografischer Analysen, eigenen Erhebungen vor Ort sowie den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung

erfolgte sowohl vor Ort als auch digital. Ergänzend konnten Hinweise via E-Mail, Telefon und Post übermittelt werden.

Auftakt & Ortsrundgänge // 02. März 2024

Als zentrale Möglichkeit seine Ideen vor Ort einzubringen wurde ein öffentlicher Ortsrundgang unter Moderation der cima durchgeführt. Der Rundgang wurde über die Projekthomepage, Flyer, Banner sowie die sozialen Medien in der Gemeinde beworben.

Abbildung 2: Bewerbung der Gemeinderundgänge (CIMA 2024)

Im Rahmen der beiden öffentlichen Ortsrundgänge mit anschließendem Workshop wurde gemeinsam mit der Bewohnerschaft am Samstag, dem 02. März 2024 über die Ist-Situation und Zukunft der Gemeinde diskutiert. Im Mittelpunkt standen Stärken, Schwächen, Potenziale, Wünsche, Ideen und Anregungen für die zukünftige Entwicklung von Dobersdorf. Bei dem Rundgang in Lilienthal nahmen rund 40 Personen und in Tökendorf rund 25 Personen teil. An dem abschließenden Workshop beteiligten sich rund 40 Personen.

Abbildung 3: Impressionen von den Ortsrundgängen am 02. März 2024 (CIMA 2024)

Kinder- und Jugendworkshop: KreativLabor Gemeinde Dobersdorf // 13. März 2024

Am 13. März wurde das „KreativLabor" durchgeführt, zu dem nur die Kinder und Jugendlichen der Gemeinde eingeladen wurden. Insgesamt 35 Kinder und Jugendliche zwischen sieben und siebzehn Jahren folgten der Einladung. Zu Beginn sollten die Kinder und Jugendlichen zunächst Lieblingsorte und Angsträume sowie Stärken und Schwächen verorten, die aus ihrer Sicht in der Gemeinde vorhanden sind.

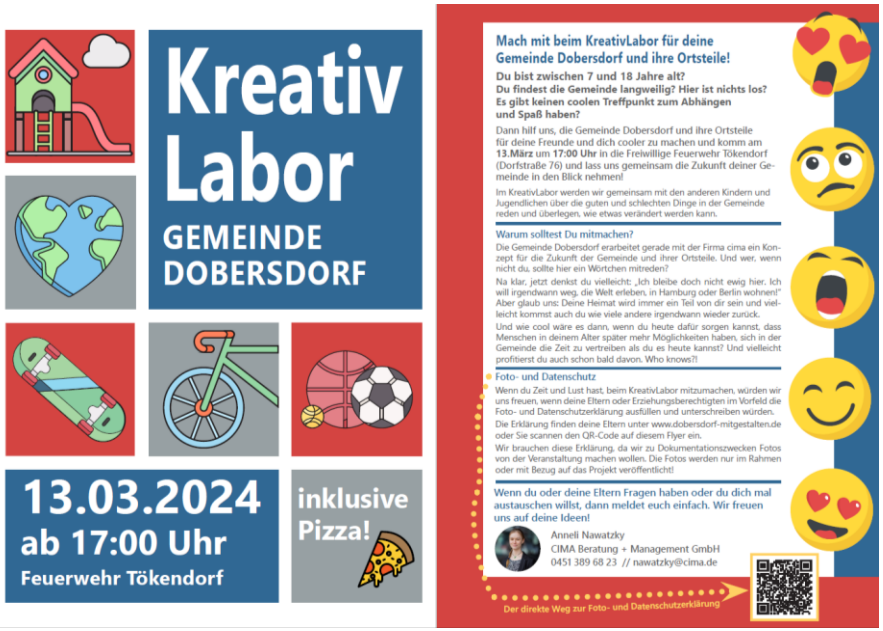


Abbildung 4: Flyer zur Kinder- und Jugendbeteiligung (CIMA 2024)

Im zweiten Teil folgte dann eine Kreativphase bei der die Kinder und Jugendlichen Ihre Ideen zu Papier bringen konnten. Zum Abschluss des Workshops wurden die unterschiedlichen Ideen einzeln oder in Kleingruppen vorgestellt.

Projekthomepage und digitale Beteiligung (WikiMap)

Einen weiteren Baustein der Öffentlichkeitsbeteiligung stellte die Projekthomepage dar, die als digitale Informations- und Beteiligungsplattform fungierte.

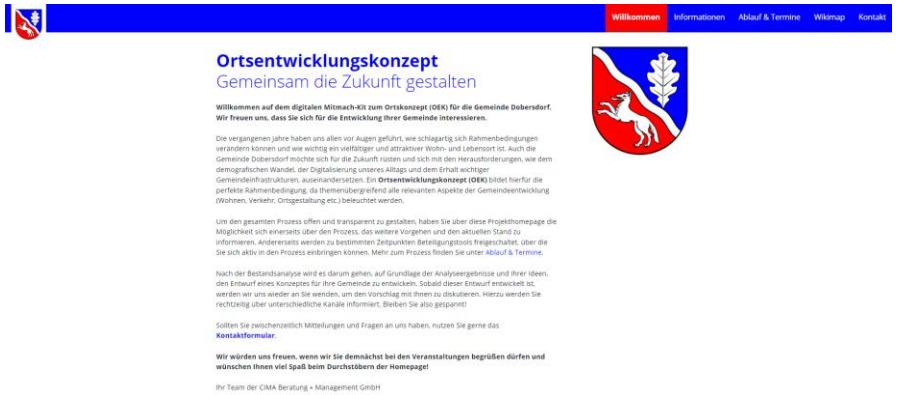


Abbildung 5: Auszug aus der Projekthomepage https://www.dobersdorf-mitgestalten.de (CIMA 2024)

Der Start der Projekthomepage wurde gemeinsam mit den Ortsrundgängen kommuniziert. Die Projekthomepage konnte über die Website https://www.dobersdorf-mitgestalten.de von der Bewohnerschaft über den gesamten Bearbeitungszeitraum aufgerufen werden. Außerdem wurde vordringlich von den Beteiligungsmöglichkeiten vor Ort Gebrauch gemacht.

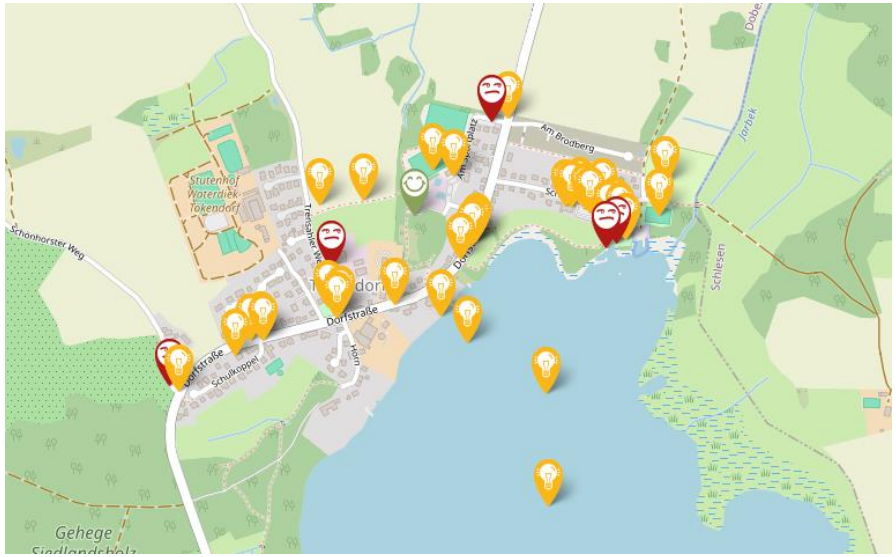


Abbildung 6: Auszug aus der WikiMap (CIMA 2024)

Von Anfang Februar bis Mitte März gab es außerdem die Möglichkeit sich über die sogenannte „WikiMap“, einen digitalen Ortsplan, zu beteiligen. Ähnlich wie bei den Ortsrundgängen konnten auch hier Stärken, Schwächen und Ideen – in diesem Fall durch einen Marker - eingetragen werden. Zusätzlich konnten bereits bestehende Marker kommentiert und bewertet werden, um eine Diskussion und Gewichtung zu ermöglichen. Um beispielsweise beleidigende Inhalte zu vermeiden, wurden die Eintragungen zuvor durch die cima geprüft und manuell freigeschaltet.

Über die WikiMap wurden 74 Marker gesetzt (5x Stärken, 13x Schwächen, 56x Ideen). Zu diesen Einträgen wurden rund 60 Kommentare hinterlassen sowie 680 Bewertungen abgegeben.

Phase 2: Entwicklungsziele

Auf der Grundlage der Analyseergebnisse, deren Bestandteil auch die Ergebnisse der vorangegangenen Prozesse sind, wurde ein räumliches Leitbild und ein Handlungsprogramm für die Gemeinde entwickelt (siehe Kapitel 4).

Das Handlungsprogramm für die Gemeinde setzt sich aus Leitlinien für die jeweiligen Handlungsfelder, Entwicklungszielen und Maßnahmen zusammen. Konkret handelt es sich um die Handlungsfelder „Wohnbauliche Entwicklung & Wohnraumangebote“, „Gemeindeleben & Ortsgestaltung“, „Umwelt & Natur // Nachhaltigkeit & Energie“, „Mobilität & Vernetzung“, „Wirtschaft & Technik // Ver- & Entsorgung“. Der Entwurf des Handlungsprogramms wurde in der Lenkungsgruppe diskutiert und legitimiert.

Phase 3: Umsetzungsstrategie

Um das umfangreiche Handlungsprogramm handhabbar zu machen, wurden sogenannte Schlüsselprojekte ausgewählt und in Arbeitskreisen mit Vertreter:innen der Lenkungsgruppe sowie weiteren Schlüsselpersonen am 05. September 2024 weiter vertieft. Diese tragen in besonderer Weise zur Erfüllung des Leitbildes und der Ziele des Handlungsprogramm bei und entfalten Querschnittswirkungen für die Gemeindeentwicklung. Dabei ist es notwendig, direkte Verantwortliche, einen Zeitrahmen und einen Ablauf für die entsprechenden Projekte zu definieren, um die Umsetzung durch die Akteurinnen und Akteure vor Ort zu gewährleisten.

Ergebnisworkshop // 28. November 2024

Das vorläufige OEK wurde im Rahmen eines öffentlichen Workshops am 28. November 2024 vorgestellt und diskutiert. Die Bewerbung des Ergebnisworkshops lief zuvor über Flyer, welche per Hauseinwurf verteilt wurden. Um 18 Uhr eröffnete die Bürgermeisterin die Veranstaltung und informierte die Teilnehmenden über die zentralen Entwicklungen der vergangenen Monate. Im Anschluss erläuterten die Mitarbeitenden der cima den Sinn und Zweck eines OEKs sowie den Ablauf des Workshops. Der Workshop wurde als Wandelgang konzipiert, sodass für das Leitbild sowie jedes der fünf Handlungsfelder das entsprechende Handlungsprogramm und die dazugehörigen Schlüsselprojekte als Plakate an einer Gruppenstation ausgestellt wurden.

Die insgesamt rund 25 Teilnehmenden verteilten sich zunächst auf die Stationen. Nachdem alle Teilnehmenden die Möglichkeit hatten Fragen zu stellen und ihre Anregungen und Ideen zu den jeweiligen Stationen auf Karteikarten aufzuschreiben, wurden die zentralen Diskussionspunkte von der cima zusammengetragen und im Plenum diskutiert. Die Veranstaltung endete gegen 19.45 Uhr.

Im Vorfeld der Abschlussveranstaltung bestand die Möglichkeit, den Entwurf des Berichtes von der Projekthomepage https://www.dobersdorf-mitgestalten.de herunterzuladen. Im Nachgang wurden das Protokoll zum Abschlussworkshop sowie der geänderte Endbericht ebenfalls auf der Projekthomepage veröffentlicht.

Abbildung 7: Flyer zur Bewerbung der Abschlussveranstaltung (CIMA 2024)

Abbildung 8: Impressionen vom Ergebnisworkshop (CIMA 2024)

Dokumentation und Umsetzung

Die Ergebnisse des Prozesses sind in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst und dokumentiert. Mit der Umsetzung der erarbeiteten Inhalte beginnt jedoch erst die „richtige" Arbeit. Der Erfolg des OEKs ist von der Umsetzung der formulierten Projekte und Maßnahmen und somit von den unterschiedlichen Akteursgruppen in der Gemeinde Dobersdorf abhängig. Zusätzlich gilt, dass neue Projekte und Ideen, die den Grundgedanken des OEKs unterstützen und dessen Umsetzung fördern, auch im Nachhinein in die Umsetzung integriert werden dürfen und sollten. Der Gemeindevertretung ist hierbei das Gremium, dem die erforderlichen Weichenstellungen obliegen. Die im Konzept enthaltenen Ziele ermöglichen der Gemeinde ein fortlaufendes Monitoring. Durch die Herleitung der Ziele aus den lokalen und regionalen Rahmenbedingungen besteht ein großes Unterstützungspotenzial für die Gemeinde über die AktivRegion Ostseeküste.

2. Planungsgrundlage & Rahmenbedingungen

2.1. Übergeordnete Planungsgrundlagen & Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) sind die Entwicklungsziele für das Land Schleswig-Holstein festgesetzt. Diese beinhalten u. a. allgemeingültige Ziele und Grundsätze in den Bereichen Küstenschutz- und Küstenzonenentwicklung, ländliche Räume sowie Stadt-Umlandbereiche und Landesentwicklungsachsen. Der Landesentwicklungsplan ist seit 2021 in Kraft.

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Dobersdorf als ländlicher Raum ohne zentralörtliche Funktionen eingeordnet, grenzt jedoch direkt an den Stadt- und Umlandbereich der Landeshauptstadt Kiel an. Für ländliche Räume ist vorgesehen, dass sie sich als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume weiterentwickeln sollen. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Natur- und Landschaftsräume, die u. a. der Naherholung der Bevölkerung dienen, nachhaltig gesichert werden.

Da die Gemeinde kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist, hat sie sich am wohnbaulichen Entwicklungsrahmen des Landes zu orientieren. Dieser schreibt für ländliche Räume vor, dass unter den im LEP genannten Rahmenbedingungen bis zum Jahr 2036 maximal zehn Prozent des Wohnungsbestandes (zum Stand 31. Dezember 2020) neu errichtet werden dürfen. Für die Gemeinde Dobersdorf ergibt sich hieraus ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von etwa 50 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036. Hierbei gilt, dass bereits genehmigte Bauvorhaben und sich in Bau befindliche Gebäude bzw. Wohneinheiten, die nach dem 31.12.2020 fertiggestellt werden, ebenfalls vom Entwicklungsrahmen abgezogen werden. Jedoch ist zu beachten, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch verschiedene Ausnahmeregelungen leicht überschritten werden kann. So werden beispielsweise Wohneinheiten in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten nur zu 2/3 an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

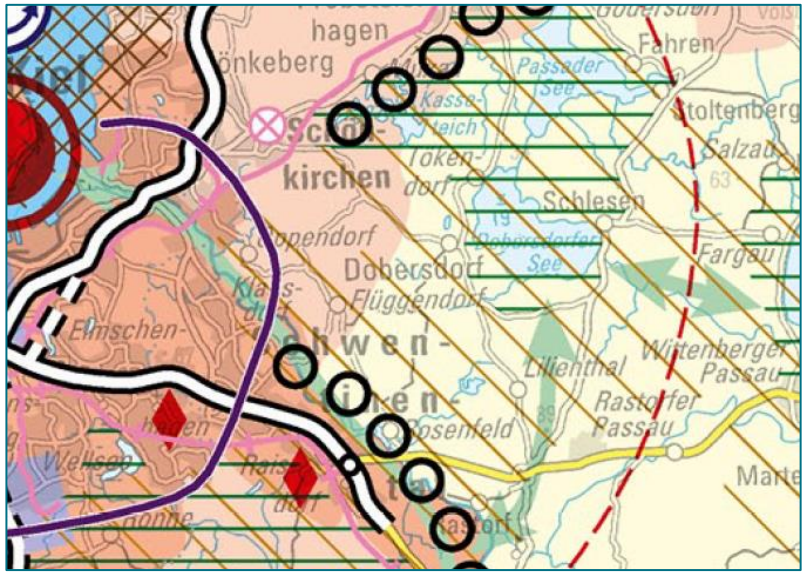


Abbildung 9: Auszug Landesentwicklungsplan (Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein 2020)

Diese Vorgaben sind hinsichtlich der Flächensparziele des Landes bzw. des Bundes von großer Bedeutung, um in den Gemeinden eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, ihre Funktionen zu stärken und zugleich die Flächenneuinanspruchnahme zu minimieren. 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.

Entlang des Dobersdorfer Sees ist ein größeres Gebiet als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen, um den naturräumlichen und landschaftlichen Mehrwert in der Gemeinde zu erhalten. Die Gemeinde befindet

sich zudem in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Diesen Gebieten kommt eine ausreichende touristische Bedeutung zu, die sich aus den naturräumlichen und landschaftlichen Potenzialen ergibt. Diese Belange müssen daher bei allen Planungsprozessen berücksichtigt werden.

Regionalplan Planungsraum III (2000)

Die Regionalpläne stellen die räumliche Konkretisierung des LEPs dar, indem sie die übergeordneten Zielvorstellungen tiefgehender ausformulieren und festsetzen. Die Regionalpläne werden derzeit aktualisiert. Im bisherigen Regionalplan sind folgende Konkretisierung für die Gemeinde beinhaltet.

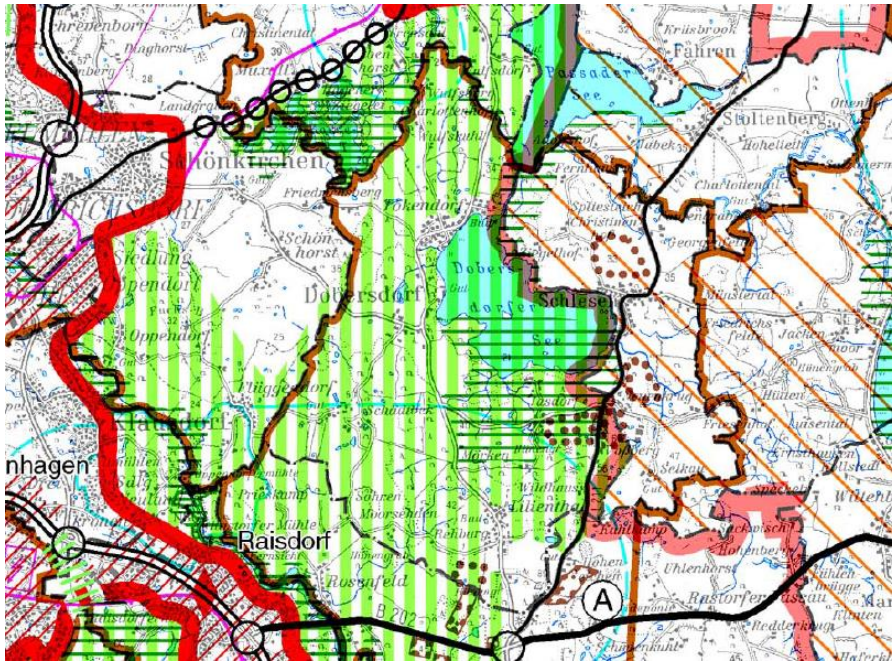


Abbildung 10: Auszug aus dem Regionalplan III (Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein 2000)

Die Gemeinde Dobersdorf liegt innerhalb des Ordnungsraums der Landeshauptstadt Kiel und ist nahezu vollständig von einem regionalen Grünzug überlagert. Darüber hinaus sind Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft im südlichen Bereich des Dobersdorfer Sees und der Umgebung von Jasdorf sowie um die Jarbek im Regionalplan dargestellt. In dem Plan aus dem Jahr 2000 sind außerdem drei Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe im Gemeindegebiet dargestellt. Diese liegen im Süden Nahe der Bundesstraße sowie im Osten bei Jasdorf. Zusätzlich dazu wird das südliche Gemeindegebiet aufgrund des Trinkwasserschutzgebietes Schwentinetal als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz kategorisiert.

Regionalplan Planungsraum II – Neuaufstellung, Entwurf (2023)

Auch wenn die Regionalpläne aus der Jahrtausendwende bislang noch rechtkräftig sind, befinden sich derzeit neue Regionalpläne in Aufstellung. Für die Gemeinde Dobersdorf ist dies der Regionalplan III, dessen Entwurf vom Juli bis November 2023 ausgelegt wurde. Die Gemeinde Dobersdorf hat keine Stellungsnahmen zu dem Entwurf abgegeben.

Im Vergleich zum Regionalplan aus dem Jahr 2000 liegt die Gemeinde Dobersdorf nun außerhalb des Kieler Ordnungsraums. Darüber hinaus haben sich auch die Regionalen Grünzüge verändert: Durch die entfallenden Grünzüge im Gemeindegebiet ergeben sich unter anderem hinsichtlich der energetischen Entwicklung neue Entwicklungsspielräume.

Ferner ist der Dobersdorfer See als Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt. Das bedeutet, dass in diesem Bereich die ökologischen Belange gesichert, gewahrt und entwickelt werden sollen. Außerdem sind die Jarbek und der Bereich südlich des Dobersdorfer Sees als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Statt der zuvor drei, sind nun zwei Gebiete als Vorbehaltsgebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe dargestellt. Diese befinden sich im

Südosten in der Nähe des Kieswerks Hoheneichen. Mit dieser Darstellung sind unmittelbar keine Nutzungseinschränkungen verbunden, bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen wird den Rohstofflagerstätten jedoch ein besonderes Gewicht beigemessen.

Zusätzlich befindet sich die Gemeinde vollständig in einem Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung. In diesen Gebieten soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten von Tourismus und Erholung angestrebt werden.

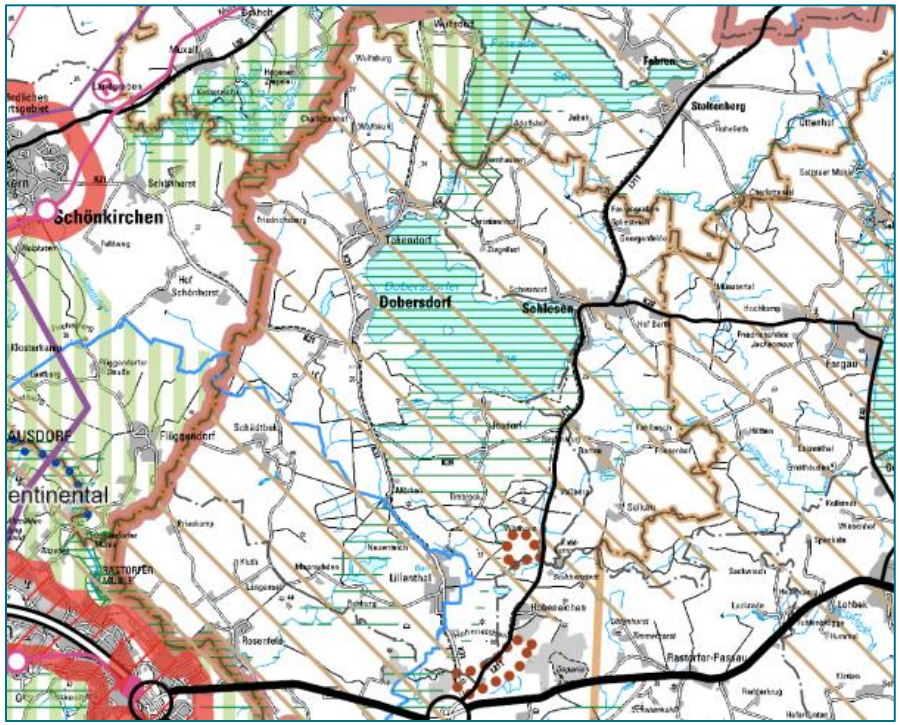


Abbildung 11: Auszug aus dem Entwurfsstand des Regionalplans II (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport 2023)

AktivRegion Ostseeküste– Integrierte Entwicklungsstrategie 2023-2027 (IES)

Die Gemeinde Dobersdorf ist Mitglied der AktivRegion Ostseeküste. Die Ziele der Strategie der AktivRegion sind in drei Zukunftsthemen (Klimaschutz & Klimawandelanpassung; Daseinsvorsorge & Lebensqualität; Regionale Wertschöpfung) mit jeweils verschiedenen Kernthemen gegliedert:

Strategie der AktivRegion Ostseeküste 2023-2027			
Zukunftsthemen	Daseinsvorsorge & Lebensqualität	Klimaschutz & Klimaanpassung	Regionale Wertschöpfung
Kernthemen	Gemeinschaftliches Miteinander / Leben für Jung und Alt	Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen	Zukunftsorientierter Tourismus
	Maßnahmen zur Sicherstellung der lokalen Basisdienstleistungen	Klimafreundliche Mobilität	Regionale Produkte und Angebote stärken und vermarkten
		Klimawandelanpassungsmaßnahmen auf lokaler Ebene	Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes vor Ort

Abbildung 12: Kernthemen und Zukunftsthemen der AktivRegion Ostseeküste (LAG AktivRegion Ostseeküste 2023; eigene Darstellung CIMA 2024)

- Gemeinschaftliches Miteinander / Leben für Jung und Alt – Schaffung und Sicherstellung von Freizeit-, Bildungs- und Kulturangeboten sowie (zentrale) Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersklassen; Stärkung der kommunalen Zusammenarbeit; Schaffung überörtlicher Netzwerke; Förderung der Integration; Stärkung des Ehrenamtes; Beteiligungsprozesse für Kinder und Jugendliche aufbauen und entwickeln; … etc.
- Maßnahmen zur Sicherstellung der lokalen Basisdienstleistungen – Förderung von alternativen Wohnformen; Sicherung der ärztlichen

Versorgung; Sicherung vom Vertrieb regionaler Lebensmittelprodukte; Förderung der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben; Ausbau der digitalen Infrastruktur; Beratungsangebote im Bereich Jugend- und Familienangebote; … etc.

- Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen – Förderung der Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation von Bürger:innen; Sensibilisierung zu Technologien zur Einsparung von Strom und Wärme sowie energetische Modernisierungen; Schaffung effizienter Bauleitplanung; Förderung nachhaltiger Landwirtschaft; … etc.
- Klimafreundliche Mobilität – Aufbau eines intelligenten Mobilitätsmanagements; Ausbau der Infrastruktur für alternative Mobilitätsformen und Förderung der Fahrradmobilität; … etc.
- Klimawandelanpassungsmaßnahmen auf lokaler Ebene – Erhaltung und Schutz der Biodiversität; Förderung von Begrünung; Sensibilisierung für den Hochwasserschutz; Förderung der Klimabildung und -beratung; … etc.
- Zukunftsorientierter Tourismus – Erhalt und Förderung von regionalen Kulturgütern und Traditionen; Förderung der Akzeptanz von Tourismus als besonderer Wirtschaftsfaktor; Schaffung von ökonomischer Wertschöpfung und nachhaltigen Produktions- und Konsumverhaltens; Anpassung von Infrastrukturmaßnahmen sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität; Nutzen der regionalen Potenziale und Entwicklung des naturnahen, touristischen Angebots; … etc.
- Regionale Produkte und Angebote stärken und vermarkten – Steigerung der Vermarktung für regionale Produkte sowie Erweiterung des Angebots; Verbesserung der digitalen Angebote; … etc.
- Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes vor Ort – Schaffung von Co-Working-Spaces sowie Stärkung und Sicherung der Arbeitsplätze in der Region (z. B. Glasfaserausbau und Umnutzung von Gebäuden); Stärkung und Ausbau der Kinderbetreuungsangebote; Stärkung der Vernetzung im Arbeitsumfeld vor Ort zur Förderung der Kooperation; … etc.

Viele der Themen betreffen auch die Gemeindeentwicklung in Dobersdorf, sodass hier im Zusammenwirken mit der Region Lösungsbeiträge gefunden werden können. Wenn die Projekte des Ortsentwicklungskonzeptes die Ziele der AktivRegion abdecken, werden Synergien wahrscheinlich und die Förderquote erhöht.

2.2. Planungsgrundlagen der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Dobersdorf stammt aus dem Jahr 1974 und wurde bereits durch neun Änderungen fortgeschrieben. Die Änderungen des Flächennutzungsplans dienten vor allem der Realisierung von weiteren Wohngebäuden. Für die Mehrheit der Flächen ist eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Auf den Flächen in den Ortsteilen dominieren fast ausschließlich Wohn- und Mischgebiete. Im Ortsteil Tökendorf gibt es zudem Flächen für eine Parkanlage, eine Badestelle und einen Spielplatz, während im Ortsteil Lilienthal eine Fläche für ein Rentnerwohnheim ausgewiesen ist.

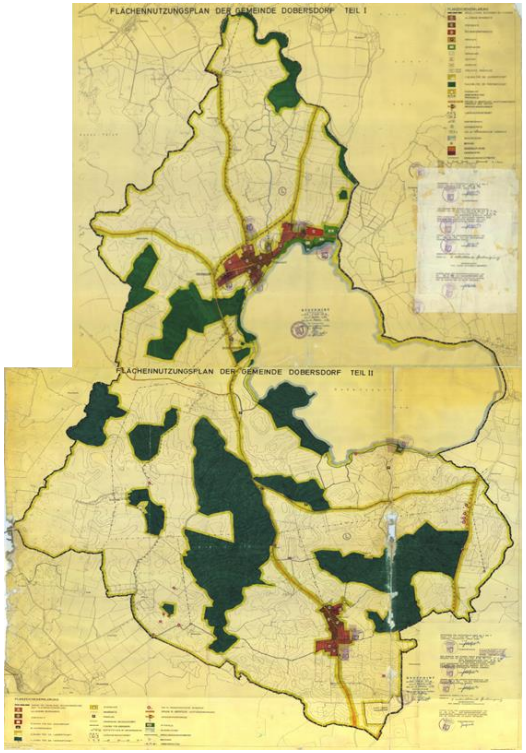


Abbildung 13: Flächennutzungsplan der Gemeinde Dobersdorf (Gemeinde Dobersdorf 1974)

Bebauungsplanung – Übersicht Bebauungspläne

In den vorhandenen Bebauungsplänen der Gemeinde findet sich eine planerische Entwicklung wieder. Die siedlungsstrukturelle Erweiterung hat sich auf beide Ortsteile verteilt. Die hier geschaffenen Flächen sind vorwiegend bebaut, wobei an einzelnen Stellen noch nachverdichtet werden kann. Momentan befindet sich der Bebauungsplan (Nr. 18) für ein neues Baugebiet in Aufstellung.

Schwerpunkt	Nr. der vorhandenen B-Pläne
wohnbauliche und gemischt genutzte Entwicklung	• B-Plan Nr. 1 für das Gebiet Am Ecksol im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 2 für das Gebiet Schröderkoppel im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 3 für das Gebiet Hinterbrook im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 4 für das Gebiet Vorderer Ortsteil Tökendorf im Ortsteil Tökendorf • B-Plan Nr. 5 für das Gebiet Schleserweg im Ortsteil Tökendorf • B-Plan Nr. 6 für das Gebiet Am Brunnen im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 7 für das Gebiet nördlich ehemalige Hofstelle Paustian im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 8 für das Gebiet Am Eichsaal im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 9 für das Gebiet Sportplatz Dorfstraße im Ortsteil Tökendorf • B-Plan Nr. 10 für das Gebiet Hofstelle Stamer im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 11 für das Gebiet Reiterhof Gröpper / Trensahler Weg im Ortsteil Tökendorf

	• B-Plan Nr. 12 für das Gebiet Stark im Ortsteil Tökendorf • B-Plan Nr. 13 für das Gebiet westlich der K31 im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 15 für das Gebiet westlich der K31 im Ortsteil Tökendorf • B-Plan Nr. 16 für das Gebiet Hinterbrook Ost im Ortsteil Lilienthal • B-Plan Nr. 17 für das Gebiet nördlich des Schleser Weges im Ortsteil Tökendorf

Abbildung 14: Übersicht der vorhandenen B-Pläne und ihrer Schwerpunkte (CIMA 2024)

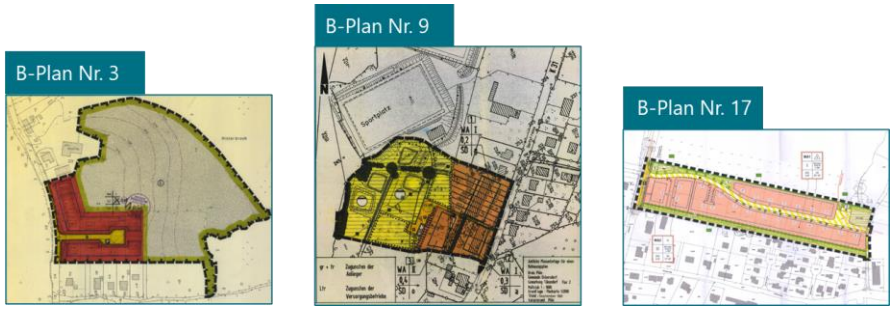


Abbildung 15: Auszüge aus den vorhandenen B-Plänen der Gemeinde Dobersdorf (DARSTELLUNG CIMA 2024; GRUNDLAGE: GEMEINDE DOBERSDORF)

3. Bestandsanalyse[1]

3.1. Lage & Größe

Die Gemeinde Dobersdorf liegt im Westen des Kreises Plön leicht nördlich von der Bundesstraße 202. Die Gemeinde befindet sich etwa 10 km östlich des Oberzentrums und der Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde Dobersdorf gehört dem Amt Selent/Schlesen an und besteht aus den Ortsteilen Tökendorf, Dobersdorf, Lilienthal, Schädtbek und Jasdorf sowie kleineren Siedlungen. Das Gemeindegebiet umfasst etwa 22 km².

Zum 31.12.2023 lebten 1 064 Menschen in Dobersdorf. Mit einer Bevölkerungsdichte von rund 50 Personen je km² erreicht Dobersdorf einen Wert, der deutlich unterhalb des durchschnittlichen Wertes im Kreis Plön (ca. 121 Personen je km²) und des Landes Schleswig-Holstein (ca. 185 Personen je km²) liegt. Die niedrige Bevölkerungsdichte verdeutlicht den ländlichen Charakter und die besonderen naturräumlichen Potenziale der Gemeinde.

3.2. Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Auch anhand der Nutzungsstruktur wird die freiräumliche Prägung der Gemeinde deutlich: Rund 77 % des Gemeindegebietes entfallen auf Vegetationsflächen. Der zweitgrößte Anteil wird von Gewässern, insbesondere dem Dobersdorfer See, geprägt. Mit rund 16 % liegt dieser Anteil deutlich über dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt von rund 5 %. Weitere 4 % der Gemeinde werden als Siedlungsflächen genutzt. Hierbei sind insbesondere die primär wohnbaulich genutzten Hauptsiedlungskörper Tökendorf und Lilienthal zu nennen. Die wohnbauliche Nutzung ist insbesondere durch Einfamilienhäuser geprägt. Mehrfamilienhäuser befinden sich kaum im Gemeindegebiet. Die weiteren Siedungsflächen sind überwiegend gemischt genutzt (u. a. landwirtschaftliche Höfe) und sind als kleinere Siedlungen oder Einzelhöfe angeordnet. Es befinden sich keine Gewerbegebiete in der Gemeinde. Die Kleinst- und Kleinbetriebe liegen meist in Mischstrukturen. Die restlichen knapp 3 % des Gemeindegebietes entfällt auf Verkehrsflächen. Der relative Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen der Gemeinde ist im Vergleich zum Durchschnitt Schleswig-Holsteins (9 % bzw. 4 %) und dem Durchschnitt der Gemeinden im Bundesland in der gleichen Größenkategorie (1.000 bis 4.999 Einwohnende; 8 % bzw. 4 %) deutlich geringer.

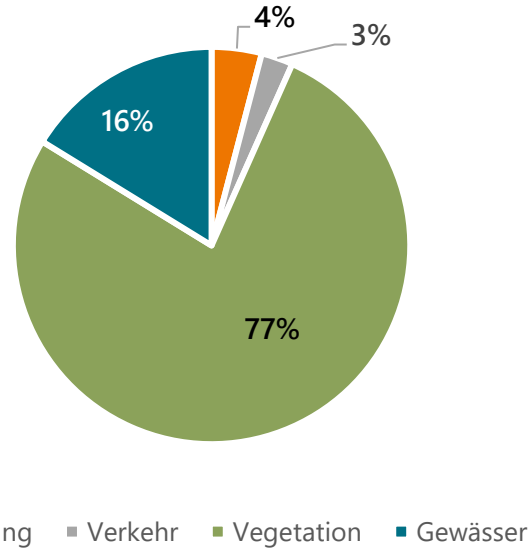
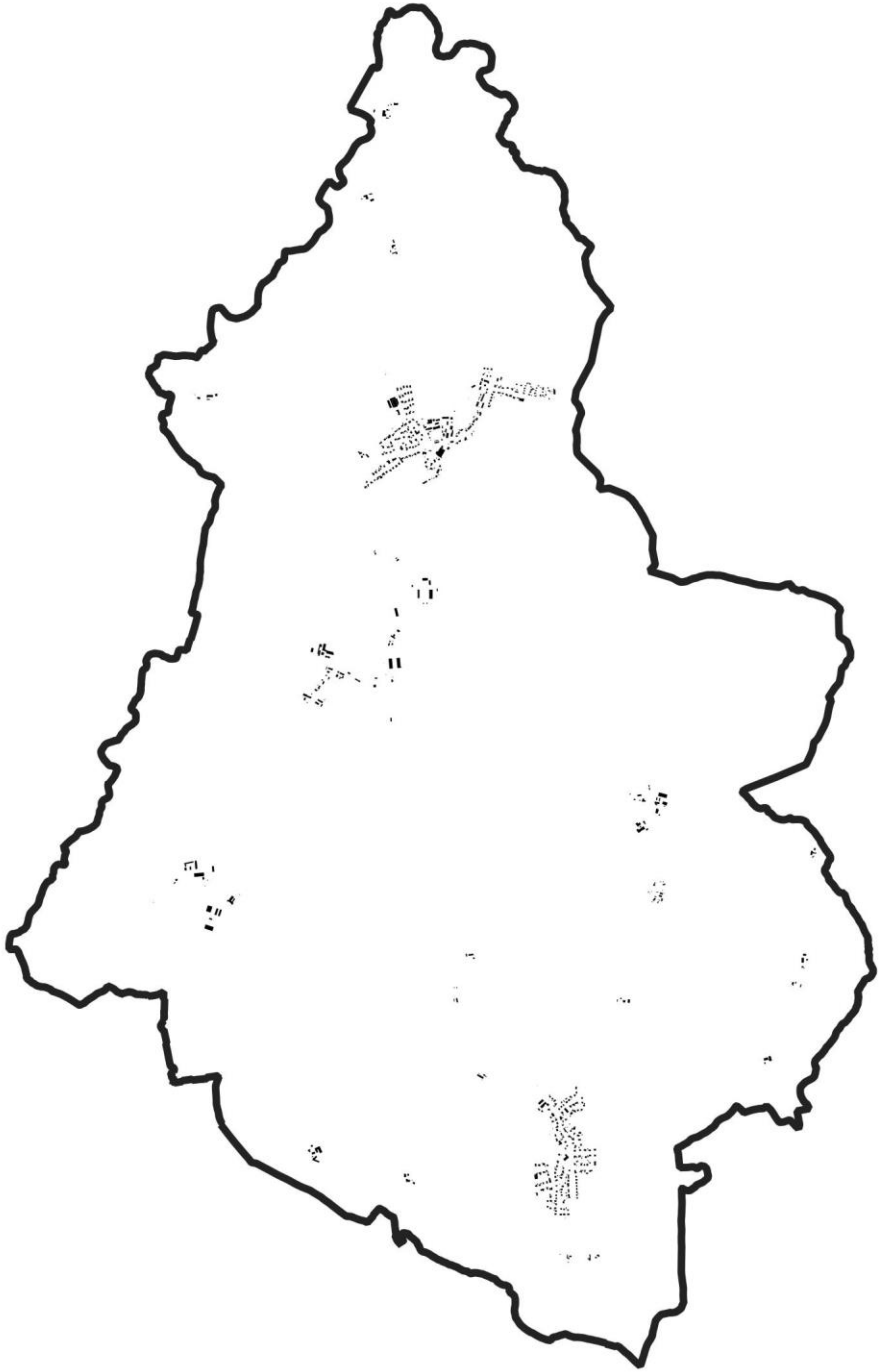


Abbildung 16: Fläche nach Nutzungsarten im Gemeindegebiet (CIMA 2024; DATEN: STATISTIKAMT NORD 2023)

[1] Die dargestellten Statistiken sind dem Angebot des Statistikamtes Nord (Stand: 31.12.2022) entnommen. Falls dies nicht zutrifft, werden die entsprechenden Quellen explizit genannt.

Schwarzplan Gemeinde Dobersdorf

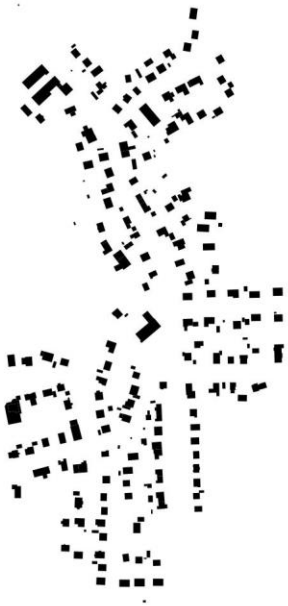


1 : 45.000

Ortsteil Tökendorf

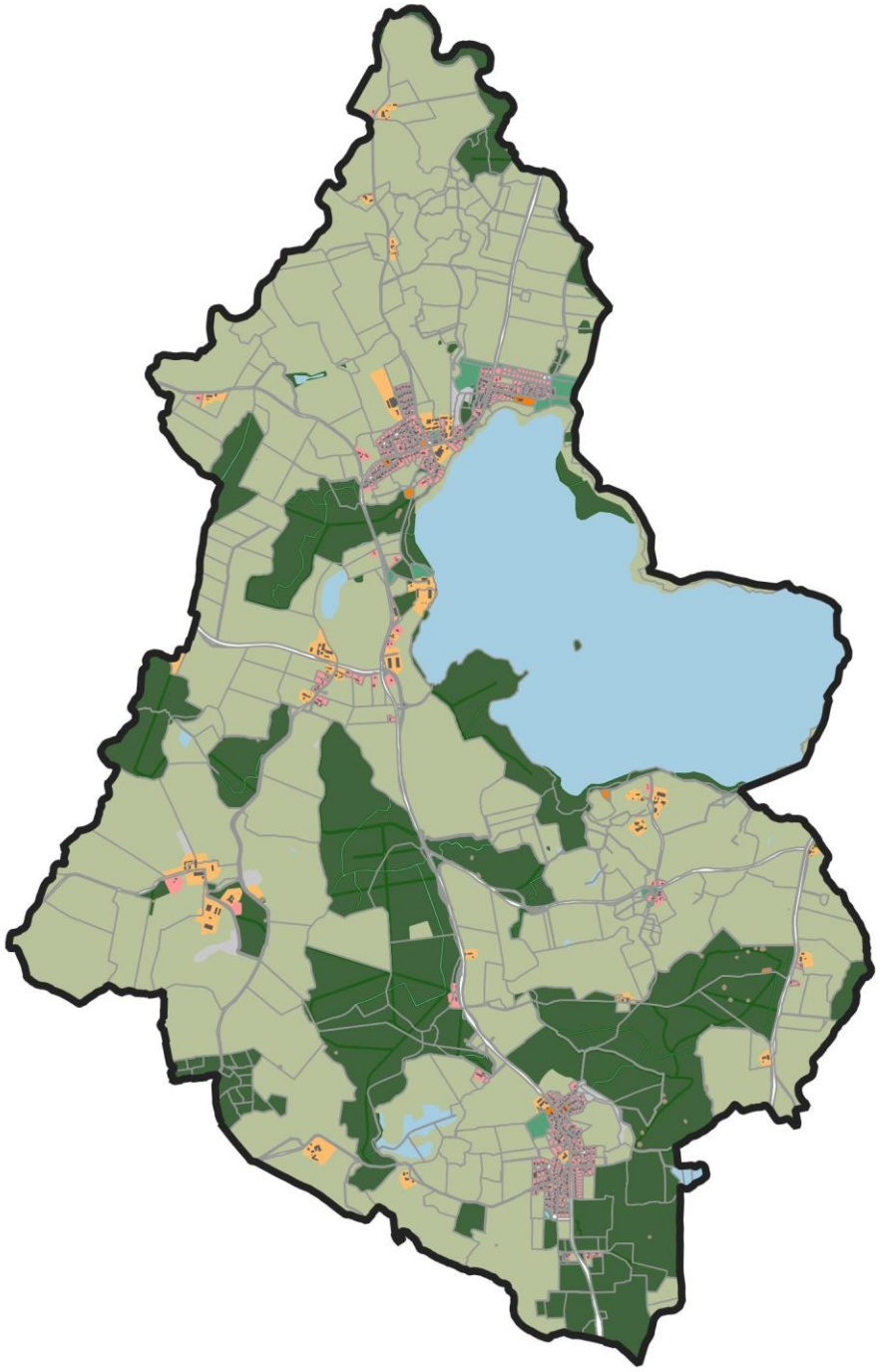
1 : 10.000

Ortsteil Lilienthal



1 : 10.000

Nutzungsstruktur Gemeinde Dobersdorf

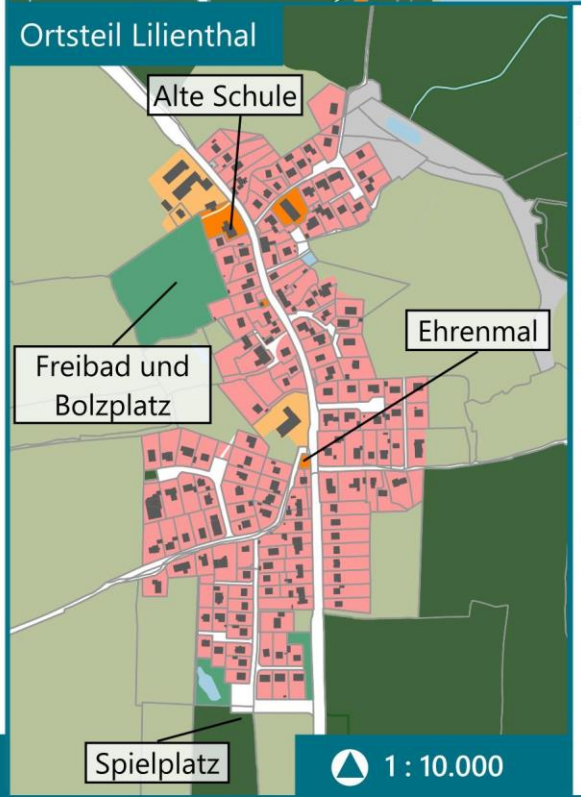


1 : 45.000

Ortsteil Tökendorf

1 : 10.000

Ortsteil Lilienthal



1 : 10.000

Nutzungsstruktur

- Gemeindegrenze Dobersdorf
- Flurstück
- Gebäude und Bauwerke
- Wohnen
- Besondere Nutzung
- Gemischte Nutzung
- Industrie und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
- Wald und Gehölz
- Landwirtschaft und sonstiges Grün
- Wasser
- Straßen und Wege

3.3. Zentrale Infrastrukturen

Die Gemeinde Dobersdorf verfügt über keine zentralörtlichen Funktionen und muss sich bei der infrastrukturellen Ausstattung an ihrer eigenen Entwicklung orientieren. Die sozialen Infrastrukturen der Gemeinde übernehmen wichtige Funktionen zum ortsteilübergreifenden Erhalt und zur Stärkung der sozialen Netzwerke. Diese Funktionen gilt es mit hoher Priorität zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dies gilt nicht nur für die ansässige Bevölkerung, sondern auch für die Integration von Hinzuziehenden.

Als zentrale Dorfgemeinschaftshäuser und Veranstaltungsorte dienen innerhalb der Gemeinde Dobersdorf zum einen die Alte Schule im Ortsteil Lilienthal und zum anderen die Karl-Jaques-Halle im Ortsteil Tökendorf. Beide Gebäude haben sich als generationen- und ortsteilübergreifende Begegnungsstätten etabliert und schon zahlreiche Veranstaltungen beherbergt. Zudem können beide Einrichtungen privat oder von Vereinen gemietet werden.

In der Alten Schule stehen zwei bestuhlte Räume zu Verfügung. Ein großer Raum für ca. 60 Personen und ein kleinerer Raum für ca. 15 Personen. Zudem verfügt das Gebäude über eine gut ausgestattete Küche sowie einen Jugendraum im oberen Geschoss. Die Alte Schule gilt als der soziale Mittelpunkt des Ortsteils Lilienthal. Hier werden verschiedene Kurse (z. B. Yoga) angeboten. Baulich soll das Gebäude verschiedenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen werden. Zudem bestehen Optimierungspotenziale, die beispielsweise die Installation von Dachflächen-PV-Anlagen umfassen könnten.

Auf dem Gelände der Alten Schule befindet sich die Bude 8, die von Privaten zur Organisation von Festen und Veranstaltungen genutzt wird. Hinter der Alten Schule befindet sich außerdem ein eingezäunter Kinderspielplatz.

Abbildung 17: Alte Schule im Ortsteil Lilienthal (CIMA 2024)

In unmittelbarer Nähe zur Alten Schule in Lilienthal befindet sich das Freibad, das ehrenamtlich über den Wasser-Lilien e. V. betrieben wird. Der Verein hat über 350 Mitglieder, denen in den Sommermonaten die Nutzung des Freibades gestattet ist. Das Schwimmbecken hat zwei verschiedene Tiefen, sodass auch Personen, die (noch) nicht schwimmen können, das Freibad nutzen können. Zusätzlich dient das Freibad auch als Löschwasserteich.

Um das Freibad herum befinden sich öffentliche Grünflächen, die über Wanderwege mit dem weiteren Gemeindegebiet verbunden sind. Hier befinden sich unter anderem zwei Streuobstwiesen sowie ein Bolzplatz. Das Gelände wird mehrmals im Jahr für Veranstaltungen wie etwa das Kinderfest, ein Osterfeuer oder Wikingerschach genutzt. Durch die vorhandenen Angebote, wie etwa die Tischtennisplatte, ist das Gelände bereits ein beliebter Treffpunkt, der in seiner Funktion erhalten und qualifiziert werden soll.

Die Karl-Jaques-Halle im Ortsteil Tökendorf wird zusätzlich zur Nutzung für öffentliche Veranstaltungen auch als Sporthalle genutzt. Ihr Saal verfügt über eine Bestuhlung für bis zu 120 Personen und eine separate Bühne. Daran angeschlossen ist eine überdachte Terrasse in Richtung des Dobersdorfer Sees. Des Weiteren gehört zu der Halle eine Küche mit Durchgang zur Halle, das „Dobersdorfer Zimmer", in dem bis zu 20 Personen Platz finden, sowie zwei Kegelbahnen. Das Gebäude soll einigen baulichen Maßnahmen unterzogen werden. Beabsichtigt sind dabei unter anderem eine energetische Sanierung und ein barrierefreier Zugang zu den Toiletten. Zudem wird geprüft auf dem Dach weitere PV-Anlagen zu installieren.

Abbildung 18: Karl-Jaques-Halle im Ortsteil Tökendorf (CIMA 2024)

Weitere Aufenthaltsorte im Gemeindegebiet sind die Ehrenmale in Tökendorf und Lilienthal. Das Ehrenmal in Tökendorf wird saisonal von der Totengilde bespielt, die dort einen Tannen- bzw. Maibaum aufstellt und öffentliche Veranstaltungen organisiert. Um die Nutzung als Dorfplatz zu intensivieren, sollen beispielsweise Bänke oder ein Rondell mit Sitzmöglichkeiten aufgestellt werden. Die mögliche Umgestaltung soll auch weiterhin mit dem Gedenken an die Gefallenen verträglich sein. Das Ehrenmal in Lilienthal wird ehrenamtlich von einer Privatperson gepflegt. Ebenso wie in Tökendorf, bestehen auch hier Aufwertungspotenziale, um die Aufenthaltsqualität zu fördern.

Abbildung 19: Ehrenmal im Ortsteil Tökendorf (CIMA 2024)

Abbildung 20: Ehrenmal im Ortsteil Lilienthal (CIMA 2024)

In der Gemeinde gibt es an verschiedenen Stellen Hinweistafeln, die zum einen über verschiedene Einrichtungen informieren und zum anderen auf die Naherholungsmöglichkeiten, wie etwa Wanderwege, verweisen. Aktuell gibt es im Gemeindegebiet drei dieser Hinweistafeln, weitere Standorte sind in Planung.

In der Nähe der Karl-Jaques-Halle, nördlich des Dobersdorfer Sees, befindet sich eine Badestelle. Diese wird insbesondere in den Sommermonaten gut genutzt und auch von Auswertigen besucht. Zum Leidwesen der Badegäste erfreut sich die Badestelle auch bei Gänsen großer Beliebtheit. Die Hinterlassenschaften der Gänse mindern die Attraktivität für Badegäste, sodass hierdurch ein Nutzungskonflikt entsteht. Insgesamt bestehen Überlegungen die Badestelle qualitativ aufzuwerten.

Abbildung 21: Badestelle im Ortsteil Tökendorf (CIMA 2024)

In der Nähe der Badestelle befinden sich außerdem ein Spielplatz und ein Bolzplatz, die weiter aufgewertet werden sollen. Es gibt erste Überlegungen dieses Angebot durch eine BMX- oder Dirtbike-Strecke zu erweitern. Im Südwesten von Lilienthal, an der Bürgermeister-Burmeister-Straße, befindet sich ein Spielplatz, der eher von Jugendlichen genutzt. Zudem bietet die Gemeinde in der Alten Schule Räume für Jugendliche an, allerdings gibt es keine Jugendpflege, sodass die Nutzung eher zurückhaltend ist.

Der Dobersdorfer Sportverein hat seinen Sitz am Sportplatz am Siedlungsrand des Ortsteils Tökendorf. Der Dobersdorfer SV e. V. 1981 nutzt neben dem Sportplatz auch die Karl-Jaques-Halle und bedient die Sparten Fußball, Tischtennis, Darts sowie Fitness und Gymnastik. Die Mitglieder des Vereins sind teilweise aus der Gemeinde, teilweise jedoch auch von außerhalb. Zusätzlich dazu zeigt sich unter anderem durch die Spielgemeinschaft mit Probsteierhagen im Bereich Fußball, die hohe soziale Bedeutung des Vereins bei der (interkommunalen) Vernetzung.

Abbildung 22: Sportplatz im Ortsteil Tökendorf (CIMA 2024)

Die KiTa TöDoLi befindet sich im Ortsteil Tökendorf und bietet in drei Gruppen Platz für insgesamt 50 Kinder im Alter zwischen eins bis sechs Jahren. Die Trägerschaft über die KiTa übernimmt der Arbeiterwohlfahrt Landesverband Schleswig-Holstein e. V. (AWO). Bis ins Jahr 2013 gab es eine weitere KiTa, die sich im Ortsteil Lilienthal befand, dann aber mit der KiTa in Tökendorf zusammengelegt wurde. Die KiTa TöDoLi, die baulich einem Einfamilienhaus ähnelt, stößt aktuell an ihre Kapazitätsgrenzen, sodass für Kinder im Krippenalter keine weiteren Betreuungsplätze zur Verfügung stehen.

Ein Lösungsansatz hierfür, der in der Vergangenheit bereits diskutiert wurde, ist eine ergänzende Kindertagespflege. Um Interessierte in diesem Vorhaben zu unterstützen, wurde bereits die Finanzierung der Ausbildung und die Bereitstellung der Ausstattung durch die Gemeinde diskutiert.

Abbildung 23: KiTa TöDoLi im Ortsteil Tökendorf (CIMA 2024)

Zentral im Ortsteil Tökendorf befindet sich die Freiwillige Feuerwehr Tökendorf. Die Freiwillige Feuerwehr ist die einzige Feuerwehr in der Gemeinde Dobersdorf und eine von neun Freiwilligen Feuerwehren im Amt Selent/Schlesen. Die Freiwillige Feuerwehr übernimmt neben der Gefahrenabwehr eine wichtige Netzwerkfunktion innerhalb der Gemeinde. Gleichzeitig wachsen die Anforderungen und damit auch die Ausrüstungserfordernisse an die Freiwilligen Feuerwehren stetig. So erfüllt das Feuerwehrgerätehaus nicht die aktuellen Anforderungen der Feuerwehrunfallkasse. Neben einzelnen baulichen Mängeln, wie etwa Stolperstellen, fehlt es an Möglichkeiten der sogenannten Schwarz-Weiß-Trennung oder Umkleidemöglichkeiten. Die Anbaumöglichkeiten sind am derzeitigen Standort stark eingeschränkt, da die Flächen zur Seite der Straße und zur Seite des Sees keine Erweiterungsmöglichkeiten anbieten. Hinzu kommt die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet, wodurch weitere Restriktionen entstehen.

Zum Erhalt des ehrenamtlichen Engagements und einer funktionierenden Gefahrenabwehr sind daher erforderliche Anpassungen wichtige Bausteine der künftigen Ortsentwicklung.

Abbildung 24: Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Tökendorf (CIMA 2024)

Neben der Freiwilligen Feuerwehr tragen verschiedene Vereine zur Netzwerkbildung in der Gemeinde und darüber hinaus bei. Zu benennen sind hier u. a. der Dobersdorfer Sportverein, der Angelverein Goden Fang, der Dobersdorfer Chor proTon und der Verein Dorf aktiv. Die Aktivitäten dieser Vereine sollen auch künftig durch passende Rahmenbedingungen unterstützt werden. Eine Herausforderung in der Gemeinde stellt die räumliche Verteilung der Ortsteile dar. Hierdurch sind in den Ortsteilen auch aus der Historie heraus starke Netzwerke entstanden, die sich durch Zu- und Abwanderungen sowie den Alterungsprozessen immer wieder verändert haben. Das Zusammenbringen und Zusammenwachsen als eine Gemeinde wird auch zukünftig eine wichtige Aufgabe sein.

3.4. Verkehr & Anbindung

Die Kreisstraßen K 21, K 31 und K 39 schließen die Ortsteile, in Verbindung mit der östlich des Gemeindegebietes verlaufenden Landesstraße L 211 und der südlich verlaufenden Bundesstraße B 202, gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz an. Die Straßenbaulast für diese Straßen liegt beim Kreis Plön bzw. dem Land und dem Bund. Dies verringert den Unterhaltungsaufwand für die Gemeinde, sorgt jedoch auch für Abhängigkeiten und lange Planungs- und Abstimmungszeiträume im Falle von Anpassungsbedarfen. Einzelne Höfe und Wohnhäuser werden zudem über Gemeindestraßen erschlossen.

Der Unfallatlas der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zeigt im Gemeindegebiet von Dobersdorf zwischen 2019 und 2023 insgesamt 22 Unfallorte mit Personenschäden. Von diesen befinden sich die meisten an Kreuzungen innerhalb der Ortsteile. Zusätzlich sollten nicht nur die tatsächlichen Unfälle als Anhaltspunkt für verkehrliche Anpassungen genommen werden, sondern ebenso die Kritik zu Gefahrenstellen, die unter anderem im Rahmen des Beteiligungsprozesses von der Bevölkerung geäußert wurde, Eingang in zukünftige Planungen finden. Hierzu gehören unter anderem Geschwindigkeitsüberschreitungen in den Ortsdurchfahrten (insb. an den Schulwegen) sowie gefährliche Querungen bspw. an der Haltestelle Kindergarten und der Alten Schule.

In den Siedlungsbereichen entspricht das Bushaltestellennetz den Empfehlungen für Gemeinden (Haltestelleneinzugsbereich von 500 m bis 700 m). Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kann diese Distanz jedoch vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen eine Herausforderung darstellen. Für vereinzelte Hoflagen im Außenbereich trifft dies allerdings nicht zu. Die Gemeinde Dobersdorf wird durch die folgenden Buslinien der Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH angebunden:

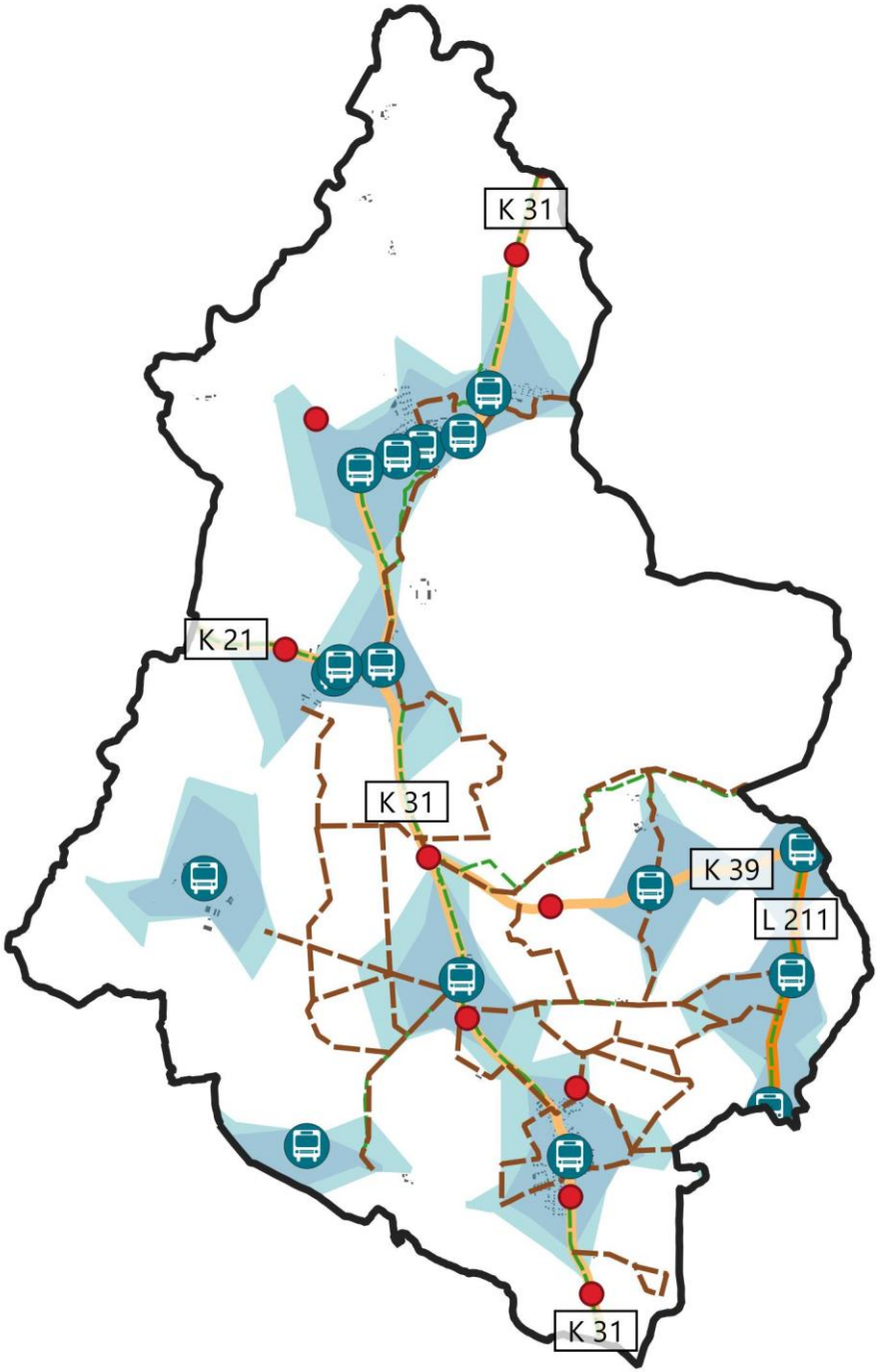
- **Linie 119** Laboe – Mönkeberg – Rastorfer Kreuz – Preetz – Plön
- **Linie 210** Kiel – Tökendorf – Schönberg
- **Linie 217** ALFA: Schönkirchen – Flüggendorf – Tökendorf – Dobersdorf – Schlesen
- **Linie 219** Voßberg – Lilienthal – Probsteierhagen (– Schönberg) // ALFA: Probsteierhagen – Dobersdorf – Schlesen – Rastorfer Kreuz
- **Linie 220** Schönberg – Rastorfer Kreuz – Preetz (– Plön) // ALFA: Schönberg – Stoltenberg – Fahren
- **Linie 221** ALFA: Preetz – Wildenhorst – Rastorf – Lilienthal – Schlesen
- **Linie 222** Probsteierhagen – Fahren – Schönberg

Das Angebot konnte in der Vergangenheit durch die sogenannten Anruf-Linien-Fahrten (ALFA) bereits verbessert werden, was insgesamt als Stärke angesehen wird. Dennoch bedarf das ÖPNV-Angebot aus Sicht der Bewohnerschaft einer Optimierung, um die Alltagstauglichkeit zu gewährleisten und somit einen Beitrag zur Mobilitätswende leisten zu können.

Ein weiterer Ansatzpunkt hierfür sind attraktive Fuß- und Radwege. Diese sind in der Gemeinde, auch durch die verschiedenen Wanderwege, bereits insgesamt als Stärke zu verzeichnen. Das Wegenetz hat insbesondere vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur und der damit einhergehende Gliederung in verschiedene Ortsteile eine hohe Bedeutung. Um den Fuß- und Radverkehr sowie die Verbindung zwischen den verschiedenen Ortslagen weiterhin zu stärken, gilt es das Wegenetz instand zu halten und beispielsweise durch Lückenschlüsse und sichere Querungen weiter zu qualifizieren.

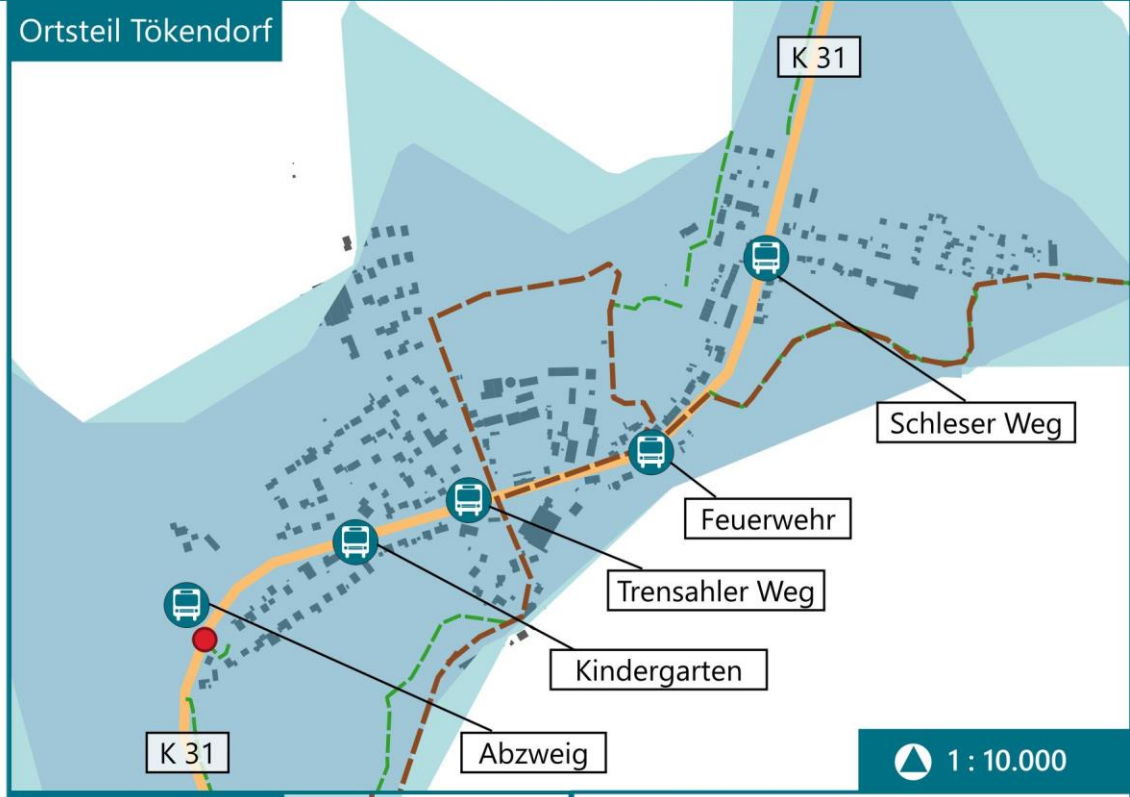
In der Gemeinde Dobersdorf gibt es bislang keine alternativen Mobilitätsangebote. Die Gemeinde verfügt über keine öffentlichen E-Ladestationen oder Sharing-Angebote. Die Einrichtung einer Mitfahrbank wurde in der Vergangenheit diskutiert, jedoch nicht umgesetzt, da die Erfahrungswerte aus anderen Gemeinden zeigen, dass der Nutzen gering ist. Um die inter- und multimodale Vernetzung der Mobilitätsangebote zu stärken ist die Gemeinde aktuell dabei, Fahrradabstellmöglichkeiten an zentralen Orten zu installieren.

Verkehrsstruktur Gemeinde Dobersdorf



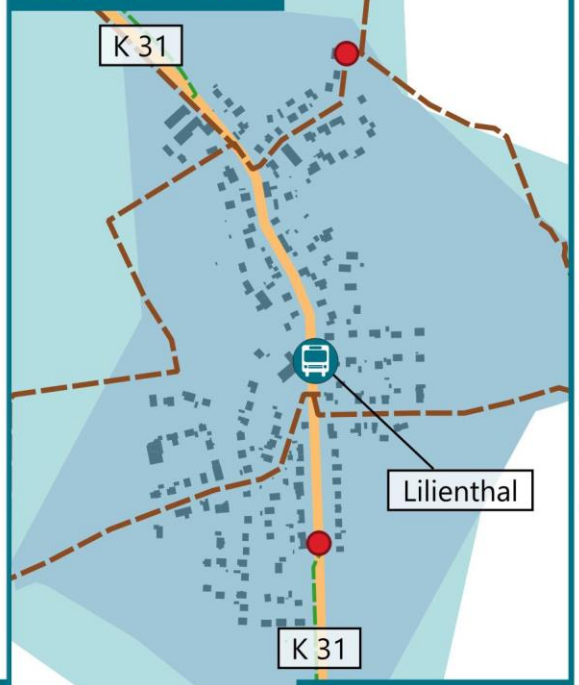
1 : 45.000

Ortsteil Tökendorf



1 : 10.000

Ortsteil Lilienthal



1 : 10.000

Verkehrsstruktur

- Gemeindegrenze Dobersdorf
- Gebäude
- Landstraße
- Kreisstraße
- Unfallorte 2019-2023
- Bushaltestelle
- Abdeckung Bushaltestelle (500 m)
- Abdeckung Bushaltestelle (700 m)
- Radweg
- Wanderweg

3.5. Natur & Umwelt

Natur

Durch die Gemeinde Dobersdorf verläuft die naturräumliche Einheit Ostholsteinisches Hügelland (Umweltportal 2024). Wie der Name schon andeutet, zeichnet sich die Landschaft durch die Vielzahl an leichten Hügeln des Baltischen Landrückens, aber auch durch mehrere kleine Seen und Bäche aus. Außerdem sind die Böden sehr fruchtbar und werden traditionell intensiv für Ackerbau und Viehzucht genutzt. Die Holsteinische Vorgeest bildet die Grenze im Westen. In der Landschaft überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung, wobei sich der Anteil von Grünland in den letzten Jahren zugunsten des Ackerbaus verringerte. Die Wälder werden teilweise forstwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung und durch den Dobersdorfer See ist das Gemeindegebiet eher waldarm. Kleinere Waldflächen finden sich zwischen den Siedlungskörpern der Ortsteile. Die bereits bestehenden Reit-, Wander- und Gehwege zu und in den Waldstücken sollen ertüchtigt werden. Im Rahmen der Beteiligung wurde deutlich, dass die Bewohnerschaft möchte, dass diese Wege regelmäßig gepflegt und von Verschmutzung freigehalten werden sollen. Außerdem soll es mehr Wegeverbindungen zwischen den Ortsteilen geben.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für das Land Schleswig-Holstein umfasst eine Darstellung des Zustandes von Natur- und Landschaft zum Zeitpunkt der Erstellung und stellt Flächen dar, die dem Naturschutz zugeordnet sind sowie die für diese Gebiete erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Im Gemeindegebiet sind einige Biotopverbundachsen verteilt. So befindet sich eine Verbundsachse mit besonderer Eignung zum Ausbau als Schutzgebiet- und Biotopverbundsystem entlang des Nordens des Dobersdorfer Sees und führt bis zum FFH-Gebiet des Passader Sees außerhalb des Gemeindegebietes. Ein weiteres FFH-Gebiet befindet sich an der östlichen Gemeindegrenze von Dobersdorf. Es grenzt zudem an ein gebiet an, welches die Voraussetzungen erfüllt, um als Naturschutzgebiet ausgewiesen werden zu können, aber noch keins ist. Vom Ortsteil Lilienthal aus Richtung Westen ist außerdem ein größeres Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen, das über besonderen Schutzstatus verfügt.

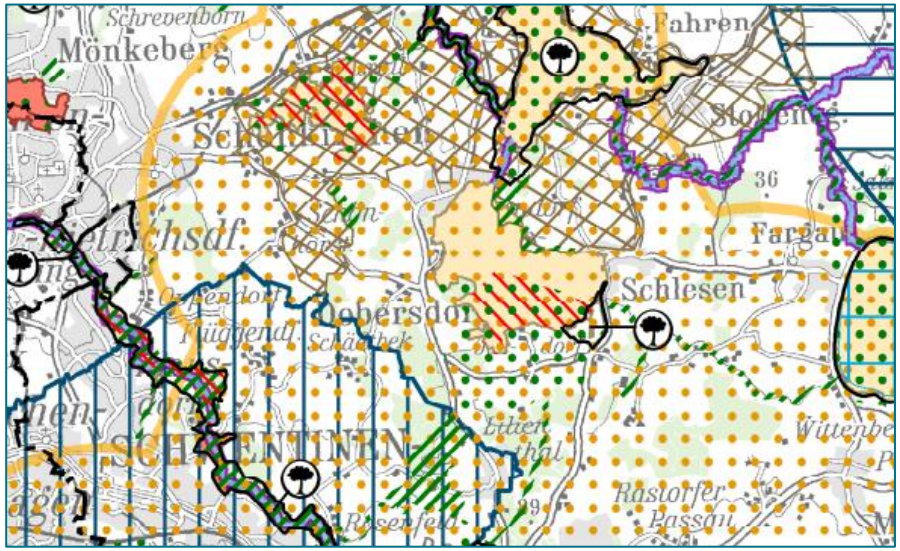


Abbildung 25: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II Hauptkarte 1 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein 2020)

Besonders hervorzuheben ist, dass das Gemeindegebiet von Dobersdorf Teil eines Dichtezentrums für Seeadlervorkommen ist. Das Dichtezentrum hat eine besondere Bedeutung für die Avifauna und ist daher mit strikterer Priorität bei der raumordnerischen Abwägung zu berücksichtigen.

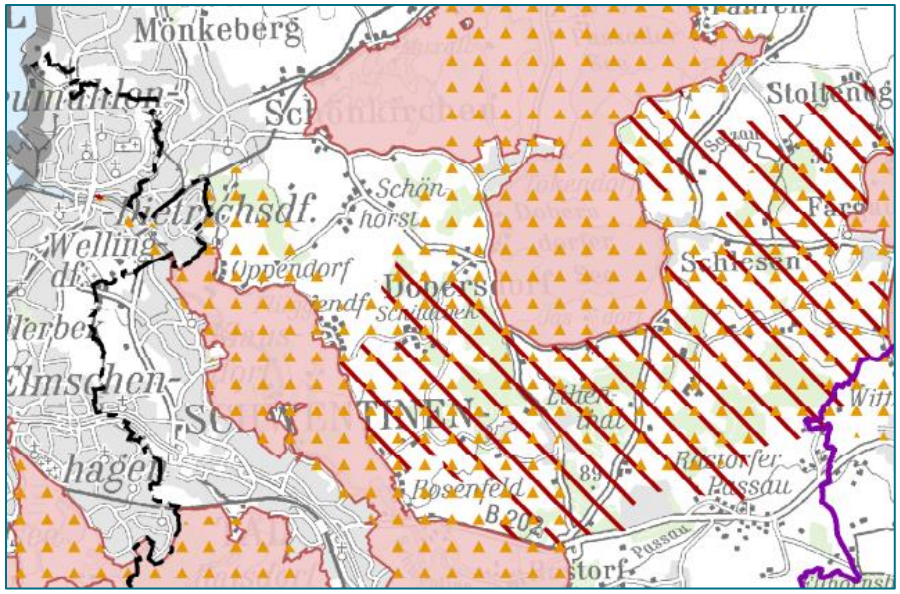


Abbildung 26: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II Hauptkarte 2 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein 2020)

Deckungsgleich mit dem Regionalplan ist die Darstellung des kompletten Gemeindegebietes als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Hier gilt es für die Gemeinde, durch vielfältige Maßnahmen vornehmlich die Naherholungsqualität der ortsansässigen Bewohnerschaft sicherzustellen und zu fördern. Im Zentrum des Gemeindegebiet um die Ortsteile herum sind zudem die typischen Knicklandschaften vorzufinden. Um die Natur und die Landschaft ferner zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist ein weiter Teil des Gemeindegebietes bereits als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus sind zusätzliche Gebiete in Dobersdorf als Gebiete, die die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllen, ausgewiesen. Insgesamt könnte beinahe das komplette Gemeindegebiet in Zukunft im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets liegen.

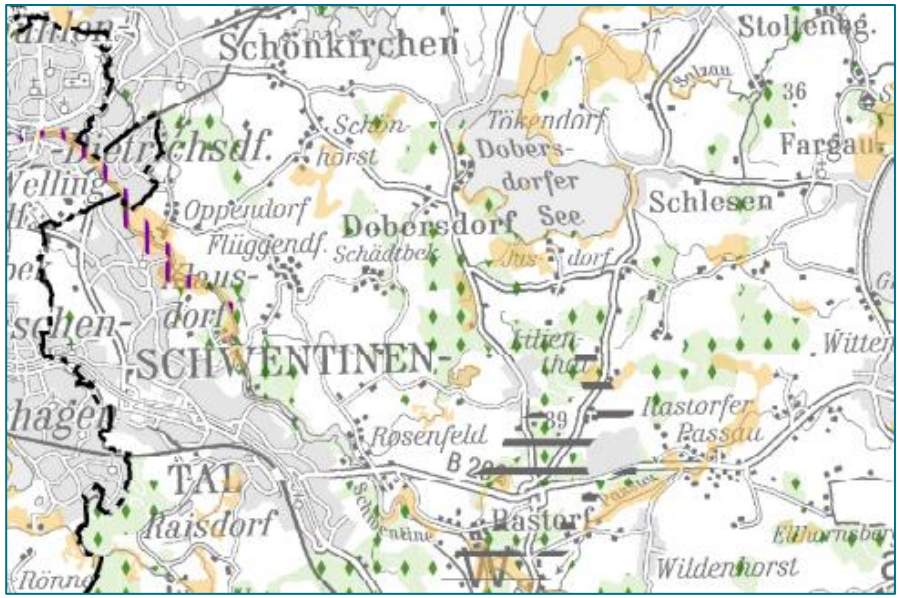


Abbildung 27: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II Hauptkarte 3 (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein 2020)

Des Weiteren befinden sich im Gemeindegebiet von Dobersdorf mehrere klimasensitive Böden, die sich vorwiegend an den Ufern des Dobersdorfer Sees auffinden lassen. Diese sind als tatsächlicher oder potenzieller Treibhausgas- oder Kohlenstoffspeicher geeignet und sollen seitens der Regional- und Landschaftsplanung auf Grund der klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion gesichert und entwickelt werden. Außerdem weist das Gemeindegebiet verschiedene Waldflächen auf, die größtenteils Gebiete von über 5 ha umfassen. Südlich des Ortsteils Lilienthal befinden sich oberflächennahe Rohstoffe. In diesen Bereichen wird die bauliche Entwicklung durch Einhaltung im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Einzelfall festzulegender Abstände begrenzt.

Umwelt- und Klimaschutz

Mit der Energiewende und die steigenden Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz steht auch die Gemeinde Dobersdorf vor großen Herausforderungen der Transformation.

Im Juni 2024 waren 137 Energieträger in der Gemeinde Dobersdorf im Marktstammdatenregister (MaStR) der Bundesnetzagentur registriert. Diese erzeugten eine Bruttoleistung von 1.506 KW. Rund 85 % dieser Leistung stammten hierbei aus solarer Strahlungsenergie. Die Anlagen befinden sich fast ausnahmslos im Besitz von privaten Eigentümer:innen oder Eigentümergemeinschaften. Der rein rechnerische Wert der installierten PV-Leistungen lag im Juni 2024 bei rd. 1.384 W_p je Einwohnenden. Dies ist verglichen mit anderen kleineren Gemeinden ein durchschnittlicher Wert.

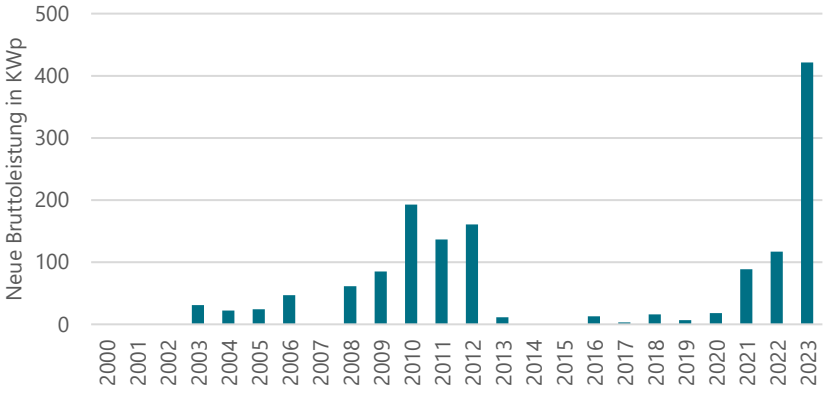


Abbildung 28: Inbetriebnahme von Anlagen nach Bruttoleistung (Daten Marktstammdatenregister, Darstellung CIMA 2024)

In der Zeitreihe der Inbetriebnahme, werden deutlich die Reaktionen auf die steigenden Rohstoffpreise im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine deutlich.

Für den künftig weiter voranzutreibenden Ausbau bestehen neben den solaren Potenzialen auf bestehenden und neuen Immobilien verschiedene weitere Potenziale im Gemeindegebiet. Zu benennen sind hier insbesondere:

Freiflächen-PV-Anlagen: Im Rahmen einer Weißflächenkartierung aus dem Jahr 2022 (Gut & Land) wurde eine Weißfläche für PV-FFA im Nordwesten der Gemeinde identifiziert. Eine wirtschaftliche Tragfähigkeit aufgrund des einzuhaltenden Waldanstandes müsste allerdings geprüft werden. Zwei weitere Projektvorhaben wurden auf dem Dobersdorfer See und im Süden der Gemeinde gemeldet. Beide Projekte liegen allerdings innerhalb des Regionalen Grünzuges zudem stehen die Belange des Landschaftsschutzes einer Entwicklung auf dem See entgegen. Durch die voraussichtliche Änderung (Entwurf Regionalplan) der Regionalen Grünzüge ergeben sich für die Gemeinde neue Potenziale, die jedoch die Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer:innen erfordern.

Thermische Seewassernutzung: Wärmepumpen nutzen hauptsächlich Umweltwärme aus dem Erdreich, der Luft oder dem Grundwasser, um Gebäude zu heizen. Die Wärmequelle Oberflächengewässer, speziell des Seewassers, wird bisher in Deutschland kaum genutzt, obwohl entsprechende Anlagen gerade in der Schweiz schon viele Jahre gewinnbringend eingesetzt werden. Der Dobersdorfer See wäre ein Ansatzpunkt für eine derartige Nutzung. Er befindet sich allerdings in Privatbesitz. Die Mitwirkungsbereitschaft seitens des Eigentümers ist daher für einen Umsetzung erforderlich. Darüber hinaus greifen auch bei dieser Nutzung die Einschränkungen durch den Landschaftsschutz und das Wasserrecht. Nur wenn es hier zu einer Abwägung im Sinne der energetischen Nutzung kommt, könnte ein etwaiges Vorhaben weiterverfolgt werden.

Biomasse: Mit dem Gut Dobersdorf und den damit verbundenen forstwirtschaftlichen Nutzungen sowie dem Weihnachtsbaumanbau befindet sich ein größerer Betrieb in der Gemeinde, der eine Nutzung von Biomassepotenzialen nahe legen würde. Allerdings wären auch hier die Kooperationsbereitschaft und der Investitionswille der Eigentümer:innen Grundvoraussetzung für eine Umsetzung. Zudem müsste die Wirtschaftlichkeit einer derartigen Maßnahme überprüft werden, da das Gut Dobersdorf zwischen den beiden größeren Ortsteilen Tökendorf und Lilienthal liegt und mit entsprechenden

Netzverlusten bei der Verteilung der entstehenden Fernwärme zu rechnen ist.

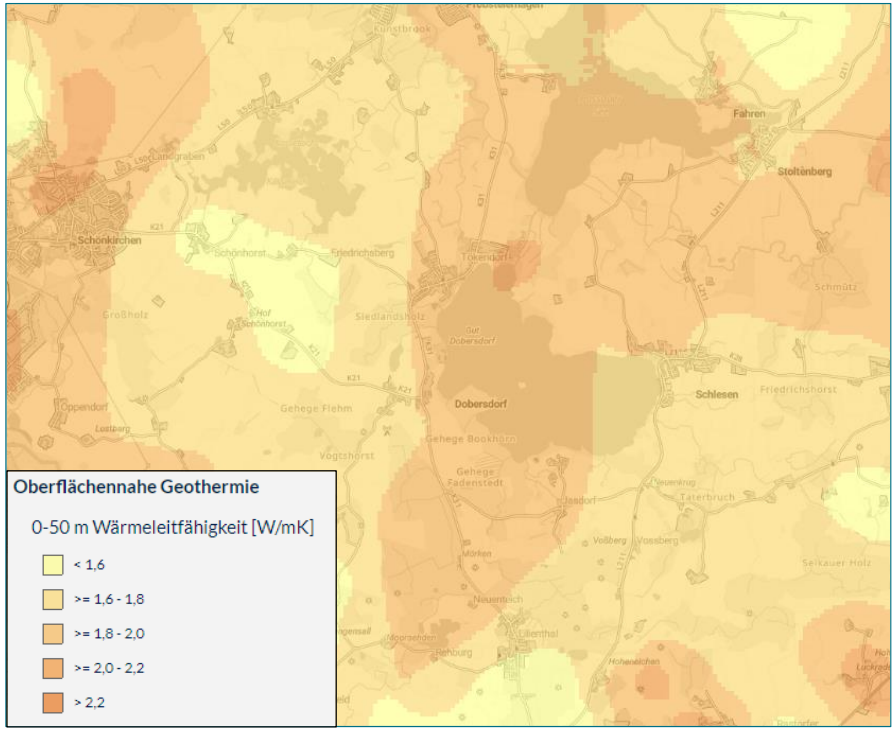


Abbildung 29: Oberflächennahe Geothermie – Wärmeleitfähigkeit des Bodens Auszug aus dem Umweltportal des Landesamtes für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein 2024 (Daten: Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Geologie und Boden - Geologischer Dienst 2024)

Geothermie: Ein weiteres Potenzial für die Wärmewende in der Gemeinde stellt oberflächennahe Geothermie dar. Gemäß der Vorkartierung des Landesamtes für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Geologie und Boden - Geologischer Dienst, sind die Voraussetzungen für die Nutzung von oberflächennaher Geothermie unterschiedlich. Gebiete mit mittlerer bis guter Eignung, entsprechend der vorhandenen Wärmeleitfähigkeit des Bodens, befinden sich vor allem nördlich und südlich des Dobersdorfer Sees. Diese Vorkartierung müsste allerdings anhand von Beprobungen vor Ort weiter plausibilisiert werden. Vorkartierungen zum Thema Tiefengeothermie liegen für das Gemeindegebiet hingegen nicht vor.

Eine Potenzialfläche für die Nutzung von Windenergie ist auch auf Basis der neuen Potenzialflächenkartierung aus dem Jahr 2024 nicht in der Gemeinde vorhanden (Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport 2024).

Unter anderem aufgrund neuer technischer Fortschritte können für die Gemeinde außerdem weitere energetische Potenziale in Betracht kommen.

Neben der Energiegewinnung spielt die Energieeffizienz eine wichtige Rolle für die künftige Gemeindeentwicklung. Fast zwei Drittel des Gebäudebestandes in der Gemeinde wurden vor dem Jahr 1980 erbaut und damit auf vor den ersten Wärmeschutzverordnung. Entsprechend hoch ist der Anpassungsbedarf für die Eigentümer:innen, wenn sie auf Energiesysteme umsteigen müssen, die eine hohe Wärmedämmung für eine effizienten Betrieb voraussetzen (bspw. Luftwärmepumpen).

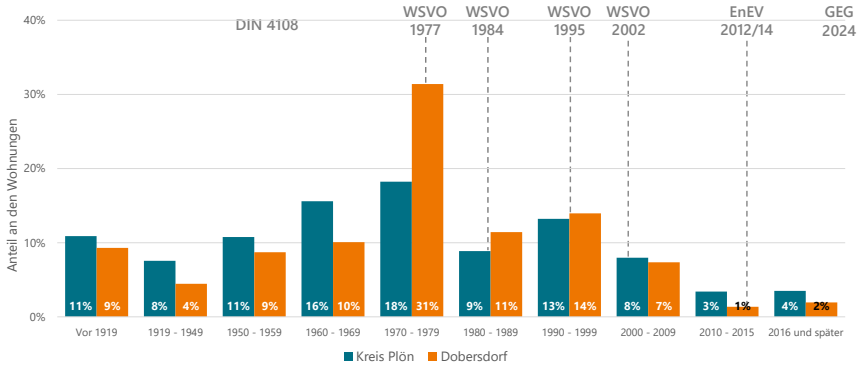


Abbildung 30: Vergleich der Baualtersklassen (Zensusdatenbank 2022, eigene Berechnungen CIMA)

Der Gesamtwärmebedarf in der Gemeinde lag basierend auf dem Gebäudebestand im Jahr 2017 bei 14.5941 MWh/a. Der überwiegende Teil des

Verbrauchs (12.518 MWh/a) entfiel hierbei auf den Wohngebäudebestand (Digital Atlas Nord 2024).

Mehr als die Hälfte (24.497 MWh/a) entfiel hierbei auf den Wohngebäudebestand (Digital Atlas Nord 2024). Die nachstehende Übersicht der Verteilung der Wärmebedarfe zeigt hierbei die relativ geringen Wärmebedarfsdichten innerhalb der Gemeinde, die durch die kleinteilige Siedlungsstruktur auch noch relativ weit voneinander getrennt liegen. Dem entsprechend konnten im Wärmeplanungskataster des Kreises Plön auch keine Potenzialräume für die kommunale Wärmeplanung in der Gemeinde identifiziert werden.

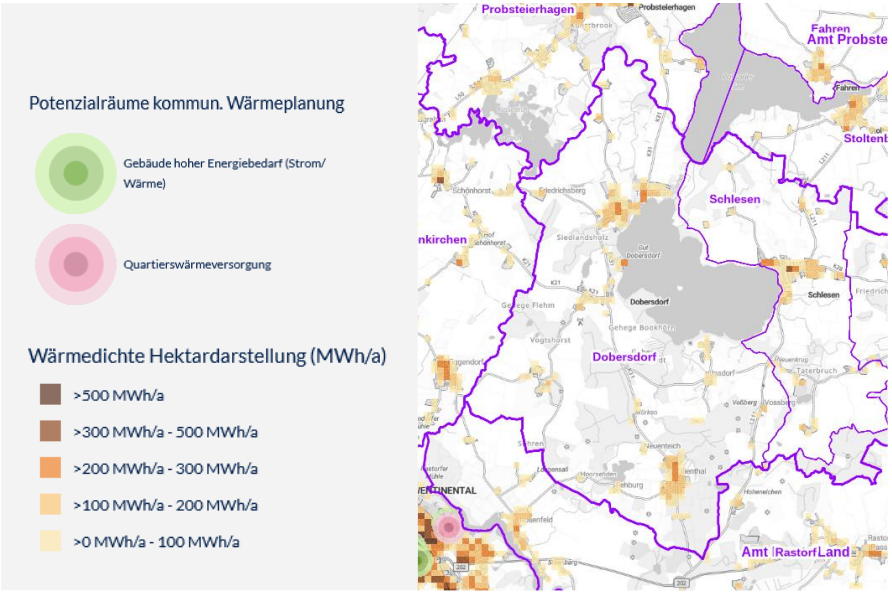
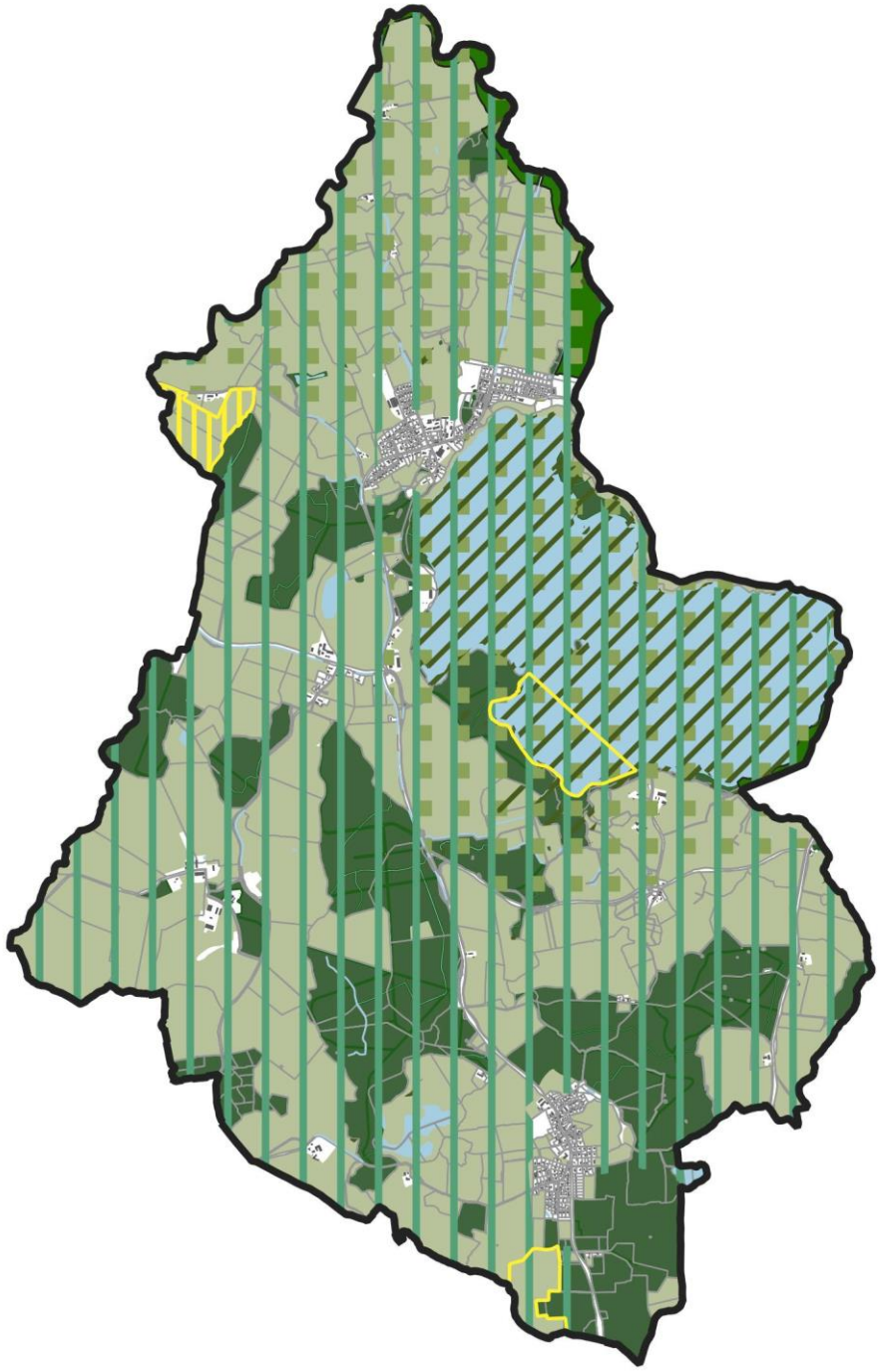


Abbildung 31: Auszug aus dem Digital Atlas Nord – Wärmedichte nd Potenzialräume für kommunale Wärmeplanung (Daten: Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur des Landes Schleswig-Holstein Referat V 65 – Sektorkopplung und Wärmewende 2024)

Klimaprojektionen wie die des Climate Service Center Germany (GERICS 2024) zeigen sehr deutlich, dass der Klimawandel auch im Kreis Plön seine Spuren hinterlassen wird. Je nachdem wie schnell weltweit ein Gegensteuern gelingt, werden diese mehr oder minder stark ausfallen. Das Erfordernis für Anpassungsmaßnahmen zeichnet sich aber bereits heute ab und besteht auch für die Gemeinde Dobersdorf. Zu den wesentlichen Effekten gehören eine robuste Temperaturzunahme, die Zunahme von Phasen mit Trockenheit und Dürre sowie die Zunahme von Starkregenereignissen.

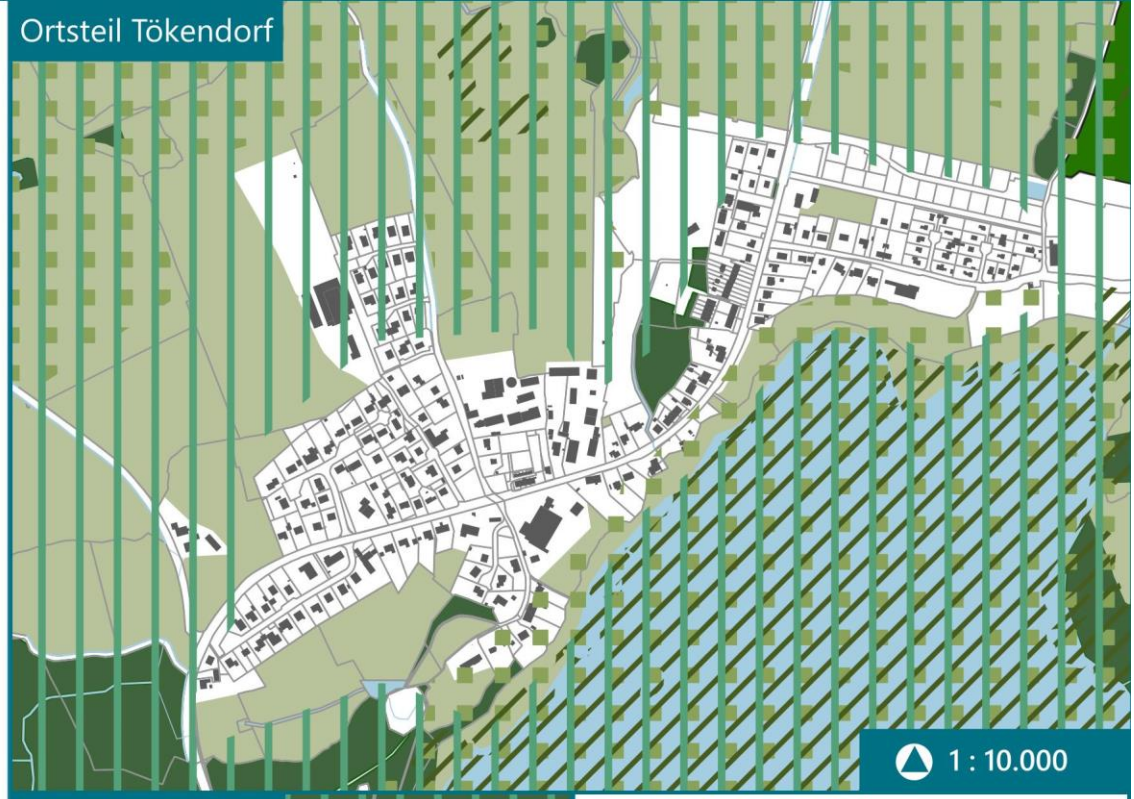
Der Kreis Plön hat die Chancen und Potenziale sowie die eigene Verantwortung in diesem Bereich erkannt und richtet die eigenen Handlungsfelder sukzessive nach den Erfordernissen des kommunalen Klimaschutzes aus und unterstützt die kreisangehörigen Ämter, Städte und Gemeinden bei den eigenen Klimaschutzanstrengungen. Damit die Kommunen diese Aufgaben kompetent und effektiv begegnen können, wurde für eine „Klimaschutzagentur" im Kreis Plön ins Leben gerufen, die auch die Gemeinde Dobersdorf bei der Ausarbeitung kommunaler Klimaschutzkonzepte und der Umsetzung konkreter Maßnahmen unterstützen kann. Mögliche Ansatzpunkte auf kommunaler Ebene sind Anpassungsmaßnahmen in schutzwürdigen Biotopen, angepasste Bauleitpläne, Beratungsangebote für private Haushalte und Unternehmen, Bildungs- und Beratungsangebote für Landwirte und touristische Anbieter, eine Anpassung von kommunalen Liegenschaften, eine Anpassung von kommunalen Siedlungs- und Verkehrsräumen (Neubau und Bestand), die Erarbeitung von Hitzeschutzkonzepten, ein vorsorgender Katastrophenschutz (inkl. der Gefahrenabwehr auf kommunaler Seite), einen nachhaltige Grundwasserbewirtschaftung, der Einsatz von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Klimafolgenanpassung und die Bekämpfung von invasiven Arten.

Natur, Umwelt & Energie Gemeinde Dobersdorf



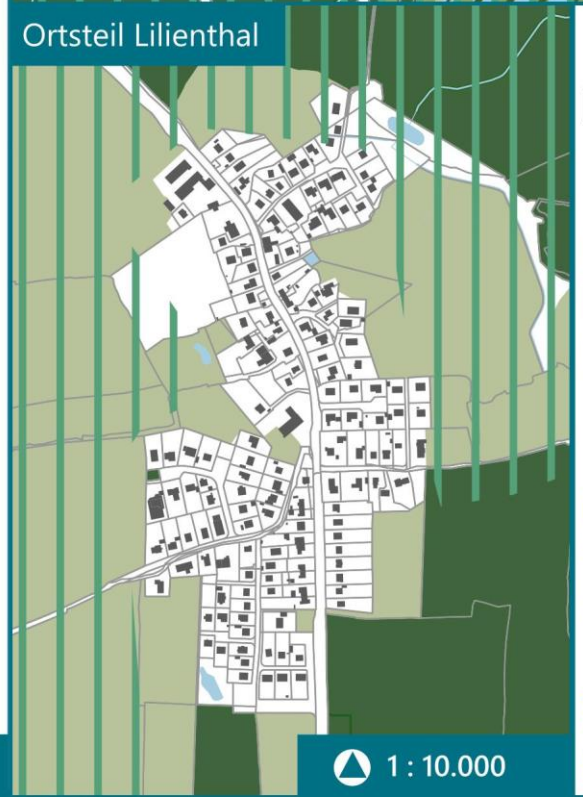
1 : 45.000

Ortsteil Tökendorf



1 : 10.000

Ortsteil Lilienthal



1 : 10.000

Natur, Umwelt & Energie

- Gemeindegrenze_Dobersdorf
- Flurstücke
- Gebäude
- Wasser
- Wald und Gehölz
- Landwirtschaft und sonstiges Grün

Natur & Umwelt

- Regionale Grünzüge
- FFH-Gebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- gesetzlich geschütze Biotope

Energie

- Weißflächenkartierung (Okt. 2022)
- ursprüngliche PV-Vorhaben

3.6. Wirtschaft, technische Infrastruktur & Digitalisierung

Die wirtschaftlichen Funktionen in der Gemeinde Dobersdorf werden maßbeglich durch Kleinstunternehmen geprägt, dabei handelt es sich überwiegend um kleinere Handwerks- und Handelsbetriebe sowie Dienstleister aus unterschiedlichen Branchen. Allerdings ist festzustellen, dass die Entwicklung der Beschäftigten in den letzten Jahren positiv verlief, während die Anzahl der Betriebe etwas abgenommen hat. Die meisten Beschäftigten sind dabei im produzierenden Gewerbe und sonstigen Dienstleistungen tätig, wobei auch der Anteil des Agrarsektors sehr niedrig ist.

Im Ortsteil Dobersdorf liegt ein Gut aus dem 14. Jahrhundert, das mehrere Flächen für die (Weihnachts-) Baumzucht bewirtschaftet. Darüber hinaus gibt es in Jasdorf und in Tökendorf jeweils einen Pferdehof, die jedoch unterschiedliche Schwerpunkte setzen: Während es sich in Jasdorf um einen Freizeit- und Pensionsstall handelt, hat sich der Stutenhof Waterdiek auf den Reitunterricht spezialisiert. Ferner ist der Ortsteil Schädtbek ist von der Versuchsstation des Max Rubner-Instituts geprägt. Das Bundesforschungsinstitut führt Untersuchungen zur Sicherheit und Qualität von Lebensmitteln, insbesondere in der Milchviehhaltung, durch.

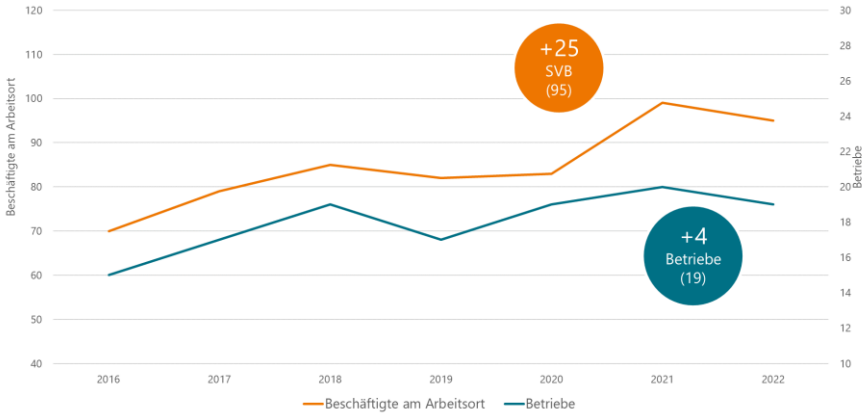


Abbildung 32: Betriebe und Beschäftigte in der Gemeinde Dobersdorf (Darstellung CIMA 2024; Daten: Bundesagentur für Arbeit)

Die Wirtschaftsstruktur zeigt, dass innerhalb von Dobersdorf wenig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet sind und es daher zu einem hohen Pendlervolumen, vorwiegend in die Nachbargemeinden, kommt. Das ist für ländliche Gemeinden, speziell für diejenigen, mit einer vergleichbaren Bevölkerungszahl wie Dobersdorf, typisch. Dies wird durch den Bedeutungsüberschuss der Wohnfunktion gegenüber der Arbeitsplatzfunktion hervorgerufen. In den letzten Jahren haben sich sowohl das Pendlervolumen als auch der Pendlersaldo kaum verändert.

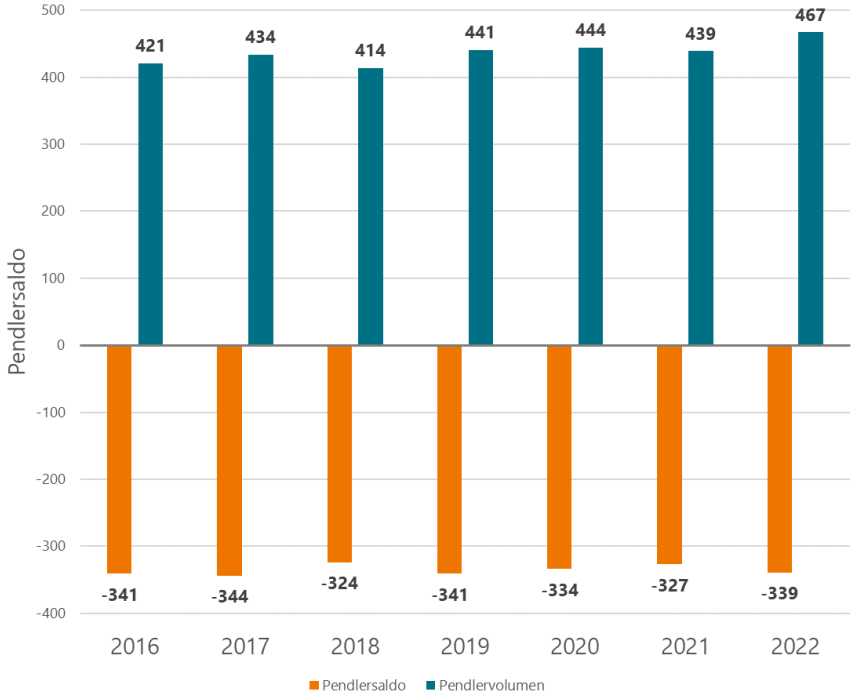


Abbildung 33: Pendlervolumen und -saldo der Gemeinde Dobersdorf (Darstellung CIMA 2024; Daten: Bundesagentur für Arbeit 2023)

Dem allgemeinen Trend der wachsenden Beschäftigtenverkehre gilt es in Zukunft ortsangemessen entgegenzuwirken. Allerdings sind die Mittel der Gemeinde hierzu begrenzt. Als Mittel stehen bspw. eine behutsame Entwicklung von mischgebietsverträglichen Betrieben, eine Vermeidung durch geeignete Homeoffice-Rahmenbedingungen oder eine Verlagerung auf alternative Verkehrskonzepte zur Verfügung. Nachfragen nach Coworking-Angeboten stießen hingegen im Rahmen der Beteiligung auf wenig Resonanz.

Aufgrund der aktuell nicht erkennbaren Entwicklungsabsichten von Bestandsbetrieben, die neue Flächenbedarfe auslösen würden, zeichnet sich für die Gemeinde Dobersdorf eine sehr behutsame und ortsangemessene gewerbliche Entwicklungsstrategie ab. Sie stützt sich im Kern auf die Ausschöpfung von Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand sowie im Bedarfsfall auf die Prüfung und ggf. Ausweisung neuer Mischgebiete. Für innerhalb der Gemeinde teilweise leerstehende bzw. ungenutzte Hofstellen und weitere Gebäude, bieten sich verschiedene u. a. gewerbliche Umnutzungspotenziale an, die mit den Eigentümer:innen erörtert werden könnten. Zudem besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Kreis Plön im Bedarfsfall eine Beteiligung an interkommunalen Lösungen zu prüfen.

Digitalisierung

Die Potenziale und Erfordernisse der Digitalisierung wirken sich in einem zunehmenden Tempo auch auf die Gemeindeentwicklung ländlicher Gemeinden aus. So ist bspw. die Verfügbarkeit einer ausreichenden Datenrate für den Internetanschluss inzwischen für viele eine Grundvoraussetzung bei der Wohn- und Arbeitsplatzentscheidung.

In der Gemeinde Dobersdorf ist die Breitbandverfügbarkeit noch ausbaufähig, um in Zukunft von geeignete Standortrahmenbedingungen auszugehen. Allerdings sind bislang fünf WLAN-Hot-Spots im Gemeindegebiet (einer in Lilienthal und vier in Tökendorf) installiert.

Die Digitalisierung der Verwaltung erfolgt durch das Amt Selent/Schlesen. Ebenso erfolgt die Pflege und Aktualisierung der Homepage über die Amtsinfrastruktur. Die Gemeinde verfügt über eine moderne Gemeindehomepage mit guter Übersicht. Trotz dieser ersten Errungenschaften gibt es für die Gemeinde Dobersdorf noch Ausbaubedarf. Beispielsweise soll die Digitalisierung von Abläufen innerhalb der Gemeinde optimiert werden. Ein weiterer Aspekt ist, dass es bisher keine öffentlichen Infrastrukturen für E-Mobilität gibt.

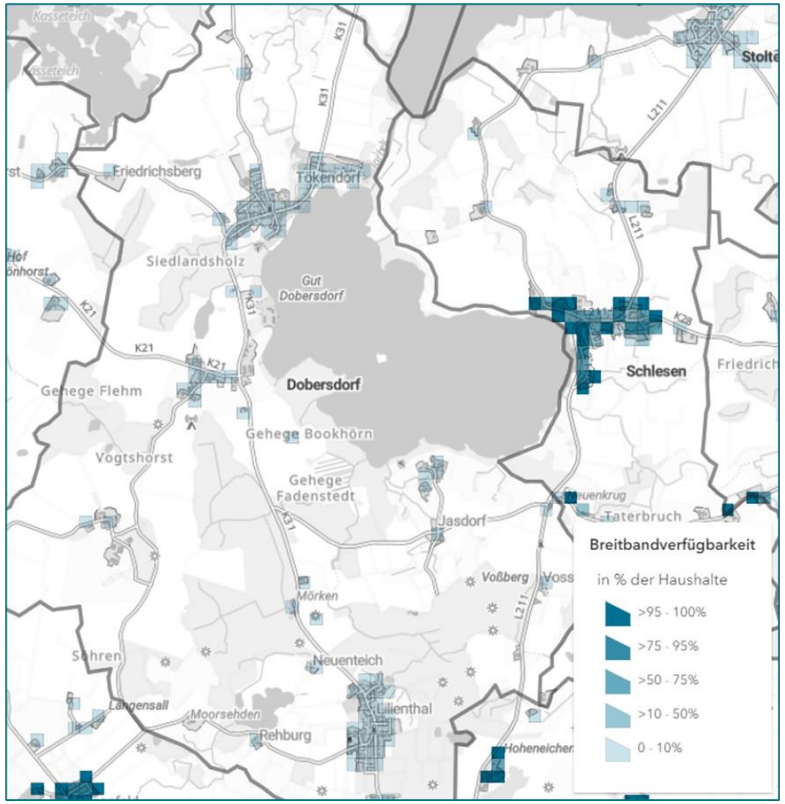


Abbildung 34: Auszug aus dem Breitbandatlas (Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen 2023)

3.7. Demografische Entwicklung[2]

3.7.1. Bedeutung der demografischen Entwicklung

Die soziodemographische Entwicklung in der Gemeinde Dobersdorf bildet die Grundlage für viele der künftigen räumlichen und infrastrukturellen Entwicklungen in der Gemeinde. So stehen neben direkten Effekten wie bspw. der Nachfrage nach Wohnungen und Bauland auch der Bedarf und die Funktionalität von technischer und sozialer Infrastruktur in einer engen Beziehung zur demografischen Entwicklung. Durch das OEK sollen die wichtigsten Wechselwirkungen auf die künftige Entwicklung modellhaft aufgezeigt werden, um den politischen Entscheidungsträgern eine Abwägungsgrundlage zu bieten.

Die Bevölkerungsprognose für den Kreis Plön vom Büro Gertz Gutsche Rümenapp geht bis zum Jahr 2030 von einer teilräumlich unterschiedlichen Entwicklung der Bevölkerung im Kreis aus. Für das Amt Selent/Schlesen und die Gemeinde Dobersdorf wird eine negative Entwicklung prognostiziert. Ausgehend vom Jahr 2014 wird eine Schrumpfung von -7,4 % bis -5,0 % erwartet.

3.7.2. Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde

Entwicklung der Bevölkerungszahl

Zum Stichtag 31.12.2023 lebten 1.064 Menschen in der Gemeinde Dobersdorf. Seit dem Jahr 2011 ist die Bevölkerungszahl um 30 Personen leicht gesunken. Bezogen auf das Jahr 2000 beträgt die Schrumpfung hingegen 162 Einwohnende. Insgesamt ist es in der Gemeinde seit 2011 gut gelungen, die Bevölkerungszahl annährend stabil zu halten.

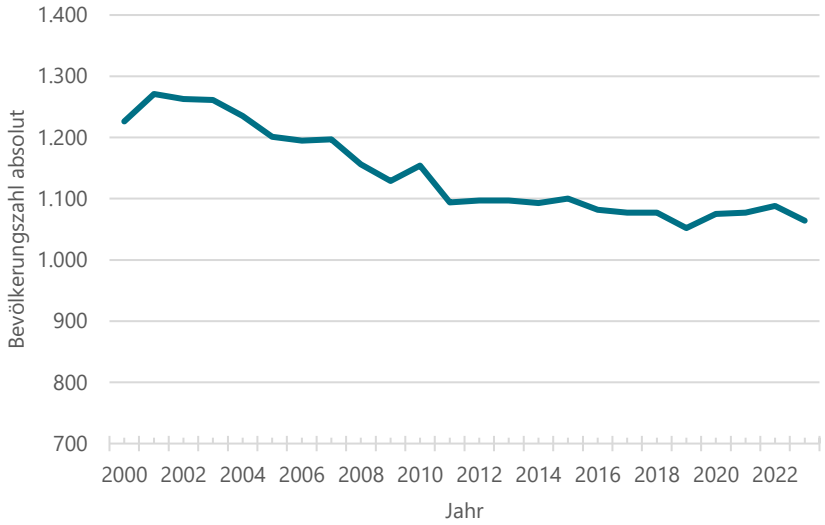


Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Dobersdorf (Darstellung cima 2024; Daten: Statistikamt Nord 2024)

Betrachtet man die wesentlichen Triebfedern dieser Entwicklung wird deutlich, dass es sowohl bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich aus dem Verhältnis von Geburten- und Sterberate zusammensetzt, als auch bei den Wanderungssalden, positive wie auch negative Jahre in der Entwicklung gibt. Allerdings war die Bilanz insbesondere bei den Sterbeüberschüssen in den letzten 10 Jahren etwas negativer als noch zu Beginn des Jahrtausends. Bei den Wanderungssalden hat sich die Bilanz hingegen etwas verbessert, der Mittelwert seit dem Jahr 2011 ist mit -15 Einwohnenden allerdings weiterhin negativ.

[2] Die nachfolgenden Statistischen Zahlenwerte basieren auf den Erhebungen und Daten des Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) aus dem Jahr 2022. Falls andere Quellen genutzt wurden, sind diese entsprechend angegeben.

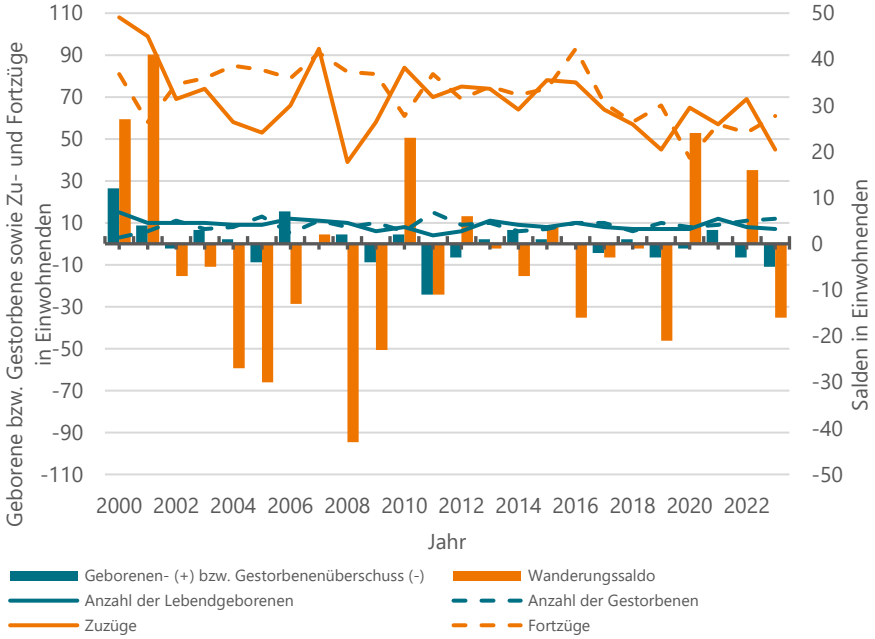


Abbildung 36: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung (Darstellung CIMA 2024; Daten: Statistikamt Nord 2024)

Die zukünftige Herausforderung besteht darin die Bevölkerung quantitativ und altersstrukturell so stabil zu halten, dass kein demografisches Ungleichgewicht entsteht. Während persönliche Wanderungsmotive (bspw. Umzug zur Partnerin/Partner, Rückkehr in die Heimat, Klima etc.) kaum beeinflusst werden können, hat die Gemeinde durch die adäquaten Rahmenbedingungen für Entwicklungsangebote zumindest begrenzt die Möglichkeit, auf berufliche und insbesondere wohnungsbezogene Wanderungsmotive zu reagieren.

Ein vertiefender Blick in die aggregierte Wanderungsstatistik für die Jahre 2012 bis 2022 ermöglicht einige zielgruppenspezifischere Aussagen zum heutigen Wanderungsverhalten, wodurch sich mögliche Handlungsstränge ableiten lassen.

Verstärkt durch das kaum vorhandene Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen spielt Bildungsabwanderung, wie in allen ländlichen Gemeinden, auch in der Gemeinde Dobersdorf eine große Rolle. Hier sollte es das Ziel der Gemeinde sein, einem Teil der Abwandernden eine attraktive Rückkehrperspektive in ihrer Heimatgemeinde zu bieten und ggf. auch im begrenzten Umfang die Rahmenbedingungen für neue Ausbildungsbetriebe zu schaffen. Eine gänzliche Umkehr dieser Effekte ist allerdings nicht zu erwarten, da auch persönliche Wanderungsmotive (Verlassen des Elternhauses…) eine Rolle spielen.

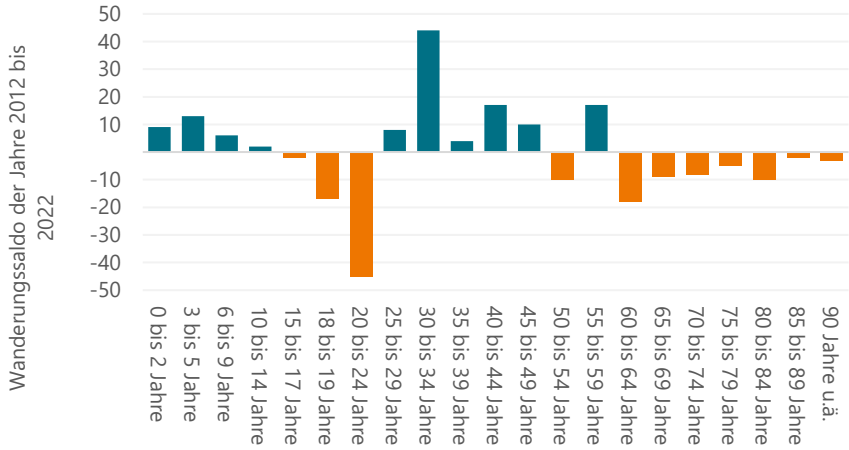


Abbildung 37: Wanderungssalden zwischen 2012 und 2022 nach Altersgruppen (Darstellung CIMA 2024; Daten: Statistikamt Nord 2024)

Ebenfalls typisch, ist die im Saldo zu beobachtende Abwanderung in den Altersgruppen ab 50 Jahren. Die lässt sich durch das, gemessen an zentralen Orten, nur geringfügig ausgeprägte Angebot an altengerechten Infrastrukturen, Wohnraumangeboten sowie Services und Dienstleitungen begründen. Hier kann es eine Strategie sein, die vorhandenen Qualitäten an Wohnraumangeboten und Services zumindest punktuell zu ergänzen, wenngleich man auch hier nicht die Versorgungsfunktionen eines zentralen Ortes erreichen wird. Als besonders wichtige Strategie im ländlichen Raum hat sich

hierbei auch die Stärkung der Orte mit Treffpunktfunktionen erwiesen. Denn gerade die sozialen Netze fangen im ländlichen Raum Vieles auf, was in größeren Gemeinden durch Dienstleistungen und Services abgebildet wird.

Altersstruktur

Vergleicht man die Entwicklung der Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren gegenüber dem Jahr 2000 (+164), wird deutlich, dass Alterungsprozesse die Gemeinde Dobersdorf schon in den vergangenen Jahren betreffen. Diese Entwicklung wird sich mit dem altern der „Babyboomer" in den kommenden Jahren voraussichtlich noch etwas weiter verschärfen. Gleichzeitig hat die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Alter von unter 18 Jahren hat hingegen abgenommen (-67).

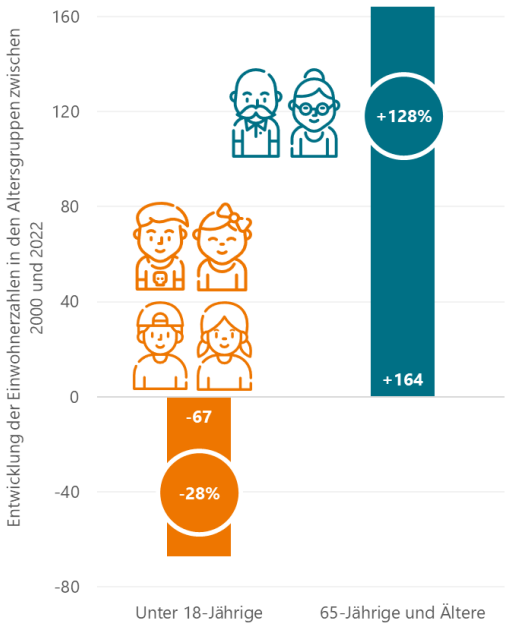


Abbildung 38: Vergleich der jüngsten und ältesten Altersgruppen zwischen den Jahren 2000 und 2022 (Darstellung CIMA 2024; Daten: Statistikamt Nord 2023)

Die Alterspyramide aus dem Jahr 2022 veranschaulicht, dass die Gemeinde Dobersdorf sich in den kommenden Jahren auf weitere demografische Alterungsprozesse einstellen muss.

Sowohl die Zahl der Hochaltrigen (80 Jahre und älter), mit einer statistisch stark steigenden Pflegewahrscheinlichkeit, als auch die Zahl der jungen Alten (50 Jahre und älter) hat deutlich zugenommen. Dies wird sich in den kommenden 10 bis 20 Jahren weiter fortsetzen und hat weitreichende Folgen für die Gemeindeentwicklung; sinkende Mitgliederzahlen in Vereinen und Verbänden, steigende Anforderungen an Wohnungen und Wohnumfeld, vermehrter Wechsel in bestehenden Immobilien, um nur einige zu benennen.

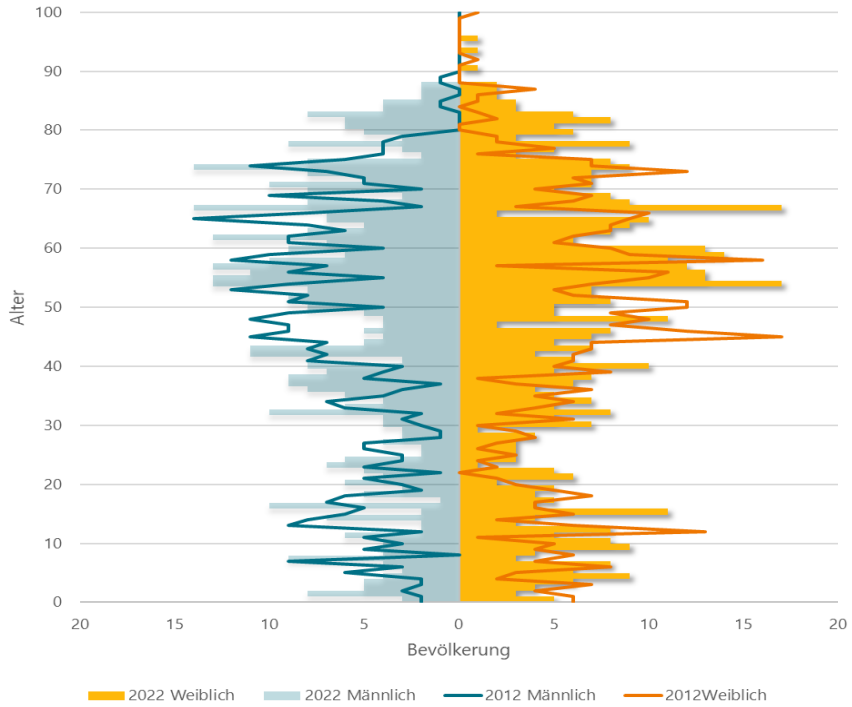


Abbildung 39: Alterspyramide der Gemeinde Dobersdorf 2012/ 2022 (Darstellung CIMA 2024; Daten: Einwohnermeldestatistik 2023)

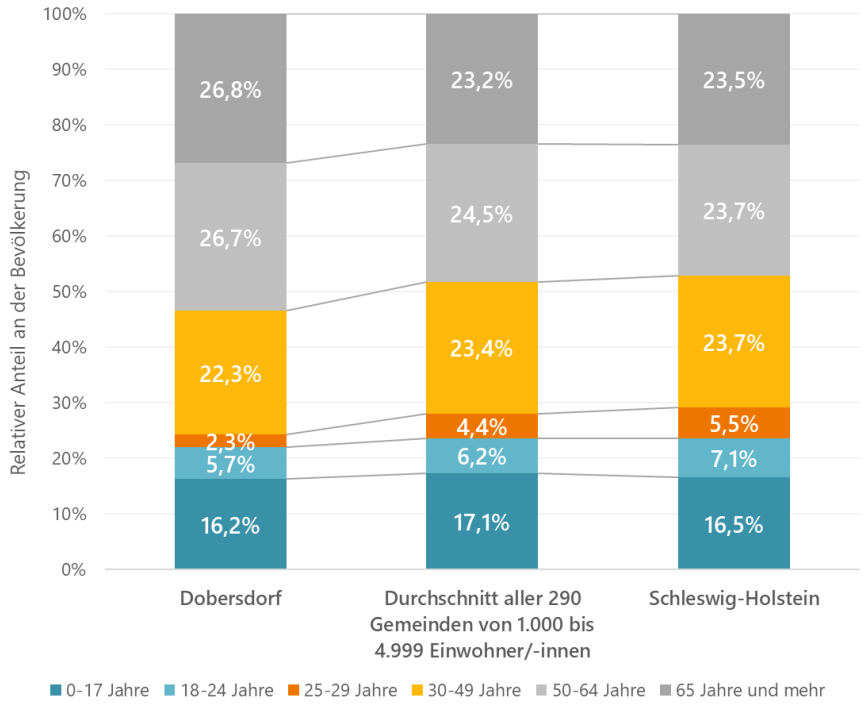


Abbildung 40: Altersstruktur 2022 im Vergleich (Darstellung CIMA 2024; Daten: Statistikamt Nord 2023)

Auch im Vergleich mit den Landesdurchschnitt und mit anderen kleineren Gemeinden ergeben sich bereits heute deutlich höhere Quoten in den Altersgruppen „50 und mehr Jahre" sowie „65 und mehr Jahre).

Singularisierung

Der dritte Effekt des Demografischen Wandels ist die Singularisierung. Sie bezeichnet den Trend, bei dem die Anzahl der Menschen, die in einem Haushalt zusammenleben, abnimmt. Ursachen dafür sind u. a. die Zunahme alternativer Lebensformen und der Aufbruch der Kernfamilie sowie die wachsende Anzahl an älteren Menschen, die sich bis ins hohe Alter ihre Autonomie bewahren möchten. Insgesamt steigt dadurch die Nachfrage an Wohnraum, vor allem für Alleinlebende.

In der Gemeinde Dobersdorf lebten im Jahr 2023 durchschnittlich ca. 2,24 Personen in einem Haushalt zusammen. Dieser Wert liegt sowohl über dem des Landesdurchschnitts (1,92 Personen pro Haushalt) als auch über dem des Kreisdurchschnitts (1,95 Personen pro Haushalt) und lässt sich durch die auch in den vergangenen Jahren erfolgte Zuwanderung junger Familien erklären. Gegenüber dem Jahr 2000 hat sich allerdings auch in Dobersdorf die Größe der Haushalte von 2,53 auf heute 2,17 deutlich verkleinert.

Ein Effekt dieser Entwicklung, kombiniert mit dem Einfamilienhaus-geprägten Wohnungsbestand, ist ein höherer Wohnflächenverbrauch pro Kopf. So lag der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch im Jahr 2022 bei 56 m² und damit über dem Kreis- (51,1 m²) und auch dem Landesdurchschnitt (48,9 m²).

Die eigentlichen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt sind nicht die einzelnen Personen, sondern Haushalte. Aber auch hier wirken sich die Singularisierungsprozesse in der Gemeinde Dobersdorf aus. Nach den Ergebnissen des Zensus aus dem Jahr 2022 (vgl. Zensusdatenbank 2022) handelt es sich nur bei 27 % der Doberdorfer Haushalte noch um Paare mit Kindern. Dies ist immer noch etwas mehr als im kreisweiten Durchschnitt, bedeutet aber auch, dass bereits heute fast drei Viertel der Haushalte nicht mehr in den klassischen Familienstrukturen leben. Entsprechende Reaktionen auf den demografischen Wandel und einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource „Fläche" sind daher unter Berücksichtigung von Belangen des Ortsbildes auch künftig zu prüfen.

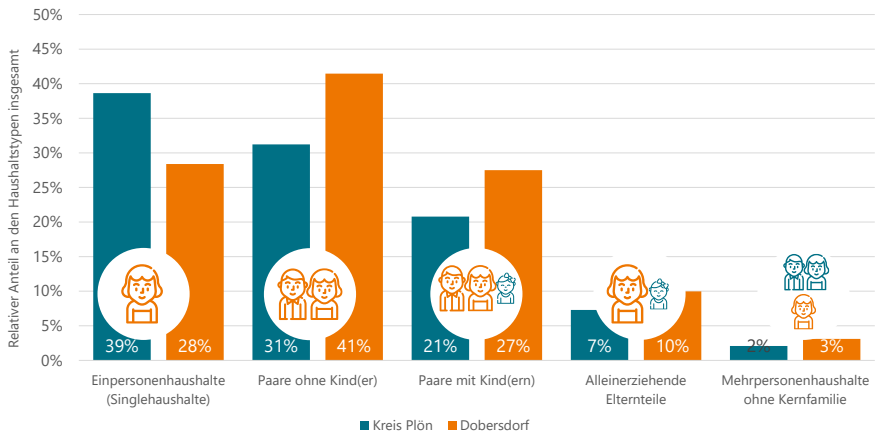


Abbildung 41: Haushalttypen in der Gemeinde nach dem Zensus 2011 (DARSTELLUNG CIMA 2024; DATEN: ZENSUSDATENBANK 2022)

Neben dem im Sinne der Flächensparziele bedenklich steigenden Wohnflächenverbrauch, geht mit der Singularisierung deutschlandweit meist auch eine Destabilisierung der sozialen Netze einher. Verstärkt wird dies durch steigende Anforderungen an die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die Familie und guten Nachbarschaften stemmen speziell in kleineren Kommunen Aufgaben, die sonst nur infrastrukturell in größeren Kommunen vorgehalten werden können. Auch hier gilt es, in der Gemeindeentwicklung frühzeitig die Weichen zu stellen, um die negativen Folgen dieser Entwicklung zu begrenzen. Dies kann bspw. durch eine Weiterentwicklung des Wohnraumangebotes, das ortsangemessen auch Angebote für das Wohnen im Alter bietet, oder eine Sicherung und Weiterentwicklung von Treffpunkten, Vereinen und Orten des sozialen Miteinanders, um Netzwerke auch außerhalb der Familie bestmöglich zu befördern, erfolgen. Hier bestehen in der Gemeinde insbesondere an der Alten Schule in Lilienthal und rund um die Karl-Jaques-Halle in Tökendorf die Chance, Strukturen zu erhalten und demografiefest weiterzuentwickeln.

3.7.3. Bevölkerungsprognose

Um die künftigen Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Gemeinde modellhaft zu betrachten, wurde auf Basis der Zahlen des Einwohnermelderegisters eine Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Dobersdorf für das Zieljahr 2040 in drei Szenarien sowie einem Nullszenario erstellt, die nachfolgend genauer erläutert werden. Die Zahlen bilden keinen politischen Zielkorridor ab, sondern dienen lediglich der Einordnung möglicher Entwicklungspfade.

Nullszenario: Fiktives Eichszenario ohne Zuwanderung (Eigenentwicklung)

Das Nullszenario bildet nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen ab. Es zeigt sich, dass die annährend stabilen Geburtenraten der letzten Jahre nicht ausreichen würden, um die große Zahl der älteren Menschen und die damit verbundene Sterbewahrscheinlichkeit ausgleichen zu können. Die reine Eigenentwicklung würde bis zum Jahr 2040 zu einem Bevölkerungsverlust von rund 168 Einwohnenden führen, ist aber rein fiktiv, da selbst Entwicklungen im Bestand zu einem Abpuffern des Effektes führen würden

Szenario 1: Entwicklung der letzten 10 Jahre

Im ersten Szenario werden die Parameter der Entwicklungen der letzten 10 Jahre und die daraus resultierenden Wanderungsbewegungen angenommen. Das beinhaltet sowohl das Niveau der Neuschaffung von Wohnraum durch die betriebene Baulandentwicklung der letzten Jahre als auch durch die Aktivierung von Baulücken und Innenentwicklungspotenzialen. Dies würde zu einem Bevölkerungsverlust von rd. 119 Personen führen, läge mit einem Minus von rd. 2 % bezogen auf den Zeitraum 2014 bis 2030 aber immer noch über der Entwicklung in der Kreisprognose.

Szenario 2: Aktive Baulandpolitik der Gegenwart

Im zweiten Szenario wird unterstellt, dass die Gemeinde den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen maximal ausschöpft und eine aktive Baulandpolitik betreibt. Im Rahmen der Möglichkeiten würde dies zu einem leichten Bevölkerungsanstieg von rd. 45 Personen führen.

Szenario 3: Stabilisierungsszenario

Dieses Szenario nimmt zur Eigenentwicklung ein Wanderungsgeschehen hinzu, dass ausreichen würde, um die heutige Bevölkerungszahl quantitativ und altersstrukturell stabil zu halten. Aufgrund der bereits vorangeschrittenen Alterungsprozesse in der Gemeinde, wird es insbesondere bei den Hochaltrigen auch hier zu einer Zunahme der älteren Personen in der Gemeinde Dobersdorf kommen. Dies gilt allerdings für alle betrachteten Szenarien.

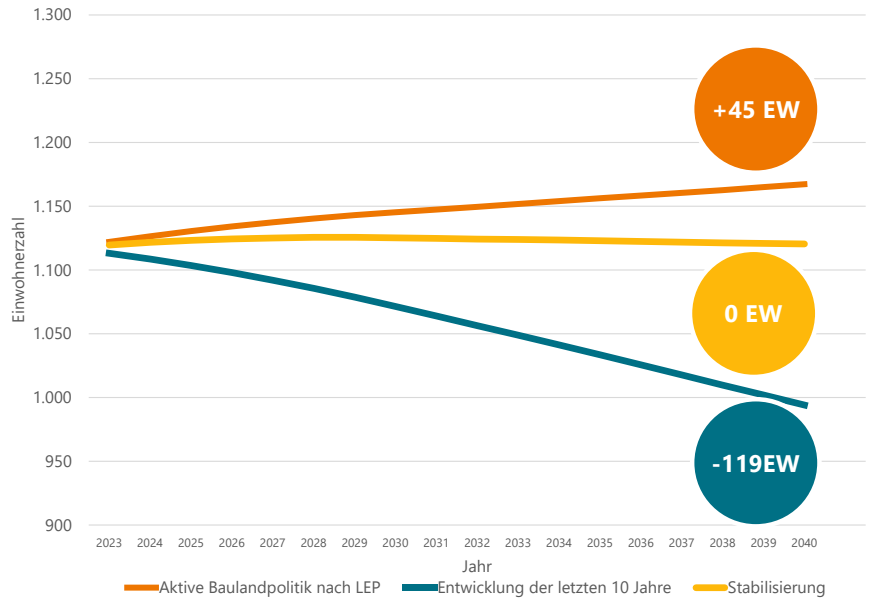


Abbildung 42: Übersicht über die Entwicklung der Bevölkerung in den Szenarien (CIMA 2024; DATEN: EINWOHNERMELDEREGISTER DES AMTES SELENT/SCHLESEN 2023)

In der nachstehenden Tabelle werden die möglichen Entwicklungen in den infrastrukturell besonders relevanten Altersgruppen für die Gemeinde Dobersdorf zusammengefasst.

Vergleich 2022/2040	0 bis 3 Jahre	3 bis 6 Jahre	6 bis 10 Jahre	65 Jahre u.ä.	80 Jahre +
Entwicklung der letzten 10 Jahre	-6 (22)	-7 (26)	-8 (37)	-4 (293)	+17 (96)
Stabilisierung	-1 (27)	-1 (32)	1 (46)	+3 (300)	+18 (97)
Aktive Baulandpolitik	+1 (29)	+2 (35)	+4 (49)	+5 (302)	+18 (97)

Abbildung 43: Überblick über die Entwicklung in den infrastrukturrelevanten Kohorten in der Gemeinde Dobersdorf (BERECHNUNGEN CIMA 2024; AUSGANGSDATEN: EINWOHNERMELDESTATISTIK 2024)

Im Ergebnis der Betrachtung wird deutlich, dass die vorangeschrittenen Alterungsprozesse in der Gemeinde Dobersdorf in Zukunft dazu führen können, dass es zu weiteren Bevölkerungsverlusten kommt. Diese würden sich auf einem Niveau bewegen, das die Gemeinde auch schon in den vergangenen 20 Jahren bewältigt hat. Sollte sich die Gemeinde zu einer aktiveren Baulandpolitik entscheiden und die angebotenen Flächen/Wohnungen auch erfolgreich vermarktet bekommen, wäre eine ausgeglichene bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung allerdings ebenfalls möglich.

Hinsichtlich der demografischen Alterung wirkt sich der bereits heute hohe Anteil älterer Menschen dämpfend auf die weitere Entwicklung aus. Da aber die Zahl der Hochaltrigen in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, gilt es dennoch, die Gemeinde, im Rahmen der Möglichkeiten, auf diese Prozesse vorzubereiten. Bei den jüngeren Kohorten wird es von großer Bedeutung sein, Spitzen in der Bevölkerungsentwicklung zu vermeiden. Im Falle einer gleichförmigen Entwicklung ist eine kontinuierliche bis leicht fallende Bedarfslage möglich. Dies sollte auch vor dem Hintergrund der heute hohen Auslastungen und des bestehenden Fachkräftemangels in die künftigen strategischen Überlegungen der Politik mit einfließen.

3.8. Wohnungsmarkt & Wohnungsbedarfe

3.8.1. Wohnungsmarkt: Ist-Situation

Für die künftige demografische Entwicklung besitzt der Wohnungsmarkt eine besondere Bedeutung. Wohnungsmarktbedingte Wanderungsmotive gehören neben den arbeitsmarktbedingten und persönlichen Motiven zu den entscheidenden Faktoren für eine Zu- oder Abwanderungsentscheidung. Rund 45 % des Wanderungsgeschehens in der Gemeinde finden innerhalb des Kreises Plön statt. Mit der Zu- oder Abnahme an Angeboten hat die Gemeinde eine steuernde Einflussgröße für ihre künftige Entwicklung. Hierbei ist allerdings auch zu beachten, dass auch die Entwicklung im Bestand (bspw. Jung kauft Alt) ein zunehmender Faktor ist und die Einflussmöglichkeiten der Kommunen in der Regel hier deutlich geringer sind als bei Neubauprojekten.

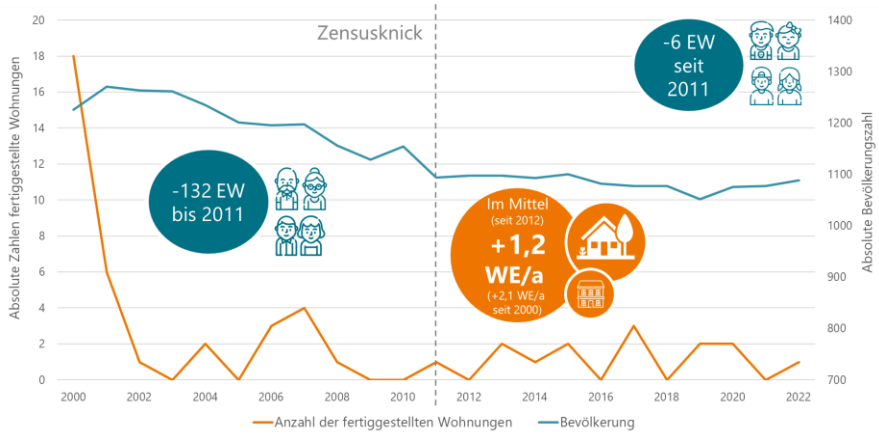


Abbildung 44: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung und der Baufertigstellungen zwischen 2000 und 2022 in Dobersdorf (Darstellung CIMA 2024; Daten: Statistikamt Nord 2023)

Legt man die Baufertigstellungsstatistik über die Bevölkerungskurve, wird dieser Zusammenhang ebenfalls deutlich. Auf Jahre mit Baufertigstellungen folgte, auch eine Zunahme/Stabilisierung der Bevölkerungszahl. Die durchschnittlichen Baufertigstellungen (Neubau und Baumaßnahmen) in den Jahren 2012 bis 2022 lagen mit rd. 1,2 Wohneinheiten pro Jahr extrem niedrig, führten aber auch zu einer sehr kontinuierlichen Entwicklung. Die Vermarktung der Wohneinheiten aus dem Bebauungsplan Nr. 17 (Am Brodberg) könnten hier zu einer deutlicheren Entwicklung führen.

Der Gebäudebestand in der Gemeinde Dobersdorf ist mit rd. 97 % des Gebäudebestandes stark Ein- und Zweifamilienhaus geprägt. Damit existiert in der Gemeinde ein geringeres Angebot an Mehrfamilienhäusern als im Landesdurchschnitt (11,4 %) aber auch gegenüber den 290 Gemeinden mit einer Größe von 1.000 bis 4.999 Einwohnenden (5,3 %) ist das Angebot eher gering. Positiv hervorgehoben werden muss, dass die Gemeinde über zwei eigene Immobilien verfügt, die ihr Handlungsspielräume für ein Angebot an bezahlbarem und perspektivisch (Umbau erforderlich) auch generationengerechten Angeboten ermöglichen. Im Rahmen der Planungen zum B-Plan Nr. 18 (in Aufstellung) plant ein Investor zudem ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten (sozialer Wohnraum). Zusätzlich gibt es ein privates Vorhaben zur Schaffung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in der Gemeinde. Hierdurch würde der Durchschnitt kleinerer Gemeinden sogar leicht überschritten. Durch Triebfedern wie dem weiter voranschreitenden demografischen Wandel, dem steigenden Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem zunehmenden Erfordernis, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird eine sensible Auseinandersetzung mit Thema „Art der Wohnnutzung", in Abgleich mit Belangen des Ortsbildes in der Gemeinde Dobersdorf, allerdings auch weiterhin erforderlich sein.

Ein positiver Effekt einer hohen Einfamilienhausquote ist in der Regel auch ein hoher Anteil an selbstgenutztem Eigentum. Dies ist mit ca. 83 % auch für in der Gemeinde Dobersdorf in einem hohen Maße der Fall. Mit einer höheren Eigennutzung sinkt die Gefahr von größeren und flächigen Modernisierungsrückständen. Dies lässt sich im gepflegten Ortsbild auch wiederfinden.

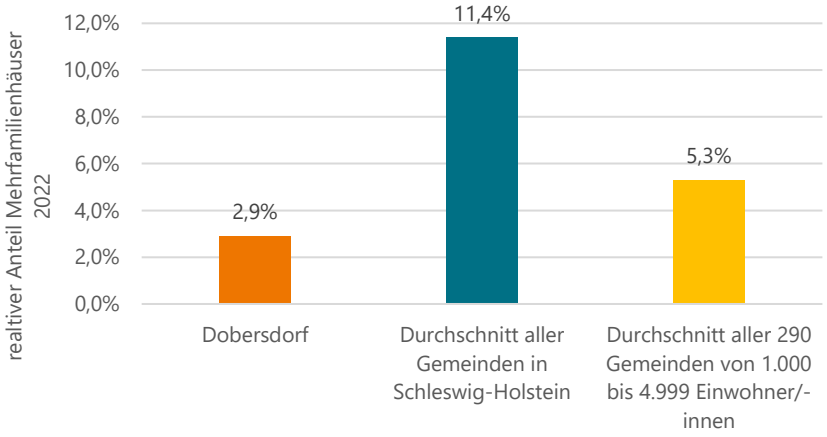


Abbildung 45: Relativer Anteil von Mehrfamilienhäusern 2022 (Darstellung cima 2024; Daten: Statistikamt Nord 2023)

Eine Leerstandsproblematik bei Wohngebäuden konnte weder durch Gespräche mit Schlüsselpersonen noch durch Begehungen vor Ort ermittelt werden. Auch bei der letzten Zensuserhebung aus dem Jahr 2022 bewegte sich der Wohnungsleerstand mit 2 % des Wohnungsbestandes[3] an der unteren Grenze einer gesunden Fluktuationsreserve (zwischen 2 und 3 %).

3.8.2. Künftige Wohnraumbedarfe

Im Korridor der dargestellten demografischen Szenarien wurde mittels des sogenannten Haushaltsansatzes eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese dient dazu zu überprüfen, ob die Gemeinde Dobersdorf in der Lage ist, die resultierenden Bedarfe zu decken bzw. in welchem Umfang neue Bauflächen entwickelt werden sollten. Darüber hinaus kann die Betrachtung als inhaltliche Grundlage zur Begründung von Bauvorhaben gegenüber den Trägern der Landes- und Regionalplanung herangezogen werden.

Bei der Prognose der Wohnraumbedarfe ist zu beachten, dass nicht der einzelne Bewohnende, sondern der gesamte Haushalt eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auslöst. Neben der Bevölkerungsentwicklung ist daher auch die Entwicklung der Größe der Haushalte eine wichtige Eingangsgröße für die Bedarfsprognose. Abgeleitet aus den Daten der Zensuserhebung 2022 liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde bei rd. 2,24 Personen je Haushalt. Für die Gemeinde Dobersdorf wird allerdings für das Jahr 2040 unterstellt, dass sich die Zahl der Haushalte weiterhin verkleinert (insbesondere durch Singularisierung, Alterung), was zu einer prognostizierten Haushaltsgröße von 2,11 bis 2,13 Personen führt.

Das Vorgehen der Wohnbauflächenprognose[4] orientiert sich an dem methodischen Ansatz der Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein.[5] Die Berechnung der Wohnungsbedarfsprognose erfolgt mit Hilfe der drei Komponenten:

- **Nachholbedarf:** Gemeint ist der Bedarf an Wohnungen, der bereits im Status quo besteht, da der vorhandene Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands um den bereinigten Haushaltszahlen unter Berücksichtigung einer gewünschten Fluktuationsreserve). Beim Nachholbedarf handelt es sich um eine rein rechnerische Größe. Durch Faktoren wie den Auszug aus dem Elternhaus, mehr Wohngemeinschaften, Teilung von Wohnungen, Abwanderungen innerhalb und außerhalb der Region, etc. wird nur ein Teil dieser Nachfrage tatsächlich marktaktiv.
- **Ersatzbedarf:** Der Ersatzbedarf beschreibt den Bedarf an Wohnungen, der durch die Kompensation des Abgangs (Abrisse) und Zusammenlegung bestehender Wohnungen ausgelöst wird. Die Berechnung erfolgt

[3] Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2022 sowie Befahrungen im Gemeindegebiet und Berechnungen durch cima

[4] cima 2024

[5] Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein 2017

über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand. Die jährliche Ersatzquote liegt in der Regel zwischen 0,1 % und 0,3 % des Wohnungsbestandes. In stärker einfamilienhausgeprägten ist von einem eher niedrigeren Gebäudeabgang aufgrund höherer Instandsetzungsneigungen auszugehen. Für die Prognose wurde aufgrund der einfamilienhausgeprägten Strukturen mit einer Quote von 0,1 % des Wohnungsbestandes gerechnet. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die freiwerdenden Grundstücke zu 75 % wieder in den Flächenkreislauf eingespeist werden. Faktoren wie bspw. Zusammenlegungen, Vergrößerungen und auch Umnutzungen machen hier Abschläge von einer 1:1-Quote erforderlich.

- **Demografischer Neubaubedarf:** Hiermit ist der Bedarf an Wohnungen gemeint, der durch die künftige Nachfrage (wohnungssuchende Haushalte) unter Berücksichtigung von Versorgungsnormen (Leerstandsquote, Untermieterhaushalte, Nebenwohnungen etc.) abgeleitet wird.

Wohnraum- und Wohnbauflächenbedarfe

Aus den drei demografischen Szenarien (ohne Nullszenario) resultiert ein Entwicklungskorridor der zwischen **+19 und +61 Wohneinheiten (WE)** bis zum Jahr 2040 variiert. Der Umfang der geplanten Entwicklungen ist abhängig von der politisch gewollten Baulandpolitik und der Flächenverfügbarkeit und wird durch den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von Seiten des Landesraumordnung begrenzt. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde Dobersdorf.

Nur im Szenario, das sich der Entwicklung der letzten 10 Jahre zum Vorbild hat, würde man sich auch bei den Baufertigstellungen einem Wert annähern, der der durchschnittlichen Entwicklung der letzten Jahre (1,2 Wohneinheiten pro Jahr) entspricht. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass bei der künftig stärker an einem generationengerechten Wohnungsbau orientierten Baulandpolitik auch der Wechsel im Bestand durch frei werdende Ein- und Zweifamilienhäuser erleichtert wird. Dies wirkt sich auch in diesem Szenario bedarfssenkend aus. Sollte sich die Entwicklungspolitik eher eine Stabilisierung oder leichten Erhöhung der heutigen Bevölkerungszahl annähern, würde eine Verdopplung bis Verdreifachung der Fertigstellungen der letzten Jahre erforderlich (2,5 bis 3,4 Wohneinheiten pro Jahr). Dies wäre durchschnittlich betrachtet, allerdings auch immer noch ein überschaubarer Wert. Darüber hinaus wird deutlich, dass allein für die Stabilisierung der Bevölkerungszahl eine Bautätigkeit erforderlich wird, die nahe an der Ausschöpfung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Gemeinde liegt.

	Wohnungen bis 2040	Wohneinheiten: Durchschnitt pro Jahr	Bruttowohnbaulandbedarf (gesamt in ha)*
Entwicklung der letzten 10 Jahre	- (jedoch qualitative Quote von 0,3% des Bestandes = 19 WE inkl. Ersatzbedarf zu empfehlen)	1,1	0,6
Stabilisierung	52	2,9	2,5-2,9
Aktive Baulandpolitik	61	3,4	3,3-3,4

Abbildung 46: Modellhafte Betrachtung der Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfe in der Gemeinde Dobersdorf (CIMA 2024)

Mittels Annahmen zur Dichte und zur Verteilung der Wohnformen in Ein- und Mehrfamilienhaustypen lässt sich der künftige Baulandbedarf modellieren. Hierbei wird in allen Szenarien unterstellt, dass bei künftigen Baumaßnahmen (Umbau oder Bestand), der Anteil von Miet- und Eigentumswohnungen zunehmen wird. Die angenommenen Quoten liegen hierbei zwischen 20 % und 25 % der neu hinzukommenden Wohneinheiten. Hierbei wird allerdings auch unterstellt, dass die Höhe und Größe dieser neuen Mehrfamilienhausangebote unter Berücksichtigung der Belange des