

Im Rahmen des Modellprojekts „Umbau statt Zuwachs -  
regional abgestimmte Siedlungsentwicklung“  
in der Region Weserbergland<sup>plus</sup>

**“Wir sind die echten Sachsen”**

# Flächennutzungsplanung und Infrastruktur

Spielregeln der interkommunalen Abstimmung  
im Planungsraum

## **Samtgemeinden Heemsen-Liebenau-Marklohe-Steimbke**



**Endbericht, November 2011**

Auftraggeber:

Geschäftsstelle des Modellprojekts  
„Umbau statt Zuwachs“  
Landkreis Holzminden

Bürgermeister-Schrader-Straße 24

37603 Holzminden

Betreuung:

 planungsgruppe  
**lange puche**  
architektur, stadt- und umweltplanung gmbh



Northeim, den 08.11.2011

(Unterschrift)

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>0. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. VORBEMERKUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Aufgabenstellung</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Planungskonzept</b>	<b>2</b>
1.2.1 Inhaltliche Umsetzung	2
1.2.2 Steuerung- und Beteiligung	4
1.2.3 Entwicklung eines methodischen Umsetzungsmodells	6
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DER AUSGANGSLAGE</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Beschreibung des Planungsraumes</b>	<b>9</b>
<b>2.2 Überprüfung der regionalen Ziele</b>	<b>10</b>
<b>2.3 Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse</b>	<b>13</b>
2.3.1 Bevölkerung	14
2.3.2 Wirtschaft und Wohnen	21
2.3.3 Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen	27
<b>3. AUSWERTUNG DER POTENZIALE</b>	<b>32</b>
<b>3.1 Siedlungsflächenreserven</b>	<b>32</b>
3.1.1 Bestand	32
3.1.2 Prognose	34
<b>3.2 Infrastruktur der Daseinsvorsorge</b>	<b>38</b>
3.2.1 Bestand	38
3.2.2 Prognose	39
<b>4. ENTWICKLUNG VON KONZEPTEN / STRATEGIEN</b>	<b>44</b>
<b>4.1 Räumliches Strukturkonzept</b>	<b>44</b>
4.1.1 Typisierung der Orte	44
4.1.2 Entwicklungsstrategie Wohnen	47
4.1.3 Entwicklungsstrategie Infrastruktur	49
4.1.4 Verbindliche Vorgaben zur Reduzierung von Bauland	50
4.1.5 Ökonomische Steuerungsinstrumente zur Begrenzung von Bauland	54
4.1.6 Entwicklung von Leitbildern	58
<b>4.2 Methodik</b>	<b>60</b>
<b>5. PROZESSEVALUIERUNG</b>	<b>64</b>



## 0. ZUSAMMENFASSUNG

### Vorbemerkung

Die Region Weserbergland<sup>plus</sup> besteht aus den Gebietskörperschaften und Kommunen der Landkreise Holzminden, Hameln-Pyrmont, Schaumburg und Nienburg/Weser. Etwa die Hälfte der Kommunen nehmen an dem Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs – regional abgestimmte Siedlungsentwicklung“ teil. Die Planungsaufgabe soll modellhaft in den zwei Planungsräumen Heemsen-Liebenau-Marklohe-Steimbke im Landkreis Nienburg/Weser sowie Bodenwerder-Polle, im Landkreis Holzminden mit Emmerthal im Landkreis Hameln-Pyrmont umgesetzt werden.



Folgende Gründe führten zur Auswahl des Planungsraumes Heemsen-Liebenau-Marklohe-Steimbke: Zum Zeitpunkt der Auswahl des Planungsraumes gab es aktuelle Fusionsansätze zwischen Marklohe und Liebenau sowie zwischen Heemsen und Steimbke. Die Prozesse sollten durch die Planungsaufgabe unterstützt werden, weil damit interkommunale Abstimmungsprozesse in Bezug auf die Infrastruktursteuerung und die Siedlungsentwicklung unterstützt werden, die ohnehin im Rahmen von Fusionsverhandlungen angestanden hätten.

Die vier Samtgemeinden befinden sich in ähnlicher struktureller Lage in Bezug auf das benachbarten Mittelzentrum Nienburg. Alle Kommunen sind von Bevölkerungsrückgängen

zwischen 9 und 16% betroffen. In allen Gebietskörperschaften stehen ohnehin strukturelle Entscheidungen an, die in die Neuaufstellung der Flächennutzungspläne münden sollen. Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Aufgabe ein abgestimmtes städtebauliches Leitbild entstehen soll, begründet sich die Auswahl des Planungsraumes.

## **Aufgabenstellung**

Gegenstand ist die Ausarbeitung eines innovativen integrierten Planungskonzeptes für die interkommunal abgestimmte Fortschreibung von Flächennutzungsplänen. Das Konzept soll als Modell für die interkommunale, strategische und methodische Bewertung künftiger Siedlungsentwicklung in Lage, Qualität und Quantität vor dem Hintergrund der aktuellen demografischen Situation dienen.

Die inhaltliche Umsetzung wird aufgrund des ausgeschriebenen Anforderungsprofils in 3 Blöcke aufgeteilt:

Block 1: Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangslage

Block 2: Auswertung der Potenziale

Block 3: Entwicklung von Konzepten / Strategien

Schwerpunkt der Mobilisierung der Entscheidungsträger bilden 3 Planungs- und 2 Ergebniskonferenzen. In den Planungskonferenzen werden gemeinsam die Defizite, Potenziale und Ziele erarbeitet. Dafür wird ein ständiger Planungsbeirat gegründet, der als fester Kern alle Konferenzen begleitet. In den Ergebniskonferenzen werden Zwischenergebnisse bewertet und Endergebnisse abgestimmt.

## **Planungsraum**

Der Planungsraum umfasst folgende 18 Kooperationspartner:

SG Heemsen mit den Mitgliedsgemeinden Drakenburg, Haßbergen, Heemsen und Rohrsen

SG Liebenau mit den Mitgliedsgemeinden Binnen, Liebenau und Pennigsehl

SG Marklohe mit den Mitgliedsgemeinden Balge Marklohe und Wietzen

SG Steimbke mit den Mitgliedsgemeinden Linsburg, Rodewald, Steimbke und Stöckse

Der Planungsraum liegt im Landkreis Nienburg/Weser in Niedersachsen. Er zählt zu den dünn besiedelten ländlichen Räumen.

## **Ausgangslage**

### **Bevölkerung**

Die Bevölkerung wird bis zum Jahr 2025 um 11,4% zurückgehen. Die Einwohnerzahlen jüngerer Gruppen massiv ab- und die älterer Gruppen deutlich zunehmen. Das Wanderungssaldo weist eine negative Bilanz auf. Die Besuchsquoten von Kindertageseinrichtungen liegen auf einem niedrigen Niveau. Die Pendlerbilanz im Planungsraum ist deutlich negativ.

### **Wirtschaft und Wohnen**

Die Wirtschaftsstruktur ist eher traditionell mit einem hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe ausgerichtet. Folglich lässt der Planungsraum eine gewisse wirtschaftliche Dynamik vermissen, was auch an der niedrigen Zahl an Betriebsgründungen der vergangenen Jahre deutlich wird. Steimbke nimmt eine Sonderrolle ein. Die Anteile an Beschäftigten im primären und tertiären Sektor sind wesentlich höher. Die Beschäftigtenentwicklung vergangener Jahre ist unauffällig.

Die Arbeitslosenquote im Planungsraum liegt unter dem bundesweiten Wert (in Marklohe und Steimbke sogar unter dem westdeutschen Schnitt). Es herrscht somit eine gute derzeitige Arbeitsmarktsituation. Die Wohnbautätigkeit vergangener Jahre ist überdurchschnittlich. Der Planungsraum weist ein leicht unterdurchschnittliches relatives Pro-Kopf-Einkommen auf. Innerhalb des Planungsraums gibt es unterschiedliche Ausgangslagen der wirtschaftlichen Stärken der Kommunen bzw. deren Einwohnerschaft.

### **Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen**

Abgesehen von Steimbke als Ausreißer im negativen Sinne lässt sich im grundzentral-ländlichen Planungsraum eine relativ gute Erreichbarkeit an Infrastruktureinrichtungen konstatieren. Als problematisch erweist sich, dass allein die Erhaltung des derzeitigen Ange-

bots an Infrastruktureinrichtungen angesichts der demographischen und finanziellen Rahmenbedingungen zweifelhaft erscheint.

## Siedlungsflächenreserven Bestand

Die Tabelle zeigt das Gesamtpotenzial an Siedlungsflächenreserven aus Bauplätzen in Reserve (Flächenpotenzial) und drohenden Leerständen im Bestand (Gebäudepotenzial).

	SG Heemsen	SG Liebenau	SG Marklohe	SG Steimbke	Planungsraum
Einwohner 2010	6.426	6.054	8.353	7.612	28.445
Rückgang Einwohner bis 2025	456	854	660	875	2.845
Zahl der Haushalte 2010	2.642	2.357	3.607	3.025	11.631
Flächenpotential 2010	205	220	289	258	972
Gebäudepotential bis 2025	133	234	207	260	834
<b>Gesamtpotential bis 2025</b>	<b>338</b>	<b>454</b>	<b>496</b>	<b>518</b>	<b>1.806</b>

Im Ergebnis wird deutlich, dass im Planungsraum ein beträchtliches Angebot an Bauplätzen in Reserve vorhanden ist und das darüber hinaus ein erhebliches Maß an Wohnungs-/ Gebäudeleerständen droht.

## Prognose

Die folgende Tabelle zeigt die Prognose des Bedarfs.

	SG Heemsen	SG Liebenau	SG Marklohe	SG Steimbke	Planungsraum
Einwohner 2010	6.426	6.054	8.353	7.612	28.445
Rückgang Einwohner bis 2025	456	854	660	875	2.845
Einwohner 2025	5.970	5.200	7.693	6.737	25.600
Zahl der Wohnungen 2010	2.642	2.357	3.607	3.025	11.631
Zahl der Wohnungen 2025	2.805	2.264	3.961	3.418	12.449
Wohnungsbedarf bis 2025	163	-93	355	392	818
Flächenpotential 2010	205	220	289	258	972
Gebäudepotential bis 2025	133	234	207	260	834
Bedarfssaldo Flächenpotenzial	42	313	-66	-134	154
Bedarfssaldo Wohnungspotenzial	-30	326	-148	-132	16
<b>Bedarfssaldo gesamt</b>	<b>175</b>	<b>546</b>	<b>141</b>	<b>126</b>	<b>988</b>

Im Planungsraum wird ein Rückgang der Einwohner um 2.845 erwartet. Dennoch wird der Wohnungsbedarf um 818 Wohneinheiten steigen durch die sogenannten Wohlfaktoren (steigende Wohnfläche pro Einwohner und sinkende Zahl der Einwohner pro Haushalt). Dies trifft in der Tendenz auf die Samtgemeinden Heemsen, Marklohe und Steimbke zu. In Liebenau wird der Bevölkerungsrückgang allerdings so stark erwartet, dass im Jahre 2025 trotz der Wohlfaktoren weniger Wohnungen als heute benötigt werden.

In allen Fällen sind erheblich mehr Flächenreserven vorhanden als benötigt werden. Das Flächenpotenzial beläuft sich im Planungsraum auf 972 Bauplätze. Es ergibt sich ein Überschuss von 154 Bauplätzen, wenn angenommen wird, dass der Bedarf von 818 Wohnungen vollständig durch Neubau von einer Wohneinheit pro Bauplatz realisiert würde. Tatsächlich wird

aber ein Gebäudepotenzial von 834 Wohneinheiten durch Leerstand aufgrund sinkender Bevölkerung bis 2025 erwartet. Theoretisch ließe sich der Wohnungsbedarf also auch im Gebäudebestand decken bei einem verbleibenden Überschuss von 16 Wohneinheiten.

In der Gesamtbetrachtung übersteigt das Potenzial aus Reserveflächen und erwarteten Leerständen den Wohnungsbedarf erheblich um 988 Wohneinheiten. Hier tun sich Chancen für eine gemeinsame samtgemeindeübergreifende Bedarfsdeckung auf. Durch gemeinsame Verantwortungswahrnehmung im Rahmen eines Flächenmanagements können Inanspruchnahme und Rücknahme der Siedlungsflächenreserven geregelt werden.

Gleichzeitig muss eine Anpassung an den Bedarf einer älter werdenden Bevölkerung vorgenommen werden. Bei Betrachtung des gesamten Planungsraumes könnten die Anpassungsprozesse im Siedlungsbestand durchgeführt werden. Bei Bedarf wird es durch Abriss von leerstehenden Gebäuden möglich sein, genügend Flächenpotenzial für Neubau zu generieren.

### Infrastruktur der Daseinsvorsorge

Es wird notwendig werden, die Infrastrukturen der Daseinsvorsorge an den sich wandelnden Bedarf und die sinkende Bevölkerungszahl anzupassen. Es wird daher eine Vision für ein möglichst optimales Infrastrukturkonzept für die Infrastrukturfelder Wirtschaft, Soziales und weiche Infrastruktur entworfen. Es wird folgende Schwerpunktbildung bis ins Jahr 2025 erwartet:

Schwerpunkte der wirtschaftlichen Infrastruktur			
Arbeitsstätten	Versorgung	Mobilität	Bürgernahe Dienstleistungen
- Drakenburg	- Heemsen	- Linsburg	- Heemsen
- Liebenau	- Liebenau		- Liebenau
- Lichtenhorst	- Marklohe		- Marklohe
- Linsburg / Husum	- Steimbke		- Steimbke
- Marklohe			- Rohrsen
- Rodewald			
- Steimbke			

Schwerpunkte der sozialen Infrastruktur			
Seniorenversorgung	Medizinische Versorgung	Versorgung Kinder + Jugend	Schulen
- Drakenburg	- Heemsen	- Balge	- Heesen
- Haßbergen	- Marklohe	- Binnen	- Liebenau
- Heemsen	- Rodewald	- Drakenburg	- Marklohe
- Liebenau	- Steimbke	- Heemsen	- Steimbke
- Linsburg		- Liebenau	
- Marklohe		- Linsburg	
- Rodewald		- Marklohe	
- Steimbke		- Pennigsehl	
- Wietzen		- Rodewald	
		- Steimbke	
		- Wietzen	

Schwerpunkte der weichen Infrastruktur			
Freizeit	Kultur	Sport	Natur + Landschaft
- Anderten	- Blendhorst	- Anderten	- Anderten
- Balge	- Haßbergen	- Balge	- Binnen
- Binnen	- Liebenau	- Bötenberg	- Drakenburg
- Dolldorf	- Marklohe	- Drakenburg	- Eckelshof
- Drakenburg	- Rodewald	- Haßbergen	- Gadesbünden
- Gadesbünden	- Rohrsen	- Heemsen	- Haßbergen
- Heemsen	- Stöckse	- Holzbalge	- Linsburg
- Holte	- Wenden	- Lemke	- Oyle
- Lichtenhorst	- Wietzen	- Liebenau	- Pennigsehl
- Lichtenmoor		- Linsburg	- Rodewald
- Liebenau		- Marklohe	- Stöckse
- Mainsche		- Oyle	
- Marklohe		- Pennigsehl	
- Mehlbergen		- Rodewald	
- Pennigsehl		- Steimbke	
- Rodewald		- Stöckse	
- Rohrsen		- Wendeborstel	
- Steimbke		- Wietzen	
- Stöckse			
- Wenden			
- Wietzen			

Als Vorbereitung zur weiteren Schwerpunktbildung werden die Infrastrukturen in eine Prioritätenfolge in Bezug auf ihre Bedeutung für einen Wohnstandort eingeordnet und mit der prozentualen Bedeutung der einzelnen Infrastrukturfelder (Soziales, Wirtschaft, weiche Infrastruktur) als Faktor gewichtet.

Im Ergebnis zeigt die folgende Tabelle eine Prioritätenfolge der einzelnen Orte in Bezug auf ihre zukünftige infrastrukturelle Bedeutung (Infrastrukturschwerpunkte). Alle nicht genannten Orte verbleiben ohne nennenswerte Infrastruktur. Auf dieser Grundlage erfolgt im Rahmen einer planerischen Abwägung die Auswahl künftiger Siedlungsschwerpunkte.

Ort	Soziales [%]	Gewichtungs-faktor 0,54	Wirt-schaft [%]	Gewich-tungs-faktor 0,36	Weiche Infra-struktur [%]	Gewich-tungs-faktor 0,10	Bedeu-tung	Bedeu-tung gewich-tet
1. Priorität > 25,00 Punkte								
Marklohe mit Lemke	54	29,16	33	11,88	6	0,60	93	41,64
Liebenau	44	23,76	33	11,88	6	0,60	83	36,24
Rodewald	41	22,14	30	10,80	10	1,00	81	33,94
Steimbke	41	22,14	30	10,80	6	0,60	77	33,54
Heemsen	54	29,16		0,00	6	0,60	60	29,76
2. Priorität >15,00 bis 25,00 Punkte								
Wietzen	31	16,74	21	7,56	6	0,60	58	24,90
Linsburg	31	16,74	19	6,84	4	0,40	54	23,98
Drakenburg	31	16,74	12	4,32	10	1,00	53	22,06
3. Priorität >5,00 bis 15,00 Punkte								
Pennigsehl	21	11,34		0,00	10	1,00	31	12,34
Binnen	21	11,34		0,00	10	1,00	31	12,34
Balge	21	11,34		0,00	6	0,60	27	11,94
Rohrsen		0,00	21	7,56	6	0,60	27	8,16
Haßbergen	10	5,40	0	0,00	4	0,40	14	5,80

## **Räumliches Strukturkonzept**

Als Gesamtergebnis des Arbeitsprozesses wird ein räumliches Strukturkonzept (RSK) ausgearbeitet. Es handelt sich um ein informelles Planwerk mit folgenden Bestandteilen:

- Leitsätze und Handlungsempfehlungen zur Entwicklungsstrategie Wohnen
- Leitsätze und Handlungsempfehlungen zur Entwicklungsstrategie Infrastruktur
- Ökonomische Steuerungsinstrumente zur Begrenzung von Bauland
- Verbindliche Vorgaben zur Reduzierung von Bauland
- Ansätze für eine Leitbilddiskussion

## **Typisierung der Orte**

Aus der Auswertung der Potenziale ergibt sich, dass die Bedeutung eines Wohnstandortes wesentlich von der infrastrukturellen Ausstattung abhängt. Für die Betrachtung einer Entwicklungsdynamik lässt sich ableiten, dass die Wohnwertbelegung eines Standortes wesentlich durch die Infrastruktursteuerung beeinflusst werden kann. Oder: Je besser die infrastrukturelle Ausstattung, umso zukunftsfähiger ist ein Standort in einer schrumpfenden Region.

Wegen der sinkenden Auslastung der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge ist es nicht mehr möglich, die Anpassungsprozesse allein innerhalb einer Kommune zu regeln. Um in schrumpfenden ländlichen Regionen ein attraktives infrastrukturelles Angebot für die Bevölkerung vorzuhalten, ist eine interkommunale Kooperation unumgänglich. Es wird daher auf Dauer nicht möglich sein, jede Ortschaft bei der künftigen Entwicklung gleich zu behandeln. Es wird vielmehr darauf ankommen, attraktive Wohnstandorte zu identifizieren.

Als Ergebnis der Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur werden die Orte im Planungsraum typisiert. Den unterschiedlichen Typen werden die Orte entsprechend ihrer infrastrukturellen Bedeutung zugeordnet.

- Typ 1: Ländliche Orte mit starkem Wohnwertpotenzial aufgrund umfassender Infrastrukturstärken: Marklohe mit Lemke, Liebenau, Steimbke und Heemsen.
- Typ 2: Ländliche Orte mit eher starkem Wohnwertpotenzial aufgrund guter Infrastrukturstärken: Rodewald, Wietzen, Drakenburg und Pennigsehl.
- Typ 3: Ländliche Orte mit mittlerem Wohnwertpotenzial aufgrund mittlerer Infrastrukturstärken: Linsburg, Binnen und Rohrsen.
- Typ 4: Ländliche Orte mit eher schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund eher geringer Infrastrukturstärken: Balge, Haßbergen und Lemke.
- Typ 5: Ländliche Orte mit schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund geringer Infrastrukturstärken: Dies sind alle übrigen Orte im Planungsraum ohne Priorität gemäß dem Ranking der infrastrukturellen Bedeutung.

Die Typen 1 bis 4 werden im Sinne der Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur als Entwicklungskategorien gewertet. Deren Orte werden als Aktivorte bezeichnet.

## **Entwicklungsstrategie Wohnen**

Folgende Leitsätze liegen dem Räumlichen Strukturkonzept zugrunde:

- Konzentration auf zukunftsfähige Standorte (Aktivorte) statt gleichwertiger Entwicklung aller Orte
- Anlehnung an Infrastrukturschwerpunkte
- Steuerung der Bildungs-, Familien-, Alterswanderer
- Entwicklung eines positiven Leitbildes
- Gemeinsames Flächenmanagement

- Gemeinsames Leerstandsmanagement
- Stadt- und Dorfbau

Zu den einzelnen Leitsätzen sind erste Handlungsempfehlungen erarbeitet worden.

### Entwicklungsstrategie Infrastruktur

Folgende Leitsätze liegen dem Räumlichen Strukturkonzept zugrunde:

- Schaffung von Infrastrukturschwerpunkten an zukunftsfähigen Standorten
- Anlehnung an Standorte mit Wohnwert (Aktivorte)
- Anpassung Aktivorte an künftige Bedarfe
- Qualitätsoffensive in Aktivorten
- Qualitätsoffensive außerhalb der Aktivorte
- Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten

Zu den einzelnen Leitsätzen sind erste Handlungsempfehlungen erarbeitet worden.

### Verbindliche Vorgaben zur Reduzierung von Bauland

Einer der wesentlichen Bestandteile der Entwicklungsstrategie Wohnen ist die offensive Rücknahme von Siedlungsflächenreserven im Rahmen eines interkommunalen Flächenmanagements.

In den nachfolgenden Tabellen werden die bestehenden Flächenreserven den reduzierten Flächenreserven gegenübergestellt. Die Verortung ist im Plan „Räumliches Strukturkonzept (RSK)“ abgebildet.

Samtgemeinde	Verbleibendes Flächenpotential nach Reduktion				Reduzierung gesamt [%]
	FNP	BP nicht erschlossen	BP erschlossen	Summe	
SG Heemsen	10	7	66	83	27
SG Liebenau	0	0	86	86	58
SG Marklohe	0	9	98	107	50
SG Steimbke	3	5	100	108	19
<b>Planungsraum</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>350</b>	<b>384</b>	<b>43</b>

Samtgemeinde	Flächenpotential im Bestand			
	FNP	BP nicht erschlossen	BP erschlossen	Summe
SG Heemsen	12	7	95	114
SG Liebenau	105	0	99	204
SG Marklohe	65	12	139	216
SG Steimbke	20	9	105	134
<b>Planungsraum</b>	<b>202</b>	<b>28</b>	<b>438</b>	<b>668</b>

Die vorgeschlagene Gesamtreduzierung beträgt im Planungsraum 284 Bauplätze. Das entspricht 43 % des Flächenpotenzials im Bestand. Betrachtet man die einzelnen Teilräume so ergibt sich die größte Reduzierung in der Samtgemeinde Liebenau mit 58 % gefolgt von der Samtgemeinde Marklohe mit 50 % und die geringste in der Samtgemeinde Steimbke mit 19 %. Die Samtgemeinde Heemsen liegt mit 27 % dazwischen.

### Ökonomische Steuerungsinstrumente zur Begrenzung von Bauland

Der formale und finanzielle Aufwand zur Reduzierung von Bauland ist nicht zu unterschätzen. Es erscheint daher sinnvoll, die Umsetzung der Reduzierung von Bauland durch ökonomische Steuerungsinstrumente zu begleiten. Vorhandene Instrumente sind auf ihre Tauglichkeit untersucht worden. Im Ergebnis scheinen diese nicht geeignet, um den spezifischen Umständen des Planungsraumes (Überangebot an Siedlungsflächenreserven) gerecht zu werden.

Im Rahmen dieses Planungsauftrages wird daher ein neues ökonomisches Steuerungsinstrument im Ansatz entwickelt- Baulandabgabe mit Innenentwicklungsfonds (BLAI)-, dessen Funktionsweise sich wie folgt darstellt:

- Zahlung einer Abgabe X pro Baugrundstück
- Höhe X bestimmt Maß des Handlungsdrucks
- Höhe X bestimmt Grad der Fondsattraktivität
- Gewichtung der Abgabe je nach Entwicklungsstufe
  - 1/1 X für baureifes Land (BP erschlossen)
  - 1/2 X für Rohbauland (BP nicht erschlossen)
  - 1/4 X für Bauerwartungsland (Flächennutzungsplan)
- Auszahlung bei Flächenreduzierung gem. Schlüssel
- Auszahlung bei Innenentwicklung
  - 3/4 X Auszahlung bei Leerstandsbeseitigung
  - 1/4 X Auszahlung bei Bebauung Baulücke
- Neuausweisung nur gegen Rücknahme gem. Schlüssel

Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft die Höhe der Fondsbestückung, wenn ausgehend vom Stand der Baulandreserven 2010 pro Bauplatz 1.000 € nach dem zuvor beschriebenen Schlüssel fällig werden.

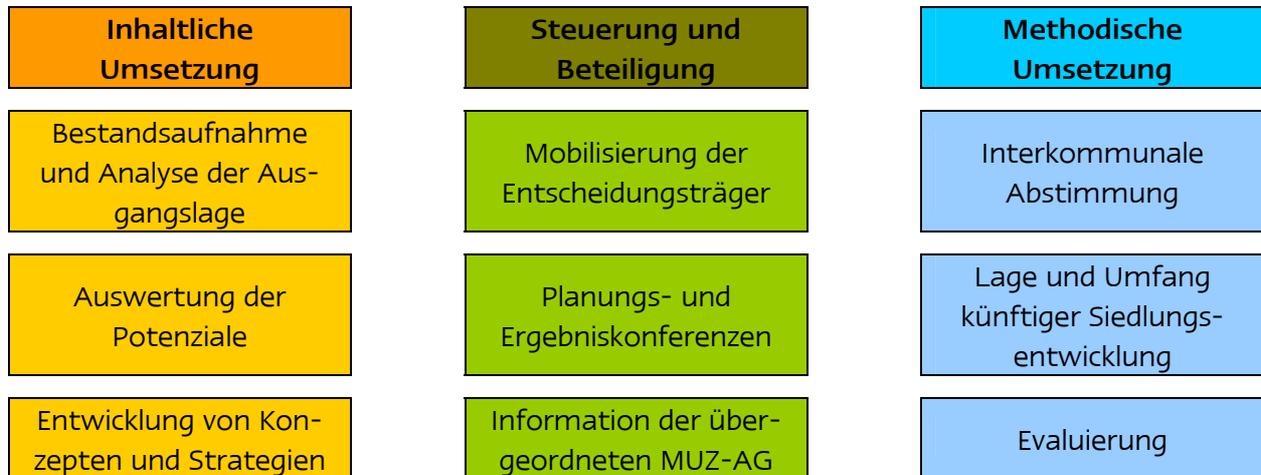
Ortsteil	Innenentwicklungsfonds (€)			Summe
	FNP 1/4	BP nicht erschl. 1/2	BP erschlossen 1/1	
SG Heemsen	3.000	3.500	95.000	101.500
SG Liebenau	26.250	0	99.000	125.250
SG Marklohe	16.250	6.000	139.000	161.250
SG Steimbke	5.000	4.500	105.000	114.500
<b>Planungsraum</b>	<b>50.500</b>	<b>14.000</b>	<b>438.000</b>	<b>502.500</b>

Um die Attraktivität des Systems zu erhöhen, wäre es sinnvoll, wenn pro EURO der Kommunen ein weiterer EURO an Fördermitteln für den Innenentwicklungsfonds generiert werden könnte. Die Notwendigkeit zum Handeln hat sich zweifelsohne im Rahmen des Modellprojekts ergeben. Denkbar wäre, dass die Umsetzungsphase durch entsprechend einzurichtende Förderprogramme seitens des Landes Niedersachsen begleitet wird.

### Methodik und Evaluierung

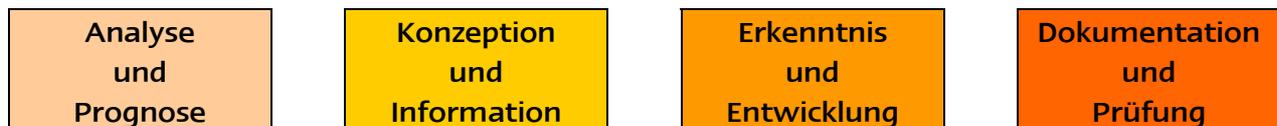
Von großem Interesse ist die Übertragbarkeit auf andere ähnlich gelagerte Planungsfälle. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass der Prozess erfolgreich initiiert, begleitet und abgeschlossen werden konnte. Das Ziel, eine einheitliche Methode zu entwickeln, die spezifische und authentische Lösungen zulässt, scheint gelungen.

**PLANUNGSKONZEPT**



Der wichtigste methodische Baustein ist die Steuerung und Beteiligung. Durch die Arbeit der Akteure unterschiedlicher Kommunen an einer gemeinsamen Problemlage entstehen Vertrauen, Verantwortung und Verlässlichkeit. Die Kooperation fußt auf Kommunikation und Partizipation.

**ARBEITSKONZEPT**



Entstanden sind räumliche Strukturkonzepte, die zu ersten Überlegungen für ein Modell des interkommunalen Flächenmanagements geführt haben. Als ein Fazit der bisherigen Arbeit ergibt sich die Forderung nach einem Umsetzungsversuch für einen neuen Typ von Flächennutzungsplan. Der Schwerpunkt der notwendigen planerischen Vertiefung soll auf folgenden Ebenen liegen:

- Beispielhafte Entwicklung eines „Flächennutzungsplanes der Zukunft“
- Weiterentwicklung des ökonomischen Steuerungsinstruments BLAI (Baulandabgabe mit Innenentwicklungsfonds)

# 1. VORBEMERKUNG

## 1.1 Aufgabenstellung

Die Region Weserbergland<sup>plus</sup> besteht aus den Gebietskörperschaften und Kommunen der Landkreise Holzminden, Hameln-Pyrmont, Schaumburg und Nienburg/Weser. Etwa die Hälfte der Kommunen nehmen an dem Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs – regional abgestimmte Siedlungsentwicklung“ teil. Die Planungsaufgabe soll modellhaft in den zwei Planungsräumen Marklohe, Liebenau, Heemsen und Steimbke im Landkreis Nienburg/Weser sowie Bodenwerder-Polle, im Landkreis Holzminden mit Emmerthal im Landkreis Hameln-Pyrmont umgesetzt werden.



Folgende Gründe führten zur Auswahl des Planungsraumes Heemsen-Liebenau-Marklohe-Steimbke: Zum Zeitpunkt der Auswahl des Planungsraumes gab es aktuelle Fusionsansätze zwischen Marklohe und Liebenau sowie zwischen Heemsen und Steimbke. Die Prozesse sollten durch die Planungsaufgabe unterstützt werden, weil damit interkommunale Abstimmungsprozesse in Bezug auf die Infrastruktursteuerung und die Siedlungsentwicklung unterstützt werden, die ohnehin im Rahmen von Fusionsverhandlungen angestanden hätten.

Die vier Samtgemeinden befinden sich in ähnlicher struktureller Lage in Bezug auf das benachbarten Mittelzentrum Nienburg. Alle Kommunen sind von Bevölkerungsrückgängen zwischen 9 und 16% betroffen. In allen Gebietskörperschaften stehen ohnehin strukturelle Entscheidungen an, die in die Neuaufstellung der Flächennutzungspläne münden sollen. Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Aufgabe ein

abgestimmtes städtebauliches Leitbild entstehen soll, begründet sich die Auswahl des Planungsraumes.

Die für dieses Projekt zuständige Arbeitsgruppe 1 hat die Rahmenbedingungen für das Modellprojekt wie folgt festgelegt und dokumentiert:

*„Es handelt sich um ein informelles Planungskonzept (Maßstabsebene 1:25.000), in dem die Herausforderungen des demografischen Wandels im Weserbergland modellhaft untersucht und aufgearbeitet werden sollen. Auf der Grundlage der prognostizierten demografischen Entwicklung und einer Stärken-Schwächen-Analyse soll ein städtebauliches Leitbild als Grundlage für die Flächennutzungsplanung der Kommunen erarbeitet werden. Gemäß der Projektbeschreibung stehen hierbei insbesondere drei Zielsetzungen im Vordergrund:*

- *Die Flächennutzungsplanung soll interkommunal abgestimmt und zusammengeführt werden. In diesem Zusammenhang sollen Standards in Bezug auf Möglichkeiten und Regeln einer interkommunalen Abstimmung erarbeitet und ansatzweise in der Praxis erprobt werden.*
- *Die Siedlungsentwicklung (Schwerpunkt Wohnen) soll auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung neu ausgerichtet werden (u.a. weitgehender Verzicht auf Neuausweisung, Rücknahmen, Innen- statt Außenentwicklung). Insbesondere soll die Siedlungsflächenentwicklung auf die Sicherung von Infrastrukturen bzw. auf zukunftsfähige Infrastrukturstandorte ausgerichtet und konzentriert werden (Anpassung, Bündelung, Arbeitsteilung, Modernisierung). In diesem Zusammenhang sollen Standards in Bezug auf den Umfang zukünftiger Siedlungsentwicklung sowie die räumliche Steuerung der Siedlungsentwicklung erarbeitet werden.*
- *Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Pkt. 1 und 2 soll eine kritische Reflektion der Steuerungsmöglichkeiten auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen. Dabei sind die Möglichkeiten zur Entwicklung eines Konzeptes zum Handel mit Flächenausweisungskonzepten zu untersuchen.“<sup>1</sup>*

## **1.2 Planungskonzept**

### **1.2.1 Inhaltliche Umsetzung**

Gegenstand ist die Ausarbeitung eines innovativen integrierten Planungskonzeptes für die abgestimmte Fortschreibung von Flächennutzungsplänen. Das Konzept soll als Modell für die interkommunale, strategische und methodische Bewertung künftiger Siedlungsentwicklung in Lage, Qualität und Quantität vor dem Hintergrund der aktuellen demografischen Situationen dienen.

Die inhaltliche Umsetzung wird aufgrund des ausgeschriebenen Anforderungsprofils in 3 Blöcke aufgeteilt.

---

<sup>1</sup> Angebotsaufforderung der Geschäftsstelle des Modellprojektes vom 02.06.2010

### **Block 1: Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangslage**

Um die Rahmenbedingungen für die künftige Siedlungsentwicklung abzustecken, muss eine Standortbestimmung des Planungsraumes in der Region (Vergleichsebene) vorgenommen werden. Grundlage ist das NIW-Gutachten<sup>2</sup>. Für die demografischen Entwicklungsfaktoren, die eine Relevanz für die künftige Siedlungsentwicklung haben, wird die Abweichung von der Vergleichsebene dargestellt. Damit wird eine Einordnung der Position des Planungsraumes (**Benchmark**) möglich.

Auf dieser Grundlage wird eine kritische **Überprüfung der** folgenden im NIW-Gutachten genannten **Ziele** für die Siedlungsentwicklung vorgenommen:

- Ausgestaltung der Siedlungsentwicklung als Anpassungsplanung
- Weitgehender Verzicht auf Neuausweisung von Bauland
- Stärkung der Innenbereiche durch Nutzung von Flächenpotenzialen
- Erarbeitung von Strategien zur Umnutzung des Gebäudebestandes
- Förderung von Rückbaumaßnahmen
- Senkung der Infrastrukturkosten

Durch das Benchmark und die Zielüberprüfung wird die Ausgangslage mithilfe einer **SWOT-Analyse** definiert. Dabei werden das jeweilige Entwicklungspotenzial und die jeweiligen Handlungsbedarfe bezüglich der künftigen Siedlungsentwicklung in Form von prägnanten Aufzählpunkten beschrieben. Daraus ergeben sich Handlungsbedarfe für die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung.

### **Block 2: Auswertung der Potenziale**

Um ermitteln zu können, welche Qualität und welche Quantität die zukünftige Siedlungsentwicklung haben soll, müssen die Siedlungsflächenpotenziale und die Infrastrukturpotenziale ausgewertet werden. Durch Abgleich der bestehenden Bauleitpläne mit der automatisierten Liegenschaftskarte werden die bestehenden und geplanten **Siedlungsflächenreserven** erfasst. Das verdeckte Innenentwicklungspotenzial, das sich durch drohenden Gebäudeleerstand aufgrund der künftigen Bevölkerungsstruktur ergibt, wird über einen pauschalen Ansatz dem sichtbaren Siedlungsflächenpotenzial zugeschlagen.

Des Weiteren werden die für **Daseinsvorsorge** relevanten Infrastrukturelemente bestimmt und bewertet. Beide Potenziale werden schematisch in Bestandsplänen M.: 1: 25.000 dargestellt.

### **Block 3: Entwicklung von Konzepten / Strategien**

Aufbauend auf den Ergebnissen aus Block 1 und 2 wird eine **Entwicklungsstrategie** erarbeitet. Dabei wird festgelegt, welchen Stellenwert der Planungsraum in Bezug auf die Siedlungsentwicklung in Zukunft in der Region bzw. im jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereich haben wird. Gleichzeitig wird festgelegt, welchen qualitativen und quantitati-

---

<sup>2</sup> NIW 2009: Gestaltung der Daseinsvorsorge im demografischen Wandel für das Gebiet der Regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland<sup>plus</sup>

ven Anteil an der Entwicklungsstrategie die einzelnen Gemeinden tragen werden. Dies wird wesentlich von der künftigen Lage der Infrastrukturelemente im eigenen Planungsraum aber auch in den benachbarten Kommunen abhängen.

Aufgrund der bekannten demografischen Ausgangslage wird erwartet, dass sich die quantitativen Lösungsansätze eher auf eine Rücknahme oder Verlagerung bestehender Flächenreserven bzw. Revitalisierung bestehender oder drohender Flächenpotenziale beziehen wird. Das Ausmaß wird in Zukunft in erster Linie durch die Qualitäten des Wohnumfeldes und damit durch die Infrastruktur bestimmt. Über die Entwicklung einer authentischen **Vision** wird versucht, das negativ empfundene Thema der Schrumpfung positiv zu besetzen.

Je nach Notwendigkeit wird mindestens für den Planungsraum ein **Leitbild** entwickelt, bei Bedarf auch für Untereinheiten, die sich in Bezug auf die Entwicklungsstrategie als sinnvoll herausgestellt haben. Das Leitbild wird mit **Handlungsempfehlungen** zur Entwicklung der Siedlungsflächen und der Infrastruktur unterlegt. Im Ergebnis wird klar, welche Rolle der Planungsraum bzw. seine Kommunen in Zukunft bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung im jeweiligen Verflechtungsbereich spielen werden.

Die Darstellung von Leitlinien und Leitbildern hat größte Bedeutung für die Kommunikation der Entwicklungsstrategie. Hier kann durch prägnante Formulierung eine entsprechende Außenwirkung aber vor allem die erforderliche Innenwirkung erreicht werden. Darin liegt der Schlüssel für das Identifikationspotenzial der Entwicklungsstrategie und damit für die möglichst breite Akzeptanz und letztendlich für den Erfolg.

Als Quintessenz der Entwicklungsstrategie werden die Flächenkontingente und die Infrastrukturziele in einem **räumlichen Strukturkonzept** M.: 1:25.000 dargestellt. Dabei werden die Handlungsempfehlungen soweit wie möglich räumlich konkret verortet. Das räumliche Strukturkonzept dient als Grundlage für die spätere Umsetzung im Flächennutzungsplan. Es wird von den jeweiligen Räten beschlossen und erhält damit eine Selbstbindungswirkung.

Da es sich um ein informelles Planwerk handelt, ist seine räumliche Abgrenzung völlig unabhängig von den jeweiligen kommunalen Grenzen. Das bietet die Chance, ergebnisorientiert und freiwillig festzulegen, in welcher Form der Flächennutzungsplan fortgeschrieben wird, ob als kommunaler oder als gemeinsamer Flächennutzungsplan, ob in eigener Zuständigkeit, als Planungsverband oder gar als Zweckverband. Die Wahl des rechtlichen Instrumentariums wird in Bezug auf die Zielerreichung nachrangig.

### 1.2.2 Steuerung- und Beteiligung

Ein integrierter Planungsprozess ist der Schlüssel zum Erfolg. Nur so ist es möglich, die unterschiedlichen Kontexte verschiedener Planungsräume überhaupt angemessen zu berücksichtigen. Das Ziel ist es, eine einheitliche Methode zu entwickeln, die spezifische und authentische Lösungen zulässt. Es geht darum im Planungsprozess die regionalen Ressourcen

zu entdecken und durch Herausstellen des Eigenen, des Echten, des Unverwechselbaren auch zur Profilbildung des jeweiligen Planungsraumes beizutragen.

In der Mobilisierung der lokalen Akteure liegt die Chance, die Entscheidungsträger für die „großen Ideen“ zu vernetzen und eine breite Innovationskultur für die „kleinen Ideen“ zu fördern. Dies trägt dazu bei, dass sich die Binnenkräfte mit dem Planungskonzept identifizieren können und dass dieses gleichzeitig nach außen Identität stiftend ist.

Dieses wird über verschiedene Moderationstechniken erreicht. Folgende Steuerungs- und Beteiligungsinstrumente werden begleitend angewendet:

### **Mobilisierung der Entscheidungsträger**

Schwerpunkt der integrierten Arbeit bilden 3 Planungs- und 2 Ergebniskonferenzen. In den Planungskonferenzen werden gemeinsam die Defizite, Potenziale und Ziele erarbeitet. Dafür wird ein ständiger Planungsbeirat gegründet, der als fester Kern alle Konferenzen begleitet. Je nach Thema können dann zu den einzelnen Konferenzen weitere Beteiligte eingeladen werden. In den Ergebniskonferenzen werden Zwischenergebnisse bewertet und Endergebnisse abgestimmt.

### **Zielfindungskonferenz (1. Planungskonferenz)**

Alle Beteiligten müssen wissen, was auf sie zukommt. Zielgruppe sind die Verwaltungsspitzen/ Hauptverwaltungsbeamten sämtlicher Kommunen des Planungsraumes.

In dieser Konferenz sollen alle Beteiligten über das Anforderungsprofil informiert werden, dass der Baustein 1 „Flächennutzungsplan/Infrastruktur – Spielregeln der interkommunalen Abstimmung“ beinhaltet. Es soll deutlich werden, welche Konsequenzen für das politische und administrative kommunale Handeln erwartet werden. Es soll festgelegt werden, ob die gewählten Planungsräume handlungsfähig sein können. Die einzelnen Mitgliedsgemeinden sollen die Möglichkeiten und Grenzen ihrer Partizipation aufzeigen können.

Im Endeffekt sollen eine Zielvereinbarung, die dem Anspruch des Modellprojektes „Umbau statt Zuwachs – regional abgestimmte Siedlungsentwicklung“ gerecht wird und ein Handlungsrahmen zur Erreichung des Ziels verbindlich festgelegt werden. Des Weiteren soll ein Planungsbeirat bestimmt werden, der für die inhaltliche Arbeit in den folgenden 4 Konferenzen verantwortlich ist und der den Planungsraum repräsentiert.

### **Siedlungsentwicklungskonferenz (2. Planungskonferenz)**

In dieser Konferenz werden die Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangslage vorgestellt. Der Planungsbeirat soll die Siedlungsflächenpotenziale des Planungsraumes zusammentragen und verorten. Anschließend sollen sie in Bezug auf ihre Zukunftsfähigkeit bewertet werden.

### **Infrastrukturkonferenz (3. Planungskonferenz)**

In dieser Konferenz soll der Planungsbeirat alle für die Daseinsvorsorge relevanten Infrastruktureinrichtungen zusammentragen und verorten. Im Zusammenhang mit den Einrich-

tungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs muss dies ggf. auch über die Grenzen des Planungsraumes hinaus erfolgen.

In einem zweiten Schritt sollen Kooperations- und Bündelungsmöglichkeiten sowie Innovationsmöglichkeiten erörtert werden. Dabei sollen möglichst auch schon Rahmenbedingungen benannt werden.

Für die Attraktivität eines Wohnstandortes sind nicht nur die harten sondern auch die weichen Standortfaktoren verantwortlich. Der Planungsbeirat soll daher für 10 vorgegebene Attraktivitäts-Bausteine festlegen, wie groß deren Einfluss für die Attraktivität eines Wohnstandortes ist. Ziel ist es, Kriterien für die künftige Bedeutung von Wohnstandorten zu bestimmen. Dabei soll deutlich werden, welche Rolle Infrastruktur für die Siedlungsentwicklung spielt.

### **Strategiekonferenz (1. Ergebniskonferenz)**

In dieser Konferenz werden vorgestellt:

- Entwurf einer Entwicklungsstrategie
- Ergebnisse der quantitativen Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung
- Ergebnisse der qualitativen Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung an zukunftsfähiger Infrastruktur

Im Werkstattteil wird versucht, daraus Standards zu Umfang und Lage künftiger Siedlungsentwicklung festzulegen.

### **Umsetzungskonferenz (2. Ergebniskonferenz)**

In dieser Konferenz wird der Entwurf des räumlichen Strukturkonzeptes vorgestellt. Im Werkstattteil werden die Möglichkeiten von Innovationsansätzen wie z.B. der Handel mit Flächenausweisungsrechten erörtert.

## **1.2.3 Entwicklung eines methodischen Umsetzungsmodells**

Es sollen im Wesentlichen drei methodische Ansätze zum Planungskonzept entwickelt und erprobt werden:

- Standards und Regeln für die interkommunale Abstimmung
- Standards zu Umfang und Lage künftiger Siedlungsentwicklung
- Methodik zur Selbstevaluierung der Steuerungsmöglichkeiten

Man ist geneigt, möglichst exakte wissenschaftliche Problemlösungsmethoden zu entwickeln. Gerade im Bereich der Stadtplanung sind die Kontexte aber so vielfältig, dass es einheitliche Lösungen nicht geben wird. So sind die Rahmenbedingungen einer Flächennutzungs- und Infrastrukturplanung im Umfeld eines starken zentralen Ortes völlig anders als im strukturschwachen ländlichen Raum.

Der Schlüssel für erfolgreiche Modelle liegt daher im integrierten Planungsansatz, also in der Fähigkeit unterschiedlichste Disziplinen in einen geordneten und fruchtbaren Problemlösungsprozess einzubinden. Es geht also eher darum, einheitliche Methoden der Moderation und Mediation zu entwickeln, um so unterschiedliche und authentische Lösungen erarbeiten zu können.

### **Standards und Regeln für die interkommunale Abstimmung**

Es geht um Spielregeln der interkommunalen Abstimmung. Kooperation funktioniert nur durch Kommunikation und Partizipation. Insofern müssen auch die zu entwickelnden Standards und Regeln für die interkommunale Abstimmung auf diesen beiden Bausteinen beruhen. Insofern sind die hier anvisierten Konferenzen das Kernstück des methodischen Ansatzes.

Bewährt hat sich eine Kombination aus Information und Motivation gekoppelt mit einem Werkstattteil. Es besteht die Chance, durch die Einbindung von Beteiligten und Nachbarn von Anfang an eine Verbindlichkeit zu erzeugen. Dadurch dass die Akteure wesentliche Teile der Aufgaben selbst lösen, fällt es leichter die Polarisierung in vermeintliche Nutznießer und vermeintlich Betroffene zu überwinden.

Gleichzeitig können Innovationsansätze wie der Handel mit Flächenausweisungsrechten oder vertragliche Regelungen zum Ausgleich von Disparitäten auf ihre Akzeptanzfähigkeit und ihre Praxistauglichkeit überprüft werden.

### **Standards zu Umfang und Lage künftiger Siedlungsentwicklung**

Umfang und Lage künftiger Siedlungsentwicklung werden im Wesentlichen durch zwei Faktoren bestimmt: Die demografische Entwicklung und die kommunale Fähigkeit im strukturellen Anpassungsprozess an Attraktivität zu gewinnen. Auf ersteres bestehen kaum Einflussmöglichkeiten. Letzteres kann aber aktiv gesteuert werden. Insofern gilt es, darauf den methodischen Schwerpunkt zu legen.

Der Grundsatz, Flächennutzungsplanung stärker an die Infrastrukturplanung zu koppeln, ist richtig. Hier tun sich aber sehr unterschiedliche Betrachtungs- und Handlungsstränge auf. Zunächst muss geklärt werden, welche infrastrukturellen Bausteine überhaupt für die Attraktivität von Siedlungsstandorten entscheidend sind. Der geläufigste Denkansatz wäre dann, die Möglichkeiten der Kooperation und Bündelung auszuloten. Das führt zwangsläufig zur Zentralisierung und dies wiederum zu einem erhöhten Mobilitätswang insbesondere im ländlichen Raum.

Der innovative Denkansatz wäre, die Möglichkeiten auszuloten, wie Infrastruktur in Zukunft beschaffen sein muss, um als Daseinsvorsorge unter geänderten Rahmenbedingungen noch zu funktionieren. Welcher Denkansatz letztlich gewählt werden kann, hängt wesentlich von den vorgefundenen Rahmenbedingungen im Planungsraum und entscheidend von der Innovationsfähigkeit der Protagonisten ab.

### **Methodik zur Selbstevaluierung der Steuerungsmöglichkeiten**

Es geht in erster Linie um Erfolgskontrolle und Prozesssteuerung. Es müssen Konzepte zur Erfassung des Umsetzungszustandes und der Zielerreichung sowie zur Prozesssteuerung entwickelt werden.

Für die Erfolgskontrolle sind Wirkungsindikatoren aufzustellen. Dafür stehen in der Regel Zahlen-, Meinungs- und Bewertungsindikatoren zur Verfügung. Zahlenindikatoren bewerten eine numerische Veränderung, wie zum Beispiel die Siedlungsflächenbilanz. Meinungsfaktoren bewerten die Meinung relevanter Personen durch Befragung. Bewertungsindikatoren verfolgen die Realisierung einer Strategie. Für Meinungs- und Bewertungsindikatoren bietet sich als Methodik die Formulierung von Schlüsselfragen an, um die Entwicklungsziele zu überprüfen.

Je nach Komplexität des zu entwickelnden Planungskonzeptes muss die Evaluierungsmethode im Laufe des Planungsfortschritts festgelegt werden. Unabhängig davon findet eine ständige Selbstüberprüfung der Methoden und Ergebnisse anhand der Zielvereinbarung aus der ersten Planungskonferenz statt.

Für die Prozesssteuerung wird ein klarer Projektablaufplan auf Grundlage der Zielvereinbarung aufgestellt. Dieser regelt verbindlich Fristen und Aufgaben der Vertragspartner und sonstiger externer Beteiligter. Für die laufende Prozessbegleitung wird ein Planungsbeirat mit lokalen Entscheidungsträgern gegründet. Für die Prozesskontrolle bewertet die Arbeitsgruppe 1 des Modellprojektes „Umbaus statt Zuwachs“ die laufenden Bearbeitungsergebnisse.

## 2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DER AUSGANGS- LAGE

### 2.1 Beschreibung des Planungsraumes

#### Administrative Lage

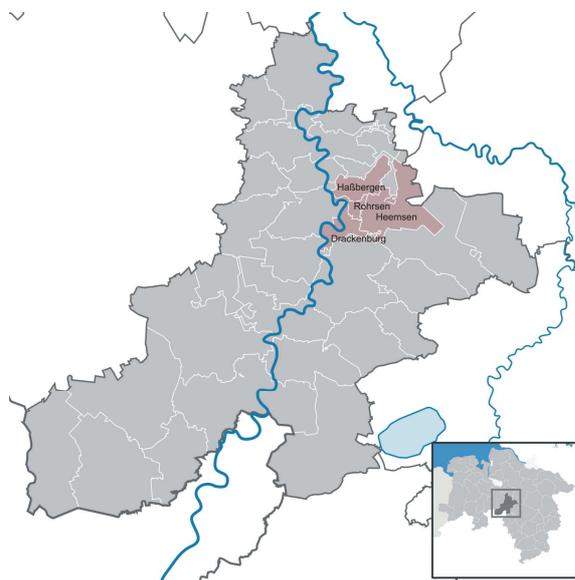
Der Kooperationsraum umfasst folgende 18 Kooperationspartner:

SG Heemsen mit den Mitgliedsgemeinden Drakenburg, Haßbergen, Heemsen und Rohrsen

SG Liebenau mit den Mitgliedsgemeinden Binnen, Liebenau und Pennigsehl

SG Marklohe mit den Mitgliedsgemeinden Balge Marklohe und Wietzen

SG Steimbke mit den Mitgliedsgemeinden Linsburg, Rodewald, Steimbke und Stöckse

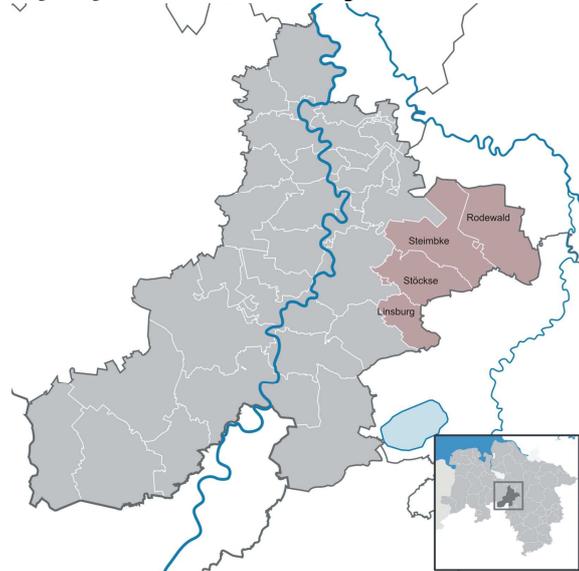


↑ Samtgemeinde Heemsen



Samtgemeinde Liebenau ↑

↓ Samtgemeinde Marklohe (Quelle: www.wikipedia.org, Zugriff:17.02.2011) Samtgemeinde Steimbke ↓



Der Kooperationsraum liegt im Landkreis Nienburg/Weser in Niedersachsen. Er zählt zu den dünn besiedelten ländlichen Räumen.

Raum	Fläche [km <sup>2</sup> ]	Einwohner	Bevölkerungsdichte [E/km <sup>2</sup> ]
SG Heemsen	73	6.426	88
SG Liebenau	72	6.054	84
SG Marklohe	106	8.353	79
SG Steimbke	185	7.532	41
Kooperationsraum	436	28.365	65

### **Naturräumliche Lage**

Bis auf Steimbke ist der Kooperationsraum wesentlich von seiner naturräumlichen Lage an der Mittelweser geprägt. Vorherrschend sind daher die Marsch- und Geestlandschaften. Die SG Liebenau und Marklohe liegen im Übergangsbereich zur naturräumlichen Region der Ems-Hunte Geest und Dümmer-Geestniederung (Naturräume Mittelweser und Syker Geest). Die SG Heemsen und Steimbke gehen über in die naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes (Naturräume Aller-Talsandebene und Hannoversche Moorgeest).

### **Strukturräumliche Lage**

Der Kooperationsraum umschließt dreiseitig die Stadt Nienburg/Weser, die als Mittelzentrum die zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs vorhält. Die zentralen Einrichtungen des allgemeinen, täglichen Grundbedarfes werden in den vier Grundzentren Heemsen (im Verbund mit Rohrsen und Drakenburg), Liebenau, Marklohe (im Verbund mit Lemke) und Steimbke (Rodewald hat ergänzende Funktionen) bereitgestellt. Liebenau ist Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Der Kooperationsraum liegt etwas westlich abseits der großräumigen Verkehrsstrassen der BAB A 7 (Hannover-Hamburg) und A 27 (Bremen). Die Straßenanbindung an die Ballungsräume Hannover und Bremen, die in etwa gleicher Entfernung liegen, erfolgt über die Bundesstraßen B 6 bzw. B 215. Über die Bahnhöfe Nienburg und Linsburg (SG Steimbke) besteht Anschluss an das S-Bahn-System des Großraums Hannover. Nienburg liegt an der Haupteisenbahnstrecke Hannover-Bremen.

## **2.2 Überprüfung der regionalen Ziele**

Das NIW-Gutachten nennt folgende Ziele bezüglich des Handlungsfeldes „Zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung“:

- *Ausgestaltung der Siedlungsentwicklung als Anpassungsplanung*
- *Weitgehender Verzicht auf Neuausweisung von Bauland*
- *Stärkung der Innenbereiche durch Nutzung von Flächenpotenzialen*
- *Erarbeitung von Strategien zur Umnutzung des Gebäudebestandes*
- *Förderung von Rückbaumaßnahmen*
- *Senkung der Infrastrukturkosten*

## **Empfehlungen des NIW-Gutachtens**

Die demographische Entwicklung im Planungsraum Heemsen-Liebenau-Marklohe-Steimbke bedingt die Abkehr von einem Leitbild der Wachstumsplanung. Der Bevölkerungsrückgang hat, trotz des Trends abnehmender Haushaltsgrößen, einen Rückgang der absoluten Haushaltszahlen zur Folge. Die aufgeführten Ziele sind eine Konsequenz dieser Entwicklung und angepasst an eine auf Schrumpfung ausgelegte Planung.

Das NIW-Gutachten baut seine Empfehlungen auf der Tatsache auf, dass in Zukunft die Entwicklung gut erreichbarer Wohnstandorte im Vergleich zu abgelegenen Standorten begünstigt wird. Es kommt zu dem Ergebnis, dass eine gezielte Stärkung der Grund- und Mittelzentren der beste Weg sei, die genannten Ziele zu erreichen. Hinzu komme die Notwendigkeit der Entwicklung einer langfristigen Strategie in Form eines Leitbildes sowie generell eine stärkere Kooperation beteiligter Akteure. Ein wichtiger Punkt stelle die Wettbewerbsfähigkeit der REK Weserbergland<sup>plus</sup> im Vergleich zu anderen Regionen dar, die verbessert bzw. zumindest erhalten werden solle. Neben einer zukunftsorientierten Standorts- und Siedlungsstruktur, seien im Sinne der Wettbewerbsfähigkeit auch andere Wirtschafts- und Wohnstandortfaktoren zu betonen, wie die Stärkung von Bildung und Qualifizierung, die Sicherung und Weiterentwicklung der Qualität der Wohnstandortbedingungen sowie der Nahversorgung oder auch die Weiterentwicklung eines zukunftsorientierten ÖPNV zur Stabilisierung der Erreichbarkeit.

Das im NIW-Gutachten vorgeschlagene Konzept der Zentralität orientiert sich an diesen Anforderungen und verläuft für alle Handlungsfelder - (frühkindliche) Bildung und Qualifizierung, Gesundheitsversorgung, Nahversorgung, ÖPNV, Siedlungsentwicklung - ähnlich: Durch die Bündelung und Konzentration von Einrichtungen werde eine Stärkung der Grundzentren angestrebt. Zu Lasten der Erreichbarkeit solle die Bereitstellung einer qualitativ hochwertigen Versorgung sichergestellt werden. Der abnehmenden Zahl von Infrastruktureinrichtungen in peripheren Gebieten müsse durch alternative und flexible Bedienformen begegnet werden.

Der ÖPNV spielt in dem Konzept eine grundlegende Rolle. Der Nahverkehr werde maßgeblich vom Schülerverkehr bestimmt, so dass insb. die Kopplung von Schulstandorten mit weiteren Einrichtungen sinnvoll erscheine. Durch die Zentralität der Infrastruktureinrichtungen könne der ÖPNV effizient auf die zentralen Orte ausgerichtet werden. Dabei müsse eine möglichst flächendeckende Anbindung an die Grundzentren bestehen bleiben. Angesichts sinkender Schülerzahlen und eines eingeschränkten Angebots in Ferienzeiten könne diese für einige Gebiete nicht mehr durchgängig gewährleistet werden, so dass dort flexible Bedienformen des Öffentlichen Verkehrs gefordert seien.

## **Überprüfung der Handlungsempfehlungen des NIW-Gutachtens**

Die gezielte Stärkung der Zentren zu Lasten peripherer Gebiete scheint angesichts der demographischen Entwicklung unumgänglich, zumindest im Sinne der Erhaltung einer qualitativ hochwertigen Versorgung. Es sollte jedoch versucht werden, im Zuge des Modellprojekts zu erarbeiten, wie Infrastrukturen zukünftig beschaffen sein müssen, um sich veränderten

Rahmenbedingungen anzupassen. Dazu zählt die Aufgabe, in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren ortsgerechte Lösungen für den Planungsraum zu finden. Es wird sich zeigen, ob daraus innovative Ideen alternativ zum Konzept der Zentralität entwickelt werden oder sich Lösungen ergeben, die ergänzend zum Konzept der Zentralität aufzeigen, wie insbesondere in ländlichen Gebieten die Versorgung gestaltet werden kann.

Die im NIW-Gutachten geforderte Ausweitung der Kooperation und Vernetzung ist absolut notwendig. Viele der Empfehlungen des Gutachtens sind jedoch nicht den Kommunen alleine vorbehalten, sondern finden in Abstimmung oder alleiniger Verantwortung höherer administrativer Ebenen statt, so dass diese Empfehlungen den Kommunen im Rahmen des Modellprojekts eher weniger als Stellschraube dienen.

Eine offene Frage, die auch das NIW-Gutachten hervorhebt, behandelt die Finanzierung. Angesichts knapper Kassen gehe es um eine möglichst präzise Zurechnung der Kosten zu einzelnen Aufgabenfeldern (und Wechselwirkungen zwischen diesen). Es müsse versucht werden, die unterschiedlichen Nutzenniveaus, die auch qualitative Aspekte enthalten, zu bestimmen und monetär zu bewerten, um eine gewisse Vergleichbarkeit zu erreichen. Beides diene der besseren Planbarkeit für die Zukunft und sei als Aufgabe anzugehen.

Wie die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse zeigen, sind die aufgeführten Ziele der Siedlungsentwicklung im Planungsraum Heemsen-Liebenau-Marklohe-Steimbke angesichts der prognostizierten Bevölkerungszahlen als vergleichsweise weniger dringend anzusehen – eine höhere Wohnbautätigkeit im Planungsraum (allerdings im Vergleich zu einem niedrigen Wert in der REK) verdeutlicht, dass in gewissen Maße noch Bedarf an neuen Wohnungen vorhanden ist. Vor dem Hintergrund der absoluten Zahlen, die einen deutlichen Bevölkerungsrückgang prognostizieren, ist dennoch eine gewisse Dringlichkeit gegeben und die aufgeführten Ziele sollten bereits gegenwärtig verfolgt und vermittelt werden, um ein entsprechendes Bewusstsein in der Bevölkerung zu schaffen und langfristig überflüssige Wachstumsplanung zu vermeiden.

Eine besondere Situation ergibt sich im Planungsraum insofern, als alle vier Samtgemeinden um das Mittelzentrum Nienburg(Weser) gelegen sind. Es ist in Absprache mit den Kommunen zu prüfen, inwiefern sich die Gewichtung der Ziele der Siedlungsentwicklung mit einer zunehmenden Entfernung zur Stadt verschieben. Anzunehmen ist, dass gerade in den weiter entfernten ländlichen Gebieten die genannten Ziele konsequent und unmittelbar verfolgt werden sollten.

Genauer bestimmt werden sollten auch jene Ziele, die die Sicherstellung einer erreichbaren Daseinsvorsorge betreffen. In den ländlichen Gebieten, vor allem in Steimbke, scheinen insbesondere alternative Angebotsformen nötig, um überhaupt ein adäquates Angebot sicherstellen zu können. Dies muss vor dem Hintergrund regionalplanerischer Ziele wie dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit (insbesondere weiche Standortfaktoren) gegenüber verdichteten Regionen geschehen.

## 2.3 Bestandsaufnahme und SWOT-Analyse

Die Bestandsaufnahme wird detailliert für die vier Samtgemeinden Heemsen Liebenau Marklohe und Steimbke durchgeführt. Im Anschluss wird der Durchschnittswert des jeweiligen Parameters für den Planungsraum gebildet. Im Folgenden werden nur die Durchschnittswerte des Planungsraumes angezeigt. In **Anlage 3** ist die Gesamtdarstellung der Einzeldaten der Teilräume beigefügt.

Die Bestandsaufnahme basiert hauptsächlich auf dem Gutachten „Gestaltung der Daseinsvorsorge im demographischen Wandel für das Gebiet der Regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland<sup>plus</sup>“ vom Niedersächsischen Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) aus dem Jahr 2009 (weitere Quellen siehe Quellenverzeichnis im Anhang A1 der Anlage 3).

Das gesamte Kapitel ist in drei Themenblöcke unterteilt, für die jeweils die Bestandsaufnahme und die SWOT-Analyse durchgeführt wurden:

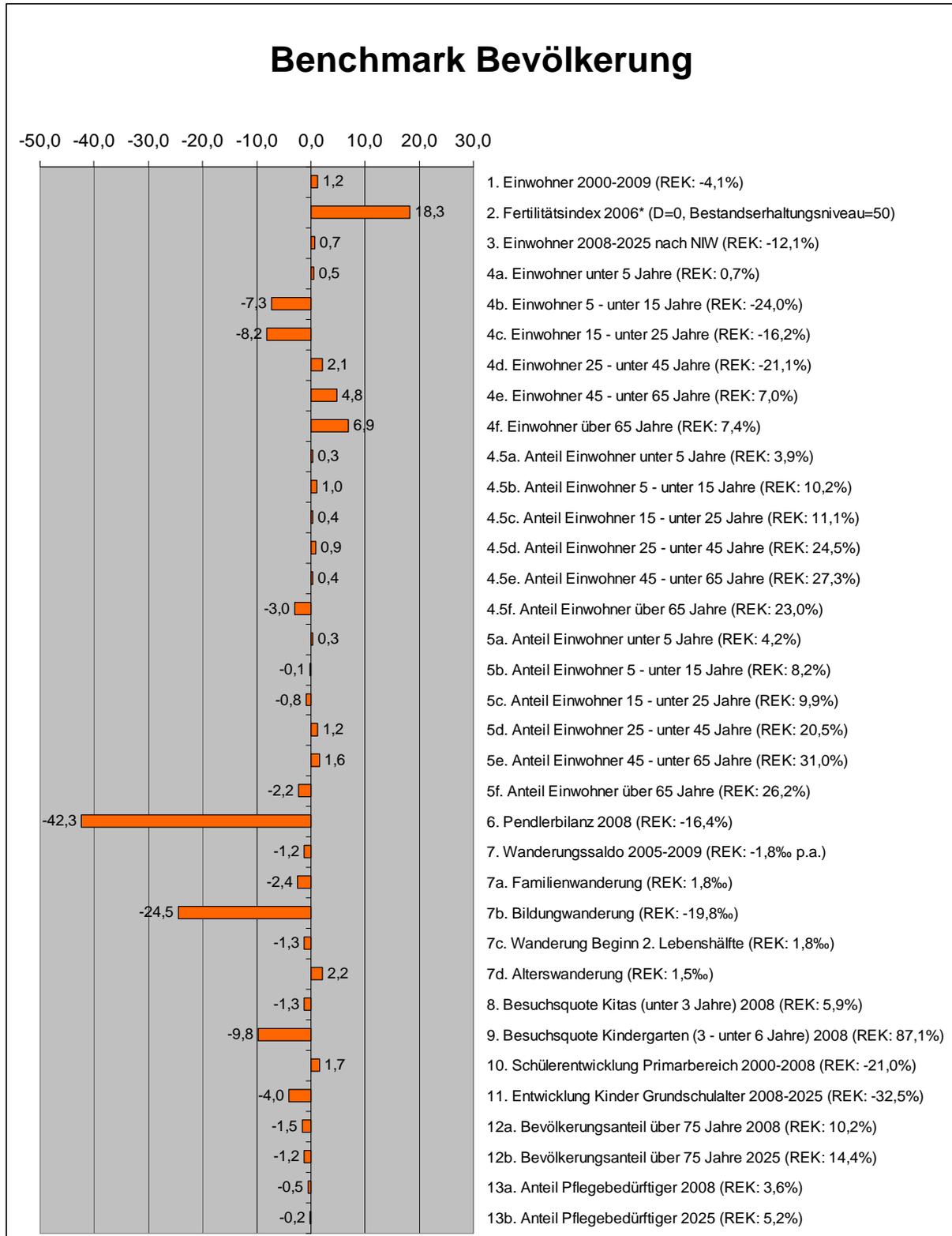
- Bevölkerung
- Wirtschaft und Wohnen
- Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen

In den im Folgenden aufgeführten Diagrammen sind für den gesamten Planungsraum jeweils die (absolute) Abweichung von der Vergleichsebene – Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland<sup>plus</sup> (REK) – angegeben, so dass ersichtlich wird, wie der Planungsraum positioniert ist. Dazu beschreibt die ‚Null-Linie‘ jeweils den Wert der REK und die Balken geben an, inwiefern der Planungsraum von diesem Wert positiv oder negativ abweicht. Zur besseren Einordnung ist bei den jeweiligen Indikatoren vermerkt, welchen absoluten Wert die Vergleichsebene REK aufweist.

Die SWOT-Analyse beinhaltet eine Übersichtstabelle, die alle relevanten Abweichungen der Indikatoren getrennt nach Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken aufführt (ein Schema, wie die Abweichungen eingeteilt wurden, findet sich im Anhang A2 der Anlage 3). In Textform folgt eine genauere Beschreibung der markantesten Punkte aus der Tabelle.

### 2.3.1 Bevölkerung

#### Benchmark



Erklärung: 4a bis 4f = Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2008 bis 2018 im Planungsraum  
 4.5a bis 4.5f = Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Anteil 2008 im Planungsraum  
 5a bis 5f = Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen Anteil 2018 im Planungsraum  
 7a bis 7d beziehen sich auf das Jahr 2006

Im Folgenden findet sich eine Auflistung der markantesten Ergebnisse dieses Themenblockes, aufgeteilt nach den verschiedenen Teilräumen (im Vergleich zur REK):

#### **Heemsen:**

- Nahezu konstante Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre (gegenüber einem Rückgang von ca. 4% in der REK)
- Leicht höherer Fertilitätsindex als in Deutschland (aber deutlich unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Geburten)
- Niedrigerer Bevölkerungsrückgang bis 2025 (absolut trotzdem ca. -8%)
  - Deutliche Alterung der Bevölkerung
  - Aber: Alterungsprozess noch nicht so weit fortgeschritten
  - Stärker sinkende Schülerzahlen
- Kaum bis geringfügig höheres Wanderungssaldo (absolut trotzdem leicht negativ)
  - Niedrigeres Saldo der Familien- und Alterswanderung
- Sehr niedrige Besuchsquoten von Kindertageseinrichtungen
- Sehr deutlich negativere Pendlerbilanz
- (leicht) niedrigerer Anteil an Personen ab 75 Jahren und Pflegebedürftigen in 2025

#### **Liebenau:**

- Höherer Fertilitätsindex als in Deutschland (aber unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Geburten)
- Stärkerer Bevölkerungsrückgang bis 2025 (absolut ca. -16%)
  - Zunehmende Alterung der Bevölkerung bis 2018; sehr deutlicher Rückgang der Personen im Berufseinstiegsalter (15 – unter 25 J.)
  - Aber: Alterungsprozess noch nicht so weit fortgeschritten
  - Ähnlich stark sinkende Schülerzahlen
- Negativeres Wanderungssaldo
  - Insb. Saldo der Familien- und Alters-, ganz besonders der Bildungswanderung
- Höhere Besuchsquote in Tageseinrichtungen für Kinder bis 3 Jahre
- Niedrigere Besuchsquote in Tageseinrichtungen für Kindergartenkinder (3 - 6 Jahre)
- Sehr deutlich negativere Pendlerbilanz

#### **Marklohe:**

- Höherer Fertilitätsindex als in Deutschland (aber unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Geburten)
- Niedrigerer Bevölkerungsrückgang bis 2025 (absolut trotzdem ca. -9%)
  - Deutliche Alterung der Bevölkerung
  - Aber: Alterungsprozess noch nicht so weit fortgeschritten
  - Stärker sinkende Schülerzahlen
- Ähnliches Wanderungssaldo (absolut leicht negativ)
  - Höheres Saldo der Familien- und Alterswanderung (auch absolut positive Bilanz)
  - Negativeres Saldo Wanderung ‚Beginn 2. Lebenshälfte‘ und besonders Bildungswanderung
- Sehr niedrige Besuchsquoten von Kindertageseinrichtungen

- Sehr deutlich negativere Pendlerbilanz

#### Steimbke:

- Höherer Fertilitätsindex als in Deutschland (aber unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Geburten)
- Ähnlicher Bevölkerungsrückgang bis 2025 (absolut ca. -13%)
  - Deutliche Alterung der Bevölkerung
  - Aber: Alterungsprozess noch nicht so weit fortgeschritten
  - Stärker sinkende Schülerzahlen
- Leicht negatives Wanderungssaldo
  - Darunter Saldo der Familien- und (ganz besonders) Bildungswanderung
  - Deutlich höheres Saldo der Alterswanderung und leicht höheres der Wanderung 'Beginn 2. Lebenshälfte'
- Sehr niedrige Besuchsquoten von Kindertageseinrichtungen
- Sehr deutlich negativere Pendlerbilanz
- (leicht) höherer Anteil an Personen ab 75 Jahren und Pflegebedürftigen in 2025

#### SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
1./2./3. weniger starker Bevölkerungsrückgang in den letzten Jahren sowie prognostiziert bis 2025; höhere Fertilität als im Bundesschnitt (aber unter dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Geburten) → Planungsraum kann sich vergleichsweise relativ gut auf den Bevölkerungsrückgang einstellen	4./5. zunehmende Bevölkerung im Ruhestand kann für ehrenamtliche Aufgaben gewonnen werden und einen neuen Markt bieten (u.a. Tourismus); Alterungsprozess ist noch nicht so weit vorangeschritten wie in anderen Gebieten → damit verbundene Anforderungen sind weniger dringend und können mittelfristig umsichtiger geplant werden
	5. geringfügig höherer Anteil mittlerer Altersgruppen (25 bis unter 65 Jahre) in 2018 erwartet → kurz- bis mittelfristig evtl. leicht mehr Familien- und Wohnungsgründungen (im Vergleich zu geringen Werten der REK)
	6. negative Pendlerbilanz kann u. U. positiv als Bekenntnis zum Wohnort aufgefasst werden; dominierende Richtungen des Pendlerverkehrs können genutzt werden, um Infrastrukturen entlang der Wege einzurichten
7. deutlich höhere Alterswanderungen in Marklohe und v.a. Steimbke → Attraktivität für 'Wohnen im Alter'	7. Familienwanderungen weisen absolut gesehen eine kaum merklich negative, Wanderung 'Beginn 2. Lebenshälfte' eine kaum merklich positive Bilanz auf → im Vergleich zu jeweils höheren Werten der REK scheint Potential vorhanden, die Attraktivität für die Ansiedlung dieser Gruppen zu erhöhen und damit auch die Motivation zu einer Rückkehr nach der Bildungswanderung; Möglichkeit dem Bevölkerungsrückgang teilweise entgegenzuwirken
	8. vergleichsweise hohe Besuchsquote in Kindertageseinrichtungen in Liebenau → prüfen, woran dies liegt und ob der Effekt ggf. auf den gesamten Planungsraum übertragen werden könnte
	10./11. Bündelung von Schulstandorten könnte (gekoppelt mit anderen Infrastruktureinrichtungen und abgestimmt auf den ÖPNV) Vorteile ergeben

	12./13. analog zur REK steigender Anteil von Personen über 75 Jahren und Pflegebedürftigen → im Vergleich jedoch keine besonderen Anforderungen an Gesundheitseinrichtungen und den ÖPNV
Schwächen	Risiken
3. Bevölkerungsrückgang bis 2025 ähnelt der Vergleichsebene, fällt innerhalb des Planungsraums allerdings unterschiedlich aus - von einem (mindestens) deutlichen Rückgang sind alle SG betroffen → damit verbunden sind u.a. steigende Infrastrukturkosten, Probleme in der Versorgung, leerstehende Wohnungen bzw. Häuser und mangelnde Arbeitskräfte	4. deutlich negativere Entwicklung der Einwohnerzahlen jüngerer Altersgruppen (5 – unter 25 Jahre) bis 2018 (absolut gesehen 25-30% Rückgang) → kurzfristig Auswirkungen auf die Schülerzahlen (siehe 10./11.), mittelfristig weniger Personen im Berufseinstiegsalter, langfristig weniger Personen im Familiengründungsalter
	4./5. Alterungsprozess noch nicht so weit fortgeschritten wie in der REK, aber (teilweise deutlich) höherer Anstieg der Einwohnerzahlen in Altersgruppen ab 45 Jahren bis 2018 → steigende Anforderungen an das Gesundheitswesen und den ÖPNV
	6. Pendlerbilanz sehr deutlich unter dem negativen Wert der REK → Indiz für Mangel an Arbeitsplätzen bzw. wenig attraktive Arbeitsbedingungen; Gefahr, dass Wohnort in Richtung Arbeitsort verlassen wird
	7. Wanderungssaldo liegt geringfügig unter dem (leicht negativen) Wert der REK (v.a. Bildungswanderung); Wanderungen stellen den Teil der Bevölkerungsentwicklung dar, den Kommunen beeinflussen können → langfristig negatives Wanderungssaldo verstärkt den Bevölkerungsrückgang und damit verbundene Probleme und deutet auf eine wenig attraktive Region (v.a. für Studierende bzw. Auszubildende) hin
8./9. leicht niedrigere Besuchsquote bei Kindern bis 3 Jahren (im Vergleich zu einem niedrigen Wert in der REK) und deutlich niedrigere Besuchsquote bei Kindergartenkindern (3 – 6 Jahre) für die entsprechenden Einrichtungen → niedrige Besuchsquote wird i.d.R. durch ein unzureichendes Angebot an Einrichtungen verursacht und geht mit einer geringen Vereinbarkeit von Familie und Beruf einher (v.a. für Alleinerziehende bzw. die Berufstätigkeit von Frauen); unzureichendes Angebot an Ganztageseinrichtungen in der REK generell	8./9. Aufrechterhaltung des derzeitigen Angebots an Kindertageseinrichtungen ist durch sinkende Kinderzahlen in Gefahr → dies steht dem Ziel einer flächendeckenden Versorgung dieses wichtigen weichen Standortfaktors gegenüber
	10./11. Schließung und Bündelung von Schulstandorten scheint langfristig unvermeidbar → Sicherstellung des derzeitigen Angebots in Gefahr; Entwicklung der Schülerzahlen in den letzten Jahren unterschiedlich stark innerhalb des Planungsraums: Teilräume (v.a. in Heemsen und Liebenau) scheinen schneller von Schulschließungen bedroht
	10./11. ÖPNV hängt in starkem Maße von den Schülerzahlen ab → Sicherstellung des derzeitigen Angebots bei sinkenden Schülerzahlen bzw. weniger Schulstandorten in Gefahr

## Bevölkerungsentwicklung

Der Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre verlief im Planungsraum weniger stark im Vergleich zur Regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland<sup>plus</sup> (REK), absolut gesehen gab es nur einen leichten Bevölkerungsrückgang.

Der Fertilitätsindex (Geburtenrate) liegt höher als in der Vergleichsebene (hier: Deutschland), allerdings trotzdem noch ein gutes Stück unter dem so genannten Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Geburten. Der Index ist ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, auf die Kommunen i.d.R. keinen Einfluss haben.

In den prognostizierten Einwohnerzahlen bis 2025 findet sich die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung wieder. Auch wenn es Unterschiede innerhalb des Planungsraumes gibt und die Entwicklung ähnlich zu der in der REK verläuft, muss jede der Samtgemeinden (SG) einen mindestens deutlichen Bevölkerungsrückgang hinnehmen (zwischen -8 und -16%). Konsequenzen, die sich daraus ergeben sind u.a. steigende Infrastrukturkosten, Probleme in der Versorgung, leerstehende Wohnungen bzw. Häuser und mangelnde Arbeitskräfte. Im Vergleich zur REK wirken sich diese Konsequenzen jedoch nicht besonders aus und der Planungsraum kann sich relativ gut auf den Bevölkerungsrückgang einstellen.

Die derzeitige Altersstruktur im Planungsraum unterscheidet sich von der in der REK: Es gibt einen vergleichsweise leicht höheren Anteil jüngerer und einen geringeren Anteil älterer Personengruppen. Auch bis 2018 wird der Alterungsprozess im Planungsraum noch nicht so weit vorangeschritten sein. Gleichwohl werden die Einwohnerzahlen jüngerer Gruppen massiv ab- und die älterer Gruppen deutlich zunehmen. Dieser Prozess hat kurzfristig Auswirkungen auf die Schülerzahlen, mittelfristig auf die Bevölkerung im Berufseinstiegsalter und langfristig auf die Familiengründungsphase.

Dringlichsten Handlungsbedarf lassen somit die prognostizierten stark sinkenden Schülerzahlen vermuten. Diese scheinen die Schließung von Schulstandorten unvermeidlich werden zu lassen und Handlungsbedarf für die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und erreichbaren Bildungsversorgung erkennen. Weiterhin besteht eine Gefahr in Bezug auf die Sicherstellung des Angebots an ÖPNV, da dieser (darunter insb. der Busverkehr) stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet ist. Innerhalb des Planungsraumes muss unterschieden werden. Heemsen und Liebenau waren bereits in der Vergangenheit von einem starken Rückgang der Schüler im Grundschulalter (Primarbereich) betroffen und scheinen daher am ehesten von der Problematik betroffen.

Eine Chance aus der Bevölkerungsentwicklung bietet sich insofern, als eine zunehmende Bevölkerung im Ruhestand für ehrenamtliche Aufgaben gewonnen werden und einen neuen Markt bieten kann (u.a. Tourismus). Es sind zwar steigende Anforderungen an das Gesundheitswesen und den ÖPNV aufgrund des Alterungsprozesses gegeben, allerdings sind diese weniger dringend und können mittelfristig umsichtiger geplant und umgesetzt werden.

### **Wanderungen**

Das Wanderungssaldo vergangener Jahre liegt geringfügig unter der Vergleichsebene und weist insgesamt eine negative Bilanz auf. Dies verstärkt den durch geringe Geburtenzahlen hervorgerufenen Bevölkerungsrückgang im Planungsraum und deutet auf eine geringe Attraktivität als Wohnort hin.

Wanderungen stellen den Teil der Bevölkerungsentwicklung dar, den Kommunen in gewissem Maße beeinflussen können. Die genauere Betrachtung der verschiedenen Wanderungsarten liefert einen Hinweis, in welchen Bereichen Handlungsbedarf besteht:

Einzel betrachtet fällt die sehr deutlich negative Bildungswanderung auf, die im grundzentral-ländlichen Planungsraum allerdings nicht vermeidbar ist und so akzeptiert werden muss.

Bedeutender wirkt sich die Analyse der Familienwanderungen und der Wanderung ‚Beginn 2. Lebenshälfte aus. Diese weisen absolut gesehen nahezu konstante Werte auf. Angesichts höherer Werte in der REK scheint jedoch Potential vorhanden, die Attraktivität für die Ansiedlung dieser Gruppen zu erhöhen. Eine Handlungsempfehlung könnte daher lauten, die Region attraktiver für Familienansiedlungen zu gestalten und somit auch für jene Akteure der Bildungswanderung, um diese zu einer Rückkehr nach ihrer Ausbildung zu motivieren.

In Teilen des Planungsraums ist eine deutlich höhere Alterswanderungen zu erkennen und somit eine hohe Attraktivität für ‚Wohnen im Alter‘ zu verzeichnen (Marklohe und v. a. Steimbke). Auffallend ist, dass Liebenau und Heemsen vergleichsweise unattraktiv für ältere Personen sind und auch absolut eine negative Bilanz der Alterswanderung aufweisen (d.h. es sind mehr Fort- als Zuzüge von Personen ab 65 Jahre zu verzeichnen).

Generell weist Liebenau ein vergleichsweise schlechtes Wanderungssaldo auf, sowohl gesamt als auch auf die einzelnen Wanderungsarten bezogen. Unter anderem sorgt dies in Liebenau, trotz einer vergleichsweise hohen Geburtenrate, für den höchsten bis 2025 prognostizierten Bevölkerungsrückgang innerhalb des Planungsraums.

### **Besuchsquoten von Kindertageseinrichtungen**

Die Besuchsquoten von Kindertageseinrichtungen liegen auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Der Indikator ist eng mit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf (gerade für Frauen und Alleinerziehende) verbunden und spielt damit eine wichtige Rolle bei der Bewertung der Familienfreundlichkeit.

Der Vergleichswert bei der Besuchsquote von Kindern bis 3 Jahren ist relativ niedrig (5,9%), und die nochmals niedrigeren Werte des Planungsraums sind teilweise verschwindend gering. Einzig Liebenau weicht mit einer Quote von etwa 12-13% positiv ab und liegt damit auch im bundesweiten Vergleich auf einem akzeptablen Niveau. Die Besuchsquote von Kindergartenkindern (3 – 6 Jahre) ist im gesamten Planungsraum deutlich geringer verglichen mit einem durchschnittlichen Wert der REK.

Nach einer These des NIW-Gutachtens werde eine niedrige Besuchsquote v. a. durch ein unzureichendes Angebot an entsprechenden Einrichtungen verursacht und weniger durch sozial und gesellschaftlich verschiedene Rahmenbedingungen im ländlichen Raum. Diese These stellt einen ersten Ansatzpunkt zur genaueren Untersuchung dar.

Beachtet werden muss ferner, dass in der REK ein Mangel an Kindertageseinrichtungen mit Ganztagsbetreuung besteht und somit das Angebot der Betreuungsmöglichkeiten für berufstätige Eltern eingeschränkt ist. Für den Planungsraum gibt es keine entsprechenden Zahlen und die Situation muss genauer untersucht werden.

Angesichts sinkender Kinderzahlen scheint jedoch allein die Aufrechterhaltung des derzeitigen Angebots an Kindertageseinrichtungen in Gefahr und steht dem Ziel einer flächendeckenden Versorgung (dieses wichtigen weichen Standortfaktors) gegenüber.

Eine Chance durch die sinkenden Kinderzahlen wäre insofern möglich, als die gesetzlich vorgeschriebene Quote von Betreuungsplätzen für 35% aller Kinder im Alter bis 3 Jahre u.U. leichter realisiert werden könnte. Eine Garantie dafür gebe es jedoch nicht und in jedem Fall sei eine Einzelfallprüfung nötig, so das Ergebnis des NIW-Gutachtens.

### **Pendlerbilanz**

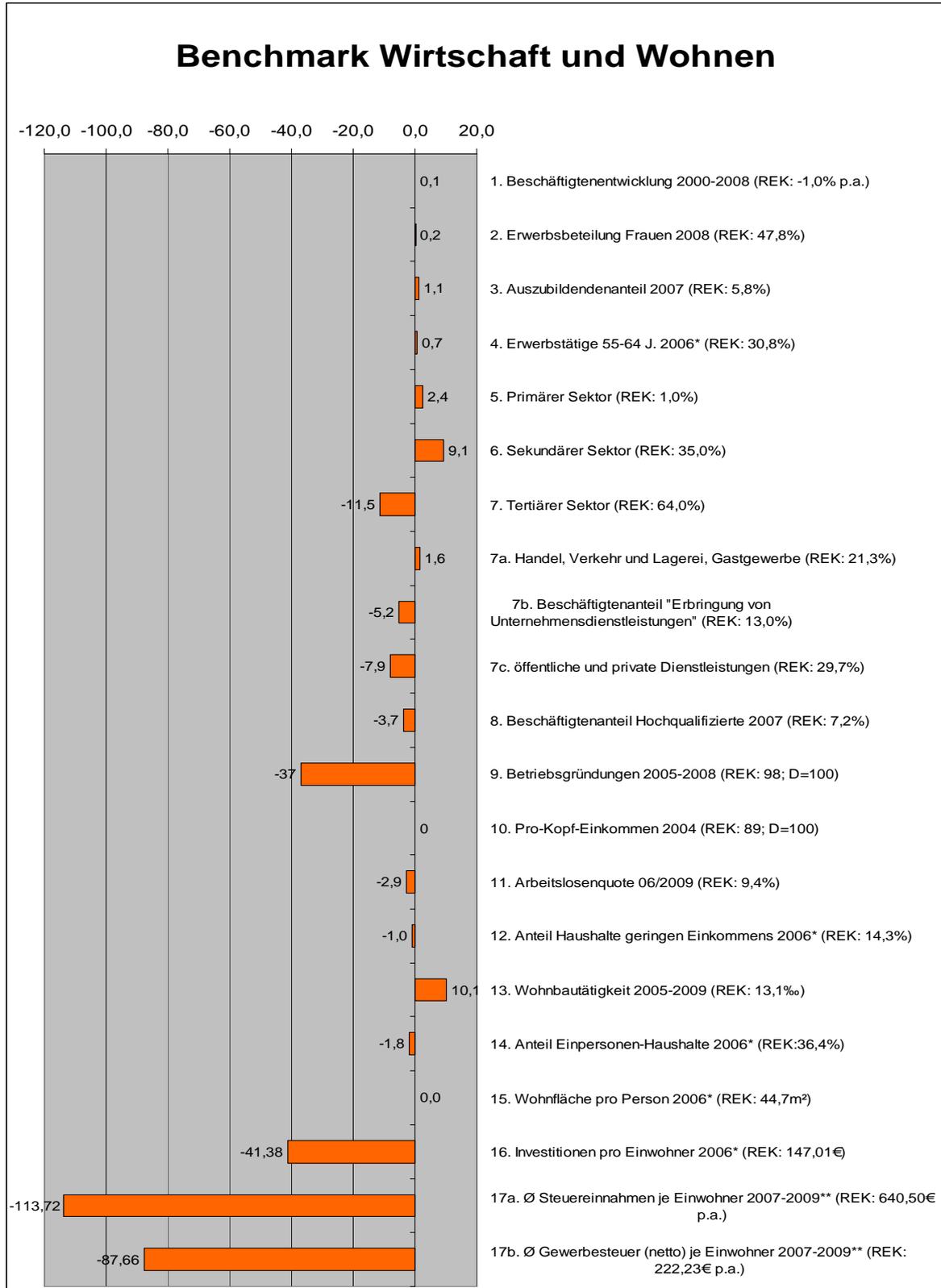
Die Pendlerbilanz im Planungsraum liegt sehr deutlich unter dem bereits negativen Wert der REK. Da der Planungsraum grundzentral bis ländlich geprägt ist und eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit zum Mittelzentrum Nienburg(Weser) aufweist, ist eine negative Pendlerbilanz unvermeidlich (sowohl generell als auch im Vergleich zur REK). Eine solch deutlich negative Abweichung deutet jedoch auch auf einen wenig attraktiven Arbeitsort sowie Mangel an Arbeitsplätzen hin.

Einerseits kann die negative Pendlerbilanz als Bekenntnis zum Wohnort aufgefasst werden, d.h. der Wohnort besitzt eine gewisse Attraktivität, für die das Pendeln in Kauf genommen wird (bzw. kann der Planungsraum als 'Wohnen im Grünen mit guter Anbindung an Nienburg (Weser)' beworben werden). Andererseits besteht die Gefahr, dass sich einige der Betroffenen entschließen, den Wohn- in Richtung Arbeitsort zu verlassen.

Eine Chance bietet sich insofern, als die regelmäßigen Pendlerströme genutzt werden können, um Infrastrukturen wie bspw. Kindertageseinrichtungen oder Lebensmittelgeschäfte entlang der dominierenden Wege einzurichten.

## 2.3.2 Wirtschaft und Wohnen

### Benchmark



Im Folgenden findet sich eine Auflistung der markantesten Ergebnisse dieses Themenblockes, aufgeteilt nach den verschiedenen Teilräumen (im Vergleich zur REK):

#### **Heemsen:**

- Beschäftigtenanteil Wirtschaftsstruktur
  - Leicht höherer Anteil im primären Sektor
  - Sehr deutlich höherer Anteil im sekundären Sektor
  - Sehr deutlich niedrigerer Anteil im tertiären Sektor
  - (deutlich) niedrigerer Anteil im Bereich ‚Erbringung von Unternehmensdienstleistungen‘ sowie an Hochqualifizierten Beschäftigten
- Sehr deutlich niedrigere relative Zahl an Betriebsgründungen
- Niedrigere Arbeitslosenquote
- Leicht höherer Auszubildendenanteil
- Leicht niedrigerer Anteil Erwerbstätige 55 – 64 Jahre
- Deutlich höhere Wohnbautätigkeit (im Vergleich zu einem niedrigen Wert)
- Niedrigerer Anteil an Ein-Personen-Haushalten
- Weniger Steuereinnahmen (gesamt und Gewerbe) und entsprechend geringere Investitionen je Einwohner (EW)

#### **Liebenau:**

- Beschäftigtenanteil Wirtschaftsstruktur
  - ähnlicher Anteil im primären Sektor
  - Sehr deutlich höherer Anteil im sekundären Sektor
  - Sehr deutlich niedrigerer Anteil im tertiären Sektor
  - Niedrigerer Anteil im Bereich ‚Erbringung von Unternehmensdienstleistungen‘ sowie an Hochqualifizierten Beschäftigten
- Sehr deutlich niedrigere relative Zahl an Betriebsgründungen
- Niedrigere Arbeitslosenquote
- Niedrigere Erwerbsbeteiligung von Frauen
- Leicht höherer Auszubildendenanteil
- Leicht niedrigerer Anteil Erwerbstätige 55 – 64 Jahre
- Höhere Wohnbautätigkeit (im Vergleich zu einem niedrigen Wert)
- Niedrigeres Pro-Kopf-Einkommen
- Niedrigere Steuereinnahmen (gesamt und Gewerbe) und entsprechend Investitionen je EW

#### **Marklohe:**

- Beschäftigtenanteil Wirtschaftsstruktur
  - Ähnlicher bis leicht höherer Anteil im primären Sektor
  - Deutlich höherer Anteil im sekundären Sektor
  - Deutlich niedrigerer Anteil im tertiären Sektor
  - Niedrigerer Anteil im Bereich ‚Erbringung von Unternehmensdienstleistungen‘ sowie an Hochqualifizierten Beschäftigten
- Sehr deutlich niedrigere relative Zahl an Betriebsgründungen
- (sehr) deutlich niedrigere Arbeitslosenquote

- (deutlich) niedrigerer Anteil Haushalte geringen Einkommens
- Leicht höhere Erwerbsbeteiligung von Frauen
- Höherer Anteil Erwerbstätige 55 – 64 Jahre
- Höhere Wohnbautätigkeit (im Vergleich zu einem niedrigen Wert)
- Höheres Pro-Kopf-Einkommen
- geringere Steuereinnahmen (gesamt und Gewerbe) und entsprechend Investitionen je EW

### Steimbke:

- Leicht negativere Beschäftigtenentwicklung
- Beschäftigtenanteil Wirtschaftsstruktur
  - Deutlich höherer Anteil im primären Sektor
  - Sehr deutlich niedrigerer Anteil im sekundären Sektor
  - Deutlich höherer Anteil im tertiären Sektor (v.a. im Bereich ‚Handel, Verkehr und Gastgewerbe‘)
  - Niedrigerer Anteil im Bereich ‚Erbringung von Unternehmensdienstleistungen‘ sowie an Hochqualifizierten Beschäftigten
- Sehr deutlich niedrigere relative Zahl an Betriebsgründungen
- Deutlich niedrigere Arbeitslosenquote
- Höhere Erwerbsbeteiligung von Frauen
- Deutlich höhere Wohnbautätigkeit (im Vergleich zu einem niedrigen Wert)
- Leicht höheres Pro-Kopf-Einkommen
- Ähnliche Steuereinnahmen (gesamt und Gewerbe) und entsprechend Investitionen je EW

### SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
3. leicht höherer Auszubildendenanteil (v.a. in Heemsen und Liebenau) → relativ gutes Angebot an beruflicher Erstausbildung und relativ hohe Zahl an Facharbeitern in Zukunft	2. leicht höhere Erwerbsbeteiligung von Frauen in Heemsen, Marklohe und Steimbke; in Liebenau niedrigerer Wert → prüfen, woran dies liegt und ob der Effekt ggf. auf Liebenau übertragbar ist; Indikator gibt Aufschluss über die Einbindung von Frauen in den Arbeitsmarkt sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf
11. Arbeitslosenquote deutlich unter der Vergleichsebene → sehr gute derzeitige Arbeitsmarktsituation im Planungsraum	4. ähnliche Erwerbsbeteiligung von 55-64-jährigen im Planungsraum, in Marklohe höherer Wert → prüfen, woran dies liegt und ob der Effekt ggf. übertragbar ist; Indikator weist auf die Chancen Älterer auf dem Arbeitsmarkt und die Nutzung ihrer Potenziale (Erfahrungswissen etc.) hin
12. leicht niedrigerer Anteil von Haushalten geringen Einkommens (v.a. in Marklohe) → relativ gerechte Einkommensverteilung; keine besonderen sozialen bzw. wirtschaftlichen Belastungen in der Einwohnerschaft im Vergleich zur REK	5./6./7. deutlich höherer Anteil an Arbeitnehmern im sekundären und ähnlicher Wert im primären Sektor (Ausnahme jeweils Steimbke) → ein sich weiter ausbreitender Strukturwandel ist zu erwarten, muss jedoch nicht zwingend einen massiven Verlust an Arbeitsplätzen im sekundären Sektor bedeuten; gelingt es Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe zu erhalten und im tertiären Sektor auszubauen, erhöht sich die wirtschaftliche Attraktivität des Planungsraumes
13. Wohnbautätigkeit vergangener Jahre (deutlich) über dem (geringen) Wert der REK → Bedarf an neuen Wohnungen in geringem Maße noch vorhanden	

	5./6./7. Steimbke weist mit einem deutlich höheren Anteil an Beschäftigten im tertiären Sektor eine völlig andere Bilanz auf als die anderen drei SG (auch deutlich höherer Anteil im primären Sektor) → ein differenzierter Planungsraum kann von Vorteil sein; Chance auf Übertragung der Effekte
	10. Pro-Kopf-Einkommen ähnelt der Vergleichsebene und ist damit niedriger als im Bundesschnitt; positive Abweichung in Marklohe → höhere wirtschaftliche Stärke der Bevölkerung in Marklohe; Chance auf Übertragung der Effekte
	14. Anteil an Ein-Personen-Haushalten leicht unter der Vergleichsebene → deutet auf einen leicht weniger individualisierten Lebensstil hin und kann sich positiv auf die Solidarität und ein Gemeinschaftsgefühl auswirken
<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
	1. Beschäftigtenentwicklung vergangener Jahre ähnelt dem (negativen und vergleichsweise niedrigen) Wert der REK; jüngster Konjunkturunbruch in den Daten noch nicht vorhanden
7b./8. geringerer Anteil an Hochqualifizierten Beschäftigten sowie an Beschäftigten im Bereich "Erbringung von Unternehmensdienstleistungen"; beide Indikatoren beschreiben wissensintensive Bereiche und gewinnen im innovationsorientierten wirtschaftlichen Strukturwandel zunehmend an Bedeutung → Hinweis auf einen Mangel an hochwertigen Arbeitsplätzen und auf eine schlechte Ausgangslage für den erwarteten Strukturwandel	5./6./7. Anteil der Arbeitnehmer im tertiären Sektor deutlich niedriger (außer Steimbke) als in der REK (dort wiederum niedriger im Vergleich zum Bund) → dem Planungsraum steht u.U. der Strukturwandel nach bundesweitem Trend noch bevor und könnte dafür schlecht aufgestellt sein; neue Arbeitsplätze sind eher im tertiären Sektor zu erwarten 5./6./7. Steimbke weist mit einem deutlich höheren Anteil an Beschäftigten im tertiären Sektor eine völlig andere Bilanz auf als die anderen drei SG (auch deutlich höherer Anteil im primären Sektor) → Gefahr, dass die Unterschiede nicht vereinbar sind und eine Sonderrolle eingenommen wird
9. deutlich niedrigere relative Zahl an Betriebsgründungen; Unternehmensgründungen schaffen Arbeitsplätze, erneuern den Bestand und treiben den regionalen Strukturwandel voran → geringere wirtschaftliche Dynamik im Planungsraum	10. deutlich negative Abweichung des Pro-Kopf-Einkommens in Liebenau → geringere wirtschaftliche Stärke der Bevölkerung in Liebenau und Gefahr einer negativen Sonderrolle
16./17. Investitionen und Steuereinnahmen je Einwohner (gesamt und Gewerbesteuer) liegen jeweils (leicht) niedriger (Ausnahme Steimbke) → eingeschränkter finanzieller Handlungsspielraum und somit nur eingeschränkt Investitionen zur Modernisierung möglich	13. weiterhin sinkender Bedarf an neuen Wohnungen ist zu erwarten → Bewusstsein für die Konzentration auf Innen- statt Außenentwicklung muss ggf. erst noch entwickelt und vermittelt werden

### Wirtschaftsstruktur

Der Planungsraum weicht in Bezug auf den Anteil der Beschäftigten in den Wirtschaftssektoren deutlich von der REK (und damit noch deutlicher von Deutschland) ab. Steimbke nimmt in der Betrachtung eine Sonderrolle an und wird später gesondert behandelt.

Für die restlichen Samtgemeinden gilt, dass die Abweichung im primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft) zu vernachlässigen ist. Im sekundären Sektor (Industrieller Sektor: produzierendes und verarbeitendes Gewerbe) ist der Anteil an Beschäftigten dagegen deutlich höher:

es arbeiten dort 45-60% aller Beschäftigten. Entsprechend ist der Anteil im tertiären Sektor (Dienstleistungen) deutlich geringer.

Es ist anzunehmen, dass der Strukturwandel in Richtung des bundesweiten Trends – also eine Zunahme der Bedeutung des tertiären Sektors zu Lasten der anderen Bereiche – im Planungsraum weiter voranschreitet und sich die Beschäftigtenanteile entsprechend verschieben. Ein völliges Angleichen der Werte des Planungsraums an die des Bundesgebietes ist jedoch nicht zu erwarten. Dazu unterscheidet sich die Wirtschaftsstruktur im grundzentral-ländlich geprägten Planungsraum naturgemäß zu stark von den vielen Agglomerationsräumen, die das Bundesgebiet prägen und in denen Dienstleistungen eine herausragende Bedeutung einnehmen.

Ohnehin stellt der Planungsraum eine relativ kleinräumige Ebene dar, welche den sekundären Sektor als wichtiges Standbein auch trotz des strukturellen Wandels behalten kann. Gelingen es bspw. Arbeitsplätze im sekundären Sektor größtenteils zu erhalten und neue im tertiären Sektor hinzuzugewinnen, würde sich die wirtschaftliche Attraktivität des Planungsraumes durch den Strukturwandel steigern.

Andererseits besteht die Gefahr, dass der Planungsraum im Zuge eines voranschreitenden strukturellen Wandels an wirtschaftlicher Attraktivität einbüßt. Gerade in Bezug auf zukünftige Arbeitsplätze (im bundesweiten Sinne) scheint der Planungsraum schlecht aufgestellt. So ist der Anteil an Hochqualifizierten Beschäftigten genauso wie der im Bereich ‚Erbringung von Unternehmensdienstleistungen‘ relativ niedrig (verglichen mit einem ohnehin niedrigen Wert in der REK). Gerade diese Indikatoren spiegeln jedoch das Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen wider, welche die Entstehung von Wissen und Innovationen fördern und den strukturellen Wandel begünstigen.

Folglich lässt der Planungsraum eine gewisse wirtschaftliche Dynamik vermissen, was auch an der sehr niedrigen relativen Zahl an Betriebsgründungen der vergangenen Jahre deutlich wird.

Steimbke nimmt, wie erwähnt, in der Betrachtung der Wirtschaftsstruktur eine Sonderrolle ein. Der Anteil an Beschäftigten im primären Sektor weicht deutlich positiv von der REK ab. Gleiches gilt für den tertiären Sektor, dessen Bedeutung dem bundesweiten Trend ähnelt. Entsprechend ist der Anteil an Beschäftigten im sekundären Sektor deutlich niedriger.

Der hohe Anteil im tertiären Sektor ist vor allem auf einen hohen Anteil im Bereich ‚Handel, Verkehr und Gastgewerbe‘ zurückzuführen, aber nicht auf den Bereich wissensintensiver Dienstleistungen (wie aufgezeigt).

Mit der deutlich unterschiedlichen Wirtschaftsstruktur in Steimbke ergeben sich Chancen und Risiken. Positiv könnte sich auswirken, dass der Planungsraum differenziert aufgestellt ist und gezielt verschiedene Schwerpunkte gesetzt werden können. Gleichwohl besteht die Gefahr, dass die Unterschiede nicht vereinbar sind und Steimbke eine Sonderrolle einnimmt.

## **Arbeitsmarkt**

Die Beschäftigtenentwicklung der vergangenen Jahre ähnelt dem (vergleichsweise niedrigen) Wert der REK. Die Beschäftigtenentwicklung weist auf die Bedeutung der Kommune als Arbeitsort hin und stellt ein Indiz für die wirtschaftliche Entwicklung dar. Diese Konsequenzen wirken sich nicht negativ im Vergleich zur REK aus, im bundesweiten Vergleich dagegen nimmt der Wirtschaftsraum eine eher schwache Position ein. Zu beachten ist, dass sich der Konjunkturreinbruch ab Ende 2008 noch nicht in den Daten widerspiegelt.

Bei der Erwerbsbeteiligung von Frauen sowie von 55 bis 64-jährigen gibt es im Planungsraum Unterschiede und Abweichungen von der Vergleichsebene sowohl in positiver als auch negativer Sicht. Es bleibt zu untersuchen, welche Gründe dahinter stehen und ob die positiven Effekte in bestimmten Samtgemeinde ggf. auf andere übertragbar sind. Beide Indikatoren behandeln wichtige Akteure auf dem Arbeitsmarkt, die für eine gewisse Heterogenität stehen und deren Teilnahme auf dem Arbeitsmarkt für die gesamtwirtschaftliche Sicht von Bedeutung ist.

Die Arbeitslosenquote im Planungsraum liegt deutlich unter der Vergleichsebene und damit auch unter dem bundesweiten Wert (in Marklohe und Steimbke sogar unter dem westdeutschen Schnitt). Es herrscht somit eine sehr gute derzeitige Arbeitsmarktsituation. Zusammen mit dem Indikator Haushalte geringen Einkommens, der (v.a. in Marklohe) leicht unter dem Wert der REK liegt und auf eine relativ gerechte Einkommensverteilung deutet, ist somit eine vergleichsweise positive Situation der sozialen Lage zu verzeichnen.

Über die Ansiedlung externer und den Erhalt vorhandener Arbeitskräfte besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Beschäftigtenentwicklung und der Bevölkerungsentwicklung (Wanderungssaldo). In Bezug darauf sind keine Nachteile im Vergleich zur REK auszumachen. Zwar ist im Vergleich zur REK ein Mangel an hochwertigen Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Demgegenüber stehen jedoch eine ähnliche Beschäftigtenentwicklung und eine deutlich niedrigere Arbeitslosenquote. Dass Schwächen auf dem Arbeitsmarkt im Vergleich zu Deutschland bestehen, ist im grundzentral-ländlichen Planungsraum unausweichlich.

## **Wohnen**

Die Wohnbautätigkeit vergangener Jahre – Veränderung des Bestands an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden – liegt (deutlich) über dem geringen Wert der REK. Bedarf an neuen Wohnungen ist also in geringem Maße noch vorhanden, auch weil der Alterungsprozess im Planungsraum noch nicht so weit fortgeschritten ist und es kurz- bis mittelfristig einen leicht höheren Anteil der Bevölkerungsgruppe im baufähigen Alter gibt (25 bis 45 Jahre).

Angesichts der Entwicklung der Bevölkerungszahlen wird die Wohnbautätigkeit weiter sinken und mittel- bis langfristig verschwindend gering werden. Von daher sollte bereits heute mit der Sensibilisierung der Bevölkerung in Richtung Innenentwicklung begonnen und geprüft werden, inwiefern der Bedarf an neuen Wohnungen aus dem Bestand bedient werden kann, um langfristig teure und überflüssige Wachstumsplanung zu vermeiden.

### Finanzieller Handlungsrahmen

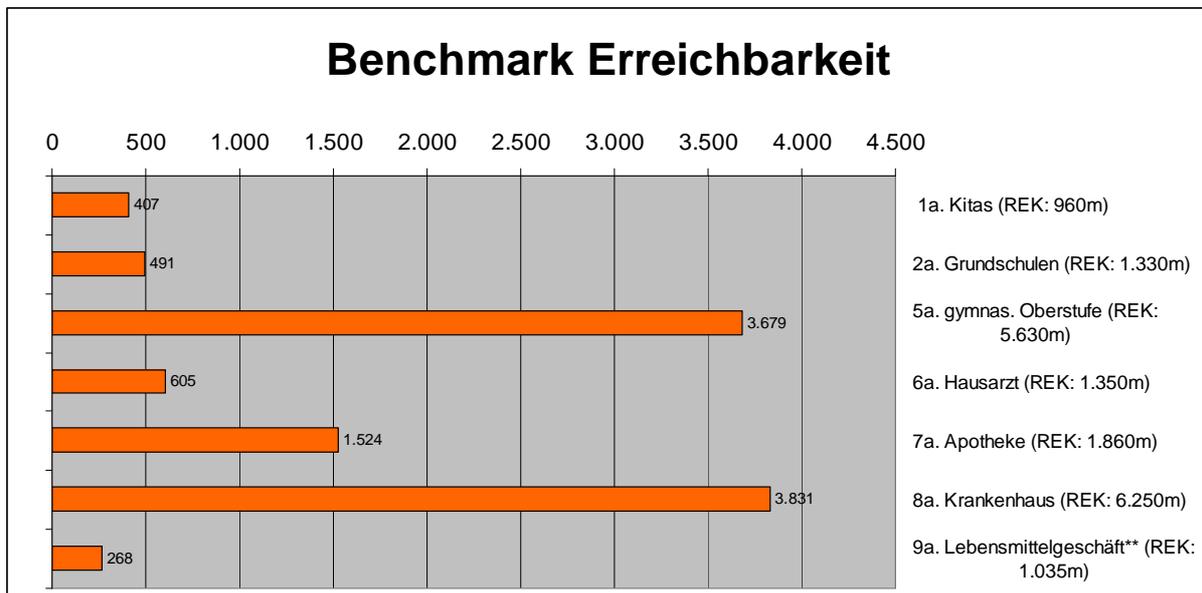
Das Pro-Kopf-Einkommen im Planungsraum ähnelt dem Wert der Vergleichsebene, die allerdings einen niedrigeren Wert als Deutschland aufweist. Innerhalb des Planungsraums gibt es große Unterschiede zwischen Liebenau im negativen und Marklohe im positiven Sinne und damit unterschiedliche Ausgangslagen der wirtschaftlichen Stärken der Kommunen bzw. deren Einwohnerschaft.

Abgesehen von Steimbke (ähnliche Werte wie in der REK) liegen die Steuereinnahmen (gesamt und Gewerbe) und entsprechend auch die Investitionen je Einwohner unter den Werten der REK und weisen auf einen eingeschränkten finanziellen Handlungsspielraum und somit nur eingeschränkte Möglichkeiten der Investitionen zur Modernisierung hin. Gerade in Bezug auf Ausbau und Erhalt von Infrastruktureinrichtungen ist der finanzielle Handlungsspielraum ein wichtiger Indikator für die Kommunen

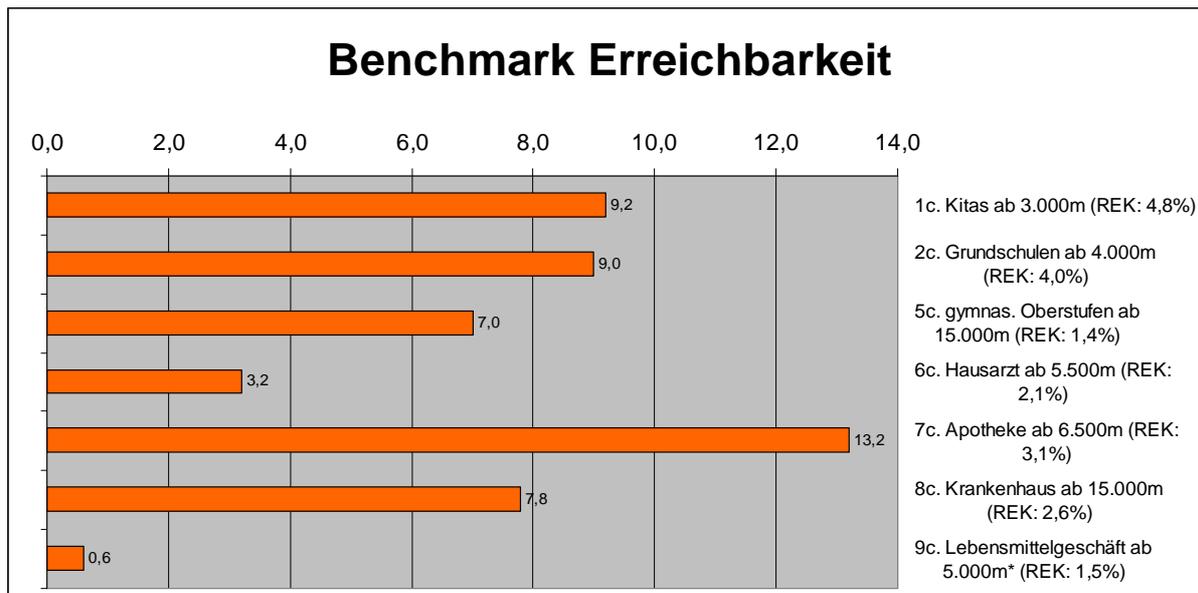
### 2.3.3 Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen

#### Benchmark

Die folgende Tabelle zeigt die Abweichung im Planungsraum von der mittleren Entfernung in der REK in Metern der Bevölkerung zur jeweils nächsten Einrichtung.



Die folgende Tabelle zeigt die Abweichung im Planungsraum bezogen auf den Anteil der Bevölkerung in % in der REK, der die Einrichtung nicht innerhalb der angegebenen Luftlinienentfernung erreicht.



Das NIW-Gutachten trifft folgende Aussagen über die Zumutbarkeit der Entfernungen zu den entsprechenden Einrichtungen:

- Kindertageseinrichtung: 2.000m
- Grundschule<sup>3</sup>: 3.000m
- Haupt- und Realschule<sup>3 4</sup>: 5.000m
- Gymnasiale Oberstufe<sup>3 4</sup>: 7.500m
- Hausarzt: 1.500m
- Apotheke: 2.000m
- Krankenhaus<sup>4</sup>: 20km; 10km wird als Soll-Größe angegeben
- Lebensmittelgeschäft: keine Angaben; in der Erreichbarkeitsanalyse wird ein Sortierkriterium von 1.000m angewandt

Verglichen mit der derzeitigen Situation bedeutet die im NIW-Gutachten angegebene zumutbare Entfernung im grundzentral-ländlichen Planungsraum eine sehr gute Erreichbarkeit, die nicht für die gesamte Bevölkerung, teilweise nur für eine Minderheit erfüllt werden kann. Neben diesen Zumutbarkeitsdistanzen enthält das NIW-Gutachten weitere Sortierkriterien, die wegen ihrer höheren Distanzen deutlich als kritisch im Sinne von Hemmschwellen zu bewerten sind.

Um Defizite bzw. Bereiche mit hohem Handlungsdruck aufzudecken, bezieht sich die Analyse der Erreichbarkeit im Folgenden auf solche kritische Entfernungen (höher als die aufgezeigte zumutbare Entfernung), die demnach als ‚keine gute‘ bzw. ‚keine akzeptable Entfernung‘ klassifiziert werden können. Aufgezeigt wird jeweils der Anteil der Bevölkerung, der die jeweilige Einrichtung nicht innerhalb dieser gewählten Entfernung erreicht.

<sup>3</sup> bei Schulen besteht bei höheren Entfernungen Beförderungspflicht (ab welcher Entfernung wird jeweils vom Landkreis festgelegt)

<sup>4</sup> auch Standorte anderer Gemeinden berücksichtigt

Im Folgenden findet sich eine Auflistung der markantesten Ergebnisse dieses Themenblockes, aufgeteilt nach den verschiedenen Teilräumen (im Vergleich zur REK):

**Heemsen:**

- Vergleichsweise sehr gute Erreichbarkeit zu allen Einrichtungen

**Liebenau:**

- Keine gute Erreichbarkeit bis 3.000m zu einer Kindertageseinrichtung für einen nicht zu vernachlässigenden Teil der Bevölkerung (ca. 10%)
- Keine gute Erreichbarkeit bis 5.500m zu einem Hausarzt für einen nicht zu vernachlässigenden Teil der Bevölkerung (ca. 14%)
- Keine gute Erreichbarkeit bis 7.500m zu einer Realschule für einen sehr deutlichen Teil der Bevölkerung (ca. 77%)

**Marklohe:**

- Keine gute Erreichbarkeit bis 3.000m zu einer Kindertageseinrichtung für einen nicht zu vernachlässigenden Teil der Bevölkerung (ca. 14%)
- Keine gute Erreichbarkeit bis 6.500m zu einer Apotheke für einen deutlichen Teil der Bevölkerung (ca. 24%)
- Keine gute Erreichbarkeit bis 7.500m zu einer Hauptschule für einen deutlichen Teil der Bevölkerung (ca. 31%)

**Steimbke:**

- Keine gute Erreichbarkeit für einen deutlichen Teil der Bevölkerung in Bezug auf nahezu alle Einrichtungen (außer Hausarzt und Lebensmittelgeschäft)

Im Folgenden wird die mittlere Entfernung der Bevölkerung zu den Einrichtungen betrachtet:

**Kindertageseinrichtung:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner ist vergleichsweise gut (nur in Steimbke leicht höher), allerdings weist ein nicht zu vernachlässigender Teil der Bevölkerung in Liebenau (ca. 10%), Marklohe (ca. 14%) und v.a. Steimbke (ca. 24%) keine gute Erreichbarkeit bis 3.000m auf.

**Grundschule:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner liegt nur in Steimbke über dem Wert der REK. Entsprechend ist dort eine gute Erreichbarkeit bis 4.000m für einen sehr großen Teil der Bevölkerung (ca. 40-41%) nicht gegeben – in den anderen Samtgemeinden weist analog zur REK nur ein sehr geringer Anteil keine gute Erreichbarkeit auf.

**Hauptschule:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner liegt in Steimbke leicht, in Marklohe merklich über dem Wert der REK. Entsprechend ist in diesen beiden Samtgemeinden eine gute Erreichbarkeit bis 7.500m für einen großen Teil der Bevölkerung (ca. 28-31%) nicht gegeben – in den

anderen Samtgemeinden weist analog zur REK nur ein sehr geringer bis überhaupt kein Anteil keine gute Erreichbarkeit auf.

#### **Realschule:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner liegt in Steimbke leicht, in Liebenau merklich über dem Wert der REK. Entsprechend ist eine gute Erreichbarkeit bis 7.500m für einen nicht zu vernachlässigenden Teil der Bevölkerung in Steimbke (ca. 18-19%) und für einen sehr großen Teil in Liebenau (ca. 77%) nicht gegeben – in den anderen beiden Samtgemeinden weist analog zur REK nur ein (sehr) geringer Anteil keine gute Erreichbarkeit auf.

#### **Gymnasiale Oberstufe:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner liegt in Heemsen und Marklohe leicht, in Liebenau merklich und in Steimbke deutlich über dem Wert der REK. Eine akzeptable Erreichbarkeit bis 15km ist für einen deutlichen Teil der Bevölkerung in Steimbke (ca. 32%) nicht gegeben – in den anderen Samtgemeinden muss kein Teil der Bevölkerung eine entsprechende Entfernung hinnehmen.

#### **Hausarzt:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner liegt in Liebenau leicht, in Steimbke merklich über dem Wert der REK. Eine gute Erreichbarkeit bis 5.500m wird in Liebenau von einem nicht zu vernachlässigenden Teil der Bevölkerung (ca. 14%) nicht erreicht – die Werte der anderen Samtgemeinden liegen nahe des geringen Wertes der REK.

#### **Apotheke:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner liegt in Liebenau leicht, in Marklohe merklich und in Steimbke deutlich über dem Wert der REK. Eine gute Erreichbarkeit bis 6.500m wird entsprechend in Marklohe und Steimbke von einem deutlichen Teil der Bevölkerung (ca. 24-27%) nicht erreicht – die Werte der anderen beiden Samtgemeinden liegen nahe des geringen Wertes der REK.

#### **Krankenhaus:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner liegt in Heemsen und Marklohe leicht, in Liebenau merklich und in Steimbke deutlich über dem Wert der REK. Eine gute Erreichbarkeit bis 15km wird in Steimbke von einem deutlichen Teil der Bevölkerung (ca. 38-39%) nicht erreicht – die Werte der anderen Samtgemeinden liegen leicht unter dem geringen Wert der REK.

#### **Lebensmittelgeschäft:**

Die mittlere Entfernung aller Einwohner ist vergleichsweise gut (nur in Steimbke leicht höher) und der Anteil der Bevölkerung, der keine akzeptable Entfernung bis 5.000m aufweist, liegt nahe des geringen Wertes der REK.

## SWOT-Analyse

Stärken	Chancen
Vergleichsweise gute Erreichbarkeit von Lebensmittelgeschäften im gesamten Planungsraum	Vorherrschendes Angebot an Infrastruktureinrichtungen im Planungsraum bedarf kaum Ergänzungen (bis auf Steimbke) → Hauptaugenmerk kann auf die Erhaltung bzw. Suche nach alternativen Angeboten gelegt werden
Abgesehen von Steimbke vergleichsweise gute Erreichbarkeit von Grundschulen, gymnasialen Oberstufen und Krankenhäusern	Der Planungsraum liegt um das Mittelzentrum Nienburg (Weser) mit einem hohen Angebot an Infrastruktureinrichtungen.
Abgesehen von Liebenau vergleichsweise gute Erreichbarkeit von Hausärzten	
Schwächen	Risiken
Keine gute Erreichbarkeit für einen deutlichen Teil der Bevölkerung in Steimbke in Bezug auf nahezu alle Einrichtungen (außer Hausarzt und Lebensmittelgeschäft s.o.)	Allein die Erhaltung des derzeitigen Angebots an Infrastruktureinrichtungen scheint angesichts der aufgezeigten Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden zu können.
Ein nicht zu vernachlässigender Teil der Bevölkerung in Liebenau und Marklohe (sowie Steimbke s.o.) weist keine gute Erreichbarkeit zu Kindertageseinrichtungen auf	Innerhalb des Planungsraums gibt es Unterschiede zwischen gut an Nienburg(Weser) angebundene Gebiete und weit entfernte ländliche Räume.
Ein deutlicher Teil der Bevölkerung in Marklohe (sowie Steimbke s.o.) weist keine gute Erreichbarkeit zu Apotheken sowie Hauptschulen auf	
Ein sehr deutlicher Teil der Bevölkerung in Liebenau weist keine gute Erreichbarkeit zu Realschulen auf	

Abgesehen von Steimbke als Ausreißer im negativen Sinne, ist die Erreichbarkeit der meisten Infrastruktureinrichtungen im Planungsraum nur unwesentlich schlechter im Vergleich zur REK (deren Wert durch die darin liegenden Mittelzentren beeinflusst wird). Für den grundzentral-ländlichen Planungsraum lässt sich somit eine insgesamt relativ gute Erreichbarkeit an Infrastruktureinrichtungen konstatieren. Es scheint nur eine Ergänzung des Angebots nötig zu sein bzw. kann das Hauptaugenmerk auf die Erhaltung vorhandener bzw. Suche nach alternativen Einrichtungen gelegt werden. Ausnahmen gibt es in Bezug auf wenige Einrichtungen. Berücksichtigt werden muss, dass die Luftlinienentfernung die tatsächliche Entfernung in der Praxis jeweils unterschätzt.

Als problematisch erweist sich, dass allein die Erhaltung des derzeitigen Angebots an Infrastruktureinrichtungen angesichts der aufgezeigten demographischen und finanziellen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden zu können scheint. Dabei stellt sich ohnehin die Frage, inwiefern eine Ergänzung des Angebots angestrebt bzw. als Ziel formuliert wird oder die Erhaltung und Entwicklung alternativer Ideen in den Mittelpunkt rücken sollte.

In Steimbke gestaltet sich die Situation unterschiedlich. Bereits der Status quo weist eine relativ schlechte Erreichbarkeit für große Teile der Bevölkerung in Bezug auf die meisten Infrastruktureinrichtungen auf. Neben dem Erhalt steht somit die Ergänzung von entsprechenden Einrichtungen im Vordergrund und sollte im Sinne von Standortüberlegungen durchgeführt werden. Gleichwohl erschwert die (sehr weitläufige) Siedlungsstruktur in Steimbke dieses Vorhaben enorm und eine gute Erreichbarkeit für alle bzw. große Teile der Bevölke-

ung wird kaum zu erreichen sein. Umso mehr steht der Ausbau von alternativen und flexiblen Bedienformen zur Sicherstellung einer adäquaten Daseinsvorsorge im Vordergrund.

Demgegenüber steht mit dem angrenzenden Heemsen eine Samtgemeinde, die über eine vergleichsweise sehr gute Versorgung an entsprechenden Einrichtungen verfügt.

Eine besondere Situation im Planungsraum ist dadurch gegeben, dass alle vier Samtgemeinden um das Mittelzentrum Nienburg (Weser) liegen. Die direkt angrenzenden Bereiche des Planungsraums weisen demnach eine besonders gute Erreichbarkeit zu einer großen Zahl an Infrastruktureinrichtungen auf. Im weiteren Umkreis gibt es keine Mittelzentren – evtl. mit Einschränkung Neustadt am Rübenberge für Teile von Steimbke oder Sulingen für Teile von Liebenau – so dass gerade die von Nienburg (Weser) weiter entfernt gelegenen Bereiche, die stark ländlichen Charakter besitzen, von einer relativ schlechten Erreichbarkeit betroffen sind, darunter v.a. Steimbke (s.o.).

### 3. AUSWERTUNG DER POTENZIALE

#### 3.1 Siedlungsflächenreserven

##### 3.1.1 Bestand

Die Ermittlung der Siedlungsflächenreserven erfolgt für jeden einzelnen Ort im Planungsraum. Im Folgenden werden nur die zusammengefassten Ergebnisse für die vier Teilräume der Samtgemeinden Heemsen, Liebenau, Marklohe und Steimbke vorgestellt. Die Einzelergebnisse sind in **Anlage 4** dokumentiert. Dort finden sich auch detaillierte Angaben über die Datenquellen.

Die Siedlungsflächenreserven werden in Arbeitskarten auf Grundlage der AK5 nach folgenden Kriterien erfasst und in Matrizes als Flächenpotenzial in Bauplätzen abgebildet:

- **FNP** (Schätzung der potentiellen Bauplätze)
- **BP erschlossen** (Erschließung bereits erfolgt)
- **BP nicht erschlossen** (Erschließung noch nicht erfolgt)
- **Baulücke** (§34 BauGB)

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Bauplätze in Reserve.

Ortsteil	Flächenpotential				
	FNP	BP nicht erschlossen	BP erschlossen	Baulücke (§34)	
SG Heemsen	12	7	95	91	205
SG Liebenau	105	0	99	16	220
SG Marklohe	65	12	139	73	289
SG Steimbke	20	9	105	124	258
<b>Planungsraum</b>	<b>202</b>	<b>28</b>	<b>438</b>	<b>304</b>	<b>972</b>

Zusätzlich wird der drohende Leerstand im Bestand aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl abgeschätzt und ebenfalls in Matrizes als Gebäudepotenzial in Haushalten abgebildet. Vereinfachend wird aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur unterstellt, dass ein Haushalt einem Bauplatz entspricht. Aus Flächen- und Gebäudepotenzial ergibt sich schließlich das Gesamtpotenzial an Siedlungsflächen.

Folgende Indikatoren sind in der Matrix enthalten:

- **Einwohner 2010:** Quelle: jeweiliges Einwohnermeldeamt
- **Rückgang Einwohner bis 2025:** Quelle: NIW-Prognose 2008-2025; für 2010-2025 unter Annahme eines kontinuierlichen Rückgangs; überschätzt den Bevölkerungsrückgang geringfügig - generell ist in den Kernorten mit einem geringeren und in den peripheren Orten mit einem noch stärkeren Rückgang zu rechnen
- **Zahl der Haushalte 2010:** Anhand der durchschnittlichen Haushaltsgröße 2009 (Heemsen 2,432 Liebenau 2,569, Marklohe 2,316, Steimbke 2,516) geschätzt (Quelle: LSKN)
- **Flächenpotential 2010:** Alle verfügbaren Flächen, die im obigen Schritt ermittelt wurden; gemessen in Haushalten (unter der Annahme, dass eine Baufläche einem Haushalt entspricht)
- **Gebäudepotential bis 2025:** drohender Leerstand in Haushalten; unter der Annahme, dass 2/3 des Bevölkerungsrückgangs in Leerstand sichtbar werden

Die Tabelle zeigt das Gesamtpotenzial an Siedlungsflächenreserven aus Bauplätzen in Reserve (Flächenpotential) und drohenden Leerständen im Bestand (Gebäudepotential).

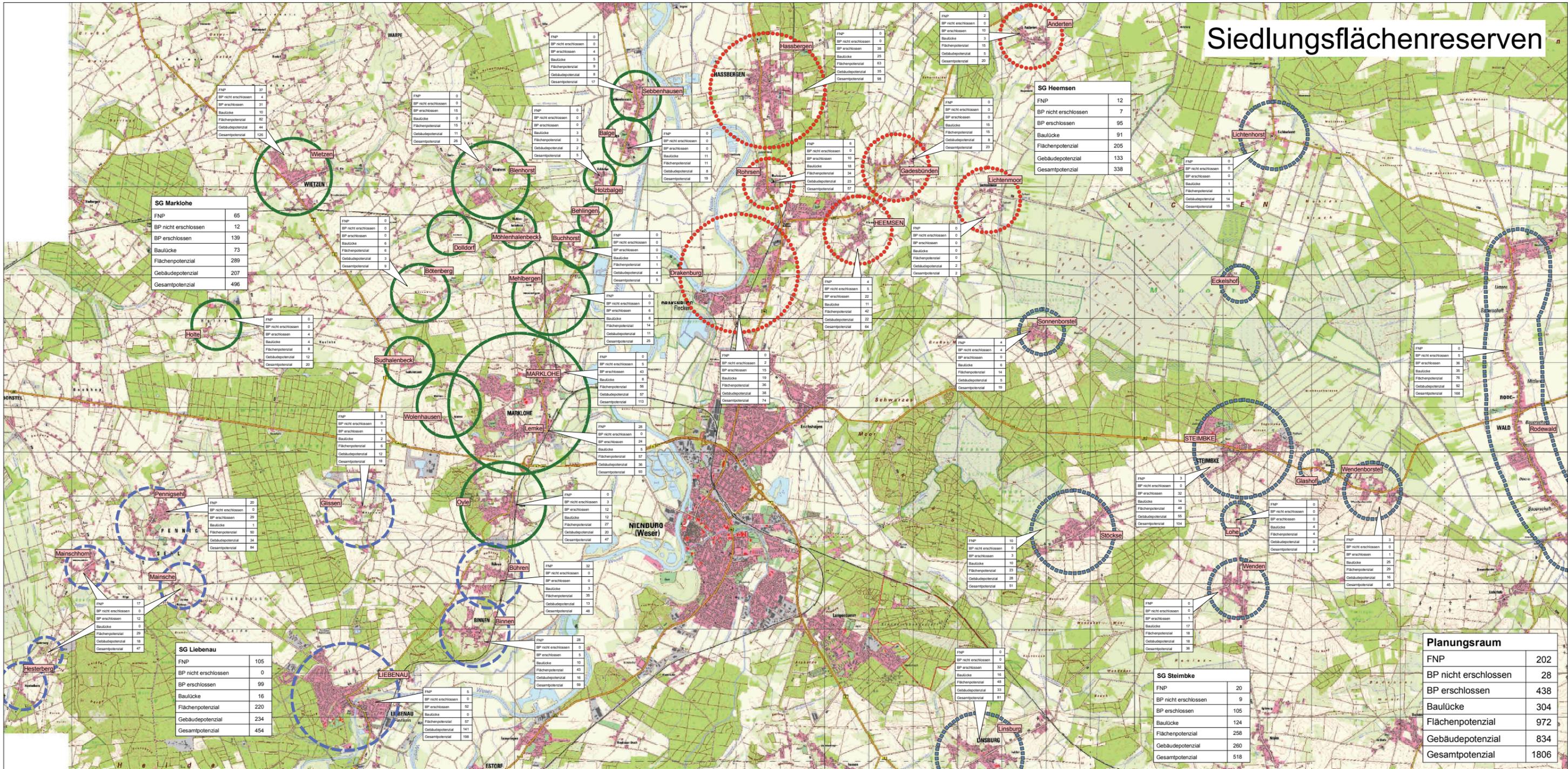
	SG Heemsen	SG Liebenau	SG Marklohe	SG Steimbke	Planungsraum
<b>Einwohner 2010</b>	6.426	6.054	8.353	7.612	28.445
<b>Rückgang Einwohner bis 2025</b>	456	854	660	875	2.845
<b>Zahl der Haushalte 2010</b>	2.642	2.357	3.607	3.025	11.631
<b>Flächenpotential 2010</b>	205	220	289	258	972
<b>Gebäudepotential bis 2025</b>	133	234	207	260	834
<b>Gesamtpotential bis 2025</b>	<b>338</b>	<b>454</b>	<b>496</b>	<b>518</b>	<b>1.806</b>

Im Ergebnis wird deutlich, dass im Planungsraum ein hohes Angebot an Bauplätzen in Reserve vorhanden ist und das darüber hinaus ein hohes Maß an Wohnungs-/Gebäudeleerständen droht.

**Plan: Siedlungsflächenreserven**



# Siedlungsflächenreserven



<b>SG Marklohe</b>	
FNP	65
BP nicht erschlossen	12
BP erschlossen	139
Baulücke	73
Flächenpotenzial	289
Gebäudepotenzial	207
Gesamtpotenzial	496

<b>SG Liebenau</b>	
FNP	105
BP nicht erschlossen	0
BP erschlossen	99
Baulücke	16
Flächenpotenzial	220
Gebäudepotenzial	234
Gesamtpotenzial	454

<b>SG Heemsen</b>	
FNP	12
BP nicht erschlossen	7
BP erschlossen	95
Baulücke	91
Flächenpotenzial	205
Gebäudepotenzial	133
Gesamtpotenzial	338

<b>Planungsraum</b>	
FNP	202
BP nicht erschlossen	28
BP erschlossen	438
Baulücke	304
Flächenpotenzial	972
Gebäudepotenzial	834
Gesamtpotenzial	1806

- Orte des Teilraumes SG Marklohe
- Orte des Teilraumes SG Steimbke
- Orte des Teilraumes SG Heemsen
- Orte des Teilraumes SG Liebenau

- FNP: Bauplätze im Flächennutzungsplan
- BP nicht erschlossen: Bauplätze in Bebauungsplänen, die noch nicht erschlossen sind
- BP erschlossen: Bauplätze in Bebauungsplänen, die erschlossen und sofort bebaubar sind
- Baulücke: Potenzielle Bauplätze in der geschlossenen Ortslage

## Planungsraum Heemsen/Liebenau/Marklohe/Steimbke

Flächennutzungsplanung/Infrastruktur  
Spielregeln der interkommunalen Abstimmung

### Plan: Siedlungsflächenreserven


 Stand: 12.09.2011 Norden  
 im Original Maßstab: 1:25.000  
 architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh



### 3.1.2 Prognose

Die Ermittlung des Bedarfs für den Prognosehorizont 2025 erfolgt ausgehend vom Jahr 2010 nach einem vereinfachten Modell ausschließlich auf Grundlage der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Zahl der Einwohner pro Haushalt). Da im Rahmen des Modellprojektes die Erprobung von Spielregeln zur interkommunalen Abstimmung im Vordergrund steht, sind kompliziertere Prognosemodelle für den Erkenntnisgewinn der Protagonisten nicht erforderlich.

Für alle Gemeinden wird auf Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik zurückgegriffen. Die Haushaltsgrößen werden auf Ebene der Samtgemeinde aus der Zahl der Wohnungen 2009 und der Bevölkerungszahl 2009 ermittelt und für 2010 errechnet.

Für die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße sind drei unterschiedliche Trend-szenarien denkbar:

- **Trendfortführung unter Berücksichtigung der bisherigen Tendenz**  
Die Haushaltsgrößen nehmen seit Jahren ab, wobei dies nicht linear geschehen ist. In Heemsen, Liebenau und Marklohe hat sich dies abgeschwächt, in Steimbke verstärkt. Der Trend nimmt an, dass sich diese Entwicklung (Abschwächung oder Verstärkung) fortsetzt.
- **Trendfortführung mit linearer Entwicklung**  
Es wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Entwicklung von 1995 bis 2009 in gleicher Weise linear bis 2025 fortsetzen wird.
- **Trendfortführung mit sich fiktiv abschwächender Entwicklung**  
Es wird ein konservativer Ansatz von einem weiteren Rückgang der Haushaltsgrößen um 0,1 pro Jahr angenommen.

Die demografischen Entwicklungsfaktoren lassen eher damit rechnen, dass die Haushaltsgröße in Zukunft stärker sinken wird als dies bisher der Fall gewesen ist. Dies würde durch die Trendfortführung mit linearer Entwicklung abgebildet. Der geringste Rückgang der Haushaltsgröße ergäbe sich bei der Trendfortführung mit sich fiktiv abschwächender Entwicklung.

Im Planungsraum besteht die Besonderheit, dass sich in drei der vier Samtgemeinden tatsächlich die abnehmende Tendenz der Haushaltsgröße abgeschwächt hat, wenn auch relativ moderat. In der vierten Samtgemeinde hat sich die abnehmende Tendenz der Haushaltsgröße allerdings verstärkt. Dieses wird durch die Trendfortführung unter Berücksichtigung der bisherigen Tendenz abgebildet. Es scheint nicht unrealistisch, dass sich diese Tendenzen noch eine Weile fortsetzen.

Da das Szenario der Trendfortführung unter Berücksichtigung der bisherigen Tendenz zumindest für drei der vier Samtgemeinden einen Mittelweg im Ergebnis abbildet, wird es hier gewählt. Damit ergeben sich leicht konservative Ansätze für die Samtgemeinden Heemsen Liebenau und Marklohe, allerdings auch ein leicht progressiver Ansatz für die Samtgemeinde Steimbke. Letzteres wird aber im Sinne eines einheitlichen Trends im Planungsraum hingenommen.

Je nachdem welcher Trend zugrunde gelegt wird, ergeben sich enorme Unterschiede im Wohnungsbedarf. Es wird daher unerlässlich sein, die Entwicklung der Haushaltsgröße jährlich zu beobachten, um Entwicklungstendenzen zu erkennen und das hier gewählte Szenario zu überprüfen.

Es werden folgende Haushaltsgrößen für das Jahr 2025 bei Trendfortführung unter Berücksichtigung der bisherigen Tendenz erwartet:

	Haushaltsgröße 2010	Haushaltsgröße 2025
Heemsen	2,432	2,188
Liebenau	2,569	2,297
Marklohe	2,316	1,942
Steimbke	2,516	1,971

Für die Bedarfsprognose wird die Zahl der Wohnungen im Jahr 2025 als Quotient aus der Zahl der Einwohner in 2025 und der dann erwarteten Haushaltsgröße ermittelt. Des Weiteren wird der negative Wohnungsbedarf bis 2025 mit den Siedlungsflächenreserven (Flächenpotenzial und Gebäudepotenzial) verschnitten. Die folgende Tabelle zeigt die Prognose des Bedarfs.

	SG Heemsen	SG Liebenau	SG Marklohe	SG Steimbke	Planungsraum
<b>Einwohner 2010</b>	6.426	6.054	8.353	7.612	<b>28.445</b>
<b>Rückgang Einwohner bis 2025</b>	456	854	660	875	<b>2.845</b>
<b>Einwohner 2025</b>	5.970	5.200	7.693	6.737	<b>25.600</b>
<b>Zahl der Wohnungen 2010</b>	2.642	2.357	3.607	3.025	<b>11.631</b>
<b>Zahl der Wohnungen 2025</b>	2.805	2.264	3.961	3.418	<b>12.449</b>
<b>Wohnungsbedarf bis 2025</b>	<b>163</b>	<b>-93</b>	<b>355</b>	<b>392</b>	<b>818</b>
<b>Flächenpotential 2010</b>	205	220	289	258	<b>972</b>
<b>Gebäudepotential bis 2025</b>	133	234	207	260	<b>834</b>
<b>Bedarfssaldo Flächenpotential</b>	<b>42</b>	<b>313</b>	<b>-66</b>	<b>-134</b>	<b>154</b>
<b>Bedarfssaldo Wohnungspotenzial</b>	<b>-30</b>	<b>326</b>	<b>-148</b>	<b>-132</b>	<b>16</b>
<b>Bedarfssaldo gesamt</b>	<b>175</b>	<b>546</b>	<b>141</b>	<b>126</b>	<b>988</b>

Im Planungsraum wird ein Rückgang der Einwohner um 2.845 erwartet. Dennoch wird der Wohnungsbedarf um 818 Wohneinheiten steigen durch die sogenannten Wohlfaktoren (steigende Wohnfläche pro Einwohner und sinkende Zahl der Einwohner pro Haushalt). Dies trifft in der Tendenz auf die Samtgemeinden Heemsen, Marklohe und Steimbke zu. In Liebenau wird der Bevölkerungsrückgang allerdings so stark erwartet, dass im Jahre 2025 trotz der Wohlfaktoren weniger Wohnungen als heute benötigt werden.

In allen Fällen sind aber erheblich mehr Flächenreserven vorhanden als benötigt werden, um das Szenario zu bedienen. Das Flächenpotenzial beläuft sich im Planungsraum auf 972 Bauplätze. Es ergibt sich ein Überschuss von 154 Bauplätzen, wenn angenommen wird, dass der Bedarf von 818 Wohnungen vollständig durch Neubau von einer Wohneinheit pro Bauplatz realisiert würde. Tatsächlich wird aber ein Gebäudepotenzial von 834 Wohneinheiten durch Leerstand aufgrund sinkender Bevölkerung bis 2025 erwartet. Theoretisch ließe sich der Wohnungsbedarf also auch im Gebäudebestand decken bei einem verbleibenden Überschuss von 16 Wohneinheiten. In der Gesamtbetrachtung übersteigt das Potenzial aus Reserveflächen und erwarteten Leerständen den Wohnungsbedarf erheblich um 988 Wohneinheiten.

Es wird also deutlich, dass trotz eines gewissen Wohnungsbedarfs das Angebot im Planungsraum insgesamt zu hoch ist. Allerdings stellt sich das Ergebnis in den vier Samtgemeinden unterschiedlich dar. In Heemsen könnte der Bedarf leicht durch die Flächenreserven und ebenfalls nahezu vollständig im Gebäudebestand gedeckt werden. In Marklohe und Steimbke ließe sich der Bedarf weder allein durch die Flächenreserven noch im Gebäudebestand decken, wohl aber ohne weiteres im Zusammenwirken der Reserven. In Liebenau wird für sich betrachtet eher ein Rückbau an Wohnungen erforderlich.

Hier tun sich Chancen für eine gemeinsame samtgemeindeübergreifende Bedarfsdeckung auf. Durch gemeinsame Verantwortungswahrnehmung im Rahmen eines Flächenmanagements können Inanspruchnahme und Rücknahme der Siedlungsflächenreserven geregelt werden. Gleichzeitig muss eine Anpassung an den Bedarf einer älter werdenden Bevölkerung vorgenommen werden. Bei Betrachtung des gesamten Planungsraumes könnten die Anpassungsprozesse im Siedlungsbestand durchgeführt werden. Bei Bedarf wird es durch Abriss von leerstehenden Gebäuden möglich sein, genügend Flächenpotenzial für Neubau zu generieren.

### **Beachtenswertes aus Sicht des Planungsbeirates:**

#### **Samtgemeinde Heemsen:**

Derzeit befänden sich relativ wenige Bebauungspläne in der Umsetzung. Zwei Gebiete liefen gut in der Vermarktung, ein Gebiet laufe weniger gut. Eine Aufhebung von Flächenreserven mache derzeit keinen Sinn.

In Heemsen sei eine bedarfsorientierte Ausweisung neuer Baugebiet angedacht. Darüber hinaus solle im Bestand saniert werden. Baulücken stünden eher nicht zur Verfügung. In den übrigen Ortsteilen werde keine Entwicklung gesehen.

In Rohrsen stehe die Innenentwicklung im Vordergrund. Des Weiteren sei eine rückwärtige Bebauung in den Innenbereichen möglich.

In Haßbergen stehe die Innenentwicklung im Vordergrund. Es seien keine neuen Baugebiete auszuweisen.

In Drakenburg solle versucht werden, die Baugebiet aus den 1960er Jahren zu reaktivieren.

Die Gemeinden sollten die Innenentwicklung unterstützen, um Interessenten für die bestehende Bausubstanz zu gewinnen.

### **Samtgemeinde Liebenau:**

Liebenau habe ein besonderes Problem mit vielen erschlossenen Baugebieten. Es solle keine Neuausweisung mehr erfolgen. Die Leerstände seien zu beseitigen. Die Geschosswohnungsbauten („Engländerbau“) seien abzureißen.

In Pennigsehl solle keine Neuausweisung von Baugebieten mehr erfolgen. Hofstellen und Gebäude in Streulagen sollten zurückgebaut werden.

In Mainsche seien keine Neuausweisungen mehr vorzunehmen. Nur bei Bedarf sollten vorhandene Bebauungspläne erschlossen werden.

In Bühren solle nur eine geringe Weiterentwicklung erfolgen. Die FNP-Reserve sei anzupassen.

In Glissen stünden derzeit keine Reserven zur Verfügung. Es solle auch nicht weiter entwickelt werden.

### **Samtgemeinde Marklohe:**

Nur Marklohe, Wietzen und Balge sollten noch weiterentwickelt werden.

Marklohe sei in engem Kontext mit Lemke, Oyle und Mehlbergen zu sehen. Die Reserven aus Bebauungsplänen und Baulücken seien zu maximal 50% aktivierbar. Es gebe keine FNP-Reserven mehr. Wegen des hohen Wohnungsbedarfs sei die Neuausweisung von maximal 50 Bauplätzen angedacht.

In Wietzen seien maximal 50% der Bauplätze in Bebauungsplänen und Baulücken aktivierbar. Es gebe eine üppige FNP-Reserve. Es reiche aus, wenn die genannten 50% Bauplätze aktiviert werden. Der Rest an Reserven könne zurückgefahren werden.

Balge stehe in engem Kontext mit Sebbenhausen. Es seien maximal 40% der Bauplätze in Bebauungsplänen und Baulücken aktivierbar. Es gebe keine FNP-Reserven.

In allen anderen Ortsteilen seien keine FNP-Reserven mehr vorhanden. Hier solle nur Eigenentwicklung stattfinden. Die Samtgemeinde habe eine starke Streusiedlungsstruktur mit vielen drohenden Leerständen. Es seien Modelle zur Aktivierung dieser Potenziale zu entwickeln.

### **Samtgemeinde Steimbke:**

In Steimbke eröffneten die Bebauungsplan- und Flächennutzungsplangebiete eine weitere Entwicklung. Die Baulücken seien nur eingeschränkt nutzbar. Es sei eine bessere Anbindung nach Nienburg und nach Süden zur Region Hannover erforderlich.

Rodewald habe besondere Probleme wegen der Länge des Straßendorfes. Eine weitere Entwicklung sei nur im Kreuzungsbereich möglich. Die Bebauungsplangebiete füllten sich nur schleppend. Der dörfliche Charakter müsse erhalten bleiben. Es seien Anreize für junge Familien zu schaffen.

Linsburg sei durch die Lage an der B 6 und den Bahnhof verkehrlich gut erschlossen. Das müsste die Nachfrage stärken. Tatsächlich sei das aber nicht der Fall. Es müsse daher eine Attraktivitätssteigerung erfolgen.

In Stöckse seien die Bebauungsplanreserven erschöpft. Baulücken seien nicht vorhanden. Es solle nur Eigenentwicklung stattfinden.

In den übrigen Ortsteilen sei nur Eigenentwicklung möglich. Es seien Förderprogramme für Umnutzungen zu entwickeln.

### **Bedeutung der Wohnstandorte**

Der Planungsbeirat setzt die einzelnen Ortsteile der jeweiligen Teilräume in Bezug auf ihre künftige Bedeutung als Wohnstandort in folgende Prioritäten:

- **SG Heemsen**
  1. Heemsen
  2. Rohrsen
  3. Haßbergen
  4. Flecken Drakenburg
- **SG Liebenau**
  1. Flecken Liebenau
  2. Pennigsehl mit Mainschhorn
  3. Binnen mit Bühren
- **SG Marklohe**
  1. Marklohe mit Lemke, Oyle und Mehlbergen
  2. Wietzen
  3. Balge mit Sebbenhausen
- **SG Steimbke**
  1. Steimbke
  2. Rodewald
  3. Linsburg
  4. Stöckse
  5. Lichtenhorst
  6. Wendenborstel
  6. Wenden
  8. Alle übrigen Ortsteile

## **3.2 Infrastruktur der Daseinsvorsorge**

### **3.2.1 Bestand**

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden nach folgendem Schema in Listen erfasst und in Arbeitskarten verortet:

Wirtschaft	Soziales	Weiche Infrastruktur
Arbeitsstätten	Seniorenversorgung	Freizeit
Versorgung	Medizinische Versorgung	Kultur
Mobilität	Versorgung Kinder + Jugend	Sport
Bürgernahe Dienstleistungen	Schulen	Natur + Landschaft

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist im Protokoll der Infrastrukturkonferenz dokumentiert, das als **Anlage 2.2** beigefügt ist.

Die Bestandsaufnahme dient weniger der vollständigen Erfassung sondern vielmehr dazu, den Protagonisten einen Eindruck über die Infrastrukturverteilung im Planungsraum zu vermitteln. Es wird deutlich, dass zum Teil ein sehr breites Angebot in der Fläche vorhanden ist und dass Doppelstrukturen vorhanden sind.

### 3.2.2 Prognose

Es wird notwendig werden, die Infrastruktur der Daseinsvorsorge an den sich wandelnden Bedarf und die sinkende Bevölkerungszahl anzupassen. Dies geht aus der Auswertung der demografischen Wirkfaktoren im Rahmen der SWOT-Analyse hervor.

Es wird daher eine Vision für ein möglichst optimales Infrastrukturkonzept für die Infrastrukturfelder Wirtschaft, Soziales und weiche Infrastruktur entworfen. Der Prognosehorizont liegt im Jahre 2025. Das Konzept ist unabhängig von administrativen Grenzen und orientiert sich an einer vernünftigen räumlichen Verteilung der Infrastrukturen mit dem Ziel einer Schwerpunktbildung.

Aus Sicht des Planungsbeirates wird folgende Schwerpunktbildung bis ins Jahr 2025 erwartet:

Schwerpunkte der wirtschaftlichen Infrastruktur			
Arbeitsstätten	Versorgung	Mobilität	Bürgernahe Dienstleistungen
- Drakenburg	- Heemsen	- Linsburg	- Heemsen
- Liebenau	- Liebenau		- Liebenau
- Lichtenhorst	- Marklohe		- Marklohe
- Linsburg / Husum	- Steimbke		- Steimbke
- Marklohe			- Rohrsen
- Rodewald			
- Steimbke			

Schwerpunkte der sozialen Infrastruktur			
Seniorenversorgung	Medizinische Versorgung	Versorgung Kinder + Jugend	Schulen
- Drakenburg	- Heemsen	- Balge	- Heemsen
- Haßbergen	- Marklohe	- Binnen	- Liebenau
- Heemsen	- Rodewald	- Drakenburg	- Marklohe
- Liebenau	- Steimbke	- Heemsen	- Steimbke
- Linsburg		- Liebenau	
- Marklohe		- Linsburg	
- Rodewald		- Marklohe	
- Steimbke		- Pennigsehl	
- Wietzen		- Rodewald	
		- Steimbke	
		- Wietzen	

Schwerpunkte der weichen Infrastruktur			
Freizeit	Kultur	Sport	Natur + Landschaft
- Anderten	- Blendhorst	- Anderten	- Anderten
- Balge	- Haßbergen	- Balge	- Binnen
- Binnen	- Liebenau	- Bötenberg	- Drakenburg
- Dolldorf	- Marklohe	- Drakenburg	- Eckelshof
- Drakenburg	- Rodewald	- Haßbergen	- Gadesbünden
- Gadesbünden	- Rohrsen	- Heemsen	- Haßbergen
- Heemsen	- Stöckse	- Holzbalge	- Linsburg

- Holte	- Wenden	- Lemke	- Oyle
- Lichtenhorst	- Wietzen	- Liebenau	- Pennigsehl
- Lichtenmoor		- Linsburg	- Rodewald
- Liebenau		- Marklohe	- Stöckse
- Mainsche		- Oyle	
- Marklohe		- Pennigsehl	
- Mehbergen		- Rodewald	
- Pennigsehl		- Steimbke	
- Rodewald		- Stöckse	
- Rohrsen		- Wendeborstel	
- Steimbke		- Wietzen	
- Stöckse			
- Wenden			
- Wietzen			

**Plan: Prognose Infrastruktur 2025**



**Beachtenswertes aus Sicht des Planungsbeirates:**

**Arbeitsstätten**

Generell müsse eine Bestandspflege und Entwicklung aufgrund von örtlicher Verbundenheit erhalten bleiben. Des Weiteren müssen die Standortbedingungen für verschiedene Branchen optimiert werden. So werden sich zwei Sonderstandorte ergeben:

- An der B6, südwestlich von Linsburg für emittierende Betriebe
- IVG Gelände für stark emittierende Betriebe

Viel wichtiger sei aber eine Schwerpunktbildung von Arbeitsstätten in den vier Grundzentren Drakenburg (Samtgemeinde Heemsen), Liebenau, Marklohe und Steimbke. Hier bestünden die besten Kooperationsmöglichkeiten und die besten infrastrukturellen Rahmenbedingungen. Die Schwerpunktbildung erfolge vor dem Hintergrund einer Optimierung für Handwerker und Dienstleister (Synergieeffekte).

**Versorgung / Daseinsvorsorge**

Die bestehenden Strukturen sollten möglichst flächendeckend erhalten bleiben, mindestens aber jeweils ein Vollsortimenter und ein Discounter in den Grundzentren. Das derzeitige System der angebotsorientierten, mobilen Versorgung mit Verkaufswagen werde abgelöst durch ein System der nachfrageorientierten, mobilen Versorgung (mobiler Lieferservice). Dabei seien die regionalen Versorger einzubinden. Die Steuerung dieses Systems obliege den Gemeinden.

**Mobilität**

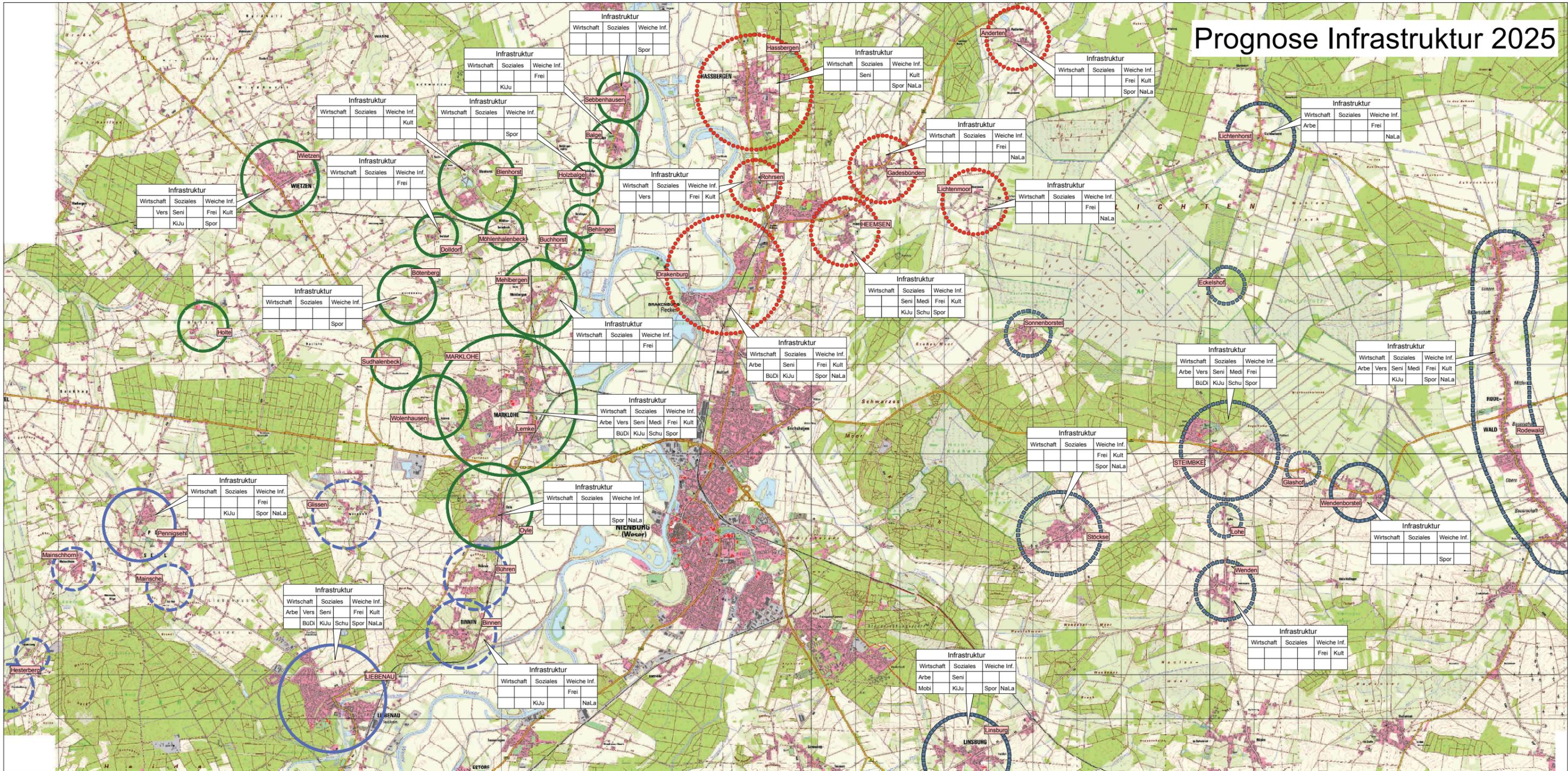
Es seien gute Vernetzungssysteme und ein leistungsfähiger ÖPNV erforderlich. Dies werde ergänzt durch ehrenamtliche Angebote, wie z.B. private Mitfahrgelegenheiten, die z.B. Web-basiert organisiert werden könnten. Als besonders wichtig werde die Anbindungsqualität nach Nienburg und nach Eystrup angesehen. Wichtige Verkehrsknotenpunkte stellten die dortigen Bahnhöfe und zusätzlich der Bahnhof Linsburg dar.

**Behörden / Verwaltung**

Im Falle einer Gemeindefusion werde es nur noch ein zentrales Rathaus, möglicherweise in Marklohe geben. Die flächendeckende Versorgung werde durch sogenannte Front Offices mit verschiedenen Dienstleitungen unter einem Dach sichergestellt (Bürgerservice, Anträge für



# Prognose Infrastruktur 2025



## Ortstypen

- Orte des Teilraumes SG Marklohe
- Orte des Teilraumes SG Steimbke
- Orte des Teilraumes SG Heemsen
- Orte des Teilraumes SG Liebenau

## Infrastruktur

### Soziales

- Seni Schwerpunkt Seniorenversorgung
- Medi Schwerpunkt Medizinische Versorgung
- KiJu Schwerpunkt Versorgung Kinder+Jugend
- Schu Schwerpunkt Schulen

### Wirtschaft

- Arbe Arbeitsstättenschwerpunkt
- Vers Versorgungsschwerpunkt
- Mobi Mobilitätsschwerpunkt
- BüDi Schwerpunkt Bürgernahe Dienstleistungen

### Weiche Infrastruktur

- Frei Freizeitschwerpunkt
- Kult Kulturschwerpunkt
- Spor Sportschwerpunkt
- NaLa Schwerpunkt Natur+Landschaft

## Planungsraum Heemsen/Liebenau/Marklohe/Steimbke

Flächennutzungsplanung/Infrastruktur  
Spielregeln der interkommunalen Abstimmung

### Plan: Prognose Infrastruktur 2025

planungsgruppe  
**lange pu**  
architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh

Stand: 12.09.2011 Norden  
im Original Maßstab: 1:25.000



Medienversorgung, Rentenberatung, Post etc.). Ergänzt werde das Angebot durch ein mobiles Büro, das die unterschiedlichen Orte anfähre. Es werde erwartet, dass alle Haushalte einen Internetzugang haben, sodass viele behördliche Vorgänge online abgewickelt werden können.

### **Einrichtung für Ältere**

Der Bestand an entsprechenden Einrichtungen sei durchweg positiv zu beurteilen. Dies gelte insbesondere für die medizinische Versorgung. Es werde in Zukunft mit deutlich mehr Älteren und weniger Kindern gerechnet. Dies erfordere strukturelle Veränderungen. Grundsätzlich sollten Einrichtungen für Ältere und Kinder kombiniert werden. Dies könne ggf. konzentriert an vier Standorten in den Grundzentren entstehen. Für Ältere sollten zusätzlich möglichst dezentral an zahlreichen weiteren Orten kleinere Einrichtungen vorhanden sein. Visionär wird die Einrichtung von Mehrgenerationenhäusern in den einzelnen Orten als dezentrales Konzept mit Senioren-WG gesehen.

### **Einrichtungen für Kinder**

Für Kinder sollten zusätzliche Einrichtungen an einigen anderen Orten vorhanden sein, mit einer hochwertigen Qualität. Für die Jugendlichen sollte in alle vier Grundzentren offene Jugendarbeit bestehen. Der weitere Bedarf an Jugendarbeit solle in den Vereinen abgedeckt werden.

### **Medizinische Versorgung**

Hier solle der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten. Anzustreben seien medizinische Zentren mit vielen unterschiedlichen Angeboten, einschließlich Zahnärzten. Als Standorte kämen infrage:

- Marklohe (deckt Liebenau mit ab)
- Rodewald (deckt auch Bereiche weiter östlich, außerhalb des Planungsraumes Richtung Soltau- Fallingbostal ab)
- Heemsen

Vor dort aus solle eine flächendeckende Hausarztversorgung mobil organisiert werden. Die spezialisierte medizinische Versorgung werde weiterhin stark in Nienburg vertreten sein.

### **Schulen**

Es werde mit weiter sinkenden Schülerzahlen gerechnet, sodass im Endeffekt noch vier Grundschulen in den jeweiligen Grundzentren bestehen bleiben. Die Schülerbeförderung müsse entsprechend angepasst werden. Wichtig seien hochwertige, pädagogische Konzepte und Ganztagesbetreuung. Darüber hinaus werde es zwei Oberschulen geben, eine für den Bereich Marklohe/Liebenau und eine für den Bereich Heemsen/Steimbke.

### **Anmerkung aus der Diskussion:**

Bei allen infrastrukturellen Überlegungen müsse auch in Zukunft der starke Einfluss von Nienburg beachtet werden.

### **Natur und Landschaft**

Alle erfassten Gebiete werden weiterhin Bestand haben.

### Freizeiteinrichtungen

Es seien 35 Einrichtungen erfasst worden, 6 davon würden entfallen. Die Dorfgemeinschaftshäuser sollten wegen der Struktur der kleinen Orte erhalten bleiben. Sie würden von den örtlichen Dorfgemeinschaften getragen. Insofern hätten die Dorfgemeinschaften deren Fortbestand selbst in der Hand. Es falle sehr schwer, konkret Einrichtungen zu benennen, die aufgegeben werden könnten, da sehr viel auf ehrenamtlichem Engagement beruhe.

### Kulturelle Einrichtungen

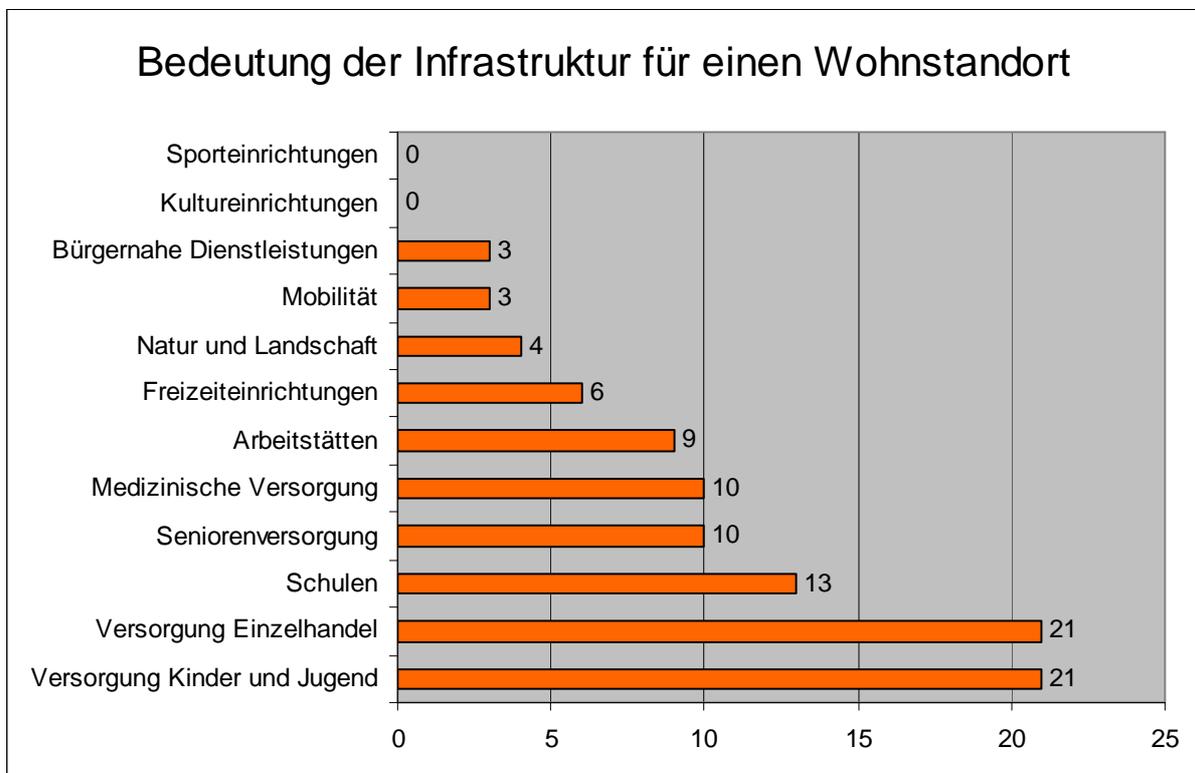
Alle 18 im Bestand erfassten Einrichtungen könnten erhalten bleiben, weil sie gut im Planungsraum verteilt seien.

### Sporteinrichtungen

35 Einrichtungen seien im Bestand erfasst worden. Entfallen könnten der Sportplatz in Glissen und die Sporthalle in Drakenburg. Letzteres stehe im Zusammenhang mit einer Konzentration auf Heemsen.

### Bedeutung der Infrastruktur für die Wohnwertbelegung

Als Vorbereitung zur weiteren Schwerpunktbildung werden die Infrastrukturen in eine Prioritätenfolge in Bezug auf ihre Bedeutung für einen Wohnstandort wie folgt eingeordnet. Die Grafik zeigt die prozentuale Verteilung der Nennungen durch den Planungsbeirat.



Daraus ergibt sich folgende prozentuale Verteilung der Infrastrukturfelder in Bezug auf ihre Bedeutung für einen Wohnstandort:

Soziales	54%
Wirtschaft	36%
Weiche Infrastruktur	10%

### Gewichtung der Orte aufgrund der infrastrukturellen Bedeutung

Aus der Summe der prozentualen Bedeutung der einzelnen vorhandenen Infrastrukturen ergibt sich die Bewertung der einzelnen Infrastrukturfelder (Soziales, Wirtschaft, weiche Infrastruktur). Diese Bewertung wird mit der prozentualen Bedeutung der einzelnen Infrastrukturfelder als Faktor gewichtet.

Im Ergebnis zeigt die folgende Tabelle eine Prioritätenfolge der einzelnen Orte in Bezug auf ihre zukünftige infrastrukturelle Bedeutung (Infrastrukturschwerpunkte). Alle nicht genannten Orte verbleiben ohne nennenswerte Infrastruktur. Auf dieser Grundlage erfolgt im Rahmen einer planerischen Abwägung die Auswahl künftiger Siedlungsschwerpunkte.

Ort	Soziales [%]	Gewichtungsfaktor 0,54	Wirtschaft [%]	Gewichtungsfaktor 0,36	Weiche Infrastruktur [%]	Gewichtungsfaktor 0,10	Bedeutung	Bedeutung gewichtet
<b>1. Priorität &gt; 25,00 Punkte</b>								
Marklohe mit Lemke	54	29,16	33	11,88	6	0,60	93	41,64
Liebenau	44	23,76	33	11,88	6	0,60	83	36,24
Rodewald	41	22,14	30	10,80	10	1,00	81	33,94
Steimbke	41	22,14	30	10,80	6	0,60	77	33,54
Heemsen	54	29,16		0,00	6	0,60	60	29,76
<b>2. Priorität &gt;15,00 bis 25,00 Punkte</b>								
Wietzen	31	16,74	21	7,56	6	0,60	58	24,90
Linsburg	31	16,74	19	6,84	4	0,40	54	23,98
Drakenburg	31	16,74	12	4,32	10	1,00	53	22,06
<b>3. Priorität &gt;5,00 bis 15,00 Punkte</b>								
Pennigsehl	21	11,34		0,00	10	1,00	31	12,34
Binnen	21	11,34		0,00	10	1,00	31	12,34
Balge	21	11,34		0,00	6	0,60	27	11,94
Rohrsen		0,00	21	7,56	6	0,60	27	8,16
Haßbergen	10	5,40	0	0,00	4	0,40	14	5,80
<b>Ohne Priorität bis 5,00 Punkte</b>								
Lichtenhorst		0,00	9	3,24	10	1,00	19	4,24
Anderten		0,00		0,00	10	1,00	10	1,00
Gadesbünden		0,00		0,00	10	1,00	10	1,00
Lichtenmoor		0,00		0,00	10	1,00	10	1,00
Stöckse		0,00		0,00	10	1,00	10	1,00
Dolldorf		0,00		0,00	6	0,60	6	0,60
Mehlbergen		0,00		0,00	6	0,60	6	0,60
Wenden		0,00		0,00	6	0,60	6	0,60
Oyle		0,00		0,00	4	0,40	4	0,40

## 4. ENTWICKLUNG VON KONZEPTEN / STRATEGIEN

### 4.1 Räumliches Strukturkonzept

Als Gesamtergebnis des Arbeitsprozesses wird ein räumliches Strukturkonzept (RSK) ausgearbeitet. Es handelt sich um ein informelles Planwerk mit folgenden Bestandteilen:

- Leitsätze und Handlungsempfehlungen zur Entwicklungsstrategie Wohnen
- Leitsätze und Handlungsempfehlungen zur Entwicklungsstrategie Infrastruktur
- Ökonomische Steuerungsinstrumente zur Begrenzung von Bauland
- Verbindliche Vorgaben zur Reduzierung von Bauland
- Ansätze für eine Leitbilddiskussion

#### Plan: Räumliches Strukturkonzept (RSK)



#### 4.1.1 Typisierung der Orte

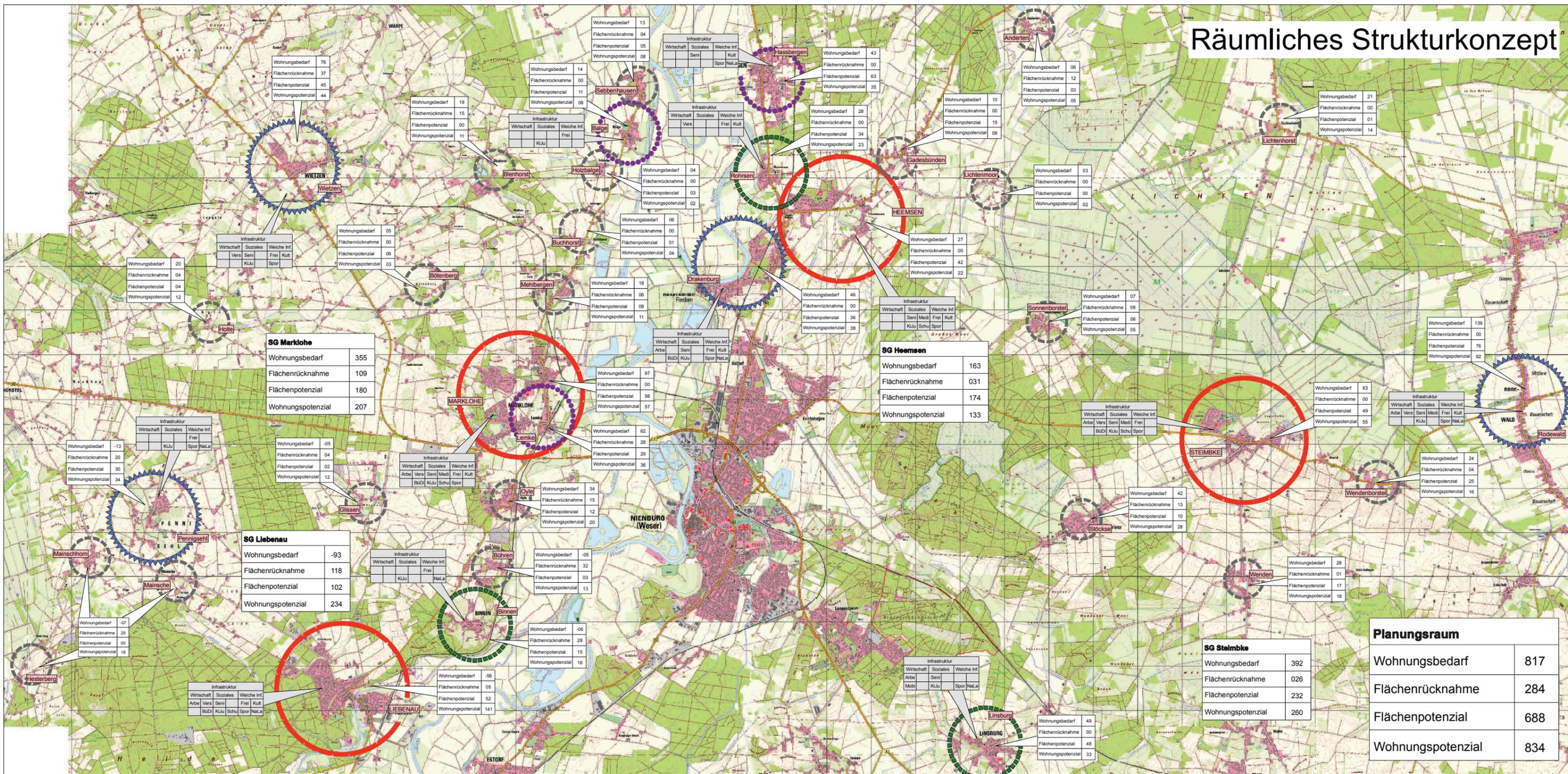
Aus der Auswertung der Potenziale in Kapitel 3 ergibt sich, dass die Bedeutung eines Wohnstandortes wesentlich von der infrastrukturellen Ausstattung abhängt. Für die Betrachtung einer Entwicklungsdynamik lässt sich ableiten, dass die Wohnwertbelegung eines Standortes wesentlich durch die Infrastruktursteuerung beeinflusst werden kann. Oder: Je besser die infrastrukturelle Ausstattung, umso zukunftsfähiger ist ein Standort in einer schrumpfenden Region.

Wohnwert und Infrastrukturausstattung sind durch Wechselwirkungen eng miteinander verbunden. Veränderungen in einem der beiden Bereiche haben unmittelbare Auswirkungen auf den anderen Bereich. Insofern können sich Maßnahmen der Wohnwertbelegung dämpfend auf den Schrumpfungsprozess auswirken und damit dazu beitragen, dass eine gewisse Infrastrukturausstattung erhalten bleibt. Andererseits können Maßnahmen zur Infrastruktursteuerung wesentlich zur Steigerung des Wohnwertes beitragen.

Dies geht allerdings nicht soweit, dass sich allein durch genügend Bereitstellung von Wohnbauland eine gute Infrastruktur entwickelt. Das funktionierte nur in Zeiten der Wachstumsdoktrin. In schrumpfenden Regionen kann durch Baulandentwicklung gerade kein Einfluss mehr auf die Attraktivität von Siedlungen genommen werden. Vielmehr ist die Infrastruktursteuerung die entscheidende Stellschraube, die durch kommunales und regionales Handeln beeinflusst werden kann.

Wegen der sinkenden Auslastung der Infrastrukturen der Daseinsvorsorge ist es nicht mehr möglich, die Anpassungsprozesse allein innerhalb einer Kommune zu regeln. Um in schrumpfenden ländlichen Regionen ein attraktives infrastrukturelles Angebot für die Bevölkerung vorzuhalten, ist eine interkommunale Kooperation unumgänglich.

# Räumliches Strukturkonzept



<b>SG Marklohe</b>	
Wohnungsbedarf	355
Flächenrücknahme	109
Flächenpotenzial	180
Wohnungspotenzial	207

<b>SG Heemsen</b>	
Wohnungsbedarf	163
Flächenrücknahme	031
Flächenpotenzial	174
Wohnungspotenzial	133

<b>SG Liebenau</b>	
Wohnungsbedarf	-93
Flächenrücknahme	118
Flächenpotenzial	102
Wohnungspotenzial	234

<b>SG Steimbke</b>	
Wohnungsbedarf	392
Flächenrücknahme	026
Flächenpotenzial	232
Wohnungspotenzial	260

<b>Planungsraum</b>	
Wohnungsbedarf	817
Flächenrücknahme	284
Flächenpotenzial	688
Wohnungspotenzial	834

## Ortstypen

- Typ 1: Ländliche Orte mit starkem Wohnwertpotenzial aufgrund umfassender Infrastruktur
- Typ 2: Ländliche Orte mit eher starkem Wohnwertpotenzial aufgrund guter Infrastruktur
- Typ 3: Ländliche Orte mit mittlerem Wohnwertpotenzial aufgrund mittlerer Infrastruktur
- Typ 4: Ländliche Orte mit eher schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund eher geringer Infrastruktur
- Typ 5: Ländliche Orte mit schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund geringer Infrastruktur

## Entwicklungsstrategie Infrastruktur

<b>Soziales</b>		<b>Wirtschaft</b>		<b>Weiche Infrastruktur</b>	
Seni	Seniorenversorgung	Arbe	Arbeitsstätten	Frei	Freizeit
Medi	Medizinische Versorgung	Vers	Versorgung	Kult	Kultur
KiJu	Versorgung Kinder+Jugend	Mobi	Mobilität	Spor	Sport
Schu	Schulen	BüDi	Bürgernahe Dienstleistungen	NaLa	Natur+Landschaft

## Entwicklungsstrategie Wohnen

<b>Planungsraum</b>	
Wohnungsbedarf in Anzahl der Wohneinheiten bis 2025	
Flächenrücknahme in Anzahl der Bauplätze	
Flächenpotenzial, verbleibend in Anzahl der Bauplätze	
Wohnungspotenzial durch drohende Leerstände im Anzahl der Wohnungen bis 2025	

## Planungsraum Heemsen/Liebenau/Marklohe/Steimbke

Flächennutzungsplanung/Infrastruktur  
Spielregeln der interkommunalen Abstimmung

### Plan: Räumliches Strukturkonzept (RSK)


Stand: 12.09.2011    Norden  
 im Original Maßstab: 1:25.000  
architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh



Es wird daher auf Dauer nicht möglich sein, jede Ortschaft bei der künftigen Entwicklung gleich zu behandeln. Es wird vielmehr darauf ankommen, attraktive Wohnstandorte zu identifizieren.

Nach der hier vorgenommenen Auswertung und Zielformulierung in Bezug auf die Infrastrukturstreuung und Wohnwertbelegung kommen in erster Linie die Orte mit attraktiver Infrastrukturausstattung am ehesten auch als attraktive Wohnstandorte infrage. Hier sind die erforderlichen Umstrukturierungen für eine Markt- und Bedarfsanpassung sinnvoll, weil dadurch die Infrastrukturausstattung gesichert und unter Umständen auch entwickelt werden kann.

Unter Berücksichtigung der regionalen Problemlage ist es nicht opportun, neue Einwohner im Wettbewerb mit anderen Kommunen außerhalb des eigenen Verflechtungsbereiches zu rekrutieren. Stattdessen sollten die zukunftsfähigen Orte bezüglich des Wohnungsangebotes so umstrukturiert werden, dass sie mittel- und langfristig das Bevölkerungspotenzial aufnehmen können, dass durch Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte und durch Alterswanderung aus den Orten des eigenen Verflechtungsbereiches entsteht. Diese Wanderungen sind in der Regel motiviert aus der Notwendigkeit, die eigene Wohnsituation zu ändern, weil z.B. die Größe der Immobilie nicht mehr angemessen ist oder weil zusätzliche Serviceleistungen für die Bewältigung des Alltagslebens gebraucht werden.

Mit anderen Worten müssen in den identifizierten Siedlungskernen bedarfsgerechte, barrierefreie kleine Wohnungen entstehen, von wo aus die Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf kurzem Wege erreicht werden können. Wenn auf diese Weise eine Attraktivierung als Wohnstandort erreicht ist, lässt sich auch die infrastrukturelle Ausstattung halten bzw. entwickeln.

Das wiederum kann dazu führen, dass sich auch verstärkt Jüngere und insbesondere Familien mit Kindern aus dem näheren Verflechtungsbereich für die Siedlungskerne als Wohnstandort interessieren. Finden sie doch hier umfassende Betreuungs- und Bildungsangebote für ihre Kinder vor, gekoppelt mit einem kompetenten sozialen Umfeld, guter verkehrlicher Anbindung und im Idealfall mit wohnortnahen Arbeitsplätzen. Für diese Klientel dürften dann insbesondere die vom Leerstand bedrohten Gebäude in den frühen Wohngebieten der 1950er bis 1970er Jahre interessant sein.

Als Ergebnis der in den nachfolgenden Kapiteln beschriebenen Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur werden die Orte im Planungsraum typisiert. Den unterschiedlichen Typen werden die Orte entsprechend ihrer infrastrukturellen Bedeutung (vgl. Kapitel 3.2.2) zugeordnet. Dabei ist eine streng mathematische Übernahme des Ergebnisses nicht sinnvoll. Vielmehr muss sich die Auswahl im Rahmen einer planerischen Abwägung an einer möglichst optimalen räumlichen Verteilung orientieren und die Wechselwirkungen der Standorte untereinander berücksichtigen. Die Ausarbeitung des räumlichen Strukturkonzeptes erfolgt demnach zwar in Anlehnung an das Ranking der infrastrukturellen Bedeutung bildet dieses aber nicht 1:1 ab.

Die folgende Tabelle gibt die Begrifflichkeiten der Typisierung in Anlehnung an das Ranking der infrastrukturellen Bedeutung in Kapitel 3.2.2 wieder.

Gewichtung der Infrastruktur	Infrastrukturstärke	Wohnwertpotenzial
1. Priorität	umfassend	stark
2. Priorität	gut	eher stark
3. Priorität (je nach Abwägung)	mittel	mittel
	eher gering	eher schwach
Ohne Priorität	gering	schwach

### **Typ 1: Ländliche Orte mit starkem Wohnwertpotenzial aufgrund umfassender Infrastrukturstärken**

In der Reihenfolge ihrer infrastrukturellen Bedeutung sind dies:

Marklohe mit Lemke, Liebenau, Steimbke und Heemsen.

Dies entspricht weitgehend den Orten der 1. Priorität gemäß dem Ranking der infrastrukturellen Bedeutung. Einzige Ausnahme bildet Rodewald, dass im Ranking eigentlich eine geringfügig höhere Bedeutung als Steimbke aufweist. Im Rahmen der planerischen Abwägung wird aber dennoch Steimbke der Vorzug gewährt, weil der Ort in der raumordnerischen Hierarchie der zentralen Orte als Grundzentrum eingestuft ist. Außerdem möchte das Modell des räumlichen Strukturkonzeptes vermeiden, dass 2 gleichrangige Ortstypen innerhalb einer Samtgemeinde benannt werden. Einen Sonderstatus nimmt Lemke ein. Dieser Ort ist real und gefühlt sehr eng mit Marklohe verflochten. Er taucht gar nicht mit einer eigenen Bewertung im Infrastrukturranking auf. Er wird daher infrastrukturell Marklohe zugeordnet unterliegt aber dem Modell der Flächenrücknahme. Es erfolgt eine Einordnung in Typ 4.

### **Typ 2: Ländliche Orte mit eher starkem Wohnwertpotenzial aufgrund guter Infrastrukturstärken**

In der Reihenfolge ihrer infrastrukturellen Bedeutung sind dies:

Rodewald, Wietzen, Drakenburg und Pennigsehl.

Dies entspricht weitgehend den Orten der 2. Priorität gemäß dem Ranking der infrastrukturellen Bedeutung. Eine Ausnahme bilden Rodewald und Linsburg. Ersteres wird zugunsten von Steimbke nicht dem Typ 1 sondern dem Typ 2 zugeordnet (vgl. Typ 1). Dadurch wird auch Linsburg automatisch der nächst niedrigeren Kategorie zugeordnet, obwohl es im Infrastrukturranking durchaus zu den anderen Orten des Typs 2 passte. Allerdings möchte das Modell des räumlichen Strukturkonzeptes vermeiden, dass 2 gleichrangige Ortstypen innerhalb einer Samtgemeinde benannt werden.

Angesichts des Anspruchs an eine gute räumliche Infrastrukturverteilung und angesichts der Tatsache eines Überangebotes an Siedlungsflächenreserven werden die Orte der 3. Priorität gemäß dem Ranking der infrastrukturellen Bedeutung aufgrund einer Abwägung in zwei weitere Typen eingestuft.

### **Typ 3: Ländliche Orte mit mittlerem Wohnwertpotenzial aufgrund mittlerer Infrastrukturstärken**

In der Reihenfolge ihrer infrastrukturellen Bedeutung sind dies:

Linsburg, Binnen und Rohrsen.

Linsburg hat eine relativ hohe infrastrukturelle Bedeutung, die eigentlich eine Einordnung als Typ 2 rechtfertigte. Da in dieser Kategorie aber bereits Rodewald in der Samtgemeinde Steimbke vertreten ist, wird Linsburg dem Typ 3 zugeordnet (vgl. Typ 2). Die Einordnung von Binnen und Rohrsen entspricht den Orten der 3. Priorität gemäß dem Ranking der infrastrukturellen Bedeutung. In der Samtgemeinde Marklohe wird kein Typ 3 vergeben, da keiner der im Ranking nachfolgenden Orte die dafür erforderliche infrastrukturelle Bedeutung erlangt.

#### **Typ 4: Ländliche Orte mit eher schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund eher geringer Infrastrukturstärken**

In der Reihenfolge ihrer infrastrukturellen Bedeutung sind dies:

Balge, Haßbergen und Lemke.

Die Einordnung von Balge und Haßbergen entspricht den Orten der 3. Priorität gemäß dem Ranking der infrastrukturellen Bedeutung. Eine Ausnahme bildet Lemke. Der Ort wird wegen seiner engen Verflechtung mit Marklohe dort zugeordnet (vgl. Typ 1). In den Samtgemeinden Liebenau und Steimbke werden keine Orte des Typs 4 ausgewiesen, weil die Orte die dafür erforderliche infrastrukturelle Bedeutung nicht erreichen.

#### **Typ 5: Ländliche Orte mit schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund geringer Infrastrukturstärken**

Dies sind alle übrigen Orte im Planungsraum ohne Priorität gemäß dem Ranking der infrastrukturellen Bedeutung.

Die Typen 1 bis 4 werden im Sinne der Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur als Entwicklungskategorien gewertet. Deren Orte werden als Aktivorte bezeichnet.

### **4.1.2 Entwicklungsstrategie Wohnen**

Folgende Leitsätze liegen dem Räumlichen Strukturkonzept zugrunde:

- Konzentration auf zukunftsfähige Standorte (Aktivorte) statt gleichwertige Entwicklung aller Orte
- Anlehnung an Infrastrukturschwerpunkte
- Steuerung der Bildungs-, Familien-, Alterswanderer
- Entwicklung eines positiven Leitbildes (siehe Kapitel 4.1.6)
- Gemeinsames Flächenmanagement
- Gemeinsames Leerstandsmanagement
- Stadt- und Dorfumbau

Zu den einzelnen Leitsätzen sind erste Handlungsempfehlungen erarbeitet worden:

**Leitsatz: Konzentration auf zukunftsfähige Standorte (Aktivorte) statt gleichwertige Entwicklung aller Orte**

Handlungsempfehlungen:

- Festlegung von Standorten mit starkem Wohnwert (höchste Priorität)
- Festlegung von Standorten mit eher starkem Wohnwert (2. Priorität)
- Festlegung von Standorten mit mittlerem Wohnwert (3. Priorität)
- Festlegung von Standorten mit eher schwachem Wohnwert (nachrangige Priorität)
- Festlegung von Standorten mit schwachem Wohnwert (ohne Priorität)

**Leitsatz: Anlehnung der Aktivorte an die Infrastrukturschwerpunkte**

Handlungsempfehlungen:

- Konzentration der Wohnbautätigkeit mit Fokus auf die Infrastrukturschwerpunkte

**Leitsatz: Aktive Werbung um Familienwanderer innerhalb des Kooperationsraumes**

Handlungsempfehlungen:

- Aktive Ansprache der Familienwanderer (Sicherheit, soziale Kompetenz)

**Leitsatz: Aktive Rückführung der Bildungswanderer in den Kooperationsraum**

Handlungsempfehlungen:

- Zielgruppengerechte Aufbereitung der Standortvorteile (Nähe zu Arbeitsplätzen, Abenteuer Natur etc.)

**Leitsatz: Aktive Steuerung der Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte und der Alterswanderung innerhalb des Kooperationsraumes**

Handlungsempfehlungen:

- Zielgruppengerechte Aufbereitung der Standortvorteile (Ruhe, Erholung, Kultur, Mobilität, Service etc.)
- Schaffung von altengerechtem Wohnraum
- Durchgängige Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

**Leitsatz: Gemeinsames Flächenmanagement**

Handlungsempfehlungen:

- Deutliche Rücknahme von Entwicklungsflächen
- Gemeinsame Bewerbung der unterschiedlichen Aktivorte mit zielgruppenspezifischen Paketen (Familien, Alte, Junge)

**Leitsatz: Gemeinsames Leerstandsmanagement**

Handlungsempfehlungen:

- Erfassung des Leerstandes und des Risikoleerstandes in allen Orten
- Vermarktung von nachnutzungsfähiger Bausubstanz (Gebäudebörse, gezielte Vermarktung der Streusiedlungen an ausländische Mitbürger z.B.: „Höfe für Nomaden“ )
- Identifizierung von verzichtbarer Bausubstanz
- Marktberichtigung durch gezielte Rückbaumaßnahmen

### Leitsatz: **Stadt- und Dorfbau**

Handlungsempfehlungen:

- Aufstellung von Ortsentwicklungskonzepten mit Bürgerbeteiligung mindestens in den Aktivorten
- Immer gleichzeitige konzeptionelle Bearbeitung von Aktivorten und umliegenden Orten des Typs 5 (Korrespondenzprojekte)
- Entwicklung von Zwischennutzungen auf brach fallenden Grundstücken (Mehr Licht und Luft ins Dorf, „Durchgrünung“ der Dörfer)
- Identifizierung von Schlüsselprojekten, die zur Wohnwertbelebung und Infrastruktursteuerung beitragen können
- Identifizierung von Quartieren mit städtebaulichen Missständen und Vorbereitung dieser Quartiere für die Aufnahme in Programme der Städtebauförderung oder Dorferneuerung

### 4.1.3 Entwicklungsstrategie Infrastruktur

Folgende Leitsätze liegen dem Räumlichen Strukturkonzept zugrunde:

- Schaffung von Infrastrukturschwerpunkten an zukunftsfähigen Standorten
- Anlehnung an Standorte mit Wohnwert (Aktivorte)
- Anpassung Aktivorte an künftige Bedarfe
- Qualitätsoffensive in Aktivorten
- Qualitätsoffensive außerhalb der Aktivorte
- Entwicklung von innovativen Mobilitätskonzepten

Zu den einzelnen Leitsätzen sind erste Handlungsempfehlungen erarbeitet worden:

#### Leitsatz: **Schaffung von Infrastrukturschwerpunkten an zukunftsfähigen Standorten**

Handlungsempfehlungen:

- Festlegung von Standorten mit umfassenden Infrastrukturstarke (höchste Priorität)
- Festlegung von Standorten mit guten Infrastrukturstarke (2. Priorität)
- Festlegung von Standorten mit mittlerem Infrastrukturstarke (3. Priorität)
- Festlegung von Standorten mit eher geringen Infrastrukturstarke (nachrangige Priorität)
- Festlegung von Standorten mit geringen Infrastrukturstarke (ohne Priorität)

#### Leitsatz: **Anlehnung an Standorte mit Wohnwert (Aktivorte)**

Handlungsansätze:

- Konzentration der Infrastruktursteuerung mit Fokus auf die Aktivorte

#### Leitsatz: **Vorbereitung der ausgewählten Aktivorte auf die erwarteten Bedarfe**

Handlungsansätze:

- Bestandsaufnahmen, Bedarfsprognosen sowie Umsetzungs- und Finanzierungskonzepte für die verschiedenen Infrastrukturen der Daseinsvorsorge erstellen

- Verbesserung der familiengerechten Infrastruktur
- Schaffung von altengerechter Infrastruktur
- Barrierefreier Umbau des öffentlichen Raumes, zwingende Berücksichtigung bei Neu- und Umbauten
- Barrierefreier Umbau des Gebäudebestandes

**Leitsatz: Qualitätsoffensive zur konsequenten Verbesserung der Angebote der Daseinsvorsorge (Wirtschaft und Soziales) in den Aktivorten**

Handlungsansätze:

- Konzepte für „Rundum-sorglos-Orte“ / „All-clusive-Orte“ entwickeln
- Grundversorgung im Non-food-Bereich verbessern
- Frontoffices für bürgernahe Dienstleistungen einrichten
- Betreuungsangebote für Kinder verbessern

**Leitsatz: Qualitätsoffensive zur Entwicklung der freiraumbezogenen weichen Infrastruktur außerhalb der Aktivorte unter Einbeziehung der Orte des Typs 5**

Handlungsansätze:

- Konzepte für bestimmte Zielgruppen (Rad- und Wasserwanderer, Sport, Freizeit, Kultur)
- Mobilen Lieferservice aufbauen
- Mobiles Büro für bürgernahe Dienstleistungen aufbauen
- Vernetztes System an Senioren-WG aufbauen

**Leitsatz: Entwicklung von Mobilitätskonzepten zur Erreichbarkeit der Aktivorte aus den umliegenden Orten und zur Vernetzung der Aktivorte untereinander**

Handlungsansätze:

- Prüfung (Machbarkeit) eines eigenen kostenfreien ÖPNV-System im Planungsraum (Modell Schibus, Alleinstellungsmerkmal, Image fördernd)
- z.B. „Marsch-METRO“: Pendelbus Liebenau-Marklohe-Nienburg-Heemsen-Steimbke mit hoher Taktfrequenz (Logo: „M“)
- Schnelles Radwegenetz bis in jeden Ort

#### **4.1.4 Verbindliche Vorgaben zur Reduzierung von Bauland**

Der Überschuss an Siedlungsflächenreserven ist in Kapitel 3.1.1 dokumentiert. Aus der Prognose in Kapitel 3.1.2 geht hervor, dass trotz sinkender Bevölkerungszahlen in drei der vier Samtgemeinden zwar weiterhin ein gewisser Wohnungsbedarf erwartet wird dass aber das Angebot diesen Bedarf erheblich übersteigt. Der Bedarf ließe sich rechnerisch durch das Potenzial decken, dass aufgrund von Leerständen in der bestehenden Bausubstanz entstehen wird.

Einer der wesentlichen Bestandteile der Entwicklungsstrategie Wohnen ist die deutliche Rücknahme von Siedlungsflächenreserven im Rahmen eines interkommunalen Flächenma-

nagements. Im Anbetracht des Überangebotes von bis zu 988 Bauplätzen/Wohneinheiten<sup>5</sup> bis zum Jahre 2025 wäre es durchaus denkbar, im Sinne einer konsequenten Hinwendung zur Innenentwicklung eine völlige Aufgabe sämtlicher steuerbarer Entwicklungsreserven zu verlangen. Als steuerbar werden in diesem Sinne alle Flächenreserven in Bauleitplänen angesehen.

Andererseits kann nicht davon ausgegangen werden, dass Neubautätigkeiten in Zukunft völlig einzustellen sind. Es wird vielmehr weiterhin einen Bedarf an neuem Wohnraum geben. Es werden sich auch nicht alle Bauwünsche in Baulücken oder durch Freimachung von bereits bebauten Grundstücken befriedigen lassen. Dies bedürfte zumindest einer entsprechenden Steuerung und eines gewissen zeitlichen Vorlaufs. Um unterschiedliche Lebensentwürfe umsetzen zu können, muss daher ein gewisses Kontingent an Bauplätzen in Neubaugebieten vorgehalten werden.

Im Planungsraum besteht die Chance, jetzt, zu einer Zeit, wo die demografischen Probleme noch recht moderat sind, der Innenentwicklung eine wesentlich höhere Bedeutung zuzumessen als der Außenentwicklung. Im Sinne eines modellhaften Ansatzes wird daher zumindest in Teilbereichen progressiv mit einer Reduzierung des Baulandes umgegangen.

Die Reduzierungsvorschläge basieren auf einem grundsätzlichen Modell in Bezug auf die Entwicklungsstufe der Baulandreserven. Je geringer die Entwicklungsstufe ist, umso eher ist eine Flächenreduzierung angesagt (Flächennutzungsplan vor Bebauungsplan nicht erschlossen vor Bebauungsplan erschlossen). In einem 2. Schritt erfolgt eine Überprüfung des grundsätzlichen Modells durch eine vergleichende Bewertung der Baulandreserven aller vier Samtgemeinden mit dem Ziel, das Potenzial anzugleichen. Als Maßstab dient dabei der Quotient aus Bauplätzen und Einwohnern. Das derzeitige Verhältnis stellt sich wie folgt dar:

SG Heemsen	0,018	Bauplätze/Einwohner
SG Liebenau	0,034	Bauplätze/Einwohner
SG Marklohe	0,026	Bauplätze/Einwohner
SG Steimbke	0,018	Bauplätze/Einwohner

Der Flächenreduzierung liegen folgende Ansätze zugrunde:

### **Flächennutzungsplan**

Die Wohnbauflächenreserven, die lediglich in den Flächennutzungsplänen dargestellt sind, werden zunächst vollständig in allen Orten des Typs 5 (keine Aktivorte) zurückgenommen. Der Flächennutzungsplan entfaltet als verwaltungsinternes Planungsinstrument keine Außenwirkung. Insofern wird hierdurch in der Regel kein Vertrauensschaden auf Seiten der betroffenen Grundeigentümer entstehen.

Bei Betrachtung der Ausgangslage wird deutlich dass in den Samtgemeinden Liebenau und Marklohe ein wesentlich höheres Angebot als in den Samtgemeinden Heemsen und Steimb-

---

<sup>5</sup> In der Betrachtung werden vereinfachend Bauplätze und Wohneinheiten gleichgesetzt, wohl wissend, dass ein Bauplatz mehrere Wohneinheiten beinhalten kann. Aufgrund der deutlichen Ergebnislage wäre durch eine weitere Differenzierung kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn zu erwarten.

ke vorhanden ist. Daher wird dort auch in den Aktivorten (Typen 1 bis 4) das Kontingent an Wohnbaulandreserven zurückgenommen. Danach stellt sich das Potenzial wie folgt dar:

SG Heemsen	0,013	Bauplätze/Einwohner
SG Liebenau	0,014	Bauplätze/Einwohner
SG Marklohe	0,013	Bauplätze/Einwohner
SG Steimbke	0,014	Bauplätze/Einwohner

Das Reduzierungspotenzial beläuft sich auf 189 Bauplätze im Planungsraum.

### **Bebauungspläne, nicht erschlossen**

Wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan bereits vorhanden ist, besteht in der Regel eine Erschließungsabsicht der Kommune. In vielen Fällen handelt es sich jedoch um ältere Pläne, die aus verschiedensten Gründen nicht umgesetzt worden sind. Hier wäre in jedem Einzelfall zu prüfen, ob durch die Aufhebung des Bebauungsplanes eventuell Entschädigungsansprüche ausgelöst werden könnten.

Dies ist in der Regel dann nicht mehr der Fall, wenn der Zeitpunkt der Rechtskraft länger als 7 Jahre zurückliegt. Für das Reduzierungsmodell wird davon ausgegangen, dass alle diese Bebauungspläne in einem überschaubaren Zeitraum aufgehoben werden können, der deutlich kürzer ist, als der hier zugrunde liegende Planungshorizont bis 2025.

Die Reduzierung wird in allen Orten des Typs 5 (keine Aktivorte) vorgenommen. Insgesamt sind allerdings im Planungsraum kaum solche Bebauungspläne vorhanden. Das Reduzierungspotenzial beläuft sich daher lediglich auf 7 Bauplätze im Planungsraum.

### **Bebauungspläne, erschlossen**

Es handelt sich um Baugebiete, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und wo die technische Infrastruktur zur Erschließung (Energie, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) bereits vorhanden ist. Es sind demnach Bauplätze, die sofort bebaubar wären. Im Planungsraum betrifft dies 438 Bauplätze. Eine Rücknahme dieser Flächen löste nicht nur Entschädigungsansprüche der Grundeigentümer aus, sondern erforderte auch kostenintensive Baumaßnahmen, um die vorhandene Infrastruktur wieder zurückzubauen.

Andererseits werden nicht mehr alle diese Bauplätze langfristig benötigt. Das Modell geht davon aus, dass ohnehin Maßnahmen zur Angebotsreduzierung erforderlich werden, um den Immobilienmarkt auf Dauer zu stützen. Im Bestand wird dies den Abriss von nicht mehr vermittelbaren Objekten betreffen. Insofern ist es vorstellbar, dass zur Marktbereinigung auch Rückbaumaßnahmen in Neubaugebieten sinnvoll werden. Es wird in jedem Einzelfall die Sach- und Rechtslage zu prüfen sein.

Die Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur sehen künftig eine Konzentration der Entwicklung auf die Aktivorte (Ortstypen 1 bis 4) vor. Das Modell zur Reduzierung des Baulandes geht daher davon aus, dass bestehende erschlossene Bauflächen in Bebauungsplänen nur noch in den Aktivorten Bestand haben sollen. In den übrigen ländlichen Orten mit schwachem Wohnwertpotenzial aufgrund geringer Infrastrukturstärken soll versucht wer-

den, die Gebiete zurückzubauen bzw. mindestens mit einem Moratorium zu versehen. Das Reduzierungspotenzial beläuft sich auf 88 Bauplätze im Planungsraum. Es verblieben noch 350 Bauplätze in den Aktivorten.

### Baulücken

Es handelt sich um Bauplätze, die nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB im Zusammenhang bebauter Ortsteile rein rechtlich bebaubar wären oder die im Rahmen von Innenbereichssatzungen, in die bebaute Ortslage einbezogen werden könnten. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde von den Beteiligten immer wieder darauf hingewiesen, dass diese Baulücken in der Regel nicht zur Verfügung stünden. Außerdem sei die Bebauung einer Baulücke nicht immer wünschenswert, da der Wechsel von Gebäuden und Freiflächen das Ortsbild präge.

Das Modell bezieht daher die bestehenden Baulücken nicht mit ein. Sie werden nicht als Entwicklungsflächen bewertet, obwohl sie de facto zumindest zu einem gewissen Anteil Siedlungsflächenreserven darstellen. Im Planungsraum werden insgesamt 304 Baulücken identifiziert. Hinzu kommen künftige Baulücken, die durch Abriss von Gebäuden entstehen könnten. Sie sind über das Gebäudepotenzial entsprechend der Leerstandsprognose im Modell berücksichtigt. Für den Prognosehorizont bis 2025 beträgt die Größenordnung 834 Wohneinheiten.

Bei der Gesamtbetrachtung von 304 bestehenden Baulücken und dem Risikoleerstand von 834 Wohneinheiten wird die Notwendigkeit zur Reduzierung von steuerbaren Flächenreserven in Bauleitplänen noch einmal deutlich.

In den nachfolgenden Tabellen werden die bestehenden Flächenreserven den reduzierten Flächenreserven gegenübergestellt. Die Verortung ist im Plan „Räumliches Strukturkonzept (RSK)“ abgebildet. Die ortsweise bezogenen Einzelreduzierungen sind in **Anlage 5** dargestellt.

Samtgemeinde	Verbleibendes Flächenpotential nach Reduktion				Reduzierung gesamt [%]
	FNP	BP nicht erschlossen	BP erschlossen	Summe	
SG Heemsen	10	7	66	83	27
SG Liebenau	0	0	86	86	58
SG Marklohe	0	9	98	107	50
SG Steimbke	3	5	100	108	19
<b>Planungsraum</b>	<b>13</b>	<b>21</b>	<b>350</b>	<b>384</b>	<b>43</b>

Samtgemeinde	Flächenpotential im Bestand			
	FNP	BP nicht erschlossen	BP erschlossen	Summe
SG Heemsen	12	7	95	114
SG Liebenau	105	0	99	204
SG Marklohe	65	12	139	216
SG Steimbke	20	9	105	134
<b>Planungsraum</b>	<b>202</b>	<b>28</b>	<b>438</b>	<b>668</b>

Die vorgeschlagene Gesamtreduzierung beträgt im Planungsraum 284 Bauplätze. Das entspricht 43 % des Flächenpotenzials im Bestand. Betrachtet man die einzelnen Teilräume so ergibt sich die größte Reduzierung in der Samtgemeinde Liebenau mit 58 % gefolgt von der Samtgemeinde Marklohe mit 50 % und die geringste in der Samtgemeinde Steimbke mit 19 %. Die Samtgemeinde Heemsen liegt mit 27 % dazwischen.

Diese Unterschiede werden noch deutlicher, wenn nur die Reduzierung der Bauplätze in Bebauungsplänen zugrunde gelegt wird. Dann trägt die Samtgemeinde Heemsen mit 31 % den größten Reduzierungsanteil gefolgt von der Samtgemeinde Marklohe mit 21 % der Samtgemeinde Liebenau mit 13 % und der Samtgemeinde Steimbke mit 5 %.

Der formale und finanzielle Aufwand zur Reduzierung von Bauland in Bebauungsplänen ist ungleich höher als der in Flächennutzungsplänen. Am stärksten betroffen wäre demnach die Samtgemeinde Heemsen. Es erscheint daher sinnvoll, die Umsetzung der Reduzierung von Bauland durch ökonomische Steuerungsinstrumente zu begleiten.

Der Planungsbeirat hat sich im Rahmen der Umsetzungskonferenz mit dem hier vorgeschlagenen Reduktionsumfang auseinander gesetzt. Die Reduzierung im Flächennutzungsplan wird mehrheitlich akzeptiert ebenso wie die Reduzierung in noch nicht erschlossenen Bebauungsplänen. Zu den Reduzierungen in erschlossenen Bebauungsplänen wird noch keine Aussage getroffen. Seitens der Samtgemeinde Steimbke sieht man sich unter Umständen Vorwürfen ausgesetzt, wenn Bauwillige nicht sofort bedient werden könnten. Dies könne sich negativ auf das Image auswirken.

#### **4.1.5 Ökonomische Steuerungsinstrumente zur Begrenzung von Bauland**

Ökonomische Steuerungsinstrumente zur Begrenzung von Bauland sind andernorts bereits entwickelt und erprobt worden. Verbreitet sind:

- Flächenausweisungszertifikate (FAZ)
- Baulandausweisungsumlage (BLAU)

Beide Instrumente sind auf ihre Tauglichkeit untersucht worden. Im Ergebnis scheinen beide nicht geeignet, um den spezifischen Umständen des Planungsraumes gerecht zu werden. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass diese Instrumente die Neuausweisung von Bauland begrenzen sollen, was sie ohne Zweifel auch wirksam tun könnten. Im vorliegenden Fall ist der Planungsraum aber gekennzeichnet durch ein Überangebot an Siedlungsflächenreserven. Die Aufgabe, die sich hier stellt, ist daher weniger eine Begrenzung weiterer Baulandausweisungen, sondern eine Rückführung dieser Reserven auf ein Maß, das der demografischen Situation angemessen ist.

Für Flächenausweisungszertifikate (FAZ) ergibt sich folgendes Prüfbild:

- Baulandausweisung ist nur möglich, wenn Kommune im Besitz von FAZ ist

- FAZ sind interkommunal handelbar
- Die erforderliche Verteilung vor Handelsbeginn ist schwierig
- Das Instrument ist kompliziert
- Die kritische Masse ist relativ hoch
- Funktioniert bei Neuausweisung von Bauland
- Berücksichtigt nicht den Status quo des vorhandenen Überangebotes

Für die Baulandausweisungsumlage (BLAU) ergibt sich folgendes Prüfbild:

- Umlagezahlung bei Baulandausweisung
- Rückverteilung an alle Beteiligten über Einwohnerschlüssel
- Funktioniert bei Neuausweisung von Bauland
- Berücksichtigt nicht den Status quo des vorhandenen Überangebotes

Um die spezifische Aufgabe der Flächenreduktion zu lösen, wird im Rahmen dieses Planungsauftrages ein neues ökonomisches Steuerungsinstrument im Ansatz entwickelt. Dieser Ansatz hat nicht den Anspruch als voll funktionstüchtiges Instrument zu gelten. Es bedarf vielmehr einer Vertiefung und Erprobung aus kommunalrechtlicher und –fiskalischer Sicht. Der Arbeitstitel des Instruments ist:

### **Baulandabgabe mit Innenentwicklungsfonds (BLAI)**

Die Funktionsweise stellt sich wie folgt dar:

- **Zahlung einer Abgabe X pro Baugrundstück**  
Die Kommunen werden verpflichtet, für die bestehenden und steuerbaren Siedlungsflächenreserven einen bestimmten Betrag X pro Bauplatz in einen Fonds einzuzahlen. Kommunen, die sich in der Vergangenheit Vorteile durch hohe Baulandausweisungen verschafft haben, hätten höhere Beträge zu entrichten als Kommunen die sich bei der Flächenbevorratung zurückgehalten haben.
- **Höhe X bestimmt Maß des Handlungsdrucks**  
Je höher der Betrag X ist, umso „schmerzhafter“ wirkt sich das Vorhalten von Baulandreserven aus. Vieles spricht dafür, den Betrag hoch anzusetzen, weil dadurch der Zwang zum Handeln, in diesem Fall zur Flächenreduzierung und zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, verstärkt wird.
- **Höhe X bestimmt Grad der Fondsattraktivität**  
Je höher der Betrag X ist, umso höher wird das Budget des Fonds ausfallen. Ein hohes Budget und die Aussicht, bedeutende Summen aus dem Fonds in die Kommune zurückzuholen, erhöhen den Anreiz, sich im Sinne des Innenentwicklungsziels zu verhalten.
- **Gewichtung der Abgabe je nach Entwicklungsstufe**
  - 1/1 X für baureifes Land (BP erschlossen)
  - 1/2 X für Rohbauland (BP nicht erschlossen)
  - 1/4 X für Bauerwartungsland (Flächennutzungsplan)Die Gewichtung greift auf ein eingeführtes und bewährtes System der Gutachterauss-

schüsse der Katasterämter zurück. Dort wird der Wert des Baulandes je nach dem Grad seiner Entwicklungsstufe unterschiedlich hoch angesetzt. Von den steuerbaren Baulandreserven hat baureifes Land in bereits erschlossenen Bebauungsplänen den höchsten Wert. Eine Bebauung wäre sofort umsetzbar. Insofern muss für die Vorhaltung solchen Baulandes auch der höchste Betrag in den Innenentwicklungsfonds eingezahlt werden.

- **Auszahlung bei Flächenreduzierung gem. Schlüssel**  
Wenn eine Kommune Baulandreserven reduziert, fließt das Geld nach dem gleichen Schlüssel wie bei der Abgabe zurück. Wenn ein Grundstück bebaut wird, verbleibt die dafür zuvor eingezahlte Baulandabgabe im Innenentwicklungsfonds und steht für andere Maßnahmen zur Verfügung.
  
- **Auszahlung bei Innenentwicklung**
  - 3/4 X Auszahlung bei Leerstands-beseitigung
  - 1/4 X Auszahlung bei Bebauung Baulücke

Hier kommen Anreize für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ins Spiel. Gelingt es einer Kommune einen Leerstand zu beseitigen, sei es durch Abriss oder durch Nachnutzung, bekommt sie eine „hohe“ Auszahlung aus dem Innenentwicklungsfonds. Damit soll die notwendige Konsolidierung des Immobilienmarktes angeregt und das Augenmerk der Kommune auf die Leerstandsproblematik verstärkt werden. Bei Bebauung einer Baulücke ist eine geringere Auszahlung fällig. Das Ziel der Baulückenbebauung ist nicht so hoch anzusiedeln wie die Beseitigung der Überkapazitäten.
  
- **Neuausweisung nur gegen Rücknahme gem. Schlüssel**  
Nimmt eine Kommune eine Weiterentwicklung des Baulandes z.B. von Bauerwartungsland zu Rohbauland vor, oder plant sie gar einen völligen Neuansatz, so ist dies nur möglich, wenn gleichzeitig an anderer Stelle Bauland zurückgenommen wird. Die Rücknahme erfolgt nach dem gleichen Schlüssel wie die Baulandabgabe. Für einen neuen Bauplatz müssen entweder 4 Bauplätze mit Status Bauerwartungsland, 2 Bauplätze mit Status Rohbauland oder ein Bauplatz mit Status baureifes Land zurückgenommen werden. Ist kein Rücknahmepotenzial mehr vorhanden, muss die entsprechende Einzahlung in den Innenentwicklungsfonds erfolgen.

Die folgende Tabelle zeigt beispielhaft die Höhe der Fondsbestückung, wenn ausgehend vom Stand der Baulandreserven 2010 pro Bauplatz 1.000 € nach dem zuvor beschriebenen Schlüssel fällig werden.

Ortsteil	Innenentwicklungsfonds (€)			Summe
	FNP 1/4	BP nicht erschl. 1/2	BP erschlossen 1/1	
SG Heemsen	3.000	3.500	95.000	101.500
SG Liebenau	26.250	0	99.000	125.250
SG Marklohe	16.250	6.000	139.000	161.250
SG Steimbke	5.000	4.500	105.000	114.500
<b>Planungsraum</b>	<b>50.500</b>	<b>14.000</b>	<b>438.000</b>	<b>502.500</b>

Um die Attraktivität des Systems zu erhöhen, wäre es sinnvoll, wenn pro EURO der Kommunen ein weiterer EURO an Fördermitteln für den Innenentwicklungsfonds generiert werden könnte. Die Notwendigkeit zum Handeln hat sich zweifelsohne im Rahmen des Modellprojekts ergeben. Denkbar wäre, dass die Umsetzungsphase durch entsprechend einzurichtende Förderprogramme seitens des Landes Niedersachsen begleitet wird.

### **Beachtenswertes aus Sicht des Planungsbeirates:**

- **Flächenausweisungszertifikate (FAZ)**  
*Insbesondere die Aussagen, dass die kritische Masse relativ hoch ist und dass FAZ eher bei Neuausweisung von Bauland funktioniert treffen zu.  
Zu starke Fokussierung auf wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Kommune  
Für den Modellraum nicht geeignet.*
- **Baulandausweisungsumlage (BLAU)**  
*Die Aussagen treffen alle zu.*
- **Baulandabgabe mit Innenentwicklungsfonds (BLAI)**  
*Ob die Baulückenbebauung belohnt werden soll bleibt kontrovers; es kommt darauf an, wir konnten uns nicht einigen.  
Stichtagproblem: Idee eine Vorlaufzeit geben zur Willenserklärung/-bestimmung durch Gemeinde.  
Wer zahlt: Eigentümer oder Gemeinde? → Baulandsteuer? → Grundsteuer C (erfordert Änderung des Steuerrechts).  
Druck auf Eigentümer muss erhöht werden*

Darüber hinaus werden folgende Äußerungen aus dem Vortrag der Arbeitsgruppe festgehalten:

- Die FNP-Reserven könnten alle gestrichen werden.
- Die Bebauungspläne, die noch nicht erschlossen und die entschädigungsfrei aufhebar seien, könnten aufgehoben werden.
- Vorhandene Bebauungspläne könnten nicht zurückgefahren werden (SG Steimbke)
- Ein Problem könne dadurch entstehe, dass Bauwillige in Nachbarkommunen abwanderten. Dem müsse durch eine Imagekampagne entgegengesteuert werden.
- Die Einschätzung von pglp zu FAZ werde geteilt. Das Instrument sei für den kleinen Kooperationsraum nicht geeignet.
- Die Einschätzung von pglp zu BLAU werde geteilt.
- BLAI: 1000 € pro Bauplatz sei der Mindestbetrag. Es sei ein Stichtag erforderlich, um den Kommunen die Chance auf eine vorherige Reduzierung ihres Bestandes zu geben. Es müsse Klarheit darüber geschaffen werden, wer die 1000 € zahle (Gemeinde oder Grundeigentümer?). Ggf. sei eine Finanzierung über die Wiedereinführung der Grundsteuer C möglich. Das System erhöhe den Druck, um Baulücken zur Verfügung zu stellen. Strittig sei die Belohnung einer Baulückenbebauung. Das Geld aus dem Fonds solle eher für Abriss und Nachnutzung genutzt werden. Das Land solle sich finanziell beteiligen. Gut sei, dass Geld aus der Region in der Region verbleibe.

#### 4.1.6 Entwicklung von Leitbildern

Im Rahmen der Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur sind erste Ansätze für die Entwicklung eines Leitbildes erarbeitet worden. Dem liegt folgender Leitsatz mit folgenden Handlungsempfehlungen zugrunde:

**Ausarbeitung eines positiven Leitbildes für den Kooperationsraum (Weser, Geest, Marsch, Moor, Heide, berühmte Persönlichkeiten, Infrastrukturschwerpunkte, Lage zum MZ Nienburg und zu OZ Bremen und Hannover etc.)**

*Natur pur, Geschichte (Wiege Niedersachsens/Sachsens), Jagdschloss Linsburg, Spargelregion (siehe unten)<sup>6</sup>*

Handlungsempfehlungen:

- Imagekampagne mit Außenwirkung
  - (z.B. „Feuer, Pech und Schwefel!“ als Anspielung auf die Pulverfabrik Liebenau und die Erdölgeschichte in Steimbke)  
*Energieentdeckerroute ausweiten, Industriedenkmal Stöckse (Kartoffeldämpfanlage)*
  - z.B. „Barbaren, Berserker und Barone“ als Anspielung auf den zentralen Versammlungsort der vorchristlichen Altsachsen in Marklohe, Ritter, Adel und Schloss Eickhof in Liebenau, Wallburgen aus dem 9. Jahrhundert in Heemsen  
*Jagdschloss Linsburg (König v. Hannover), Giebichenstein in Stöckse (Sage)*
  - z.B. „Zu Gast im Geest“, „Mehr als Moor“, „Vorwärts Marsch“ als Anspielung auf die Natur- und Kulturlandschaft mit zahlreichen Betätigungsfeldern (Wandern, Radfahren, Naturkunde, Schlemmen etc.)
- Identitätskampagne mit Binnenwirkung
  - z.B. „Wir haben unsere Geheimnisse“ in Anspielung auf lohnende Alternativen zum Weserradweg, auf Spezialitäten (Liebenauer Spargel, Sensenschluck), auf sagenumwobene Moore etc.  
*Kulinarischer Tourismus, 3 Naturbäder, Freilichtbühnen*

Bereits bei der Vorstellung des Planungskonzeptes in Kapitel 1.2.1 wurde darauf hingewiesen, dass die Darstellung von Leitlinien und Leitbildern größte Bedeutung für die Kommunikation der Entwicklungsstrategien hat. Hier kann durch prägnante Formulierung eine entsprechende Außenwirkung aber vor allem die erforderliche Innenwirkung erreicht werden. Darin liegt der Schlüssel für das Identifikationspotenzial der Entwicklungsstrategie und damit für die möglichst breite Akzeptanz und letztendlich für den Erfolg.

Auf Grundlage des Leitsatzes und der Handlungsempfehlungen hat sich der Planungsbeirat mit der Entwicklung von Ansätzen für ein Leitbild in Bezug auf die Aktivorte und den Planungsraum auseinandergesetzt.

---

<sup>6</sup> Die Kursivdrucke in diesem Kapitel geben die Anmerkungen des Planungsbeirates zu den einzelnen Positionen des Leitbildansatzes wieder.

## **Beachtenswertes aus Sicht des Planungsbeirates:**

**Leitbild für den Ortstyp 1** – Ländliche Orte mit starkem Wohnwertpotenzial aufgrund umfassender Infrastrukturstärken:

- Marklohe  
*Freilichtbühne*
- Steimbke  
*Mehrgenerationenhaus; Seniorenpark; Schulzentrum; Mitten im Grünen*
- Liebenau  
*Altsachsengräber „Wir sind die echten Sachsen“; Pulverfabrik; Hügelgräber; Kieskuhlen (BUND), Jagdliches Schießen (Rottweil Schießstand)*
- Heemsen  
*Wallburganlage*

**Leitbild für den Ortstyp 2** – Ländliche Orte mit eher starkem Wohnwertpotenzial aufgrund guter Infrastrukturstärken:

- Rodewald  
*Würger vom Lichtenmoor (der letzte Wolf in Nds); Heimatmuseum; Binderhaus*
- Wietzen  
*Heimatmuseum*
- Drakenburg  
*Weser! Wassererlebnispark („Wassarium“)*
- Pennigsehl  
*Heide und Moor; Military-Reitgelände*

**Leitbild für den Ortstyp 3** – Ländliche Orte mit mittlerem Wohnwertpotenzial aufgrund mittlerer Infrastrukturstärken:

- Linsburg  
*Bike und Bahn*
- Binnen  
*Älteste Bäume im Landkreis (Eiben + Linden über 800 Jahre)  
Blick in die Wesermarsch*
- Rohrsen  
*Keine Angaben*

### **Sonstiges**

- Stöckse  
*Reiten an der Mittelweser*

**Leitbild für den Planungsraum** Heemsen – Liebenau – Marklohe – Steimbke:

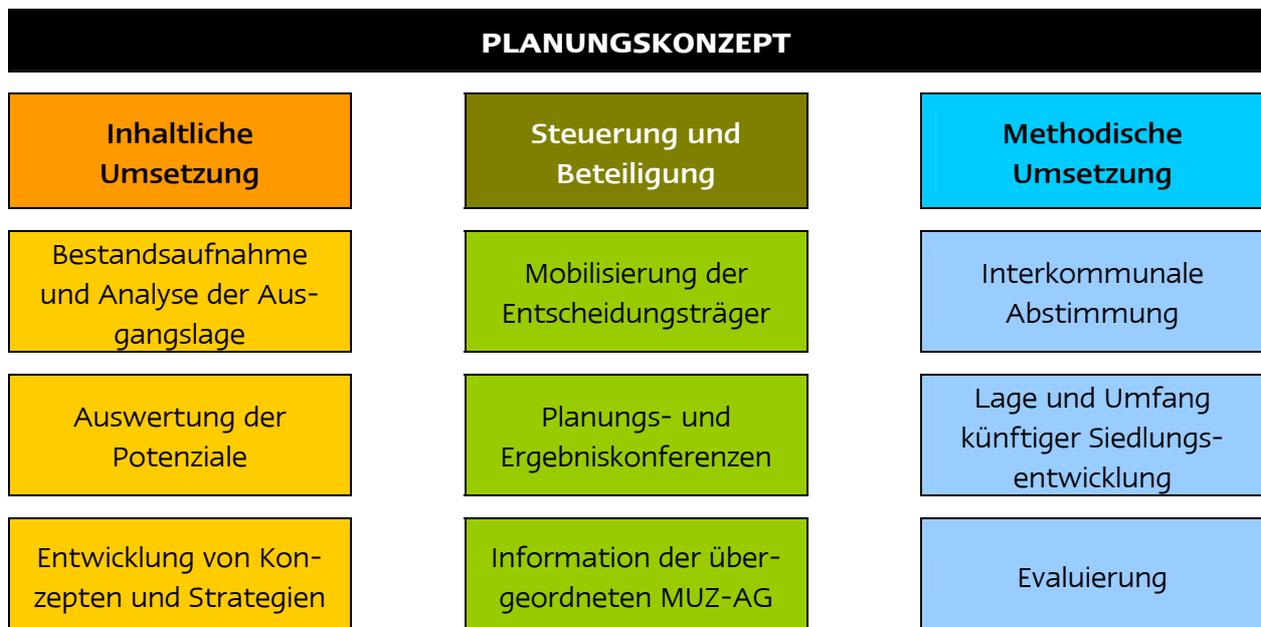
„Wir sind die echten Sachsen“ eignet sich als Leitthema für alle Kampagnen (Image- und Identitätskampagne).

Die hier erarbeiteten Ansätze können als Grundlage für den Einstieg in eine Leitbilddiskussion für den Planungsraum dienen.

## 4.2 Methodik

Das gesamte Planungskonzept ist inhaltlich und vom Ablauf bereits in Kapitel 1.2 ausführlich beschrieben. Im Rahmen der Planungsaufgabe kommt es darauf an, die hier entwickelte und angewandte Methode während des Planungsprozesses auf ihre Tauglichkeit zu überprüfen. Dies geschieht durch eine Prozessevaluierung, die in Kapitel 5 dokumentiert ist.

Von großem Interesse ist die Übertragbarkeit auf andere ähnlich gelagerte Planungsfälle. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass der Prozess erfolgreich initiiert, begleitet und abgeschlossen werden konnte. Das Ziel, eine einheitliche Methode zu entwickeln, die spezifische und authentische Lösungen zulässt, scheint gelungen. Im Folgenden werden quasi als methodische Zusammenfassung das Planungskonzept, das Arbeitskonzept, der Arbeitsablauf und der Zeitplan in selbst erklärenden Diagrammen vorgestellt und kurz erläutert. Mit Hilfe dieser Bausteine sollte es möglich sein, die Methodik auch von und mit anderen Akteuren in anderen Planungsräumen umsetzen zu lassen.



Der wichtigste methodische Baustein ist die Steuerung und Beteiligung. Durch die Arbeit der Akteure unterschiedlicher Kommunen an einer gemeinsamen Problemlage entstehen Vertrauen, Verantwortung und Verlässlichkeit. Die interkommunale Abstimmung entwickelt sich schleichend und verfestigt sich im Laufe des Prozesses. Die Kooperation fußt auf Kommunikation und Partizipation. Dadurch dass die Akteure miteinander sprechen und teilhaben können an den Problemen der Nachbarkommune, entsteht ein Verständnis für die gemeinsame Problemlage und für die Notwendigkeit der gemeinsamen Verantwortungswahrnehmung.

## ARBEITSKONZEPT

Analyse  
und  
Prognose

Konzeption  
und  
Information

Erkenntnis  
und  
Entwicklung

Dokumentation  
und  
Prüfung

Kernstück der Arbeit ist ein moderierter Prozess, der auf Erkenntnisgewinn der Protagonisten setzt. Wie bei allen integrierten Planungsprozessen trägt die Kompetenz der Moderation wesentlich zum Planungserfolg bei. Am Arbeitskonzept selbst sind das beauftragte Planungsbüro und der interkommunale Planungsbeirat mit in etwa gleicher Wichtigkeit beteiligt. Die Moderation muss dafür sorgen, dass sich beide gegenseitig befruchten. Entsprechend stellen die Planungs- und Ergebniskonferenzen eine Kombination von Information und Motivation dar und beinhalten immer einen Werkstattteil.

Aus dem Arbeitskonzept liegen Analyse, Prognose und Konzeption in erster Linie beim Planungsbüro. Die Erkenntnis liegt in erster Linie beim Planungsbeirat. Information, Entwicklung, Dokumentation und Prüfung liegen in gemeinsamer Verantwortung.

ARBEITSABLAUF				
Siedlungsflächen	Infrastruktur	Leitbild	Umsetzung	Methodik
Vermittlung der demografischen Ausgangslage und Prognose (Vortrag)	Abfrage der Wichtigkeit der Infrastrukturen für die Siedlungsentwicklung (Prioritätenbildung)	Erfassung und Bewertung von statistischen Daten - Kennzahlen zur Bevölkerung, Wirtschaft, Entfernung von Infrastruktureinrichtungen (Analyse)	Bilanz des Potentials und des erwarteten Bedarfs an Siedlungsflächen auf Grundlage einer Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Risikoleerstands (Analyse)	Startergespräch zur Abstimmung des Leistungsbildes und des Projektablaufplanes
Ortsbezogene Erfassung des Bestandes an Flächen- und Gebäudepotenzial (Gruppenarbeit)	Abfrage der Bedeutung der Ortschaften als Wohnstandort (Prioritätenbildung)	SWOT-Analyse	Identifizierung von Siedlungs- und Infrastrukturmikrozentren mit hierarchischem Aufbau auf Grundlage eines Modells der künftigen Infrastrukturverteilung (Modell)	Adressatenanalyse für moderierten Prozess, der auf Erkenntnisgewinn der Protagonisten setzt
Ortsbezogene Ermittlung des Bedarfs (Prognose)	Bestandserfassung der Infrastruktur nach den Themenbereichen Wirtschaft, Soziales und weiche Infrastruktur (Gruppenarbeit)	Entwicklung von Handlungsempfehlungen zu den Themen Wohnen und Infrastruktur (Strategie)	Festlegung einer gemeinsamen Strategie durch Handlungsempfehlungen auf Grundlage eines räumlichen Strukturkonzepts (Strategie)	Zielfindungskonferenz in Klausur
Entwicklung eines Modells zum qualitativen und quantitativen Umgang mit Siedlungsflächenreserven (Szenario)	Entwicklung eines Zukunftskonzeptes Infrastruktur (Phantasie- und Utopiephase gem. Zukunftswerkstatt (Jungk))	Entwicklung von Leitbildern (Strategie, Arbeitsgruppen)	Recherche und Prüfung gängiger Instrumente zur Steuerung von Baulandentwicklung (Analyse)	Siedlungsentwicklungskonferenz mit Informations- und Werkstattteil
Bilanzierung nach markt- und rechtsüblichen Kriterien (Analyse)	Entwurf einer optimalen räumlichen Infrastrukturverteilung unabhängig von administrativen Grenzen (Szenario, Arbeitsgruppen)		Entwicklung eines adäquaten ökonomischen Steuerungsinstruments (Strategie)	Infrastrukturkonferenz mit Informations- und Werkstattteil
Entwicklung eines Schrumpfungsmodells in Abhängigkeit der Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur (Modell)				Strategiekonferenz mit Informations- und Werkstattteil
				Umsetzungskonferenz mit Informations- und Werkstattteil

„Ein guter Anfang braucht Begeisterung, ein gutes Ende Disziplin“<sup>7</sup>. Es hat sich als sehr hilfreich erwiesen, einen Terminplan für den gesamten Planungsprozess bereits am Anfang aufzustellen und abzustimmen. In der Regel handelt es sich bei den teilnehmenden Akteuren um Menschen, deren Zeit wegen der auch sonst hohen Bereitschaft sich zu engagieren,

<sup>7</sup> Hans-Jürgen Quadbeck-Seeger (\* 1939), deutscher Chemiker, Erfinder und Autor

knapp bemessen ist. Eine stringente Abwicklung des Planungsauftrages trägt dazu bei, dass die in Entwicklungsprozessen üblicherweise auftretende „Frustrationsphase“ möglichst klein bleibt bzw. im Idealfall gar nicht auftritt.

Zeitplan												
	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug
<b>Bestandsaufnahme/Analyse</b>												
Standortbestimmung												
Zielfindungskonferenz												
Überprüfung Ziele NIW												
SWOT-Analyse												
Abstimmung Ergebnisse												
<b>Auswertung Potenziale</b>												
Siedlungsentwicklungskonferenz												
Erfassung Siedlungsflächenreserven												
Infrastrukturkonferenz												
Bestimmung relevanter Infrastrukturen												
Abstimmung Ergebnisse												
<b>Entwicklung Konzepte/Strategien</b>												
Erarbeitung Entwicklungsstrategie/Vision												
Erarbeitung Leitbild/Handlungsempfehlungen												
Qualitative/quantitative Ziele Siedlungsentwicklung												
Strategiekonferenz												
Entwurf räumliches Strukturkonzept												
Standards zur interkommunalen Abstimmung												
Standards zu Umfang/Lage Siedlungsentwicklung												
Umsetzungskonferenz												
Abstimmung der Ergebnisse												
<b>Abschluss</b>												
Evaluierung des Prozesses												
Endbericht												

## 5. PROZESSEVALUIERUNG

Im Folgenden wird anhand der Vorgaben zum Arbeitsauftrag aus der Kurzbeschreibung des Modellprojektes eine Überprüfung vorgenommen, inwieweit die Anforderungen und Ziele erreicht werden konnten.

<b>Ziel: Abgestimmte Fortschreibung der Flächennutzungspläne benachbarter Gemeinden</b>					
<b>1. Siedlungsflächen</b>					
	<b>Vorgabe</b>	<b>Methodischer Ansatz</b>	<b>Arbeitsergebnis</b>	<b>Evaluierung</b>	<b>Bemerkung</b>
1.1	Ausrichtung der Siedlungsflächenentwicklung auf Bevölkerungsabnahme und -alterung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermittlung der demografischen Ausgangslage und Prognose (Vortrag)</li> <li>• Ortsbezogene Erfassung des Bestandes an Flächen- und Gebäudepotenzial (Gruppenrotation)</li> <li>• Ortsbezogene Ermittlung des Bedarfs (Prognose)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird eine demografische Standortbestimmung (Benchmark) erarbeitet</li> <li>• Es wird in drei von vier SG noch ein gewisser Bedarf an Wohneinheiten durch Wohlfaktoren erwartet</li> <li>• In einer SG tritt ein Überangebot an Wohnungen trotz steigendem Wohnflächenbedarfs durch Wohlfaktoren zutage</li> <li>• Es wird ein großes Gebäudepotenzial durch Leerstände erwartet</li> <li>• Es werden große Flächenreserven in Bauleitplänen und Baulücken identifiziert</li> <li>• Es wird ein Modell zur Reduzierung von Siedlungsflächen entwickelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Das Benchmark hilft bei der Erkenntnis von Handlungserfordernissen, liefert aber auch positive Identifikationsansätze</li> <li>+ Die Diskrepanz zwischen Überangebot und erwartetem Bedarf wird anschaulich deutlich</li> <li>- Die automatisierte Erfassung der Leerstände und Baulücken durch die Kommunen erfolgt nicht rechtzeitig. Hilfsweise werden Annahmen getroffen</li> <li>+ Die Vorgabe wird vollständig umgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine aktuelle demografische Datenlage ist unerlässlich</li> <li>• Aktuelle digitale Planungsunterlagen sind erforderlich (AK5, ALK, Orthofotos)</li> <li>• Digitale FNP und BP wären hilfreich</li> <li>• Die Überprüfung sämtlicher FNP, BP und Baulücken ist zeitintensiv. Eine örtliche Überprüfung sowie eine grafische Aufarbeitung wären nicht zu leisten. Dies wäre aber als Vertiefung und Grundlage für den FNP sinnvoll</li> </ul>

	Vorgabe	Methodischer Ansatz	Arbeitsergebnis	Evaluierung	Bemerkung
1.2	Grundsätzlicher Verzicht auf Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird ein Modell zum qualitativen und quantitativen Umgang mit Siedlungsflächenreserven entwickelt (Modell)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird nicht nur auf Neuausweisung von Bauland verzichtet sondern eine Reduzierung von bestehenden Siedlungsflächen angestrebt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Der schrittweise Erkenntnisgewinn führt zur Akzeptanz des Anpassungsprozesses bei den Protagonisten</li> <li>+ Die Vorgabe wird übertroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die tatsächliche Ausgangslage und die Prognose der demografischen Entwicklungsfaktoren erzwingen weiter gehende Lösungen, um Schaden vom Immobilienmarkt abzuwenden</li> </ul>
1.3	<p>Bilanzierung der Siedlungsflächen nach einheitlichen Kriterien (dabei Abstimmung der Schrumpfung)</p> <p>Umsetzung durch: Abstimmung sowie Prüfung von Flächenpotenzialen und Rücknahme-Möglichkeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es erfolgt eine Bilanzierung nach markt- und rechtsüblichen Kriterien (Analyse)</li> <li>• Es wird ein Schrumpfmmodell in Abhängigkeit der Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur entwickelt (Modell)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bilanzierung berücksichtigt den Grad der Verbindlichkeit eines Bauplatzes (Entwicklungsstufen: Baulücke, BP erschlossen/ nicht erschlossen, FNP)</li> <li>• Die Rücknahme von Flächenpotenzial erfolgt mit dem Ziel der Angleichung der Potenziale (Bauplätze/Einwohner) in den SG unterschiedlich</li> <li>• Im Grundsatz werden in den Aktivorten die Reserven im FNP zurückgenommen</li> <li>• Die Rücknahme von Flächenpotenzial erfolgt in den übrigen Ortslagen vollständig. Es verbleiben lediglich die Baulücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Das Bilanzierungsmodell ist eingeführt und anwendbar im Planungs-, Rechts- und Immobiliengeschehen</li> <li>+ Die Vorgabe wird vollständig umgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Aufhebung von Bebauungsplänen kann unter Umständen zu Entschädigungsansprüchen führen. Eine juristische Prüfung im Einzelfall wäre sinnvoll</li> <li>• Der Rückbau von bereits erschlossenem Bauland übersteigt in der Regel die Vorstellungs- und Finanzkraft der Kommunen. Ggf. wären hier Fördermittel sinnvoll. Denkbar wäre auch die Einbeziehung in ein regionales Ausgleichsflächenkonzept</li> </ul>

<b>2. Infrastruktur</b>					
	<b>Vorgabe</b>	<b>Methodischer Ansatz</b>	<b>Arbeitsergebnis</b>	<b>Evaluierung</b>	<b>Bemerkung</b>
2.1	Konzentration der Siedlungsfläche auf zukünftige Infrastruktur- und Versorgungsstandorte unter Beachtung der zentralörtlichen Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abfrage der Wichtigkeit der Infrastrukturen für die Siedlungsentwicklung (Prioritätenbildung)</li> <li>• Abfrage der Bedeutung der Ortschaften als Wohnstandort (Prioritätenbildung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines hierarchischen Modells zur künftigen Schwerpunktbildung der Siedlungsentwicklung (Aktivorte) in Abhängigkeit von den Infrastrukturschwerpunkten</li> </ul>	+ Die Vorgabe wird vollständig umgesetzt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es erfolgte zunächst keine Berücksichtigung der zentralörtlichen Hierarchie, im Ergebnis wurde diese dennoch bestätigt</li> <li>• Die zunächst unabhängige Behandlung der Themen Infrastruktur und Siedlungsentwicklung sowie die erst spätere Zusammenführung der Themen ermöglichen eine Plausibilitätsprüfung der Ergebnisse im laufenden Prozess</li> </ul>
2.2	Erreichung einer interkommunalen Nutzung vorhandener und geplanter Infrastruktureinrichtungen insbesondere hinsichtlich Wirtschaftlichkeit  Inhaltliche Zielerreichung durch: Konzeption/ Abstimmung gemeindeübergreifender Nutzung vorhandener und geplanter Infrastruktur; Ableitung regionale Arbeitsteilung bzw. Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandserfassung der Infrastruktur nach den Themenbereichen Wirtschaft, Soziales und weiche Infrastruktur (Arbeitsgruppen)</li> <li>• Entwicklung eines Zukunftskonzeptes Infrastruktur (Phantasie- und Utopiephase gem. Zukunftswerkstatt (Jungk))</li> <li>• Entwurf einer optimalen räumlichen Infrastrukturverteilung unabhängig von administrativen Grenzen (Szenario, Arbeitsgruppen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfassende standortbezogene Dokumentation der Infrastruktur nach 12 Handlungsfeldern, die gleichzeitig als Attraktivitätsbausteine für Siedlungsentwicklung gelten</li> <li>• Entwicklung eines standortbezogenen Modells zur künftigen Schwerpunktbildung der Infrastruktur (Infrastrukturkerne) in Abhängigkeit der Prioritätenbildung</li> </ul>	+ Es sind gemeindeübergreifende Konsolidierungsansätze erkennbar - Die Modelle treffen keine Aussage über Defizite in der Infrastrukturausstattung - Die Zukunftsfähigkeit der einzelnen Infrastrukturen und damit auch der Standorte wird nicht untersucht - Die Vorgabe lässt sich als Teilaspekt des Planungsauftrages nicht angemessen umsetzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Vertiefung und als Grundlage für den FNP wäre eine Überprüfung der Zukunftsfähigkeit der Infrastruktur der Daseinsvorsorge erforderlich. Es empfiehlt sich, eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ anzustreben</li> <li>• Die Komplexität und der Arbeitsumfang erfordern eine eigenständige Planungsaufgabe</li> </ul>

<b>3. Leitbild</b>					
	<b>Vorgabe</b>	<b>Methodischer Ansatz</b>	<b>Arbeitsergebnis</b>	<b>Evaluierung</b>	<b>Bemerkung</b>
	Entwicklung eines regionalen und daraus abgeleiteten kommunalen Leitbildes auf Basis einer Stärken-Schwächen-Analyse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfassung und Bewertung von statistischen Daten - Kennzahlen zur Bevölkerung, Wirtschaft, Entfernung von Infrastruktureinrichtungen (Analyse)</li> <li>• Entwicklung von Handlungsempfehlungen zu den Themen Wohnen und Infrastruktur (Szenario)</li> <li>• Entwicklung von Leitbildern (Szenario, Arbeitsgruppen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umfassende SWOT-Analyse und Benchark im Vergleich zur REK</li> <li>• Leitsätze und Handlungsempfehlungen zu den Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur</li> <li>• Leitbilder für die Siedlungs- und Infrastrukturkerne in Bezug auf die künftige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung</li> <li>• Erste Ansätze zu einem Leitbild für den Kooperationsraum, das über die Themen Siedlungsentwicklung und Infrastruktur hinaus geht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Gute Aussagekraft der SWOT-Analyse in Bezug auf die Handlungsfelder der Daseinsvorsorge</li> <li>- Keine Analyse in Bezug auf weiche Standortfaktoren</li> <li>+ Leitsätze umreißen das künftige Aufgabenspektrum einer interkommunalen Verantwortungswahrnehmung</li> <li>+ Handlungsansätze geben erste Hinweise für eine Umsetzungsstrategie</li> <li>+ Leitbildansätze sind geeignet, eine regionale Diskussion über Image und Identität anzustoßen</li> <li>+ Die Vorgabe wird der Aufgabenstellung angemessen umgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es fehlt an einheitlichen Standards, welche Daten für die Stärken-Schwächen-Analyse sinnvoll sind. Aktuell wurden die Daten des NIW-Gutachtens durch Daten der Bertelsmann-Stiftung und des LSKN ergänzt</li> </ul>

<b>4. Umsetzung</b>					
	<b>Vorgabe</b>	<b>Methodischer Ansatz</b>	<b>Arbeitsergebnis</b>	<b>Evaluierung</b>	<b>Bemerkung</b>
4.1	<p>Erarbeitung Konzept „Interkommunaler Handel mit Flächenausweisungsrechten“</p> <p>Umsetzung durch: Auseinandersetzung mit Instrumenten einer künftigen Flächenhaushaltspolitik z.B. Handel mit Flächenausweisungsrechten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherche und Prüfung gängiger Instrumente zur Steuerung von Baulandentwicklung (Analyse)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Eignung der gängigen Instrumente, da der Status quo des Überangebotes nicht berücksichtigt wird</li> <li>• Entwicklung eines neuen Instruments (Baulandabgabe mit Innenentwicklungsfonds - BLAI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Modell erzeugt Handlungsdruck und schafft Verbindlichkeit auf Grundlage einer gerechten Ausgangssituation</li> <li>- Beteiligungsbereitschaft aller Kommunen ist erforderlich aber ungewiss</li> <li>+ Die Vorgabe wird der Aufgabenstellung angemessen umgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ökonomische Steuerungsinstrumente bedürfen der fiskalischen und haushaltsrechtlichen Überprüfung und sollten im größeren regionalen Kontext getestet werden</li> </ul>
4.2	<p>Einbeziehung von finanziellen Erwägungen in siedlungspolitische Entscheidungen nach einheitlichen Berechnungsgrundlagen (Folgekostenbetrachtung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein methodischer Ansatz, da keine Neuentwicklung sondern ausschließlich Rückbau angestrebt wird</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Anwendung einer Folgekostenbetrachtung sollte bei Neuentwicklung obligatorisch sein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es erfolgt keine Thematisierung im Rahmen der Planungsaufgabe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Methoden zur Folgekostenbetrachtung von Baugebieten sind a.a.O. bereits entwickelt worden</li> </ul>

	Vorgabe	Methodischer Ansatz	Arbeitsergebnis	Evaluierung	Bemerkung
4.3	<p>Erarbeitung gemeinsamer Strategien/Methoden/Verfahren zur Vergleichbarkeit bei Siedlungsentwicklung</p> <p>Umsetzung durch: Entwicklung gemeinsamer Standards z.B. bei Berücksichtigung von Bevölkerungsprognosen und Ermittlung von Infrastrukturfolgekosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die gemeinsame Strategie wird durch Handlungsempfehlungen auf Grundlage eines räumlichen Strukturkonzepts festgelegt</li> <li>• Die Methode fußt auf einer Bilanz des Potenzials und des erwarteten Bedarfs an Siedlungsflächen auf Grundlage einer Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Risikoleerstandes</li> <li>• Das Verfahren beinhaltet eine Identifizierung von Siedlungs- und Infrastrukturmitteln mit hierarchischem Aufbau auf Grundlage eines Modells der künftigen Infrastrukturverteilung</li> <li>• Die Umsetzung beruht auf einem ökonomischen Steuerungsinstrument</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Strategie zeigt grafisch die qualitative und quantitative Entwicklung von Wohnbauflächen und Infrastruktur auf. Die Aufgabenverteilung und Schwerpunktbildung wird deutlich. Des Weiteren werden Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur durch Leitsätze und Handlungsansätze aufgezeigt</li> <li>• Die Methode zeigt einen Vergleich von Angebot und Nachfrage auf. Es wird deutlich, inwieweit die Nachfrage durch Innenentwicklungspotenzial gedeckt werden kann</li> <li>• Das Verfahren zeigt klare Entwicklungsziele auf, denen sich künftige Entscheidungen unterordnen können</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Die strategische Dokumentation vermittelt genaue Vorgaben zur Reduzierung von Bauland und gibt Impulse für die Verbesserung beeinflussbarer Rahmenbedingungen</li> <li>+ Die methodischen Ergebnisse vermitteln ein exaktes Bild von Gegenwart und Zukunft und ermöglichen fundierte siedlungspolitische Entscheidungen. Szenarien zur Trendbeeinflussung werden möglich</li> <li>+ Das Verfahren ermöglicht eine leichte Steuerung des Prozesses auf Grundlage üblicher kommunalpolitischer Instrumente. Die Grundlage kann durch Selbstbindung der Räte an das Entwicklungsziel gelegt werden.</li> <li>- Die Ergebnisse beziehen sich auf Wohnbauflächen; gemischte, gewerbliche und Sonderbauflächen bleiben unberücksichtigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemischte Bauflächen stellen in der Regel Siedlungsbestand dar. Aufgrund der Leerstandsproblematik sind sie Zielgebiete der Innenentwicklung. Als Methodik bietet sich die ortsweise oder quartiersweise Ermittlung eines Leerstandsquotienten als Indikator für die Leerstandsentwicklung an. Dies stellte eine sinnvolle Vertiefung der Planungsaufgabe dar</li> <li>• Eine Vergleichbarkeit von Sonderbauflächenentwicklung ist aufgrund der unterschiedlichen Ausprägung nur bei gleicher Zweckbestimmung möglich und im Sinne der Aufgabenstellung nicht erforderlich</li> <li>• Strategien/ Methoden/ Verfahren zur Vergleichbarkeit von gewerblichen Bauflächen sind a.a.O. bereits entwickelt worden. Diese stellen eine hochkomplexe eigenständige, wengleich sinnvolle Vertiefung der Planungsaufgabe dar</li> </ul>

<b>5. Methodik</b>					
	<b>Vorgabe</b>	<b>Methodischer Ansatz</b>	<b>Arbeitsergebnis</b>	<b>Evaluierung</b>	<b>Bemerkung</b>
5.1	<p>Entwicklung und Anwendung von Verfahren zur interkommunalen Abstimmung von Planungen</p> <p>Methodische Umsetzung durch: Einsatz eines moderierten Abstimmungsverfahrens für interkommunale Umsetzung von Planungen und gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderierter Prozess, der auf Erkenntnisgewinn der Protagonisten setzt</li> <li>• Adressatenanalyse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Zielgruppen werden die Verantwortlichen der Gemeinde bzw. Samtgemeinde und aller Mitgliedsgemeinden identifiziert (Politik und operative Ebene der Verwaltung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Alle politischen Entscheider sind eingebunden</li> <li>- Sonstige Funktionsträger werden nicht berücksichtigt</li> <li>- Die Teilnahmebereitschaft lässt im Laufe des Prozesses merklich nach</li> <li>- Die Öffentlichkeit wird nicht eingebunden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Sorgfalt bei der Adressatenanalyse erforderlich. Mehr interdisziplinäre Beteiligung schaffte breitere Basis. Mehr Öffentlichkeit erhöhte den Druck auf die Entscheider</li> </ul>
5.2		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Startergespräch zur Abstimmung des Leistungsbildes und des Projektablaufplanes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zeitliche, inhaltliche und methodische Umsetzung wird festgelegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Es wird Verbindlichkeit hergestellt</li> <li>- Es ist schwierig, einen gemeindeübergreifenden Koordinator festzulegen. Die Aufgabe verbleibt beim Landkreis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Je detaillierter das Leistungsbild, umso größer die Verbindlichkeit</li> <li>• Ein Koordinator aus dem Planungsraum wäre sinnvoll, um insbesondere die Außendarstellung (Pressearbeit) zu gewährleisten</li> </ul>
5.3		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielfindungskonferenz in Klausur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird Konsens über Anforderungsprofil und Handlungsrahmen erzielt</li> <li>• Es wird eine gemeinsame Zieldefinition vereinbart (Heemseener Erklärung)</li> <li>• Es wird ein Planungsbeirat bestimmt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Die Klausur ermöglicht, Klartext zu reden</li> <li>+ Es kann eine Basis aus Vertrauen, Verantwortung und Verlässlichkeit hergestellt werden</li> <li>+ Es kann Motivation aufgebaut werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Informationsüberfrachtung, sondern Erkennen der gemeinsamen Problemlage und Verantwortungswahrnehmung</li> </ul>

	Vorgabe	Methodischer Ansatz	Arbeitsergebnis	Evaluierung	Bemerkung
5.4		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsentwicklungs-konferenz mit Informations- und Werkstattteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird die Ausgangssi-tuation vorgestellt und ein Benchmark vorge-nommen bzgl. Bevölke-rungsentwicklung, Wirt-schaft und Wohnen so-wie Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtun-gen</li> <li>• Es werden die Siedlungs-flächen erfasst, verortet und bewertet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Der Erkenntnisgewinn über das eigene Aus-maß an Siedlungsflä-chenreserven ist groß</li> <li>+ Es kann spürbar Interes-se und Verständnis für die Situation „der Ande-ren“ geweckt werden</li> <li>+ Es wird ein hoher Moti-vationsgrad für inter-kommunales Handeln erreicht</li> <li>+ Es wird Selbstkritik am bisherigen politischen Handeln geübt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht Ergebnisse präsen-tieren, sondern Erkennt-nisprozesse steuern</li> <li>• Das eigenständige Erken-nen der Problemlage be-wirkt ein hohes Maß an Sensibilisierung sowie an problemorientierter Iden-tifizierung und Hand-lungsbereitschaft</li> </ul>
5.5		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastrukturkonferenz mit Informations- und Werkstattteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird die Analyse des Gesamtpotenzials (Sied-lungsentwicklungsreser-ven) vorgestellt</li> <li>• Es werden die Infra-strukturen erfasst und verortet</li> <li>• Es wird ein Infrastruk-turkonzept für das Jahr 2025 entworfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Es wird erkannt, dass z.T. ein großes Angebot mit Doppelstrukturen besteht</li> <li>+ Es wird eine Schwer-punktbildung vorge-nommen</li> <li>+ Es wird erkannt, dass sich Bedarfe ändern</li> <li>- Es fällt schwer, Konsoli-dierungsmaßnahmen konkret zu benennen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Moderationsmethodik hat einen Einfluss auf den Innovationsgehalt. Grup-pendynamik kann mutige Lösungen bewirken</li> <li>• Die Breite des Spektrums erlaubt keine vertiefende Behandlung einzelner Inf-rastrukturen. Es wären weitere Sitzungen zu Themenschwerpunkten erforderlich</li> </ul>

	Vorgabe	Methodischer Ansatz	Arbeitsergebnis	Evaluierung	Bemerkung
5.6		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategiekonferenz mit Informations- und Werkstattteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Konzept der Infrastrukturschwerpunkte wird vorgestellt, überprüft und angepasst</li> <li>• Die Infrastrukturen und die Ortschaften werden in eine Prioritätenfolge bzgl. ihrer Bedeutung für einen/ als Wohnstandort gebracht</li> <li>• Der prognostizierte Wohnbedarf wird vorgestellt</li> <li>• Handlungsempfehlungen für den Umgang mit Entwicklungsflächenpotenzial werden erarbeitet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Die Schwerpunktbildung wird weitgehend bestätigt</li> <li>- Die stringente Schwerpunktbildung wird zum Teil durch Zugeständnisse verwässert</li> <li>+ Die Prioritätenbildung offenbart eine klare Rangfolge der Infrastrukturen</li> <li>- Die geringe Bedeutung der weichen Infrastruktur überrascht</li> <li>+ Die Handlungsempfehlungen lassen den Willen zur Flächeneduktion erkennen</li> <li>- Es werden zwar ortsbezogene Handlungsempfehlungen erarbeitet, es unterbleibt aber ein räumlich konkreter Flächenbezug</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die spätere Auswahl von Schwerpunkten bedarf der planerisch-gutachterlichen Bewertung</li> <li>• Mit der Prioritätenfolge der Infrastrukturen lassen sich planungsraumspezifische Besonderheiten abbilden und berücksichtigen</li> <li>• Die Rangfolge der Infrastrukturen ist möglicherweise aufgrund der begrenzten Adressaten und Fragestellung nicht repräsentativ</li> <li>• Die Umsetzung der Handlungsempfehlungen in räumlich konkrete Flächenreduktion bedarf der planerisch-gutachterlichen Nachbearbeitung</li> <li>• Die Überprüfung jeder einzelnen Reservefläche ist im Rahmen der Aufgabenstellung nicht leistbar aber wünschenswert (Vertiefung erforderlich)</li> </ul>

	Vorgabe	Methodischer Ansatz	Arbeitsergebnis	Evaluierung	Bemerkung
5.7		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzungskonferenz mit Informations- und Werkstattteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das räumliche Strukturkonzept (RSK) mit Leitsätzen und Handlungsempfehlungen zu den Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur sowie verbindlichen Vorgaben zur Reduzierung von Bauland wird vorgestellt und überprüft</li> <li>• Ökonomische Steuerungsinstrumente zur Begrenzung von Bauland werden vorgestellt, überprüft und angepasst</li> <li>• Ansätze für eine Leitbilddiskussion werden vorgestellt, diskutiert und weiterentwickelt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Die konkrete Flächenreduktion und Schwerpunktbildung bei Wohnen und Infrastruktur wird weitgehend akzeptiert</li> <li>- Zum Teil erfolgt Rückfall in alte Denkmuster (Angst vor Imageverlust durch zurückgewiesene Bauwillige)</li> <li>+ Die Entwicklungsstrategien Wohnen und Infrastruktur werden mitgetragen</li> <li>+ Die Einsicht, dass ökonomische Steuerungsinstrumente sinnvoll sind, ist unerwartet hoch</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das räumliche Strukturkonzept erweist sich als taugliches informelles Planungsinstrument zur Steuerung von Wohnen und Infrastruktur</li> <li>• Es sind Vertiefungen zu einzelnen Handlungsfeldern und zur konkreten standortbezogenen Überprüfung von Flächenreserven erforderlich</li> <li>• Das räumliche Strukturkonzept bildet eine gute Grundlage für die Flächennutzungsplanung</li> <li>• Die Entwicklung von Leitbildern bräuchte breiteren Raum und stellte eine eigenständige Planungsaufgabe dar</li> </ul>

Entstanden sind räumliche Strukturkonzepte, die zu ersten Überlegungen für ein Modell des interkommunalen Flächenmanagements geführt haben. Als ein Fazit der bisherigen Arbeit ergibt sich die Forderung nach einem Umsetzungsversuch für einen neuen Typ von Flächennutzungsplan. Der Schwerpunkt der notwendigen planerischen Vertiefung soll auf folgenden Ebenen liegen:

- Beispielhafte Entwicklung eines „Flächennutzungsplanes der Zukunft“
- Weiterentwicklung des ökonomischen Steuerungsinstrumentes BLAI (Baulandabgabe mit Innenentwicklungsfonds)

## **Anlagenband**

Diesem Endbericht ist ein Anlagenband zur Vertiefung der Informationen mit folgenden Inhalten beigefügt:

- Anlage 1: Heemsener Erklärung
- Anlagen 2.1 bis 2.4 Protokolle der Konferenzen (ohne Zielfindungskonferenz)
- Anlage 3: Ergebnisbericht zur Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangssituation
- Anlage 4 Ergebnisbericht zur Auswertung der Siedlungsentwicklungspotenziale
- Anlage 5: Ergebnisbericht zum Wohnflächenbedarf und zur ortsbezogenen Flächenreduzierung

**Platz für Notizen:**



