GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

proloco

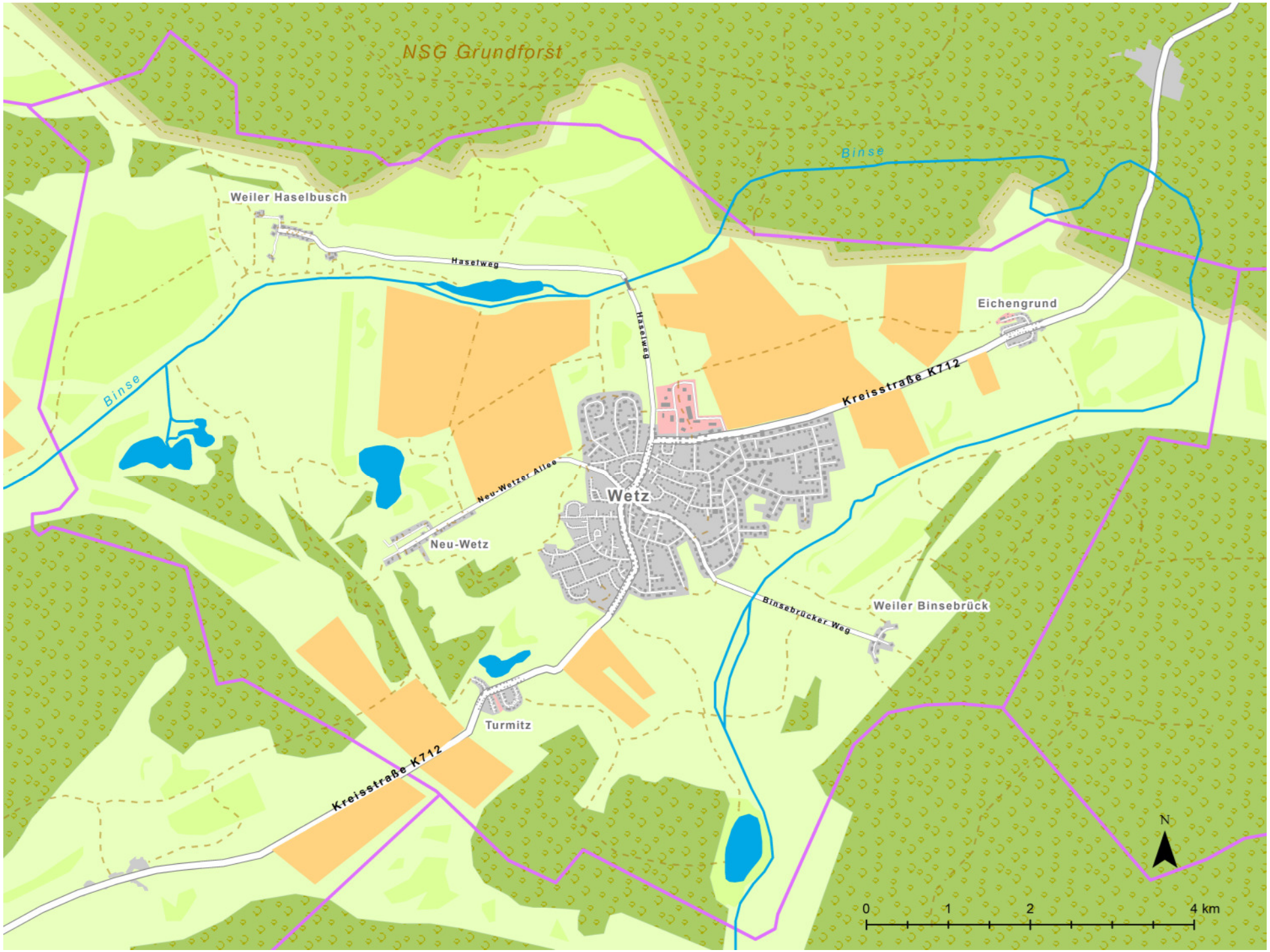
Leibniz-Institut
für ökologische
Raumentwicklung

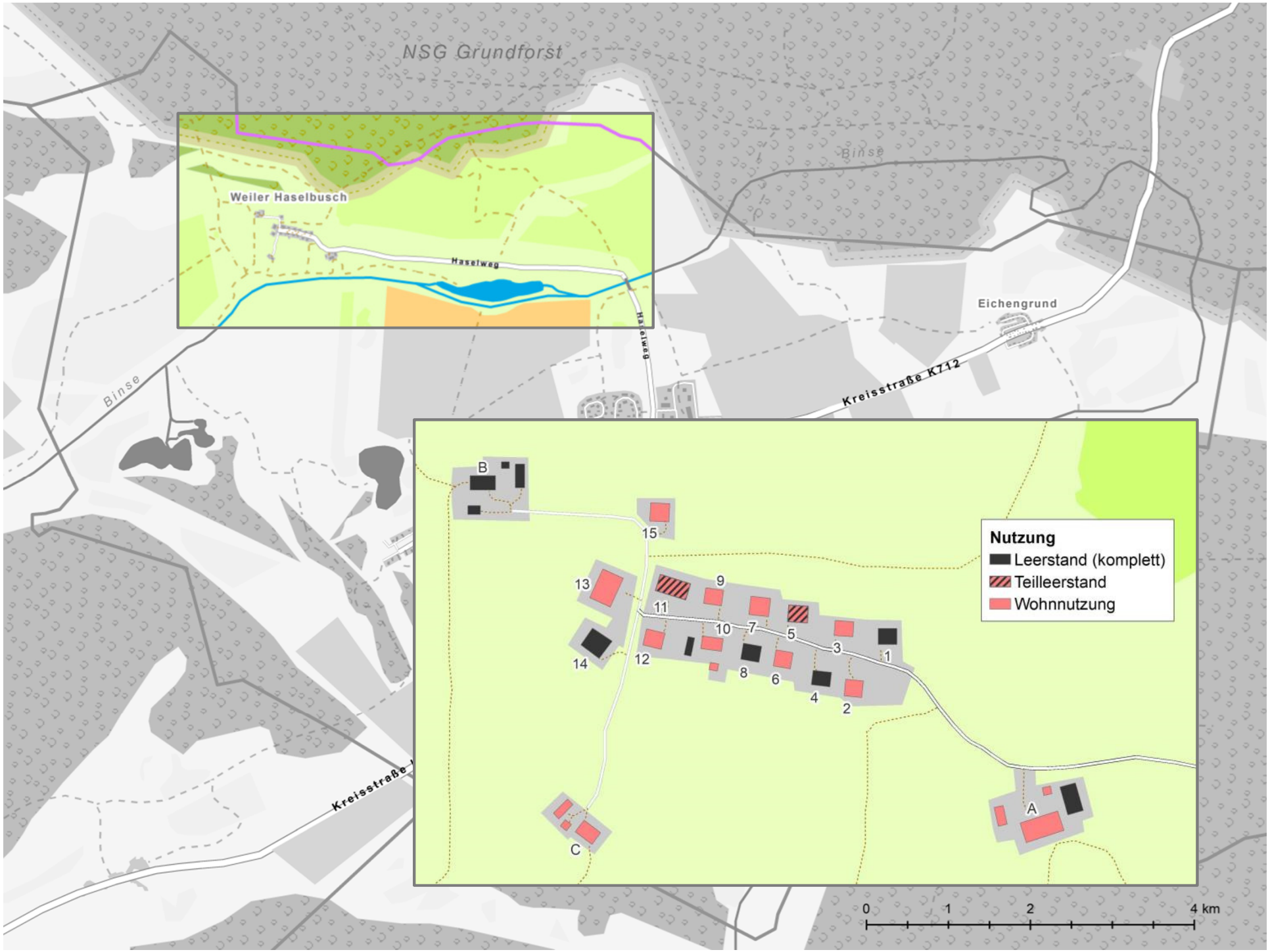
Strategischer Rückzug aus kleinen peripheren Ortsteilen

Kommunale Handlungsoptionen

Ergebnisvorstellung zum MORO „Planspiel ‚Anpassung peripherer Siedlungsstrukturen'" im Rahmen des „Diskussionsforums Raumentwicklung" am 22.11.2018 in Berlin-Schwanenwerder

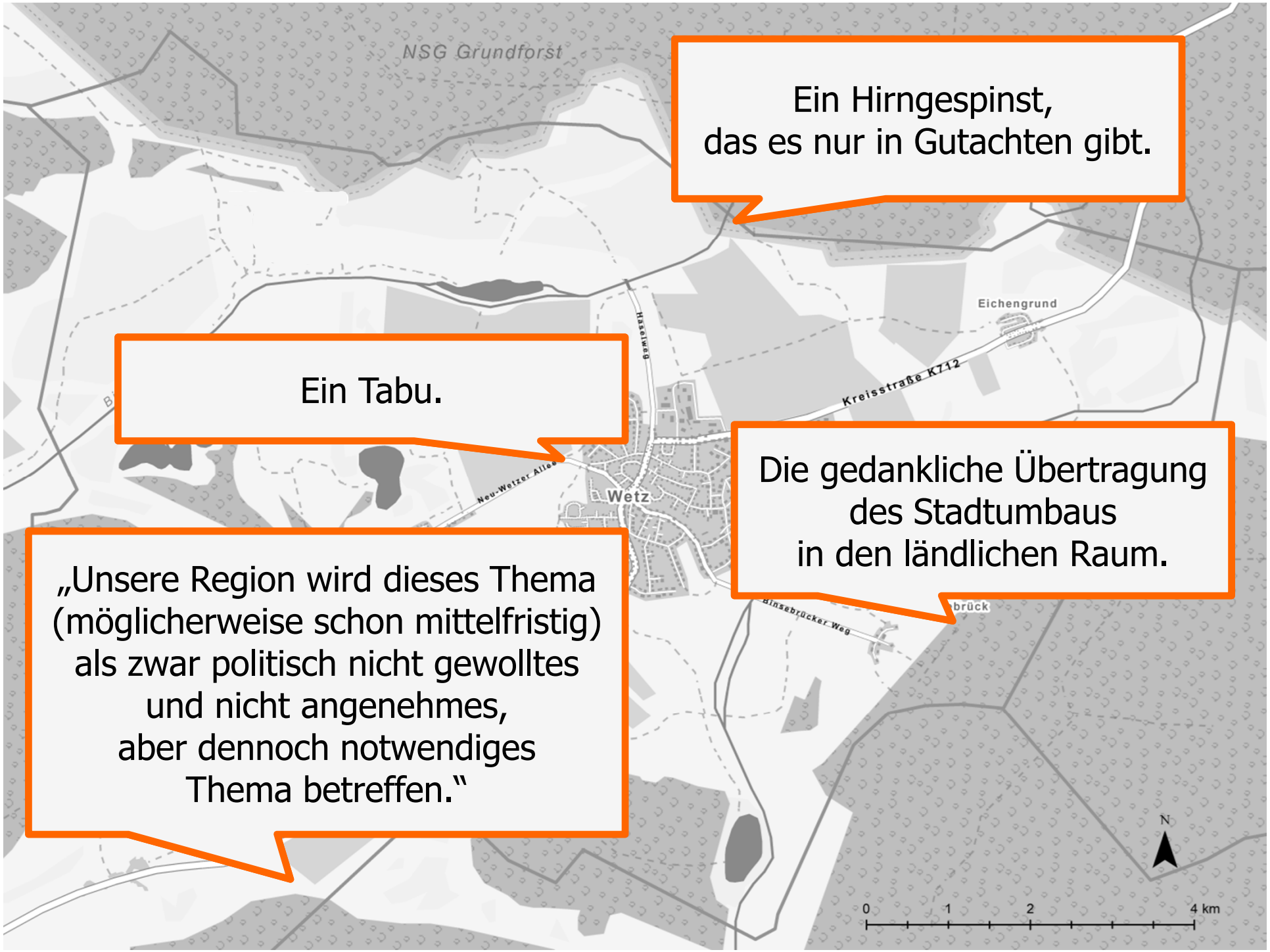
Dr. Jens-Martin Gutsche
Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg/Berlin


NSG Grundforst
Binse
Weiler Haselbusch
Haselweg
Haselweg
Eichengrund
Kreisstraße K712
Binse
Neu-Wetzer Allee
Wetz
Neu-Wetz
Binsebrücker Weg
Weiler Binsebrück
Turmitz
Kreisstraße K712
N
0
1
2
4 km


NSG Grundforst
Weiler Haselbusch
Haselweg
Binse
Eichengrund
Kreisstraße K712
Kreisstraße
Nutzung
Leerstand (komplett)
Teilleerstand
Wohnnutzung
A
B
C
0
1
2
4 km

NSG Grundforst
Weiler Haselbusch
Haselweg
Binse
Binse
Eichengrund
Kreisstraße K712
Neu-Wetzer Allee
Wetz
Neu-Wetz
Binsebrücker Weg
Weiler Binsebrück
Turmitz
Kreisstraße K712
N
0
1
2
4 km

NSG Grundforst
Weiler Haselbusch
Haselweg
Binse
Binse
Eichengrund
Kreisstraße K712
Neu-Wetzer Allee
Wetz
Neu-Wetz
Binsebrücker Weg
Weiler Binsebrück
Turmitz
Kreisstraße K712
N
0
1
2
4 km

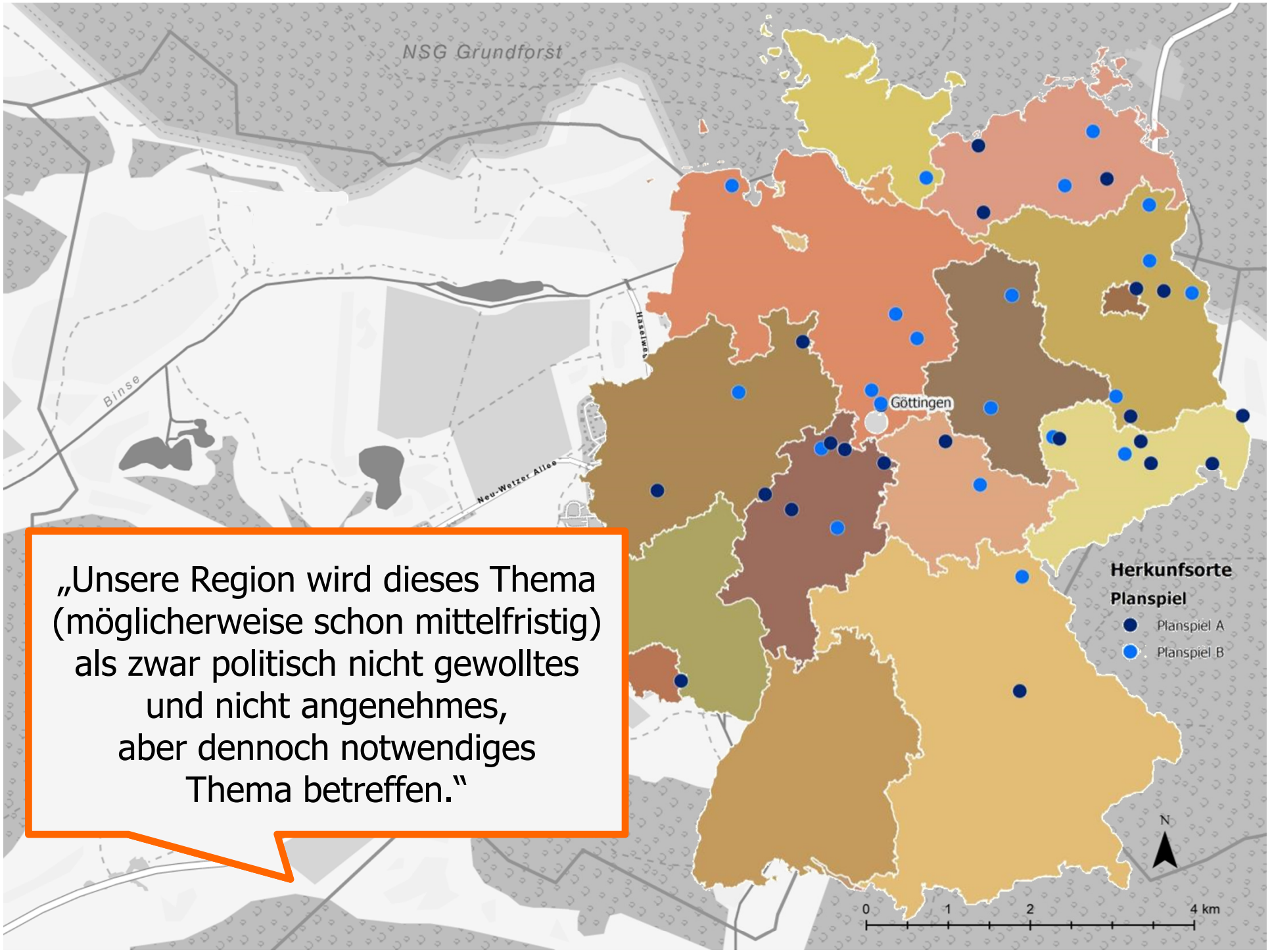


Ein Hirngespinst,
das es nur in Gutachten gibt.

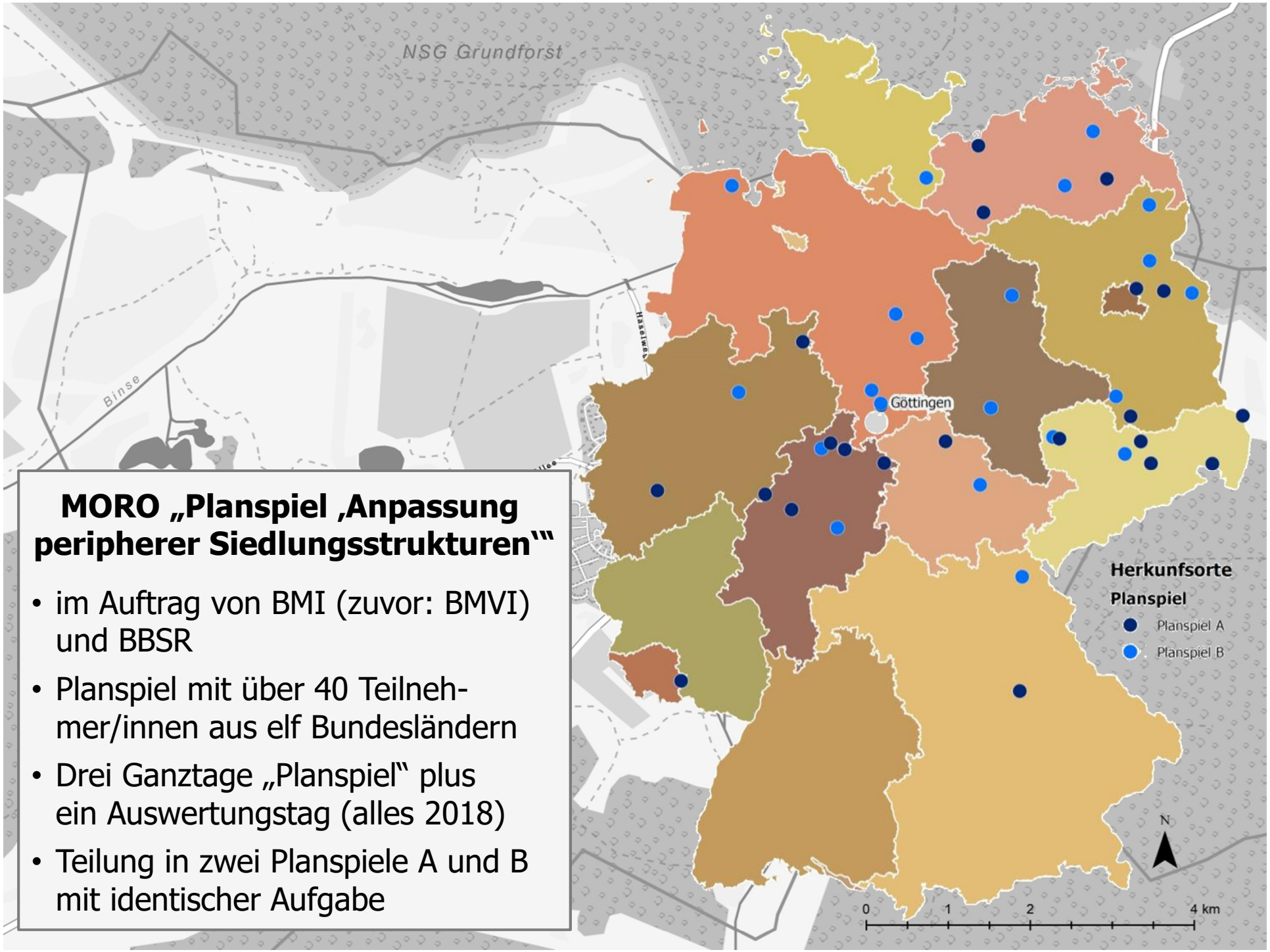
Ein Tabu.

Die gedankliche Übertragung
des Stadtumbaus
in den ländlichen Raum.

„Unsere Region wird dieses Thema
(möglicherweise schon mittelfristig)
als zwar politisch nicht gewolltes
und nicht angenehmes,
aber dennoch notwendiges
Thema betreffen.“



„Unsere Region wird dieses Thema (möglicherweise schon mittelfristig) als zwar politisch nicht gewolltes und nicht angenehmes, aber dennoch notwendiges Thema betreffen."



MORO „Planspiel ‚Anpassung peripherer Siedlungsstrukturen'"

- im Auftrag von BMI (zuvor: BMVI) und BBSR
- Planspiel mit über 40 Teilnehmer/innen aus elf Bundesländern
- Drei Ganztage „Planspiel" plus ein Auswertungstag (alles 2018)
- Teilung in zwei Planspiele A und B mit identischer Aufgabe

Aufgabenstellung

- Gemeinde hat akuten Handlungs-bedarf bzgl. der Infrastruktur im und zum Weiler erkannt.
- Es wurde eine ergebnisoffene Variantenprüfung (inkl. Option „Rückzug") vereinbart.
- Planspieler/innen übernehmen ab jetzt die Rolle der Mitglieder des Gemeinderats.
- Aufgabe: Fortsetzung der Diskussion und Entscheidung über die Zukunft es Weilers.

Spielfeld und Material

- Fraktionen und Verwaltung
- Ausschusssitzungen
- Bürgerversammlungen

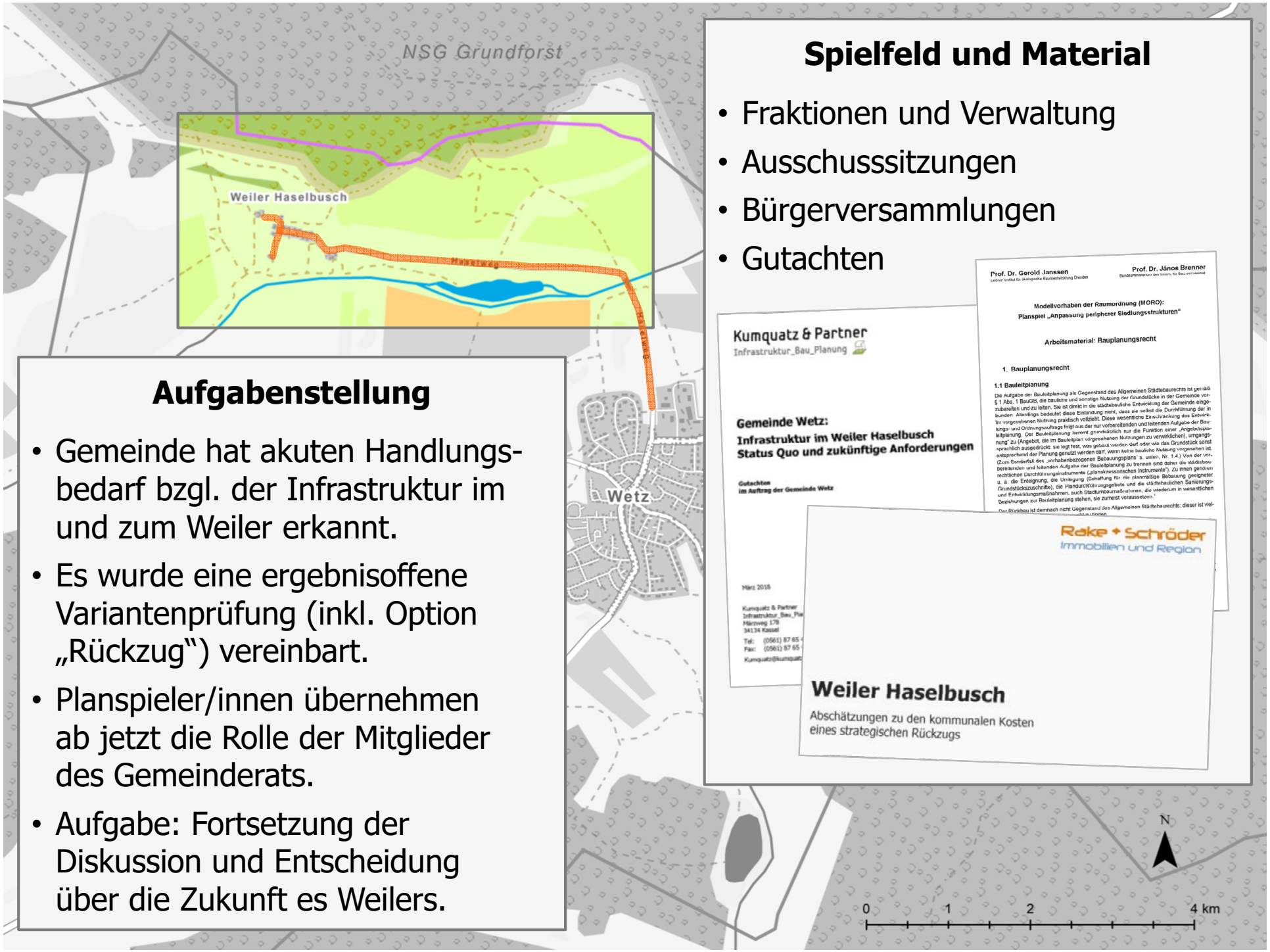
wetz
hier leb' ich.

Der Weile
Lassen Sie un

Wie ist der Stand de
Wie geht es weiter
Vertreter und Vertr
Gemeindevertretur
Rede und Antwort.

Informationsveranstaltung
am 08.05.2018, 19 bis 20.30 Uhr
Gasthof Trübnitz

Wetz - Haselbusch
hier leben WIR !!!



Aufgabenstellung

- Gemeinde hat akuten Handlungsbedarf bzgl. der Infrastruktur im und zum Weiler erkannt.
- Es wurde eine ergebnisoffene Variantenprüfung (inkl. Option „Rückzug") vereinbart.
- Planspieler/innen übernehmen ab jetzt die Rolle der Mitglieder des Gemeinderats.
- Aufgabe: Fortsetzung der Diskussion und Entscheidung über die Zukunft es Weilers.

Spielfeld und Material

- Fraktionen und Verwaltung
- Ausschusssitzungen
- Bürgerversammlungen
- Gutachten

Kumquatz & Partner
Infrastruktur_Bau_Planung

Gemeinde Wetz:
Infrastruktur im Weiler Haselbusch
Status Quo und zukünftige Anforderungen

Gutachten
im Auftrag der Gemeinde Wetz

März 2018

Prof. Dr. Gerold Janssen
Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden

Prof. Dr. János Brenner
Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Modellvorhaben der Raumordnung (MORO):
Planspiel „Anpassung peripherer Siedlungsstrukturen"

Arbeitsmaterial: Bauplanungsrecht

1. Bauplanungsrecht

1.1 Bauleitplanung

Rake + Schröder
Immobilien und Region

Weiler Haselbusch

Abschätzungen zu den kommunalen Kosten
eines strategischen Rückzugs

Auswertung

Anwendungsbereich eines „strategischen Rückzugs"

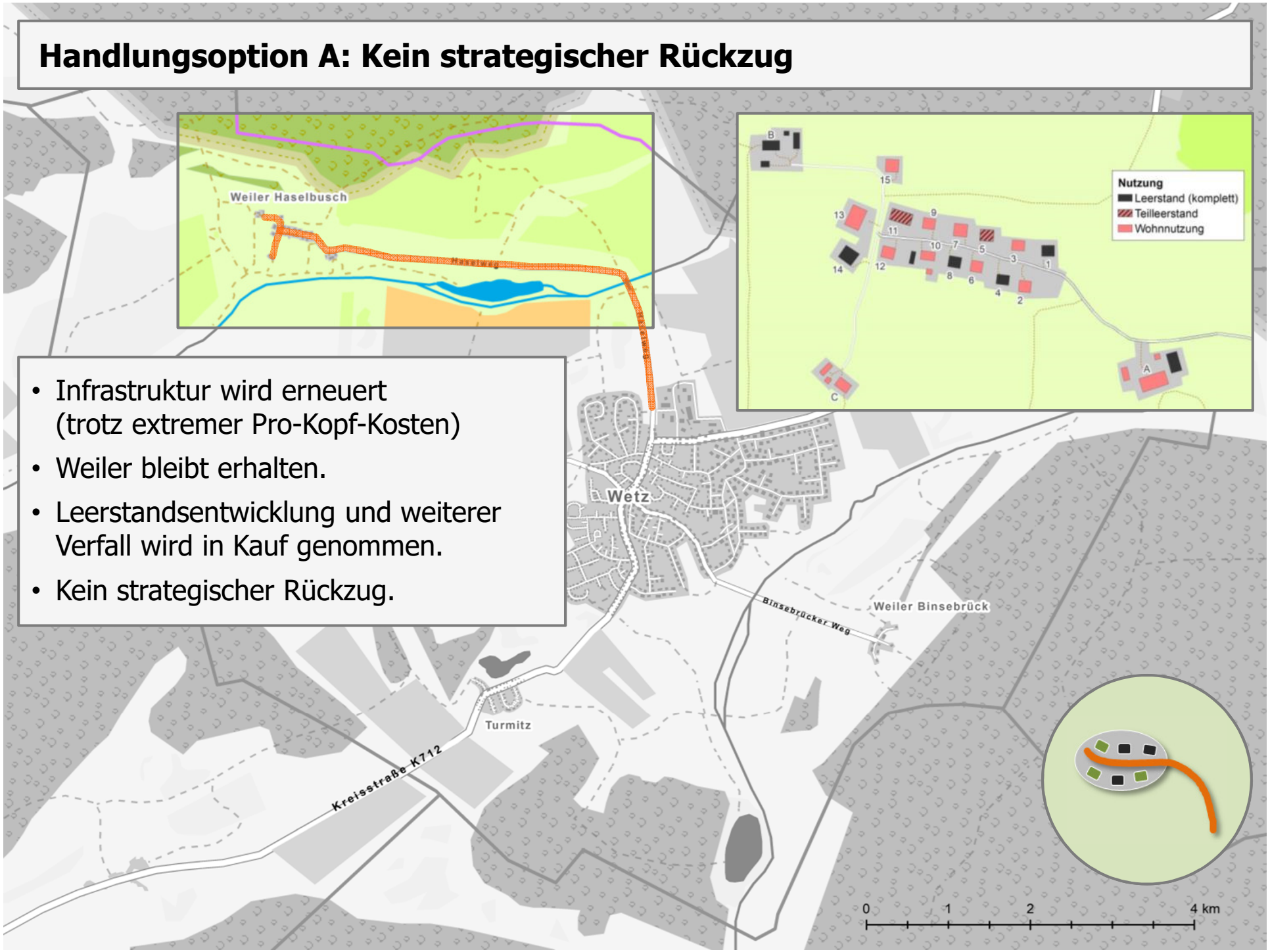
Anwendungsbereich eines „strategischen Rückzugs"

- **Gemeinden** im strukturschwachen ländlichen Raum, mit primärer Zielsetzung „Stabilisierung"
- dort: Sehr kleine **Ortsteile** („Weiler" mit maximal noch 30 Einwohner/innen) mit
  - erheblichem Leerstand
  - schleichenden Verfallsprozessen
  - rückgehender Einwohnerzahl
  - hohem Handlungsdruck bei der Erneuerung der technischen Infrastrukturen (Straße, Kanalisation, Trinkwasser, ggf. Brücken)
  - peripherer Lage, d.h.
    - größere Entfernung zu anderen Ortsteilen
    - ggf. „netzstrukturelle Sackgasse"

Auswertung

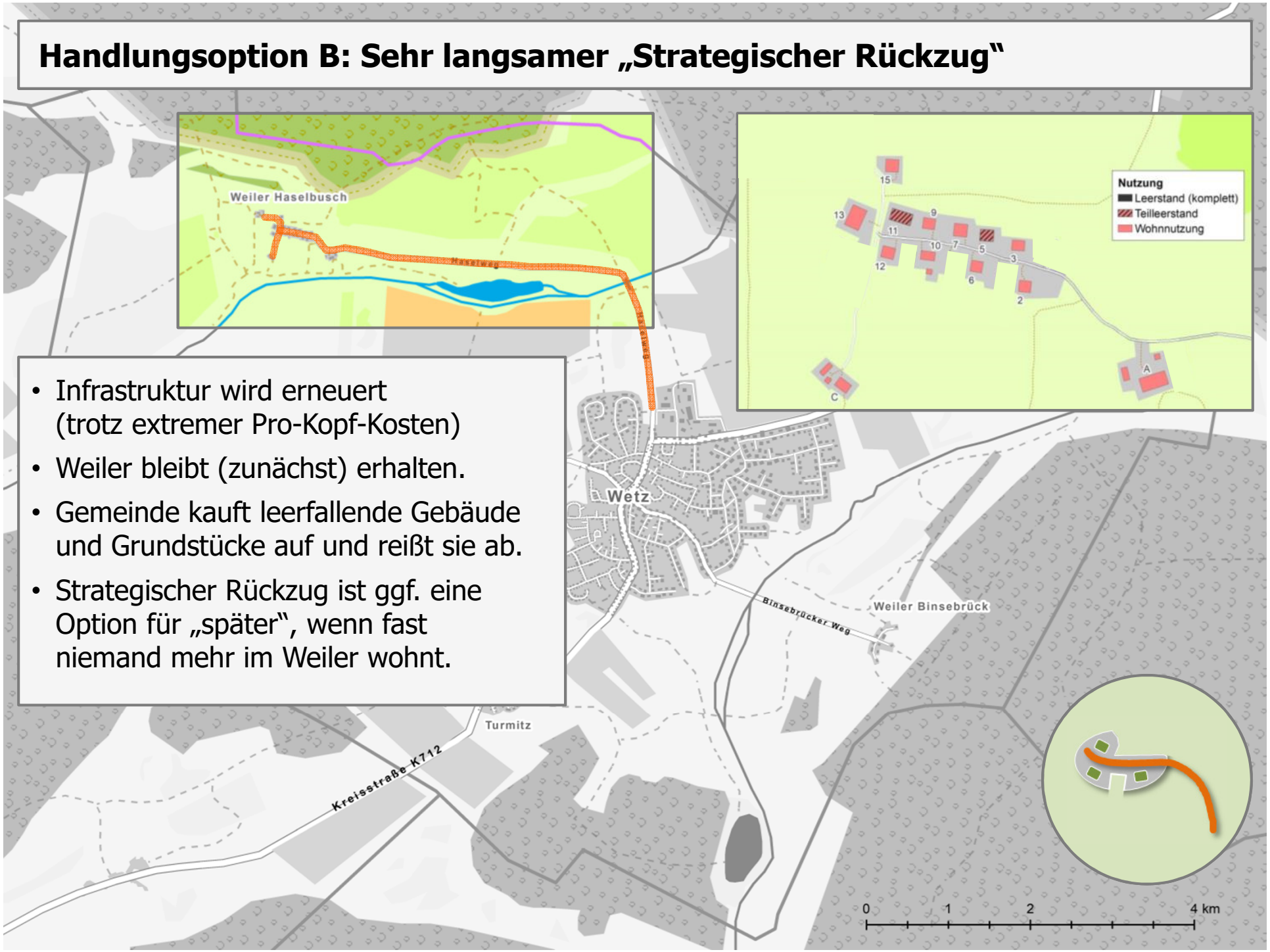
Vier betrachtete Handlungsoptionen

Handlungsoption A: Kein strategischer Rückzug



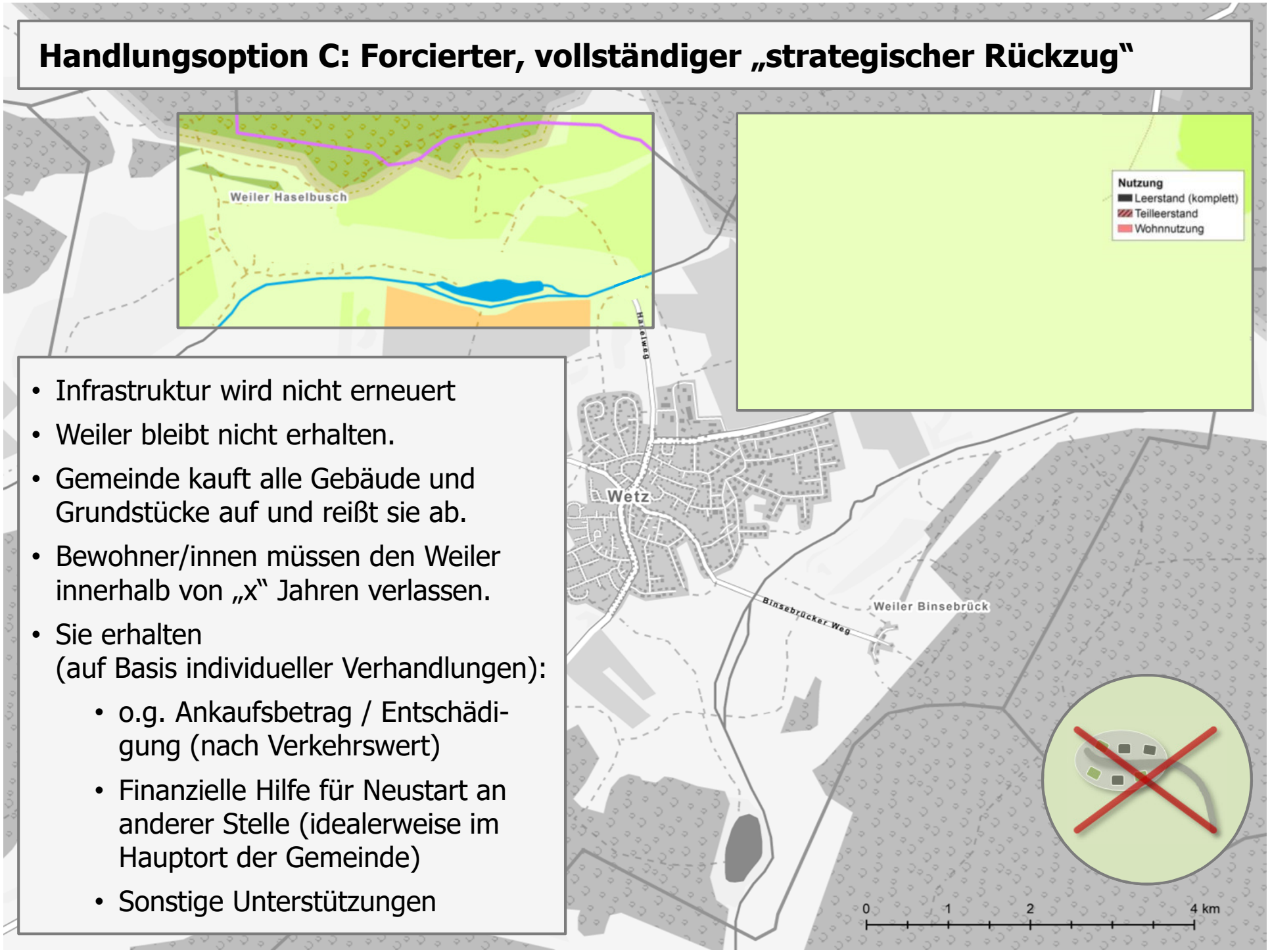
- Infrastruktur wird erneuert (trotz extremer Pro-Kopf-Kosten)
- Weiler bleibt erhalten.
- Leerstandsentwicklung und weiterer Verfall wird in Kauf genommen.
- Kein strategischer Rückzug.

Handlungsoption B: Sehr langsamer „Strategischer Rückzug"



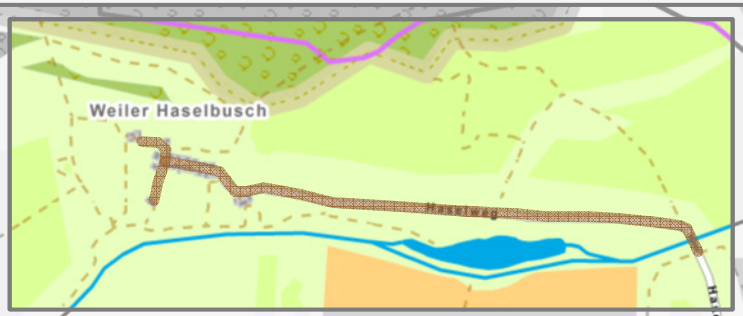
- Infrastruktur wird erneuert (trotz extremer Pro-Kopf-Kosten)
- Weiler bleibt (zunächst) erhalten.
- Gemeinde kauft leerfallende Gebäude und Grundstücke auf und reißt sie ab.
- Strategischer Rückzug ist ggf. eine Option für „später", wenn fast niemand mehr im Weiler wohnt.

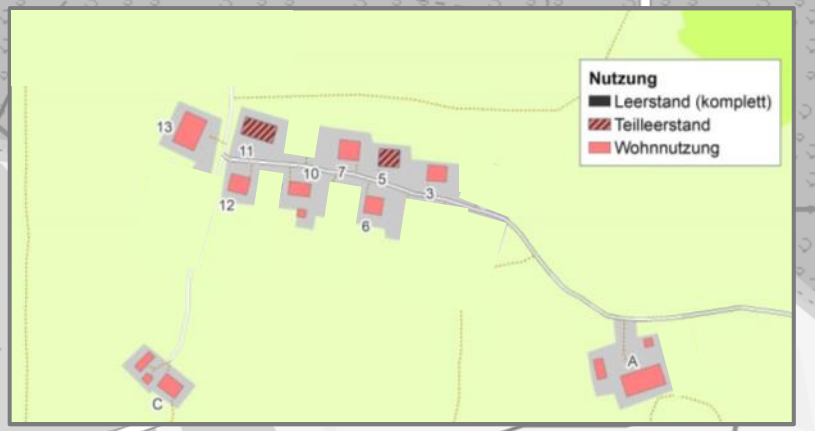
Handlungsoption C: Forcierter, vollständiger „strategischer Rückzug"



- Infrastruktur wird nicht erneuert
- Weiler bleibt nicht erhalten.
- Gemeinde kauft alle Gebäude und Grundstücke auf und reißt sie ab.
- Bewohner/innen müssen den Weiler innerhalb von „x" Jahren verlassen.
- Sie erhalten (auf Basis individueller Verhandlungen):
  - o.g. Ankaufsbetrag / Entschädigung (nach Verkehrswert)
  - Finanzielle Hilfe für Neustart an anderer Stelle (idealerweise im Hauptort der Gemeinde)
  - Sonstige Unterstützungen

Handlungsoption D: Forcierter, teilweiser „strategischer Rückzug“ mit Option zu einem Verbleib bei privater Infrastrukturübernahme





- Individuelle Verhandlungen mit Bewohner/innen und zwei Wahlmöglichkeiten:

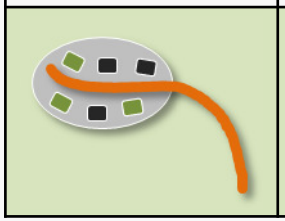
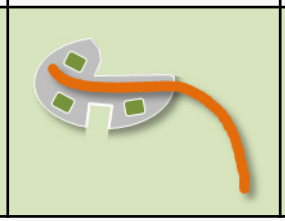
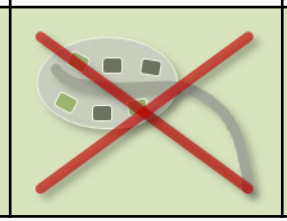
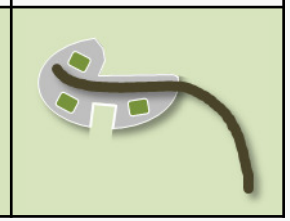
  1) „Fortzug“ (wie in Handlungsoption C)
     - Gemeinde kauft / entschädigt Gebäude und Grundstück nach Verkehrswert
     - zusätzlich finanzielle und sonstige Hilfe für Neustart an anderer Stelle

  2) „Verbleib“ mit
     - Entwidmung der öffentlichen Infrastruktur
     - privater Übernahme der öffentlichen Infrastruktur (ggf. durch Verein / Genossenschaft der Verbleibenden)
     - finanzieller „Anpassungshilfe“ (Höhe ähnlich wie „Neustarthilfe bei Fortzug“)

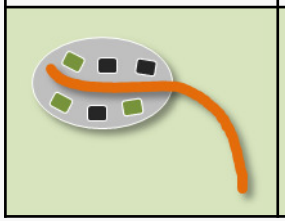
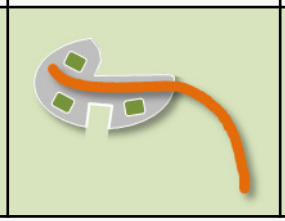
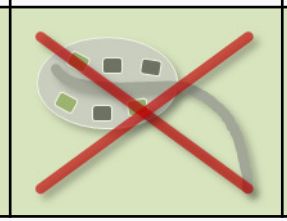
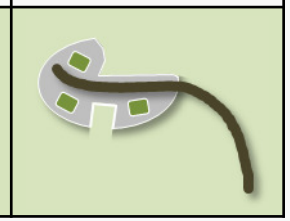
Auswertung

Bewertungskriterien der handelnden Personen

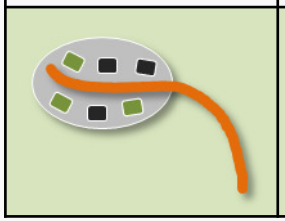
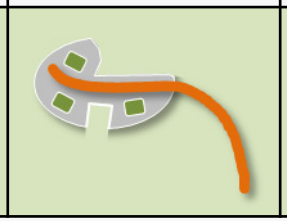
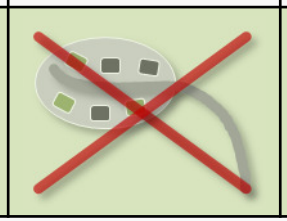
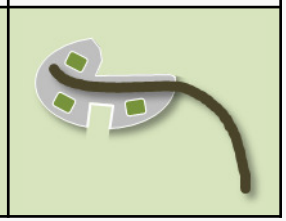
Auf regionaler / gemeindlicher Ebene

	A	B	C	D
				
Extreme Pro-Kopf-**Infrastruktur-kosten** für die öffentliche Hand und die Allgemeinheit vermeiden	●	●	●	●

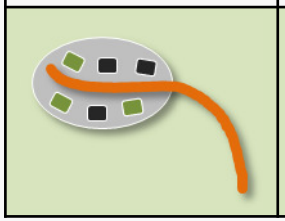
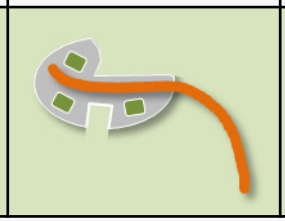
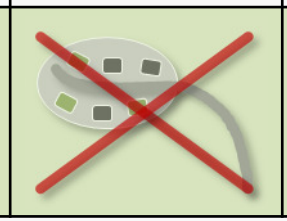
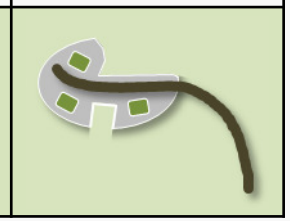
Auf regionaler / gemeindlicher Ebene

	A	B	C	D
				
Extreme Pro-Kopf-**Infrastruktur-kosten** für die öffentliche Hand und die Allgemeinheit vermeiden	🔴	🔴	🟢	🟢
Sozialen Frieden in der Gemeinde erhalten	🟢	🟢	🔴	🔴

Auf Ebene des Ortsteils („Weilers“)

	A	B	C	D
				
Schleichenden **Verfallsprozessen** aktiv begegnen	●	●	●	?

Auf Ebene des Ortsteils („Weilers“)

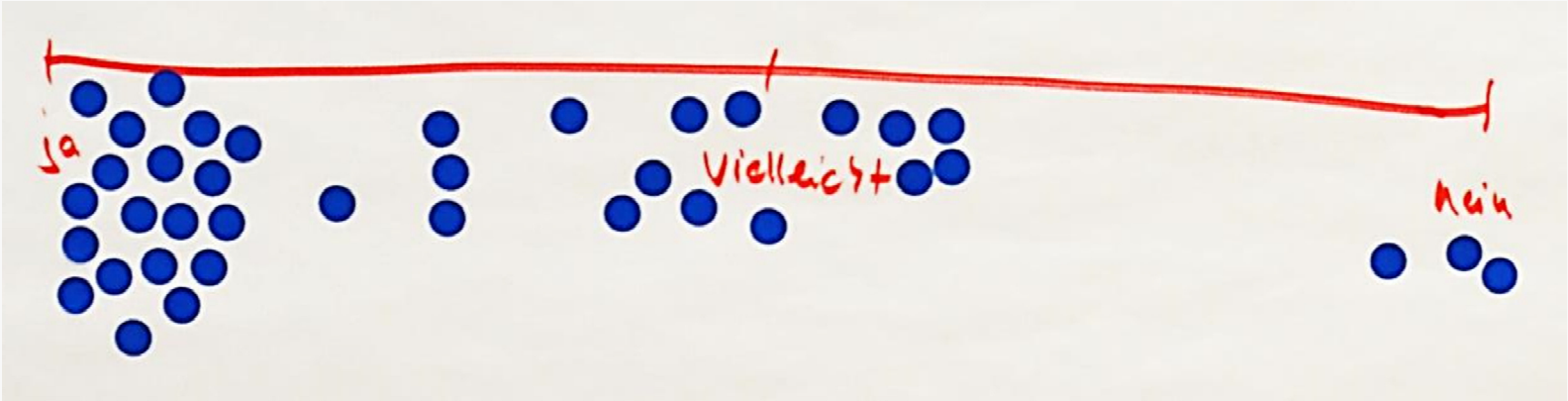
	A	B	C	D
				
Schleichenden **Verfallsprozessen** aktiv begegnen	●	●	●	?
Emotionale Verbundenheit mit Ortsteil und Gebäuden schützen (Heimat-/Geborgenheitsgefühle)	●	●	●	◐

Auswertung

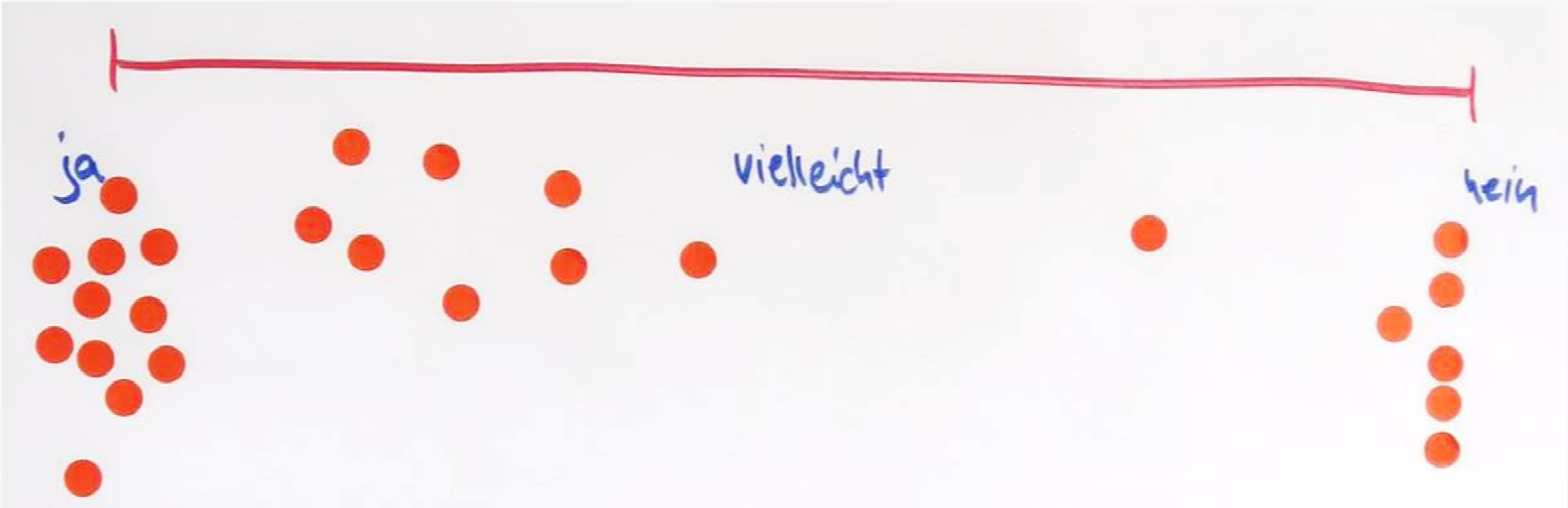
Politisch-strategische Einschätzungen zum „strategischen Rückzug"

Einschätzung der Teilnehmer/innen:
Wird es im Jahr 2030 in Deutschland abgesiedelte Ortsteile geben?

vor Plan-spiel



nach Plan-spiel



Warum ein „strategischer Rückzug" in der kommunalen Praxis voraussichtlich nicht angewendet werden wird ... *)

- Zu hohes **kommunalpolitisches Risiko** im Vergleich zum erzielbaren kommunalen Vorteil.
- **Schlechte Erfahrungen** der Entscheidungsträger/innen mit „Strukturanpassungen".
- **Fehlende stabile Mehrheiten** in den Gemeinderäten.
- **Reflexartige Nicht-Beschäftigung** mit der Option. „strategischer Rückzug"
  - nicht vorstellbar
  - Wahrnehmung als „Aufgeben"
  - Widerspruch zur ländlichen Verwurzelung / Eigentum

*) Einschätzungen der Teilnehmer/innen im Auswertungsworkshop

Warum es Instrumente zum „strategischer Rückzug" braucht (und sie voraussichtlich auch angewendet werden) ... *)

- Extreme **Pro-Kopf-Infrastrukturkosten** sind für die Gemeinden und die Allgemeinheit nicht finanzierbar.
- Passt zum **Ziel „Splittersiedlungen zu vermeiden"** (aus § 35 BauGB und vielen Landesentwicklungsplänen).
- „Absiedlung" ist ein bekanntes und in der Umsetzung **bewährtes Instrument**. Bisherige Anlässe: Tagebau und Hochwasser.
- Die **Zahl der realen Anwendungsfälle** ist voraussichtlich begrenzt. Daher keine Sorgen über eine „flächenhafte und ausufernde Anwendung".
- Auch zu **Beginn des Stadtumbaus** gab es große Zweifel und Befürchtungen. Inzwischen sind die Erfolge größtenteils akzeptiert. Auch im Stadtumbau war das Thema „Kosten" und das Thema „der Einzelne und die Gesellschaft" entscheidend.

*) Einschätzungen der Teilnehmer/innen im Auswertungsworkshop

Absehbar ist ...

- Die Umsetzung eines „strategischen Rückzugs" erfordert
  - einen hohen kommunalen **Leidensdruck**
  - einen aktiven **Gestaltungswillen**
  - und großen politischen **Mut**.
- Es wird bei der Umsetzung auf die **Attraktivität der Neustarthilfen** ankommen.
- Es braucht **Referenzbeispiele**, an denen sich andere (planerisch wie politisch) orientieren können.

Empfehlung

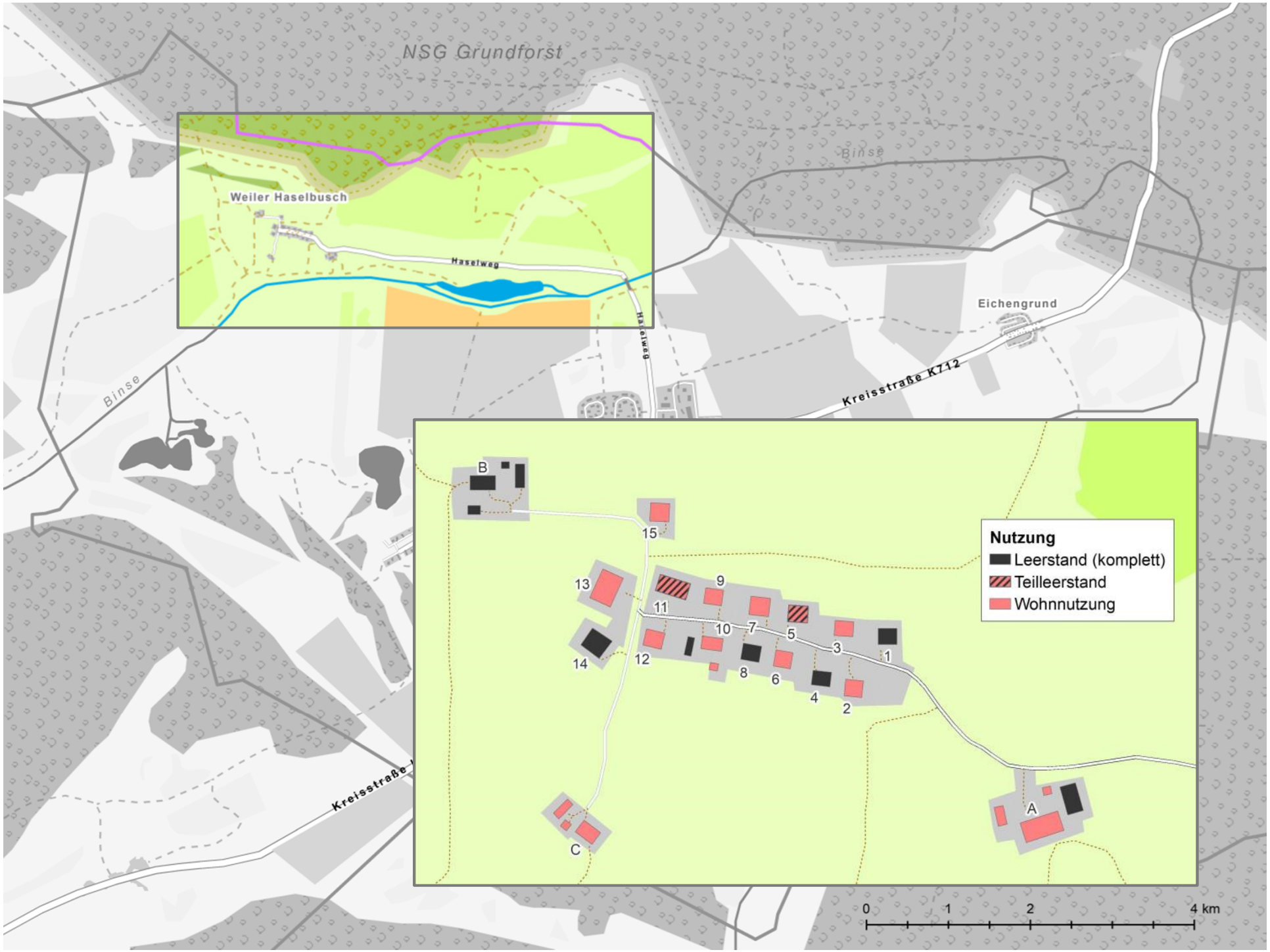
Entwicklung eines Instruments „Ländlicher Umbau“

Bausteine eines neuen Instruments „Ländlicher Umbau"
(im sprachlicher Anlehnung an den „Stadtumbau")

- Grundsätzliche **Akzeptanz** des „strategischen Rückzugs" als eine **Handlungsoption** von Kommunen mit dem Entwicklungsziel „Stabilisierung".
- **Kopplung** des „strategischen Rückzugs" mit dem Ziel einer **Stärkung des Hauptortes** bzw. der Gesamtgemeinde.
- Anwendung ist **alleinige Entscheidung der Gemeinde**.
- **Förderung** der kommunalen Maßnahmen (Flächenankauf, Abriss, Konzept, Bürgerbeteiligung, Mediation) durch Bund oder Länder
- Begründung der Förderung:
  - Finanzielle Restriktionen von Kommunen mit Entwicklungsziel „Stabilisierung"
  - Strategischer Rückzug entlastet vor allem auch andere Kostenträger (Zweckverbände und Gebührenzahler/innen)

Bausteine eines neuen Instruments „Ländlicher Umbau" (Forts.)
(im sprachlicher Anlehnung an den „Stadtumbau")

- **(Planungs-)rechtliche Grundlagen** liegen weitestgehend vor.
- Ausgangspunkt z.B. §§171a ff BauGB (Stadtumbau)
- Auf den ländlichen Raum **angepasste Anwendung**,
  ggf. in Verbindung mit entsprechenden Förderinstrumenten,
  z.B. in Form einer „Ländlichen Umbausatzung"
  (u.a. mit Blick auf die Bedeutung des **selbstgenutzten Eigentums**)
- Noch festzulegen: Soll die **Rückzugsoption D** („... mit Option zu einem Verbleib bei privater Infrastrukturübernahme") **Teil des Instruments** „Ländlicher Umbau" (und damit auch förderfähig werden)?
- Tendenz des Projektteams: ja, wenn juristische Detailüberprüfung die aktuelle positive Einschätzung bestätigt.


NSG Grundforst
Weiler Haselbusch
Haselweg
Binse
Eichengrund
Kreisstraße K712
Kreisstraße
Nutzung
Leerstand (komplett)
Teilleerstand
Wohnnutzung
A
B
C
0
1
2
4 km