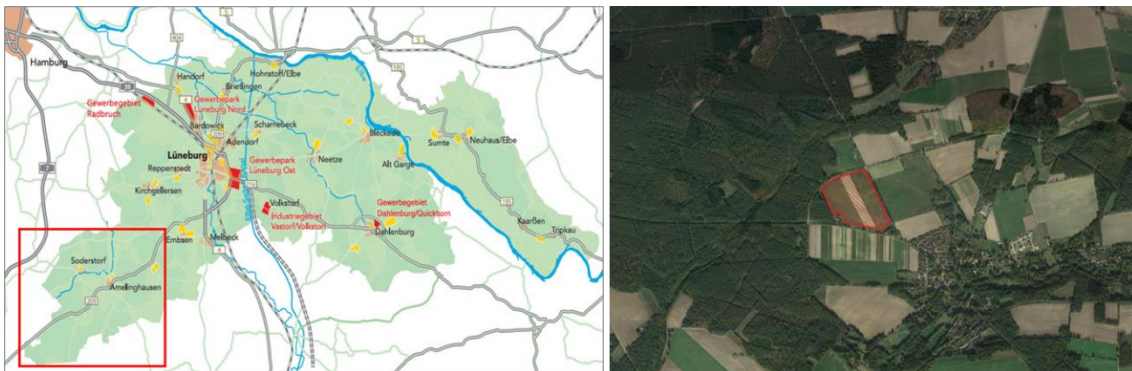


Entwurf

SAMTGEMEINDE AMELINGHAUSEN

Gewerbeflächenentwicklungskonzept



Bilder: WLK-Gewerbeflächen, GeoBasis DE/BKG, Bearbeitung cima

Abschlussbericht

Lübeck, Juni 2022

Die Rechte der Ausarbeitung liegen bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Die Inhalte und Überlegungen seitens der Auftragsgeber sind für die Auftrag gebende Stelle bestimmt. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist nicht erlaubt.

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Auftraggeber:

Koordination

Samtgemeinde Amelinghausen
Lüneburger Straße 50
21385 Amelinghausen

Ansprechpartner

Christoph Palesch
Samtgemeindebürgermeister

Bearbeitung:

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

Ansprechpartner

Uwe Mantik (Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum:

Februar 2022 bis Juni 2022

Inhalt

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2 Strukturdaten	6
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung.....	6
2.1.2 Wertewandel und Individualisierung.....	8
2.1.3 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung.....	10
2.1.4 Branchenstruktur.....	11
3 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Lüneburg bis 2035	14
3.1 Methodik.....	14
3.2 Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse.....	15
3.2.1 Annahmen und Aussagekraft.....	15
3.2.2 Auswertung der Kaufpreissammlung.....	16
3.3 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	17
3.3.1 Annahmen und Aussagekraft.....	17
3.3.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose.....	18
3.4 Homeoffice und Gewerbeflächenbedarf.....	20
3.5 Absoluter Gewerbeflächenbedarf im Landkreis Lüneburg bis 2035.....	21
4 Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis Lüneburg	22
5 Bilanzierung Landkreis Lüneburg	24
6 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 im Bereich der A7 (Seevetal bis Buchholz)	26
6.1 Methodik.....	26
6.2 Ergebnis regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf an der A7.....	26
6.3 Gewerbeflächenpotenziale an der A7 und Gegenüberstellung mit den Bedarfen.....	27
7 Potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)	29
7.1 Suchräume Landkreis Lüneburg.....	29
7.2 Suchraum „Gewerbegebiet Lerchenberg“ (Gemeinde Soderstorf).....	31
8 Fazit und Empfehlungen	37
9 Exkurs: Mögliche Suchräume zur Deckung des örtlichen Bedarfs	39
10 Anhang	40
10.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	40
10.2 Bewertungskriterien für potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume).....	42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Gebietskörperschaften im Vergleich (2011- 2020)	6
Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 nach Altersklassen (2020 gegenüber 2011)	7
Abb. 3: Bevölkerungsprognose ausgewählter Gebietskörperschaften (2020 = 100 %)	7
Abb. 4: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*	8
Abb. 5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in ausgewählten Gebietskörperschaften (2009 – 2021).....	10
Abb. 6: Arbeitslosenquote – Ausgewählte Gebietskörperschaften (April 2019 bis April 2022)	11
Abb. 7: Branchenportfolio-Analyse Landkreis Lüneburg.....	12
Abb. 8 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	14
Abb. 9 Regionaler/ überregionaler Gewerbeflächenbedarf im Landkreis Lüneburg (2011 bis 2021)	17
Abb. 10 Beschäftigtenprognose für den Landkreis Lüneburg (2021 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort	19
Abb. 11: Flächenbedarf entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2021-2035).....	20
Abb.12: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen (Bedarf pro Jahr)	22
Abb.13: Vorhandene Baulandpotenziale, Fläche absolut, in ha	23
Abb.14: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2022-2035) und vorhandenen Baulandpotenzialen (unter Berücksichtigung der geschätzten Marktgängigkeit)	24
Abb.15: Gegenüberstellung von 1.Bilanz (bis 2035) und Entwicklungsflächen gemäß FNP	25
Abb.16: Regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf an der A7 (Angaben in Hektar, netto)	27
Abb.17: Gegenüberstellung Gewerbeflächenbedarf und bestehendem Flächenangebot im Bereich der A7 (Angaben in ha).....	27
Abb.18: Suchräume des Landkreises Lüneburg	29
Abb.19: Verortung der möglichen Suchräume im Landkreis Lüneburg.....	30
Abb.20: Kriterienraster für die Bewertung des Suchraums.....	31

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Südwesten des Kreises Lüneburg gelegen, untergliedert sich die Samtgemeinde Amelinghausen in die 5 Gemeinden Amelinghausen, Betzendorf, Oldendorf (Luhe), Rehlingen und Soderstorf. Auf einer Gesamtfläche von 194,5 Quadratkilometern leben rd. 8.400 Einwohner (Stand: 31.12.2019), was einem Anstieg von 0,7 % seit 2011 entspricht. In der Basisvariante des Demographiekonzeptes für den Landkreis Lüneburg (2018) wird für die Samtgemeinde Amelinghausen mit einem Anstieg auf rd. 8.560 Einwohner bis zum Jahr 2035 gerechnet. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort liegt bei 1.538 (Stand: 30.06.2020), vorwiegend aus den „sonstigen Dienstleistungen“ (J-U) mit 43,8% sowie dem „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe“ (G-I) mit 28,8%. Das produzierende Gewerbe weist einen Anteil von 18,2% aus.

Durch die Samtgemeinde Amelinghausen führt die B209 sowie die Bahnstrecke von Lüneburg nach Soltau. Die Gemeinde Soderstorf weist eine Nähe zur A7 (Anschlussstelle 42 Evendorf) auf. Unter anderem sind die Freie und Hansestadt Hamburg sowie das Oberzentrum Celle oder das Mittelzentrum Uelzen sehr gut zu erreichen. Auch aufgrund dieser guten Anbindung herrscht in der gesamten Region (Landkreise Lüneburg, Harburg, Heidekreis) eine starke Nachfrage nach Gewerbeflächen sowohl für Produktion als auch für Handwerk und Handel von Unternehmen mit einer klein- bis mittelständischen Struktur. Vor diesem Hintergrund kommt es regelmäßig zu Engpässen bei der Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen. In der Samtgemeinde Amelinghausen stehen aktuell nahezu keine Gewerbeflächen zur Verfügung (einzig in der Gemeinde Betzendorf gibt es noch freie Flächen für den örtlichen Bedarf). Aufgrund der nach Norden begrenzenden Planung der Ortsumgehungsstraße sind lediglich noch kleinere Flächen möglich.

Um zukünftig Flächen für den überregionalen/regionalen Bedarf bereithalten zu können, bestehen die Überlegungen nordwestlich in der Gemeinde Soderstorf ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Soderstorf weist allerdings keine zentralörtliche Funktion auf und ist nicht als Standort für Industrie- und Gewerbegebiete mit überregionaler, regionaler oder überörtlicher Bedeutung im RROP benannt. Es ist ebenfalls keine ÖPNV- Anbindung vorhanden. Insofern sind die für die Ausweisung eines Gewerbegebietes notwendigen Voraussetzungen zurzeit nicht erfüllt. Allerdings wurde der Standort mit allen Mitgliedsgemeinden bereits erörtert und abgestimmt.

Um nicht in Konkurrenz zum Grundzentrum Amelinghausen zu stehen, und um die Lagegunst in der Nähe der A7 zu unterstreichen, soll der Fokus für das neue Gewerbegebiet auf das regionale und überregionale Gewerbe gelegt werden. In diesem Kontext sind in jedem Falle auch landkreisweit vorhandene Standortalternativen zu prüfen, um den raumordnungsrechtlichen Aspekten einer geplanten Neuausweisung gerecht zu werden.

Das Gewerbeflächenkonzept dient als Fachkonzept zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans. Dieses soll zunächst die im Landkreis sowie die an der A7 (im Bereich Seevetal bis Bad Fallingbostel) bestehenden regionalen und überregionalen Bedarfe ermitteln. Anschließend wird geprüft, ob im Landkreis in näherer Lage zur sowie im besagten Bereich an der A7 ausreichend geeignete Flächen bestehen bzw. diese geplant werden. Voraussetzung für ein aussagekräftiges Konzept sind dementsprechend Informationen der Wirtschaftsförderungen der Landkreise Lüneburg und Harburg sowie dem Heidekreis.

Neben der Differenzierung nach Standorttypen werden darüber hinaus die potenziell geeigneten Flächen (aktuell ohne gewerblichen Planungsstand) an der A7 einer Bewertung bzgl. ihrer Eignung aus landesplanerischer und Unternehmenssicht unterzogen.

Einer dieser potenziellen Ergänzungsräume findet sich im möglichen Gewerbegebiet „Lerchenberg“ in der Gemeinde Soderstorf. Weitere Flächen wurden bei der Wirtschaftsförderung des Landkreises Lüneburg erfragt.

Im Ergebnis liegt eine Einschätzung zu den bestehenden und sich ergebenden regionalen und überregionalen Bedarfen sowie der vorhandenen Potenziale vor. Über die Bilanzierung wird der mögliche Nachfrageüberhang ermittelt, welcher durch die potenziellen Ergänzungsräume gedeckt werden kann. Inwieweit das mögliche Gewerbegebiet „Lerchenberg“ in der Gemeinde Sodersdorf dabei relevant ist und in der Neuaufstellung des RRÖP Berücksichtigung finden sollte, wird über die Analyse dieser potenziellen Ergänzungsräume geklärt.

2 Strukturdaten

Der regionale und überregionale Gewerbeflächenbedarf wird wesentlich durch die Wirtschaftsstruktur, demografische Faktoren, sowie durch globale und nationale Entwicklungstrends der Realwirtschaft beeinflusst, die langfristig wirksam sind. Einige dieser oftmals als „Megatrend“¹ bezeichneten Einflussfaktoren können bisweilen dazu führen, dass sich die bisherigen Trendlinien auch wandeln und neue Schwerpunktsetzungen bei der Gewerbeflächenpolitik an Bedeutung erlangen.

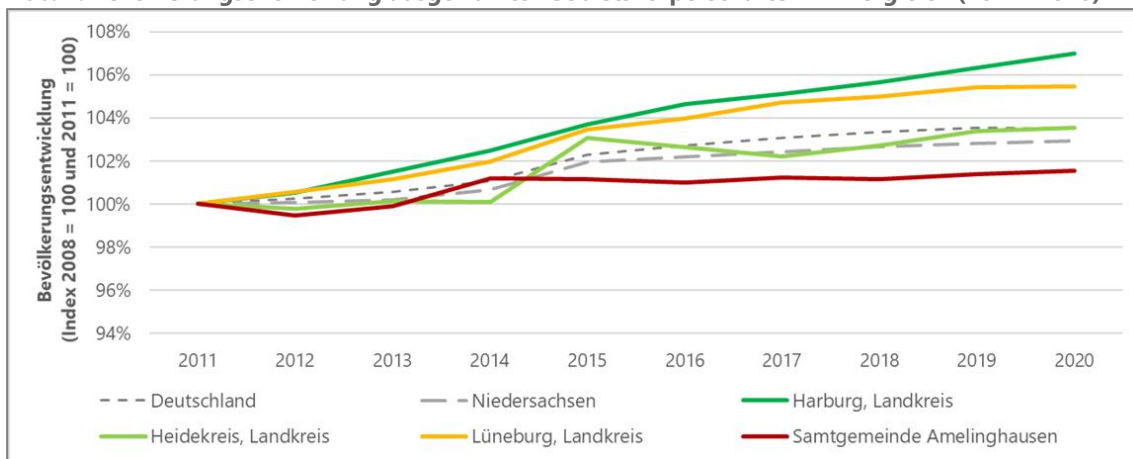
Im Folgenden werden die Bevölkerungsentwicklung, die Standortbedingungen sowie die Branchenstruktur und Kompetenzfelder des Landkreises Lüneburg genauer beleuchtet.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Der demografische Wandel mitsamt der sich deutlich verändernden Alters- und Haushaltsstrukturen gilt als einer der wesentlichen Treiber mittel- bis langfristiger Veränderungen am Arbeitsmarkt, ebenso wie bei den bisherigen sozialen Sicherungssystemen, der Wirtschaftsentwicklung oder auch der Siedlungsstruktur. Denn nicht nur quantitativ, sondern auch im Hinblick auf den damit einhergehenden Wertewandel in der Gesellschaft, ist mit langfristig wirksamen Veränderungen und auch Umbrüchen zu rechnen.

Innerhalb des Zeitraumes 2011 bis 2020 nahmen alle beobachteten Gebietskörperschaften einen positiven Verlauf ein.

Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Gebietskörperschaften im Vergleich (2011- 2020)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022

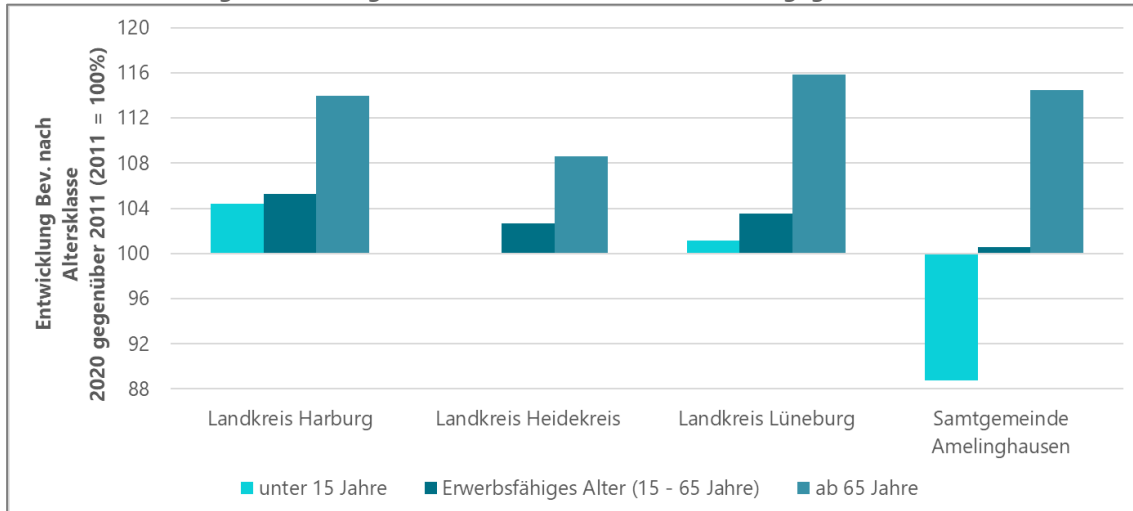
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die Samtgemeinde Amelinghausen entwickelte sich dabei, mit einer Zunahme der Bevölkerung von rd. 2 %, leicht unterdurchschnittlich im Vergleich zum bundes- (+3,5 %) und niedersächsischen Schnitt (+3 %). Der Landkreis Lüneburg konnte einen Anstieg von über 5 % verzeichnen.

1 Die zentralen Trends unserer Zeit lassen sich grundsätzlich folgenden Themenfeldern zuordnen: 1.) Ökonomischer und technischer Wandel, 2.) Demographischer Wandel, 3.) Wertewandel und Individualisierung, 4.) Globalisierung und Mobilität, 5.) Klimawandel und Nachhaltigkeit sowie 6.) Digitalisierung und Virtualisierung.

Bei einer Differenzierung nach Altersgruppen wird deutlich das in der Samtgemeinde die Anzahl der Personen unter 15 Jahren seit 2011 mit -11 % stark abgenommen hat, wohingegen eine deutliche Zunahme der ab 65-Jährigen (+ 14 %) vollzogen wurde. Die Bevölkerung ist somit gealtert.

Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 nach Altersklassen (2020 gegenüber 2011)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2022
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Der Landkreis Lüneburg konnte in jeder Altersgruppe Zuwächse realisieren. Am stärksten sind auch hier die ab 65-Jährigen mit +16 % betroffen und lediglich leicht die unter 15-Jährigen und die Personen im erwerbsfähigen Alter (+1 % bzw. +4 %).

Die positive Bevölkerungsentwicklung sollte für die zukünftigen Planungen des Landkreises berücksichtigt werden. Denn auch für die nächsten Jahre wird mit einem steigenden Bevölkerungsvolumen zu rechnen sein, wie die Resultate der **kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2025 und 2030 im Vergleich mit dem Jahr 2020** zeigen. Demnach erfährt die Bevölkerung im Landkreis Lüneburg sowie in der Samtgemeinde Amelinghausen mit über 4 % bzw. 1 % bis 2030 eine Zunahme. Der Trend der vergangenen Jahre kann somit fortgesetzt werden.

Abb. 3: Bevölkerungsprognose ausgewählter Gebietskörperschaften (2020 = 100 %)



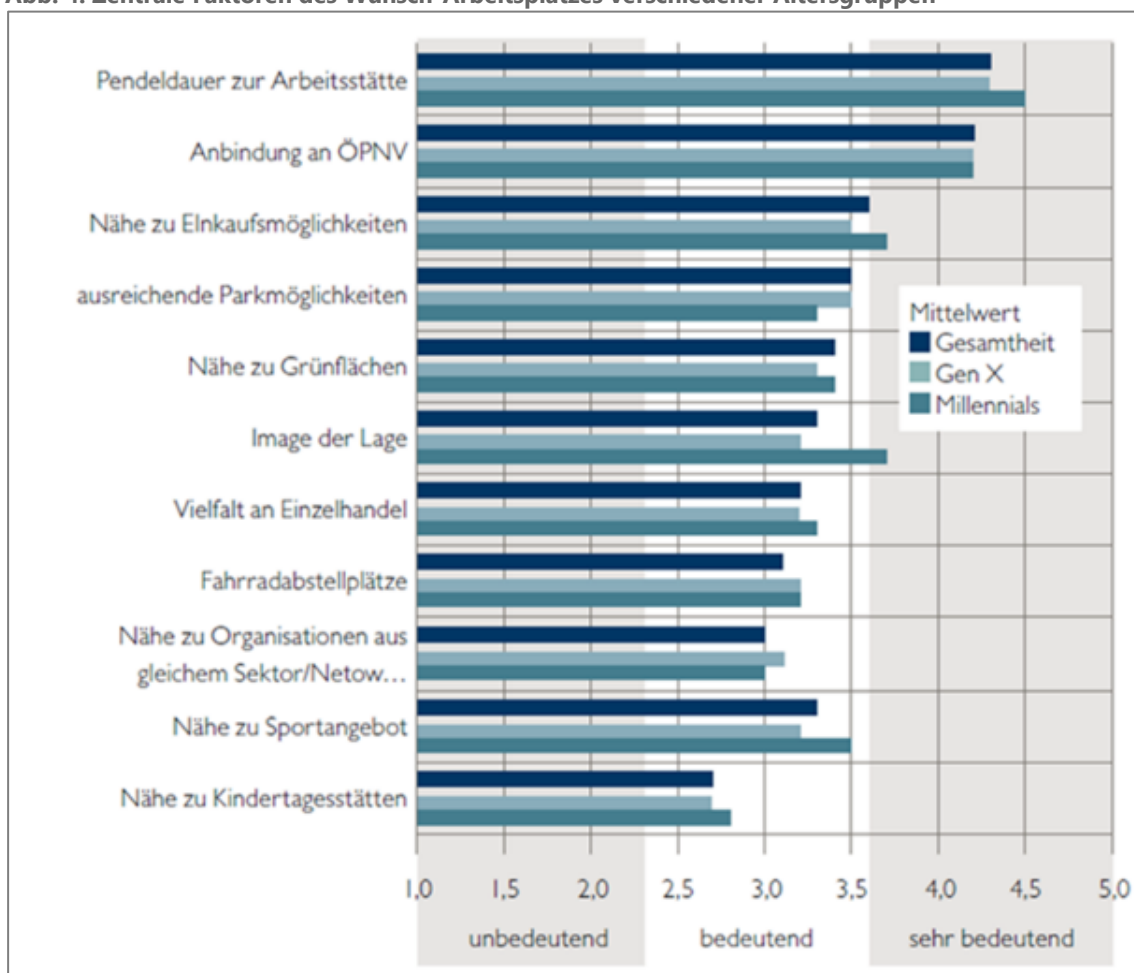
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2022

2.1.2 Wertewandel und Individualisierung

Mit der demografischen Entwicklung gehen auch soziale Veränderungen einher, die sich vorrangig indirekt auf die Wirtschaftsstruktur und Rauminanspruchnahme für wirtschaftliche Zwecke auswirken.

So lässt sich in den vergangenen Jahrzehnten beobachten, dass beispielsweise die Bindung des einzelnen Bewohners oder Mitarbeiters an die „eigene“ Stadt bzw. das Unternehmen tendenziell nachlässt (z. B. höhere Fluktuation der Beschäftigten). Die Ursachen sind nicht nur konjunkturell und betriebsintern zu suchen, sondern in wachsendem Maße auch durch verändertes Verhalten der Beschäftigten (z. B. Selbstverwirklichungsziele) zu begründen, so dass die Arbeitswelt der Wissensgesellschaft zu einem Mix aus Arbeitseinsätzen bei verschiedenen Arbeitgebern, Weiterbildungen und erhöhten Freizeitansprüchen wird.

Abb. 4: Zentrale Faktoren des Wunsch-Arbeitsplatzes verschiedener Altersgruppen*



Anmerkung: * Generation X (Gen X): Geburtsjahrgänge ab 1965 bis 1980; Millennials: Geburtsjahrgänge zwischen 1980 und 2000.

Quelle: Catella Research (2017): Der Arbeitsplatz der Zukunft. Ergebnisse einer Umfrage zum Zusammenhang zwischen Arbeiten und Büronutzung

Damit verbunden sind auch zunehmende qualitative Anforderungen an die Gestaltung von Arbeitsorten, was wiederum Auswirkungen auf die Ansiedlungs- /Investitionsentscheidungen und die Personalpolitik der Unternehmen hat. Dieser Prozess geht mit der Tertiärisierung der Wirtschaft einher, die sich sowohl auf einen wachsenden Anteil des Dienstleistungssektors insgesamt als auch auf die Zunahme von Dienstleistungstätigkeiten innerhalb der Produktion bezieht.

Die steigenden Anforderungen der Mitarbeiter, die im Zuge der Fachkräftesicherung weiter an Relevanz gewinnen, betreffen ebenso das unmittelbare, wie auch das mittelbare Umfeld des Arbeitsplatzes. Aktuelle Befragungen (vgl. Abb. 4) zeigen z. B., dass sich der Wunsch-Büroarbeitsplatz oftmals in einem anregenden, urbanen Umfeld befindet, welches die Anforderungen des Einzelnen zu befriedigen vermag.

Beispielsweise sollte die Distanz zwischen Wohnort und Arbeitsstätte möglichst gering und die Parkplatzsuche mit wenig Aufwand verbunden sein. Idealerweise liegt zugleich eine hervorragende ÖPNV-Anbindung vor, so dass gänzlich auf die Nutzung des (eigenen) Pkw verzichtet werden kann. Auch die Ansprüche an die Umfeld- und Straßenraumgestaltung wachsen, wobei sich Attraktivität und Image der Lage durch Faktoren wie die Nähe zu (öffentlichen) Grünflächen, ein reiches gastronomisches Angebot im direkten Umfeld sowie einen Städtebau auszeichnet, der den Repräsentationsbedürfnissen der Betriebe (z. B. hins. Architektur/ Stadtgestalt) gerecht wird.

Im Hinblick auf die funktionsräumliche Verteilung von Arbeitsplätzen im Stadtgefüge, wie etwa im Zuge der neuerdings wieder viel diskutierten Zunahme von Homeoffice-Arbeitsplätzen und damit möglicherweise einhergehenden abnehmenden Flächenbedarfen, muss zunächst festgehalten werden, dass entsprechende Prognosen schon vor mehr als 10 Jahren erstellt wurden (Auswirkungen von „Telearbeit“), sich allerdings nie in dem erwarteten Maße erfüllt haben. Aller Voraussicht nach wird es künftig zwar immer häufiger ein Nebeneinander verschiedener Arbeitsformen und auch -räume geben (z. B. auch durch zunehmende Nutzung von Cloud-Dienstleistungen befördert). Jedoch erfordert v.a. die arbeitsteilige Innovation auch ein besonderes Maß an Wissensteilung, also die Übertragung von kodifiziertem und implizitem Wissen. Der Transfer impliziten Wissens bedarf dabei wiederum des Face-to-Face-Kontaktes. Zu „wissen, was“ ist gegenüber einem „wissen, wie“ schwer fassbar. Dementsprechend ist auch im Informationszeitalter keine „Auflösung des Raumes“ anzunehmen.

Alle aktuellen Untersuchungen und Befragungen von Unternehmen in den „Pandemie- Jahren 2020/21“ zeigen, dass nicht die Erwartung besteht (sowohl bei den verantwortlichen Geschäftsleitungen als auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern), dass die temporär zunehmende Inanspruchnahme von Homeoffice- Angeboten zu einem signifikant geringeren Flächenbedarf der Gewerbebetriebe führt.

Als weitere Effekte, die sich auf Flächeninanspruchnahmen auswirken, sind Trends des zurzeit noch weiter zunehmenden E-Commerce, sowie allgemein in der Gebrauchsgüterindustrie zu beachten. Als Folge der Individualisierung mit der Forderung nach immer größerer (Modell)Vielfalt wächst bspw. auch die benötigte Kapazität der Lagerhaltung erheblich.

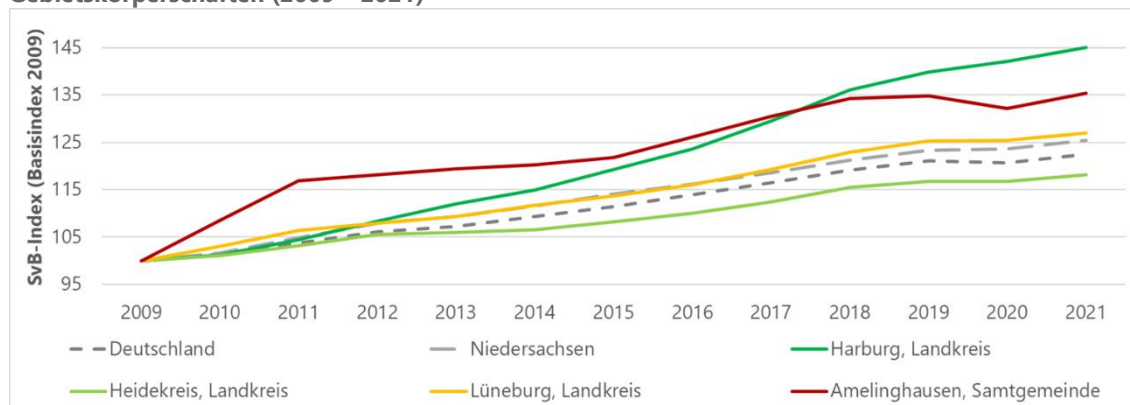
2.1.3 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Die volkswirtschaftliche und soziale Entwicklung eines Standortes wird neben der demografischen Entwicklung (Kap. 2.1.1) maßgeblich von der Wirtschaftsstruktur bestimmt.

Nachfolgend werden die bisherige Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vertieft sowie die Wirtschaftsstruktur des Landkreises und insbesondere die Branchenstruktur dargestellt.

Bei einem Vergleich der Beschäftigtenentwicklung wird deutlich, dass seit dem Jahr 2009 eine Zunahme der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**² in allen Gebietskörperschaften stattfand (vgl. Abb. 5). Dabei erzielte der Landkreis Harburg mit rd. 45 % den stärksten Zuwachs an Beschäftigten, gefolgt von den Landkreisen Lüneburg (rd. +27 %), und Heidekreis (rd. +18 %). Die Samtgemeinde Amelinghausen (+35 %) liegt über der Entwicklung des Landkreises. Zum Vergleich: der Bundesdurchschnitt liegt bei etwas über +22 % und Niedersachsen bei rd. +25 %.

Abb. 5: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in ausgewählten Gebietskörperschaften (2009 – 2021)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2021

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Für den Landkreis Lüneburg und die Samtgemeinde Amelinghausen bedeutet diese Entwicklung in absoluten Zahlen:

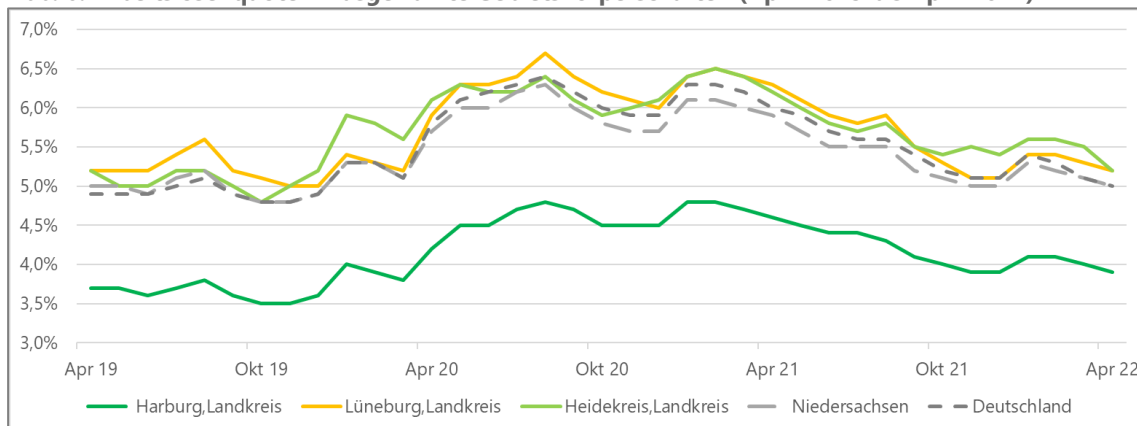
- Die Zahl der SvB im Landkreis stieg von 47.460 im Jahr 2009 um rd. +12.800 bis zum Jahr 2021 auf 60.252.
- Das Wachstum der SvB in der Samtgemeinde verlief von 1.164 im Jahr 2009 auf 1.576, was einem Anstieg um rd. +400 SvB entspricht.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl ist in erster Linie durch konjunkturelle Entwicklungen, die vorherrschende Wirtschaftsstruktur und die Markterschließung der Einzelunternehmen zu erklären.

Die Landkreise entwickelten sich innerhalb des Betrachtungszeitraums 2009 bis 2020 überwiegend mit einer ähnlichen Tendenz. Auffällig ist hierbei, dass fast alle Landkreise sowie der bundesdeutsche Durchschnitt und Niedersachsen im Jahr 2020 einen leichten Einbruch bei den SvB zeigen. Hauptgrund werden die Auswirkungen des Corona-Virus auf die unsichere Lage am Arbeitsmarkt sein. In der Samtgemeinde ist dieser Effekt noch deutlicher erkennbar.

² Nicht zu den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten zählen Beamtinnen und Beamte, Selbstständige und mithelfende Familienangehörige, Berufs- und Zeitsoldaten; desgleichen die ausschließlich geringfügig Beschäftigten. Erwerbstätige setzen sich aus den SvB und Nicht-SvB zusammen.

Abb. 6: Arbeitslosenquote – Ausgewählte Gebietskörperschaften (April 2019 bis April 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das insgesamt leichte Wachstum im Betrachtungszeitraum ging mit einem Rückgang der Arbeitslosigkeit einher. So konnten in den letzten Jahren neue Tiefwerte in Bezug auf die Arbeitslosenquoten erzielt werden, wenn auch in Folge der Corona-Krise ein leichter Anstieg zu verzeichnen war (vgl. Abb. 6). Diese vergleichsweise günstige wirtschaftliche Ausgangslage bietet einige Potenziale, um z. B. überfällige infrastrukturelle Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen mit noch mehr Nachdruck umzusetzen. Denn mit der allgemeinen Zunahme der Beschäftigtenzahlen ergeben sich auch weitere Möglichkeiten mit positiver Wirkung auf die Investitionsfähigkeit (z. B. Primärsaldo). Zunächst sanken die Quoten bis zum November 2019 im Landkreis auf 5,0 %, stiegen jedoch in der Folge der Corona-Pandemie bis Mai 2020 wieder deutlich an. Seitdem sinkt die Quote wieder und ist auf einem guten Weg das niedrige Niveau von November 2019 wieder zu erreichen.

2.1.4 Branchenstruktur

Die beschriebenen Entwicklungen lassen sich auf der Ebene der Wirtschaftssektoren und v.a. durch eine tiefere Betrachtung der Wirtschaftszweige (Wirtschaftsabschnitte und -abteilungen) verdeutlichen. Dadurch können wichtige Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Entwicklung gewonnen werden.

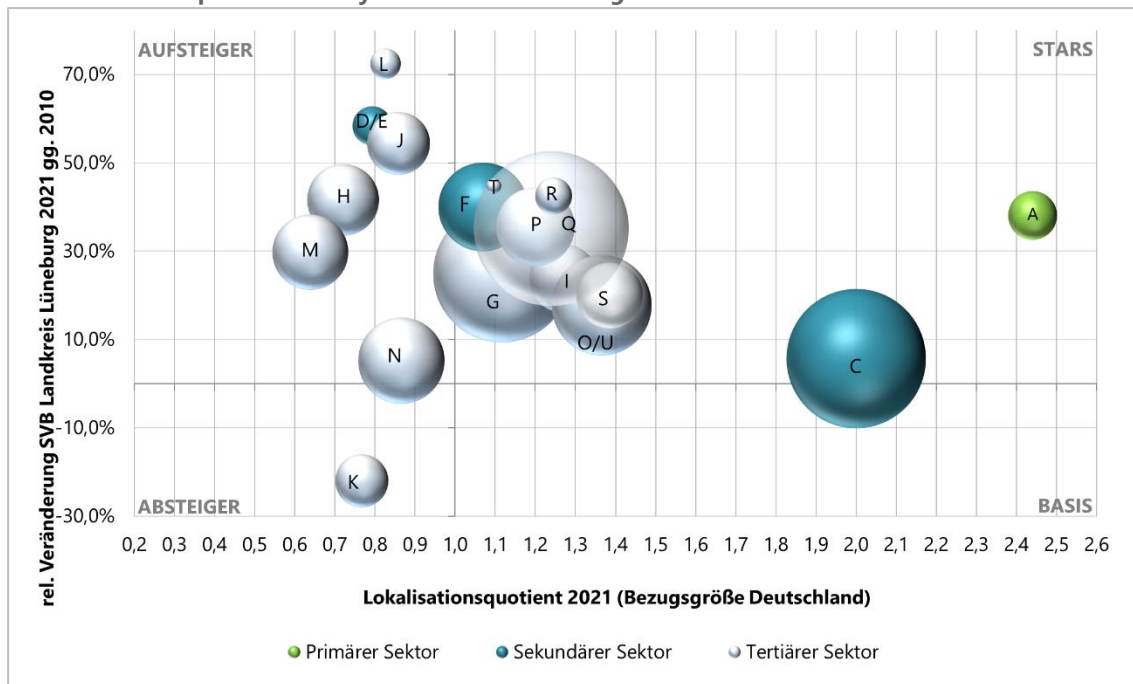
Im Beobachtungszeitraum 2010 bis 2021 hat der Landkreis Lüneburg im tertiären Sektor (Wirtschaftsbereiche G bis U) ein Wachstum von rd. 25 % erfahren, während der sekundäre Sektor um 15,5 % angestiegen ist. Im produzierenden Gewerbe (sekundärer Sektor) stieg der Anteil an SvB demnach im geringeren Umfang. Mit rd. 75,4 %, weist der Landkreis einen ähnlichen Dienstleistungsanteil (tertiärer Sektor) auf wie der Bundes- und Landesschnitt (bei 75 % bzw. 74 %). Ein Anstieg findet sich vor allem bei den beschäftigungsstarken Bereichen „Verkehr und Lagerei“ (+41,6 %), „Erziehung und Unterricht“ (+35,5 %) und „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+35,1 %). Lediglich in den „Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ (-22 %) wurde eine Abnahme der Beschäftigten verzeichnet.

Die relative Bedeutung einzelner Wirtschaftsbereiche und -abschnitte lässt sich anhand eines differenzierten Vergleichs mit dem Bundesdurchschnitt verdeutlichen, wozu eine **Branchenportfolio-Analyse** genutzt wird. Dabei wird auf einem Fadenkreuz einerseits der relative Anteil (Beschäftigung) einer bestimmten Branche in einem Teilraum (hier der Landkreis Lüneburg) mit dem relativen Anteil selbiger Branche im übergeordneten Raum (hier Bund) verglichen, um daraus den Lokalisationsquotienten (LQ) zu ermitteln und auf der Abszisse abzubilden. Zusätzlich werden auf

der Ordinate die Wachstumsrate zwischen zwei Zeitpunkten (Periode) sowie die jeweilige Beschäftigtenzahl in Form einer Blase (Blasengröße) dargestellt. Im Ergebnis kann somit zugleich die Veränderung eines jeden Wirtschaftsbereiches innerhalb eines bestimmten Zeitraumes (2010 bis 2020) und der Anteil dieses Wirtschaftsbereiches im Vergleich zu Deutschland (im Jahr 2021) abgelesen werden (vgl. Abb. 7).

Im Landkreis hat der primäre Sektor (Land- und Forstwirtschaft) deutliche Zuwächse bei den Beschäftigtenzahlen verzeichnet (+38 %). Dieser Bereich ist zugleich stark überrepräsentiert im Vergleich zu Deutschland.

Abb. 7: Branchenportfolio-Analyse Landkreis Lüneburg



Legende: nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08): A=Land- und Forstwirtschaft; Fischerei; B=Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden; C=Verarbeitendes Gewerbe; D/E=Energieversorgung; Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung; F=Baugewerbe; G=Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen; H=Verkehr und Lagerei; I=Gastgewerbe; J=Information und Kommunikation; K=Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L=Grundstücks- und Wohnungswesen; M=Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; N=Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O/U=Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung / Exterritoriale Organisationen und Körperschaften; P=Erziehung und Unterricht; Q=Gesundheits- und Sozialwesen; R=Kunst, Unterhaltung und Erholung; S=Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; T=Private Haushalte mit Hauspersonal; Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch Private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2022

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Auch der sekundäre Sektor zeigt Gewinne auf. Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt ist einzig der Bereich D/E „Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung“ unterrepräsentiert, wuchs jedoch seit 2010 um fast 60 %. Inwieweit sich die Zahl der Beschäftigten zukünftig entwickeln wird, ist Gegenstand des späteren Kapitels 3.3 (Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfssprognose).

Mit rd. 75,5 % der Gesamtbeschäftigung ist der Dienstleistungssektor, wie bereits vorher beschrieben, weitaus größer und breiter aufgestellt als das Produzierende Gewerbe. Auffallend ist hierbei, dass die Bereiche „Information und Kommunikation“ „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ sowie „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen

Dienstleistungen“, die alle dem wissensintensiven Gewerbe zugeordnet werden können, alle unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, jedoch zum Teil stark wachsend sind.

Die Standortanforderungen der Betriebe, die einer Zuordnung zum tertiären Sektor unterliegen, sind überaus vielschichtig und reichen von Standorten in Logistikzentren (z.B. die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Lagerei sowie Großhandel) über klassische Gewerbe- oder sogar Industriegebiete (z. B. Teile des Verlagswesens) und Nahversorgungszentren (Einzelhandel) sowie günstig gelegenen Gewerbestandorten an Hauptzufahrtsstraßen (z. B. Kfz-Handel) bis hin zu Bürostandorten (z. B. Unternehmenszentralen) und Forschungsstandorten (z.B. FuE, Architektur- und Ingenieurwesen).

Die Entwicklungen in weiteren starken Branchen bleiben abzuwarten. Neben den hieraus resultierenden, bisweilen sehr speziellen Flächenbedarfen sollte im Rahmen der weiteren Gewerbeflächenentwicklung v.a. auch den o.g. Dienstleistungen eine besondere Beachtung zuteilwerden, insofern es sich um gewerbeaffine Branchen handelt.

Schließlich ist auch von einem teilweise engen räumlichen Zusammenhang von unternehmensnahen Dienstleistern und produzierender Wirtschaft auszugehen,³ der entsprechende Flächenkonzepte erfordert. So gewinnt einerseits mit zunehmender Tertiärisierung (zwischen den Sektoren sowie innerhalb des Produzierenden Gewerbes), Heterogenisierung, komplexer Spezialisierung und standörtlicher Segmentierung⁴ der direkte Industrie-Dienstleistungsverbund gegenüber der klaren räumlichen Trennung betriebsinterner Funktionen an Relevanz. Folglich ballen sich operative Tätigkeiten, produktionstechnisches Knowhow, Softwareentwicklung und Marktbeobachtung oftmals innerhalb eines Produktionsstandortes. Andererseits findet dieser Wandel auch außerhalb des Betriebs seine räumliche Implikation, etwa dergestalt, dass die räumliche Nähe zu solchen Zulieferern bzw. Abnehmern für den Produktionsprozess gesucht wird, bei denen Face-to-Face-Kontakte als besonders förderlich angesehen werden⁵ (dies ist im Übrigen v.a. bei Medium-Low- und Low-Tech-Sektoren der Fall, die typischerweise in den Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen stark vertreten sind und enge Kontakte zu Produzenten komplexer Technologien fordern⁶).

Dass nach wie vor auch klassische Gewerbeflächenangebote sowie spezielle Flächen für Kleingewerbetreibende und Unternehmen des Baugewerbes (v.a. Handwerk) vorgehalten werden müssen, lässt sich u.a. an den bisherigen Branchenentwicklungen ablesen. Insgesamt sollte dabei bedacht werden, dass eine hohe Konzentration auf nur wenige Branchen des Verarbeitenden Gewerbes tendenziell dazu führt, dass bei notwendigen Umstrukturierungen starke Auswirkungen auf die Gesamtbeschäftigtenentwicklung der Region zu erwarten sind. Dies gilt auch im Hinblick auf bestehende Zulieferbeziehungen. Vor allem dann, wenn es sich zugleich um stark exportabhängige Unternehmen bzw. Branchen handelt, sind auch deren Abnehmer (OEM) wesentlich von der globalen Konjunkturentwicklung (und zugleich kürzeren Produktzyklen sowie wachsender Konkurrenz) abhängig. Insofern sind auch die aktuellen Entwicklungen und Innovationen innerhalb bestehender Cluster wie der Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT) weiter zu fördern, wozu auch geeignete Standorte anzubieten sind.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Landkreis über eine fast vollständig positive Entwicklung verfügt. Begründet durch den technologischen Fortschritt und der damit einhergehenden Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft, wird eine weitergehende Verschiebung der Sektoren hin zum tertiären Sektor im Landkreis Lüneburg anzunehmen sein.

³ Vgl. Eickelpasch, 2011; Backhaus/ Frohs/ Weddeling, 2015

⁴ Vgl. dazu u.a. Brake, 19995, in Anlehnung an Kujath, 1988

⁵ Dies etwa aufgrund der hohen Bedeutung taziden Wissens oder der Regelmäßigkeit eines intensiven Austauschs.

⁶ Vgl. dazu auch Meng, 2012; Hirsch-Kreinsen, 2005

3 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Lüneburg bis 2035

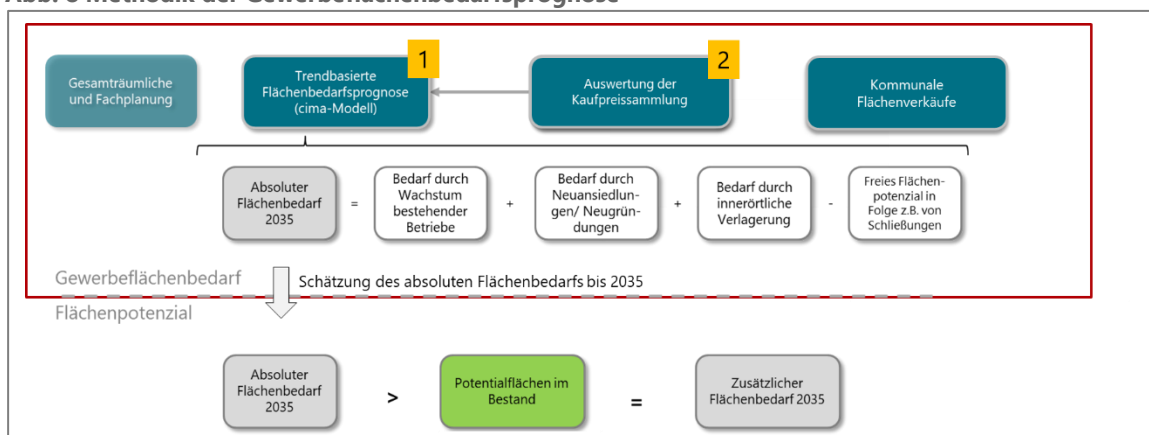
3.1 Methodik

Die Methodik des Gewerbeflächenkonzeptes folgt dem in der nachstehenden Abbildung dargestellten Verlauf (vgl. Abb. 8).

Die Gewerbeflächenbedarfsanalyse soll den ggf. zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Zieljahr 2035 (14-Jahres-Zeitraum) im Landkreis Lüneburg abschätzen. Hierzu wird in erster Linie ein Ansatz aus Fortschreibung der realisierten Flächenveräußerungen in der Vergangenheit (im Zeitraum von 2011 bis 2021) auf Basis der Kaufpreissammlung der Gutachterausschusses sowie eines trendbasierten Prognosemodells (CIMA-Modell) mit branchenspezifischer Beschäftigtenprojektion herangezogen.

Das **trendbasierte Bedarfsprognosemodell** ermöglicht eine gewisse Entkopplung des Prognoseansatzes von den bisherigen realen Verkäufen am Gewerbeflächenmarkt und bietet somit prinzipiell den Vorteil, eventuelle Effekte von Flächenknappheiten oder aber extremen Überangeboten in der Vergangenheit auszublenden. Aus diesem Grund zieht die CIMA es vor, für Prognosen zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf nicht allein die bisherigen Realentwicklungen heranzuziehen, die unter verschiedenen Annahmen in die Zukunft fortgeschrieben werden können, sondern angesichts der unvermeidlichen Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen auf verschiedene Modelle zurückzugreifen und deren Ergebnisse schließlich gegenüberzustellen.

Abb. 8 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Die in der Trendprognose ermittelte Beschäftigtenentwicklung beruht auf den realen Beschäftigtenzahlen des Zeitraumes 2008 bis 2021. Dementsprechend ist der **Kriseneinfluss durch Corona** in den Trendkurven impliziert. Krisen finden somit automatisch eine Berücksichtigung bei der Schätzung der Beschäftigtenzahlen.

Um die Prognose gegen extreme Ausreißer abzusichern, werden zusätzlich weitere Faktoren wie das Wissen und die Expertise vor Ort herangezogen. Auch der Einfluss der Entwicklung von Homeoffice auf die Gewerbeflächenachfrage wird beleuchtet. Die einzelnen Ergebnisse werden sodann

untereinander abgeglichen, um plausible Einschätzungen des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 vorzunehmen.

Insbesondere ist es das Ziel, den Flächenbedarf weiter zu qualifizieren, indem neben dem absoluten Flächenbedarf eine Differenzierung anhand verschiedener **Standorttypen** vorgenommen wird:

- Gebiete für verkehrsintensives Gewerbe
- Emissionsintensive Gewerbegebiete
- Standort für Handwerk und kleinere Gewerbebetriebe
- Standorte für wissensintensives Gewerbe
- Klassische Gewerbegebiete

Im Ergebnis der Bedarfsprognose wird der absolute Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 bestimmt.

3.2 Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse

3.2.1 Annahmen und Aussagekraft

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle bebauter und unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung auch zukünftiger Entwicklungen am Bodenmarkt von ausgesprochen hohem Wert. Im Hinblick auf die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs im Landkreis Lüneburg sind dabei vorrangig die Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuinanspruchnahme betreffen.

Um aus der Nachfrage auf den Flächenbedarf schließen zu können, wird man gemeinhin von der Grundannahme ausgehen, dass in der Vergangenheit stets ein bedarfskonformes Flächenangebot verfügbar sowie auch hinreichend bekannt war und der „Kunde“ zugleich über die entsprechenden Mittel zum Flächenerwerb verfügte, sodass sich sein Bedarf in Form einer Nachfrage manifestieren konnte. Vielfach treffen diese Annahmen zu und man wird unter der Voraussetzung nicht wesentlicher Veränderungen relevanter Einflussgrößen davon ausgehen, auch künftig mit einer ähnlich hohen Nachfrage wie in der Vergangenheit rechnen zu können. Würde man in einer Betrachtung erheblich davon abweichende Ergebnisse erwarten, müsste die Funktionsweise des Flächenmarktes grundsätzlich in Frage gestellt werden.⁷ Dennoch gibt es einige entscheidende Einschränkungen, die sich vor allem dadurch ergeben, dass der Markt eben nicht vollkommen ist, mehr oder weniger starke Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer herrscht und vor allem das Flächenangebot nicht so schnell anzupassen ist oder aus politischen Beweggründen nicht angepasst wird, wie es die Nachfragerseite vielfach fordert. Auch wird sich bspw. der Bedarf eines Betriebs nach einem 1 ha großen Grundstück nicht über mehrere, räumlich auseinanderfallende Kleinstflächen decken lassen.

⁷ Eine grundsätzliche Infragestellung der Aussagekraft dieser Statistik würde zugleich bedeuten, dass das Flächenangebot sich – auch, wenn gewisse zeitliche Verzögerungen außer Acht blieben – dem Bedarf nicht anpasst und man diesen Bedarf auch in keinster Weise zu antizipieren vermag (es gäbe dann allerdings auch keine Flächenvorratspolitik). Ginge man wiederum davon aus, dass in der Vergangenheit eine erhebliche Schieflage zwischen Angebot und Nachfrage existiert habe, so wäre auch die Frage zulässig, welchen Beitrag die Flächenverfügbarkeit zur Wirtschaftsentwicklung im Landkreis beitragen konnte und inwiefern eine Ausweitung der Angebotssituation die Dynamik der Zukunft gegenüber der Vergangenheitsentwicklung steigern könnte (ohne dabei negative externe Effekte zu erhöhen).

Trotz der hohen Güte dieser Datengrundlage, muss also bedacht werden, dass sich die realisierten Verkäufe in hohem Maße durch das Flächenangebot bedingen. So kann das Bild etwa dadurch verzerrt sein, indem einerseits ein **eventueller Flächenmangel** in der Vergangenheit dazu führen wird, dass auch dann keine Flächen verkauft werden können, wenn ein Bedarf danach besteht. Insofern bestünde die Möglichkeit, bei einer Extrapolation der bisherigen Jahresdurchschnittswerte ein bestehendes Angebotsflächen-Defizit aus der Vergangenheit in die Zukunft fortzuschreiben. Auf der anderen Seite wird in wirtschaftlichen Wachstumsjahren und angesichts allgemein steigender Baulandpreise, bei jedoch gleichzeitiger Niedrigzinsphase und/ oder an Orten mit temporärem Überangebot, immer auch eine Tendenz dahingehend bestehen, **Flächen auf Vorrat zu erwerben** (betriebsgebundene/ stille Reserveflächen). Daher sollte grundsätzlich die realisierte Nachfrage nach Flächen nicht mit dem tatsächlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gleichgesetzt werden.⁸ Schließlich werden v.a. bei Standortneuentwicklungen von den Endnutzern (seltener auch Projektentwicklern) frühzeitig auch entsprechende Erweiterungsflächen erworben, die mitunter viele Jahre unter- oder vollständig ungenutzt bleiben. Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation⁹) stets mitbedacht werden.

Bei der Kaufpreissammlung konzentriert man sich i.d.R. auf gewerbliche Grundstücke mit zukünftiger Nutzung für Produktion, Gewerbe (ohne Handel) und Industrie, ab einer Größe von 800 m², die den Eigentümer wechselten.¹⁰ Anpassungen wurden in Einzelfällen dann vorgenommen, wenn offensichtliche Doppelverkäufe oder Flächenverkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels in den Ausgangsdaten noch enthalten waren (es erfolgte eine Einzelfallprüfung durch die cima, so dass alle Daten einer Mehrfachprüfung unterliegen).

Abschließend wurden die relevanten Verkaufsfälle auf (**Über-Regionalität** geprüft (u.a. Autobahnanschlussstelle oder Bundesstraße in Nähe und ohne Ortsdurchfahrten zu erreichen, Struktur des Gewerbegebietes). Diese Bewertung erfolgte im Abgleich mit den als regional/überregional definierten Gewerbebeständen in der Neuaufstellung des RROP.¹¹

Allerdings kann infolge der eingeschränkten Aussagekraft der zukünftige Gewerbeflächenbedarf nicht allein anhand einer Extrapolation der bisherigen realen Nachfrage in die Zukunft (2035) ermittelt werden. Daher wird als weitere Analyse die Trendprognose herangezogen.

3.2.2 Auswertung der Kaufpreissammlung

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 konnten im Landkreis Lüneburg gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (GAG) 75% der relevanten Gewerbeflächenverkäufe eine regionale/überregionale Bedeutung zugeordnet werden. Dies entspricht einem Umsatz in Höhe von insgesamt 79,9 ha (netto) und einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz in Höhe von 7,26 ha (netto).

Der Verlauf zeigt dabei deutliche Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren, wobei die Jahre 2015 und 2021 die schwächsten Flächenumsätze aufweisen. In den Jahren 2012 und vor allem

⁸ Im engeren Sinne muss hier von „Bedarf innerhalb des Prognosezeitraums 2035“ gesprochen werden. Schließlich stellt auch der frühzeitige Erwerb von Reserveflächen als innerbetriebliche strategische Entscheidung eine Art von „Bedarf“ dar, die dazu beitragen kann, den jeweiligen Standort auch langfristig zu sichern. Die Prognose muss sich aber dennoch auf den gesetzten Zeitraum beziehen und kann keine unternehmensstrategischen Ziele berücksichtigen.

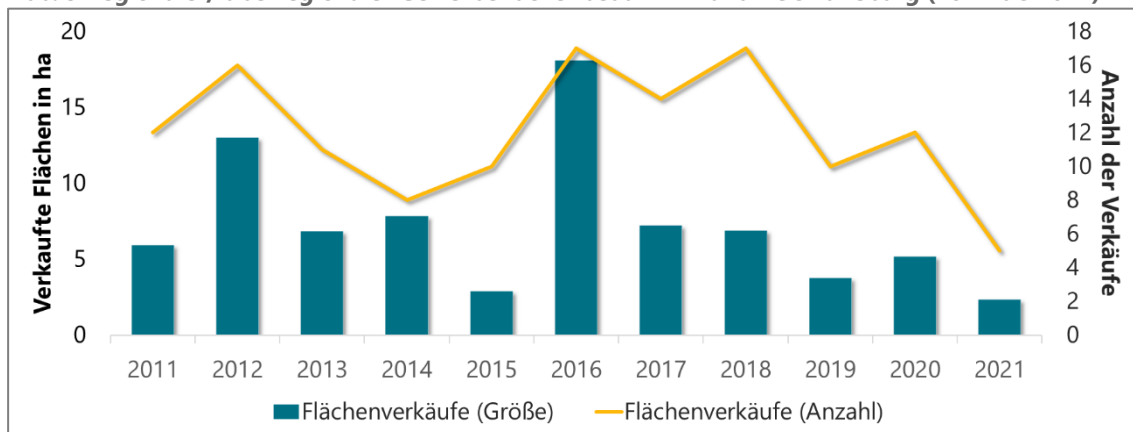
⁹ Wichtig ist diesbezüglich auch der Effekt verzögerter öffentlicher Bekanntgaben entsprechender städtebaurechtlicher Beschlüsse (B-Plan-Verfahren, Voruntersuchungen bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen u.a.), wodurch der Verkehrswert von Flächen ansteigt (Werterhöhungen durch Aussicht auf die Entwicklung), bei der Bemessung des Ankaufswertes dann aber relevant wird (im Falle des bes. Städtebaurechts § 153 Abs.1 BauGB).

¹⁰ Weiteres Selektionskriterium ist, dass die Fläche entweder ortsüblich erschlossen oder erschließungsbeitragsfrei ist.

¹¹ Konzeption der Steuerung der gewerblichen Entwicklung; Kapitel „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ - Gewerbebestände mit überregionaler Bedeutung

2016 fanden die höchsten Verkäufe statt. Auffallend ist der abnehmende Trend, sowohl im Ausmaß wie auch in der Anzahl, seit 2016, der für eine zunehmende Flächenknappheit sprechen könnte.

Abb. 9 Regionaler/ überregionaler Gewerbeflächenbedarf im Landkreis Lüneburg (2011 bis 2021)



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Eine Differenzierung der Gewerbeflächenverkäufe nach den definierten Standorttypen ist, aufgrund von Datenschutz, über diese Statistik nicht möglich. Aussagen hierzu können jedoch der Trendprognose entnommen werden.

3.3 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

3.3.1 Annahmen und Aussagekraft

Die realen Verkäufe der vergangenen Jahre lassen wichtige Rückschlüsse auf Quantitäten und Qualitäten hinsichtlich nachgefragter Lagen, Flächengrößen und Entwicklungstendenzen zu. Auf Basis der zurückliegenden Verkäufe würde im Landkreis Lüneburg zukünftig von einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 7,26 ha (netto) auszugehen sein. Allerdings sind die Verkaufszahlen stets auch vor dem Hintergrund der genannten Einschränkungen zu interpretieren und sollten nicht als einzige zentrale Variable in die Prognose des Flächenbedarfs einfließen.

Um den Gewerbeflächenbedarf bis zum Zieljahr 2035 abzuschätzen, wird daher ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose genutzt. Im Kern basiert das verwendete Modell auf dem Ansatz des sog. TBS-GIFPRO¹², der von der cima weiter angepasst und auf die jeweiligen regionalen Ausgangsbedingungen bezogen wird. Das Modell stellt eine Kombination aus Bedarfschätzung anhand der Beschäftigtenzahlen und ansiedlungsbezogener Berechnung dar, wobei zugleich die Statuswechsel von Unternehmen (Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Schließung) mit einfließen.¹³ Durch die Schätzung des Flächenverbrauchs auf Basis der Beschäftigtenzahlen und -entwicklung, wird zugleich eine tiefe Branchendifferenzierung (Wirtschaftsabschnitte) möglich, wodurch sich wiederum auch Aussagen bezüglich der nachgefragten Standortfaktoren bzw. Standorttypen treffen lassen.

Dabei wird eine Differenzierung der Beschäftigten nach WZ-Klassifizierung in 18 Branchengruppen vorgenommen, für die wiederum einzelne Beschäftigtenprognosen für das Zieljahr 2035 erstellt werden. Die Ergebnisse werden anschließend mehreren **Unternehmenstypen** zugeordnet,

¹² Vgl. dazu auch DIfU - Deutsches Institut für Urbanistik, 2010

¹³ Die Methodik des Modells wird nochmals im Anhang (Kap. 10.2) beschrieben.

die sich durch überwiegend ähnliche Standortanforderungen auszeichnen (Gewichtung). Anschließend erfolgt die Umrechnung der nach Unternehmenstypen differenzierten Beschäftigtenzahlen unter Rückgriff auf Flächenkennziffern (FKZ), Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten auf Flächenbedarfe und die Einteilung auf relevante **Standorttypen**.

Anzumerken ist, dass die Beschäftigtenzahl lediglich eine „Hilfsgröße“ zur Flächenbedarfsschätzung darstellt; denn letztlich sind es nicht die Beschäftigten, die Gewerbeflächen nachfragen, sondern der einzelne Betrieb. Jedoch korreliert die Beschäftigtenzahl in den meisten Wirtschaftsabschnitten nachweislich hoch mit der realen Flächennachfrage und bietet sich deshalb besonders zur Einschätzung der zukünftigen Flächenbedarfe an.¹⁴

Aus diesem Grund stellt das trendbasierte Prognosemodell eine zentrale Grundlage zur Einschätzung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs dar und wird im Anschluss dem extrapolierten Wert der bisherigen Realverkäufe gegenübergestellt und zu einem Gesamtwert abgeleitet. Dass die trendbasierte Prognose aufgrund der Differenzierung der Flächennachfrage entsprechend den Wirtschaftszweigen auch Aussagen zu unterschiedlichen Standorttypen ermöglicht, stellt dabei einen wesentlichen Vorteil gegenüber der oftmals anonymisierten Kaufpreissammlung dar.

Kern des trendbasierten Prognosemodells ist die Schätzung der Beschäftigtenentwicklung zwischen 2022 und 2035. Hierzu wird auf Grundlage der Beschäftigtenstatistik der Jahre 2008 bis 2021 eine Trendprognose erstellt, wobei angenommen wird, dass sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung bis 2035 tendenziell so verhält, wie in der Vergangenheit. Der lange Stützzeitraum umfasst dabei auch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Solche konjunkturellen Bewegungen sollten schließlich auch für die Zukunft angenommen werden. Des Weiteren wird eine starke Über- oder Unterschätzung dadurch vermieden, dass, je nach sich abzeichnender Beschäftigtenentwicklung, auf unterschiedliche Trendfunktionen zurückgegriffen wird.

3.3.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose

Beschäftigtenprognose 2022 - 2035

Die in der Trendprognose ermittelte Beschäftigtenentwicklung beruht auf den realen Beschäftigtenzahlen des Zeitraumes 2008 bis 2021. Dementsprechend ist der **Kriseneinfluss durch Corona** in den Trendkurven impliziert. Krisen finden somit automatisch eine Berücksichtigung bei der Schätzung der Beschäftigtenzahlen.

Im Ergebnis wird für den **Landkreis Lüneburg** bis zum Zieljahr 2035 von einem Wachstum der grundsätzlich gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Höhe von 10.663 SvB (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort) und damit von einem Anstieg von rd. 18% ausgegangen (vgl. Abb. 10).

Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den sonstigen sowie wirtschaftsnahen Dienstleistungen und bezieht sich in besonderem Maße auch auf das Baugewerbe.

¹⁴ Das Modell unterstellt also auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch. Ein möglicherweise starkes Beschäftigtenwachstum in den ersten Jahren der Prognose, welches höher als der ermittelte Zielwert im Jahr 2035 liegt, würde hierbei keine direkten Rückschlüsse auf die Genauigkeit der Prognose ermöglichen, weil sich die Schätzung auf eine Berechnung zum Zieljahr der Prognose bezieht. Es muss ebenso beachtet werden, dass allein aufgrund des stetigen Freifallens von Flächen/ Immobilien im Zuge von Nutzerwechseln sogar eine über die Jahre konstante Beschäftigtenzahl einen wachsenden Flächenverbrauch nach sich ziehen wird. Dies zeigen auch die offiziellen bundesweiten Flächennutzungsstatistiken. Zur laufenden Kontrolle bietet sich ein Monitoring an, das in einem Zeitabstand von nicht weniger als 5 Jahren durchgeführt werden sollte.

Abb. 10 Beschäftigtenprognose für den Landkreis Lüneburg (2021 – 2035), Basis: SvB am Arbeitsort

Beschäftigtenprognose Landkreis Lüneburg			
	Ausgangswert: Beschäftigte 2021	Prognose: Beschäftigte 2035	Zu-/Abnahme der SvB 2021 bis 2035
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	2.025	2.071	46
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	12.105	12.684	579
Baugewerbe	3.992	5.302	1.310
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	2.579	3.213	633
Forschung und Entwicklung	31	41	10
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	6.884	8.537	1.654
Sonstige Dienstleistungen	25.251	30.657	5.406
Einzelhandel	5.520	6.545	1.025
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	58.387	69.050	10.663
nicht berücksichtigt/ nicht relevant	1.865	2.141	
Gesamtbeschäftigte	60.252	71.191	

Anmerkung: Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2022 (Daten, Stand 2021);

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Flächenbedarf zwischen 2022 und 2035 auf Grundlage der prognostizierten Beschäftigtenentwicklung

Im nächsten Schritt wird der an die Beschäftigtenzahl- und -entwicklung gekoppelte Flächenbedarf ermittelt. Neben Annahmen zu Flächeneffekten aus Verlagerungen, Neuansiedlungen sowie auch Wiedernutzungen von Flächen, die auf den Markt gelangen, sind vor allem die gewählten Flächenkennziffern (FKZ) relevant, also die durchschnittlichen Grundflächenbedarfe je Beschäftigten (vgl. Anhang, Kap. 10.1).

Über die Verteilung der geschätzten Beschäftigtenzahlen auf die 5 relevanten gewerblichen Standorttypen

- Emissionsintensives Gewerbe,
- Verkehrsintensives Gewerbe,
- Klassisches Gewerbegebiet,
- Handwerk und Kleingewerbe sowie
- Hochwertiges Gewerbegebiet

werden weitere Annahmen zur jeweiligen Affinität (wie viel % der Beschäftigung entfällt auf Gewerbeflächen) getroffen, die im Anhang dargestellt sind. In Verbindung mit den weiteren Kennziffern (Flächenkennziffer, Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquote; vgl. Abb. in Kap. 10.1) lässt sich daraus auf den Flächenbedarf bis 2035 schließen.

Im Ergebnis lässt die Trendprognose für den **Landkreis Lüneburg** im Zeitraum 2022 bis 2035 einen Gewerbeflächenbedarf von 87,3 ha (netto) erwarten, was einem **durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 6,23 ha (netto)** entspricht (vgl. Abb. 11).

Bezogen auf die Klassifikation nach Standorttypen konzentriert sich die prognostizierte Nachfrage vorrangig auf klassische Gewerbegebiete (46 %). Mit einigem Abstand folgen die übrigen Standorttypen. Hierbei liegt der Bedarf für Standorte des Kleingewerbes und Handwerks bei 18 %, gefolgt von „Logistik und Lagerhaltung“ sowie dem Standort für emissionsintensives Gewerbe mit jeweils 13%. Die Flächenbedarfe für wissensintensive Gewerbebestände entsprechen 9% der gesamten Gewerbeflächennachfrage.

Abb. 11: Flächenbedarf entsprechend der Beschäftigtenentwicklung laut Trendprognose (2021-2035)

Flächenbedarf Landkreis Lüneburg 2022 bis 2035 (netto)	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	3,5	0,2	1,2	0,0	0,0	4,9
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4,8	1,6	21,0	1,6	1,6	30,7
Baugewerbe	1,2	0,0	8,1	12,7	0,0	22,0
Logistik und Lagerhaltung	2,0	9,8	5,9	1,0	0,0	18,6
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	1,7	0,0	5,2	6,9
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	2,0	0,0	1,4	3,4
Einzelhandel	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,6
SUMME in ha	11,4	11,7	40,3	15,7	8,2	87,3
Anteile insgesamt in %	13%	13%	46%	18%	9%	

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2021 (Daten Stand 2021)

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

3.4 Homeoffice und Gewerbeflächenbedarf

Der im Zuge der Ausbreitung der Pandemie vielerorts zu beobachtende Anstieg des Anteils von Homeoffice-Tätigkeiten (teilweise auf dem Verordnungswege, teilweise betrieblich veranlasst) hat im Rahmen von Flächenbedarfsschätzungen und Gewerbeflächenkonzepten zu der Frage geführt, ob zukünftig überhaupt noch Flächen im bisherigen Umfang benötigt werden, oder ob Büroflächen künftig für andere Nutzungen frei werden.

Im Kontext dieses Gutachtens ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es im Kern um Flächenbedarfe in ausgewiesenen Gewerbegebieten (§§ 8,9 BauNVO) geht. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass klassische Bürolagen in Innenstädten, Kerngebieten u.ä., die ggf. anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, nicht betrachtet werden.

Dieser Umstand ist insofern von Bedeutung, als die in klassischen Gewerbegebieten in der Regel angesiedelten Büroarbeitsplätze häufig mit Produktionsprozessen und/oder Betriebsabläufen verbunden sind, die auch in Zeiten der Pandemie nur sehr begrenzt in Homeoffice-Lösungen verlagert werden konnten.

Eine Auswertung der bisher vorliegenden Studien und Einschätzungen ist für die Erstellung dieser Aktualisierung des Gutachtens dennoch vorgenommen worden, um die Bedarfsschätzung zu validieren und die Empfehlungen abzusichern.

Die übereinstimmenden Aussagen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Nach einer Befragung des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) planen lediglich 6,4% der Unternehmen eine Reduzierung ihrer Büroflächen in geringem Umfang.
- b) Eine große Mehrheit der Beschäftigten wünscht sich nach den Erfahrungen des letzten Jahres (repräsentative Umfrage unter 1000 Beschäftigten Catella Research von Januar 2021) die Rückkehr zu Aufhalten im Büro. Mehr als 60% der Befragten lehnt eine dauerhafte Homeoffice-Lösung strikt ab. Dabei wird durchaus deutlich, dass 1 bis 2 Homeoffice-Tage als Regelbetrieb beibehalten werden sollen.

c) Projektentwickler und Vermieter gehen davon aus, dass sich die Nutzung und Aufteilung innerhalb der Büroflächen zugunsten von Gemeinschaftsflächen und interaktivem Arbeiten weiter verändern werden, ohne dass die Bürofläche sich im Umfang nennenswert verringert.

Für die Nachfrage nach Gewerbeflächen werden insofern keine Veränderungen hinsichtlich des künftigen Bedarfs und auch keine frei werdenden Flächen, welche dem Markt neu zugeführt werden könnten, erwartet.

3.5 Absoluter Gewerbeflächenbedarf im Landkreis Lüneburg bis 2035

Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für den Landkreis Lüneburg basiert schließlich auf der **Zusammenfassung der Ergebnisse des trendbasierten Bedarfsprognosemodells mit der extrapolierten jährlichen Realnachfrage**. Die beiden Werte werden dazu gemittelt und das resultierende Gesamtergebnis vor dem Hintergrund qualitativer Sondereffekte bewertet. In der Gesamtschau resultiert damit ein einzelner Wert, dem sich die ermittelten Flächenpotenziale in der Bilanzierung gegenüberstellen lassen.

Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu interpretieren und gibt eine ungefähre Größenordnung des nach gutachterlicher Einschätzung künftig zu erwartenden realen Flächenbedarfs wieder. In der Wahl eines tendenziell eher restriktiven Ansatzes spielen in gewissem Maße auch Gesichtspunkte eine Rolle, die sich aus dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Ressourcenschutz im Allgemeinen ergeben. Denn die Standortattraktivität für den Einzelbetrieb wird sich stets auch aus qualitativen Merkmalen des Wirtschafts- und Lebensstandortes ableiten, wie vielfach belegt wurde. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichendem Maß und in entsprechender Qualität stellt nur eine von vielen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Begründung einer Flächenneuanspruchnahme muss stets den Forderungen der Raumordnung und Bauleitplanung (v.a. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) standhalten.

Das Ergebnis ist also ausdrücklich als Bedarf nach baulich nutzbaren Flächen zu interpretieren, das heißt als möglichst realistische Einschätzung künftiger Baulandbedarfe (und nicht etwa als Prognose der denkbar höchstmöglichen Flächenverkäufe). In jedem Fall ist dabei auch zu bedenken, dass es sich um Nettoflächenbedarfe handelt. Der Bruttoflächenbedarf, der zur Darstellung im FNP dient, ergibt sich i.d.R. aus einem 30%-igen Aufschlag zum Nettowert.

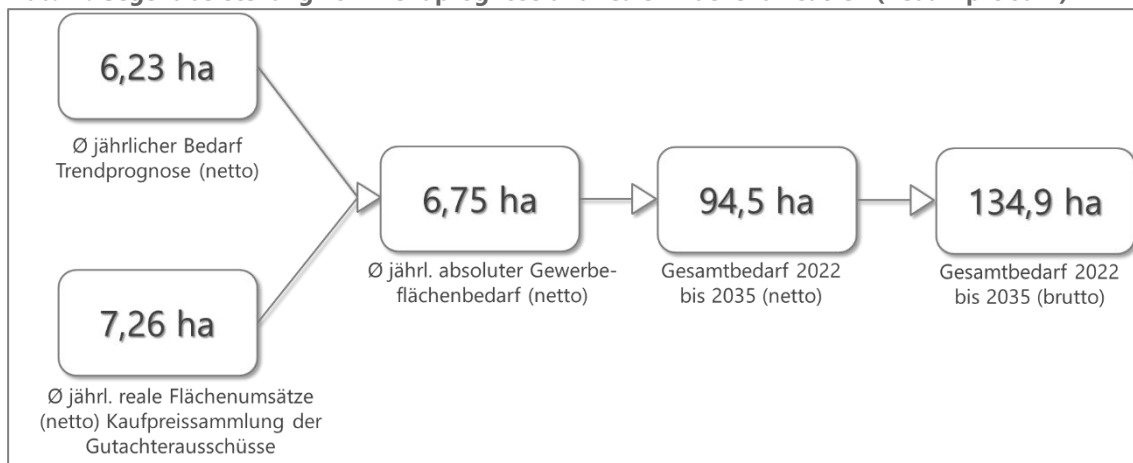
Die aus betriebsinterner Sicht oftmals sinnvolle und notwendige frühzeitige Sicherung von Reservflächen für etwaige spätere Expansionsabsichten kann nicht Gegenstand dieser Prognose sein. Deren Einschätzung sollte in enger Abstimmung mit der kommunalen Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung erfolgen, die einen Ausgleich zwischen der zur Standortsicherung erforderlichen Flexibilität sowie einer zur allgemeinen Standortattraktivität und nachhaltigen Entwicklung erforderlichen Baudichte anstrebt.

Gemäß Trendprognose-Modell ergibt sich für den Landkreis Lüneburg ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von jährlich 6,23 ha (netto), während die Verkäufe der Kaufpreissammlung jährlich 7,26 ha (netto) entsprachen. Die Spannweite zwischen den Ergebnissen aus den Gewerbegrundstücksverkäufen und denen der trendbasierten Flächenbedarfsprognose ist vergleichsweise gering. Insgesamt liegt es nahe, das Mittel beider Prognoseansätze für die weitere Analyse heranzuziehen sind.

Dieser läge bei jährlich rd. 6,75 ha Nettoflächenbedarf, was in der Hochrechnung bis 2035 zu einem Bedarf von 94,5 ha (netto) führt. Unter der Annahme eines mindestens 30%-igen Brutto-

Anteils¹⁵ bei im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen ohne gültigen Bebauungsplan entspräche dies einem Umgriff von rd. 135 ha (brutto).

Abb.12: Gegenüberstellung von Trendprognose und realen Flächenumsätzen (Bedarf pro Jahr)



Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das diese Bedarfe zukünftig auch auf ein entsprechendes Angebot am Gewerbeflächenmarkt stoßen, hängt jedoch stark von der Aktivierung weiterer Flächenpotenziale ab. In Kapitel 4 wird der aktuelle Bestand an Potenzialflächen im Landkreis Lüneburg ermittelt, der dem prognostizierten Flächenbedarf gegenüberzustellen ist. Zunächst erfolgt jedoch die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs an der A7 im Bereich von Seevetal bis Buchholz (Aller). Diese Bedarfe können neben den Bedarfen des Landkreises Lüneburg, einen Anhaltspunkt über die Größe der zur Deckung notwendigen Potenzialflächen geben.

4 Gewerbeflächenpotenziale im Landkreis Lüneburg

Zur Bestimmung eines **zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs** muss neben den Entwicklungen auf Nachfrageseite auch das Flächenangebot betrachtet werden. Ziel dieses Kapitels ist es daher, das aktuelle, tatsächlich verfügbare sowie auch das perspektivisch zur Verfügung stehende Angebot an Gewerbeflächen zu erheben und entsprechend den zu erwartenden Flächenbedarfen zu bewerten.

Neben den planerisch gem. § 30 BauGB als GE und GI festgesetzten Gewerbestandorten (und ggf. Fällen nach § 34 BauGB), die gemeinhin als **Baulandpotenziale** zu betrachten sind, werden nachfolgend auch die lediglich im Flächennutzungsplan (FNP) als gewerbliche Baufläche dargestellten Flächen (**FNP-Potenziale**) ermittelt und bewertet. Die Erfassung der Flächenpotenziale erfolgte durch die Datenbanken GEFIS II sowie komsis und in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung des Landkreises Lüneburg.

Nach der Erfassung aller Bauland- sowie FNP-Potenziale erfolgt die Gegenüberstellung mit dem prognostizierten absoluten Gewerbeflächenbedarf (vgl. Kap. 5). In diesem Arbeitsschritt werden

¹⁵ Untersuchungen zeigen, dass, je nach Erschließungssystem, Baudichte etc. regelmäßig 20% bis 30% der Gesamtfläche eines Gewerbegebietes auf Verkehrsflächen, Grünflächen (z.B. auch Ausgleich), Gemeinbedarfsflächen etc. entfallen. Berechnungsalgorithmus: Nettoflächenbedarf / 0,70.

Eigentumsverhältnisse und sonstige Vermarktungshemmnisse nicht berücksichtigt, woraus folgt, dass alle erfassten Potenziale zunächst mit einer Marktgängigkeit von 100 % in die Bilanz eingehen. Da die Verfügbarkeit privater Flächen in der Regel und nach allen Erfahrungen nicht unmittelbar gegeben ist, wird das tatsächliche Gewerbeflächenpotenzial somit überschätzt. Diesem Umstand ist bei der Planung neuer Flächenangebote für den Markt Rechnung zu tragen.

Um einem sich nach der Bilanzierung abzeichnenden zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf zu begegnen, aber auch um grundsätzlich für die Zukunft gewappnet zu sein, dient das Kapitel 7 „**Suchräume**“ dazu, mögliche Flächenpotenziale innerhalb des Landkreises Lüneburg, welche noch keine Planungsgrundlage aufweisen und neu ausgewiesen werden müssten, aufzuzeigen und zu bewerten.

In Summe nehmen die vorhandenen regionalen/ überregionalen Baulandpotenziale im Landkreis Lüneburg eine Größenordnung von rd. 18,7 ha ein. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei Flächen mit einer Größe von über 1,5 ha ein Erschließungsabzug berücksichtigt werden sollte, da sich i.d.R. hier mehrere Unternehmen ansiedeln. In die folgende Bilanzierung mit dem Gewerbeflächenbedarf geht dennoch das volle oben genannte Potenzial ein.

Abb.13: Vorhandene Baulandpotenziale, Fläche absolut, in ha

Standort	Fläche	Verfügbarkeit
GE Embsen Bauerberg	11,8	kurzfristig (bis zu 2 Jahre)
Industriegebiet Volkstorf Süd-West (Vastorf, Zum Teich 6)	3,0	sofort
Gewerbegebiet Op'n Barweg, Radbruch	2,5	kurzfristig, aktuell B-Plan im Verfahren
GI Bilmer Strauch, Lüneburg (Gebrüder-Heyn-Straße 19b, Lüneburg)	1,35	mittelfristig (2-5 Jahre)
SUMME	18,65	

Quellen: Erhebung durch cima, Mitteilungen des Auftraggebers (Stand Juni 2021)

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Wie in Abbildung 13 ersichtlich, befinden sich mit rd. 12 ha der Großteil der Baulandpotenziale im GE Embsen Bauerberg an der B209. Die weiteren Flächen liegen an der A39, B219 oder der Stadt Lüneburg. Das Potenzial im Gewerbegebiet Op'n Barweg in Radbruch ist aktuell in einem B-Plan-Aufstellungsverfahren.

Trotz der möglichen Hürden (Privateigentum) und baurechtlichen Restriktionen hinsichtlich der tatsächlichen Realisierbarkeit der Baulandpotenziale, gehen die Flächen vollumfänglich in die nachfolgende Flächenbilanz ein.

Neben den Baulandpotenzialen werden auch die Potenziale herangezogen, die sich aus den bestehenden Flächennutzungsplänen ergeben. Denn grundsätzlich sollte die Aktivierung zusätzlicher Flächen im Außenbereich vorrangig auf den bereits als gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellten Potenzialen gemäß FNP erfolgen, bevor zusätzliche weitere Flächenentwicklungen vorbereitet werden.

Anders als die Bewertung der Baulandpotenziale, muss sich die qualitative Einschätzung der FNP-Potenzialflächen (ohne gültigen Bebauungsplan) allerdings an anderen Kriterien orientieren. Schließlich existiert i.d.R. noch kein städtebauliches Konzept, aus dem sich einzelne Parzellierungen, Lagebeziehungen, Erschließungssysteme (innere Erschließung) etc. ableiten ließen. Ebenso befinden sich diese Flächen in aller Regel in privatem Eigentum oder sind längerfristig gebunden (z.B. Pachtverträge). Die Flächen sind entweder verfügbar oder nicht. Eine Bewertung dieser Flächen kann sich demnach nur auf die denkbaren oder bereits bekannten Entwicklungsabsichten

beziehen. Auch zu diesen Flächen wurden durch den Auftraggeber wiederum umfangreiche Informationen zur Verfügung gestellt, worauf sich dieses Gutachten stützt.

Im Ergebnis sind demnach im Landkreis Lüneburg FNP-Potenziale in Höhe von insgesamt rd. 12 ha (brutto) vorhanden.

Die noch bestehende gewerbliche FNP-Fläche findet sich im Gewerbepark Bardowick Wittorfer Heide (Erweiterung um Bauabschnitt 5 + 6). Die Verfügbarkeit wird als mittelfristig angesehen.

5 Bilanzierung Landkreis Lüneburg

Erste Flächenbilanz: Vorläufige Bilanzierung der ermittelten Bedarfe mit den Baulandpotenzialen

In der Gegenüberstellung des prognostizierten Flächenbedarfs bis 2035 mit den aktuellen Flächenpotenzialen im Bestand, lässt sich nachfolgende Gesamtbilanz erstellen.

Abb.14: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe (2022-2035) und vorhandenen Baulandpotenzialen (unter Berücksichtigung der geschätzten Marktgängigkeit)

	BILANZ 2022 - 2035
	Nachfrage
Absoluter Gewerbeflächenbedarf, netto	-94,5 ha
	Angebot
Flächenangebot vorhandene Baulandpotenziale, netto	+18,65 ha
	Erste Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-75,85 ha

Quelle: Gemeinden Landkreis Zwickau, cima Bestandserhebung (2021)
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Wie in Abbildung 14 ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren Baulandpotenzialen in Höhe von rd. 18,7 ha (netto) ein Flächenbedarf von 94,5 ha (netto, bis 2035) gegenüber.

Hieraus resultiert ein bis zum Zieljahr 2035 zu erwartendes Flächendefizit von rd. -76 ha (netto), dass in erster Linie durch die Aktivierung der erfassten Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan zu decken sein wird, um Flächenanfragen bedienen zu können und das weitere Wirtschaftswachstum nicht zu gefährden.

Zweite Flächenbilanz: Bilanzierung der vorhandenen Flächenbedarfe nach erster Bilanz mit den Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan

Da Entwicklungsflächen, noch u.a. einer Erschließung bedürfen, wird von dem erhobenen Bruttopotenzial in Höhe von 12 ha ein Abschlag (Annahme: 30%)¹⁶ vorgenommen. Im Ergebnis liegen demnach lediglich rd. 8,4 ha, netto, vor.

Über die anschließende 2.Bilanzierung der noch bestehenden Nettobedarfe mit den Entwicklungsflächen gemäß FNP bleibt der **Nachfrageüberhang mit rd. -67,5 ha (netto bis 2035)** bestehen (vgl. Abb. 15). Dabei muss auch beachtet werden, dass die Berechnung alle bestehenden Potenzialflächen vollumfänglich berücksichtigt, unabhängig von Eigentumsverhältnissen und sonstige Vermarktungshemmnissen.

Auffallend ist, dass der eher vorsichtig geschätzte Bedarf von 94,5 ha, netto, bei weitem nicht gedeckt wird, obwohl alle erfassten Baulandpotenziale, unabhängig ihrer tatsächlichen Marktgängigkeit sowie teilweise fehlenden Erschließung, und Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan vollumfänglich in die Bilanz eingehen. Dass alle bestehenden regionalen/ überregionalen Potenziale genutzt werden können, ist nach allen Erfahrungen nicht sichergestellt. Sollten die erfassten Flächen innerhalb des Prognosezeitraums bis 2035 nicht an den Markt gebracht werden können, so erhöht sich das rechnerische Defizit in selbem Maße.

Abb.15: Gegenüberstellung von 1.Bilanz (bis 2035) und Entwicklungsflächen gemäß FNP

	BILANZ 2022 - 2035
	Erste Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen, netto	-75,85 ha
	Angebot
Flächenangebot Entwicklungsflächen gemäß FNP, netto	+8,4 ha
	Zweite Flächenbilanz
Flächenbilanz mit vorhandenen Baulandpotenzialen und den Entwicklungsflächen gemäß FNP, netto	-67,45 ha

Quelle: Gemeinden Landkreis Zwickau, cima Bestandserhebung (2021)
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Angesichts des verbleibenden Flächendefizits der vorliegenden Bilanz sollten, um das weitere Wirtschaftswachstum im Landkreis Lüneburg nicht zu gefährden, bereits mittelfristig, also innerhalb der nächsten 3 bis 5 Jahre, weitere Flächenausweisungen – die sogenannten potenziellen Ergänzungsflächen - erfolgen und Bauland im erforderlichen Umfang erschlossen werden. Aus gutachterlicher Sicht und im Hinblick auf eine zügige Bereitstellung geeigneter Wirtschaftsflächen, ist die Option der Inanspruchnahme weiterer Flächen im bislang unbeplanten Außenbereich unbedingt anzuraten.

Kapitel 7 untersucht mögliche potenziellen Ergänzungsflächen im Landkreis und zeigt deren Eignung über die Analyse nach Kriterien aus landesplanerischer und Unternehmenssicht auf.

¹⁶ Bruttowert = 100%, gesamte Fläche; Nettowert = 70% von Brutto, durch Erschließung etc.

6 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035 im Bereich der A7 (Seevetal bis Buchholz)

6.1 Methodik

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung der Landkreise Lüneburg, Harburg und des Heidekreises wurden zunächst, wie bereits in Kapitel 3.2, die relevanten Verkaufsfälle der Jahre 2011 bis 2021 herausgefiltert. Demnach muss das Grundstück unbebaut und gewerblich genutzt sein und einer Gemeinde angehören, die direkt (regionale/überregional) an der A7 zwischen Seevetal und Buchholz (Aller) liegt. Bei der Fläche darf es sich darüber hinaus weder um offensichtliche Doppelverkäufe oder Verkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels handeln. Des Weiteren wurden Verkaufsfälle von Gemeinden aufgenommen, die eine Ähnlichkeit zu den Voraussetzungen der möglichen Potenzialfläche in Soderstorf (Entfernung zur A7 ggf. auch mit Ortsdurchfahrt) aufweisen. Eine Untersuchung dieser Fläche mittels regionalplanerischer und unternehmensrelevanter Kriterien findet in Kapitel 7 statt.

Eine Einteilung der regionalen/überregionalen Bedarfe an der A7 erfolgte lediglich über die Lage der Gemeinden an der A7 bzw. in näherer Umgebung. Dadurch sind eventuell einige Bedarfe innerhalb dieser Gemeinden weiter von der A7 entfernt und/oder nicht dem regionalen/überregionalen Bedarf zuzuordnen. Der tatsächliche regionale/überregionale Bedarf könnte daher leicht überschätzt sein.

6.2 Ergebnis regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf an der A7

Ein Großteil der Bedarfe zwischen 2011 und 2021 an der A7 entsteht durch Gemeinden, die eine direkte Bundesautobahnanschlussstelle aufweisen können (273 von 294 ha). Weiterer 21 ha der Gewerbeflächenverkäufe sind vergleichbar mit der möglichen Potenzialfläche in Soderstorf, bei der ein Autobahnanschluss einige Kilometer entfernt und nur durch eine Ortsdurchfahrt zu erreichen ist.

Im Landkreis Lüneburg fand in diesem Zeitraum kein relevanter Verkauf mit Bezug zur A7 statt. Dies verdeutlicht, dass in der vergangenen Gewerbeflächenplanung die A7 gänzlich unberücksichtigt blieb.

Der Landkreis Harburg verzeichnet im Beobachtungszeitraum relevante Flächenumsätze in Höhe von 43 ha (netto). Ein deutlich höherer Bedarf mit rd. 233 ha (netto) ergibt sich im Heidekreis. Der prognostizierte Bedarf bis 2035 an der A7 zwischen Seevetal und Buchholz (Aller) liegt bei 374,5 ha (netto). Ob dieser zukünftig zu decken sein wird, behandelt Kapitel 6.3 „Gewerbeflächenpotenziale an der A7 und Gegenüberstellung mit den Bedarfen“.

Abb.16: Regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf an der A7 (Angaben in Hektar, netto)

Landkreis	relevante Verkaufsfälle mit direkter Nähe zur A7		relevante Verkaufsfälle mit Ähnlichkeit zur möglichen Potenzialfläche in Soderstorf		alle relevanten Verkaufsfälle		
	2011 bis 2021, in ha	Ø Bedarf pro Jahr, in ha	2011 bis 2021 in ha	Ø Bedarf pro Jahr, in ha	201 bis 2021 in ha	Ø Bedarf pro Jahr, in ha	progn. Bedarf 2022 bis 2035; in ha
Harburg	43,0	3,9	18,0	1,6	61,0	5,5	77,6
Heidekreis	229,9	20,9	3,4	0,3	233,3	21,2	296,9
Lüneburg	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,00
Insgesamt	272,9	24,8	21,3	1,9	294,3	26,8	374,5

Quelle: Vor-Ort-Erhebungen durch die cima in Abstimmung mit dem Auftraggeber und Gemeinden (Dezember 2021)
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

6.3 Gewerbeflächenpotenziale an der A7 und Gegenüberstellung mit den Bedarfen

In Kapitel 6.2 wurde bereits aufgezeigt, dass an der A7 im Bereich zwischen Seevetal und Buchholz/Aller ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Inwieweit Potenziale für die Deckung der sich zukünftig ergebenden Nachfrage bestehen, soll im Folgenden analysiert werden.

Wie bereits für den Landkreis durchgeführt, erfolgte die Erfassung über GEFIS II und komsis. Hierfür wurden alle bestehenden Potenzialflächen mit Bezug zur A7 aufgenommen.

Abb.17: Gegenüberstellung Gewerbeflächenbedarf und bestehendem Flächenangebot im Bereich der A7 (Angaben in ha)

A7 (Seevetal bis Buchholz/Aller)	Nachfrage
Regionaler/ überregionaler Gewerbeflächenbedarf 2022 bis 2035; in ha; netto	-374,5
	Angebot
Flächenangebot (regionale/ überregionale Gewerbeflächenpotenziale); in ha; netto	85,3
	Bilanzierung
zusätzlicher regionaler/überregionaler Gewerbeflächenbedarf; in ha; netto	-289,2

Quelle: Gemeinden Landkreis Zwickau, cima Bestandserhebung (2021)
 Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Demnach kommt der Landkreis Harburg auf insgesamt 9,4 ha¹⁷ netto, davon 1 ha netto (Egestorf) mit Nähe zur A7 sowie 1 ha, netto (Salzhausen) vergleichbar mit der Fläche „Lerchenberg“ (nicht direkt an Autobahnanschlussstelle gelegen sowie mit Ortsdurchfahrt) in der Gemeinde Soderstorf. Der Landkreis Heidekreis mit insgesamt 149,4 ha*, netto, kann auf 59 ha¹⁷ netto direkt an der A7 sowie auf 24 ha¹⁷ netto, die vergleichbar mit der Fläche „Lerchenberg“ in der Gemeinde Soderstorf

¹⁷ Bei Potenzialflächen größer 1,5 ha (auch Flächen, die aktuell lediglich im FNP als Gewerbefläche dargestellt sind) wurde ein Abzug von 30% für Erschließung etc. vorgenommen

sind, zurückgreifen. Der Landkreis Lüneburg besitzt keine Potenzialflächen mit Bezug zur A7. Insgesamt liegen im Bereich der A7 relevante Gewerbeflächenpotenziale in Höhe von rd. 85,3 ha¹⁷ netto vor.

Über die Gegenüberstellung dieser Potenziale mit dem prognostizierten Bedarf bis 2035 in Höhe von rd. 375 ha netto wird deutlich, dass ein starker Nachfrageüberhang von rd. 289 ha netto besteht.

Auch unter der Annahme, dass der Anteil des regionalen/überregionalen Bedarfs an der A7 vergleichbar mit dem vom Landkreis Lüneburg ist (hier war ein Anteil von 75% aller Verkäufe regional/überregional und 25% örtlich) und die ermittelten Bedarfe aufgrund dessen einen geringeren Wert einnehmen, würde die Bilanz stark negativ bleiben.

Um zukünftig keinen Engpass in der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen zu erleben, wird wie bei dem Ergebnis der Bilanzierung im Landkreis Lüneburg deutlich, dass zeitnah neue Gewerbeflächen geplant und entwickelt werden müssen.

7 Potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)

7.1 Suchräume Landkreis Lüneburg

Alle bisherigen Ergebnisse deuten darauf hin, dass die bestehenden Potenziale nicht ausreichen, um den zukünftigen Bedarf bis zum Jahr 2035 decken zu können. Daher müssen neue regional/überregional bedeutsame Gewerbegebiete ausgewiesen werden, also aktuell gewerblich unbeplante Flächen, die grundsätzlich die Eigenschaften für die gewerbliche Nutzung mitbringen. In der Summe werden demnach im Landkreis Lüneburg aktuell 5 Suchräume genauer betrachtet und zum Teil bereits konkreter geplant.

Abb.18: Suchräume des Landkreises Lüneburg

Bezeichnung	Stadt/Gemeinde	Größe Flächen, brutto
Industriegebiet Bimer Berg II-IV	Lüneburg	80 ha
Gewerbegebiet Lerchenberg	Soderstorf	15 ha
Gewerbegebiet Elba	Adendorf	14 ha
Erweiterung Gewerbegebiet Kringelsburg	Scharnebeck	11 ha
Gewerbegebiet Papenburg	Lüneburg	4 ha
SUMME		124 ha

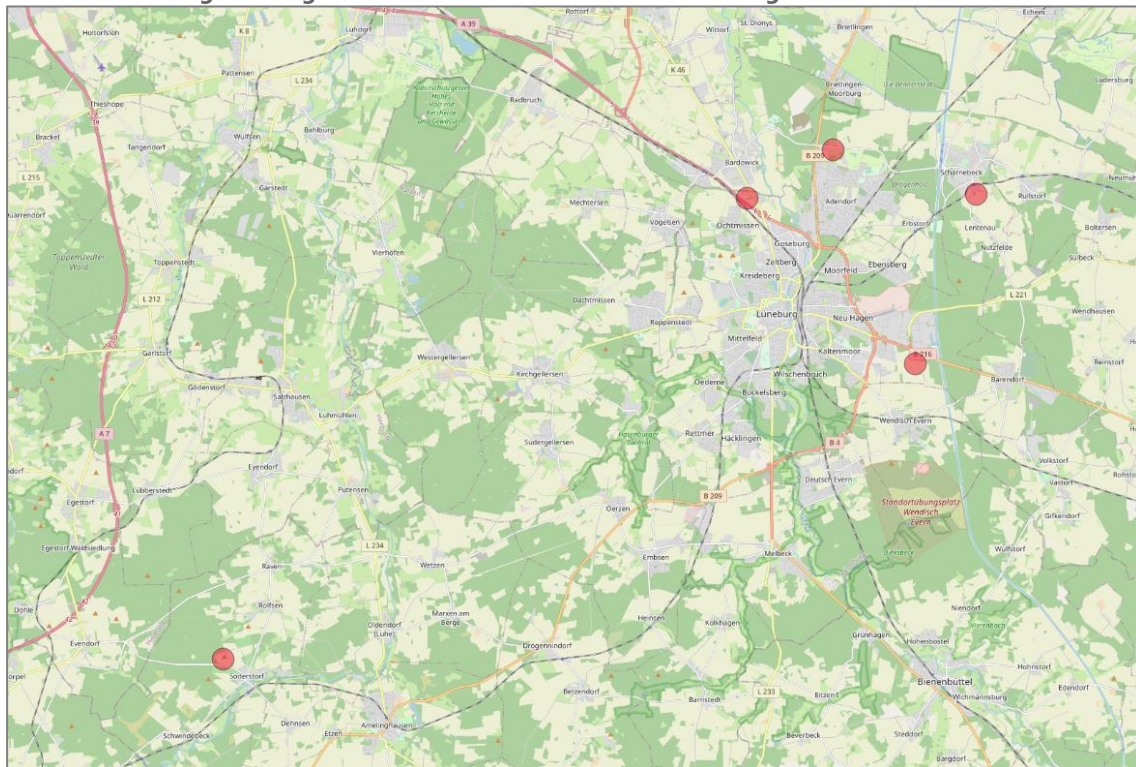
Darstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Während bei den Flächen in Adendorf und Soderstorf eine mittelfristige Verfügbarkeit angestrebt ist, werden die weiteren Suchräume eher als langfristige Entwicklung (mehr als 5 Jahre) angesehen. Bei einem durchschnittlichen jährlichen prognostizierten Bedarf von 6,75 ha netto sind die noch bestehenden Gewerbeflächenpotenziale (B-Plan und FNP) bereits innerhalb von 5 Jahren aufgebraucht, auch wenn alles voll entwickelt werden könnte.

Auch bei Inanspruchnahme aller Suchraumpotenziale bis 2035 stehen dem zusätzlichen Bedarf in Höhe von rd. 67,5 ha netto, nach der Bilanzierung, Potenziale gegenüber, die möglicherweise noch erhebliche Restriktionen und Unwägbarkeiten hinsichtlich ihrer tatsächlichen Entwicklungsoption ausgesetzt sind. Somit liegen noch keine konkreten Nettoflächen vor. Für die Umrechnung auf die Nettofläche kann durchaus ein pauschaler Abzug von 50% von der absoluten Fläche (brutto) angenommen werden. Unter dieser Annahme könnte selbst das Potenzial der Suchräume in Höhe 124 ha brutto nicht ausreichen, um den ermittelten Überbedarf bis 2035 zu decken. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass alle Flächen zukünftig entwickelt werden.

Bei einer Betrachtung der Lage der Suchräume innerhalb des Landkreises zeigt sich eine deutliche Verlagerung hin zur Stadt Lüneburg und der A 39. Einzig die Fläche „Gewerbegebiet Lerchenberg“ zeigt eine Nähe zur A 7 auf und könnte dadurch neben der Bedarfsdeckung innerhalb des Landkreises Lüneburg auch als Reaktion auf die starke Nachfrage zwischen Seevetal und Buchholz (vgl. Kap. 6) dienen.

Abb.19: Verortung der möglichen Suchräume im Landkreis Lüneburg



Karte: GeoBasis-DE/BKG, 2021

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH

In jedem Fall bleibt festzuhalten, dass der Landkreis nicht ansatzweise über genügend Baulandpotenziale und Entwicklungsflächen gemäß FNP verfügt, um die absehbare Nachfrage zu befriedigen. In der Folge müssen Gewerbeflächenuchräume in der Neuaufstellung des Raumordnungsprogramms verankert werden, wenn die bestehenden Chancen zur wirtschaftlichen Entwicklung genutzt werden sollen. Hierfür kann der Landkreis in Summe aktuell grundsätzlich auf ausreichend geeignete Standorte für die regionale/überregionale Entwicklung zurückgreifen, die in Teilen bereits einer vertieften Planung unterliegen. Auffallend ist die Lage der Standorte, wobei sich bis auf die Fläche „Gewerbegebiet Lerchenberg“ alle weiteren in näherer Umgebung zur Stadt Lüneburg und der A 39 befinden.

Dahingehend besteht die dringende Empfehlung durch die CIMA die Fläche „Gewerbegebiet Lerchenberg“ in der Gemeinde Sodersdorf in der zukünftigen Planung und der Neuaufstellung des FNP zu berücksichtigen. Das folgende Kapitel dient dazu die Eignung dieses Suchraums aufzuzeigen.

7.2 Suchraum „Gewerbegebiet Lerchenberg“ (Gemeinde Soderstorf)

Im Folgenden soll die für die zukünftige Bedarfsdeckung relevante Fläche „Gewerbegebiet Lerchenberg“ in der Gemeinde Soderstorf einer Analyse auf deren Eignung für die gewerbliche Nutzung unterzogen werden.

Die Bewertung erfolgt dabei anhand der im RROP für den Landkreis Lüneburg festgelegten Voraussetzungen sowie sonstigen unternehmensrelevanten Kriterien wie verkehrliche Erschließung, Erreichbarkeit für Arbeitnehmer, Attraktivität und Lage des Gebietes (vgl. Abb. 20; größere Darstellung im Anhang, Kap. 10.2). Je häufiger die positive Ausprägung bei den Kriterien, desto geeigneter erscheint der Suchraum.

Abb.20: Kriterienraster für die Bewertung des Suchraums

Ausprägung	Negativ (0)	Neutral (0,5)	Positiv (1)
Fläche			
1 Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	>20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha)
2 Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzialfläche ist > 5 ha
3 Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupterschließung	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar
4 Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben
5 Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum
6 Topographie	> 6% Gefälle	1% bis 6% Gefälle	< 1% Gefälle
Lagegunst			
7 Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m
8 Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja		nein
9 Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m
10 Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m
11 ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
12 Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
13 Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m
14 Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet
Nutzungskonflikte			
15 Abstand zu Immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum
16 Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine
17 Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (> = 110 kV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden
Sonstige Restriktionen			
18 Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden
19 Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem), Überschwemmungsgebiet	hoch	gering	keine
20 Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen
21 Waldflächen (>50%)	betroffen		nicht betroffen

Anmerkungen: „Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)“ überprüft, ob bereits Gewerbegebiet vorhanden und wie groß dieses ist. „Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen“ ist nur relevant bei Wohnbebauung, die Durchfahrung von Gewerbegebieten führt zu keiner negativen Bewertung.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Für die übersichtlichere Darstellung wurde für das mögliche Gewerbegebiet Lerchenberg ein Steckbrief erstellt (vgl. folgende Seiten). Neben der Lagebeschreibung und genauen Abgrenzung können alle Einzelkriterien samt deren Bewertung eingesehen werden.

Insgesamt ist festzuhalten:

- Gemäß LROP hat die Gemeinde Soderstorf keine zentralörtliche Funktion.
- Sowohl die A7 wie auch die Bundesstraße B209 befinden sich in einer Entfernung von maximal 6 km. Um die Autobahnanschlussstelle 42 zu erreichen, muss Evendorf durchfahren werden. Die Anwohner sind allerdings bereits Pendlerverkehr aus Bispingen gewohnt.
- Der Standort ist ohne Restriktionen und Nutzungskonflikte; weist dazu hervorragende Flächeneigenschaften auf.
- Einzig die Lagegunst schneidet schlecht ab, da das Gewerbegebiet ein Satellitenstandort wäre und einige Kriterien für ein regionales/ überregionales Gewerbegebiet nicht vollends erfüllt werden.

- Die Verfügbarkeit der Fläche ist zu 100% gegeben.
- Topografisch gesehen weist der Standort ein leichtes Gefälle unter 3% auf. Aufgrund dessen sollten keine großen Industrieflächen entwickelt werden. Vielmehr bietet sich arbeitsplatzintensives klassisches Gewerbe an.
- Eine Erschließung kann über die T-Straße östlich des Standortes erfolgen. Der westliche Bereich der Fläche soll möglichst zeitnah entwickelt, der östliche Bereich zunächst lediglich im FNP als Gewerbefläche für die spätere Entwicklung aufgenommen werden.

Der Standort entspricht weitgehend den raumordnerischen Kriterien gemäß LROP und ist aus gutachterlicher Sicht geeignet den regionalen/überregionalen Gewerbeflächenbedarf zu decken.

Die Entwicklung findet in Abstimmung mit der Samtgemeinde Amelinghausen statt.

Grundsätzlich ist der Standort nicht für Unternehmen der Logistik und des emissionsintensiven Gewerbes geeignet.

Samtgemeinde Amelinghausen
Gewerbeflächenentwicklungskonzept

GEWERBEFLÄCHENSTECKBRIEF
Gewerbegebiet Lerchenberg
Gemeinde Soderstorf



Karte: OpenStreetMap-Mitwirkende, 2021

GEMEINDE	Soderstorf
SAMTGEMEINDE	Amelinghausen
LANDKREIS	Lüneburg
ADRESSE IM GEBIET	K45, Klaus-Harries-Ring
ZENTRALÖRTLICHE BEDEUTUNG	ohne
PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	Keine gewerbliche Planungsgrundlage
ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT	keine
FLÄCHE STANDORT (brutto)	15 ha
EIGNUNG	für die regionale und überregionale Entwicklung geeignet

Samtgemeinde Amelinghausen





Lage und Standorttyp	
Lage im Gesamtkontext	Südwestlich im Landkreis Lüneburg und westlich von Amelinghausen gelegen. Die Autobahnanschlussstelle 42 (Evendorf) der A7 befindet sich in rd. 6 km Entfernung.
Eignung Standorttyp	klassisches Gewerbe

GEWERBEFLÄCHENSTECKBRIEF

Gewerbegebiet Lerchenberg - Gemeinde Soderstorf

FLÄCHENPOTENZIALE



Flächeninformation

Nr.	Bezeichnung	Größe, brutto, ha	Eigentumsverhältnisse	Verfügbarkeit
S1	Gewerbegebiet Lerchenberg	15 ha	privat, aber verfügbar	westlicher Bereich mittelfristig, östlicher Bereich langfristig

BEWERTUNG DES STANDORTES (S1)

Natur- & Umweltschutz

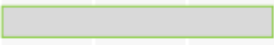
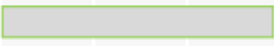
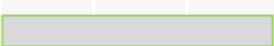
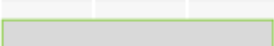
Wasserschutz	keine Einschränkungen
Natur- und Landschaftsschutz	keine Einschränkungen
Altlasten	keine Einschränkungen
weitere Konflikte	keine Konflikte

GEWERBEFLÄCHENSTECKBRIEF					
Gewerbegebiet Lerchenberg - Gemeinde Soderstorf					
BEWERTUNG DES STANDORTES (S1)					
Fläche					
	negative Bewertung, wenn...	-	0	+	positive Bewertung, wenn...
Größe des Bestandsgebietes (bei Erweiterung)	< 10 ha	kein Bestandsgebiet vorhanden			> 20 ha
Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche < 1 ha				größtmögliche Potenzialfläche > 5 ha
Topografie	über 6% Gefälle				bis 1% Gefälle
Anbindung des Gewerbestandortes an äußere Haupterschließung	Einschränkungen erkennbar				keine Einschränkungen erkennbar
Breitbandanschluss	mehr als 500m entfernt				direkt vor Ort gegeben
Eigentumsverhältnisse	alle Flächen in privatem Eigentum, Erwerb problematisch				alle Flächen in öffentlichem Eigentum bzw. privat aber verfügbar
Lagegunst					
Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5000 m				<= 2000 m
Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja				nein
Entfernung zur Bundesstraße (reale km)	> 1000 m				<= 250 m
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	> 700 m				<= 300 m
ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3000 m				<= 1000 m
Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3000 m				<= 1000 m
Entfernung zu gastronomischen Einrichtungen	> 1500 m				<= 500 m
Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich				Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet
Nutzungskonflikte					
Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen	< 200 m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum				> 200 m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum
Konflikte aufgrund Eignung anderweitiger Siedlungserweiterung	hoch				keine
Freileitungen	relevanter Flächenanteil Hochspannungsleitungen (>=110 kV)				keine vorhanden

GEWERBEFLÄCHENSTECKBRIEF
Gewerbegebiet Lerchenberg - Gemeinde Soderstorf

BEWERTUNG DES STANDORTES (S1)

Sonstige Restriktionen

Kleingewässer oder geschütztes Biotop	vorhanden		nicht vorhanden
Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bed. für Natur & Landschaft	hoch		keine
Trinkwasserschutzgebiet	vorhanden		nicht vorhanden
Waldflächen (>50%)	vorhanden		nicht vorhanden

GESAMTBEWERTUNG DES STANDORTES (S1)

- Gemäß LROP hat die Gemeinde Soderstorf keine zentralörtliche Funktion.
- Sowohl die A7 wie auch die Bundesstraße B209 befinden sich in einer Entfernung von maximal 6 km. Um die Autobahnanschlussstelle 42 zu erreichen, muss Evendorf durchfahren werden. Die Anwohner sind allerdings bereits Pendlerverkehr aus Bispingen gewohnt.
- Der Standort ist ohne Restriktionen und Nutzungskonflikte; weist dazu hervorragende Flächeneigenschaften auf.
- Einzig die Lagegunst schneidet schlecht ab, da das Gewerbegebiet ein Satellitenstandort wäre und einige Kriterien für ein regionales/ überregionales Gewerbegebiet nicht vollends erfüllt werden.
- Die Verfügbarkeit der Fläche ist zu 100% gegeben.
- Topografisch gesehen weist der Standort ein leichtes Gefälle unter 3% auf. Aufgrund dessen sollten keine großen Industrieflächen entwickelt werden. Vielmehr bietet sich arbeitsplatzintensives klassisches Gewerbe an.
- Eine Erschließung kann über die T-Straße östlich des Standortes erfolgen. Der westliche Bereich der Fläche soll möglichst zeitnah entwickelt, der östliche Bereich zunächst lediglich im FNP als Gewerbefläche für die spätere Entwicklung aufgenommen werden.

**Der Standort entspricht weitgehend den raumordnerischen Kriterien gemäß LROP und ist aus gutachterlicher Sicht geeignet den regionalen/überregionalen Gewerbeflächenbedarf zu decken.
Die Entwicklung findet in Abstimmung mit der Samtgemeinde Amelinghausen statt.
Grundsätzlich ist der Standort nicht für Unternehmen der Logistik und des emissionsintensiven Gewerbes geeignet.**

Seite 4 von 4

8 Fazit und Empfehlungen

Über die Analyse der Wirtschaftsstruktur konnte festgehalten werden, dass der Landkreis Lüneburg im Zeitraum 2009 bis 2021 ein **starkes Wachstum der Beschäftigten** von rd. 27% verzeichnen konnte. Die Arbeitslosenquote ist nach dem Anstieg in Folge der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf einem guten Weg, das zuvor sehr niedrige Niveau wieder zu erreichen. Auffallend ist, dass die Anteile der Beschäftigten in den Sektoren nahezu identisch mit dem Bundesdurchschnitt sind. Seit 2010 hat der Landkreis Lüneburg im tertiären Sektor (Wirtschaftsbereiche G bis U) ein Wachstum von rd. 25 % erfahren, während der sekundäre Sektor um 15,5 % angestiegen ist. Bei einer tieferen Betrachtung der Branchen wurde deutlich, dass der Landkreis vor allem bei den beschäftigungsstarken Bereichen „Verkehr und Lagerei“ (+41,6 %), „Erziehung und Unterricht“ (+35,5 %) und „Gesundheits- und Sozialwesen“ (+35,1 %) deutliche Zuwächse erfahren hat. Die Bereiche „Information und Kommunikation“ „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ sowie „Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen“, die alle dem wissensintensiven Gewerbe zugeordnet werden können sind alle unterdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, jedoch zum Teil stark gewachsen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass der Landkreis über eine fast vollständig positive Entwicklung verfügen. Begründet durch den technologischen Fortschritt und der damit einhergehenden Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft, wird eine weitergehende Verschiebung der Sektoren hin zum tertiären Sektor anzunehmen sein.

Dies spiegelt sich in den Flächenverkäufen der vergangenen Jahre wider. Über die Auswertung der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse wurde ein hoher Umsatz an Gewerbeflächen aufgezeigt. Auch die Trendprognose, welche die Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2035 schätzt, weist die Notwendigkeit zusätzlicher gewerblicher Flächen nach.

Der daraus abgeleitete absolute regionale/ überregionale Gewerbeflächenbedarf nimmt im Zeitraum 2022 bis 2035 einen Wert von rd. 94,5 ha, netto, ein.

Auf der anderen Seite stehen im Landkreis Lüneburg lediglich marktgängige Baulandpotenziale von 18,65 ha netto sowie Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan von rd. 12 ha brutto zur Verfügung. Bei diesen bestehenden Potenzialflächen wurden reduzierende Faktoren wie Vermarktungshemmnisse oder Erschließungsabzug nicht berücksichtigt. Die Flächen sind somit vollumfänglich in die Bilanzierung mit dem zu erwartenden Bedarf eingegangen.

Hieraus resultiert dennoch ein bis zum Zieljahr 2035 zu erwartendes Flächendefizit von 67,45 ha netto.

Auch bei einer Prognose des Gewerbeflächenbedarfs an der A7 zwischen Seevetal und Buchholz wird deutlich, wie stark die Nachfrage das bestehende Gewerbeflächenpotenzial übersteigen wird. Angesichts der Dynamik der vergangenen Jahre wird eine mittel- bis langfristige Gewerbeflächenentwicklung (Aktivierung der Suchräume) als zwingend erforderlich angesehen. Dabei geht es vor allem auch darum, den vorhandenen Betrieben am Standort ein Angebot machen zu können, um ihre zukünftige Entwicklung vor Ort abzusichern und aktiv zu begleiten. An diesem Grundsatz der ausreichenden Flächenbereitstellung ändert nach heutigem Wissenstand auch der aktuelle Trend zum Homeoffice in Folge der Corona-Pandemie nichts. Deutschlandweit konnte nachgewiesen werden, dass bis zum Jahr 2022 keinerlei Einbruch in der Gewerbeflächennachfrage erfolgte. Im Gegenteil hat sich die Nachfrage an vielen Standorten eher disproportional zum Angebot verhalten; d.h. viele konkrete Anfragen konnten mangels eines vorhandenen Angebotes nicht bedient werden.

Um zukünftig keinen Engpass in der Bereitstellung von unbebauten Gewerbeflächen zu erfahren, wurden, neben den in diesem Gutachten erfassten Baulandpotenzialen sowie Entwicklungsflächen

gemäß FNP, mögliche Suchräume, innerhalb des Landkreises aufgezeigt. Hierbei handelt es sich um Flächen, welche aktuell keiner gewerblichen Planungsgrundlage unterliegen aber grundsätzlich die Eigenschaften für die gewerbliche Nutzung mitbringen.

In Summe reichen die fünf Standorte aus, um den verbleibenden Gewerbeflächenbedarf zu decken. Zeitnah müssen planerisch die Grundvoraussetzungen für die Bereitstellung neuer geeigneter Ergänzungsflächen geschaffen werden.

Als strategische Orientierung sollte bei der Frage nach ausreichender Verfügbarkeit von Gewerbeflächen immer angestrebt werden, ausreichende Flächen im kommunalen oder sonstigen öffentlichen Eigentum zu haben, um eine direkte Ansiedlung und Wahrung der Interessen der Kommunen zu gewährleisten. Eine solche Strategie muss dabei durch entsprechende Budgets und personelle Ressourcen unterstützt werden und kann mittel- und langfristig Erfolge absichern.

Die angesprochenen Suchräume liegen mit einer Ausnahme im Bereich der Stadt Lüneburg und der A 39. Einzig die Fläche „**Gewerbegebiet Lerchenberg**“ in der **Gemeinde Soderstorf** weist eine Nähe zur A7 auf und könnte somit zugleich die starke Nachfrage entlang der Autobahn etwas auffangen. Um die Eignung dieses Standortes für die gewerbliche Nutzung aufzuzeigen, wurde eine tiefgreifende Analyse, basierend auf landesplanerischen Voraussetzungen sowie sonstigen unternehmensrelevanten Kriterien, durchgeführt. Im Ergebnis wird deutlich, dass dieser Suchraum aus gutachterlicher Sicht geeignet ist den regionalen/überregionalen Gewerbeflächenbedarf zu decken.

9 Exkurs: Mögliche Suchräume zur Deckung des überörtlichen Bedarfs

Selbstverständlich bestehen in den einzelnen Gemeinden im Landkreis auch weitere i.d.R. kleinere Gewerbeflächenpotenziale, die zur Deckung des überörtlichen Bedarfs (Auflösung Gemengelage, Erweiterung bereits ansässiger Betriebe etc.) gut geeignet sind und im Rahmen der jeweiligen gemeindlichen Entwicklung auch vorangebracht werden können. Für die Samtgemeinde Amelinghausen wurden im Laufe der Konzepterstellung Suchräume aus drei Gemeinden gemeldet, auf denen eine zukünftige überörtliche Gewerbeentwicklung denkbar ist.

Gemeinde Amelinghausen

- Gemarkung Amelinghausen
- zwischen Oldendorfer Straße und Röthenweg, südlich der Wasserver- und -entsorgungsstation
- Flur 7, Flurstück 58/21
- Größe: 150.670 m²



Gemeinde Oldendorf (Luhe)

- Gemarkung Wetzen
- Südlich Dorfstraße, östlich Am Altenberg
- Flur 3, Flurstück 2/23
- Größe: 210.157 m²



Gemeinde Betzendorf

- Gemarkung Betzendorf
- östlich Celler Landstraße, Dorfstraße, südlich der Bahntrasse
- Flur 2, Flurstück 2
- Größe: 82.093 m²

- Gemarkung Drögenindorf
- östlich Celler Landstraße, Dorfstraße, südlich der Bahntrasse
- Flur 3, Flurstück 15/26
- Größe: 13.469 m²



10 Anhang

10.1 Trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose

Bei dem in Kap 3.3 verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage (vgl. Kap. 3.2), die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Das Modell basiert grundsätzlich auf der Annahme, dass ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot keine Zunahme der Beschäftigung nach sich ziehen wird, sondern ein umgekehrter Effekt dominiert (wenngleich die aktuelle Beschäftigtenzahl und -entwicklung niemals unabhängig vom Vorhandensein entsprechender, nachfragegerechter Standorte gesehen werden kann).

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2019 (der Stützzeitraum wird teilweise verkürzt). Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.¹⁸ Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2019 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2036 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf die 6 **Unternehmensgruppen**:

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.; Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä. (auch Großhandel), Baugewerbe; Logistik und Lagerhaltung; Wirtschaftsnahe Dienstleistungen sowie Sonstige Dienstleistungen

verteilt (mitsamt einer Gewichtung).

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden. Allerdings sind diese jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden.

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels (v. a. aufgrund der zunehmenden Zahl Teilzeitbeschäftigter bei zugleich wachsenden Verkaufsflächen je Einwohner), wird der Einzelhandel bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die ceteris paribus den Ansatz, dass Einzelhandelsflächen, mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger, nicht in Gewerbebeständen angesiedelt werden sollten).

¹⁸ Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

Die 6 Unternehmensgruppen werden schließlich entsprechend ihren Affinitäten, der in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen der Gemeinden, verteilt. Da sich die konkrete Flächennachfrage nach bestimmten Standorttypen wesentlich aus der Verfügbarkeit ebensolcher Standorte ableitet (Standorte lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der regionale Flächenbedarf hoch genug ist und der Standort dem Anspruchsniveau gerecht wird), hat die differenzierte Darstellung des Flächenbedarfs einzelner Typen v.a. einen Empfehlungscharakter.

In erster Linie ist der aufsummierte Wert (Zeilensumme) der Flächenbedarfe dieser Standorttypen relevant. Standorte, die nicht als „Gewerbestandort“ i. e. S. zu bezeichnen sind (z. B. Einzelhandelsstandorte¹⁹, Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) stehen damit in der Untersuchung nicht im Mittelpunkt. Hierfür müssten bei Bedarf eigene Untersuchungen vorgenommen werden.

	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Emissionsarmes verarbeitendes	Baugewerbe	Logistik und Lagerhaltung	FuE	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen
Verlagerungsquote	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Neuansiedlungsquote	0,15	0,15	0,15	0,15	0,7	0,7	0,7
Wiedernutzungsquote	40 %	40 %	40 %	40 %	90 %	90 %	90 %

Verwendete Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2022

Das Prognosemodell ermittelt den absoluten Flächenbedarf aus dem Wachstum bestehender Betriebe, Neuansiedlungen und Neugründungen, dem Flächenverbrauch durch innerörtliche Verlagerungen sowie auch aus dem freiwerdenden Flächen in Folge von Schrumpfungen. Neben den unten aufgeführten Flächenkennziffern (FKZ), werden im Modell die oben dargestellte Quoten genutzt.

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe	300 m ² je Beschäftigten
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe	250 m ² je Beschäftigten
Baugewerbe	150 m ² je Beschäftigten
Verkehrsintensives Gewerbe	250 m ² je Beschäftigten
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	100 m ² je Beschäftigten
Sonstige Dienstleistungen	120 m ² je Beschäftigten

Im Trendmodell verwendete Flächenkennziffern (FKZ)

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

¹⁹ Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v. a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.

10.2 Bewertungskriterien für potenzielle Ergänzungsflächen (Suchräume)

Ausprägung	Negativ (0)	Neutral (0,5)	Positiv (1)
Fläche			
1 Größe des Bestandsgebiets (bei Erweiterung)	< 10 ha (bei wissensintensivem Standort: < 5 ha)	10-20 ha	> 20ha (bei wissensintensivem Standort: > 5 ha)
2 Parzellierbarkeit der Entwicklungsfläche	größtmögliche Potenzialfläche ist < 1 ha	1 bis 5 ha	größtmögliche Potenzialfläche ist > 5 ha
3 Anbindung des Gewerbestandortes an die äußere Haupterschließung	Einschränkungen erkennbar	lediglich geringe Schwierigkeiten gesehen	Keine Einschränkung erkennbar
4 Breitbandanschluss (leitungsgebunden)	mehr als 500 m	bis zu 500m	direkt vor Ort gegeben
5 Eigentumsverhältnisse	Alle Grundstücke in privatem Eigentum	Grundstücke privat und öffentlich	Alle Grundstücke in öffentlichem Eigentum
6 Topographie	> 6% Gefälle	1% bis 6% Gefälle	< 1% Gefälle
Lagegunst			
7 Entfernung zur Autobahn-AS (reale km)	> 5.000m	über 2.000 bis 5.000m	<= 2.000m
8 Ortsdurchfahrt notwendig, um Autobahn-AS zu erreichen	ja		nein
9 Entfernung zu Bundesstraße (reale km)	> 1.000m	über 250 bis 1.000m	<= 250m
10 Entfernung zu ÖPNV-Haltestelle	> 700m	über 300 bis 700 m	<= 300m
11 ÖPNV-Anbindung Schiene	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
12 Entfernung zu Versorgungsinfrastruktur (Einkaufen)	> 3.000m	über 1.000m bis 3.000m	<= 1.000m
13 Entfernung zu gastronom. Einrichtungen	> 1.500m	über 500 bis 1.500m	<= 500m
14 Lage im Siedlungszusammenhang	ohne Anschluss an Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenen Siedlungsbereich	Anschluss an vorhandenes Gewerbegebiet
Nutzungskonflikte			
15 Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen (v.a. Wohnbebauung, Kurgebiete, Kliniken etc.)	< 200m Distanz zum sonstigen Siedlungs-raum		> 200m Distanz zum sonstigen Siedlungsraum
16 Konflikt aufgrund möglicher Eignung für anderweitige Siedlungserweiterung (z. B. Wohnen, Einzelhandel)	hoch	gering	keine
17 Freileitungen (wenn relevanter Flächenanteil)	Hochspannungsleitung (>= 110 KV) vorhanden	Freileitung < 110 kV vorhanden	nicht vorhanden
Sonstige Restriktionen			
18 Kleingewässer od. geschütztes Biotop	vorhanden	am Rand vorhanden	nicht vorhanden
19 Eingriff in vorhandene Grünzüge, Grünzäsur oder Gebiet mit bes. Bedeutung für Natur und Landschaft (z. B. Biotopverbundsystem),	hoch	gering	keine
20 Überschwemmungsgebiet	betroffen		nicht betroffen
21 Trinkwasserschutzgebiet	betroffen		nicht betroffen
21 Waldflächen (>50%)			