



Europäischer Landwirtschaftsfonds
für die Entwicklung des ländlichen Raums

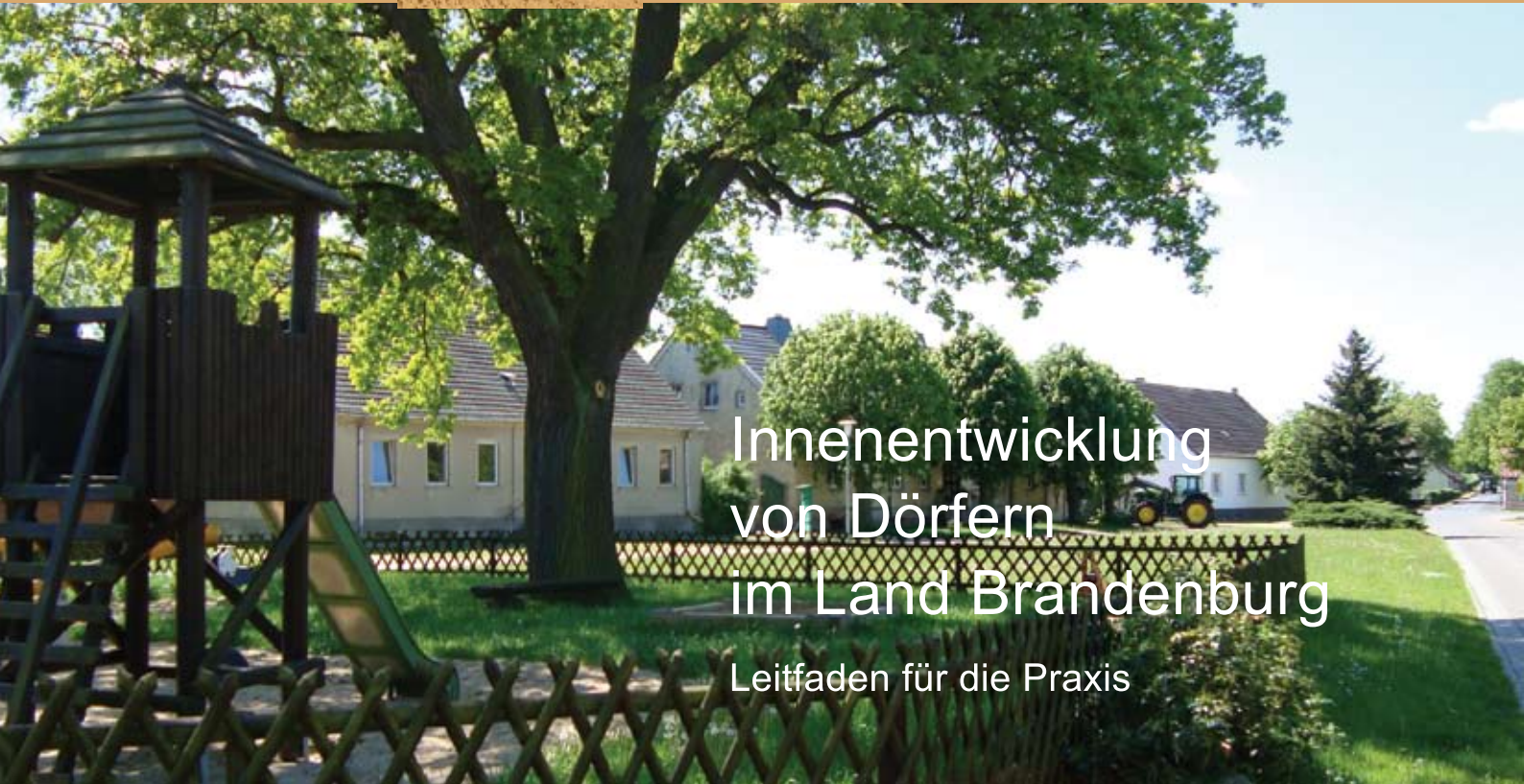


LAND
BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft



Ländliche Entwicklung



Innenentwicklung von Dörfern im Land Brandenburg

Leitfaden für die Praxis



Innenentwicklung von Dörfern im Land Brandenburg

Leitfaden für die Praxis

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Herausforderungen und Chancen für die Dorfentwicklung im Land Brandenburg	6
Probleme und Handlungserfordernisse	6
Folgen der raumstrukturellen Veränderungen und Handlungsfelder	8
Folgen des demographischen und wirtschaftlichen Wandels	8
Das Handlungsfeld „Wohnen“	9
Das Handlungsfeld „Arbeiten“	11
Das Handlungsfeld „Daseinsvorsorge“	12
Das Handlungsfeld „Technische Infrastruktur“	13
Das Handlungsfeld „Ortsgestalt“	14
Chancen und Potenziale der Innenentwicklung	15
Handlungsempfehlungen	16
Empfehlungen zu ausgewählten Handlungsfeldern der Innenentwicklung	16
Leitbild Innenentwicklung	16
Das Handlungsfeld „Wohnen“	16
Das Handlungsfeld „Arbeiten“	19
Das Handlungsfeld „Daseinsvorsorge“	22
Das Handlungsfeld „Technische Infrastruktur“	25
Das Handlungsfeld „Ortsgestalt“	27
Empfehlungen zum Prozess und zum Instrumenteneinsatz	30
Leitfragen zur Innenentwicklung	30
Formelle Steuerungsinstrumente	35
Informelle Steuerungsinstrumente	43
Fallbeispiele	48
Übersicht der Fallbeispiele (Lageplan)	48
Das Handlungsfeld „Wohnen“	50
Sagast (Stadt Putlitz, Landkreis Prignitz)	50
Gemeinde Milmersdorf (Landkreis Uckermark)	54
Karwesee (Gemeinde Fehrbellin, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)	58

Das Handlungsfeld „Arbeiten“	62
Rohrlack (Gemeinde Temnitztal, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)	62
Klettwitz (Gemeinde Schipkau, Landkreis Oberspreewald-Lausitz)	66
Gemeinde Pinnow (Amt Oder-Welse, Landkreis Uckermark)	70
Das Handlungsfeld „Daseinsvorsorge“	74
Netzen (Gemeinde Kloster-Lehnin, Landkreis Potsdam-Mittelmark)	74
Hakenberg (Gemeinde Fehrbellin, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)	78
Altdöbern (Landkreis Oberspreewald-Lausitz)	82
Karweese (Gemeinde Fehrbellin, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)	85
Das Handlungsfeld „Technische Infrastruktur“	86
Amt Nennhausen (Landkreis Havelland) Gestaltung des Bahnhofsumfeldes	86
Gemeinde Schipkau (Landkreis Oberspreewald-Lausitz)	89
Gemeinde Wiesenburg/Mark (Landkreis Potsdam-Mittelmark)	92
Das Handlungsfeld „Ortsgestaltung“	94
Groß Behnitz (Stadt Nauen, Landkreis Havelland)	94
Retzow (Amt Friesack, Landkreis Havelland)	96
Borkheide (Amt Brück, Landkreis Potsdam Mittelmark)	99
Das Handlungsfeld „Dorfentwicklung als Prozess“	102
Ortsteil Grüneberg (Gemeinde Löwenberger Land, Landkreis Oberhavel)	102
Dennewitz (Ortsteil der Gemeinde Niedergörsdorf, Landkreis Teltow-Fläming)	106
Blankensee (Stadt Trebbin, Landkreis Teltow-Fläming)	110
Fazit	114
Literaturverzeichnis	116
Bücher, Kommentare und Zeitschriftenartikel	116
Gesetze und Verordnungen	120
Internetquellen	122
Quellenverzeichnis	122
Anhang	123
Aufbau der Checkliste	123
Erläuterungen zur Checkliste	124



Vorwort

Brandenburgs Markenzeichen sind die vielfältigen Landschaften – Prignitz, Uckermark, Barnim, Havelland, Fläming, Oderbruch, Spreewald, Niederlausitz – mit ihren topografischen Besonderheiten. Die darin eingebetteten Kleinstädte und Dörfer sind Abbilder der geschichtlichen Entwicklung, bestimmt von unterschiedlichen kulturellen, wirtschaftlichen und politischen Einflüssen.

Etwa zwei Drittel der Fläche des Landes Brandenburg zählen zum ländlichen Raum. Während der vergangenen 20 Jahre hat sich hier ein rasanter Wandel vollzogen. Von überwiegend landwirtschaftlich geprägten beschaulichen Dörfern hin zu Gemeinden, die sich in einer globalisierten Gesellschaft behaupten müssen.

Das Erscheinungsbild eines Dorfes ist zu einem wesentlichen Standortfaktor geworden. In der Konkurrenz der Regionen stellt der Tourismus heute eine neue, die klassischen Erwerbsformen wie Land- und Forstwirtschaft nicht ersetzende, sondern ergänzende Form der Landschaftsnutzung dar. Deshalb gewinnt das Erscheinungsbild der Dörfer immer weiter an Bedeutung.

Wurden in der Vergangenheit noch bevorzugt Ortsrandlagen für Neubaugebiete erschlossen, sollten künftig vermehrt Wohnraum- und Grundstückspotenziale in den Ortskernen genutzt werden, um Leerstand, Verfall und Wegzug entgegen zu wirken. So können vorhandene, historisch gewachsene Bau- und Sozialstrukturen erhalten werden.

Ein Leben im Dorf hat seine besonderen Qualitäten, die das Leben in der Stadt oft nicht bieten kann: Lebendige Geschichte, an naturräumliche Bedingungen angepasste bauliche Strukturen, intakte Umwelt und soziale Integration. Im Dorf kennt Jeder noch Jeden. Der Wechsel der Jahreszeiten wird intensiver erlebt, als in Städten. Vor allem aber ist im Dorf eher Platz für Haustiere, Platz zum Spielen und kreative naturnahe Betätigung. Die Beschaulichkeit eines Dorfes bietet zudem Geborgenheit und Identität.

Das Leitbild der Förderpolitik der Landesregierung ist die nachhaltige Entwicklung der ländlichen Räume als Element der Landesentwicklung.



Die vorliegende Broschüre zeigt die besonderen Herausforderungen, aber auch die daraus resultierenden Chancen für eine nachhaltige Dorfentwicklung. Sie analysiert die aktuellen Probleme und bietet Lösungsansätze an. Sicher werden die zahlreichen Beispiele zur Nutzung vorhandener baulicher Potenziale nicht nur auf Interesse stoßen, sondern auch zu eigenen kreativen Lösungen in anderen Gemeinden anregen.

Jutta Lieske

Jutta Lieske
Ministerin für Infrastruktur
und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg

Herausforderungen und Chancen für die Dorfentwicklung im Land Brandenburg

■ Probleme und Handlungserfordernisse

Für die Dorfentwicklung in Brandenburg können sich gegenwärtig aus folgenden Faktoren neue Chancen und Aufgaben ergeben:

- Änderungen bei den allgemeinen Rahmenbedingungen (demografischer und wirtschaftlicher Wandel),
- neue Einsichten in das Wirkungsgefüge von sozialer, natürlicher und gebauter Umwelt (Notwendigkeit zum sparsamen Umgang mit den natürlichen Ressourcen, insbesondere mit Grund und Boden) und
- Veränderung der Wertmaßstäbe und folglich der politischen Prioritäten (Ausdifferenzierung der Lebensstile, Prinzip der Nachhaltigkeit für die Dorfentwicklung, räumliche und sektorale Schwerpunktbildung, "Stärken stärken").

Gegenwärtig sind alle drei Ebenen in den ländlichen Räumen in Bewegung, die in der Metropolregion Berlin-Brandenburg eine wesentliche Rolle spielen und sich räumlich sehr differenziert entwickeln. Wachstumsprozessen in den metropolennahen Gebieten stehen Schrumpfungsprozesse in den metropolfernen Gebieten gegenüber. Daher haben die strukturellen Veränderungen

insbesondere seit 1990 sowohl vielfältige Entwicklungschancen hervorgerufen als auch zu neuen Handlungserfordernissen für die Dörfer geführt. Zu den wesentlichen Faktoren dieses raumstrukturellen Wandels gehören in den metropolfernen Gebieten

- der Verlust an Arbeitsplätzen in der Landwirtschaft und im Gewerbe,
- die arbeits- und ausbildungsplatzbedingten selektiven Abwanderungen vorwiegend junger Menschen aus den Dörfern, Klein- und Mittelstädten,
- der erhebliche Rückgang der Geburtenrate sowie
- die Überalterung der Bevölkerung in den Dörfern.

Die wirtschaftlichen und demografischen Trends, die sich zudem gegenseitig beeinflussen und mit anderen Entwicklungen überlagern, führen zu neuen Problemlagen und strukturellen Herausforderungen für die Dorfentwicklung. Zu den zentralen aktuellen und zukünftigen Entwicklungsfragen der Dörfer in Brandenburg zählen:

• Struktureller Gebäudeleerstand:

Der Leerstand an nicht mehr genutzten Gebäuden nimmt zu. Insbesondere in den Ortskernen befinden sich inzwischen oftmals neben modernisierten Wohnhäusern auch leerstehende Gebäude. Eine Perforation der Ortsinnenbereiche zeichnet sich ab.

• Ausdehnung der Siedlungsflächenentwicklung:

Nicht nur in den metropolnahen Dörfern haben zahlreiche, oftmals angebotsorientierte Baulandausweisungen zu einer erheblichen Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche geführt, die sowohl mit umfangreichen Freirauminanspruchnahmen als auch mit langfristigen Folgekostenbelastungen für die Bewohner einhergehen.

• Gefährdung des baukulturellen Erbes:

Neue Baugebiete sowie Modernisierungen von Wohn- und Nebengebäuden mit vielfältigen neuen Baustoffen haben die äußere Struktur und Gestalt der Dörfer bereits erheblich verändert. Gefährdung des baukulturellen Erbes: Neue Baugebiete sowie Modernisierungen von Wohn- und Nebengebäuden mit vielfältigen neuen Baustoffen haben die äußere Struktur und Gestalt der Dörfer bereits erheblich verändert.



• Tragfähigkeitsprobleme der Infrastruktur:

Der Bevölkerungsrückgang bewirkt eine kritische Unterauslastung von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen und -anlagen. Ökonomische Tragfähigkeitsprobleme führen letztlich zur Schließung von Einrichtungen und zu einem Rückzug aus der Fläche. Mit dem Verlust von Einrichtungen verlieren die Dörfer zugleich wichtige Kommunikationspunkte und damit auch ihre Identität. Die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge stellt eine der größten Herausforderungen dar, denn angesichts dieser Entwicklungsfragen rückt die Innenentwicklung der Dörfer als strategische Zukunftsaufgabe in den Fokus der Entwicklung ländlicher Räume in Brandenburg.

Das zentrale Ziel der Raumordnung, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen zu schaffen, erfordert die Stärkung der Dörfer als Wohn- und Wirtschaftsstandorte und bedingt eine Mindestausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die bisherigen Ansätze

und die veränderten Rahmenbedingungen eröffnen zugleich auch Chancen und neue Entwicklungspotenziale, die es zu nutzen gilt. So bietet die Dorfentwicklung im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) mit ihrem bewährten, sehr bürger- und mitwirkungsorientierten Planungsansatz günstige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Bewältigung der neuen Herausforderungen. Für die Dörfer Brandenburgs liegen bereits weitgehend Entwicklungskonzepte vor, an die erfolgreich angeknüpft werden kann. Diese gilt es im Hinblick auf die neuen Herausforderungen kritisch zu überprüfen. Die neuen Problemlagen der Dörfer sind zu erfassen und dafür passende Lösungsstrategien zu entwickeln. Dabei müssen die Trends und Risiken realistisch abgeschätzt, aber zugleich auch die sich bietenden Potenziale und Chancen identifiziert und genutzt werden. Im Mittelpunkt stehen zweifellos die Innenentwicklung der Dörfer mit einer Aufwertung der Ortskerne und die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge.

Der vorliegende Handlungsleitfaden gibt Hinweise zu sektorübergreifenden und regional abgestimmten Ansätzen für eine solche Dorffinnenentwicklung. Die Empfehlungen beruhen auf einer sorgfältigen Analyse von innovativen und erfolgreichen Fallbeispielen aus Brandenburg und zeigen beispielhafte Lösungsmöglichkeiten auf. Als wesentliche Erfolgsfaktoren haben sich dabei

- die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements und der privaten Initiativen,
- der Ausbau von Netzwerken mit privaten und öffentlichen Akteuren sowie
- die Intensivierung der regionalen und interkommunalen Kooperationen herausgestellt.

Der Leitfaden soll allen Akteuren aus Politik, Verwaltung und Dorfbevölkerung Impulse und Anregungen für eine zukunftsfähige Entwicklung ihrer Dörfer geben und zum Handeln anstiften.

Folgen der raumstrukturellen Veränderungen und Handlungsfelder

Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels

Die ländlichen Räume Brandenburgs erfüllen vor allem Funktionen als Wirtschafts-, Wohn-, Natur- und Erholungsraum. Immerhin leben hier zwei Drittel der gesamten Bevölkerung und ihre Ressourcen und Leistungen sind für die gesamte Hauptstadtregion einschließlich der Metropole Berlin und deren Entwicklung unverzichtbar. Je nach Lage und Ausgangsstruktur ergeben sich daher erhebliche Chancen und Potenziale. Die Entwicklungstrends verlaufen indessen räumlich durchaus unterschiedlich und bisweilen auch entgegengesetzt. Wesentliches siedlungsstrukturelles Merkmal des Flächenlandes ist die geringe Bevölkerungsdichte mit durchschnittlich 86 E/km² (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & MIR, 2008a, S. 56). Es besteht indessen ein starkes Gefälle zwischen dem Berliner Umland, das viermal so dicht besiedelt ist wie die entfernteren Gebiete, und den weiteren ländlichen Räumen. Der demografische Wandel verstärkt diese Unterschiede auf regionaler Ebene durch ein Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung. So hat das metropolitane Umland seit 1995 von der starken Wohnsuburbanisierung profitieren können (bis 20%), während die peripheren Gebiete erhebliche Bevölkerungsverluste haben hinnehmen müssen (bis 30%). Diese Entwicklung wird sich in Zukunft, wenn auch in abgeschwächter Form, fortsetzen und die Ausdifferenzierung mit der Folge verstärken, dass sich die raumstrukturellen Unterschiede

innerhalb der ländlichen Gebiete weiter vergrößern werden.

Besonders gravierend wirken sich die geringe Geburtenrate und die selektive Abwanderung der jungen Bevölkerung,

insbesondere der jungen Frauen aus, die sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen und zu einem Verlust endogenen Humankapitals für die regionale Wirtschaft führen und die Standortqua-

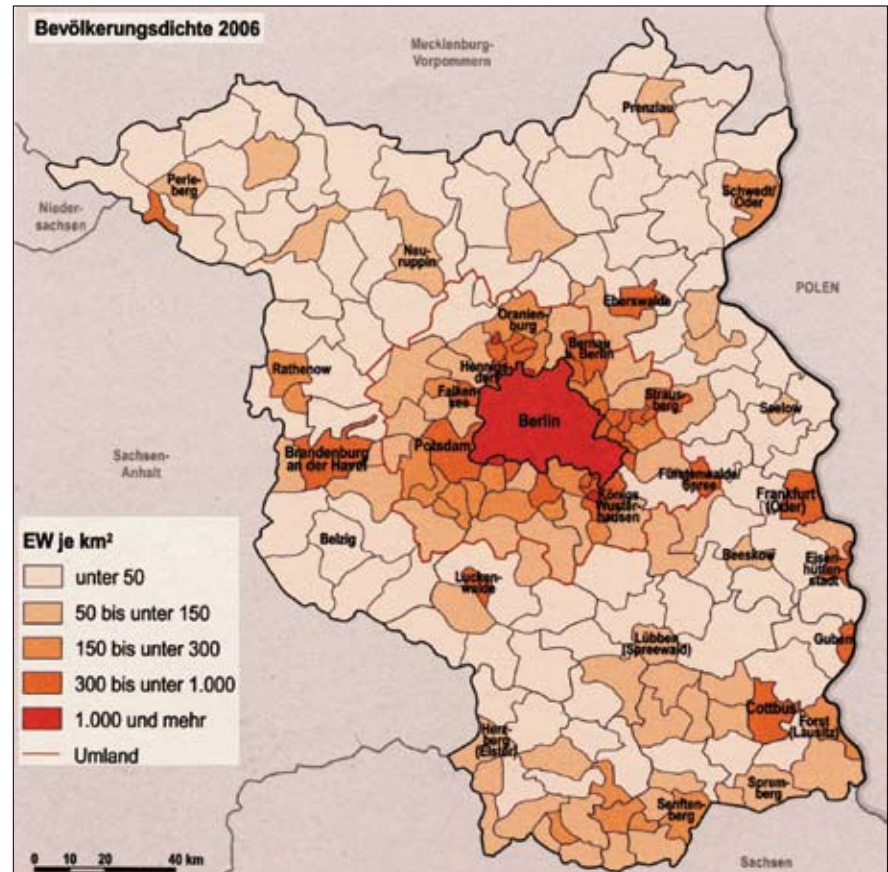


Abbildung 1: Bevölkerungsdichte 2006;

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & MIR, 2008a, S. 92

litäten für den regionalen Arbeitsmarkt schwächen wird. Zugleich steigt das Durchschnittsalter mit der anteiligen Zunahme der über 65-jährigen. Bereits im Jahr 2006 lag das Durchschnittsalter im Berliner Umland bei 42,8 Jahren und im peripheren Raum bei 44,9 Jahren. Im Landesmittel wird das Durchschnittsalter bis 2030 auf 51,1 Jahre ansteigen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & MIR, 2008a, S. 64).

Alle diese demografischen Veränderungen wirken sich auf die Wirtschaft



Abbildung 2: Gemeinsam vor dem Haus

Brandenburgs aus. In vielen Branchen besteht bereits heute ein Facharbeitermangel. Ferner sind qualitative und quantitative regionale Nachfrageänderungen nach Gütern und Dienstleistungen aufgrund der fortschreitenden Alterung und des Rückgangs der Bevölkerung zu erwarten.

Die wirtschaftliche Entwicklung stützt sich auf eine räumliche und sektorale Schwerpunktbildung. Zwischen den Regionalen Wachstumskernen (RWK) und den ländlichen Räumen besteht eine enge Verknüpfung. Sie sollen als Arbeitsmarktzentren und Einpendler-

städte in das ländliche Umland ausstrahlen. Gegenwärtig ist eine erhebliche Konzentration im Berliner Umland festzustellen.

Wesentliche wirtschaftliche Potenziale der ländlichen Räume liegen in der landwirtschaftlichen Produktion hochwertiger Nahrungsmittel, der regionalen Verarbeitung und Vermarktung und im Tourismus.

Im Folgenden erfolgt eine handlungsorientierte Analyse der Dorfentwicklung anhand der Bereiche Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge, technische Infrastruktur und Ortsgestaltung. Dazu werden die Entwicklungen auf regionaler und lokaler Ebene analysiert und mit ihren gegenseitigen Bezügen dargestellt. Wesentlich ist die integrale Betrachtung der Handlungsfelder, um die positiven Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume zu identifizieren.

Das Handlungsfeld „Wohnen“

Der hohe Motorisierungsgrad der Bevölkerung in Brandenburg, der mit 573 Pkw/1.000 E bereits über dem Bundesdurchschnitt liegt, und der Ausbau des Verkehrsnetzes haben die Wohnfunktion der brandenburgischen Dörfer erheblich stärken können. Zugleich hat die fortgesetzte Konzentration von Arbeitsstätten sowie der Bildungs-, Handels- und Versorgungseinrichtungen in den Klein- und Mittelstädten das Pendleraufkommen stark erhöht. Dabei nimmt der Anteil der Fernpendler zu, die oftmals nur an den Wochenenden in ihr Dorf zurückkehren können. Langfristig werden die Dörfer

im Einzugsbereich des schienengebundenen Öffentlichen Verkehrs als Wohnstandorte begünstigt sein.

Eine unzureichende Versorgungssituation veranlasst auch immer mehr ältere Bewohner, ihre Wohnungen und Hofanlagen zu verlassen und in benachbarte Zentren mit bedarfsgerechter altersgerechter Infrastruktur (Fachärzte, Apotheken) zu ziehen.

Der Leerstand im metropolitanen Umland konzentriert sich gegenwärtig vor allem auf Wohnungen im Geschoss-



Abbildung 3: Leerstehender Wohnblock, Kernlitz

wohnungsbau (vgl. Abb. 2). In den peripheren Regionen erfasst der Leerstand zunehmend auch ortsbildprägende Gebäude in den Dorfkernen.

Eine neue **Nachfrage nach Wohnraum** entsteht meistens durch Zuzug von Familien und Personen aus den Städten, die das Dorf als neuen Lebensmittelpunkt wählen oder eine Hofanlage als attraktiven Zweitwohnsitz nutzen. Ebenso ist die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen oder Ferienwohnungen in ländlichen Regionen gestiegen. Nicht nur als Erholungsort für Wochenenden wird Brandenburg gerne von den Ber-

linern genutzt, sondern mehr und mehr auch als Altersruhesitz für mobile Bürger¹. Insofern hat sich auch das Wohnen im ländlichen Raum Brandenburgs verändert: Ortsansässige Bewohner haben neue Nachbarn erhalten und Dörfer bekommen **neue Funktionen** (Freizeit und Erholung), die nicht immer konfliktfrei zu vorhandenen Nutzungen stehen (z.B. der Landwirtschaft).



Abbildung 4: Zum Wohnen umgenutzte Scheune, Selbelang

Insgesamt entwickeln sich **dauerhafte Nachnutzungen** vorhandener Gebäude und Strategien zur **Bewältigung struktureller Wohnungsleerstände** zu einer stetigen Herausforderung (vgl. Abb. 3).

Die Situation in Gemeinden im Umland der kreisfreien Städte und von Berlin stellt sich dagegen anders dar. Die **Suburbanisierung** hat in den Dörfern zu umfangreichen neuen Baulandentwicklungen geführt, die bisweilen kei-

nen Bezug zur lokalen Siedlungs- und Baustruktur des Ortes aufweisen und den Freiraumverbrauch und die Landschaftszersiedlung befördert haben. Hier stehen zudem **Wachstumsprozesse am Dorfrand** zunehmenden **Gebäudeleerständen und Brachen im Ortskern** gegenüber (vgl. Abb. 5).

Es gilt im Rahmen der Innenentwicklung die historischen Ortsmitten als Wohn-



Abbildung 5: Leerstehendes, zum Verkauf stehendes Wohngebäude, Groß Pankow

standorte mit ortsbildprägenden Gebäuden zu erhalten bzw. wieder zu beleben. Als wichtige flankierende strategische Ansätze kommen in Betracht:

- regional abgestimmte Baulandentwicklungen,
- nachfragegerechte Wohnmodelle und Wohnformen (u.a. generationenübergreifendes, barrierefreies und familiengerechtes Wohnen)

- Hof- und Gebäudebörsen und
- Aufwertung der öffentlichen Räume.

Bei allen Ansätzen sind die mit dem demografischen Wandel einhergehenden **neuen Lebensstile und Wohnformen** zu berücksichtigen, um eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen in ländlichen Räumen zu erreichen. So ist auch von



Abbildung 6: Teilweise leerstehender Geschossbau am Ortsrand, Milmersdorf

einer erheblich steigenden Nachfrage nach **barrierefreien Wohnungen, altersgerechten Wohnmodellen und Serviceangeboten** auszugehen. Diesbezüglich bieten Dörfer gute Voraussetzungen, um als Wohnort zu bestehen. Die Wohnqualität wird indessen nicht allein durch das Angebot an Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen beeinflusst, sondern gerade in Dörfern sind das soziale Gefüge und das Dorfgemeinschaftsleben von zentraler Bedeutung für das subjektive Wohlbefinden.

¹ Vgl. www.hvhs-seddiner-see.de

Das Handlungsfeld „Arbeiten“

Auch der wirtschaftliche Wandel verändert die sozialen und räumlichen Strukturen in den Dörfern Brandenburgs. Da in den kleineren Siedlungen traditionell nur eine geringe Anzahl von Arbeitsplätzen vorhanden ist, sind viele Bewohner zum **ausbildungs- und arbeits-**



Abbildung 7: Ehemaliges landwirtschaftliches Produktionsgebäude, Cammer

platzbedingten Pendeln über oftmals große Entfernungen in die Klein- und Mittelstädte sowie in die Metropole Berlin gezwungen. Gleichzeitig bewirkt dies auch einen Gebäudeleerstand im Gewerbe.

Dennoch sind die Voraussetzungen für einen Arbeitsplatzzuwachs in den kommenden Jahren günstig. Beispielhaft konnten in ländlichen Räumen im Bereich **regenerativer Energien, im Dienstleistungsbereich oder im Tourismus** neue Arbeitsplätze, begünstigt durch die

Förderung von **Kleinstunternehmen**, geschaffen werden. Zudem verfügt das Land Brandenburg mit der Hauptstadtregion über wachsende Märkte, die bisher noch nicht ausgeschöpft sind.

Für die wirtschaftliche Stärkung der ländlichen Regionen haben die Lokalen Aktionsgruppen (LAG) und die erarbeiteten **Gebietsbezogenen lokalen**



Abbildung 8: Umnutzung eines ortstypischen landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einer Werkstatt, Zinndorf

Entwicklungsstrategien (GLES) eine erhebliche Bedeutung erlangt. Grundlage bilden die regional abgestimmten und ressortübergreifenden Planungs- und Entwicklungsansätze der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE). In den Regionen werden solche Unternehmen unterstützt, die **zukunftsfähige Arbeitsplätze schaffen und vorhandene Arbeitsplätze sichern**. Für diese Möglichkeiten im Gestaltungsprozess sind die Regionen weitgehend selber verantwortlich. (vgl. Abschnitt Informelle Steuerungsinstrumente)

Einen weiteren wichtigen Beitrag für die Wirtschaft der ländlichen Räume leistet die offensive Inwertsetzung der **regionalen Vielfalt** für touristische Zwecke (z.B. Flaeming Skate, s. Abb. 9). Die Besonderheiten und Alleinstellungsmerkmale der brandenburgischen Kulturlandschaften mit ihren Städten und Dörfern und der Metropole Berlin spiegeln die Geschichte und das Zusammenspiel von Mensch und Landschaft eindrucksvoll wider und bieten daher substantielle Potenziale für eine zukunftsorientierte und wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung.

Es kommt darauf an, die regionalen Potenziale über Wertschöpfungsketten miteinander noch stärker zu vernetzen und Synergien zu nutzen.

Abbildung 9: Flaeming-Skate bei Dennewitz



Das Handlungsfeld „Daseinsvorsorge“

Für die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen sind neben einem ausreichenden Angebot an Arbeitsstätten Einrichtungen der Bildung, der medizinischen Versorgung und der Nahversorgung mit Mitteln des täglichen Bedarfs sowie ein ausreichendes Mobilitätsangebot unverzichtbar. Die bedarfsgerechte Bereitstellung dieser Infrastruktur wird durch die rückläufige Bevölkerungsdichte immer schwieriger. Die wirtschaftliche



Abbildung 10: Ehemalige Schule, Trebatsch

Abbildung 11: Metropole, Ober- und Mittelzentren mit Mittelbereichen; Quelle: LEP B-B



Tragfähigkeit und die Versorgungsqualität sind durch die andauernden Strukturveränderungen gefährdet.

Ausschließliche **Rückzugs- und Konzentrationsprozesse** bei öffentlichen und privaten Dienstleistungen, insbesondere die Schließung von Nahversor-

gungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen, beeinträchtigen dabei nicht nur die Versorgungsqualität. Der Rückzug führt auch zu weiteren **Funktionsverlusten der Ortskerne** mit einschneidenden Folgen für den Gebäudeleerstand und das dörfliche Gemeinschaftsleben, denn

es gehen wichtige Treff- und Kommunikationspunkte verloren.

Infolge der niedrigen Geburtenrate wurden in Brandenburg zwischen 1994 und 2003 bereits 149 Grundschulen geschlossen (Berlin-Institut, 2007, S. 9)

sowie die Schuleinzugsbereiche entsprechend zusammengelegt und vergrößert. Künftig sollten neue Organisationsformen im Grundschulbereich für eine möglichst **wohnortnahe Beschulung** berücksichtigt werden.

Im Bereich der medizinischen Versorgung verschärft sich die Situation durch die Gleichzeitigkeit von Tragfähigkeitsproblemen, weiteren Bevölkerungsrückgang und Fachkräftemangel. So ist die Ärztedichte stetig gesunken und das Durchschnittsalter angestiegen. Derzeit sind etwa 38 % der berufstätigen Ärzte in Brandenburg über 50 Jahre alt. (Berlin-Institut, 2007, S. 9) Zunehmende Renteneintritte und Abwanderungen der jungen Bevölkerung vermindern die Ärztedichte weiter, und es gibt in einigen Gemeinden bereits **leerstehende Praxen und einen eklatanten Ärztemangel**. Die demografischen Veränderungen verstärken einerseits den Fachärztemangel, insbesondere bei Kinderärzten, und andererseits den Anstieg des Behandlungsbedarfes wegen des steigenden Durchschnittsalters der Bevölkerung. Die **flächendeckende medizinische Versorgung** steht daher vor erheblichen Herausforderungen. Dementsprechend sind bereits bestehende Angebote altersgerechter Dienstleistungen nachhaltig zu sichern. Dadurch kann dem Wegzug aufgrund erhöhter Immobilität oder Betreuungs- und Pflegebedarf entgegengewirkt werden.

Auch im Einzelhandel setzt sich die **Konzentration auf große Betriebe** fort und gefährdet die ortsnahe Versorgung mit den notwendigen Gütern für den täglichen Bedarf.

Die genannte Basisinfrastruktur ist ein entscheidender Standortfaktor für Familien, denn sie ermöglicht erst die **Kombination von Familie und Beruf**. Deshalb müssen ausreichende Kinderbetreuungsangebote am Ort vorhanden oder zumindest in geringer Entfernung erreichbar sein. Dies gilt auch für Schul- und Ausbildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie für ein vielfältiges Freizeitangebot.

Auf regionaler Ebene wurde zur **Sicherung der Daseinsvorsorge** u.a. das bestehende **Zentrale-Orte-System** im LEP B-B auf drei Stufen konzentriert. Insgesamt reduzierte sich die Zahl der Zentralen Orte auf ein Drittel (von 152 auf 50 Zentrale Orte, vgl. Abb. 11). Die Mittelzentren bilden dabei die unterste Stufe und sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung übernehmen. Bei unzureichender Tragfähigkeit teilen sich zwei Gemeinden die Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsbe- reich.

Auf die Festlegung von Zentren der Nahbereichsebene wurde bei dem derzeitigen Zentralen-Orte-System verzichtet, da im Zuge der Gemeindegebietsreform leistungsfähige Gemeinden und Ämter entstanden sind, in denen die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert wird.² Diese bilden gerade für die ländlichen Regionen wichtige Standortfaktoren.

² s. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 13 vom 14.05.2009, S.192



Abbildung 12: Ehemaliges Heizwerk, Trebatsch

Das Handlungsfeld „Technische Infrastruktur“

Die vergrößerten Einzugsbereiche von öffentlichen Gemeinbedarfs- und privaten Wohnfolgeeinrichtungen stellt besondere Ansprüche an den ÖPNV. Das Rückgrat der öffentlichen Verkehrsbedienung in ländlichen Regionen bildet meistens der Schülerverkehr. Sinkende Schülerzahlen und der hinzukommende hohe Mobilisierungsgrad führen daher zu **Tragfähigkeitsproblemen** und verschlechtern das **ÖPNV-Angebot**. Es werden flexible, differenzierte Angebotsformen benötigt, um den Nutzungsansprüchen von zunehmend älteren Personen mit eingeschränkter Mobilität gerecht zu werden.

Auch die technischen Ver- und Entsorgungsanlagen bedürfen der Anpassung aufgrund der demografischen Entwicklungen. Ansonsten sind dramatisch steigende Aufwendungen für den reibungslosen Betrieb und die Instandhaltung der Netze und Anlagen erforderlich.

So führen beispielsweise die **sinkende Haushaltszahl und die Verkleinerung der Haushalte** sowie der Trend zum Wassersparen zu einer erheblichen Verringerung des Trinkwasserverbrauchs und des Abwasseraufkommens (**sinkende Abnahmedichte**). Bei einem Gebäudeleerstand von 50 % fließen nur noch rund 20-25 % der Bemessungswassermenge in Trinkwassernetzen und Abwasserleitungen. Die Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte von 3 auf 2 Personen pro WE bewirkt einen Rückgang des spezifischen Wasserverbrauchs von 200-220l/WE auf rund 100 l/WE pro Tag. (Freudenberg & Koziol, 2003, S. 56)



Abbildung 13: Dorfanger Hakenberg

Durch Spülungen müssen entstehende Geruchsbelästigungen und der schnellere Verfall von überdimensionierten Abwasserleitungen vermieden werden. In nicht ausgelasteten Trinkwasserleitungen drohen Gesundheitsgefahren für die Verbraucher durch eine Verkeimung.

Im Bereich der **Energieversorgung** entstehen durch Unterauslastung Überkapazitäten, die die Anlageneffizienz und die Wirtschaftlichkeit verringern.

Das bestehende sehr **differenzierte Straßennetz** wird der Staat aus Kostengründen in dünn besiedelten Teilgebieten langfristig wohl bedarfsgerecht reduzieren müssen, um die Kostenbelastungen für Herstellung, Betrieb und Unterhalt zu verringern. Allerdings besteht weiterhin Bedarf für Ortsumfahrungen für stark belastete Hauptverkehrsstraßen in Dörfern.

Infrastrukturnetze entziehen sich anders als punktuelle Gemeinbedarfseinrichtungen einer raschen technischen Anpassung und bedürfen langfristiger, strategischer Ansätze und regionaler Abstimmungen. Dies ist zwar kostenintensiver, indessen unverzichtbar, sollen die Kosten insbesondere in schrumpfenden Regionen für die Bewohner tragfähig bleiben.

Das Handlungsfeld „Ortsgestalt“

Die Ortsgestalt ist mit den Gebäuden und Freiflächen ein ganz wesentliches Entwicklungspotenzial eines Ortes. Wichtige Einzelbausteine sind der Dorfgrundriss, die Dorfsilhouette, die einzelnen Baukörper, die öffentlichen und privaten Freiräume sowie die Nebenanlagen. Gestaltungsfragen gewinnen angesichts der vorherrschenden Wohnfunktion der Dörfer an Bedeutung. Vor allem für die wohnungsnahen Freizeit und den Aufenthalt der Bewohner weisen die Freiflächen eine wachsende

Bedeutung auf. Traditionell bilden Straßenräume, Dorfanger, Hausvorzonen, private Hausgärten und dorfnahen Wiesen ein **historisch entstandenes Freiflächennetz**. Sie sind als überwiegend begrünte Räume wesentliche Bestandteile der aufgelockerten dörflichen Siedlungsstruktur, des Wohnumfeldes und des ökologischen Systems Dorf.

In schrumpfenden Dörfern wird zudem der Anteil der Freiflächen zunehmen, sodass dem Dorfgrün eine wichtige Klammerfunktion zukommen wird. Sie verfügen über **wichtiges Nutzungs-, Entwicklungs- und Gestaltungspotenzial**. Ein **dorfgerecht gestaltetes, multifunktionales Wohnumfeld** trägt zur Verbesserung der städtebaulichen Situation bei und steigert die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem Wohnort erheblich.

Die Auseinandersetzung mit den privaten und öffentlichen Freiräumen gehört daher zu den zentralen Handlungsfeldern der Dorffinnenentwicklung, denn hier lassen sich mit vergleichsweise geringem Aufwand sehr positive Wirkungen erzielen. Für die gestalterische und ökologische Aufwertung des Dorfes bieten die öffentlichen Grün- und Freiflächen mit ihren orts- oder regionaltypischen Merkmalen erste wichtige Ansatzpunkte. Dabei sind Freiraumstrukturen bedarfsorientiert weiterzuentwickeln und an die Erfordernisse der Bewohner anzupassen. **Schutzwürdige ortsbildprägende Einzelobjekte** sowie orts- und landschaftstypische Grünstrukturen im öffentlichen Raum sind als Bestandteile der örtlichen Baukultur zu bewahren und zu pflegen.

Chancen und Potenziale der Innenentwicklung

Die vielfältigen Wirkungen des ökonomischen und demografischen Wandels sind eng miteinander verflochten und verstärken sich teilweise gegenseitig. Die Wirkungsketten lassen sich beispielhaft mit dem Bild der Spirale veranschaulichen (vgl. Abb. 14). Daraus lassen sich einige wesentliche Anforderungen an einen erfolgreichen Prozess für die Dorffinnenentwicklung ableiten. Durch passende Strategien der regionalen und lokalen Entwicklung gilt es, unter Beachtung der Handlungsspielräume die nachteiligen Auswirkungen zu verringern (**Vermeidungsstrategien**) und Anpassungen an die unveränderlichen Trends vorzunehmen (**Anpassungsstrategien**). Dabei bieten sich vielfältige Eingriffsmöglichkeiten an.

Der Zusammenhang der verschiedenen Handlungsfelder lässt zudem erkennen, dass nur eine sektorübergreifende Strategie erfolgreich sein wird (**integraler Ansatz**). Dies wird vor allem bei den wichtigen Haltefaktoren deutlich, die eine Lebens- und Bleibeperspektive für junge Menschen, insbesondere für junge Frauen, eröffnen, Abwanderung bremsen und Rückwanderung begünstigen können. Dafür kommen alle arbeits- und ausbildungsplatzwirksamen Maßnahmen der Dorffinnenentwicklung in Betracht, die es entsprechend zu bündeln gilt.

Wirksame Strategien stellen zudem eine weitere Anforderung an den Prozess, nämlich eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit in der Region (**regionale Kooperation**) dar. Dies ist nicht nur bei Baulandausweisungen und Schaffung neuer Wertschöpfungsketten notwendig, sondern auch bei der Aufrechterhaltung und Verbesserung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ein Ausgleich zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit, Ausstattungsqualität und Erreichbarkeit kann nur auf regionaler Ebene erzielt werden. Dienstleistungsangebote werden räumlich konzentriert und die Zugangsmöglichkeiten zu diesen Angeboten verbessert. Viele Gemeinden verfügen über ausreichende, noch nicht ausgeschöpfte innerörtliche bauliche Entwicklungspotenziale. Im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung sollten diese ebenfalls im regionalen Kontext erfasst und bewertet werden.

Eine wesentliche Anforderung an den Dorfentwicklungsprozess besteht darin, das Gemeinschaftsleben und die Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu stärken. Denn es muss ein erheblicher Anteil der Maßnahmen durch die Dorfbewohner selbst realisiert und auch finanziert werden. Deshalb besteht eine wichtige Anforderung an den Prozess darin, alle Bürger frühzeitig und umfassend einzubeziehen (**Partizipation**). Erfolgreiche Prozesse der Dorffinnenentwicklung müssen schließlich rechtzeitig initiiert und zielorientiert gesteuert werden. Dies kann durch lokale Akteure (z.B. Ortsvorsteher) oder durch Fachverwaltungen erfolgen.

Im folgenden Kapitel werden Empfehlungen zu fünf wichtigen Handlungsfeldern der Innenentwicklung und zur Gestaltung des Entwicklungsprozesses vorgestellt.

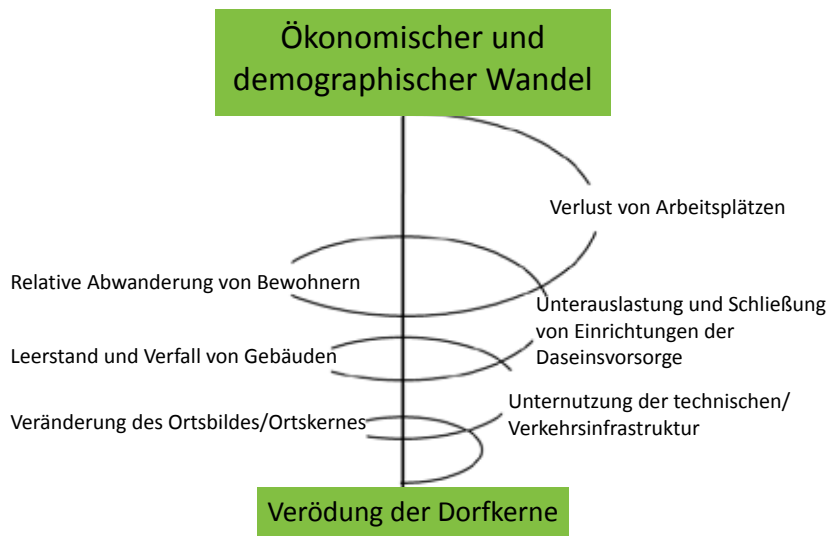


Abbildung 14: Dorfentwicklung und sozio-ökonomischer Wandel

Handlungsempfehlungen

Empfehlungen zu ausgewählten Handlungsfeldern der Innenentwicklung

Leitbild Innenentwicklung

Die handlungsorientierte Analyse der Dörfer und ihrer Entwicklung in Brandenburg hat gezeigt, dass sowohl vielfältige Chancen als auch erhebliche Handlungsbedarfe bestehen. Als übergeordnetes räumliches Leitbild für alle Maßnahmen der künftigen Dorfentwicklung ist aus städtebaulichen, ökologischen, sozialen und ökonomischen Gründen die Innenentwicklung anzustreben, bei der **Innenbereichspotenziale** (Brachflächen, untergenutzte Flächen etc.) genutzt, die Ortskerne revitalisiert und die Außenentwicklung eingedämmt werden kann.



Abbildung 15: Ortstypisches, leerstehendes Gebäude, Schlalach

Ebenso wie für andere Umweltgüter ist auch auf den Umgang mit der Fläche das **Nachhaltigkeitsprinzip** soweit möglich zu übertragen. Hinzu kommt, dass die Aufwertung der Ortskerne als Wohnstandorte einen wichtigen Beitrag

zur örtlichen Identität und zum Erhalt des baukulturellen Erbes leistet. Schließlich ist die Erhaltung einer kompakten Baustruktur auch wirtschaftlich zweckmäßig, da sich dabei die Infrastrukturkosten erheblich verringern lassen. Für die einzelnen Handlungsfelder der Innenentwicklung werden nachfolgend Empfehlungen gegeben.

Das Handlungsfeld „Wohnen“

Menschen sind das wichtigste Entwicklungspotenzial ländlicher Regionen und auch für die Wirtschaft inzwischen der wichtigste Standortfaktor. Zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und zur Stärkung eines breiten Arbeitskräfteangebots ist es von großer Bedeutung, junge Frauen und Familien in den ländlichen Regionen zu halten und **neue Einwohner zu gewinnen**. Dazu bedarf es neben günstigen Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen und einer angemessenen, familienfreundlichen Infrastruktur in vertretbarer Entfernung auch qualitativ hochwertige Wohnungsangebote.

Aus der Veränderung der Altersstruktur ergeben sich **neue Anforderungen** an die Wohn- und Umfeldbedingungen sowohl für Familien als auch für Senioren, die möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben im gewohnten Umfeld schätzen (s.Tab.1).

Für ein altersgerechtes Wohnumfeld ist das Selbstverständnis der Älteren zu

berücksichtigen:

- Aktive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben,
- Übernahme von Verantwortung,
- Suche nach einer sinnvollen Aufgabe,
- Bereitschaft, sich zu engagieren und
- Weitergabe von Wissen an Kinder und Jugendliche.

Tabelle 1:

Familienfreundliche Lebensbedingungen

Familienfreundliche Lebensbedingungen (BMFSFJ, 2007)
günstige Preise für Mieten und Bauland
Verfügbarkeit von großen Wohnungen
Kinderbetreuungsmöglichkeiten (Kindergarten, -tagesstätte, Tagesmutter)
Schule
Freizeitangebote (Sport, Jugendclub)
Freiflächen und Spielplätze für Kinder und Jugendliche
gute Anbindung an das Verkehrsnetz
kurze Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsort
Einkaufsmöglichkeiten
Kultureinrichtungen

Gleichzeitig ergibt sich aufgrund der fortschreitenden Auflösung traditioneller Familienstrukturen ein neuer Bedarf im Bereich der häuslichen Pflege. Demzufolge sollten Netzwerke der gegenseitigen (nachbarschaftlichen) Hilfe und Pflege gefördert sowie Tagespflege und bedarfsgerechte (betreute) Wohnformen entwickelt werden.

Altersbedingt lässt die Mobilität eines Teils der Bevölkerung nach. Daher sollten in den Dörfern seniorengerechte Dienstleistungen angeboten oder mobilisiert werden. Die verschiedenen Angebote in den Bereichen altengerechtes Wohnen, Nahversorgung, Kultur, Sport, medizinische Versorgung und ÖPNV sind für ein zukunftsorientiertes Dorf in einer möglichst attraktiven Kombination zusammenzufügen. Die für die Senioren zusätzlich bedeutsamen Angebote zeigt Tabelle 2.

Tabelle 2:

Seniorengerechte Dienstleistungen

Seniorengerechte Dienstleistungen
fahrbarer Mittagstisch
Mittagstisch in der Schule/ Kindergarten als Kristallisationspunkt
Einkaufs-, Wäsche, Ticketservice (Nachbarschaftshilfe)
Bildungsmöglichkeiten (PC-Kurse, ...)
Sportangebote in einer Schule

Altengerechte Wohnformen

Die **barrierefreie und behindertengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes** ist für das innerörtliche Entwicklungspotenzial von beträchtlicher Bedeutung.

Bei der Frage, ob neue Wohnungen durch Umbau und Modernisierung oder durch Abriss des Wohnbestandes und Neubau im Ortskern erstellt werden sollten, sind baukulturelle, architektonische und städtebauliche Verträglichkeit sowie Wirtschaftlichkeitsaspekte zu beachten. Entscheidend für die Wohnformen sind Lebensart, Grad der Selbstständigkeit, Serviceangebote und Grad der Barrierefreiheit (s. Tab. 3).

In jedem einzelnen Dorf sollte eine Analyse von Angebot und Nachfrage durchgeführt werden. Nicht jedes Wohnangebot lässt sich überall übertragen. Auch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Aspekte sowie Anforderungen der Fachgesetze (Heimgesetz) dürfen dabei nicht außer Acht gelassen werden.

Umnutzung

Die Umnutzung funktionslos gewordener ländlicher Bausubstanz eröffnet **vielfältige private und öffentliche Entwicklungsmöglichkeiten**. Dort, wo die Nachnutzung der Gebäude ungewiss ist, fehlt es an privaten Initiativen für Maßnahmen der Bauunterhaltung, Instandsetzung und vor allem der Modernisierung. Die Leerstandsproblematik und der Instandsetzungsstau verschärfen sich dramatisch. (Kötter, 2009, S.18)

Dementsprechend stellt die Modernisierung von Immobilien und die Wiedernutzung eine der zentralen Herausforderungen in den Ortskernen dar. Dazu müssen vielfältige Hemmnisse bewältigt werden, zu denen zunächst die sicherlich oft schwierigen, regional sehr unterschiedlichen Marktgegebenheiten, insbesondere begrenzte Nachfrage und Qualität des Angebots zählen. (vgl. Kötter, 2009, S.18)

Tabelle 3: Altengerechte Wohnformen

„Wunsch“	Wohnform
Selbstbestimmtes/selbst organisiertes Wohnen	eigenständiges Wohnen in der vertrauten Umgebung; barrierefreie Wohnung
Vorwiegend selbstbestimmtes/ selbst organisiertes Wohnen in der Gemeinschaft	Wohngemeinschaften, gemeinschaftliches Wohnen
Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage	Betreutes Wohnen, Service-Wohnen
Wohnen mit stationärer Pflege in einer speziellen Wohnanlage	Heime
Dienstleistungen für Ältere, Pflege; Kinder- und Hausaufgabenbetreuung	Generationenwohnen
Objekte, in denen mehrere Wohnformen kombiniert sind	



Abbildung 16: Wohnen in umgebauten landwirtschaftlichen Nebengebäuden; Wildenbruch

Beispielsweise bieten leerstehende oder untergenutzte Gebäude sowie die für das Ortsbild typischen, aber meist leerstehenden Scheunen und landwirtschaftlichen Nebengebäude im Innenbereich durch freitragende Dachstühle Potenzial für Umnutzungen zu verschiedenen Zwecken (vgl. Tabelle 4). Für zahlreiche Wohnformen bieten sich solche innerörtliche Um- bzw. Nachnutzungspotenziale an. Dies ist nicht nur ein **Beitrag zum Bodenschutz**, denn es werden zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung vermieden, sondern auch zur Baukultur.

Zu den ökonomischen Vorzügen einer auf Innenentwicklung und Umnutzung ausgerichteten Siedlungspolitik gehören das **Einsparpotenzial** an Erschließungskosten und die bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur. Dies ist von besonderem Interesse, da das fortgesetzte „Bauen auf der grünen Wiese“ bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zu erheblich steigenden Infrastrukturkosten führt (u.a. für Straßen, Kanäle, Leitungen etc.). Eine grobe Aufstellung dieser

Kosten für ein neues Baugebiet bietet der Internet-gestützte Folgekostenrechner, der im Rahmen des Forschungsprojektes „Kostentransparenz“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) im Zusammenhang mit REFINA entwickelt wurde.³ In Anbetracht der geschichtlichen, städtebaulichen und bauhistorischen Bedeu-

tung der landwirtschaftlichen Gebäude sollte es ein Anliegen der Gemeinde sein, diese oftmals ortsbildprägende Bausubstanz weiter zu nutzen, zu erhalten und somit einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Dorfkerne zu leisten. Wesentliche Voraussetzungen für eine Revitalisierung ländlicher Bausubstanz sind:

³ <http://folgekostenrechner.was-kostet-mein-baugebiet.de/?style=mrh#>

Tabelle 4: Umnutzungsmöglichkeiten

Umnutzungsmöglichkeiten		
Nutzzweck:	Initiativen	Positive Wirkungen
Wohnen	Familienhaus	Großzügige Bebauung und Gestaltung
		Gute Bedingungen für die Kombination von Wohnen und Arbeiten in einem Gebäudekomplex
		Stärkere Individualität bzw. besondere Atmosphäre des Wohnens
	Familienhaus mit Ferienwohnungen	ökonomische Auswirkungen durch neue Einnahmequellen für Eigentümer und Ort
Gewerbe	Hofladen, Handwerker	ökonomische Auswirkungen durch neue Arbeitsplätze und neue Einnahmequellen, zentrale Lage wirkt erfolgsfördernd
	Regionale Direktvermarktung	
	Dorfäden (mit gebündelten Dienstleistungen)	ökonomische Auswirkungen durch neue Arbeitsplätze und neue Einnahmequellen, zentrale Lage wirkt erfolgsfördernd, Sicherung der Grundversorgung an Dienstleistungen in den Dörfern
Öffentliche Zwecke	Dorfgemeinschaftshaus (Turnhalle, Vereinsräume, etc.)	Stärkung des Gemeinschaftsleben, zentrale Lage, Neue Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung
	„Multifunktionshaus“ (Freizeitangebote für Kinder, Familien, Senioren)	Neue Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung, Gemeinschaftsleben, Attraktivität für Familien etc., zentrale Lage

- Interesse der Gemeinde und des Eigentümers an der Wieder- bzw. Umnutzung,
- nachfragegerechtes Nutzungskonzept des Bauherren sowie
- ausreichende Finanzkraft des Eigentümers und ggf. Fördermöglichkeiten.

Die Anpassung historischer Bauformen an heutige Anforderungen ist ebenso wichtig wie die Einfügung von Neubauten in alte Umgebungen. Es wird u.a. Wohnraum geschaffen, der viele Vorteile gegenüber dem Neubau von Eigenheimen am Ortsrand aufweist (vgl. Tabelle 4).

Grundsätzlich sollte bei einer Umnutzung auf optimierte Konzepte geachtet werden, die konkurrenzfähig gegenüber Neubauvorhaben sind. Ein vorbildliches Pilotprojekt kann Impulse für weitere Umnutzungsmaßnahmen im Dorfkern entfalten und Bewohner anregen, die sich ebenfalls mit dem Problem einer neuen und zeitgemäßen Nutzung von Nebengebäuden auseinandersetzen.

Rückbau und Renaturierung

Als letzte Möglichkeit kann dem Wohnungsleerstand in Gemeinden mit erheblichen Leerstandsquoten durch Rückbau mit anschließender **Neubebauung, Zwischennutzung oder Begrünung** des Grundstücks unter Beachtung des Ortsbildes und Denkmalschutzes begegnet werden.

Rückbau sollte immer mit Aufwertungsmaßnahmen gekoppelt sein, um negative

Effekte für das Image zu vermeiden, die sich auch auf die restlichen Teile eines Ortes auswirken können (vgl. Abb. 16). Die entstehenden Freiflächen im Ortskern bieten mitunter Möglichkeiten der teilräumlichen Aufwertung des Wohnumfeldes, insbesondere dann, wenn vernachlässigte Gebäude dadurch ersetzt werden und Zwischennutzung auf den Freiflächen realisiert werden kann.

Das Handlungsfeld „Arbeiten“

Die **Erhaltung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze** auf der lokalen Ebene (vgl. Abb. 18), setzt eine sorgfältige Analyse der einzelnen Wirtschaftsbereiche sowie der alternativen Einkommensmöglichkeiten voraus. Dabei spielen weiche sowie harte Standortfaktoren eine immer bedeutendere Rolle. Die **Verfügbarkeit eines DSL-Anschlusses** und angemessener Bodenpreise als harte Faktoren werten einen Standort entscheidend auf.

Die **Diversifizierung der örtlichen Wirtschaft** durch die Unterstützung von Gründern und **Kleinstunternehmern** im außerlandwirtschaftlichen Bereich dient der Stärkung und Verbreiterung der lokalen Ökonomie, sichert zusätzliche Einkommensquellen und schöpft vorhandene Wachstumspotenziale aus. Möglichkeiten einer landwirtschaftsnaher Tätigkeiten sind u. a.:

- Direktvermarktung und Weiterverarbeitung in Kooperation mit anderen Wirtschaftsbereichen (Hofladen, Hofcafé, Lieferservice der eigenen (und



Abbildung 17: Freiflächengestaltung nach Rückbau, Sagast

zugekaufter) Produkte, Wochenmärkte),

- ländliches Gastgewerbe,
- Landwirtschaftsnahe Dienstleistungen (IT-Beratung, Schulbauernhof, Berufsbildungstage),
- Urlaub auf dem Bauernhof und
- Erzeugung erneuerbarer Energien

Abbildung 18: Arbeiten im Ort: Umnutzung eines Dreiseithofes zu einer Autolackiererei, Golzow





Abbildung 19: Hofladen Hakenberg

Abbildung 20: Gut Neu Sacro



Mit den landwirtschaftlichen Betrieben, Firmen und interessierten Unternehmensgründern aller Wirtschaftsbereiche sind konkrete Geschäftsideen zu erarbeiten und die Fördermöglichkeiten zu erschließen. (DLKG (Hrsg.), 2006, S. 65)

Die Landwirtschaft ist und bleibt Garant für sichere und qualitativ hochwertige Lebensmittel, auf die die Menschen in Stadt und Land angewiesen sind. Das Bewusstsein der Verbraucher für **hochwertige Bio- oder Regionalprodukte** steigt. Hierin liegt das Potenzial der Hauptstadtregion. Mit der Metropole Berlin und der großen Anzahl an Bewohnern, die ökologische Lebensmittel schätzen, steht ein Absatzmarkt für diese Produkte offen. Gleichzeitig werden aufgrund der Distanz kurze Wege sowie ökonomisch und ökologisch sinnvolle regionale Kreisläufe/Netzwerke zwischen der Erzeugung und dem Verbrauch von Nahrungsmitteln ermöglicht. Die **regionale Direktvermarktung** (vgl. Abb. 19) sollte möglichst weiter zur Erhöhung der Gewinnspanne der Erzeuger ausgebaut werden.

Beispiel: **Gut Neu Sacro**

Beispielhaft für die Umsetzung der regionalen Direktvermarktung ist in der Stadt Forst das Gut Neu Sacro. Dort wird ein ehemaliger Gutshof durch lokale Akteure zu einem landwirtschaftlichen Betrieb revitalisiert. Dies wird u.a. ein Beitrag zur positiven Imagebildung des Ortes leisten.

Über die Vor- und Nachteile verschiedener Vermarktungswege gibt es beispielhaft Informationen des BMELVs⁴ oder

im Recherchebericht eines brandenburgischen Kooperationsprojektes im Rahmen von LEADER+⁵.

Für das **Aufzeigen und das Werben von örtlichen Betrieben** ist ein regionales Netzwerk aller ansässigen Unternehmen sinnvoll. Eine **Informationsplattform im Internet** bietet die Gelegenheit über die verschiedenen klein- und mittelständischen Betriebe zu informieren und daraufhin möglicherweise dessen Wettbewerbs- und Wirtschaftssituation zu verbessern. Als ein Beispiel ist hierbei das lokale regionale Netzwerk der Region Havelland-Fläming: www.reinwip.de zu nennen.

Netzwerke und Wertschöpfungsketten

Um vermarktbare Produkte herzustellen, sollten **regionale und wirtschaftlich tragfähige Netzwerke** zwischen Akteuren⁶ entstehen, die in unterschiedlichen Handlungsbezügen zusammenarbeiten. Dies soll zur Erschließung der vielfältigen regionalen wirtschaftlichen Potenziale beitragen. Eine wichtige Möglichkeit ist dabei eine Kooperation zur Einkommensdiversifizierung zwischen Land- und Forstwirten und anderen Partnern der ländlichen Räume.

Für den Erfolg und die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens ist eine **sektorübergreifende Produktionskette** zweckmä-

⁴ www.bmelv.de/SharedDocs/Standardartikel/Landwirtschaft/Laendliche-Raume/Einkommensmoeglichkeiten/VorNachteileAbsatzwege.html?nn=310132

⁵ www.landsucht.com/fileadmin/user_upload/landsucht/produkte/2008-Januar-Abschlussbericht.pdf

⁶ Produzenten, Handel, Handwerker und Verbraucher

fig. Die wertschöpfenden Tätigkeiten sollten möglichst durch kooperierende Unternehmen eines regionalen Netzwerkes erbracht werden. In einer solchen Wertschöpfungskette ist jedes Unternehmen für einen konkreten Prozess der Leistungserstellung verantwortlich. Dessen Wissen und spezielle Kenntnisse fließen in das Netzwerk ein, sodass neue Ideen, Konzepte und Produkte entstehen können, die neue Einkommensmöglichkeiten erschließen und Arbeitsplätze schaffen.

Aus regionalwirtschaftlicher Sicht ist neben dem Arbeitsplatzargument vor allem auch der **Verbleib von Wertschöpfung in der Region** von Bedeutung, der durch die bäuerlichen und regionalen Weiterverarbeiter (z.B. Hofbäckereien) erreicht wird.

Wenn es gelingt, die gesamte Wertschöpfungskette vom Anbau bis zur Verarbeitung vor Ort oder in der Region zu halten, ergeben sich signifikante, ökonomische Effekte. Der Erfolg einer Wirkungskette lässt sich anhand der „harten“ Entwicklungseffekte wie Beschäftigung und Einkommen messen.

Die enge Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Institutionen in Verbindung mit intensiver öffentlicher Berichterstattung über den Stand der Arbeit und über die verschiedenen Angebote begünstigt den Erfolg eines Projektes.

Ein sehr gelungenes Beispiel für ein regionales Netzwerk bietet der Ort Rohrlack mit dem überregionalen Verkauf von Produkten der Demeter Bäckerei „Vollkern“ (vgl. Abb. 21).

Tourismus

Die Entwicklung des Tourismus und der touristischen Infrastruktur auf Grundlage vorhandener ökologischer und naturräumlicher Potenziale ist für zahlreiche Dörfer Brandenburgs ein zukunftsweises Handlungsfeld. Zahlreiche Regionen haben landschaftliche Qualitäten, die für Touristen und Einheimische erlebbar gemacht werden können. Dafür müssen die verschiedenen Bereiche wie Landwirtschaft, Sport, Handel, Verkehr, Natur, Kultur, Hotellerie und Gastronomie zu einem übergeordneten Thema, zu einem übergreifenden Gesamtkonzept mit Dachmarke (vgl. Ribbeck) und zu einer regionalen Wertschöpfungskette zusammengeführt werden. Dadurch bietet der Tourismus mit seinen Querschnittsaufgaben verschiedene Wirtschaftssektoren Chancen.

Dabei sollten neben ländlichem Tourismus auch die Möglichkeiten des **Gesundheitsbezogenen Tourismus** bedacht werden:

- Wellness/Gesundheit
- Therapiemöglichkeiten
- Urlaub auf dem Bauernhof
- Kultur
- Wandern, Radwandern

Abbildung 21: Hofbäckerei „Vollkern“, Rohrlack

Abbildung 22: Bootsfahrt, Burg Spreewald

Abbildung 23: Alte Brennerei in Ribbeck



Beispiel: Ribbeck⁷

1889 machte Theodor Fontane den Ort Ribbeck und seinen Patron durch sein bekanntes Gedicht „Herr von Ribbeck auf Ribbeck im Havelland“ bekannt. Durch diesen Mythos vermarktet sich der Ort für den Tourismus, z.B. durch den Verkauf von Birnenessig in der alten, sanierten Brennerei.

Um für die vielfältigen touristischen Angebote zu werben und aufmerksam zu machen, ist die Vermarktung aller Angebote über eine individuelle **Internetplattform** unverzichtbar, die ständig aktualisiert sein sollte. Eine solche Webseite bietet die Möglichkeit, die regionale Wettbewerbssituation zu stärken, indem ein optimales und aktuelles Informationsangebot für Touristen über die Region und ihre Angebote bereitgestellt wird. Ein Beispiel ist dafür das Regionale Informationsnetz www.reintour.de der Region Havelland-Fläming.

Abbildung 24: Sanierter Kindergarten; Netzen



Das Handlungsfeld „Daseinsvorsorge“

Die Aufrechterhaltung adäquater Infrastruktur- und Versorgungsangebote stellt eine zentrale Herausforderung für die Dörfer in Brandenburg dar. Angesichts der sinkenden Einwohnerdichte und finanziellen Situation wird dies zukünftig kaum noch auf dem derzeitigen Niveau möglich sein. In vielen Bereichen der Daseinsvorsorge lassen sich inzwischen die optimalen Standards kaum noch verwirklichen, um die wesentliche Leitvorstellung der Raumordnung, nämlich in allen Teilräumen gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, zu erfüllen. Bei allen notwendigen Anpassungsstrategien sind die Kriterien der Erreichbarkeit, des ausreichenden qualitativen Angebots und der wirtschaftlichen Auslastung der Einrichtungen sehr sorgfältig zu beachten. Mitunter bedarf es einer Flexibilisierung der geltenden Standards und innovativer organisatorischer Ansätze, um nachfragegerechte, insbesondere generationsgerechte und wirtschaftlich tragfähige Einrichtungen zu schaffen (vgl. Abb. 20).

Bildung und Betreuung

Das Handlungsfeld „Bildung“ ist durch Schulschließungen zunehmend in den öffentlichen Fokus gelangt. Die Attraktivität eines Ortes richtet sich für junge Familien nach einer möglichst wohnortnahen Bildung und Betreuung. Um Familien langfristige Perspektiven in den ländlichen Räumen zu geben, müssen neue flexible Ansätze für Schulen entwickelt und durch Freizeit- und Kulturan-

gebote für die jüngere Generation gesichert und ausgebaut werden.

In nicht versorgten Dörfern sollte die Erreichbarkeit von Kindergärten oder Grundschulen durch Alternativen sichergestellt werden.

- Fahrdienste zu Kindergarten, Schulen
- Jahrgangsübergreifender Unterricht
- Kinderbetreuung durch örtliche Tagesmutter oder ehrenamtliche Senioren

Medizinische Versorgung

Einer **möglichst wohnortnahen Gesundheitsversorgung** kommt aufgrund der Altersstruktur, nachlassender Mobilität und Pflegebedürftigkeit eine große Bedeutung zu. Angesichts des Ärztemangels geht es um die Frage, wie Ärzte entlastet werden, welche Aufgaben sie abgeben und welche Aufgaben sie delegieren können.

Große Teile der medizinischen Grundversorgung kann eine praktizierende Gemeindegeweswester übernehmen. Dies ist ein bewährter, aber zwischenzeitlich nicht mehr praktizierter Ansatz, der eine Renaissance in der medizinischen Versorgung auf dem Lande erlebt und in ein Versorgungsnetzwerk eingebunden wird. Beispiel: **Gemeindegeweswester Lübbenau⁸**.

Mehrere Hausärzte und Gemeindegeweswester bilden gemeinsam ein **medizinisches**

⁷ www.ribbeck-havelland.de

⁸ www.masgf.brandenburg.de

Zentrum. Die Gemeindeschwestern unterstützen die Hausärzte bei Routinehausbesuchen, führen Anordnungen des Arztes aus und beurteilen den Gesundheitszustand des Patienten. Sie sind durch spezifische Ausbildungen qualifiziert, Spritzen zu setzen, Wunden zu behandeln, bestimmte Medikamente zu verordnen und Befunde zu dokumentieren. Bei kritischen Fragen ist der Kontakt mit dem Arzt per Videotelefon und telemedizinischer Ausrüstung jederzeit möglich. Es bestehen indessen noch einige klärungsbedürftige finanzielle und rechtliche Fragen.

Eine gute medizinische Versorgung kann in den ländlichen Regionen mittel- und langfristig nur gewährleistet werden, wenn Versorgungsformen entwickelt werden, die sowohl den spezifischen Bedingungen eines Flächenlandes als auch den sich ändernden beruflichen Erwartungen der Ärzte entsprechen, wie z.B. die Konzentration von Ärzten innerhalb eines Ärztehauses. Für eine schnelle Projektdurchführung und dessen Erfolg ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Gemeinde und Fachärzten unerlässlich.

Beispiel: **Ärztehaus in Altdöbern** (vgl. S. 82)

Für eine bessere Flächendeckung ist die Möglichkeit vorteilhaft, mehrere, räumlich verteilte Niederlassungen betreiben zu können, die dann tageweise besetzt sind. Gleichzeitig muss auch die Erreichbarkeit von Fachärzten im Hinblick auf die alternde Bevölkerung verbessert werden. Dabei stellt eine **mobile Sprechstunde** von verschiedenen Fachärzten im Rahmen einer Gebäudemehrfachnutzung eine Möglichkeit dar.

Tab. 5 Anpassungsstrategien für die Daseinsvorsorge

Handlungsoption	Kennzeichen	Entwicklung des Einzugsbereiches	Beispiel
Erhöhung der Erreichbarkeit	Verbesserung der Verkehrs-anbindung zur Auslastungs-erhöhung	größer/gleich	Bürgerbus zu zentralen Einkaufsmöglichkeiten, Bedarfshaltestellen
Verkleinerung	Reduzierung der Einrichtung/des Angebotes proportional zur Bevölkerungsentwicklung	gleich/kleiner	Klassenstärke und Anzahl Parallelklassen, ÖPNV
Dezentralisierung	Aufteilung in kleinere effizientere Einheiten (bei hohen Anbindungskosten)	kleiner	Kleinkläranlagen, Pumpstation Amt Ortrand, Solaranlagen
Bündelung	Zusammenlegung von unter-ausgelasteten Einheiten mit komplementärer Erreichbarkeit	größer	Dorfladen Karwesee, Ärztehaus Altdöbern
temporäre Angebote und Mobilisierung	Versorgungsangebote nur zu eingeschränkten Zeiten verfügbar	gleich/kleiner	Essen auf Rädern, Gemeindeschwester, mobile Bibliothek
Neustrukturierung, Standards flexibilisieren	Zweck wird durch neue Art der Aufgabenerfüllung erreicht	fallabhängig	Flex-Klassen



Abbildung 25: Mobiler Verkaufswagen, Netzen

Nahversorgung

Die Aufrechterhaltung der ortsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hat für ältere, immobile Menschen einen besonderen Stellenwert. Ländliche Räume verfügen vielfach bereits traditionell über mobile Dienste zur Versorgung mit solchen Gütern (mobiler Verkaufswagen).

Abbildung 26: Brodowiner Landmarkt



Um auch eine Grundausstattung an Dienstleistungen in dünn besiedelten ländlichen Räumen aufrechtzuerhalten, können bestimmte Funktionen in einem **Dorfzentrum** gebündelt werden. Dies bedarf naturgemäß der regionalen Abstimmung zwischen den umliegenden Dörfern (interkommunale Abstimmung). Damit können die Fixkosten für die Einzelangebote insgesamt verringert und die Tragfähigkeit gefährdeter Einrichtungen und Leistungen gesichert werden. Das potenzielle Angebot reicht vom Friseur und die Bücherei über Verwaltungsdienstleistungen und Bürgersprechstunden, medizinischen und sozialen Dienstleistungen bis zum Mobilitätsmanagement, ÖPNV-Anschluss, Bankautomat und dem Einzelhandel.

Bedeutung eines Dorfzentrums geht weit über dessen ökonomische Relevanz hinaus, denn „**Versorgen ist mehr als Einkaufen**“. Gerade für ältere Menschen bildet es einen **Treffpunkt der Kommunikation** und wertet damit sicherlich die Lebensqualität eines Dorfes auf.

Abbildung 27: Bürgerhaus Schmerzke



Voraussetzung für das Bestehen eines Dorfzentrums ist dessen Akzeptanz, das heißt auch Nutzung durch die Bürger. Dementsprechend ist es sinnvoll, das Konzept, das Warenangebot und die Öffnungszeiten des Ladens **bedarfsorientiert** zu entwickeln. Bei der Initiierung eines Dorfladens sollten folgende Fragen berücksichtigt werden:

- Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden?
- Welcher Bedarf besteht und wie kann man sich auf die einzelnen Zielgruppen einstellen?
- Welches Sortiment wird nachgefragt?
- Welchen Umfang und welche Qualität muss das Sortiment haben?
- Wie können regionale Produkte eingebunden werden?
- Was sind die richtigen Öffnungszeiten, um allen Bevölkerungsgruppen den Zugang zu gewähren?
- Wie kann für den Dorfladen geworben werden (z.B. Prospekte, Mund-zu-Mund-Propaganda, Lokalzeitung)?
- Welche Dienstleistungen können angeboten werden (Post, mobile (ärztliche) Sprechstunde)?
- Wie kann der Dorfladen finanziert und gefördert werden? (z.B. Fund-Raising, Veräußerung von Anteilen etc.)

- Wie kann der Betrieb des Ladens auf Dauer gesichert werden, durch ehrenamtliche und/oder nebenerwerbliche Mitarbeiter?

Eine tragfähige wirtschaftliche Basis für einen Dorfladen mit ehrenamtlichem oder nebenerwerblichem Personal zu schaffen ist je nach Einwohnerzahl und Entfernung zum nächstgelegenen Zentrum oder Einkaufseinrichtungen schwierig. Es können jedoch auch ganztägige Beschäftigungsverhältnisse entstehen.

In kleineren Orten oder bei einem kleineren Einzugsbereich stellt die Erweiterung eines bestehenden Hofladens durch zusätzliche **bedarfsgerechte Dienstleistungen** (z.B. Post) eine Alternative dar. Beispiele: **Karwese** (vgl. S.85)

Dorfgemeinschaftshaus

Die Attraktivität von Dörfern wird zum Teil dadurch bestimmt, wie sich das Zusammenleben und die sozialen Prozesse im Dorf gestalten. Die meisten Dörfer Brandenburgs verfügen über ein Dorfgemeinschaftshaus, das das soziale, kulturelle und gesellschaftliche Leben fördert und einen Kommunikationspunkt bildet. Die Räumlichkeiten können durch Bewohner, Vereine und Gruppen aus der Gemeinde oder des Ortes genutzt werden. Ebenso können auch Bürgersprechstunden der Verwaltung abgehalten werden. Es bedarf indessen einer sorgfältigen Koordination mit den örtlichen gastronomischen Betrieben, um deren Existenz nicht zu gefährden.

Das Handlungsfeld „Technische Infrastruktur“

ÖPNV

Gleichwertige Lebensverhältnisse können in sehr dünn besiedelten ländlichen Räumen oftmals nur dadurch sichergestellt werden, dass eine ausreichende Mobilität aller Bevölkerungsgruppen gewährleistet ist. Dabei bedarf es gerade für die ältere Bevölkerung differenzierter Bedienungsmodelle mit neuen Lösungen und innovativen Strategien, die auch in peripheren Räumen eine ausreichende ÖPNV-Anbindung ermöglichen. Die **Neuorganisation des ÖPNV durch Gemeinschaftsverkehr mit zeitlich und räumlich flexiblen Bedienzeiten** vermag Lücken des traditionellen Systems zu schließen. Dessen Linienführung sollte auf Stationen und Endhaltestellen an zentralen Versorgungspunkten eines Ortes mit Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzten, Apotheken ausgerichtet sein.

Für den Erfolg solcher Ansätze sind die Akzeptanz und Nutzung durch die Bevölkerung unerlässlich. Demzufolge sollten die Bürger durch Medien wie regionale Zeitungen, Amtsblätter und lokale Radiosender aber auch Flyer und Aushänge über diese Bedienungsformen und -zeiten informiert werden.

Ebenso bietet sich ein **Mobilitätsmanagement** innerhalb eines Ortes an. In einem (bestehenden) Dorfladen oder Gemeinschaftshaus können Mitfahrgelegenheit zentral organisiert und einschließlich der Beförderungstarife koordiniert werden. Wichtig für eine solche

Mobilitätszentrale ist Marketing und die Kommunikation der Angebote.

Zur Verbesserung der Mobilität haben sich **private Initiativen** beispielsweise zur Einrichtung eines Bürgerbusses (z.B. BürgerBus-Verein Gransee⁹) bewährt. Durch bürgerschaftliches Engagement lassen sich mehrmals täglich feste Linien bedienen.

Eine weitere Möglichkeit zur Aufrechterhaltung des ÖPNVs in Dörfern stellen Bedarfshaltestellen dar, die lediglich nur bei entsprechenden Anforderungen angefahren werden.

Beispiel: **Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald**¹⁰

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der rückläufige Wasserverbrauch führt in zahlreichen Netzen und Versorgungssystemen zu erheblichen Unter-



Abbildung 28: Pumpstation einer Vakuumleitung in Kroppen; Amt Ortrand

⁹ Vgl. www.buergerbus-gransee.de

¹⁰ Vgl. www.rvs-lds.de

auslastungen, technischen Problemen (Verkeimung wegen langer Standzeiten des Trinkwassers in den Leitungen) und Wirtschaftlichkeitsproblemen. Dementsprechend gilt es nach **Versorgungsalternativen** zu suchen.

Für die Beseitigung des Abwassers in ländlichen Räumen mit geringer Bevölkerungsdichte stellen **Kleinkläranlagen** mit einem Abwasserzufluss von bis zu 8m³ Abwasser pro Tag¹¹ eine Alternative zu den zentralen Anlagen dar. Diese werden den Anforderungen einer umweltverträglichen und kostengünstigen Dauerlösung gerecht. Im Vorfeld sollte eine **Prüfung der notwendigen Neu- oder Ersatzinvestitionen** durchgeführt werden, um die Rentabilität zu gewährleisten.

¹¹ Richtlinie über den Einsatz von Kleinkläranlagen - Bekanntmachungen des MLUV vom 28. März 2003 (www.mluv.brandenburg.de/cms/detail.php/lbm1.c.286270.de)



Energieversorgung

Angesichts begrenzter fossiler Energien kommt den regenerativen Energien und effizienten **dezentralen Versorgungssystemen** eine immer größere Bedeutung für die nachhaltige und notwendige Entwicklung zu. Dies trägt erheblich zur Umweltentlastung, zum Klimaschutz und zur Energieversorgungssicherheit bei.

Beispiel: Amt Ortrand

Für einige Gemeinden des Amtes Ortrand plant der Wasserverband Lausitz eine kostengünstige und funktionstüchtige Abwasserableitung zur Erschließung der innerörtlichen Grundstücke. Die Prüfung der gegebenen Verhältnisse sowie die Kostenvergleichsrechnung ergab eine Entscheidung zugunsten einer **Vakuumleitung**.

Besonders die dezentralen Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung **auf Basis erneuerbarer Energien** bieten im Flächenland Brandenburg einige Potenzi-

Abbildung 29: Hofansicht mit Sonnenkollektoren in Zühlen

ale. Die gegenwärtigen Techniken der Bioenergie- und Biomasseproduktion gewährleisten heute bereits eine autarke Energieversorgung von landwirtschaftlichen Großbetrieben und Privathaushalten.

Beispiel: Zühlen

Umbau eines ehemaligen Wohnteils eines Bauernhofes zu einem modernen Einfamilienhaus. Gebäudeheizung und Warmwasseraufbereitung auf Basis erneuerbarer Energien: **Holzvergaser** als kostengünstige und sichere Alternative zu Kohle, Öl, Gas; **Sonnenkollektoren** für die Warmwasseraufbereitung.

Zum Schutz des lokalen und globalen Klimas sollten Dorfentwicklungsplanningen die Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien und damit verbundener Verringerung der CO₂-Emissionen untersuchen. Für eine Region, die sich auf erneuerbare Energien, insbesondere auf nachwachsende Rohstoffe konzentriert, ergeben sich darüber hinaus auch signifikante ökonomische Vorteile:

Abbildung 30: Solardach Haseloff-Grabow



- Förderung regionaler Wirtschaftskreisläufe,
- Erhöhung der regionalen Wertschöpfung,
- neue Einnahmequellen für die landwirtschaftlichen Betriebe und somit Diversifizierung der regionalen Landwirtschaft,
- Sicherung vorhandener und ggf. Schaffung neuer Arbeitsplätze und
- Steigerung der Attraktivität der Region als Wirtschafts- und Wohnstandort durch Imagegewinn.



Abbildung 31: Freiflächengestaltung; Retzow

Die Frage, welche Rohstoffe in welchem Maße genutzt werden können, hängt von den örtlichen Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten ab.

Neben ökologischen und ökonomischen Vorteilen kann eine Umstellung der Stromversorgung z.B. auf **Photovoltaikanlagen** aber auch nachhaltige Auswirkungen auf das Wohnumfeld aufweisen. Aufgrund der Ausmaße (Platzgebot und Abstandsflächen) der Anlagen gilt es in den jeweiligen Dörfern, die städtebauliche Vertretbarkeit der Anlagen (vgl. Abb. 30), insbesondere die Auswirkungen auf das Ortsbild, sehr sorgfältig abzuwägen. Neue Materialien von Photovoltaikanlagen ermöglichen es, eine Anpassung an die dorftypische Architektur vorzunehmen und damit die kulturlandschaftlichen Besonderheiten zu bewahren und zugleich energetisch zweckmäßige Weiterentwicklungen zu gestatten.

Das Handlungsfeld „Ortsgestalt“

Freiräume im Dorf haben eine ganz besondere Bedeutung und können die Ortsgestalt ebenso stark prägen wie Gebäudefassaden. Ihre Begrenzungen sind keineswegs so starr wie bauliche Anlagen. Deswegen sind sie in ihren Nutzungen leicht für vielfältige andere Zwecke veränderbar.

In der Konkurrenz der Regionen um den Tourismus als eine die Land- und Forstwirtschaft nicht ersetzende, sondern ergänzende Form der Landschafts- und Landnutzung, spielt das Erscheinungsbild der Dörfer als ein wichtiger, weicher Standortfaktor eine wesentliche Rolle. Als wichtige Bausteine der Ortsgestalt prägen innerörtliche Grün- und Freiflächen seit jeher den **dörflichen Charakter**.

Grün- und Freiflächen

Dörfliche Freiräume lassen sich in private, halb öffentliche und öffentliche Bereiche unterteilen. Zu den **privaten Freiflächen** gehören die Hausgärten, die meistens nicht zur Eigenversorgung der Eigentümer gartenbaulich genutzt werden, sondern weitgehend Freizeitzwecken dienen. Der ökologische Wert hängt stark von der Nutzungsintensität der Gärten ab.

Halböffentliche Flächen im Dorf sind die Vorgärten sowie die straßenseitigen Hofflächen vor den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Auch Vorgärten gehören räumlich zum Straßenraum und prägen diesen entscheidend. Die



Abbildung 32: Freiflächengestaltung, Straupitz

Übergänge von privaten und öffentlichen Räumen sind fließend. Halböffentliche Räume können multifunktional genutzt werden und sollten daher entsprechend gestaltet sein.

Zu den **öffentlichen Flächen** im Dorf zählen:

- Straßen und Wege,
- Dorfanger,
- Friedhof,
- Dorf- und Festplatz,
- Sportplatz,
- Spielplatz,
- Flächen für Freizeit und Erholung
- und sonstige Grünflächen.

Das dörfliche Grünsystem mit allen wesentlichen Grün- und Freiflächen wird schließlich noch durch topografi-

sche Merkmale geprägt wie Baumreihen, Alleen und Einzelbäume. Typisch sind die Streuobstwiesen am Ortsrand, die den besiedelten Bereich in die Landschaft einbinden.

Die **Freiflächengestaltung** ist auch ein idealer Ansatzpunkt für Beteiligung der Bürger am Planungsprozess. Die kommunalen Verwaltungen, die dörflichen Vereine und alle Bewohner haben die Möglichkeit an der Freiraumgestaltung gemeinschaftlich und aktiv mitzuwirken. Gleichzeitig werden dadurch erheblich Kosten gespart und das soziale Gefüge gestärkt. Gelungene Pilotmaßnahmen können durch Ausstrahlungseffekte Anreize für weitere Aktivitäten geben. Für die Innenentwicklung der Dörfer ist ein umfassendes **dörfliches Freiraumkonzept** sehr hilfreich. Zu diesem Zweck kön-

nen Kommunen und Gemeinden auch Gestaltungsfibeln zur Ortsbildpflege der brandenburgischen Dörfer erarbeiten¹² (siehe Broschüre des MLUV „Grün im Dorf“).

Bei der Gestaltung sollten folgende Kriterien beachtet werden:

- Erhaltung der großzügigen Parzellenstruktur (Obstgärten)
- Freihaltung des Dorfangers von Bebauung und von Parkflächen
- Reduzierung der Versiegelung von Freiflächen (Dorfstraßen, Hofflächen)
- dorftypische Einfriedigung der Freiflächen

Einige Freiflächen bieten sich auch als **städtebauliches Nachverdichtungspotenzial** im Rahmen der Innenentwicklung an. Die Freiraumgestaltung kann durch das Land gefördert werden. Wesentlich sind indessen private Initiativen zur Realisierung der Gestaltungsvorschläge für den öffentlichen und privaten Bereich. Die Gestaltung der privaten Vorgärten sollte durch intensive Beratung begleitet werden.

Straßenraum

Die Anlage von engmaschigen Fußwegenetzen sowie Freiflächen und Straßenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität fördern die Attraktivität eines Wohnorts erheblich. Die verkehrlichen und landschaftsarchitektonischen Belange sollten

durch Fachplaner in die Planung eingebracht werden. Vielfach sind die Verkehrsbelastungen zumindest auf den Nebenstraßen so gering (<100 Kfz/h), dass sich der Ausbau bzw. die Umgestaltung nach dem **Mischungsprinzip** anbietet. Bei der Dimensionierung und Befestigung müssen indessen die Abmessungen der landwirtschaftlichen Fahrzeuge berücksichtigt werden (s. Abb. 33).

Im dörflichen Straßenraum kann möglicherweise im Kontext des historischen Innenbereiches auf eine vollständige Versiegelung verzichtet werden. Stattdessen ist dort die Pflasterung der Wege mit den historischen Feldsteinen zu bevorzugen. Dadurch wird das Ortsbild erhalten bzw. aufgewertet und ein Beitrag zur Freiraumgestaltung geleistet. Gleichzeitig können Konflikte hinsichtlich Kosten, Lärm und Tragfähigkeit auftreten. Deshalb ist eine sorgfältige Abwägung bei der Gestaltung vorzunehmen.

Dorfanger

Bei Neugestaltungsmaßnahmen des Dorfangers ist von der historischen Bedeutung der Fläche auszugehen und daher eine möglichst **offene, multifunktionale Struktur** vorzusehen. Der Platz sollte gestalterisch nicht überladen und entsprechend seiner früheren Nutzung als schlichte Wiesenfläche angelegt werden. So ist er auch als Spielplatz, Festplatz und Treffpunkt geeignet. Alte vorhandene Bäume verleihen dem Platz seinen ortsbildprägenden Charakter und sollten erhalten werden.



Abbildung 33: Straße, Karwesee

Abbildung 34: Dorfanger mit Teich, Kieselwitz



Empfehlungen zum Prozess und zum Instrumenteneinsatz

Leitfragen zur Innenentwicklung

In den Dörfern Brandenburgs liegen bereits größtenteils Dorfentwicklungskonzepte vor. Sie zeigen zwar tragfähige Ansatzpunkte und Entwicklungschancen für die Innenentwicklung der Dörfer auf, sollten aber angesichts der demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen weiterentwickelt werden. Unter diesen Gesichtspunkten sind zunächst die vorliegenden Konzepte kritisch zu analysieren. Die Vorstellungen zur Dorfentwicklung sollten zu einer sozialverantwortlichen, ökonomisch tragfähigen und ökologisch vertretbaren Innenentwicklung führen und insbesondere die Dorfkerne stärken. Die Handlungskonzepte bedürfen in Anbetracht der Individualität der Dörfer und ihrer Entwicklungsfragen einer ortsspezifischen Erarbeitung. Es empfiehlt sich daher, die jeweiligen lokalen und regionalen Rahmenbedingungen, Stärken und Schwächen eines Ortes zu berücksichtigen. Ziel ist es, die strukturellen, funktionalen und gestalterischen Defizite abzubauen sowie den **Standort Ortskern** aufzuwerten.

Dazu ist idealtypischerweise ein von den Bewohnern initiiertes und mit ihnen gemeinsam durchgeführter Planungs- und Verwirklichungsprozess durchzuführen. Die erforderlichen Prüf- und Arbeitsschritte werden nachfolgend anhand von sieben Leitfragen zur Innenentwicklung erläutert. Es wird im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes aufgezeigt, wie Ortskerne entwickelt werden können. Eine erfolgreiche dörfliche Ent-

wicklungsstrategie ist unabhängig von der Größe der Kommune. Es kommt vielmehr darauf an, sich als Dorf frühzeitig richtig zu orientieren.

1. Welche Chancen und Risiken bestehen?

Um rasch einen ersten Überblick über die vorhandenen Chancen, Probleme und Risiken einer Dorfentwicklung zu gewinnen, ist ein effizientes, systematisches Vorgehen erforderlich. Dazu kann die beigefügte, strukturierte **Checkliste**¹³ dienen. Sie ermöglicht es, die Entwicklungspotenziale und Problembereiche eines

¹³ vgl. Anhang

Dorfes zu identifizieren und erste Entwicklungsschwerpunkte zu formulieren. Im Sinne einer Evaluierung der **bestehenden Dorfentwicklungskonzepte** soll geprüft werden, welche Maßnahmen aufgrund der Veränderungen noch aktuell und welche künftig notwendig werden können. Gleichzeitig erlaubt die Checkliste eine Strukturierung der vielseitigen Aspekte der Dorfentwicklung. Zielgruppen sind vorwiegend Ämter und Gemeindeverwaltungen, die ausreichende Kenntnisse über die örtlichen Situationen und Veränderungen besitzen. Sinnvoll ist dabei die Zusammenarbeit mit Ortsvorstehern, die den Wandel im Dorf direkt erleben.



Ergänzend bieten sich **zielgruppenorientierte Befragungen** an. Ein Dialog vor Ort führt zu einem dazu, dass die Situation differenzierter beurteilt werden kann und bewirkt zum anderen eine frühzeitige Einbeziehung der Bewohner in die Analyse. Weitere Kommunikationsformen werden unter Leitfrage 4 vorgestellt. Erste Ansätze liefert in diesem Zusammenhang auch der Leitfaden für die Dorf- und Ortsentwicklung der Gemeinde Wiesenburg/Mark¹⁴.

Die **Checkliste** umfasst die Handlungsfelder

- Demographie,
- Arbeiten,
- Wohnen,
- Daseinsvorsorge,
- Mobilität zu Nahversorgungszentren,
- Ortsgestaltung und
- Dorfgemeinschaft.

Anhand Einschätzung der derzeitigen Situation (2008) und der künftigen Entwicklung (2030) sollen die wahrscheinlichen Veränderungen ermittelt und beurteilt werden. Die Einschätzung für das Jahr 2030 soll von derzeitigen Trends ausgehen und unterstellen, dass keine Maßnahmen ergriffen werden. Die einzelnen Chancen und Risiken werden

jeweils auf einer dreistufigen Skala mit den Bewertungsstufen „gering“, „mittel“ und „hoch“ unterschieden.

Die Checkliste kann den örtlichen Gegebenheiten individuell angepasst werden, indem die Handlungsfelder entsprechend ihrer Bedeutung im Dorf gewichtet werden. Die automatische Berechnung erfolgt nach Einfügen eines **x** in die Tabelle eines Gesamtmodells.

Das Ergebnis für die jeweiligen Handlungsfelder wird in einem Raster dargestellt, bei dem die horizontale Achse die Gegenwart (2008) und die vertikale Achse die Zukunft (2030) abbildet (vgl. Abb. 30). So entsteht ein differenziertes Bild über die gegenwärtige Ausgangssituation und über die zu erwartende Entwicklung des Dorfes. Daraus können erste Ansätze für die Handlungsfelder

der Innenentwicklung abgeleitet werden. Ein Vergleich mit dem bestehenden vorliegenden Konzept lässt erkennen, ob zusätzlicher Handlungsbedarf entstanden ist und welche Bereiche sich positiv entwickelt haben.

Zudem kann die Gesamtsituation und -entwicklung aus allen Handlungsfeldern eines Dorfes in einem Index zusammengefasst werden, sodass auch ein interkommunaler Vergleich mit anderen Dörfern möglich ist, um **regionale Handlungsschwerpunkte** zu ermitteln. Schließlich kann die Checkliste einen ersten Anstoß zur Selbsthilfe seitens der Gemeinde geben, sich mit der derzeitigen und der künftigen Entwicklung auseinanderzusetzen. Die Checkliste ersetzt keine sorgfältige Bestandsaufnahme, sondern liefert lediglich erste Hinweise auf mögliche Handlungsbedarfe.

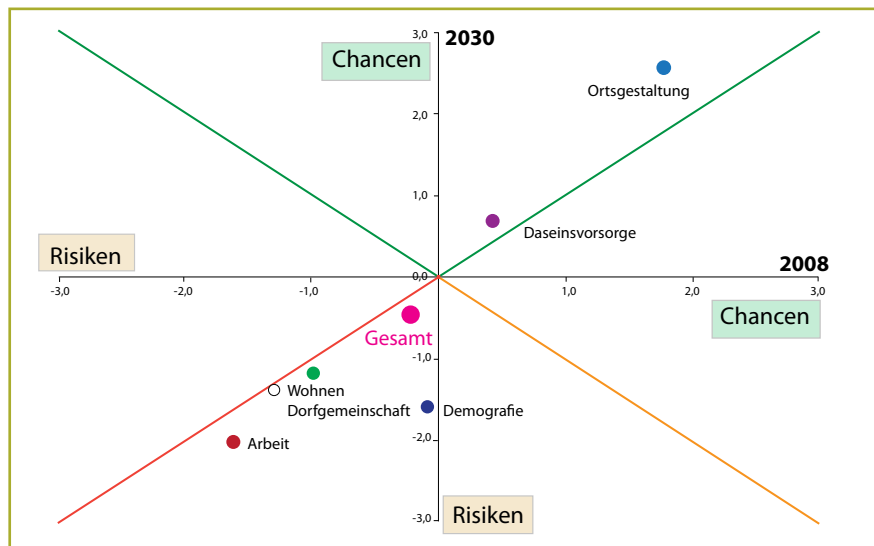


Abbildung 36: Ergebnis der Checkliste eines Dorfes in Brandenburg / Beispiel

¹⁴ www.euroroute-r1.de/_obj/6DE51EE7-C342-438E-9857-48C588CF3687/outline/Leitfaden-Dorfentwicklung.pdf

2. Welche Ziele sollten verwirklicht werden?

Einer der wesentlichen Schritte besteht nun darin, die bestehenden Ziele des Dorfentwicklungskonzeptes auf ihre aktuelle Bedeutung und ihren Beitrag zur Innenentwicklung des Dorfes zu prüfen. Im Fokus steht die **Verbesserung der Lebensqualität** in den Dörfern, insbesondere in den Ortskernen. Es geht also um die **Erhaltung und Aufwertung der Dorffinnenbereiche** als Wohn- und Arbeitsstandort.

In diesem Zusammenhang stellen sich beispielsweise folgende Fragen: Wie können bereits bestehende Funktionsverluste durch Dorfentwicklungsmaßnahmen wie Umnutzung, Modernisierung, Rückbau bestehender Gebäude sowie Revitalisierung und Baulückenschließung ausgeglichen oder zumindest in ihren Wirkungen gemindert werden? Welche neuen Wohnformen sind künftig erforderlich? Wie kann der Fremdenverkehr intensiviert werden? Wie lässt sich die Infrastrukturausstattung des Dorfes erhalten oder gar optimieren, um die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern? Welche Gestaltungs-



maßnahmen können den historischen Ortskern aufwerten und seine Identität stärken?

Erst die **Klarheit über die wesentlichen mittel- und langfristigen Ziele** erlaubt es, die Strategien und Einzelmaßnahmen für die Innenentwicklung schlüssig zu erarbeiten. Zur langfristigen und grundsätzlichen Orientierung ist die Entwicklung eines **dorfspezifischen Leitbildes** hilfreich, das die jeweiligen historischen, sozialen, baulichen, ökonomischen und ökologischen Besonderheiten berücksichtigt. Dieses sollte konkrete und erreichbare Ziele berücksichtigen, sodass sich die Bevölkerung mit diesem identifizieren kann und motiviert wird.

3. Welche Handlungsspielräume bestehen?

Inwieweit sich die formulierten Ziele tatsächlich realisieren lassen, hängt freilich von den **örtlichen Handlungsspielräumen** ab. Diese werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst, insbesondere von

- dem Engagement der örtlichen Bevölkerung,
- der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer,
- dem Engagement örtlicher Betriebe für die Ortsentwicklung,

- der Nachfrage nach Grundstücken, Wohnungen und Gebäuden,
- dem Angebot und der Verfügbarkeit von Baulücken und leerstehenden Gebäuden sowie von
- den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und der Eigentümer.

Das **örtliche Umsetzungspotenzial** ist kritisch zu überprüfen, um die Ziele und letztlich die Handlungsfelder zu ermitteln, die unter den gegebenen Bedingungen überhaupt verwirklicht werden können.

4. Wie kann eine umfassende Mitwirkung erreicht werden?

Dorffinnenentwicklung ist in erster Linie ein Beitrag, um die Lebensqualität für die Menschen in ländlichen Räumen zu verbessern. Eine Aufgabe, die demzufolge auch nur mit und von den Menschen erfolgreich bewältigt werden kann. Der Planungskultur kommt daher eine zentrale Bedeutung zu.

Bereits die Auseinandersetzung mit den Handlungsspielräumen verdeutlicht, dass die Förderung von nicht investiven Maßnahmen, die auf eine aktive Teilhabe an der Planung und deren Verwirklichung durch die Bürger gerichtet ist, gegenüber investiven Maßnahmen erheblich an Bedeutung gewinnen wird. Die Innenentwicklung der Dörfer kann erst durch aktives Mitwirken der Bewohner und aller sonstigen betroffenen Akteure zum Erfolg werden (**kommunikative Planung**).

Abbildung 37: umgebaute Alte Schmiede; Rohrlack

Der gesamte Prozess- von der Erfassung der Probleme bis zur Umsetzung der erarbeiteten Lösung - ist auch eine Kommunikationsaufgabe. Alle Dorfbewohner sind in ihrer jeweiligen Verantwortung angesprochen.

Wesentlich für eine umfassende Mitwirkung ist die **Sensibilisierung der Dorfgemeinschaft** für die Aufgabe der „Dorffinnenentwicklung“. Durch Information und Lernprozesse kann die Bedeutung der Dorffinnenentwicklung vermittelt werden. Dabei haben insbesondere Bürgermeister, Ortsvorsteher und Ortsräte als Initiatoren und Multiplikatoren der Innenentwicklung eine zentrale Schlüsselrolle.

Vor allem dann, wenn lokale Politiker und Akteure aufzeigen können, welche Chancen, Perspektiven und Handlungsspielräume für neue Entwicklungen existieren, werden die Bürger und Eigentümer engagiert mitwirken und eigenverantwortlich einen Beitrag leisten.

Es kommt wesentlich auf eine direkte und klare Ansprache der Bewohner an. Beispielsweise können in solchen Gesprächen Interessen und Themen gesammelt und geklärt werden, die für die Bewohner und damit für die weitere Dorfentwicklung wichtig sind.

Naturgemäß können auch einzelne oder mehrere engagierte Bürger den Prozess der Dorffinnenentwicklung initiieren. In allen Fällen ist die Mitwirkung und/oder Moderation kompetenter **Planer, Architekten und Landschaftsplaner** bei schwierigen Fachfragen ratsam. Ihre Erfahrung ist bei der neuen und möglicherweise konfliktreichen Innenentwicklung sehr hilfreich.

Bei der Planung kann auf bewährte Weiterbildungsmöglichkeiten (Schulungen, Seminare, Expertengespräche etc.) und Unterstützung der **Heimvolkshochschule Seddiner See**¹⁵ zurückgegriffen werden, die langjährige Erfahrungen mit Seminaren der Dorf- und Regionalentwicklung und Projekten für die ländlichen Räume aufweist.

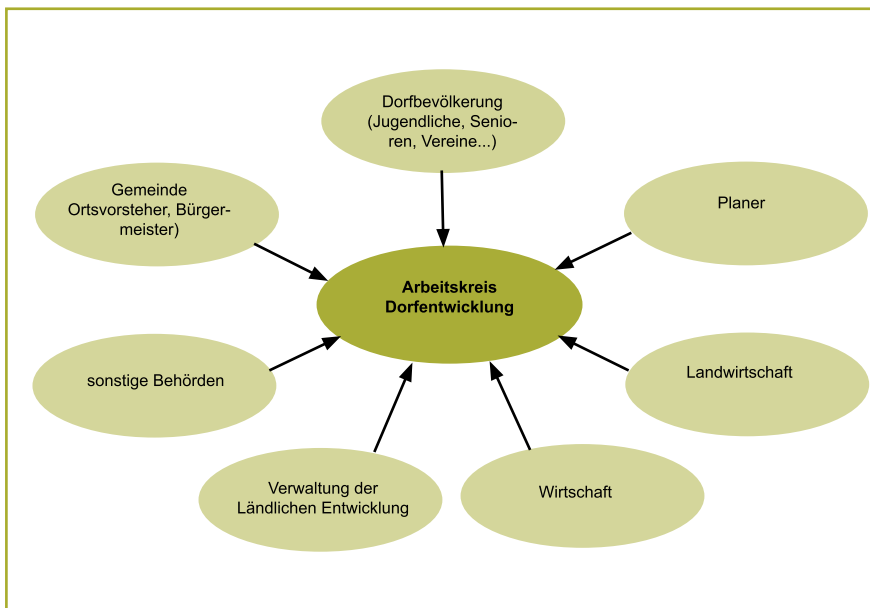
Um die Motivation und die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner, die Akzeptanz der Ziele und letztlich auch den Umsetzungsgrad der Maßnahmen zu erhöhen, haben sich bereits in der klassischen Dorfentwicklung **unterschiedliche Organisationsformen** bewährt (Arbeitskreise, Dorfwerkstatt etc.).

¹⁵www.hvhs-seddinersee.de



Abbildung 38: Planungen für das Gut Neu Sacro, Stadt Forst

Abbildung 39: Akteure der Dorfentwicklung; eigene Darstellung



Arbeitskreise haben auch bei der Innenentwicklung, beispielsweise als örtliches Planungsgremium, Multiplikator und als Vermittler zwischen den verschiedenen Interessensgruppen eines Dorfes (vgl. Abb. 38), zentrale Aufgaben. Die **dauerhafte Kommunikation** zwischen der Dorfbevölkerung und den „Aktiven“ ist nicht nur während der Strategiefindung unerlässlich. Die bewährten Kommunikationsformen sind in Tabelle 6 aufgeführt: Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Innenentwicklung das Potenzial der Bewohner, insbesondere auch ihre Kreativität, nutzen sollte. Wichtig ist es, eine positive Atmosphäre zu schaffen, die motiviert und persönliche Netzwerke begünstigt. Ebenso sollten in regelmäßigen Abständen die bisherigen Ziele, Maßnahmen und Erfolge kritisch überprüft und Erfahrungen ausgetauscht werden. Eine solche **Selbstevaluierung** ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Gestaltung dörflicher Prozesse. Nur wenn sich die Beteiligten regelmäßig Klarheit über die Ergebnisse ihres Handelns verschaffen, entwickelt sich die Planung zu einem optimierten Lernprozess.

5. Welche Planungsinstrumente sind erforderlich?

Wesentlicher Erfolgsfaktor der Innenentwicklung ist die konsensuale Erarbeitung und Verwirklichung von Maßnahmen und Projekten. Zur langfristigen Absicherung einzelner Ziele kann die Verwirklichung von Maßnahmen und Projekten durch formelle Instrumente des Planungs-, Bauordnungs- und Fachrechts (Bebauungspläne und sonstige

Tabelle 6:
Kommunikationsformen

Kommunikationsformen
Start Workshop
Visions-Workshop
themenspezifische Arbeitskreise
Gemeinschaftsaktionen
professionelle Fortbildung/ Dorfseminare
Bürgerversammlungen
Dorffeste
Stammtische
Runde Tische mit Handwerksbetrieben, Landwirtschaft etc.
Küchentischgespräche
Dorfzeitungen, Schaukästen, Internetauftritte
Fragebogenaktion

Satzungen) aber auch durch das weiterentwickelte **Dorfentwicklungskonzept** vorbereitet werden. Beispielsweise sind umfangreiche Investitionen bei Neubau, Modernisierung, Umnutzung und Rückbau von Gebäuden ggf. planungsrechtlich abzusichern.

Die letzten Änderungen des BauGB im Jahr 2004 und 2007 haben die Innenentwicklung als wichtigen Auftrag für die Gemeinden ausdrücklich formuliert und diesbezüglich weitere Instrumente gebracht (z.B. Bebauungsplan der Innenentwicklung). So hat die Wiedernutzung von Baulücken und Brachflächen im Ortskern Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand.

Eine ausführliche Darstellung liefert der nächste Abschnitt **'Formelle Steuerungsinstrumente'**. Für die Steuerung der Innenentwicklung sind darüber hinaus auch finanzielle Anreize durch Fördermittel bedeutsam.

6. Ist eine interkommunale Zusammenarbeit erforderlich?

Regional wirkende Einflüsse und knappe öffentliche Finanzmittel schränken vielfach die örtlichen Gestaltungsspielräume in den Dörfern erheblich ein. Zudem ergeben sich zunehmend Aufgaben, die lediglich auf der Ebene der Region oder zumindest in Abstimmung benachbarter Orte sinnvoll und wirtschaftlich bewältigt werden können. Häufige Fragestellungen in diesem Zusammenhang sind: Wie können der Kindergarten und die Grundschule in den nächsten Jahren ausgelastet werden? Welche Einkaufsmöglichkeiten können am Ort erhalten werden? Wie kann die Mobilität älterer Menschen gesichert werden? Wie kann Bauland für gewerbliche Ansiedlungen zu vertretbaren Kosten bereitgestellt werden? Wie können Mieter oder Käufer für leerstehende Gebäude gefunden werden? Derartige Fragen lassen sich nur in regionaler Kooperation zufriedenstellend beantworten. Offensichtlicher Bedarf besteht in den Bereichen interkommunale Baulandentwicklung, Gebäudebörse, Masterplan Daseinsvorsorge, Fremdenverkehrsmarketing etc. (vgl. Abschnitt Informelle Steuerungsinstrumente).

7. Wie kann gefördert werden?

Die Gemeinden sind auf die finanzielle Hilfe des Bundes und der Länder bei der Bewältigung der neuen strukturellen Herausforderungen und Problemlagen wie Leerstand, Brachflächenrevitalisierung und bei sonstigen Ordnungsmaßnahmen der Dorffinnenentwicklung angewiesen. Grundsätzlich werden in Brandenburg Maßnahmen der Innenentwicklung im Rahmen von ILE mit einem LEADER-Ansatz gefördert, die der Förderrichtlinie entsprechen. Dafür werden u.a. auch verschiedene von Bund und Land¹⁶ unterstützte Förderprogramme der ländlichen Entwicklung verwendet. Es ist auf Grundlage des Dorfentwicklungskonzeptes in den Orten zu prüfen, mit welchen Finanzierungshilfen die privaten und öffentlichen Maßnahmen gefördert werden können (vgl. Abschnitt Informelle Steuerungsinstrumente). Die Effizienz der Fördermittel kann durch fachkundige Beratung erheblich verbessert werden. Hier bieten Kommunal- und Fachverwaltungen, Wissenschaft und qualifizierte Planungsbüros Unterstützung an. Die entscheidende Voraussetzung für die Förderung ist indessen eine überzeugende Darstellung der örtlichen Initiativen, des Engagements und der finanziellen oder materiellen Eigenbeteiligung.

Abbildung 40: Steuerungsinstrumente zur Innenentwicklung

Formelle Steuerungsinstrumente

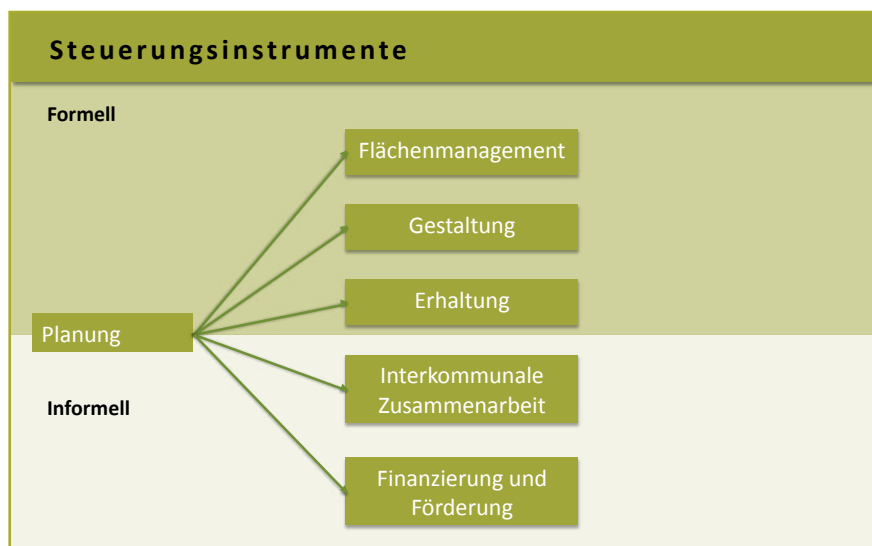
Planung Konzept der Innenentwicklung

Über die zweckmäßige Form der städtebaulichen Planungsinstrumente entscheidet die Gemeinde. Oftmals reichen „informelle“ Pläne (z.B. Dorfentwicklungsplan als städtebaulicher Rahmenplan) aus, um die geplanten Maßnahmen mit allen Beteiligten abzustimmen und zu verwirklichen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Dorfentwicklungskonzeptes ist gesetzlich nicht geregelt, verlangt aber eine intensive Einbindung der Dorfbewohner, damit Ziele und Maßnahmen mit den Bewohnern abgestimmt werden können und die Verwirklichung öffentlicher Maßnahmen unterstützt bzw. die privater Maßnahmen von den Grundstückseigentümern durchgeführt werden. Die Gemeinde

kann sich durch einen Ratsbeschluss selbst binden, sodass die Planungsinhalte bei der Flächennutzungsplanung und entsprechenden Bebauungsplänen berücksichtigt werden müssen. Denn zur Durchführung einzelner Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Bodenordnung, Gebäudeabrisse etc.) oder zur Sicherung bestimmter Nutzungen im Ortsinnenbereich (z.B. landwirtschaftlicher Betriebe) können einfache Bebauungspläne oder andere Satzungen erforderlich sein.

Bauleitpläne

Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (**kommunale Selbstverwaltung**), wenn und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert. Planungsbedarf kann beispielsweise bei umfangreichen Brachflächen und Gebäudeleerständen durchaus gegeben sein, um die künftige Bebauung oder Sicherung als Freiflä-



¹⁶ Europäische Union, der Bund und die Länder

che zu steuern. Dabei sind öffentliche Belange beispielsweise des Ortsbildes und private Belange beispielsweise Nutzungsabsichten der Eigentümer untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. (**Abwägungspflicht §1 Abs. 7 BauGB**). Die Priorität der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ist dabei besonders zu beachten.

Planung

- Konzept der Innenentwicklung
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Bebauungsplan für die Innenentwicklung
- Einfacher Bebauungsplan
- Text-Bebauungsplan

· Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar und bildet als vorbereitender Bauleitplan daher im Allgemeinen die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§5 BauGB). Er besitzt eine strategische Bedeutung für die beabsichtigte städtebauliche und sonstige Entwicklung der Gemeinde, ihrer Ortsteile und Dörfer. Der Flächennutzungsplan ist aufgrund der Darstellung vor allem von Bau- und Nicht-Bauflächen ein zentrales Steuerungsinstrument für die Innenentwicklung. Insbesondere kann über den Umfang der ausgewiesenen Bauflächen am Ortsrand die Nachfrage nach Grundstücken und Gebäuden im Innenbereich beeinflusst werden.

Zudem gilt es, die Siedlungsentwicklung mit dem Ausbau der Infrastrukturstandorte und -netze auch unter Tragfähigkeitsgesichtspunkten zu koordinieren.

· Qualifizierter Bebauungsplan

Der Bebauungsplan legt die bauliche und sonstige Nutzung für Grundstücke in Teilgebieten der Gemeinde rechtsverbindlich fest. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss mindestens

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubare Grundstücksfläche und
- örtliche Verkehrsflächen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

als Festsetzungen enthalten. Mit einem Bebauungsplan können sowohl planungsrechtliche als auch baugestalterische Ziele durchgesetzt werden. Während für Siedlungserweiterungen regelmäßig ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich ist, bieten sich für die Innenentwicklung die nachfolgend beschriebenen Bebauungsplantypen und Baurechtsatzungen an.

· Bebauungsplan für den Innenbereich (§13a BauGB)

Der Bebauungsplan zur Innenentwicklung eignet sich zur **Überplanung und Nutzung von innerörtlichen Bauflächenpotenzialen** im unbeplanten Innenbereich. Damit lassen sich städtebauliche Ziele zur baulichen Nutzung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren verwirklichen.

Auf die Umweltprüfung und auf den Umweltbericht kann dabei verzichtet werden, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Ein solcher Plan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Dadurch kann die Gemeinde zeitnah auf entsprechende Nachfragen reagieren und das Planungsverfahren beschleunigen.

Ein **Planungserfordernis im Innenbereich** kann sich aus mehreren Gründen ergeben:

- Freiflächen im Dorf, die sich für eine bauliche Nutzung anbieten, weisen gelegentlich eine Größe auf, die nicht von der Umgebungsbebauung geprägt werden. Ein Bebauungszusammenhang ist daher nicht gegeben und es kann nicht beurteilt werden, ob sich neue Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Deshalb sind in diesen Fällen Vorhaben nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig und es besteht ein Planerfordernis.
- Die Umgebung des Plangebietes ist in städtebaulicher Hinsicht so heterogen, dass der Ermessensspielraum bei der Baugenehmigung aus gemeindlicher Sicht zu groß wäre. Zur Feinsteuerung der baulichen Nutzungen bietet sich daher ein Bebauungsplan an.
- Die Innenbereichsfläche verfügt über keine ordnungsgemäße Erschließung, eine unabdingbare Voraussetzung für die Genehmigung baulicher Anlagen.

Zwar kann eine Erschließung auch ohne Bebauungsplan erstellt werden, bei Konflikten ist indessen die Aufstellung einer Baurechtssatzung zu empfehlen.

- Vom geplanten Vorhaben (Neubau oder Umnutzung) gehen möglicherweise Auswirkungen aus, die nur planerisch bewältigt werden können. Im Rahmen eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens mit umfassender Beteiligung können die Wirkungen abschließend untersucht und planungsrechtlich geregelt werden.

Folglich ist der Bebauungsplan gemäß §13a BauGB ein effizientes Steuerungsinstrument für die Innenentwicklung der brandenburgischen Dörfer.

· Einfacher Bebauungsplan (§30 Abs.3 BauGB)

Der vereinfachte Bebauungsplan kann auf einige oder mehrere der **Mindestfestsetzungen** nach §30 Abs. 1 BauGB verzichten. Ein einfacher Bebauungsplan kann beispielsweise für den Straßenausbau, die Anlage eines Dorfplatzes oder die planungsrechtliche Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes in der Ortslage eingesetzt werden. Im letzten Fall kann sich der Inhalt auf die Festsetzung der Nutzungsart, beispielsweise Dorfgebiet (MD) beschränken. Zur **Ortsgestaltung** bietet sich ein einfacher Bebauungsplan mit Festsetzungen zum Maß der Nutzung in Verbindung mit baugestalterischen Festsetzungen nach der Landesbauordnung an. Ein solcher Bebauungsplan kann auch nach § 13 a BauGB erstellt werden.

Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht, sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügt und die Erschließung gesichert ist.

· Text-Bebauungsplan

Auf die Planzeichnung kann auch vollständig verzichtet werden, sofern die Festsetzungen eindeutig textlich formuliert werden können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die abschließende Aufzählung der Flurstücke bestimmt. Beispielhafte Anwendungsmöglichkeiten sind die Festsetzung von Gestaltungsvorschriften wie beispielsweise die höchstzulässigen Trauf- und Firshöhen für alle den öffentlichen Straßenraum begrenzenden Gebäude, die dauerhafte Sicherung eines Dorfangers oder Streuobstwiesen als öffentliche bzw. private Grünflächen. Die Aufstellung ist aufgrund der begrenzten Zahl von Festsetzungen ebenfalls im beschleunigten Verfahren möglich und kostengünstiger als ein einfacher Bebauungsplan. Sofern jedoch zur Sicherung eines geordneten Straßenraums auch eine Baugrenze oder Baulinie festgesetzt werden soll, wird ein einfacher Bebauungsplan mit Planzeichnung erforderlich.

Sonstige Baurechtssatzungen

· Innenbereichssatzung

Mit einer Innenbereichssatzung gemäß §34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bestimmen und

klarstellend vom Außenbereich abgrenzen. Solche Satzungen sind unter Beteiligung der Betroffenen zu erstellen, müssen angezeigt und örtlich bekannt gegeben werden.

Für die Innenentwicklung ist diese Satzung sinnvoll, wenn es darum geht, bebaute Ortslagen eindeutig vom Außenbereich abzugrenzen und einzelne Grundstücke dem Innenbereich zuzuordnen. Sie hat insofern lediglich **klarstellende Wirkung**. Zu beachten ist, dass auch die zusätzlichen Grundstücke innerhalb der Satzung erschließungsbeitragspflichtig werden. Alle Vorhaben, die innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung beantragt werden, sind danach gemäß §34 BauGB zu prüfen. Ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen („**Einfügungsgebot**“). In Verbindung mit Festsetzungen gem. §9 BauGB ist die Innenentwicklung der Dörfer mit einfachen Instrumenten - wenn auch begrenzt - steuerbar.

Flächenmanagement

Erst durch das Flächenmanagement können viele der gewünschten planerischen Ziele und Maßnahmen verwirklicht werden. Das zentrale Aufgabenfeld der Gemeinde umfasst alle **Handhaben der Bodenordnung** zur umsetzungsorientierten Steuerung der nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung. Gerade für die Innenentwicklung ist das Instrumentarium unverzichtbar, um die vorhandenen Flächenpotenziale für die Baulandnachfrage zu mobi-

lisieren und so zu einer sparsameren Neuausweisung zu kommen.

Flächenmanagement

- Baulückenkataster
- Umlegung (hoheitlich, freiwillig, vereinfacht)
- Flurbereinigung
- Städtebauliche Verträge
- Vorkaufsrecht
- Gebote

Für ein nachhaltiges Flächenmanagement zur Innenentwicklung kommen in Betracht:

- Baulückenschließung,
- Mobilisierung von Baulandpotenzialen,
- Wiedernutzung von Brachflächen,
- Nachverdichtung von Innenbereichen,
- Umnutzung von Gebäuden.

Die Erforderlichkeit eines Flächenmanagements ergibt sich aus den oft vielfältigen Hemmnissen und Blockaden der Innenentwicklung. Diese können mit den Instrumenten der Bodenordnung bewältigt oder zumindest kann eine Grundstücksentwicklung dadurch unterstützt werden. Zu den Hemmnissen gehören:

- unzweckmäßige Grundstückszuschnitte
- fehlende oder unzureichende Erschließung
- fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer
- überhöhte Wertvorstellungen für

Grundstücke und Gebäude im Innenbereich

- störende bauliche Anlagen und Nutzungen
- umfangreiches konkurrierendes Baulandangebot am Ortsrand
- komplexe Planungsverfahren

Entscheidend für ein erfolgreiches kommunales Flächenmanagement ist der **strategische und zielgerichtete Einsatz** der breiten Palette hoheitlicher und privatrechtlicher Instrumente. Im Rahmen der Eigentümerbeteiligung kann eine realitätsnahe Visualisierung von neuen Nutzungsalternativen für die Grundstücke erleichtert die Kommunikation mit den Interessenten unterstützen und die Überzeugungskraft und Akzeptanz von Konzepten erhöhen. Für eine umsetzungsorientierte Innenentwicklung kommen die nachfolgenden städtebaulichen Instrumente in Betracht.

Baulückenkataster

Ein Baulückenkataster mit **vollständiger Erfassung der innerörtlichen Baulandpotenziale** ist eine unverzichtbare Informationsgrundlage für die strategische Innenentwicklung und für den gezielten Einsatz des bodenpolitischen Instrumentariums. Wichtige Informationen sind neben dem Preis, dem planungs- und erschließungsrechtlichen Zustand auch die Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Das Kataster ist dann besonders hilfreich, wenn sich möglichst viele Gemeinden und Ortsteile

in der Region in einem regionalen Verbund daran beteiligen, ein gemeinsames Informationssystem erstellen und die Ergebnisse bei der Baulandausweisung auch tatsächlich berücksichtigen, um Flächenkonkurrenzen und Überangebote zu vermeiden.

Umlegung

· *Klassische und vereinfachte Umlegung (§§ 44 ff u. 80 ff BauGB)*

Die Umlegung ist nach dem BauGB ein **gesetzlich geregeltes hoheitliches Grundstückstauschverfahren** unter Federführung der Gemeinde und verfolgt das Ziel, zur Erschließung oder Neugestaltung auch von teilweise bereits bebauten Gebieten, also Innenbereichsflächen, in der Weise zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung geeignete Grundstücke entstehen.

Im Innenbereich im Sinne des §34 BauGB ist die Umlegung auch ohne Bebauungsplan anwendbar. Allerdings müssen sich hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke aus der Eigenart der näheren Umgebung oder aus einem einfachen Bebauungsplan ergeben (§45 BauGB).

Eine Alternative zur klassischen Umlegung stellt der hoheitliche Grundstückstausch durch die **vereinfachte Umlegung** gem. §§ 80-84 BauGB dar. Das Verfahren eignet sich für kleine Gebiete mit geringerem eigentumsrechtlichem Regelungsbedarf. Die neu zu ordnenden Grundstücke oder Grundstücksteile müssen aneinander

grenzende oder in enger Nachbarschaft liegen. Auch kann eine einseitige Zuteilung von Splittergrundstücken erfolgen, die nicht selbstständig bebaubar sind. Für die Aktivierung und Nutzung innerörtlicher Brachflächen kann dieses Verfahren sehr effizient eingesetzt werden.

Freiwillige Umlegung

Die freiwillige Umlegung hat nach dem Subsidiaritätsprinzip Vorrang vor allen hoheitlichen Bodenordnungsverfahren und kommt dann zum Tragen, wenn sich alle Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die Neuordnung der Grundstücke einigen und dazu einen gemäß §11 BauGB mit der Gemeinde abschließen. Nach den Neuordnungsverhandlungen wird das Verfahren durch notarielle Beurkundung des Grundstückstauschvertrags abgeschlossen. Dies gelingt meist nur, wenn wenige Grundstückseigentümer beteiligt sind. Der Austausch der Grundstücksflächen ist im Gegensatz zur Umlegung grund-erwerbssteuerpflichtig.

Flurbereinigung (FlurbG)

Die Flurbereinigung wird in Brandenburg als eine gesetzliche Pflichtaufgabe und als ein Instrument zur Umsetzung der Integrierten Ländlichen Entwicklung gefördert und kann auch zur Neuordnung der Ortslagen eingesetzt werden. Dies setzt indessen die Zustimmung der Eigentümer voraus. Typische Maßnahmen zur Unterstützung der Dorferneuerung sind die Neuordnung und Arrondierung landwirtschaftlicher Hofstellen, die Anlage rückwärtiger Erschließungen zur Verbindung von Hofstellen

mit dem landwirtschaftlichen Wegenetz in der Feldflur, die Regulierung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse sowie sonstige Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Auch die Aussiedlung von Betriebsteilen zum Beispiel der Tierhaltung kann unterstützt werden. Insgesamt können die einzelbetriebliche Situation land- und forstwirtschaftlicher Unternehmen durch die Beseitigung struktureller Defizite erheblich verbessert und die Produktions- und Arbeitsbedingungen gefördert werden. Diese strukturellen Maßnahmen dienen damit zugleich der Verbesserung der Umwelt- und Lebensbedingungen aller Einwohner in den Dörfern.

Städtebauliche Verträge

Für die Innenentwicklung der Dörfer kommen vertragliche Vereinbarungen hauptsächlich zur Bodenordnung, zur Kostenübernahme, zu Bauverpflichtungen und zur Erschließung in Betracht (§11 und §124 BauGB). So kann die Gemeinde die Erschließung durch einen Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten (z.B. Eigentümergemeinschaft, Erschließungsträger) übertragen. Dann entfällt der ansonsten obligatorische kommunale Eigenanteil von 10 %, sodass die Gemeinden zusätzlich finanziell entlastet werden.

Für die Innenentwicklung ist ein **Erschließungsvertrag** hilfreich, wenn die innere Erschließung für kleine Baugebiete (z.B. zweite Reihe) durch eine Privatstraße anstelle einer öffentlichen Straße vorgesehen wird. Die Herstellung und Unterhaltung der Straße obliegt den Anliegern, in deren Eigentum die Straße bleibt. Bei

Erschließungsverträgen im unbeplanten Innenbereich ist das Erschließungsgebiet parzellenscharf abzugrenzen.

Vorkaufsrecht (§24 u. 25 BauGB)

Der Gemeinde steht nach §24 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen zu u.a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen für eine öffentliche Nutzung handelt, innerhalb eines Umlegungsgebietes, im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung und im Innenbereich, soweit diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. In typischen Dorfgebieten gem. §5 BauNVO ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen.

Die Gemeinde kann nach § 25 BauGB durch Satzung auch ein besonderes Vorkaufsrecht begründen, um beispielsweise eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung zu erreichen. Damit können sowohl unbebaute als auch bebaute Grundstücke erworben werden, wenn das Dorfentwicklungskonzept entsprechende Maßnahmen vorsieht wie beispielsweise Erschließungsanlagen oder Grün- und Freiflächen. Auch die Mobilisierung von Bauflächen im Innenbereich kann grundsätzlich damit gefördert werden.

Städtebauliche Gebote (§176 ff. BauGB)

Festsetzungen im Bebauungsplan lösen keine unmittelbare Verpflichtung zu ihrer Verwirklichung aus. Dazu bedarf es viel-

mehr städtebaulicher Gebote, die in der Praxis, insbesondere in Dörfern allerdings sehr selten angewendet werden. Möglicherweise führt allein die Existenz der Gebote in den Verhandlungen mit Eigentümern über städtebauliche Maßnahmen bereits zu einer einvernehmlichen Lösung. Aus diesem Grunde werden die Gebote nur kurz erläutert.

· *Bau- und Anpassungsgebot* (§ 176 BauGB)

Das Bau- und Anpassungsgebot wird ausschließlich im Geltungsbereich eines B-Plan oder in einem § 34er Gebiet angewendet, das gemäß der Eigenart der näheren Umgebung bebaut werden soll. Folgende städtebauliche Maßnahmen lassen sich damit verfolgen:

- Baulückenschließung
- Bebauung eines Grundstücks
- Aufstockung eines Gebäudes
- Teilrückbau eines Gebäudes o.ä.

· *Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot* (§ 177 BauGB)

Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot kann im Rahmen der Innenentwicklung **zur Beseitigung innerer oder äußerer Missstände oder Mängel** an Gebäuden eingesetzt werden. Diese liegen u.a. vor, wenn die bauliche Anlage das Straßen- und Ortsbild erheblich beeinträchtigt.

· *Rückbau- und Entsiegelungsgebot* (§ 179 BauGB)

Die Anordnung eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes dient der **Beseitigung einer baulichen Anlage oder der sonstigen Wiedernutzbarmachung** von nicht

mehr dauerhaft genutzten Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Eigentümer muss die Maßnahmen nicht selbst ausführen, sondern hat Rückbau durch die Gemeinde lediglich zu dulden. Die Anwendungsvoraussetzung ist eng begrenzt. Hinsichtlich der Innenentwicklung ist dieses Gebot möglicherweise hilfreich, wenn ortsuntypische und untergenutzte Gebäude das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Dabei hat die Gemeinde die wirtschaftlichen Nachteile für den Eigentümer zu entschädigen oder ggf. das Grundstück zu übernehmen.

Gestaltung

Gestaltung

- Gestaltungssatzung
- Gestaltungsempfehlungen
- Einzelberatung

Gestaltungssatzung (§ 81BbgBO)

Mittels örtlicher Bauvorschriften kann die Gemeinde die Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform) und Grundstücken (z.B. Begrünung) sowie die Wahl der Baumaterialien für einen räumlich begrenzten Geltungsbereich regeln. Dadurch können Ortskerne mit attraktivem Ortsbild vor Verunstaltung geschützt werden. Dies gilt beispielsweise hinsichtlich Werbeanlagen, TV-Antennen oder unmaßstäblicher An- und Umbauten an Gebäuden. Auch eine überzogene Freiflächenversiegelung kann damit verhindert werden. In Brandenburg hat sich das Instrument der

Gestaltungssatzung in der Praxis bisher nicht durchgesetzt.

Gestaltungsempfehlungen

Eine Alternative zur rechtsverbindlichen Gestaltungssatzung sind Gestaltungsempfehlungen, die als **Gestaltungshandbücher** von der Gemeinde mit den Bürgern erarbeitet werden sollten. Dabei werden ortsgestalterische Probleme untersucht, dokumentiert und unter Beachtung der örtlichen Bautradition städtebauliche und baugestalterische Empfehlungen für die Erhaltung und Gestaltung von ländlichen Gebäuden und baulichen Anlagen formuliert. Dies sollte mit kurzen Einführungen in die baugeschichtlichen Zusammenhänge verbunden werden, denn daraus lassen sich Bauformen und städtebauliche Entwicklungen oftmals ableiten und begründen. Gestaltungshandbücher sind rechtlich unverbindlich, sie entfalten positive Wirkungen durch die gemeinsame Erarbeitung von Gestaltungsregeln mit den Dorfbewohnern.

Einzelberatung

Das Bewusstsein für Baukultur und für die gestalterische Wertigkeit alter Gebäude ist gelegentlich bei den Dorfbewohnern wenig ausgeprägt. Die Einzelberatung der Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer durch erfahrene und kompetente Planer und Dorfarchitekten ist für das Aufzeigen der vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude bei Um- und Anbaumaßnahmen sowie zur Klärung bauordnungs- und denkmalpflegerischer Fragen sehr hilfreich. Oftmals sind die verschiedenen Handlungsoptio-

nen nicht bekannt und es besteht zudem Unkenntnis über die zuständigen Behörden (z.B. Denkmalschutz).

Erhaltung

Erhaltung

- Erhaltungssatzung
- Denkmalschutz
- Natur- und Landschaftsschutz
- Baumschutzverordnung

Erhaltungssatzung (§ 172 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Erhaltenswerter Gebäudebestand, der die städtebauliche Eigenart eines Bereiches durch seine Gestalt prägt, kann in einem abgegrenzten Gebiet von der Gemeinde durch eine Satzung gesichert und erhalten werden (§172 Abs.1 Nr.1 BauGB). Zu den erhaltenswürdigen städtebaulichen Merkmalen gehören der Dorfgrundriss, die Dorfsilhouette, die Baustruktur im historischen Ortskern und auch sonstige bauliche Ensembles.

Mit einer Erhaltungssatzung kann der Verlust von städtebaulich bedeutsamen, jedoch nicht denkmalgeschützten Objekten weitgehend verhindert werden. Alle baulichen Maßnahmen wie Abriss, Nutzungsänderung, Modernisierung oder Umbau stehen unter Genehmigungsvorbehalt der Gemeinde.

Abbildung 41: Denkmalgerechte Umbaumaßnahmen; Neulietzegöricke, Märkisch-Oderland

Denkmalschutz

Denkmale in Brandenburg sind Gebäude und andere Zeugnisse menschlicher Geschichte und **prägende Bestandteile der Kulturlandschaft** (§1 Abs. 1 BbgDSchG)¹⁷. Sie sind aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ihrer Nutzung entsprechend dauerhaft zu erhalten (**Erhaltungspflicht** §7 BbgDSchG).

In vielen Dörfern Brandenburgs gibt es solche denkmalgeschützten Gebäude, Straßen, Plätze oder Ortskerne. Aufgabe des Denkmalschutzes ist es, diese historischen Einzelobjekte und Ensembles mit ihrem besonderen Charakter und ihrem Beitrag zum Ortsbild in ihrer Gesamtheit zu erhalten und zu pflegen. Einzelheiten, insbesondere Eingriffsmöglichkeiten der Denkmalbehörde sowie Pflichten und Rechte des Denkmaleigentümers, regelt das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg.

Mit Satzungen kann die Gemeinde zusammen mit der Denkmalfachbehörde zusätzlich erhaltenswerte Bereiche unter Schutz stellen (**Denkmalbereichssatzung** §4 Abs. 1 BbgDSchG). Einzeldenkmale und Bereiche (Straßenzüge) sind für die Innenentwicklung von Bedeutung, da geschützte Ensembles grundsätzlich nicht abgerissen oder verändert werden dürfen.

Für die Eigentümer von Denkmälern besteht im Gegensatz zur Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine aktive Erhaltungspflicht. Bei der Instandsetzung und Modernisierung der Substanz oder des Erscheinungsbildes (z.B. für den Einbau neuer Fenster) bedarf es einer Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde (**Erlaubnispflichtige Maßnahmen** §9 BbgDSchG). (vgl. Abschnitt Informelle Steuerungsinstrumente)

¹⁷ Boden-, Bau-, Gartendenkmale, technische und beweglichen Denkmale





Natur- und Landschaftsschutz

Der Natur- und Landschaftsschutz ist in Brandenburg aufgrund der erheblichen Naturschutzpotenziale und großflächigen Kulturlandschaften von zentraler Bedeutung. Natur und Landschaft sind dauerhaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch im besiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§1 Abs. 1 **BbgNatSchG**). Es können auch in der Ortslage geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt werden, die zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. (**Landschaftsbestandteile** §24 Abs. 1 BbgNatSchG). Für die Landschaftsbestandteile im Innenbereich und im Geltungsbereich eines Bebauungsplans können die Festsetzungen auch durch eigenständige Satzungen der Gemeinden getroffen werden.

Die für Brandenburg typischen Alleen dürfen als gesetzlich geschützter Teil von Natur und Landschaft nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder beeinträchtigt werden (§31 BbgNatSchG). Sie prägen mit ihren alten Bäumen maßgeblich das Ortsbild und die Kulturlandschaft Brandenburgs.

Abbildung 42: Baumallee in Schlalach
Abbildung 43: Geschützter Baum;
Hakenberg

Für die Gestaltung und Entwicklung der Innenbereiche weisen Natur- und Landschaftsschutzzonen zwar einen geringeren Einfluss aus, allerdings sollte die bauliche Entwicklung an den Dorfändern auf die Erfordernisse der Schutzzonen und deren Schutzziele Rücksicht nehmen (z.B. Einhaltung von Abstandsflächen).

Brandenburgische Baumschutzverordnung

Im Innenbereich befinden sich auf Dorfängern, Privatgrundstücken oder sonstigen Grünflächen oftmals erhaltenswerte, alte Großbäume, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise prägen. Aufgrund des Siedlungsdruckes, Baumaßnahmen und Grundstücksparzellierungen sind diese Bäume gefährdet. Die Baumschutzverordnung (**Bbg-BaumSchV**) regelt deren Erhaltung, Pflege und Schutz.

Vorrangig werden Einzelbäume als **geschützte Landschaftsbestandteile** festgesetzt, wenn sie einen Stammumfang von mindestens 60cm aufweisen. Sie werden u.a. aufgrund ihres Erlebnis- und Erholungswertes von Landschaften geschützt (**Schutzzweck**) und dürfen weder beseitigt, beschädigt, verändert, noch beeinträchtigt werden (**Verbote**).

Informelle Steuerungsinstrumente

Interkommunale Zusammenarbeit und Netzwerkbildung

Interkommunale Zusammenarbeit

- Freiwillige Kooperationen
- Netzwerkbildung

Unter den veränderten Rahmenbedingungen sind die Handlungsspielräume der einzelnen Dörfer und auch Gemeinden oftmals eingeschränkt. Deshalb sollten Synergien durch Zusammenarbeit gesucht und die Möglichkeiten optimal ausgeschöpft werden. **Freiwillige Kooperationen** mehrerer öffentlich-rechtlicher Gebietskörperschaften und/oder privater Institutionen, die für die Erreichung eines bestimmten Zieles **Synergieeffekte** nutzen und dadurch eventuell die öffentlichen Haushalte entlasten oder Marketingvorteile erzielen, sollten angestrebt werden. Dabei sollten **situations- und regionsbezogene Lösungen** gefunden werden, um die vielfältigen Herausforderungen der jeweiligen Region gemeinsam zu bewältigen.

Für die Kommunen ist eine regionale Abstimmung und Kooperation für die Bereiche Infrastruktur, Tourismus, Umweltschutz, Baulandausweisung

sowie Gebäude- und Brachflächenrevitalisierung geboten. Sie ermöglicht

- den Abbau von Konkurrenzen,
- die optimale Nutzung bestehender Nachfragepotenziale, insbesondere für die Um- und Wiedernutzung von freigesetzten Flächen und Gebäuden,
- die Gewährleistung einer wirtschaftlich tragfähigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung und
- die Sicherstellung sonstiger freiwilliger oder pflichtiger kommunaler Aufgaben.

Von besonderer Bedeutung für die Lebensqualität ländlicher Räume Brandenburgs wird die Aufrechterhaltung von Mindeststandards mit Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen), medizinischen Einrichtungen und mit Einrichtungen der Nahversorgung sein. Die erforderlichen Anpassungsstrategien bedürfen dringend der regionalen Kooperation.

Netzwerke als Kooperationen privater und öffentlicher Akteure haben sich auch hinsichtlich der **Etablierung neuer Wertschöpfungsketten** mit sehr positiven regionalwirtschaftlichen Effekten bewährt. Eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Kooperation ist die Forderung, dass alle jeweils beteiligten **Akteure gleichberechtigt** sind:

- Produzenten und Verarbeitungsbetriebe von Nahrungsmitteln,
- Handel,

- Handwerker und kleine Betriebe,
- öffentliche Verwaltung und Politik,
- Verkehrsbetriebe,
- Bürger als Konsumenten und als Beteiligte an der Gestaltung der Region,
- Bildungseinrichtungen (Kita, Schule...)
- Tourismusorganisationen,
- Vereine, Verbände, wissenschaftliche Einrichtungen und
- übergeordnete Behörden

Die Bildung von Kooperationen und Netzwerken sollte verstärkt innerhalb der gebietsbezogenen lokalen Entwicklungsstrategien (GLES) durch ein **professionelles Regionalmanagement** unterstützt werden, zumal dies mit ELER-Mitteln gefördert wird. Das Regionalmanagement begleitet die lokalen Akteure bei der Initiierung von regionalen Projekten und gibt Hilfestellungen bei der Vernetzung und Bündelung regionaler Kräfte. In diesem Zusammenhang kann für interessierte Akteure der **Managementleitfaden** der Fachhochschule Neubrandenburg und des Umweltbundesamtes¹⁸ hinzugezogen werden. Basierend auf Praxiserfahrungen werden Handlungsempfehlungen für die **Konzepterstellung** regionaler

¹⁸ <http://www.gp.fh-nb.de/lu/leitfaden/>

Kooperationen (Nutzen, Inhalte, Konzepterarbeitung und -umsetzung) und für die **Institutionalisierung** (Aufbauorganisation, Kommunikation, Finanzierung, Evaluation) gegeben. Ebenso werden Lösungsmöglichkeiten für typische Probleme (Stolpersteine) aufgezeigt, die im Verlauf kooperativer Regionalentwicklung auftreten können.

Finanzierung und Förderung

Finanzielle Förderung

- ILE mit LEADER-Ansatz (GLES)
- Private Initiativen und Investoren
- Gemeinde
- Steuerliche Abschreibung
- weitere Fördermöglichkeiten

Integrierte ländliche Entwicklung mit LEADER-Ansatz

Die ländlichen Räume der Hauptstadtregion sollen als Lebensraum sowie als Wirtschaftsstandort für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wohn-, Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum sollen für den Gesamttraum gestärkt und integrativ entwickelt werden (gemäß LEP B-B).

Für die EU-Förderperiode 2007-2013 wurde die Förderpolitik des Landes Brandenburgs neu ausgerichtet. Zum einen werden nun Maßnahmen im

Rahmen der **Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE)** mit dem bewährten **LEADER-Ansatz** verknüpft und zum anderen sind drei strategische Grundsätze für die Entwicklung ländlicher Räume festgelegt worden:

- Förderung von arbeitsplatzschaffenden und -sichernden Maßnahmen,
- Entwicklung von räumlichen und inhaltlichen Handlungsschwerpunkten in den gebietsbezogenen lokalen Entwicklungsstrategien (GLES) und
- umfassende Beteiligung der Akteure in den Regionen (Bottom-up-Ansatz)

Die Entwicklungsrichtung und die Förderung einer Region werden auf Grundlage der gebietsbezogenen lokalen Entwicklungsstrategie (GLES) vergeben. Zuständig für deren Erarbeitung sind die **Lokalen Aktionsgruppen (LAG)** der 14 LEADER-Regionen, die sich aus kommunalen Vertretern der Verwaltung, der Wirtschaft und der Gesellschaft zusammensetzen. Deren Aufgabe ist es, die endogenen Kräfte der Region zu aktivieren, das Selbstwertgefühl der dort lebenden Menschen zu stärken und den örtlichen Zusammenhalt zu fördern¹⁹. In jeder Region begleitet ein Regionalmanagement die Umsetzung der Projekte in den Schwerpunktbereichen.

Grundsätzlich soll in der neuen Förderperiode die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der ländlichen Regionen** zielgerichtet gefördert werden. Dies beinhaltet die langfristige Förderung von Erwerbsmöglichkeiten außerhalb der Landwirt-

schaft und von Einkommenskombination landwirtschaftlicher Unternehmen.

Ein weiteres zentrales Ziel besteht in der **Sicherung der Lebensperspektive der ansässigen Bevölkerung aller Altersgruppen**. Es sollen Maßnahmen gefördert werden, die einen Beitrag zur unmittelbaren Verbesserung der Lebensqualität leisten. In diesem Zusammenhang stellt auch die Gestaltung ländlich geprägter Orte einen strukturellen Beitrag zur Erhöhung der touristischen Attraktivität und der Heimatverbundenheit dar.

Die Förderung erfolgt auf Basis der bestehenden Richtlinie des MLUV²⁰. Danach sind Maßnahmen der Dorfentwicklung förderfähig, wenn sie der **Sicherung und Entwicklung der ländlichen Räume als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturräume** dienen. Anknüpfungspunkt für die staatliche Förderung ist das lokale Engagement. Es gilt vorhandene örtliche Initiativen und Aktivitäten zu unterstützen und zu verstärken. Zudem soll die nachhaltige Entwicklung gestärkt werden. Bereits besiedelte und infrastrukturell erschlossene Flächen sollen effizient genutzt und zusätzliche Freirauminanspruchnahme und Flächenversiegelungen vermieden werden. Folglich sind Neubaumaßnahmen im Rahmen der Erhaltung und Gestaltung ländlich geprägter Orte ausgeschlossen. Tabelle 6 gibt einen Überblick in die **Fördergegenstände und Maßnahmen** von ILE und LEADER.

Grundsätzlich entfällt auch bei öffentlichen Maßnahmen ein Eigenanteil auf die Gemeinde. Ebenso ist bei allen privaten Maßnahmen eine **Ergänzung und Kofinanzierung durch private Eigenanteile** unabdingbar. Für eine optimale Finanzierung ist daher die Suche nach interessierten Partnern oder Investoren unerlässlich. Einige Möglichkeiten sind den Fallbeispielen zu entnehmen.

Die Innenentwicklung der Dörfer umfasst allerdings weit mehr Maßnahmefelder als diejenigen, die nach der ILE-Richtlinie förderfähig sind. Deshalb ist es sinnvoll, die Dorfentwicklungsmaßnahmen mit anderen Maßnahmen der ländlichen Entwicklung zu flankieren und die **Fördermöglichkeiten verschiedener Ressorts** des Landes Brandenburgs für die Zwecke der Innenentwicklung zu kombinieren. Auf die weiteren sektoralen Fördermöglichkeiten wird noch eingegangen.

Weitere Fördermöglichkeiten

Denkmalschutz

Für den Denkmalschutz bestehen mehrere direkte und indirekte Fördermöglichkeiten. So werden u.a. Maßnahmen durch das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ finanziell unterstützt. Dabei sind die Kommunen Antragsteller und Fördermittelpfänger. Die Mittelbewilligung liegt im Zuständigkeitsbereich des Bauministeriums des Landes Brandenburg und setzt den Erlass einer Erhaltungssatzung nach §172 Abs. Nr. 1 BauGB voraus. Private Eigentümer eines Gebäudes in einem Fördergebiet können Zuschüsse für die Erhaltung ihrer Häuser erhalten.

Unabhängig vom „Städtebaulicher Denkmalschutz“ fördert das Land auch die Erhaltung regional und überregional bedeutender Einzeldenkmale nach den Denkmalschutzrichtlinien. Dafür sind die unteren Denkmalbehörden in Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt zuständig²¹. Förderfähig sind grundsätzlich die Instandsetzung, Konservierung und Restaurierung von Denkmalen z.B. zum Schutz vor Witterungseinflüssen, zur Bestandssicherung oder zur Ausbesserung von Gebäudeteilen. Fördergelder werden u.a. nur für Denkmale gem. §2 BbgDSchG und für Bestandteile von Denkmalbereichen gem. §2 Abs. 2 Punkt 2 BbgDSchG gewährt. Dabei müssen denkmalrechtliche Anforderungen und Auflagen eingehalten werden. Demnach ist einem Bauwilligen zu raten, sich im Vorfeld an die Denkmalbehörde zu wenden und die geplanten Maßnahmen zu erläutern und abzustimmen. Dies hat folgende Vorteile:

- Geringere Kosten für die Überarbeitung des Antrages
- Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens sowie
- Informationen über Förder- und steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Programm Stadtsanierung

Zwar sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände grundsätzlich auch in Dörfern zulässig. In der Praxis stellen die Anwendung des Sanierungsrechts und damit auch die diesbezüglichen Fördermöglichkeiten eine seltene Ausnahme

dar. Angesichts der teilweise erheblichen Missstände sollte die Einbeziehung auch kleiner ländlicher Orte in die Städtebauförderung in jedem Einzelfall sehr sorgfältig geprüft werden. In förmlichen Sanierungsgebieten können dann Mittel der Städtebauförderung gemäß der Landesrichtlinie für die Instandsetzung und durchgreifende Modernisierung von Gebäuden gewährt werden, die auf Grundlage der Erneuerungsziele den Gebrauchswert der Gebäude und deren Umfeld nachhaltig erhöhen²². Für private Maßnahmen des Eigentümers gelten seitens der gemeindlichen Förderung u.a. folgende Bedingungen:

- Es besteht nachweislich keine Wohnraumförderung.
- Die baulichen Maßnahmen sind noch nicht begonnen.
- Der Eigentümer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Zweckbindung einzugehen.

¹⁹ Vgl. www.forum-netzwerk-brandenburg.de

²⁰ Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung von ILE und LEADER vom 13.11.2007, zuletzt geändert am 11.02.2009

²¹ In Brandenburg: www.bldam-brandenburg.de/

²² Siehe hierzu die Städtebauförderungsrichtlinien des MIR (StBauFR) vom 9. Juli 2009

Programm Stadtumbau

Das Stadtumbauprogramm stellt Mittel für Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen zur Verfügung. Es ermöglicht es, den Rückbau leerstehender und dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude oder -teile zu fördern. Zu diesen Stadtumbaumaßnahmen gehören:

- Aufwendungen für die Freimachung von Wohnungen
- Aufwendungen für den Rückbau (Abrisskosten)
- Aufwendungen für eine einfache Herrichtung des Grundstücks zur Wieder- und Zwischennutzung

Das Stadtumbauprogramm konzentriert sich indessen bislang auf Städte aller Größenordnungen und erfasst die Dörfer nicht.

Energieeinsparung

Für die Themenfelder nachwachsende Rohstoffe und effiziente Energienutzung halten der Bund und das Land Brandenburg sowohl vielfältige Informationsangebote als auch Fördermittel bereit. Die energetische Gebäudesanierung ist dabei ein wichtiger Baustein der deutschen Klimaschutzpolitik. Folgende Informations- und Beratungsangebote bestehen:

- Auf der Internetseite Energieförderung²³ lassen sich durch Eingabe

der Postleitzahl und der gewünschten Themenfelder (z.B. Thermische Sonnenenergienutzung, Wärmedämmung, Gebäudesanierung) die jeweiligen Programme und Fördermöglichkeiten abrufen.

- Durch die Kombination verschiedener Förderkriterien (z.B. Privatperson, Existenzgründer) wird ein Überblick über die aktuellen (regionalen) Förderangebote für das Vorhaben gegeben²⁴
- Auflistung der Fördermöglichkeiten für Solarenergie in Brandenburg²⁵
- Vor-Ort-Beratungen durch Experten über wirtschaftliche energetische Modernisierungsmaßnahmen

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Denkmalschutz

Angesichts der begrenzten direkten Fördermöglichkeiten im Denkmalschutz gewinnen die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für private Denkmaleigentümer als indirekte Förderung an Bedeutung. Das Steuerrecht sieht für die Eigentümer von Denkmälern oder Gebäuden in Sanierungsgebieten mehrere Wege vor, Steuervergünstigungen geltend zu machen²⁶. Gemäß Einkommensteuergesetz (§§7h-i EStG) haben die Eigentümer die Möglichkeit, die

denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen bei Instandsetzungsmaßnahmen über 10 Jahre lang zu jeweils 9 % des Sanierungsanteils als Denkmalabschreibung geltend zu machen. Denkmaleigentümer sollten daher eine fachkundige Beratung von Steuerexperten in Anspruch nehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die komplexe Aufgabe der Innenentwicklung vielfältige Fördermöglichkeiten bestehen, die kreativ genutzt werden sollten. So ist bereits bei der Planung von Um- und Ausbaumaßnahmen, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden das gesamte Spektrum der direkten und indirekten Fördermöglichkeiten zu sondieren. Doppelförderungen sind naturgemäß ausgeschlossen. Gleichwohl ist grundsätzlich eine Kombination unterschiedlicher sektoraler Programme für verschiedene Maßnahmen an einem Objekt möglich. Wichtige Weichenstellungen müssen bereits auf der Ebene der Region durch die LAG und das Regionalmanagement erfolgen. Auch die Gemeinde beeinflusst die Fördermöglichkeiten durch die Entscheidung für ein bestimmtes städtebauliches Instrumentarium.

²³ www.energiefoerderung.info

²⁴ www.foerderdatenbank.de

²⁵ www.brandenburger-energiehoefe.de/solartechnik/solartechnik-foerderung.phtml

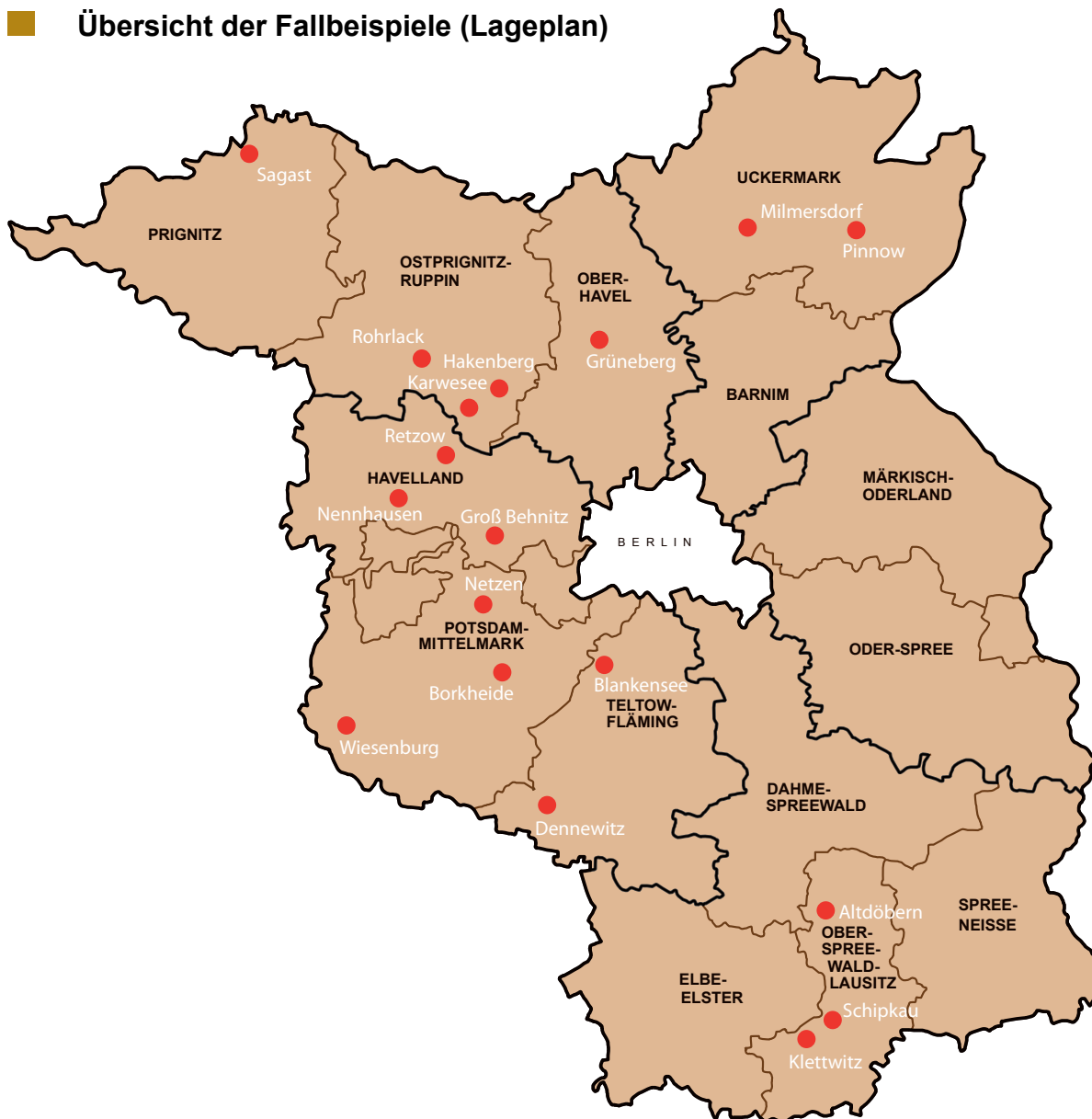
²⁶ www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/service/finanzierung-und-foerderung.php

Tabelle 7: Fördermaßnahmen der Integrierten ländlichen Entwicklung in Brandenburg

Fördergegenstand	Maßnahmen
Erhaltung und Gestaltung ländlich geprägter Orte und der mit der Landwirtschaft verbundenen Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung ortsbildprägender Gebäude ▪ Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung ▪ Vorhaben junger Familien zum Erhalt ländlicher Bausubstanz für Wohnzwecke ▪ Infrastrukturmaßnahmen im ländlichen Siedlungsbereich und Rückbau ▪ Verbesserung der ländlichen Infrastruktur
Maßnahmen von überregionaler Bedeutung zur Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung des Kulturerbes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Investitionen zur Entwicklung von Vorhaben mit hohem Kultur- und Naturwert
Maßnahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dorftypische Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungstätigkeiten ▪ Unterbringung v. Feriengästen sowie qualitätsverbessernde und saisonverlängernde Maßnahmen ▪ Ausbau von kleinen touristischen Infrastruktureinrichtungen
Modellhafte, innovative Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informations-, Bildungs- und Beratungsleistungen ▪ Aktionen der Zusammenarbeit zwischen den ländlichen Gebieten ▪ Innovative Vorhaben zur Entwicklung und Verbesserung der betrieblichen Wertschöpfung oder zur Verbesserung der Umweltsituation und der Lebensqualität ▪ Infrastrukturinvestitionen

Fallbeispiele

Übersicht der Fallbeispiele (Lageplan)



Sagast	(Stadt Putlitz, Landkreis Prignitz)
Karweese	(Gemeinde Fehrbellin, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)
Hakenberg	(Gemeinde Fehrbellin, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)
Rohrlack	(Gemeinde Temnitztal, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)
Pinnow	(Amt Oder-Welse, Landkreis Uckermark)
Milmersdorf	(Amt Gerswalde, Landkreis Uckermark)
Grüneberg	(Gemeinde Löwenberger Land, Landkreis Oberhavel)
Nennhausen	(Amt Nennhausen, Landkreis Havelland)
Retzow	(Amt Friesack, Landkreis Havelland)
Groß Behnitz	(Stadt Nauen, Landkreis Havelland)
Netzen	(Gemeinde Kloster-Lehnin, Landkreis Potsdam-Mittelmark)
Wiesenburg/Mark	(Landkreis Potsdam-Mittelmark)
Borkheide	(Amt Brück, Landkreis Potsdam Mittelmark)
Dennewitz	(Gemeinde Niedergörsdorf, Landkreis Teltow-Fläming)
Blankensee	(Stadt Trebbin, Landkreis Teltow-Fläming)
Klettwitz	(Gemeinde Schipkau, Landkreis Oberspreewald-Lausitz)
Altdöbern	(Amt Altdöbern, Landkreis Oberspreewald-Lausitz)
Schipkau	(Landkreis Oberspreewald-Lausitz)

Das Handlungsfeld „Wohnen“

Sagast (Stadt Putlitz, Landkreis Prignitz)

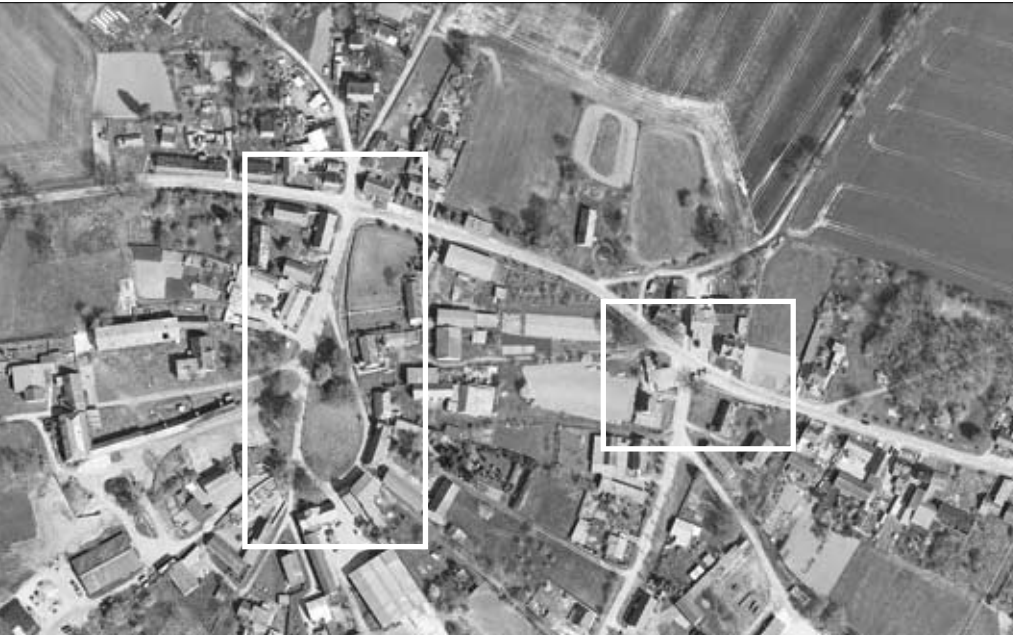


Abbildung 44: Umgestalteter Dorfanger mit saniertem Feuerwehrgerätehaus



Projektidee mit Rahmenbedingungen

Innerhalb des Verfahrens der Dorfentwicklungsplanung (abgeschlossen Oktober 2003) wurde von den Mitwirkenden des Arbeitskreises der Leerstand an Wohn- und Nebengebäuden thematisiert, denn mit 7 leerstehenden von insgesamt 53 Hofanlagen (13 %) zeigte sich der Gebäudeleerstand als das gravierendste Problem der Ortsentwicklung. Als Ergebnis wurde festgelegt, dass die Gemeinde die Grundstückseigen-

tümer beim Leerstand-Abbau durch folgende Aktivitäten unterstützen wird:

- Attraktivität des Ortes erhöhen (vor allem des öffentlichen Raumes), um potenzielle Bewohner bzw. Wohnungssuchende anzulocken,
- Das Werben für den Ort aktivieren,
- Sagast auf Immobilienmessen präsentieren,
- Das Internet zur Werbung für den Ort nutzen
- Makler bei der Vermittlung und Information über Objekte unterstützen, sowie
- Bewohnern und Zuzugswilligen Hilfestellungen anbieten, z. B. bei der Vermittlung von Kontakten und bei der Bereitstellung von Fördermitteln

Für den konkreten Umgang mit leerstehenden Gebäuden wurden folgende differenzierte Vorgehensweisen festgelegt:

- Städtebaulich wichtige Gebäude sichern gegenüber eher „unwichtigen“ Gebäuden, eher Gebäude aus der 2. Reihe abreißen, die von außen nicht einsehbar sind).
- Gebäudeteile sichern (eine Mauer oder ein Mauerrest kann genutzt werden, um ein neues Gebäude daran anzufügen). Für das Ortsbild bleiben wichtige Materialien erhalten.
- Ruinen können teilweise stehen bleiben, sie sollten jedoch gesichert werden.

Projekttablauf

	Abriss	Modernisierung
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> Der Freiraum des Dorfangers wurde durch einen seit mehreren Jahren leerstehenden Bauernhof beeinträchtigt. Die private Eigentümerin beabsichtigte, die Hofanlage zu verkaufen. Aufgrund des ruinösen Zustands der Gebäude sowie des Überangebotes an Höfen in der Region ergab sich dauerhaft keine Nachfrage. Innerhalb der Dorfentwicklungsplanung wurde beschlossen, dass die Gemeinde den Hof erwirbt, um ihn abzureißen und den Anger als Freiraum zusammenhängend zu gestalten. <p>Abbildung 45: Gestaltungsplan Dorfanger</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung eines ortsbildprägenden Gebäudes einschließlich der Nebenanlagen Bild Lageplan der städtebaulichen Situation <p>Abbildung 46: Lageplan der städtebaulichen Situation</p>
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> Der Ortsvorsteher trat an die Eigentümerin heran und informierte über die Kaufabsichten der Gemeinde. Nach knapp zwei Jahren ohne Nachfrage konnte die Eigentümerin recht schnell von der Gemeinde überzeugt werden, das Grundstück mit den Gebäuden der Gemeinde zu überschreiben. <p>Abbildung 47: Anger mit leerstehender Hofanlage Abbildung 48: Anger nach Freilegung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die leerstehende Hofanlage am Kreuzungsbereich innerörtlicher Straßen mit den zwischenzeitlich im Bestand gefährdeten Gebäuden stand 10 Jahre leer und war nicht mehr zu erhalten. Es musste sich ein neuer Eigentümer finden, der umgehend mit Sicherungs- und Sanierungsarbeiten beginnt. <p>Abbildung 49: Leerstehendes Wohnhaus, 2003 Abbildung 50: Saniertes Gebäude</p>
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> Kauf von der Stadt Putlitz Abriss der Gebäude Freiflächengestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> Käufer hat nach Ortsbesichtigungen den Hof erworben und zeitnah die Sanierung durchgeführt.
<p>Die Umsetzung dieser beiden Vorhaben hat sich positiv auf die Leerstands-beseitigung an Gebäuden in Sagast ausgewirkt; zwischenzeitlich sind weitere ehemals leerstehende Gebäude wieder in Nutzung.</p>		

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel der Stadt Putlitz ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel des Eigentümers
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsvorsteher gemeinsam mit der Amtsverwaltung des Amtes Putlitz-Berge 	
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Außenstelle Neuruppin ▪ Landkreis Prignitz ▪ Lokale Akteure (Eigentümer, Immobilienmakler) 	
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachhaltiges und dauerhaftes Engagement des Ortsvorstehers in Zusammenarbeit mit den Projektpartnern ▪ Kompromissfähigkeit der Beteiligten 	
Künftiger Handlungsbedarf	<p>Altersstrukturell bedingt, ist das Thema Leerstands-beseitigung eine Daueraufgabe für die Stadt Putlitz und den Ortsteil Sagast.</p>	



Abbildung 45: Gestaltungsplan Dorfanger



Abbildung 46: Lageplan der städtebaulichen Situation



Abbildung 47: Anger mit leerstehender Hofanlage



Abbildung 49: Leerstehendes Wohnhaus, 2003



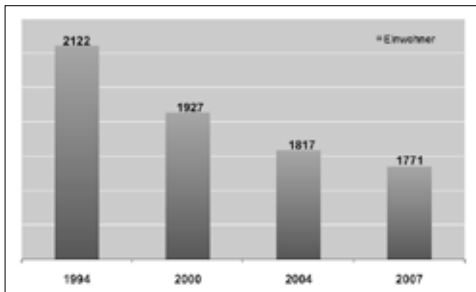
Abbildung 48: Anger nach Freilegung



Abbildung 50: Saniertes Gebäude

Gemeinde Milmersdorf (Amt Gerswalde, Landkreis Uckermark)

Projektidee mit Rahmenbedigungen



Im Zeitraum vom 1994 bis 2007 hat die Gemeinde Milmersdorf einen Verlust von 411 Einwohnern hinnehmen müssen (vgl. Diagramm).

Die Gemeinde Milmersdorf hat sich in den vergangenen 10 Jahren sehr intensiv mit Prozessen der Siedlungsentwicklung sowie mit den absehbaren Folgen des demografischen Wandels auseinandergesetzt. Im Bereich des Mietwohnungsbestandes von Milmersdorf nahm der Wohnungsleerstand zu. Damit korrespondierend stand die Gemeinde vor der Notwendigkeit, die vorhandenen Anlagen der sozialen Infrastruktur dem sich ändernden Bedarf



Abbildung 51: Einwohnerentwicklung

Milmersdorf; Quelle: Amt Gerswalde

Abbildung 52: Geschosswohnungsbau in dörflichem Umfeld, Milmersdorf

anzupassen, der sich sowohl in Bezug auf die Zahl der Nutzer (zu-rückgehende Zahl von Kindern und Jugendlichen) als auch der zu erwartenden Altersstruktur rasant wandelt (deutliche Zunahme von Bewohnern, die älter als 60 Jahre sind und einen Betreuungsbedarf besitzen).

Das Amt Gerswalde hat daher gemeinsam mit dem Amt Boitzenburg und dem Amt Templin-Land und weiteren Partnern (ARGE „Wohnen auf dem Lande“) im Jahr 2002 ein „Wohnungswirtschaftliches Konzept“ erstellt, in dem auf der Basis von umfassenden Recherchen

- zur wirtschaftlichen Situation der Region,
- zu künftigen Bevölkerungsentwicklung sowie
- zur wohnungswirtschaftlichen Ausgangslage

konkrete Maßnahmen zur Wohnungsentwicklung in den Ortsteilen der ARGE diskutiert wurden.

Der Mietwohnungsbestand soll bedarfsgerecht und für das Wohnungsunternehmen wirtschaftlich angepasst werden. Auf der Basis der Strategien und Maßnahmen des wohnungswirtschaftlichen Entwicklungskonzeptes wird der Mietwohnungsbestand differenziert entwickelt (u.a. Sanierung auf unterschiedlichem Niveau, Abriss von Wohngebäuden mit städtebaulich problematischer Situation und Aufwertung der freiwerdenden Fläche, Umzugskonzepte für die Mieter).

Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung des Wohnungsbestandes am zurückgehenden Bedarf durch Mieterlenkung und Leerzug eines Wohnblocks und anschließendem Abriss ▪ Einbeziehen der neu entstandenen Freifläche in den öffentlichen Freiraum ▪ Umbau der Grundschule und Verkleinerung der Kita ▪ Einrichten von „Altersgerechtes Wohnen“ in den ehemaligen Räumen der Kita durch einen freien Träger <p>Abbildung 53: Wohnungswirtschaftliches Konzept Abbildung 54: Wohngebäude vor dem Abriss</p>
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner des Ortes
Konzept/ Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsentwicklungskonzept mit aufeinander abgestimmten Maßnahmen (Gebäudesanierung, Gebäudeabriss, Aufwertung der Fläche, Umbau und Anpassung von Kita und Schule) ▪ Gebäudeabriss sowie der Umbau der Grundschule und der Kita erfolgt bei zeitgleicher Aufwertung des öffentlichen Freiraums. Dadurch wird eine Attraktivitätssteigerung des Gebietes trotz Gebäudeabriss erreicht. <p>Abbildung 55: Haus Karolina</p>
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Vorstellung des Wohnungswirtschaftlichen Konzeptes für Milmersdorf sowie Zustimmung durch den Bauausschuss und Gemeinderat begann das Wohnungsunternehmen mit der Mieterlenkung zum Umzug des zum Abriss bestimmten Wohnblocks. ▪ Der Wohnblock wurde im Jahr 2008 abgerissen. ▪ Die Gestaltung der Freiflächen erfolgte in den Folgejahren. <p>Abbildung 56: Umgestaltete Freifläche von Milmersdorf</p>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Umbau der Schule erfolgte aus Eigenmitteln der Gemeinde ▪ Der Umbau der Kita erfolgt mit Fördermitteln des Landes Brandenburg und des Bundes sowie mit Eigenmitteln. ▪ Die Investition in „Altersgerechtes Wohnen“ wurde vom privaten Träger übernommen.

Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenbetrieb Wohnungswesen
Projektpartner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amt Gerswalde ▪ Wohnungsverwaltungsgesellschaft ▪ Gemeinde Milmersdorf
Erfolgsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Offensive Auseinandersetzung mit und transparente Strategie für das Problem des Bevölkerungsrückgangs und des Wohnungsleerstandes ▪ Intensive Kommunikation des Ziels der künftigen Wohnungsanpassung (Strategie Abriss und Aufwertung) ▪ Kontinuierliche Information und Diskussion innerhalb des Gemeinderates und mit den Mietern und Bewohnern im Ort
Weiterer Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortschreibung der Prognosen zur Einwohnerentwicklung ▪ Weiterbearbeitung des Wohnungswirtschaftlichen Konzeptes

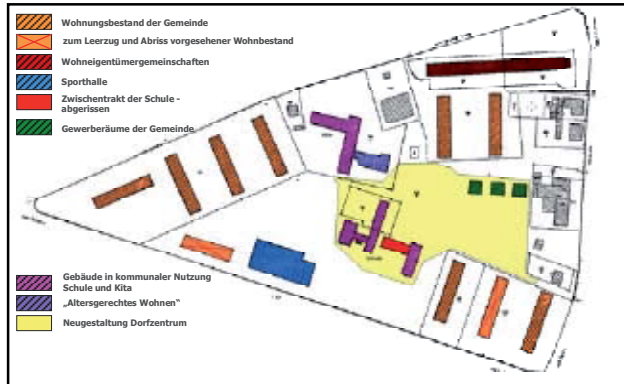


Abbildung 53: Wohnungswirtschaftliches Konzept

Abbildung 54: Wohngebäude vor dem Abriss



Abbildung 55: Haus Karolina

Abbildung 56: Umgestaltete Freifläche nach Gebäudeabriss



Karwese (Gemeinde Fehrbellin, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Das Straßenangerdorf Karwese war nach 1990 durch massiven Gebäudeleerstand am Dorfanfang gekennzeichnet, zu dem sowohl private Hofanlagen als auch Gebäude auf Grundstücken der nicht mehr existierenden Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft gehörten.

Diese, teils verfallenen bzw. leerstehenden und nicht genutzten Grundstücke und Gebäude, haben zu einem negativen Image des Dorfes beigetragen und eine

positive Einwohnerentwicklung gehemmt. Innerhalb der Dorfentwicklungsplanung im Jahr 2000 wurde der Gebäudeleerstand von den Einwohnern als größtes zu lösendes Problem benannt.

Die damals eigenständige Gemeinde Karwese wurde im Jahr 1998 in das Flurbereinigungsverfahren aufgenommen, in dem die Dorfentwicklungsplanung integriert wurde. Dabei wurden die Ansprüche und Zielvorstellungen der Bewohner auf-

genommen, diskutiert und in prioritären Maßnahmen dargestellt.

Parallel dazu hat das Amt Fehrbellin kontinuierlich an der Entwicklung der innerörtlich verfügbaren Flächen festgehalten und Vorbereitungen zur Nachnutzung getroffen.

Projektlauf

Die heute parzellierten Grundstücke²⁷ befinden sich unmittelbar am Dorfanger. Bis 1999 stand auf dieser Fläche eine Scheune, die zum Gutshof gehörte, der um 1950 abgebrochen wurde. Die Scheune stand nach 1990 leer. Aufgrund der vorhandenen Erschließung (öffentliche Straße, Trinkwasser, Abwasser, Strom) verfolgte die Gemeinde das Ziel, die Scheune abzureißen, das Grundstück in ortsübliche Grundstücke zu parzellieren, um dort durch private Bauherren Einzelhäuser in ortsüblicher Bauweise zu errichten.



Abbildung 57: "Am Anger" mit neuen Wohngebäuden

²⁷ Insgesamt 5 Grundstücke

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschließung und Nutzung innerörtlich verfügbarer Flächen als Wohnbauland ▪ Parzellierung von Grundstücken und Neubebauung
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Familien mit Kindern
Konzept / Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ankauf des Grundstückes ▪ Abriss des Scheunengebäudes ▪ Parzellieren des Grundstückes ▪ Baurecht: Erteilen der Baugenehmigungen nach § 34 BauGB (keine Einwendungen gegen das Vorhaben vom Bauordnungsamt des Landkreises Ostprignitz-Ruppin). <p>Abbildung 58: Lageplan Karwesee</p>

Finanzierung	<p>Die Finanzierung des Vorhabens:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ankauf des Grundstücks ▪ Abriss des Scheunengebäudes ▪ Freilegung der Grundstücke <p>erfolgte vollständig durch die Gemeinde Karwese.</p>
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ankauf 1999 von der Bodenverwaltungs- und Verwertungsgesellschaft (BVVG). ▪ Erteilung der Abbruchgenehmigung 1999 ▪ Die Neuordnung der Grundstücke und die Liegenschaftsvermessung erfolgten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. <p>Abbildung 59: Neubauten auf neu parzellierten Grundstücken</p>
Ergebnis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die 5 neu gebildeten Flurstücke waren in einem Zeitraum von 1 Jahr verkauft. 4 Grundstücke sind bebaut. ▪ Mit dem Verkaufserlös konnte die Gemeinde ihre vorab getätigten finanziellen Aufwendungen refinanzieren.
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Karwese/ Ortsbeiräte, Gemeindevertreter ▪ Amt Fehrbellin/ Gemeinde Fehrbellin
Projektpartner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Neuruppin
Erfolgsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnutzen des zur Verfügung stehenden Instrumentariums des Flurbereinigungsverfahrens ▪ Klare Zielvorstellung der Gemeinde zur Entwicklung der Grundstücke

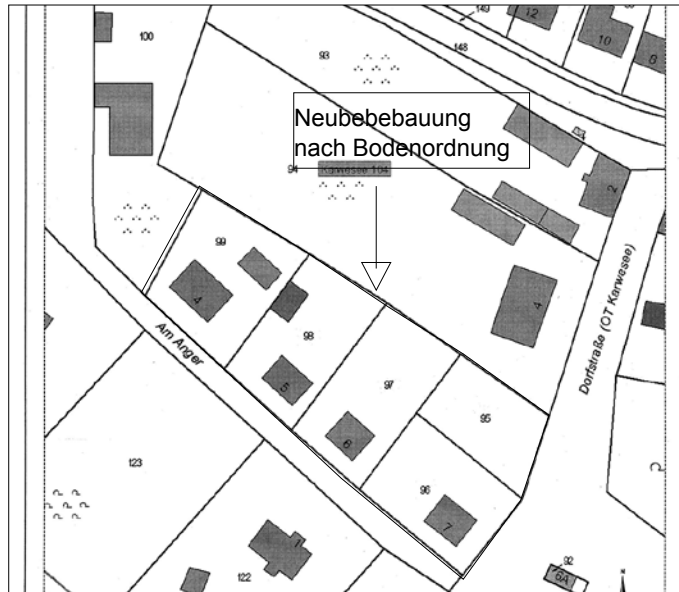


Abbildung 58: Lageplan Karwesee

Abbildung 59: Neubauten auf neu parzellierten Grundstücken



Das Handlungsfeld „Arbeiten“

Rohrlack (Gemeinde Temnitztal, Landkreis OstprignitzRuppin)



Projektidee mit Rahmenbedingungen

Idee eines Berliner Architekten:
„Ein kleines Dorf verträgt kleine Ideen!“
Die Suche eines Berliner Architekten nach einem Hof zur Schaffung von Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung war 1991 in Rohrlack erfolgreich. Im Dialog mit der Gemeindevertretung wurde dies in einem Konzept in einem mehrmonatigen Prozess festgelegt. Der Architekt übernahm den Hof im November 1992 und begann mit der Projektarbeit.



Abbildung 60: Arbeiten im Dorf

Projektlauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 24 Menschen mit Behinderung sollen in Rohrlack wohnen und arbeiten können, die Dorfbewohner sollen den damit verbundenen Integrationsprozess gestalten. ▪ Entwicklungsprozess beinhaltete von Anfang an die Sicherung und das Schaffen von Arbeitsplätzen in den Bereichen Landwirtschaft, Handwerk, Gastronomie und Tourismus im Dorf sowie in der Umgebung. <p>Abbildung 61: Laden der Bäckerei Vollkern</p>
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bewohner des Dorfes sollten an dem Projekt partizipieren. ▪ Besucher und Touristen des Dorfes sollen die Angebote der örtlichen Gastronomie sowie der Läden nutzen.
Konzept / Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbinden der Förderung von Menschen mit Behinderung durch das Schaffen von Arbeitsplätzen in Verbindung mit einer selbstbestimmten und selbsttragenden Dorfentwicklung. <p>Abbildung 62: Einrichtung für Betreutes Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenführen von Betrieben im Ort zu einem Netzwerk, in dem u.a. Bäcker, Landwirte (Abo-Kistenversand), Gestüt und Pension, eine Werkstatt für behinderte Menschen (Dorfmeisterei, Hauswirtschaft, Tischlerei) vereint sind, die einen Kundenstamm in Berlin und Umgebung bedienen. ▪ Dörflicher Entwicklungsprozess wird von der örtlichen Bevölkerung getragen. Die gemeindlichen Institutionen (Ortsbeirat, Gemeinderat) werden unterstützend eingebunden. Hierfür sind 3 Träger verantwortlich: <ul style="list-style-type: none"> > der Rohrlackkreis (monatlich tagendes Gremium aller interessierten Bewohner und Unternehmen berät über die ökonomische, soziale und ökologische Entwicklung des Dorfes), > der Seniorenclub (monatlich tagend, behandelt Themen wie behutsamer Umgang mit der Natur, Ordnung und Sauberkeit im Dorf), > der Kulturverein Temnitztal e.V., als Förderer von Umwelt-, Landschafts- und Denkmalschutz, führt u.a. Veranstaltungen in Rohrlack und der Region durch.

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenleistung und Eigeninitiative der beteiligten Akteure ▪ Wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen im Ort ▪ Spenden ▪ Einnahmen aus kulturellen Veranstaltungen
Initiatoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Dorfgemeinschaft, die durch das Zusammentreffen von vielen Rohrlackern und Zugezogenen entstand, und die bereit waren, sich an die gemeinsame Arbeit zu machen.
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interessengemeinschaft zur Förderung behinderter Menschen e.V. (Elternvereinigung) und ▪ Gesellschaft zur Förderung musischer Erziehung und Lebensgestaltung in der sozialen und therapeutischen Arbeit e.V.
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinschaftliches Handeln im Ort durch Institutionen (vor allem durch den Rohrlackkreis) ▪ Zusammenführen von sozialen, ökonomischen und ökologischen Komponenten in der Ortsentwicklung ▪ Eigenverantwortliches Handeln der Akteure mit Bezug zur Gemeinsamkeit im Dorf fördert die Eigenständigkeit des Ortes und verhindert Abhängigkeiten von Entscheidungen Dritter (die Ortsentwicklung konnte nahezu Fördermittelfrei gestaltet werden).
Weitere Aktivitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Vernetzung mit den Städten Rheinsberg, Neuruppin und Berlin mit den Zielen, die Lebensqualität im ländlichen Raum durch kulturelle und sportliche Aktivitäten aufzuwerten und die Integration von nicht behinderten und behinderten Menschen weiterzuentwickeln. ▪ Kontakte zu Ortsteilen der näheren Umgebung vertiefen, um dort ergänzende Einrichtungen zu schaffen (kulturelles Zentrum, Begegnungsstätte) ▪ Ausbau der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, um weitere Arbeitsplätze zu schaffen



Abbildung 61: Laden der Bäckerei Vollkern

Abbildung 62:
Einrichtung für Betreutes Wohnen



Klettwitz (Gemeinde Schipkau, Landkreis Oberspreewald-Lausitz)

Projektidee mit Rahmenbedigungen



Der unbefestigte Marktplatz in der historischen Ortsmitte (mittelalterlicher Dorfkern) wirkte sich lange Zeit nachteilig auf die funktionale Stabilisierung des Ortskerns aus.

- Gebäudeleerstand im Umfeld des Marktes,
- unbefestigte Straßen und Flächen
- fehlende Parkplätze für Besucher der Geschäfte, Läden, des Kultur-

hauses und der Kirche.

- fehlender Platz zum Ausrichten der jährlich stattfindenden Dorffeste sowie für Markttag.

Der Marktplatz sowie die angrenzenden Verkehrsflächen sollten daher aufgewertet werden (Befestigungen, Bepflanzungen, Ausstattung).

Damit verbunden war die Erwartungshaltung der nachhaltigen Belebung der angrenzenden Geschäfte, Läden und Gaststätten sowie ein Abbau des Gebäudeleerstands um den Markt. Gleichermaßen sollten die Kirche, Kulturhaus und Gaststätten von der Umgestaltung durch die Bereitstellung von Parkplätzen profitieren.



Abbildung 63: Marktplatz vor ...

Abbildung 64: ... und nach der Umgestaltung



Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktplatzgestaltung unter Einbeziehung angrenzender Läden und Geschäfte
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner des Ortes, Einzelhändler und weitere Betriebsinhaber ▪ Besucher der Kirche und des Kulturhauses
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dorfentwicklung mit Marktgestaltung als Projektidee und Entwicklungsziel mit hoher Priorität ▪ Umgestaltung des Marktes mit öffentlichen Förderung (anteilig Gemeindefinanzierungsgesetz GFG und Integrierte Ländliche Entwicklung ILE) <p>Abbildung 65: Lageplan des Marktes; Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: BiKo – Birkigt planen+ überwachen Senftenberg</p>
Durchführung	<p>Das Vorhaben wurde in 2 Bauabschnitten realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2001: Straße und Gehwege marktplatzumlaufend ▪ 2004: Platzgestaltung einschließlich Ausstattung <p>Abbildung 66: Gestalteter Straßenraum Abbildung 67: Tanzgruppe auf einem Marktfest</p>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßen- und Gehwegbau: <ul style="list-style-type: none"> > Gemeindefinanzierungsgesetz GFG (Anliegerbeiträge nach Beitragserschließungssatzung) ▪ Marktplatzgestaltung: <ul style="list-style-type: none"> > Fördermittel des Landes Brandenburg (Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Luckau) und > Eigenanteil der Gemeinde Schipkau
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vereine und Vereinsvorstände im Ort (Kulturverein Klettwitz e.V., Traditionsverein Schacht Klettwitz) ▪ Gemeindevertretung und nachfolgend Ortsbeirat

Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Schipkau ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Luckau
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versammlungen zur intensiven Bürgerbeteiligung - damit wurde große Akzeptanz zur Maßnahme erreicht ▪ transparentes Arbeiten der Gemeindeverwaltung in Bezug auf Terminplanung und Kosten ▪ wirtschaftliche Belebung anliegender Gewerbetreibenden und der Kirche, Kulturhaus ▪ Durchführen von Wochenmärkten und anderen Veranstaltungen wird möglich



Abbildung 65: Lageplan des Marktes;

Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: BiKo – Birkigt planen+ überwachen Senftenberg



Abbildung 66: Gestalteter Straßenraum



Abbildung 67: Tanzgruppe auf einem Marktfest

Gemeinde Pinnow (Amt Oder-Welse, Landkreis Uckermark)

Projektidee



Abbildung 68: Corporate design für die Ausschilderung der Pinnower Einrichtungen

Folgende Bereiche von Pinnow stehen im Mittelpunkt der Revitalisierung:

- **Der Gutshof:**
Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten 1999 wird dieser für die Landwirtschaft, das Dorfgemeinschaftsleben (Verwaltung, Feuerwehr) und für kulturelle Veranstaltungen (Weihnachtsmarkt, Erntedankfest, Konzerte) genutzt.
- **Das Industrie- und Gewerbegebiet:**
Aus dem Rüstungsbetrieb der DDR-Zeit wurde ein Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt, den die Gemeinde 2004 gekauft und weitere Infrastrukturentwicklungsmaßnahmen getätigt hat. Die hier ansässigen Firmen bieten ca. 260 Arbeitsplätze.
- **Raketen- und Technikmuseum:**
Im Mehrzweckgebäude des Rüstungsbetriebes wurde das Museum eingerichtet, in dem Exponate der Raketenproduktion sowie weitere technisch wertvolle Stücke ausgestellt werden.
- **Nationalparkbahnhof:**
Umnutzung und Sanierung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes zu einem touristischen Informationszentrum.

Bereits 1990 haben Pinnower Gemeindevorteiler mit den Einwohnern begonnen, Ziele für eine künftige Dorfontwicklung zu formulieren und Handlungsfelder zu benennen. Nachfolgend wurden Planungen und Konzepte erarbeitet, um Voraussetzungen zu schaffen, diese Ziele schrittweise umzusetzen. Im Vordergrund standen hierbei folgende Leitlinien zur Dorfontwicklung:

Die vielfältigen und unterschiedlichen Bereiche des Ortes werden mit ihrer jeweiligen Geschichte respektiert und durch die Typik märkischer Dörfer mit entsprechenden Gestaltungsmitteln verbunden.

Pinnow soll damit nach außen als geschlossene dörfliche Siedlung mit Wohn- und Arbeitsstätten wahrgenommen werden.

Rückblickend ist es Pinnow damit gelungen, die vorhandenen baulichen Anlagen und Ensembles, die maßgeblich die Prägung des Ortes sowohl in städtebaulich als auch in wirtschaftlicher Hinsicht

bestimmen, zu nutzen und zur Attraktivitätssteigerung des Ortes beizutragen. In engem Kontext hierzu stehen folgende flankierende Vorhaben, die zur städtebaulichen Aufwertung und zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze beigetragen haben:

- Sanierung ortstypischer Gebäude (Bauernhäuser, Pfarrhaus, Alte Schule, Alte Schmiede, Langes Haus u.a.) mit zum Teil öffentlicher Nachnutzung (z.B. Kita, Verwaltung).
- Stabilisieren der Wohnnutzung durch die Sanierung ortstypischer Gebäude und durch sozialen Wohnungsbau (generations-übergreifendes Wohnen).
- Einrichten eines vitalen Dorfgemeinschaftslebens mit Vereinen und Einrichtungen wie Kita, verlässliche Halbtagsgrundschule mit Sporthalle, Feuerwehr, Gaststätte, Sportlerhaus.
- Schaffen von betreuten Arbeitsplätzen in einer Gärtnerei im Umfeld des Gutes.

Im Zusammenspiel von städtebaulicher, wohnungswirtschaftlicher und wirtschaftlicher Entwicklung ist es Pinnow gelungen, die Zahl der Einwohner seit ca. 2004 auf einem Niveau von ca. 980 zu halten. Mit den im Ort vorhandenen Arbeitsplätzen sowie der sozialen Infrastruktur ist Pinnow ein Dorf, das eine vielfältige und zukunftsfähige Nutzungsstruktur aufweist, die sich auf die vorhandenen Ressourcen bezieht.



Abbildung 69: Erntefest auf dem Gut

Abbildung 70: Blick in den Gutshof



Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ganzheitliche Dorfentwicklung mit dem Ziel, vorhandene bauliche Anlagen in die Ortsentwicklung einzubeziehen und die örtlichen Potenziale zum Schaffen von Arbeitsplätzen zu nutzen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner des Ortes und der umliegenden Dörfer ▪ Besucher ▪ Betriebe und Firmen
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dorfentwicklung als ganzheitlichen Prozess initiieren ▪ einzelne Bereiche entwickeln (Gutsbereich, Wohnbereiche, Gewerbegebiet und andere) ▪ gemeinsame Merkmale der Dorfgestaltung als verbindendes Element in die Ortsentwicklung integrieren
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestimmen des jeweiligen Entwicklungszieles im Gemeinderat und Abstimmung mit der Amtsverwaltung ▪ Durchführen von Planverfahren als Vorbereitung für die Umsetzung ▪ Kommunikation mit für die Umsetzung wichtigen Partnern (Landkreis, Landesämter, Wirtschaft und Sozialpartner)
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel der Gemeinde Pinnow ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg (Ländliche Entwicklung, sozial geförderter Wohnungsbau, Schul-sanierungsprogramm) ▪ Investitionspauschale des Landkreises Uckermark und des Landes Brandenburg ▪ Bundesanstalt für Arbeit/Bundesagentur für Arbeit ▪ LASA Brandenburg GmbH ▪ EU, Bund
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Pinnow, Amt Oder-Welse



Abbildung 71: Nationalparkbahnhof Pinnow



Abbildung 72: Gärtnerei im Umfeld des Gutes

Projekt- partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landkreis Uckermark ▪ Land Brandenburg (MLUV, MW, MASGF) ▪ Arbeitsagenturen
Erfolgs- faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ klare Zielstellung der Gemeinde zur Ortsentwicklung ▪ Durchführen von transparenten Verfahren zur Motivation der örtlichen Einwohner und zur Umsetzung der Ziele ▪ frühzeitige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Akteuren ▪ fortlaufendes Anpassen der Projektziele an Veränderungen unter Erhalt der maßgeblichen Leitlinien zur Dorfentwicklung

Das Handlungsfeld „Daseinsvorsorge“

Netzen (Gemeinde Kloster-Lehnin, Landkreis Potsdam-Mittelmark)



Abbildung 73: Landfrauen in Netzen vor dem Gemeindebüro

Projektidee mit Rahmenbedingungen

Bezogen auf die soziale Infrastruktur im Ort stand die Gemeinde im Jahr 2000 vor folgenden Herausforderungen:

- Die Grundschule Netzen wurde im Schuljahr 2000 endgültig geschlossen und stand danach leer.
- Die Kindertagesstätte, die sich im ehemaligen Gutshaus befand, sollte aufgrund der guten Nachfrage erhalten und aufgewertet werden.
- Das Gemeindehaus in der Ortsmitte (Plattenbau) war sanierungsbedürftig.
- Ein Billard-Übungsraum für Jugendliche war notwendig²⁸ und sollte an das vorhandene Sportzentrum angebaut werden.
- Der Ort erhielt planmäßig ein Feuerwehrgerätehaus, jedoch war der Standort ungeklärt. Hierzu gab es unterschiedliche Auffassungen zwischen der damals eigenständigen Gemeinde und der Amtsverwaltung.

²⁸ Netzen spielte damals in der Bundesliga für Billard

Innerhalb der Dorfentwicklungsplanung wurde daher der Schwerpunkt auf die zukunftsfähige Entwicklung der sozialen Infrastruktur mit folgenden Schwerpunkten gelegt:

- Gestaltung einer modernen Kindertagesstätte mit einem vielfältigen Raumangebot,
- Konzentration der gemeindlichen Einrichtungen im Dorfzentrum
- Zusammenführen der sportlichen Aktivitäten im Sportzentrum.

Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabilisierung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Netzen (Gemeinde Kloster Lehnin)
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner von Netzen ▪ junge Familien mit Kindern ▪ Freiwillige Feuerwehr Netzen
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachnutzung vorhandener ortsbildprägender Bausubstanz durch die Gemeinde ▪ Neuordnung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ▪ zukunftsfähige und für künftige Bedarfe geeignete Gestaltung <p>Abbildung 74: Dorfentwicklungsplan Netzen (Ausschnitt)</p>
Durchführung	<p>Kita</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Beenden der Schulnutzung wurden Teile des Schulgrundstücks parzelliert und an private Eigentümer zum Errichten von Wohnhäusern angeboten. ▪ Der verbleibende Grundstücksteil mit dem ehemaligen Schulgebäude verblieb in öffentlicher Nutzung, das Gebäude dient heute als Vereinshaus und Verkaufsstelle (Dorfzentrum). <p>Abbildung 75: Dorfzentrum mit Gemeindebüro, Bäckerei u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Sanierung der Alten Schule mit der Turnhalle und Inbetriebnahme als neue Kindertagesstätte erfolgte 2003 ▪ Verkauf des ehemaligen Kita- Gebäudes an einen privaten Eigentümer (gegenwärtig laufen Verhandlungen mit einem Investor, Ziel ist die Nutzung des Gebäudes zur Altenpflege und betreutem Wohnen.) ▪ Mit den Einnahmen durch die Grundstücks- und Gebäudeverkäufe konnte die Gemeinde die Eigenmittel für die Sanierung der Kita bereitstellen, die unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Brandenburg erfolgte. <p>Abbildung 76: Ehemaliges Kitagebäude Abbildung 77: Neue Kita in ehemaliger Schule</p>

Durchführung	<p>Feuerwehr und Gemeindebüro</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2002 -03: Abriss von störenden Baracken in der Ortsmitte ▪ Gestaltung des Feuerwehrneubaus mit dem Gemeindebüro als eine bauliche Einheit ▪ Errichtung einer Feuerwehrübungsfläche mit einem Abenteuerspielplatz ▪ Das Feuerwehrgerätehaus wurde 2003 gemeinsam mit dem sanierten Gemeindehaus fertiggestellt und dient heute der Feuerwehr und dem Feuerwehr-Verein. <p>Sportzentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anfügen des Billard-Übungsraums an das vorhandene Sportzentrum. ▪ Der Anbau der Billard-Übungsräume an das Sportzentrum wurde 2003 abgeschlossen. <p>Abbildung 77: Neubau des Feuerwehrhauses mit saniertem Anbau</p>
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinderat Netzen, ▪ Ortsbürgermeister, ▪ Vereinsvorsitzende
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel der ehemals selbstständigen Gemeinde Netzen bzw. der Gemeinde Kloster Lehnin ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg (ILE)
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amtsverwaltung / Gemeindeverwaltung Kloster Lehnin ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Brieselang
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klare konzeptionelle Vorstellungen der Gemeinde zum Vorgehen ▪ Nutzen der Dorfentwicklungsplanung als Multiplikator für die Ziele der Ortsentwicklung ▪ Direkte Umsetzung der Vorschläge der Dorfentwicklungsplanung ▪ Finanzielle Ausstattung der Gemeinde ermöglichte die Inanspruchnahme von Fördermitteln



Abbildung 75: Dorfzentrum mit Gemeindebüro, Bibliothek u.a.



Abbildung 76: Ehemaliges Kitagebäude
Abbildung 77: Neue Kita in ehemaliger Schule

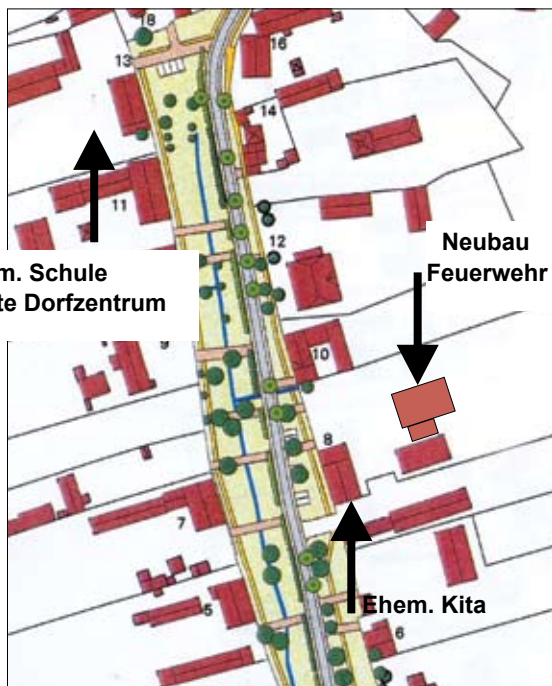


Abbildung 74: Dorfentwicklungsplan Netzen (Ausschnitt)



Abbildung 78: Neubau des Feuerwehrhauses mit saniertem Anbau



Hakenberg (Gemeinde Fehrbellin, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Innerhalb der Dorfentwicklungsplanung 2002 wurden als Vorzugslösung der Abriss des Gebäudes und der Erwerb eines ortstypischen Gebäudes vorgeschlagen mit dem Ziel, dieses Gebäude als Dorfgemeinschaftshaus umzubauen und das Verkaufsgebäude abzureißen.

2003 nutzte die Gemeinde die Möglichkeit, einen Teil eines Stallgebäudes eines innerörtlich gelegenen ortsbildprägenden Hofes zu erwerben. Der Gebäudeteil wurde umgebaut und in den zwei Geschossen konnten ein Gemeinschaftsraum sowie ein Versammlungs- und Schulungsraum der Freiwilligen Feuerwehr Hakenberg sowie die dazugehörigen Sanitärräume eingerichtet werden. Die Klinkerfassade des Gebäudes wurde saniert, so dass der Gebäudecharakter erhalten blieb.

Damit konnte das Verkaufsgebäude abgerissen und die Angerfreifläche umgestaltet werden. Eine schlichte Wiesenfläche, ein Kinderspielplatz, ein Standort für Wertstoffcontainer und öffentliche Pkw-Stellplätze wurden gestaltet.

Mit dem Einrichten des Dorfgemeinschaftshauses wurde die Aufwertung des Dorfgangers verbunden, sodass Hakenberg von zwei wesentlichen Maßnahmen profitierte.



Mittig auf dem Hakenberger Anger war um 1970 der Dorfladen („Konsum“) errichtet worden, der mit Flachdach, grauer Putzfassade und großen Fensterflächen das Aussehen der Freifläche beeinträchtigt hat. Das nach 1990 leerstehende Verkaufsgebäude befand sich in Besitz der Gemeinde und sollte künftig als Gemeinschaftsgebäude nachgenutzt werden, da die Gemeinde kein weiteres für diese Nutzungszwecke geeignetes Gebäude besaß. Vorübergehend wurde das Gebäude von der Freiwilligen Feuerwehr Hakenberg als Versammlungs- und Schulungsraum genutzt.

Abbildung 79: Dorfgemeinschaftshaus Hakenberg

Abbildung 80: Töpferwerkstatt am Anger



Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau eines Nebengebäudes zu einem Dorfgemeinschaftshaus ▪ Neugestaltung des Angers
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner des Dorfes ▪ örtliche Freiwillige Feuerwehr ▪ Besucher, Touristen
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachnutzung vorhandener ortsbildprägender Bausubstanz durch die Gemeinde, ▪ Abriss des Dorfladens ▪ Aufwertung des Ortsbildes durch Freiraumentwicklung <p>Abbildung 81: Dorfentwicklungsplan Hakenberg (Ausschnitt)</p>
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauantragsverfahren für den Umbau des Stallgebäudes zum Dorfgemeinschaftshaus, in Zusammenarbeit der beteiligten Akteure (Gemeinde, Planer, Bauaufsichtsbehörde) ▪ Abriss der alten Verkaufsstelle auf dem Dorfanger 2004 <ul style="list-style-type: none"> > Reduzierung der versiegelten Angerfläche > Befreiung des Wurzelbereiches der Dorfeiche (geschütztes Naturdenkmal) von den Gebäudefundamenten <p>Abbildung 82: Anger vor ... Abbildung 83: ... und nach der Umgestaltung</p>
Finanzierung	<p>Einrichten des Dorfgemeinschaftshauses (Gebäudeankauf und Umbau) sowie die Umgestaltung des Angers:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg (ILE) ▪ Eigenmittel der Gemeinde Fehrbellin
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeindevertreter/ Ortsbeirat Karwesee ▪ Amt Fehrbellin/ Gemeinde Fehrbellin

Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Neuruppin
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> Komplexe Strategie wurde während Dorftwicklungsplanung besprochen Kooperatives Zusammenwirken mit Amt/ Gemeinde Fehrbellin und Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung Auslösen weiterer Initiativen im Dorf: Sommerkonzerte in der Dorfkirche, Einrichten eines Töpferladens

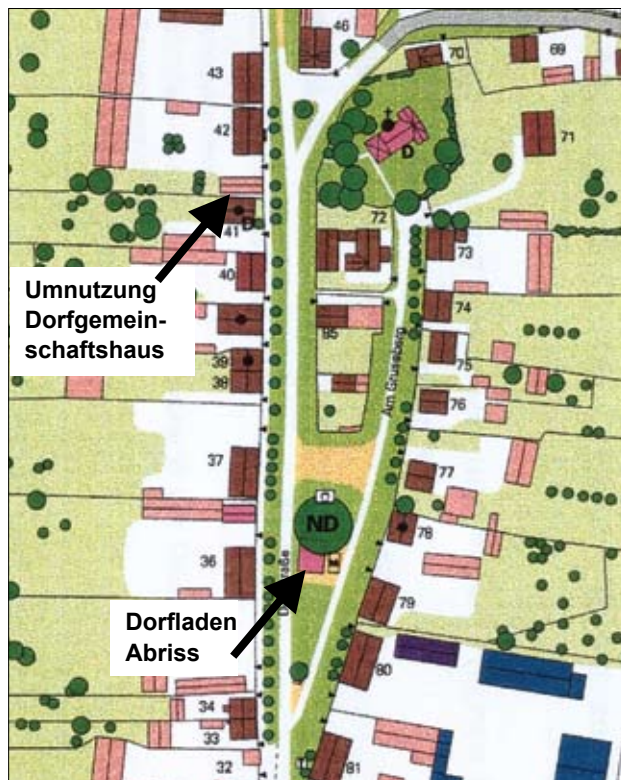


Abbildung 81:
Dorftwicklungsplan Hakenberg (Ausschnitt)



Abbildung 82: Anger vor ...



Abbildung 83: ... und nach
der Umgestaltung

Amt Altdöbern (Landkreis Oberspreewald-Lausitz)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Die bis 1990 als Poliklinik fungierende medizinische Einrichtung wurde zunächst als Ambulatorium weiterbetrieben. Die Gemeinde Altdöbern hatte als dessen Vermieter nachhaltiges Interesse und den politischen Auftrag, das Ambulatorium zu erhalten, weil es zusammen mit der Apotheke die Basis für die medizinische Versorgung des Gebietes des Amtes Altdöbern und darüber hinaus bildet.

Die Praxisaufgabe eines Facharztes Ende 2008 und die notwendige Neubesetzung erforderte die zügige Modernisierung des Gebäudes (Inneneinrichtung, Fassade, Dach). Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, das Gebäude umfassend zu sanieren.

Zusammen mit der Apotheke soll das Ärztehaus um eine Praxis für einen Allgemeinmediziner erweitert und damit aufgewertet werden.

Abbildung 84: Ambulatorium vor ...

Abbildung 85: ... und nach der Sanierung



Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nach Bekanntgabe der Aufgabe einer Zahnarztpraxis wird die Neubesetzung und Erweiterung um eine 3. Arztpraxis (Facharzt für Allgemeinmedizin) mit der Modernisierung des Gebäudes verbunden, um die medizinische Grundversorgung im Amt Altdöbern zu sichern (Arztpraxen sowie eine Apotheke).
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner der angrenzenden Orte, ▪ Nutzer der Arztpraxen (Patienten)
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeiten des Nutzungsprofils für das Gebäude durch Immobilienmanagement des Amtes Altdöbern in Zusammenarbeit mit den Fachärzten ▪ Sanierung von 2 Arztpraxen während des Betriebes einer Praxis
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Frühjahr 2008: Konzepterstellung ▪ Sommer 2008: <ul style="list-style-type: none"> > Einbringen in die LAG > Bearbeitung des Förderantrages mit hoher Priorität durch das zuständige Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung ▪ Dezember 2008: Baubeginn ▪ Februar 2009: <ul style="list-style-type: none"> > Abschluss der Sanierung und Eröffnung der Zahnarztpraxis > April 2009: Eröffnung der neu hinzugekommenen Allgemeinarztpraxis <p>Abbildung 86: Umgestaltete Anmeldung Abbildung 87: Zahnarztpraxis</p>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Altdöbern übernahm bauliche Veränderungen am Gebäude ▪ Langfristige Mietverträge (über 12 Jahre) sichern der Gemeinde Altdöbern Mieteinnahmen zur Refinanzierung der Baukosten ▪ Innenausstattung in Verantwortung der Fachärzte ▪ Das Vorhaben wird 2008 der Lokalen Aktionsgruppe „Energierregion Lausitzer Seenland“ als Fördervorhaben vorgelegt und befürwortet. ▪ Die Antragsbearbeitung und das Ausreichen von Fördermitteln erfolgten zügig. ▪ Kostenschätzung der Gesamtmaßnahme 296.000,00 € - <ul style="list-style-type: none"> > davon wurden 75 % vom Land Brandenburg gefördert, > den Rest haben die Gemeinde und das Amt als Eigenanteil eingestellt.

Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fachärzte des Ärztehauses ▪ Gemeinde Altdöbern in Zusammenarbeit mit Amt Altdöbern
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amt Altdöbern (Immobilienmanagement) ▪ Lokale Aktionsgruppe der Leader- Region Energieregion Lausitzer Seenland ▪ Regionalmanagement ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung Luckau
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Zusammenarbeit zwischen Amtsverwaltung, Gemeinde und den Fachärzten ▪ Klare Positionierung der Gemeinde Altdöbern für das Ärztehaus erleichterte den Konzept- und Umsetzungsprozess



Abbildung 86: Umgestaltete Anmeldung



Abbildung 87: Zahnarztpraxis

Karwese (Gemeinde Fehrbellin, Landkreis Ostprignitz-Ruppin)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Das unmittelbar am Anger stehende Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr stand nach Nutzungsaufgabe im Jahr 1990 leer. Ein Einzelhändler hat das Gebäude von der damals selbstständigen Gemeinde Karwese im Jahr 1998 angemietet, mit dem Ziel, zu testen, inwieweit sich das Einrichten eines Ladens mit einem eingeschränkten Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs rechnet.

Nach Abschluss von geringen Umbauarbeiten wurde der Laden im Jahr 1999 eröffnet.

Im Zuge der Sanierung der Dorfstraße 2003 wurde in der Gemeinde Karwese entschieden, die Modernisierung des Gebäudes in die Fördermaßnahme einzubeziehen, da der Dorfladen von den Anwohnern Karwesees und den umliegenden Dörfern als Nahversorger trotz

eingeschränkter Öffnungszeiten angenommen wird (Nutzung wird auch für Pendler ermöglicht).

Nach erfolgter Sanierung (Fassade, Dach) hat der Betreiber des Dorfladens das Angebot um Reparaturdienstleistungen und Post-Service erweitert.

Abbildung 88:
Lage des Dorfladens am Anger

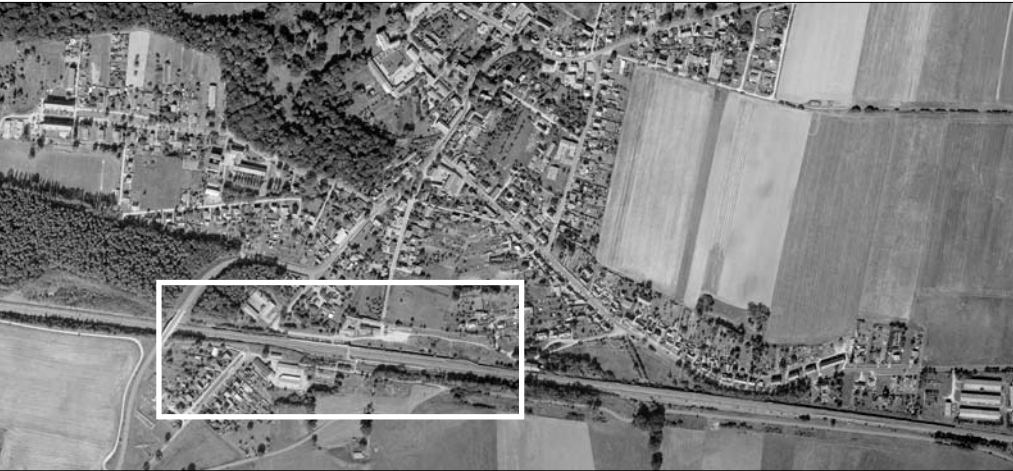
Abbildung 89:
Dorfladen vor der Sanierung

Abbildung 90:
Dorfladen nach der Sanierung



Das Handlungsfeld „Technische Infrastruktur“

Gemeinde Nennhausen (Landkreis Havelland) Gestaltung des Bahnhofsumfeldes



Projektidee mit Rahmenbedingungen

Projektidee mit Rahmenbedingungen
Mit der Umgestaltung des Bahnhofes für die Regionalbahn sowie mit dem Bau der ICE-Trasse Berlin-Hannover stand das Bahnhofsumfeld der Gemeinde im Blickpunkt der öffentlichen Aufmerksamkeit. Bisher war das Umfeld gekennzeichnet von Brachen, vormals landwirtschaftlich genutzter Flächen,

leerstehenden Hallen sowie ungenutzten Gebäuden eines Sägewerkes. Um diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und die Anbindung des Bahnhofsgeländes an den Dorfbereich zu verbessern, hat die Gemeinde einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet (2004), der folgende Maßnahmen enthält:

- Vorschlag zum Ankauf von Flächen, die zur Aufwertung des Umfeldes und zur verbesserten Erschließung benötigt werden.
- Einordnen von Straßen und Wegen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr

Abbildung 91:
Verkehrsanbindung des Regionalbahnhofs



- Gestaltungslösungen für das Bahnhofsumfeld unter Einbeziehung überörtlich bedeutsamer Radwege

Die Gemeinde verfolgte das Ziel der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes korrespondierend zur Attraktivitätssteigerung innerörtlicher Bereiche.

Ergänzend zum Rahmenplan wurde mit dem Erstellen des Flächennutzungsplanes sowie der Klarstellungssatzung das Planungsrecht zur Umgestaltung der Fläche geschaffen.

Die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern der anzukaufenden Flächen begannen 2006 (für die Gleisanlagen, die in die Umgestaltung einbezogen wurden, wurden Bauerlaubnisverträge abgeschlossen).

Damit lagen die Voraussetzungen zum Beantragen von Fördermitteln für die Umsetzung der in zwei Bauabschnitten geplanten Baumaßnahmen vor (Planungsrecht, Flächen im Eigentum der Gemeinde).

Zwischenzeitlich ist die Umgestaltung nahezu abgeschlossen.

Im Kontext der 2006 in Rathenow durchgeführten Landesgartenschau wurde der Bahnhof Nennhausen in das regionale Radwegenetz integriert, was zur Nutzungsintensivierung des Bahnhofes beigetragen hat.

Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umfeldgestaltung des Regionalbahnhalt punktes Nennhausen in zwei Bauabschnitten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner von Nennhausen, ▪ Touristen und ▪ Besucher
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung des städtebaulichen Misstandes um den Bahnhofpunkt ▪ Beräumung von Ruinen, leerstehenden Gebäuden und illegal verbrachtem Müll ▪ Gestaltung von Erschließungsflächen (Straßen, Fuß- und Radwege, Kfz- Parkplätze, Grünflächen, Bushaltestelle) ▪ barrierefreier Zugang im südlichen Bereich des Bahnhofpunktes <p>Abbildung 92: Gestaltungsplan des Bahnhofsvorbereich Nennhausen (Quelle: Ingenieurbüro Beyer Brandenburg a.d. Havel)</p> <p>Abbildung 93: Anbindung an überörtlichen Rad- und Fußweg</p>
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeiten von Planungsgrundlagen zur Gestaltung des Bahnhofsumfeldes ▪ Ankauf der Flächen, die zur Umgestaltung erforderlich waren ▪ Erarbeiten von Förderanträgen zur Unterstützung der Finanzierung ▪ Durchführen der Baumaßnahmen <p>Abbildung 94: Erschließungsstraße des Bahnhofs</p>
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunalpolitiker, Verwaltung des Amtes Nennhausen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg (Integrierte ländliche Entwicklung) ▪ Fördermittel des Landkreises Havelland (ÖPNV) als Kofinanzierung ▪ Eigenmittel der Gemeinde Nennhausen
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Brieselang ▪ Landkreis Havelland

Erfolgsfaktoren

- Zielorientierte Zusammenarbeit zwischen Kommunalpolitik und Verwaltung, Verknüpfung mit dem ÖPNV
- Umfangreiche und detaillierte Projektvorbereitung
- Transparente Gestaltung des Verfahrens
- Partnerschaftliches Zusammenwirken der Projektbeteiligten
- LAG Havelland als Impulsgeber für die regionale Vernetzung des Bahnhofsumfeldes



Abbildung 92:
Gestaltungsplan des Bahnhofsvorbereich
Nennhausen
(Quelle: Ingenieurbüro Beyer Brandenburg
a.d. Havel)

Abbildung 93: Anbindung an überörtlichen
Rad- und Fußweg

Abbildung 94: Erschließungsstraße des
Bahnhofs



Gemeinde Schipkau (Landkreis Oberspreewald-Lausitz)

Projektidee mit Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Schipkau befindet sich mit ihren Ortsteilen inmitten einer durch den Braunkohlenabbau und der Energieerzeugung geprägten Region. Innerhalb der vergangenen Jahre hat sich die Gemeinde durch die Realisierung von Projekten der alternativen Energieerzeugung neu profiliert.

Die Gemeinde hat sich das Ziel gesetzt, den Energiebedarf mit einem hohen Anteil an „sauberer und bezahlbarer“ Energie zu decken. Dies soll durch das Bereitstellen eines Mixes aus Energien erfolgen, der einen hohen Anteil regenerativ erzeugter Energie beinhaltet als auch aus Braunkohle erzeugter Energie zur Grundlastabsicherung. Von der Bereitstellung regenerativ erzeugter Energie sollen die Einwohner der Gemeinde in doppelter Hinsicht partizipieren:

- Die Energieerzeugung für den Eigenbedarf führt zur finanziellen Entlastung der Haushalte.
- An den zur Energieerzeugung verwendeten Anlagen können sich die Haushalte mit dem Kauf von Anteilen finanziell beteiligen und somit langfristig vom Ertrag der Anlagen profitieren.



Abbildung 95: Windparkanlage

Bisher wurden folgende Anlagen realisiert:

- Windpark Klettwitz,
- Erdgastankstelle Klettwitz und
- Blockheizkraftwerk in der Kindertagesstätte Hörlitz

Unter dem Leitbild „Innovativer Energieort Gemeinde Schipkau“ befinden sich folgende Vorhaben in der Planung bzw. der unmittelbaren Realisierung:

- „Grüner Lausitzring“ mit Biogasanlage, einer Windenergieanlage (WEA) und Photovoltaik,
- Solarpark Meuro,
- Photovoltaikanlagen an Gebäuden zur anteiligen Deckung des Energiebedarfes (Solar-Carport Klettwitz) und
- Blockheizkraftwerk für das Gebäude Schulstraße 1 in Klettwitz, Photovoltaikanlage für die Sporthalle Schipkau

Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellen eines großen Anteiles von regenerativ erzeugter Energie zusätzlich zur Grundlastabsicherung durch Energie, die auf der Basis von Braunkohle erzeugt wird.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner der Gemeinde Schipkau
Konzept	<p>Nutzung sämtlicher vorhandener Voraussetzungen zur Bereitstellung regenerativ erzeugter Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachnutzung von Braunkohlenabbauflächen, ▪ Nutzen von gemeindeeigenen Flächen und ▪ Verknüpfung von öffentlich genutzten Einrichtungen mit regenerativer Energieerzeugung <p>Abbildung 96: Vorhaben „Kleinwindrad zur energetischen Versorgung des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Schipkau“</p>
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse der zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale (z.B. Freiflächen, Dachflächen) ▪ Untersuchung der zum Einsatz kommenden Form der Energieerzeugung ▪ Kosten- und Nutzen- Analyse ▪ Schaffung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen sowie baulichen Voraussetzungen <ul style="list-style-type: none"> > Erstellen von Rahmenplänen (z.B. Rahmenplan: Photovoltaik Meuro) > Erstellen des Planungsrechts (z.B. Bebauungsplan: Sondergebiet Photovoltaikanlage Kletwitz Schulstraße) ▪ Bau der Anlage
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel der Gemeinde Schipkau ▪ Eigenanteile der Betreiber der Anlage ▪ Anlagen Dritter
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunalpolitiker, Verwaltung der Gemeinde Schipkau <p>Abbildung 97: Gemeindevertreter und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung bei der Besichtigung des Solarparkes Finsterwalde (installierte Leistung 42 MW)</p>
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Energieunternehmen ▪ Landwirtschaftliche Betriebe der Region für die Bestückung der Biogasanlage des Projektes „Grüner Lausitzring“ <ul style="list-style-type: none"> > Agrargenossenschaft Bronkow und > Agrargenossenschaft Grossräschen

**Erfolgs-
faktoren**

- Akzeptanz bei der Bevölkerung durch Energiemix mit regenerativ erzeugter Energie
- Kostenersparnis der öffentlichen und privaten Haushalte
- Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region durch Bau von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung
- sehr gute Zusammenarbeit der Partner in der Region
- transparent geführte Verwaltungsverfahren zur Vorbereitung der Umsetzung von Vorhaben

Kleinwindrad
+
Kraft-Wärme-Kopplung
auf Holz- oder Erdgasbasis
+
Photovoltaikanlage

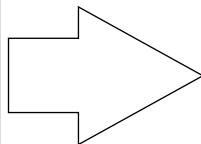


Abbildung 96: Vorhaben „Kleinwindrad zur energetischen Versorgung des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde Schipkau“

Abbildung 97: Gemeindevertreter und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung bei der Besichtigung des Solarparkes Finsterwalde (installierte Leistung 42 MW)



Gemeinde Wiesenburg/Mark (Landkreis Potsdam Mittelmark)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Ein landwirtschaftlicher Betrieb der Region 2006 hat in den Ortsteilen Reppinichen und Wiesenburg 6 Biogas GmbH gegründet. Ursprüngliches Ziel war die Stromproduktion und der Stromverkauf auf der Basis von Biogas.

Die Idee war, die in der Region angebauten Rohstoffe wie Mais und Roggen als Ausgangsmaterial für die Stromproduktion zu verwenden. Mit der Stromproduktion entstand ein Angebot an Wärme, das nachfolgend in den Orten der Gemeinde Wiesenburg/Mark genutzt werden konnte.

Diese Projektidee wird inzwischen um den Transport des erzeugten Biogases und der Einspeisung in dezentral zu errichtende Blockheizkraftwerke erweitert. Damit soll eine verbrauchernahe Wärmeerzeugung ermöglicht werden.

Langfristig soll ein Nahwärmenetz in Wiesenburg errichtet werden, das der Versorgung öffentlicher Gebäude in Wiesenburg mit Fernwärme dienen kann (Rathaus, Schulen u.a.).

Mit den Biogasanlagen sollte ein regionaler Wertschöpfungskreislauf aufgebaut werden, um Arbeitsplätze in der Region zu schaffen.



Abbildung 98: Betriebshof der Biogasanlage

Abbildung 99: Biogasanlage

Projekttablauf

Idee	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stromproduktion ▪ Stromverkauf auf der Basis von Biogas
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner der Ortsteile Reppinichen und Wiesenburg
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau von regionalen Stoff- und Wertschöpfungskreisläufen durch Verwendung von Rohstoffen aus der Region; Einhalten von kurzen Lieferwegen, Verwendung lokal erzeugter Produkte, Beteiligung von lokalen Erzeugern. ▪ Bau von kleinen Blockheizkraftwerken (0,5 MW bis 1,54 MW) in den Ortsteilen Reppinichen und Wiesenburg sowie Wärmeversorgung für ein ca. 5 Hektar großes Treibhaus zur Gemüseproduktion in Reppinichen und kommunaler Gebäude in Wiesenburg.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel. Durch die Einspeisevergütung können der Amortisationszeitraum und damit die Betriebswirtschaftlichkeit der Biogasanlagen klar bestimmt werden.
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2006 Projektbeginn mit Aufstellung eines Bebauungsplanes ▪ 2007 Genehmigung des Bebauungsplanes ▪ Der Baubeginn erfolgte 2007 ▪ 2008 Inbetriebnahme der Biogasanlagen Wiesenburg und Reppinichen <p>Abbildung 99: Biogasanlage</p>
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokale Erzeugergruppe „Biogas GmbH“
Projektpartner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeinde Wiesenburg (Mark) als Projektförderer ▪ Gemeindeverwaltung fördert Projekt durch Unterstützung bei Planungsvorhaben
Erfolgsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperatives Zusammenwirken der Partner der Region ▪ Exaktes Einhalten der getroffenen Absprachen zwischen den Akteuren ▪ Aufbau einer Wertschöpfungskette mit lokalen Produkten initiiert von Akteuren der Region fördert Akzeptanz bei der örtlichen Bevölkerung ▪ Keine Anliegerbelästigung durch Transportwege auf Hauptstraßen
weiterer Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau von weiteren Wärmeleitungen zum Netzausbau und zum Bereitstellen von Wärmeenergie zu den potenziellen Verbrauchern (Wohnbereiche in den Ortsteilen) zur effektiveren Auslastung der bereitgestellten Energiekapazitäten

Das Handlungsfeld „Ortsgestaltung“

Groß Behnitz (Stadt Nauen, Landkreis Havelland)



Problematisch im Ortskern ist die Situation für den ruhenden Verkehr, denn für Besucher der Veranstaltungen stehen nicht genügend Parkplätze zur Verfügung. Daher beabsichtigt der Eigentümer des Landgutes Borsig, eine in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landgut errichtete alte Kaufhalle abzureißen und dort Parkplätze zu gestalten. Durch zusätzliche Baumpflanzungen soll das Ortsbild ergänzt und aufgewertet werden, sowie zur Entlastung der Parkplatzsituation beitragen.

Im Kontext dieser Ortsentwicklung sind weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Gutes und der Vernetzung in der Region geplant: Zwischen Ribbeck (Schloss Ribbeck) und Groß Behnitz (Landgut Borsig) wird ein Radweg gebaut, damit die Orte von Radfahr-Touristen besucht werden können (Antrag der Stadt Nauen und das positive Votum der LAG Havelland liegen vor). Ideen zur gemeinsamen Durchführung von Veranstaltungen auf der Basis eines gemeinsamen Marketings mit Unterstützung der Stadt Nauen und des Landkreises Havelland werden diskutiert.



Projektidee mit Rahmenbedingungen

Der Anker der gegenwärtigen funktionalen Entwicklung von Groß Behnitz ist das Landgut Borsig, dessen Gebäude und Freiflächen aufwändig von einem privaten Eigentümer saniert werden. Ziel ist es, die Gebäude des Gutes für kulturelle und touristische Veranstaltungen nutzbar zu machen (Ausstellungen, Gastronomie, Hotel, ökologischer Landbau).



Abbildung 100:
Eingangsbereich Landgut Borsig

Abbildung 101: abzureißendes Gebäude

Um das Landgut Borsig für den öffentlichen Nahverkehr zu erschließen, sind Überlegungen im Gespräch, den Bahnhof Groß Behnitz zu aktivieren.

Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung einer innerörtlichen Freifläche ▪ Mit der Entwicklung des Landgutes Borsig und der Etablierung von Veranstaltungen, die vom Gut ausgehen, steigt die Zahl der Gäste im Dorf erheblich an. ▪ Die Kapazitäten für den ruhenden Verkehr innerhalb des öffentlichen Raumes von Groß Behnitz sind schnell erschöpft. Der Eigentümer des Gutes ist daher bemüht, weitere Parkplatzflächen zu erschließen. ▪ Für die Erschließung weiterer Parkplatzflächen bietet sich die Fläche der seit mehreren Jahren leerstehenden und das Ortsbild negativ beeinträchtigenden Kaufhalle an. Das Gebäude verwahrlost und ist aufgrund seines Bauzustandes nicht mehr nutzbar.
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner und Touristen
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Ortsbildes durch Freiraumentwicklung ▪ Geplant ist der Abriss der leerstehenden Kaufhalle und der Ausbau der Fläche als Kfz-Parkplatz mit Begrünung durch Laubgehölze
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Eigentümer des Landgutes Borsig erwarb das Grundstück mit Gebäude. ▪ Frühjahr 2009: Genehmigung zum Abriss des Gebäudes ▪ Fördermittelbescheid zum Gebäudeabriss liegt vor ▪ Abriss steht unmittelbar bevor <p>Abbildung 101: abzureißendes Gebäude</p>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel des Investors ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Privater Eigentümer des Landgutes Borsig
Projektpartner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Nauen und Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Brieselang
Ergebnis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung der Situation für den ruhenden Verkehr; ▪ Bereitstellung von Parkplätzen bei Veranstaltungen des Gutes im unmittelbaren Umfeld zur Entlastung der innerörtlichen Bereiche. ▪ Die Aufwertung des Dorfkernes sowie des Landgutes Borsig werden miteinander verknüpft.

Retzow (Amt Friesack, Landkreis Havelland)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Der Ortskern von Retzow wird durch ein nahezu regelmäßig angelegtes Rechteck bestehend aus Straßen gebildet, an dessen nordwestlichem Bereich sich der Bäckerteich befindet. Die Fläche des Gewässers hat sich innerhalb der vergangenen 20 Jahre aufgrund des kontinuierlichen Eintrages von sehr nährstoffreichem Oberflächenwasser ständig verringert und ist von Röhricht dicht bestanden, sodass der Teich letztlich nur in der vegetationsarmen Zeit sichtbar war.

Innerhalb der Dorfentwicklungsplanung wurde von den Teilnehmern des Arbeitskreises die Erschließung und Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Freifläche als prioritäre Maßnahme befürwortet. Hierzu gehört die Teichentschlammung, die Beräumung der angrenzenden Flächen von Laubresten und Müll sowie die Erschließung und Gestaltung der Freifläche. Ziel war es, den Teich mit den angrenzenden Freiflächen als prägendes Merkmal des Ortsbildes wiederherzustellen.

Abbildung 102: Saniertes Gewässer mit neuer Uferrandgestaltung als innerörtliche Freifläche

Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teichgestaltung und Erschließung der innerörtlichen Freifläche um den Bäckerteich
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner des Ortes Retzow ▪ Besucher
Konzept	<p>Abbildung 103: Gestaltungsplan für den Bäckerteich 2003</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Ortsbildes durch Freiraumentwicklung ▪ Entschlammung des Gewässers und Gestaltung der innerörtlichen Freifläche
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klären des wasserrechtlichen Verfahrens 2004 ▪ 2004: Vorbereitende Untersuchungen und Gutachten <ul style="list-style-type: none"> > naturschutzfachliche Bewertung des Vorhabens wegen Eingriffe in geschützte Biotope > Hydrologisches und geologisches Gutachten > Gutachten zur Bewertung des anfallenden Teichschlammes ▪ Entwurf, Ausführung und Durchführung der Entschlammung und Freiflächengestaltung ▪ 2005/ 2006: <ul style="list-style-type: none"> > Freiflächengestaltung > Ausstatten mit Bänken und Lampen <p>Abbildung 104: Begehung Bäckerteich, November 2003 Abbildung 105: Bauarbeiten zur Freiflächengestaltung Abbildung 106: Fertiggestellte Freiflächen</p>

Abbildung 103:
Gestaltungsplan
für den Bäckerteich
2003



Abbildung 104:
Begehung Bäckerteich,
November
2003



Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel der Gemeinde Retzow ▪ Mittel des Arbeitsamtes Nauen ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg
Ergebnis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerörtliches Gewässer mit begleitendem Gehweg und Frischwiesen, der Bereich ist nutzbar zum Erholen und Verweilen
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsbürgermeister mit Gemeinderat
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amt Friesack ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Brieselang ▪ Verwaltung des Landkreises Havelland ▪ Planungsbüro
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klarer politischer Wille zur Umgestaltung der Freifläche ▪ Vorhandene Eigenmittel der Gemeinde zur Akquisition von Fördermitteln ▪ Kooperative Mitarbeit und Unterstützung der beteiligten Behörden
weiterer Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bau von weiteren Wärmeleitungen zum Netzausbau und zum Bereitstellen von Wärmeenergie zu den potenziellen Verbrauchern (Wohnbereiche in den Ortsteilen) zur effektiveren Auslastung der bereitgestellten Energiekapazitäten



Abbildung 105: Bauarbeiten zur Freiflächengestaltung

Abbildung 106: Fertiggestellte Freiflächen

Borkheide (Amt Brück, Landkreis Potsdam Mittelmark)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Abbildung 107:
Eingangsbereich des Waldbades



Borkheide ist eine Kolonie, die sich um 1900 bedingt durch eine Bahnstation, ein Ausflugslokal sowie durch die ab 1909 von Hans Grade errichtete Flugzeugfabrik entwickelte.

Heute hat Borkheide ca. 1.900 Einwohner und verfügt über eine intakte Infrastruktur (Kita, Grundschule, Ärztehaus, Supermarkt, Postagentur, Läden und Geschäfte (u.a. Gärtnerei, Baumarkt sowie kleinere Dienstleistungsgeschäfte wie z.B. Kosmetik, Friseur, Reiseagentur). Borkheide ist heute ein Wohnort vorwiegend für Arbeitspendler nach Potsdam und Berlin.

Aufgrund seiner städtebaulichen Struktur (regelmäßig angelegtes Straßennaster, in dem sich die privaten Wohngrundstücke befinden) besitzt Borkheide kein städtebaulich-räumliches Zentrum. Die insge-

samt in offener Bauweise errichteten Gebäude, zu denen auch die Gebäude mit hoher Nutzerfrequenz gehören, lassen keinen zentralen Raum erkennen. Auch der Bahnhof, der im funktionalen Gefüge eine herausgehobene Position einnimmt, bindet keine Versorgungseinrichtungen mit städtebaulicher Dominanz.

Eine Besonderheit ist das kommunale Freibad (Waldbad), das viele Besucher anzieht und in Korrespondenz mit den im weiteren Umfeld befindlichen Einrichtungen eine Art Ortsmitte darstellt.

Um diese Ortsmitte gestalterisch deutlicher zu manifestieren und die im Umfeld befindlichen Einrichtungen zu verbinden (Waldbad, Einkaufsläden), plant die Gemeinde die Gestaltung einer multifunktionalen Platzfläche, die folgende

Merkmale erhalten soll:

- Gestalterische Aufwertung durch Befestigung der bisher unbefestigten Platzfläche sowie einer Bepflanzung
- Einordnen von Flächen für den ruhenden Verkehr

Durch die Markierung der Platzfläche können die angrenzenden Verkehrsflächen klarer gekennzeichnet werden. Der bisher völlig ungeordnete öffentliche Raum kann damit aufgewertet werden. Mit der Gestaltung der Platzfläche als Grün- und Verkehrsfläche schafft die Gemeinde die Voraussetzung, das Waldbad und die angrenzenden Freiräume besser zu erschließen, und der befestigte Dorfplatz kann für Markttag und Gemeindefeste genutzt werden. Der umgestaltete Dorfplatz trägt somit zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Ortes bei.

Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung einer funktionalen und gestalterischen Ortsmitte von Borkheide
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner von Borkheide, ▪ Einzelhändler, ▪ lokale Produzenten, ▪ Touristen und Besucher
Konzept	<p>Abbildung 108: Gestaltungsplan des Dorfplatzes (Quelle: Büro Nitzsche Tiefbauplanung Treuenbrietzen) Abbildung 109: Unbefestigte Platzfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Befestigung des Platzes ▪ Gestaltung von verschiedenartig nutzbaren Platzflächen ▪ Gestalten der Erschließungsflächen im Kontext des Dorfplatzes zur verbesserten Anbindung angrenzender Einrichtungen (Waldbad, Läden und Geschäfte)
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschluss der Gemeinde zur Umgestaltung der Platzanlage ▪ Erarbeitung von Planungsgrundlagen zur Dorfplatzgestaltung ▪ Erarbeitung von Förderanträgen zur Unterstützung der Finanzierung ▪ geplante Durchführung der Baumaßnahmen
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eigenmittel der Gemeinde Borkheide ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg (geplant, Integrierte ländliche Entwicklung)
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunalpolitiker, Verwaltung des Amtes Brück
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsbürgermeister mit Gemeinderat
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Brieselang
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klare Zielvorstellung der Kommunalpolitik und Verwaltung zur Platzgestaltung ▪ Transparente Gestaltung des Verfahrens ▪ Nutzen der lokalen Aktionsgruppe „Fläming-Havel“ als Plattform zur Projektentwicklung

Abbildung 108:
Gestaltungsplan des Dorfplatzes
(Quelle: Büro Nitzsche Tiefbauplanung
Treuenbrietzen)



Abbildung 109: Unbefestigte Platzfläche



Das Handlungsfeld „Dorfentwicklung als Prozess“

Ortsteil Grüneberg (Gemeinde Löwenberger Land, Landkreis Oberhavel)



Projektidee mit Rahmenbedingungen

Das Dorf Grüneberg hat sich in den vergangenen 20 Jahren als Wohn- und Arbeitsort im ländlichen Raum deutlich profilieren können. Den Ortsbewohnern ist es im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren gelungen, ein aktives Gemeinschaftsleben zu organisieren und den Ort durch zielgerichtete Investitionen der öffentlichen Hand zu entwickeln, auf deren Basis sich eine stabile lokale Wirtschaft mit regionalen Bezügen entwickeln konnte.

Ortsbild

Grüneberg ist im Kern ein Angerdorf. Die Ortsmitte wird von der Dorfkirche gebildet. Der weitläufige Angerbereich wird umgrenzt von Bauerngehöften, deren Wohnhäuser meist traufständig zur Straße stehen. Am östlichen und westlichen Ortsrand befinden sich Erweiterungsbereiche, geprägt von kleinteiligen Siedlungshäusern, die ab ca. 1910 errichtet wurden.

Grüneberg hat einen Bahnanschluss, von dem stündlich eine Regionalbahn-

verbindung nach Berlin-Hauptbahnhof möglich ist (Fahrzeit ca. 40 Minuten). Die Bundesstraßen 96 und 167 befinden sich in einer Entfernung von ca. 3 Kilometern, was zur guten Erreichbarkeit des Ortes beiträgt.

Prägend für den Ort ist der weitläufige Angerbereich, der von heimischen Laubgehölzen eingerahmt wird. Das Dorf ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Liebenberg.

Wohnen

Mit 1.240 Einwohnern besitzt Grüneberg eine hohe Bedeutung als Wohnort. Dazu tragen vor allem die Einrichtungen der Daseinsvorsorge bei (Kita und Filialstandort der Grundschule Löwenberg), die für ein familiengerechtes Wohnen sorgen. Daneben verfügt Grüneberg über Einzelhandelseinrichtungen und Gaststätten, die eine wohnortnahe Versorgung ermöglichen.

Bedingt durch die gute Verkehrsanbindung mit Bahn und Straße konnten neue Einwohner für den Ort gewonnen werden.

Arbeiten

Das Dorf Grüneberg besitzt mit 51 Betrieben eine für den ländlichen Raum Brandenburgs sehr ausgeprägte wirtschaftliche Infrastruktur mit 2 Großbetrieben als wichtigsten Arbeitgebern im Ort (Agrargenossenschaft und Getränkeherstellung). Die damit verbundene hohe Zahl an Einpendlern in den Ort

bildet eine maßgebliche Grundlage für Folgebetriebe, vor allem aus dem Dienstleistungsbereich, Handel und Gastronomie sowie Handwerk, die weitere Arbeitsplätze anbieten. 7 landwirtschaftliche Wiedereinrichter runden das Wirtschaftsprofil ab. Für die medizinische Versorgung stehen eine Arztpraxis sowie eine Physiotherapie bereit.

Daseinsvorsorge und Vereine im Dorf

Die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, vor allem Kita und Schule, bilden eine wichtige Grundlage für die konstant hohen Einwohnerzahlen im Ort. Dadurch sind vor allem Familien mit Kindern in den Ort gekommen, die wiederum eine hohe Nachfrage nach Dienstleistungen und Einzelhandelsangeboten sichern (Dorfladen, Friseur, Bankfiliale, Poststelle).

Grüneberg besitzt Räume und Gebäude für die örtlichen Vereine (Jugendclub, Feuerwehr, Alte Schule als Dorfgemeinschaftshaus, Vereinshaus des Sportvereins), in denen die Bewohner die Möglichkeit haben, sich altersgerecht und ihren Interessen gemäß aktiv in das Dorf- und Vereinsleben einzubringen (Sportvereine, Chor, Faschingsverein, Freiwillige Feuerwehr, Frauenkreis, Musikgruppe u.v.m.).

Technische Infrastruktur

Bereits 1996 erhielt Grüneberg eine zentrale Abwasserableitung. Kurz danach



Abbildung 110: Dorfanger

Abbildung 111: Gaststätte Grüneberg



wurde der Straßenraum umgestaltet (neuer Fahrbahnbelag, Gehweggestaltung, straßenbegleitende Bepflanzung), sodass frühzeitig ein hohes Niveau der Ver- und Entsorgung erreicht wurde. Trotz der damit verbundenen hohen finanziellen Belastungen für die Anwohner fanden diese Maßnahmen nach und nach Akzeptanz, denn sie konnten mit Aufwertungen des Ortsbildes verbunden werden (Angergestaltung, Gehölzpflanzungen, Holzbegrenzungen, Parkplätze, Plastiken auf dem Kirchhof).



Abbildung 112: Feuerwehr Grüneberg

Projektablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsentwicklung durch Ortsbewohner und im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren <ul style="list-style-type: none"> > aktives Gemeinschaftsleben organisieren > zielgerichtete Investitionen der öffentlichen Hand, > Stabilisierung einer lokalen Wirtschaft mit regionalen Bezügen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsbewohner ▪ Unternehmen in Grüneberg
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erkennen der vorhandenen Entwicklungspotenziale, die sich aus den ortsspezifischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Merkmalen Grünebergs ergeben ▪ Schaffung der Plangrundlage (Dorfentwicklungsplanung Bericht 1994) ▪ Aktives Einbringen in aktuelle Prozesse der ländlichen Entwicklung (Dorfentwicklung, Integrierte ländliche Entwicklung, Leader- Entwicklung) ▪ Vernetzung der kleinteiligen lokalen Wirtschaft in der Region <ul style="list-style-type: none"> > Einzelhandel (Dorfladen, Fleischer) und > Gastronomie beziehen ihre Produkte von Produzenten aus der Region. <ul style="list-style-type: none"> > hohe Akzeptanz bei der Kundschaft.

Abbildung 113: Landfleischerei Grüneberg



Abbildung 114: Dorfladen Grüneberg



Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Ausstattung des Ortes mit sozialer Infrastruktur, Handelseinrichtungen und Gaststätten sowie mit einem intakten Ortsbild fördert neue private Investitionen, wie z.B. „Hof Grüneberg“ <ul style="list-style-type: none"> > 2006 erworben, schrittweise saniert, ausgebaut und > um eine Reithalle erweitert > bietet Reitunterricht, Pferdehaltung und Ferienwohnungen
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ lokale Akteure in der Gemeinde (heute Ortsteil der Gemeinde Löwenberger Land)
Projekt-partner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Amtsverwaltung/Gemeinde Löwenberger Land ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Neuruppin
Erfolgs-faktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lokale Akteure haben Potenziale des Ortes erkannt ▪ Öffentliche und private Interessen und Belange in der Dorfentwicklungsplanung zusammengeführt ▪ Maßnahmen der Ortsentwicklung umgesetzt und somit eine Glaubwürdigkeit und Kontinuität von Planung und Umsetzung hergestellt ▪ Kostenintensive Maßnahmen mit Aufwertungsmaßnahmen verbunden ▪ Einbeziehung weiterer Akteure in den Entwicklungsprozess (Landkreis Oberhavel, Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Neuruppin) ▪ Privates Engagement und Netzwerke zur Arbeitsplatzsicherung und -entwicklung unterstützt ▪ Vereine beteiligen sich aktiv am Dorfleben und richten regelmäßig Feste aus, was zur Integration der Hinzugezogenen beiträgt.

Abbildung 115: "Hof Grüneberg"



Abbildung 116: Reitstunde im "Hof Grüneberg"



Dennewitz (Ortsteil der Gemeinde Niedergörsdorf, Landkreis Teltow-Fläming)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Dennewitz besitzt die Form eines Straßenangerdorfes. Der Ortskern wird von großvolumigen Vierseithöfen gebildet, die in ihrer Struktur überwiegend erhalten sind. Mittig befindet sich die Dorfkirche, die vom Denkmal (Schlacht bei Dennewitz/Napoleonische Befreiungs-

kriege) sowie vom Pfarrhaus, der alten Dorfschule, dem Landgasthof und dem Dorfmuseum umgeben ist. Prägend ist der Anger, der mit Laubgehölzen bestanden dem Dorf trotz der eng aneinander gereihten Wohnhäuser eine gewisse Weitläufigkeit gibt.

Projektbeschreibung

Ziel der Ortsentwicklung aus Sicht der Bewohner und der Gemeindeverwaltung ist es, die Besonderheiten von Dennewitz auszuprägen und gemeinsam mit den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Niedergörsdorf Perspektiven für die Bewohner im regionalen Verbund zu schaffen.



Abbildung 117: Bauernmuseum

Die Gemeindeverwaltung ist hierbei ein wichtiger Partner; sie betrachtet die 22 Ortsteile wie eine Perlenkette (die Kette als Ganzes ist die Gemeinde, die durch die Summe der einzelnen Perlen ihren Wert erhält).

Basis dieser Herangehensweise ist das Leitbild der Gemeinde:

„Individuell denken in den Ortsteilen= gemeinsam handeln innerhalb der Gemeinde!“

Davon wird die Kommunalpolitik überzeugt, die dieses kooperative Verwaltungshandeln durch Beschlüsse unterstützt.

Die Voraussetzungen für eine stabile Ortsentwicklung sind günstig: Die gute Anbindung an die Zentren Jüterbog, Luckenwalde, Berlin, Leipzig mit der Bundesstraße und Autobahn sowie der Bahnanschluss (Berlin Hbf und Leipzig sind in ca. 40 Minuten mit Regionalbahn erreichbar) ermöglichen das Wohnen im Ort und Pendeln zum Arbeitsort.

Die naturräumliche günstige Lage abseits großer Verkehrsachsen mit hochwertigem Landschaftsraum (Felder, Wald, u.a. Nuthe-Quelle) schafft eine hohe Wohnqualität.

Projekttablauf

Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewahrung der regionalen Besonderheiten ▪ Schaffung von Perspektiven für die Bewohner im regionalen Verbund
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner ▪ Besucher <p>Abbildung 118: Nutzer der Flaeming-Skate in Dennewitz</p>
Konzept	<p>Wirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Landwirtschaft in der Umgebung und dörfliches Handwerk ▪ Impulse für den Fremdenverkehr durch Flaeming–Skate erhöhte Nachfrage nach Ferienwohnungen ▪ Der örtliche Landgasthof hat die Zahl der Zimmer und Betten erhöht. ▪ Die Gemeinde hat in der Alten Dorfschule das Obergeschoss saniert. Die Räume werden von der Wirtin des Landgasthofes gemietet und als Ferienwohnungen genutzt. <p>Abbildung 119: Fläming Skate; Route S10-S11 Abbildung 120: Landgasthof Dennewitz</p> <p>Daseinsvorsorge</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schulen) sind nicht in Dennewitz vorhanden, werden aber dezentral im Gemeindegebiet vorgehalten <ul style="list-style-type: none"> > Kita in Niedergörsdorf, ca. 1 km entfernt; > Schule in Blönsdorf- verlässliche Halbtagsgrundschule. Hier besteht ein Regionalverbund, der durch Initiative der Gemeinde Niedergörsdorf unterhalten wird. ▪ Die seit 2003 leerstehende Gesamtschule in Niedergörsdorf mit Turnhalle (ca 1,5 km von Dennewitz entfernt) wird durch einen privaten Träger umgebaut <ul style="list-style-type: none"> > Seniorentagesstätte: Betreuung und Tagespflege > Nutzung durch interessierte Bewohner der Gemeinde. <p>Technische Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßen- und Gehwegbau ▪ Dorfplatzgestaltung mit Bülow-Denkmal <p>Abbildung 121: Denkmal Bülow</p>

Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg (Dorfentwicklung) ▪ Eigenmittel der Gemeinde Niedergörsdorf
Durchführung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bewohner sind traditionsbewusst und verfolgen mit Engagement den Erhalt und die Nutzung ihrer Hofgebäude ▪ Die Lage zwischen den Zentren Berlin und Leipzig ermöglicht das Wohnen im Ort und Pendeln in die Arbeitsorte. Daher konnte sich Dennewitz als Wohnstandort im ländlichen Raum stabilisieren. ▪ Die Bewohner des Dorfes und die Gemeinde sind bemüht, gute Bedingungen für familienfreundliches Wohnen zu schaffen. ▪ Das Mitwirken in Vereinen und die Teilnahme an anderen Aktivitäten im Dorf sind möglich, z.B. <ul style="list-style-type: none"> > Sportvereine, > Trachtenverein „Dennewitzer Flämingtrachten“, > Freiwillige Feuerwehr ▪ Die Teilnahme an der Dorferneuerung mit verschiedenen Vorhaben, die umgesetzt wurden und den Bewohnern gezeigt haben, dass der Ort Perspektiven für die Zukunft besitzt.
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vereine im Ort mit aktiven Mitgliedern und Initiativen ▪ Vorbereitungsteam für die jährlich stattfindenden Veranstaltungen <ul style="list-style-type: none"> > setzt sich zusammen aus den Vereinsvorsitzenden und interessierten Bewohnern
Projektpartner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeindeverwaltung und Kommunalpolitiker als Partner ▪ Kreisverwaltung Teltow- Fläming ▪ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Brieselang
Erfolgsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Vereine mit aktiven Personen, die sich für die Ortsentwicklung engagieren ▪ Gemeindeverwaltung und Gemeindevertretung als Partner, der kooperativ und mit Weitsicht sowie auf Ausgleich zwischen den 22 Ortsteilen der Gemeinde bedacht die Ortsentwicklung von Dennewitz begleitet. ▪ Initiativen der Gemeindeverwaltung ▪ Initiativen von außen werden positiv aufgenommen ▪ Gemeindevertretung als Partner ▪ Netzwerk in der Region gebildet, aus Akteuren der Region
weiterer Handlungsbedarf	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandene Aktivitäten auf hohem Niveau weiterführen ▪ Partner für weitere Aktivitäten finden, z.B. <ul style="list-style-type: none"> > Netzwerk zu einem saisonalen Produkt der Region > das Thema „Kartoffel“ - Niedergörsdorfer Kartoffeltage werden im Verbund mit der Gemeindeverwaltung, örtlichen Agrarbetrieben, Schulen und den Gastwirten vorbereitet. <p>Zur Durchführung werden Geldgeber der Region angesprochen, auch um das Marketing in der Region zu verbessern.</p>



Abbildung 119:
Fläming-Skate; Route S10-S11



Abbildung 118: Nutzer der Fläming-
Skate in Dennewitz
Abbildung 120: Landgasthof Dennewitz
Abbildung 121: Denkmal Bülow



Blankensee (Stadt Trebbin, Landkreis Teltow-Fläming)

Projektidee mit Rahmenbedingungen



Blankensee ist ein Ortsteil der Stadt Trebbin; prägend für den Ort ist die Lage im hochwertigen Landschaftsraum (Naturschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“, Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“, Naturpark Nuthe- Nieplitz).

Der Ort liegt zwischen dem Blankensee und dem Grössinsee inmitten von Feuchtwiesen und Waldbereichen. Der Bezug zum Landschaftsraum hat für Blankensee eine große Bedeutung: Die Fischerei war eine wichtige Erwerbsquelle. In der jüngeren Vergangenheit sind Impulse für die Ortsentwicklung vor allem vom Tourismus ausgegangen, der den Spagat zwischen Naturschutz und Naturnutzung leisten muss.

Projekttablauf

Bereits im Mai 1991 schlossen sich Mitglieder des Landschafts-Fördervereins „Nuthe-Nieplitz-Niederung e.V.“ und des Arbeitskreises „Dorfentwicklung“ zusammen,

um ein „Dorfentwicklungskonzept Blankensee“ zu erarbeiten.

An diesem Konzept haben die Akteure in Blankensee gemeinsam mit Partnern der Verwaltung kontinuierlich gearbeitet und mehrere Vorhaben erfolgreich umgesetzt. Das Dorfentwicklungskonzept wurde in den vergangenen Jahren den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechend fortgeschrieben. Somit wurde ein Prozess gestaltet, in den neue Vereine und weitere Akteure integriert und deren Ideen berücksichtigt werden konnten. Ziel der Dorfentwicklung Blankensee ist es, die Dorfstruktur zu erhalten, das Ortsbild aufzuwerten sowie den Naturraum um Blankensee zu schützen und für eine sanfte Tourismusnutzung zu gestalten. Hierzu werden die verschiedenen Potenziale und Facetten, die der Ort bietet, genutzt und durch bauliche Maßnahmen und Aktivitäten der Akteure weiterentwickelt.

Blankensee wird als Wohnort mit einer Infrastruktur gestaltet, die familienfreundliches Wohnen fördert. Schwerpunkt ist der Erhalt der vorhandenen Hofanlagen und Gebäude. Nur in geringem Umfang wurden neue Bauflächen ausgewiesen, um eine Zersiedlung des Ortes zu verhindern. Grundschule mit Hort, Sportplatz und evangelischer Kindertagesstätte sind im Ort vorhanden und werden für öffentliche Veranstaltungen genutzt (Gemeindeveranstaltungen, Fasching u.a.).



Abbildung 122: Dorfmitte Blankensee

Der Dorfladen mit Bäckerei, Cafébetrieb sowie einem Imbiss ermöglicht das Einkaufen im Dorf.

Das Bauernmuseum, die evangelische Dorfkirche, die Johannische Kirche und das Ensemble des Schlosses mit dem dazugehörigen Park sind Anziehungspunkte für Bewohner und Besucher und werden für kulturelle Veranstaltungen genutzt (Konzerte innerhalb des Dorfkirchensommers in Brandenburg, Ausstellungen und Lesungen, Heiraten und Feiern im Schloss).

Im Kontext der kulturellen Entwicklung und der Erschließung des Naturraumes von Blankensee sind die Gaststätten sowie die Kapazitäten für Übernachtungen im Ort von den privaten Akteuren erweitert worden.

Die Entwicklung von Blankensee war verknüpft mit dem Ziel, das Ortsbild durch behutsame Eingriffe aufzuwerten und den Charakter als märkisch geprägtes Dorf zu erhalten.

Die Dorfentwicklungsplanung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten Grundlagen der Baugestaltung, die für die Sanierung bzw. den Neubau von Gebäuden beachtet wurden; neue Gebäude im Dorf sollten sich dem Bestand baulicher Anlagen unterordnen.

Durch frühzeitige Investitionen der Gemeinde in das Wasser- und Abwassernetz sowie den Straßenbau wurde der öffentliche Raum aufgewertet (Bau

der Dorfstraße und weiterer Straßen, Anlage öffentlicher Pkw-Parkplätze im Dorf und am Blankensee, Angergestaltung mit Spielplatz, Abschluss 2001). Die Straßenränder wurden mit Holzfiguren (Fisch- und Nixenmotive) gestaltet und erinnern damit an das frühere Fischerdorf.

Ortsbildpflege wurde mit der Bereitstellung touristischer Infrastruktur verbunden: Das Fahrzeughaus der Freiwilligen Feuerwehr wurde nach Nutzungsaufgabe von der Gemeinde saniert und als Toilettenhaus für Besucher des Ortes umgenutzt.

Die Erschließung des Naturraumes für einen verträglichen Tourismus erfolgte durch das Anlegen von Aussichtspunkten, Rundwegen und den Bau des Bohlensteiges am Blankensee (ab 1998).

Soziale und kulturelle Aktivitäten der Bewohner bilden das Rückgrat des Zusammenlebens in Blankensee. Mehrere Vereine sind im Ort aktiv, deren Mitglieder sich mit der Ortsentwicklung beschäftigen und Traditionen und Geschichte des Dorfes pflegen, aber auch neue Ideen aufnehmen (Heimatverein, Dorfklub, Freiwillige Feuerwehr, Blankenseer Musiksommer, Sportverein, evangelische Kirche und Johannische Kirche u.a.).

Die Vereine unterstützen Projekte im Dorf durch aktive Mitwirkung oder durch finanzielle Zuwendung (z.B. Restaurierung des Bohlensteiges am Blankensee,

Pflanzungen im Dorf und der Landschaft, Begrenzung der Straßenränder mit Holzfiguren).

Abbildung 123: Dorfladen Blankensee

Abbildung 124: Öffentliche Toilette im ehemaligen Feuerwehrgerätehaus



Ziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Dorfstruktur ▪ Aufwertung des Ortsbildes ▪ Schutz des Naturraumes um Blankensee ▪ Gestaltung für eine sanfte Tourismusnutzung <p>Abbildung 124: Sudermann-Park, Blankensee</p>
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewohner und Touristen
Konzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung der verschiedenen Potenziale Blankensees durch bauliche Maßnahmen und Aktivitäten der Akteure <p>Abbildung 125: Bauernmuseum Blankensee</p>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördermittel des Landes Brandenburg (Dorfentwicklung) ▪ Eigenmittel der Gemeinde Niedergörsdorf
Initiator	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akteure im Ort und in den Vereinen
Erfolgsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Akteure im Dorf, die von den jeweiligen Partnern unterstützt wurden ▪ Konsens innerhalb der Vereine, die Dorfentwicklung anzugehen ▪ Ausnutzen der vorhandenen Potenziale die sich aus der naturräumlichen Lage und der Qualitäten des Ortes ergeben
Weitere Aktivitäten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung von historischen Bauwerken und verbinden mit öffentlicher Nutzung (Ankauf der Alten Schmiede)



Abbildung 125: Sudermann-Park,
Blankensee

Abbildung 126: Bauernmuseum
Blankensee



Fazit

Die Ursachen für die aktuellen Entwicklungstrends und Problemlagen brandenburgischer Dörfer sowie die Handlungserfordernisse sind weitgehend bekannt: Der Verlust an Einwohnern, vor allem durch selektive erwerbsorientierten Abwanderung der jüngeren, qualifizierten Bevölkerung sowie in der Folge durch den Verlust an örtlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und eine wachsende Anzahl von Gebäudeleerständen. Sie belastet in erster Linie die Ortskerne und führt zu neuen Herausforderungen. Deshalb ist die revitalisierende Dorfkernentwicklung als die Zukunftsaufgabe in den ländlichen Räumen zu betrachten, die Ressourcen schonend und vorhandene Potenziale optimal nutzt. Erfolgreiche Entwicklungen sind mit folgenden vier Gesichtspunkten verknüpft:

1. Ortskerne als Wohnstandorte entwickeln:

Es ist zu verdeutlichen, dass das Wohnen in historischer Umgebung im Ortskern eine ebenso hohe Qualität hat wie das Wohnen am Ortsrand in einem Neubaugebiet. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, das Wohnumfeld aufzuwerten, Verkehrsbelastungen zu vermindern und Freiflächen multifunktional zu gestalten. Modernisierung und Umnutzung, Abriss und Neubau müssen die veränderten Lebensstile und Wohnansprüche einer pluralistischen und alternden Gesellschaft berücksichtigen.

2. Bewohnerorientierte Prozesse:

Die Innenentwicklung der Dörfer ist äußerst komplex und erfordert eine strategisch ausgerichtete kleinteilige Vorgehensweise. Dabei muss den Bewohnern Gelegenheit gegeben werden, die Entwicklung des Dorfes aktiv mitzugestalten und zu beeinflussen. Prozesse der Dorfentwicklung sind daher offen zu gestalten, sodass die Bewohner die Chance haben, sich zu engagieren und die Ziele und Maßnahmen verantwortlich mitzutragen. Gerade darin liegt ein wesentliches Potenzial der Dorfentwicklung.



3. Vernetzung in der Region:

Die externen regionalen, aber auch die globalen, Einflüsse und Abhängigkeiten wirken unverkennbar auf die Entwicklung der Dorfkerne. Zudem können zahlreiche Funktionen kaum noch wirtschaftlich auf der örtlichen Ebene erfüllt werden. Deshalb muss anstelle einer kommunalzentrierten Entwicklung eine Kooperation mit den benachbarten Orten der Region vor allem in den Bereichen der Baulandstrategien und Daseinsvorsorge treten, um die Impulse für die Innenentwicklung zu verstärken und um die Synergien durch regional abgestimmte Infrastrukturangebote zur Verbesserung der Lebensqualität zu nutzen.

4. Ausgleich zwischen Entwicklung und Bewahrung:

Die Entwicklung des Ortskerns ist eine kontinuierliche Daueraufgabe. Dabei ist einerseits eine zukunftsorientierte und bedarfsgerechte Entwicklung zu ermöglichen und andererseits das baukulturelle Erbe und damit die örtliche Identität zu bewahren. Die Qualitätssicherung bei allen baulichen und gestalterischen Maßnahmen ist eine zentrale Herausforderung bei der Innenentwicklung der Dörfer. Ein eventueller Rückbau muss immer mit einem qualitativ hochwertigen Konzept für die Nachnutzung oder die Neubebauung des Grundstücks einhergehen.

Die neuen Herausforderungen der Innenentwicklung der Dörfer verlangen Kreativität auf allen Ebenen und die Bereitschaft von allen Beteiligten, auch neue, bisher nicht erprobte Wege zu beschreiten. Die zahlreichen gelungenen, dokumentierten Beispiele in der vorliegenden Broschüre zeigen, dass sich die Dörfer und ihre Ortskerne auch unter den veränderten Rahmenbedingungen zukunftsfähig entwickeln lassen. Dazu bedarf es Ideen, innovativer Ansätze und vor allem des Engagements der Bewohner.



Literaturverzeichnis

Bücher, Kommentare und Zeitschriftenartikel

Battis, U., Krautzberger, M. & Löhr, R.-P. (2009): BauGB, Kommentar 11. Auflage 2009. XXVIII

Berlin-Institut (2007): *Gutachten zum demographischen Wandel im Land Brandenburg – Expertise im Auftrag des Brandenburgischen Landtages.* Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Berlin

Bieneck, H.-G. (2008): Akteulle Fragen zum städtebaulichen Innenbereich nach §34 BauGB und zum Außenbereich nach §35 BauGB, In: UPR 3/2008, S.81-93

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2007a): *Arbeit und Einkommen in und durch Landwirtschaft.* Berlin

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2007b): *Politik für ländliche Räume – Konzeption und Weiterentwicklung der Politik für ländliche Räume.* Berlin

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2007c): *Förderung ländlicher Entwicklung in Deutschland: Förderrahmen, Maßnahmen, Zuständigkeiten.* Berlin

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2007d): *Ländliche Entwicklung aktiv gestalten – Leitfaden zur integrierten ländlichen Entwicklung.* Berlin

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2009): *GAK-Rahmenplan 2009-2012: Fördergrundsätze 2009.* Bonn

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.) (2007): *Familienatlas 2007 – Standortbestimmung, Potenziale und Handlungsfelder.* Berlin



Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen & Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2005): *Öffentliche Daseinsvorsorge und demographischer Wandel – Erprobung von Anpassungs- und Entwicklungsstrategien im Modellvorhaben der Raumordnung. Berlin/Bonn*

Dehne, P. (2007). *Strategien der Landes- und Regionalplanung zur Bewältigung des demographischen Wandels. Hochschule Neubrandenburg.*

Freudenberg, D. & Koziol, M. (2003): *Anpassung der technischen Infrastruktur beim Stadtumbau. Institut für Stadtentwicklung und Wohnen. Cottbus*

Graubner, I. (2000): *Neues Wohnen auf dem Lande- Qualitätsverbesserung des Wohnungsangebotes unter Bewahrung der dörflichen Baukultur.* In: BBauBl – Heft 8/2000, S. 20-23

Haberland, M. et al (2008): *Stand der Direkt- und Regionalvermarktung in Brandenburg und Berlin; Recherchebericht des Kooperationsprojektes der EU-Gemeinschaftsinitiative LEADER+: Optimierung von Angeboten regionaler Qualitätsprodukte für die Erschließung des Berliner und regionalen Marktes; Berlin*

Janke, R.-P. M. (2007). *Demographischer Wandel und Anpassungsstrategien in strukturschwachen ländlichen Räumen Brandenburgs.* Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL). Hannover

Kötter, T. (2008): *Von der Dorferneuerung zum Dorfumbau – Neue Herausforderungen für die Planung und Flächenmanagement in den Dörfern.* In: fub 70 Jg. 2008, S.56-63

Kötter, T. (2009): *Innenentwicklung der Dörfer und Revitalisierung der Dorfkerne – von der Dorferneuerung zum Dorfumbau.* In: Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Revitalisierung; Schriftenreihe der Deutschen Landeskulturgesellschaft Sonderheft 02/2009; S.6-27



Krambach, K. (2001). *Manuskripte 27: Ländlicher Raum, nachhaltige Entwicklung und lokale Agenda 21 - Einsichten und praktische Erfahrungen.* Berlin

Krambach, K. (2008): *Ideen und Vorschläge für ein Brandenburgisches Netzwerk für lebendige Dörfer.* Berlin

Kütter, P. et al (Hrsg.) (2008): *Erkennen – Steuern – Handeln: Antworten auf den demographischen Wandel. Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels, Teil 11. Arbeitsmaterial der ARL 341.* Hannover

Maretzke, S. & Mattern, V. (2006). *Beschäftigtenpotenziale des Tourismus in den ländlichen Regionen der neuen Bundesländer.* Bonn

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Hrsg.) (2008): *Konzepte für das generationsübergreifende Wohnen in der Innenstadt.* Potsdam

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (Hrsg.) (2002): *Dorfentwicklung in Brandenburg.* Potsdam

Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2006): *Grün im Dorf.* Potsdam

Pütz, T. (2006). *Zukünftige Sicherung der Daseinsvorsorge. Wie viele Zentrale Orte sind erforderlich?* Informationen zur Raumentwicklung, S. 337-344

Schaffer, M. & Scheck, C. (Hrsg.) (2006): *Regionale Kooperationen im Rhein-Main- Gebiet – Anforderungen und Handlungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung.* Kaiserslautern: Schriftenreihe der Technischen Universität Kaiserslautern

Schiller, G., & Siedentop, S. (2005). *Infrastrukturfolgekosten der Siedlungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen.* DISP,S. 83-93



Schmidt, Elfriede/ Kaether, Johann (Bearb.), Behrens, Hermann, Dehne, Peter (Projektleitung), Umweltbundesamt (Hrsg.) (2002): Kooperative Regionalentwicklung. Managementleitfaden für regionale Kooperation, Berlin 2002

Schöfl, G. (2007): MELAP – Dörfliche Innenentwicklung in Baden-Württemberg. In: fub 69 Jg. 2007, S. 246-249

Segert, A. und Zierke, I. (2007): Regionalinitiativen – Entwicklungsressource strukturschwacher ländlicher Räume. In: Raumforschung und Raumordnung, Jg. 2007, Heft Nr. 5, S. 421-433

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Hrsg.) (2008a): Raumordnungsbericht 2008 der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Potsdam

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Hrsg.) (2008b): Landesentwicklungsprogramm 2007 - Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2007 (LEPro 2007). Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Potsdam

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung & Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Hrsg.) (2009): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2007 (LEP-B-B). Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Potsdam

Seyer, G. et al (2008): Gesamtgesellschaftliche Wertschöpfungsbeiträge durch Dorfentwicklungsverfahren. In: fub 70 Jg. 2008, S.71-76

Siedentop, S. (2003): Innenentwicklung als Leitbild einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. In: fub Jg. 2003, S.89-98

Soboth, A. (2009): Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Revitalisierung; In: Dörfer ohne Menschen!? Zwischen Abriss, Umnutzung und Revitalisierung, Schriftenreihe der Deutschen Landeskulturgesellschaft, Sonderheft 02/2009, S.28-64



Söfker, W. (2007): *Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte.* In: fub Jg. 2007, S.49-55

Spangenberg V. (2008): *Raumordnerische Rahmenbedingungen und Vorhaben für den Stadt- und Dorfbau.* In: fub 70 Jg. 2008, S.49-55

Spannowsky, W., & Borchert, D. (2003). *Interkommunale Kooperation als Voraussetzung für die Regionalentwicklung - Forschungsprojekt im Rahmen des Ideenwettbewerbs "Stadt 2030" des BMBF. Kaiserslautern: Schriftenreihe zum Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Band 2*

Thiemann, K.-H.; Kötter, T., et al (2006): *Ländlicher Raum auf Roter Liste: Der Beitrag der Integrierten Ländlichen Entwicklung zur Schaffung von Arbeitsplätzen unter Berücksichtigung der Demographischen Entwicklung in Deutschland.* - Schriftenreihe der Deutschen Landeskulturgesellschaft, Sonderheft 1/2006

Thiemann, K.-H. (2007): *Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte-ILEK-ein Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung ländlicher Räume.* In: fub Jg. 2007, S. 12-21

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2007

Einkommenssteuergesetz (EStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2002

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) vom 26.Mai 2004; Potsdam



Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.Mai 2005

Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II – Nr. 13 vom 14.05.2009, S.192

Richtlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) und LEADER vom 13.November 2007

Richtlinie über den Einsatz von Kleinkläranlagen - Bekanntmachungen des MLUV vom 28.März 2003

Städtebauförderungsrichtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (StBauFR) vom 9.Juli 2009

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung Bbg-BaumSchV) vom 29.Juni 2004



Internetquellen

www.aerzteblatt.de/v4/news/news.asp?id=34379
www.barnim.de/index.php?id=210
www.beckonline.de
www.berlin-institut.org
www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xchg/bst/hs.xsl/prj_73032.htm
www.bldam-brandenburg.de/
www.brandenburger-energiehoefe.de/solartechnik/solartechnik-foerderung.phtml
www.energiefoerderung.info
<http://eti-brandenburg.de>
www.fnr.de
www.foerderdatenbank.de
www.forum-netzwerk-brandenburg.de
<http://hinterland.krc.karelia.ru/section.php?plang=g&id=1>
www.hvhs-seddinersee.de/hvhs/landwerkstatt%20thesen%202007.html
www.kompetenzzentrum-havelland.de
www.landsucht.com/Downloads%20zum%20Seminar%20Umnutzun.87.0.html
www.lbv.brandenburg.de/725.htm
www.masgf.brandenburg.de/cms/detail.php?gsid=bb2.c.416180.de&_siteid=8
www.mluv.brandenburg.de
www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/service/finanzierung-und-foerderung.php
www.statistik-berlin-brandenburg.de
www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/DatenPrognosen.action?gkz=12060005

Quellenverzeichnis

Fotos S. 117, 128	Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) des Landes Brandenburg
Fotos S. 116, 118, 119, 120, 121	MUGV Land Brandenburg, "Unser Dorf hat Zukunft" Landeswettbewerb 2008/09
Luftbilder S. 50, 54, 58, 62, 66, 70, 74, 78, 82, 86, 94, 96, 99, 102, 106, 110	Referat GIS-Zentrale im Landesumweltamt Brandenburg
Fotos, Grafiken, Lagepläne in den Kapiteln	jeweilige Verfasser, Dr. Kötter, Georg Balzer

Anhang

Aufbau der Checkliste

Gewichtung der Handlungsfelder von 1-10 (insgesamt Summe aller Gewichte 10)

Anmerkungen zu * s. Erläuterungen

Vorgegebene eingeteilte Klassen; x-Eintrag

Handlungsfeld	Gewichtung Handlungsfeld	Fragestellungen	Angaben (* s. Erläuterungen Checkliste im Leitfaden)	Risiko (R)			Chance (C)			
				hoch	mittel	gering	gering	mittel	hoch	
				-3	-2	-1	1	2	3	
Demographie	1	Wie schätzen sie den Jugendquotienten (Anteil der <18jährigen zu den 18-65jährigen) ein?	Quotient *	<10	10-15	15-20	20-25	25-30	>30	
			2008							
			2030							
Arbeit	1	Wie schätzen Sie den Altenquotienten (Anteil der >65jährigen zu den 18-65jährigen) ein?	Quotient *	>70	60-70	50-60	40-50	30-40	<30	
			2008							
			2030							
Arbeit	1	Wie viele Einwohner pendeln?	in % *	>50%	40-50%	30-40%	20-30%	10-20%	<10%	
			2008							
			2030							
Arbeit	1	Arbeitsplätze im Ort	Prozentualer Anteil an der Gesamtbevölkerung *	0-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	>50%	
			2008							
			2030							
Arbeit	1	Tourismus (Übernachtungsmöglichkeiten)	Bettenanzahl *	keine	0-5	5-10	10-20	20-30	>30	
			2008							
			2030							

Platz für mögliche Anmerkungen (z.B. Name des örtlichen Arbeitgebers, Name der Übernachtungsmöglichkeiten)

Platz für Angaben zu entsprechenden Fragen

Spalte für 2008

Spalte für 2030

Erläuterungen zur Checkliste

Erläuterungen zu gekennzeichneten Aspekten („*“)

Anleitung siehe Leitfaden „Innenentwicklung der Dörfer im Land Brandenburg“, S.19

Handlungsfeld Demographie

- Jugendquotient:

o Verhältnis der unter 18Jährigen zu den 18-65Jährigen

$$o \frac{\text{Anzahl der unter 18jährigen}}{\text{Anzahl der 18 - 65jährigen}} \times 100$$

o Beispiel: Jugendquotient von 13 => 13 Jugendliche zu 100 „Erwachsenen“

- Altenquotient:

o Verhältnis der über 65Jährigen zu den 18-65Jährigen

$$o \frac{\text{Anzahl der über 65jährigen}}{\text{Anzahl der 18 - 65jährigen}} \times 100$$

o Beispiel: Altenquotient von 33 => 33 Senioren zu 100 „Erwachsenen“

Handlungsfeld Arbeiten

- Pendler

o Verhältnis der Pendler zu den Beschäftigten

$$o \frac{\text{Anzahl der Pendler}}{\text{Anzahl der Beschäftigten}} \times 100$$

- Arbeitsplätze vor Ort

o Verhältnis der im Ort Beschäftigten zu der gesamten Ortsbevölkerung

$$o \frac{\text{Beschäftigte im Ort}}{\text{Gesamtbevölkerung}} \times 100$$

- Tourismusangebote

o Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel, Herberge, Pension) mit Bettenanzahl

Handlungsfeld Wohnen

- Anzahl der leerstehenden Wohnungen
 - o Verhältnis der leerstehenden Wohnungen zu den gesamten Wohnungen
- Anzahl der leerstehenden ländlichen Wirtschaftsgebäude
 - o Verhältnis der leerstehenden ländlichen Wirtschaftsgebäude zu den gesamten ländlichen Wirtschaftsgebäuden
- Umgenutzte Gebäude
 - o Verhältnis umgenutzte zu leerstehenden Gebäude
 - o $\frac{\text{Anzahl der umgenutzten}}{\text{Anzahl der leerstehenden Gebäude}} \times 100$
- Altengerechte Wohnformen:
 - o Alten-, Pflegeheim
 - o Betreutes Wohnen
 - o Wohngemeinschaften (z.B. Alten-WGs)
 - o Generationsübergreifendes Wohnen

Handlungsfeld Daseinsvorsorg

Die Einschätzung über die Erreichbarkeit nächstgelegener Einrichtungen erfolgt im Bereich Bildung mittels einer geschätzten ÖPNV- Fahrtdauer. In den anderen Teilbereich wird von einer PKW-Fahrtdauer ausgegangen.

Handlungsfeld Ortsgestaltung

- Ortsbildprägung:

Die Einschätzung richtet sich nach dem Grad der Ausprägung des Ortsbildes. Dies betrifft z.B.

 - o erhaltungswürdiger Ortskern,
 - o erhaltungswürdige Gebäude oder Bäume,
 - o Denkmaler

Impressum

Herausgeber: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg
Referat Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam
www.mil.brandenburg.de

in Verbindung mit: Forum ländlicher Raum – Netzwerk Brandenburg
Heimvolkshochschule am Seddiner See
Seeweg 2, 14554 Seddiner See
Tel.: (03 32 05) 4 65 16
Fax: (03 32 05) 4 65 19
info@hvhs-seddinersee.de
www.forum-netzwerk-brandenburg.de
www.hvhs-seddinersee.de

**Fachliche
Koordination:** Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz
des Landes Brandenburg
Referat
Ländliche Entwicklung, Oberste Flurbereinigungsbehörde
Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam

Bearbeitung: Univ.-Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter
B.Sc. Julia Langer
Verm.-Ass. Dipl.-Ing. Katrin Tilger
Universität Bonn
Institut für Geodäsie und Geoinformation
Professur für Städtebau und Bodenordnung
Nußallee 1, 53115 Bonn
Tel. (02 28) 73 26 10
Fax: (02 28) 73 37 08
koetter@uni-bonn.de
<http://www.isbk.uni-bonn.de>

Georg Balzer
Diplom Ingenieur, Stadtplaner, Bauassessor
STADTLANDPROJEKTE
Schönhauser Allee 182; 10119 Berlin
Tel.: (030) 44 05 08 66
Fax: (030) 44 05 08 68
mail@stadtlandprojekte.de

Arbeitsstand: 20.9.2009

Gestaltung: Grafik&Design Marlies Roschke
Schlunkendorfer Str. 10,
14554 Seddiner See
Tel.: (03 32 05) 4 67 70
Fax: (03 32 05) 4 67 71
Grafik.MR@web.de

Druck: Brandenburgische Universitätsdruckerei
und Verlagsgesellschaft mbH
Karl-Liebknecht-Straße 24/25
14476 Potsdam (OT Golm)
Tel.: (03 31) 56 89 - 0
Fax: (03 31) 56 89 - 16
www.bud-potsdam.de

Auflage: 3000 Stück

Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft herausgegeben. Ihr fachlicher Inhalt wurde noch vor der Landtagswahl am 27.9.2009 in der Zuständigkeit des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz erarbeitet; von einer redaktionellen Anpassung an die neuen Zuständigkeitsregelungen wurde aus arbeitsökonomischen Gründen abgesehen.

Die Broschüre darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.



**Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg
Referat Koordination, Kommunikation, Internationales**

in Verbindung mit:

**Forum Ländlicher Raum – Netzwerk Brandenburg
Gefördert durch das Land Brandenburg
im Rahmen von LEADER**



Europäischer Landwirtschaftsfonds
für die Entwicklung des ländlichen Raums



Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft

