

# Handlungsempfehlungen Siedlungsentwicklung und Demografie Landkreis Uelzen

## Endbericht zum Projektteil H „Handlungsempfehlungen“



Stadt und Region  
Planung und Entwicklung

Bremen

**GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP**  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung Beratung Forschung GbR

Hamburg



## Impressum

### **Auftraggeber:**

Landkreis Uelzen  
Amt für Bauordnung und Kreisplanung  
Veerßer Str. 53  
29525 Uelzen

### **Auftragnehmer:**

proloco – Stadt und Region – Planung und Entwicklung  
Am Neuen Markt 19  
28199 Bremen  
Tel.: 0421 / 59 75 900  
lehmann@proloco-bremen.de  
www.proloco-bremen.de

Gertz Gutsche Rümenapp - Stadtentwicklung und Mobilität  
Ruhrstr. 11  
22761 Hamburg  
Tel.: 040 / 853737-48  
gutsche@ggr-planung.de  
www.ggr-planung.de

### Bearbeiter/innen:

Dr. Franziska Lehmann (proloco)  
Dr. Michael Glatthaar (proloco)  
Dr. Jens-Martin Gutsche (GGR)  
Dipl.-Ing. (FH) Achim Tack (GGR)

Abbildungsnachweis für Titelbilder: proloco

Hamburg, Bremen, April 2013

Gefördert mit Leader-Mitteln der Leader-Region Uelzen.  
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums:  
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	4
2	Leitbild Landkreis Uelzen "Siedlungsentwicklung und Demografie" .....	5
2.1	Zielsetzungen, Aufgaben und Grenzen eines Leitbildes.....	5
2.2	Szenarien als Grundlage der Leitbildentwicklung.....	5
2.3	Leitbild „Siedlungsentwicklung und Demografie“ auf Landkreisebene .....	6
2.4	Abgeleitete Entwicklungsziele auf Ebene der Ortsteiltypen.....	8
3	Innerörtliche Bereiche .....	10
3.1	Anforderungen an innerörtliche Bereiche .....	10
3.2	Nachfragegerechte Wohnangebote in innerörtlichen Bereichen.....	12
4	Umgang mit Leerstand / Reserveflächen .....	15
4.1	Zielsetzungen und Anforderungen an Inhalt und Struktur eines Leerstands- und Reserveflächenkatasters.....	15
4.2	Daten- und Informationserhebung für das Leerstands- und Reserveflächenkataster .....	20
4.3	Bewertungskriterien für verschiedene Entwicklungsperspektiven von leerstehenden Gebäuden / Reserveflächen .....	22
4.4	Prozess zur Erstellung und Fortführung des Leerstands- und Reserveflächenkatasters.....	22
4.5	Strategische Ansätze zum Umgang mit Leerstand.....	24
5	Handlungsspielräume und Steuerungsmöglichkeiten .....	27
5.1	Handlungsoptionen im Rahmen der Bauleitplanung .....	27
5.2	Regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung.....	32
5.3	Weitere Instrumente.....	33
6	Akteur/innen .....	36
6.1	Aufgabenteilung und Kooperation zwischen Landkreis und Kommunen.....	36
6.2	Weitere Akteur/innen zur Umsetzung des Leitbildes.....	38
7	Rahmenbedingungen und Strukturen zur Umsetzung des Leitbildes .....	40
7.1	Regionale und kommunale Verständigung auf das Leitbild.....	40
7.2	Arbeitsstrukturen zur Umsetzung des Leitbildes.....	40
7.3	Evaluation und Fortschreibung des Leitbildes und der Leitziele .....	42

# 1 Einleitung

Aufbauend auf dem Endbericht zum Modul A „Analyse und Prognose“ im Projekt „Siedlungsentwicklung und Demografie im Landkreis Uelzen“ werden im Folgenden Handlungsempfehlungen entwickelt.

In Kapitel 2 Leitbilder wird ausgehend von dem am Ende des Endberichtes zu Modul A vorgelegten Szenarien ein Leitbild entwickelt. Hierbei geht es im ersten Schritt um ein Leitbild auf Landkreisebene auf Grundlage des Szenarios „Kooperation für stärkere Zentren“. Hieraus werden Entwicklungsziele auf Ebene der Ortsteiltypen abgeleitet.

Das nachfolgende Kapitel 3 bearbeitet die Fragen, welche Anforderungen an Innenbereiche aus dem Leitbild entwickelt werden können und insbesondere, wie nachfragegerechte Wohnangebote in Innenbereichen aussehen müssen.

Dem Thema Leerstand ist Kapitel 4 gewidmet. Hier werden Anforderungen an Inhalt und Struktur eines Leerstandskatasters formuliert. Da sich für leerstehende Grundstücke und Gebäude in Abhängigkeit von ihrer Lage, ihrem Zustand, ihrer Umgebung und der Marktsituation unterschiedliche Entwicklungsperspektiven ergeben, werden mögliche Bewertungskriterien für Entscheidungen zwischen den Varianten erarbeitet. Ein Leerstandskataster ist die Grundlage für einen strategischen Umgang mit dem Leerstand im Landkreis allgemein sowie in den einzelnen Gemeinden und Ortsteilen.

Weitere Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten werden in Kapitel 5 auf ihre Chancen und Grenzen hin überprüft. Im Schwerpunkt geht es dabei um Handlungsoptionen im Rahmen der Bauleitplanung und um die kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung.

Kapitel 6 beschäftigt sich mit den Akteur/innen zukünftiger Siedlungsentwicklung im Landkreis Uelzen und ihrer Aufgabenteilung und Kooperation.

Abschließend werden in Kapitel 7 Rahmenbedingungen und Strukturen genannt, die für eine erfolgreiche Verfolgung des Leitbildes und eine Umsetzung der Handlungsempfehlungen günstig sind.

## 2 Leitbild Landkreis Uelzen "Siedlungsentwicklung und Demografie"

### 2.1 Zielsetzungen, Aufgaben und Grenzen eines Leitbildes

Ein Leitbild „Siedlungsentwicklung und Demografie“ entwirft ausgehend von den Analyseergebnissen und den im Modul A entwickelten Szenarien ein positives, realisierbares Zukunftsbild. Dieses Bild ist zum einen positiv, d. h. es beschreibt ein wünschbares Zukunftsbild. Zum anderen ist es realitätsnah. Es werden keine Utopien entworfen, sondern tatsächlich mögliche Entwicklungen. Das Leitbild dient dazu, gerade in Zeiten mit deutlichen Änderungen der Rahmenbedingungen (Stichwort: demografischer Wandel), diese Änderungsprozesse bewusst zu machen und darauf aufbauend aktiv gestalten und ggf. steuern zu können. Aus dem Leitbild werden Entwicklungsziele abgeleitet, die für bestimmte Themen oder bestimmte Räume konkrete Zielsetzungen aus dem Leitbild heraus entwickeln. Die Verfolgung dieser Ziele leistet dann einen Beitrag zur Umsetzung des Leitbildes. Durch die Angabe des Zeithorizontes (für das Leitbild „Siedlungsentwicklung und Demografie im Landkreis Uelzen“ ist es das Jahr 2030) wird der Umsetzungszeitraum für das Leitbild benannt.

Das Leitbild selber ist ein informelles Planungsinstrument – solange, wie es nicht in formelle Planungen übernommen wird (Beispiel: Leitbild zum Regionalen Raumordnungsprogramm). Von zentraler Bedeutung ist demnach eine Einbindung der verschiedenen lokalen und regionalen Akteur/innen im Landkreis Uelzen, um die Umsetzung des Leitbildes realistisch zu machen. In einer Verständigung auf ein gemeinsames Leitbild liegt die Chance, die Handlungsspielräume und -möglichkeiten verschiedener Akteur/innen auf gemeinsame Ziele hin zu orientieren. Das Leitbild skizziert eine gewünschte Entwicklung. Diese Entwicklung tritt nicht automatisch ein. Um das Leitbild umzusetzen, sind verschiedene Maßnahmen notwendig. Dabei gibt es keine Sicherheit oder Gewähr dafür, dass das skizzierte Leitbild erreicht wird.

Das Leitbild ist ein Angebot an die lokalen und regionalen Akteur/innen. In den aus dem Leitbild abgeleiteten Handlungsempfehlungen werden mögliche Wege zur Umsetzung des Leitbildes beschrieben. Die lokalen und regionalen Akteur/innen sind frei in ihrer Entscheidung, inwieweit sie sich für die Umsetzung des Leitbildes engagieren. Je größer der Kreis derjenigen wird, die sich für die Umsetzung des Leitbildes einsetzen, desto wahrscheinlicher wird, die Entwicklungsziele zu erreichen und das Leitbild umsetzen zu können.

### 2.2 Szenarien als Grundlage der Leitbildentwicklung

Die im Modul A entwickelten Szenarien für die Ortsteiltypen sind Grundlage der Leitbildformulierung. Im Modul A (vgl. Endbericht Modul A, S. 131 ff) wurden folgende Szenarien erarbeitet:

- Referenzszenario: Alles wie bisher
- Vergleichsszenario 1: Jeder sieht zu, wo er bleibt
- Vergleichsszenario 2: Kooperation für stärkere Zentren
- Vergleichsszenario 3: Sicherung der Kleinen

In der vergleichenden Auswertung der vier Szenarien stellte sich das Vergleichsszenario 2: Kooperation für stärkere Zentren als das aussichtsreichste für die zukünftige Entwicklung im Landkreis Uelzen heraus. Bevor die Gründe hierfür genannt werden, wird das Szenario in seinen Kernpunkten an dieser Stelle noch einmal wiederholt:

<b>Vergleichsszenario 2: Kooperation für stärkere Zentren</b>	
<b>Grundannahme</b>	Landkreisweite Kooperation der Gemeinden in zentralen Fragen der Siedlungsentwicklung
<b>Neue Bauflächen</b>	Landkreisweit abgestimmte Strategie des Umgangs mit bereits ausgewiesenen und neu auszuweisenden Bauflächen
<b>Leerstand</b>	Landkreisweites Leerstandsmanagement auf Grundlage eines Leerstands- und Reserveflächenkatasters
<b>Infrastruktur</b>	Bündelung von Infrastruktureinrichtungen in Zentren, Verbesserung ihrer Erreichbarkeit
<b>Eigenständiges Leben im Alter</b>	Generationengerechtes Wohnen in innerörtlichen Bereichen

Tabelle 1 Vergleichsszenario 2: Kooperation für stärkere Zentren

Eine Überprüfung möglicher Folgen dieses Szenarios auf die einzelnen Ortsteiltypen und auf den Landkreis insgesamt ergab insbesondere für die Ortsteiltypen A („die Kerne“) und B („die ehemaligen Gewinner der Suburbanisierung“) sowie den Landkreis insgesamt nahezu ausschließlich positive Entwicklungen. Die Situation in den Ortsteiltypen C – E würde demnach bei Umsetzung des Szenarios in den Ortsteilen selber zu keinen Verbesserungen führen, allerdings könnten sie von den Verbesserungen in den Ortsteiltypen A und B profitieren (vgl. Endbericht Modul A, S. 136 ff.). Insgesamt setzt das Szenario auf die Stärkung der Stärkeren und darauf, dass unter bestimmten Rahmenbedingungen auch die kleineren Ortsteile davon profitieren können. Voraussetzung dafür ist eine verbesserte Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturangebote auch ohne eigenes Auto, insbesondere aus den kleineren Orten heraus. Diese Verbesserungen müssen stärker als bisher schon durch flexible, kleinteilige und auch ehrenamtlich getragene Mobilitätsangebote unterstützt werden (u. a. Bürgerbus, CarSharing). Selbst bei hohem bürgerschaftlichen Engagement in diesem Bereich entstehen hierfür dennoch Kosten und ein Finanzierungsbedarf.

Umgekehrt würde eine Stärkung bzw. Sicherung der Kleineren zu keinen positiven Wirkungen für die heute stärkeren Ortsteile führen. So wurden die Folgen des Vergleichsszenarios 3 (Sicherung der Kleinen) auf die Ortsteiltypen A bis C deutlich negativ eingeschätzt. Diesen Entwicklungen standen nur leicht positive Entwicklungen bei den Ortsteiltypen D und E und keine positiven Wirkungen auf den gesamten Landkreis gegenüber. Zudem ist im Angesicht der demografischen Entwicklungen nicht absehbar, ob Strategien, die ein Halten oder Erhöhen der Bevölkerungszahlen in den kleineren Ortsteilen in den Mittelpunkt rücken, langfristig erfolgreich sein können, da kommunale und regionale Strategien nur noch begrenzt in der Lage sein werden, eine neue Nachfrage zu generieren. Aus diesen Gründen wird empfohlen, das Leitbild „Siedlungsentwicklung und Demografie im Landkreis Uelzen“ auf der Grundlage des Szenarios „Kooperation für stärkere Zentren“ zu entwickeln.

## 2.3 Leitbild „Siedlungsentwicklung und Demografie“ auf Landkreisebene

Das Leitbild steht unter dem gleichen Titel wie das zugrundeliegende Szenario und beschreibt ein Bild aus dem Jahr 2030:

## ***Leitbild: Kooperation für stärkere Zentren***

### ***Der Landkreis Uelzen im Jahr 2030***

*Die Ortsteiltypen A und teilweise B wurden konsequent gefördert und sind im Jahr 2030 lebendige Zentren, nicht nur für ihre eigenen Bewohner/innen, sondern auch für diejenigen aus den umliegenden Orten. An zentralen Standorten wurden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, z.B. aus den Bereichen Gesundheit und Bildung, gebündelt. Im Zuge einer sinkenden Nachfrage durch weitere Bevölkerungsrückgänge mussten Einrichtungen und Angebote an weniger zentralen Standorten geschlossen werden (z. B. Grundschulen mit sehr geringen Schülerzahlen). Da in Kooperation von Landkreis, Kommunen und Angebotsträgern und unter Beteiligung der Nutzer/innen die Strategie dieser Bündelung in vielen Diskussionen und Arbeitsschritten abgestimmt wurde, gelang es die Standorte mit hohen Qualitäten (u. a. Lage und Erreichbarkeit, Ausstattung, Angebot) zu halten und zu fördern. Wichtige Voraussetzung, um eine Einigung erzielen zu können, war die Verbesserung der Erreichbarkeit dieser zentralen Standorte ohne eigenes Auto, u. a. als zwingende Voraussetzung für ein eigenständiges Leben im Alter auch in den kleineren Orten. Gerade in diesem Bereich gibt es jetzt ein abgestimmtes Miteinander von Angeboten des ÖPNV und von ehrenamtlich getragenen Mobilitätsangeboten. Auch hier ist eine Kooperation der Angebotsträger mit den Kommunen und den beteiligten Akteur/innen die Voraussetzung für insgesamt gute und bedarfsgerechte Angebote. Lebens- und Versorgungsqualitäten konnten so für den gesamten Landkreis durch eine Stärkung der Zentren und ihrer Erreichbarkeit gesichert und verbessert werden.*

*Das Wohnen wird in den größeren Ortsteilen des Landkreises in den bereits bebauten Bereichen gestärkt. In den kleineren Ortsteilen wird das Wohnen nach Möglichkeit gesichert. Neuausweisungen von Wohnbauflächen erfolgen bedarfsgerecht in ausgewählten Gemeinden bzw. Ortsteilen und im Hinblick auf bestehende Infrastruktureinrichtungen. Die Sicherung kompakter innerörtlicher Bereiche<sup>1</sup> mit kurzen Wegen macht diese für ein eigenständiges Leben im Alter besonders attraktiv. Zur erfolgreichen Stärkung dieser Innenentwicklungen war als Voraussetzung für die Strategieentwicklung und Handlungsfähigkeit im ersten Schritt ein aussagekräftiges Leerstands- und Reserveflächenkataster notwendig, das die inhaltlich-fachliche Basis eines landkreisweiten Leerstandsmanagements ist und kontinuierlich durch die Gemeinden fortgeschrieben wird.*

*Der Aufbau enger und intensiver Kooperationen der jeweils beteiligten Akteur/innen war dabei zwingende Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung des Leitbildes.*

---

<sup>1</sup> Unter "innerörtlicher Bereich" wird im Rahmen dieser Untersuchung der bebaute Ortskernbereich verstanden, dessen städtebauliche Gestaltung und Nutzungen ihn in Abhängigkeit vom jeweiligen Ortsteiltyp zum Mittelpunkt des Ortes machen.

## 2.4 Abgeleitete Entwicklungsziele auf Ebene der Ortsteiltypen

Aus dem Leitbild „Kooperation für stärkere Zentren“ werden im Folgenden auf Ebene der Ortsteiltypen Entwicklungsziele abgeleitet. Ausgangspunkt ist dabei die Charakterisierung der Ortsteiltypen (vgl. Endbericht Modul A, Kap. 3), die Zielrichtung wird aus dem Leitbild entwickelt.

### ***Ortsteiltyp A: Die Kerne***

- Stabile Kerne mit Nutzungsvielfalt sichern und ausbauen (Wohnen, Einkaufen, soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit)
- Städtebauliche Qualität und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum erhalten und verbessern
- Altengerechtes Wohnen in den Kernen ausbauen
- Wohnnutzung stärken durch Leerstandsmanagement
- Nachfrage auf vorhandene Flächenreserven konzentrieren (Reserveflächen in innerörtlichen Bereichen und bereits ausgewiesene, noch nicht bebaute Baugebiete)
- Neue Wohnbauflächen in geeigneter Lage mit guter Verkehrsanbindung bedarfsgerecht ausweisen (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)
- Gezieltes Management zur Verhinderung des Leerstands von Läden in Kooperation von Einzelhändlerverbänden, Eigentümer/innen und Kommunen

### ***Ortsteiltyp B: Die ehemaligen Gewinner der Suburbanisierung***

- Vorhandene Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangebote sichern
- Städtebauliche Qualität und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum erhalten und verbessern
- Wohnnutzung stärken durch Leerstandsmanagement
- Nachfrage auf vorhandene Flächenreserven konzentrieren (Reserveflächen in innerörtlichen Bereichen und bereits erschlossene, noch nicht bebaute Baugebiete)
- Marktfähigkeit bereits ausgewiesener, noch nicht erschlossener Baugebiete prüfen

### ***Ortsteiltyp C: Der Übergangsbereich***

- Profilierung und Kooperation bzw. „Aufgabenteilung“ in den Bereichen soziale Infrastruktur, Nahversorgung und Freizeitangebote ausbauen („Aufgabenteilung“ in dem Sinne, dass nicht jeder alles vorhalten kann und soll)
- Städtebauliche Qualität und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum erhalten und verbessern
- Wohnnutzung stärken durch Leerstandsmanagement
- Erreichbarkeit der Einrichtungen der Nahversorgung, Gesundheit und sozialen Infrastruktur sicherstellen, sofern sie vor Ort nicht vorhanden sind
- Marktfähigkeit bereits ausgewiesener, noch nicht erschlossener Baugebiete, prüfen; ggf. Baugebiete zurücknehmen
- Erreichbarkeit der Kernorte sicherstellen

***Ortsteiltyp D: Der hart getroffene ländliche Raum***

- Kompakte Siedlungsbereiche sichern
- Städtebauliche Qualitäten und dörflichen Charakter erhalten und verbessern
- Eigenentwicklung durch Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen ermöglichen
- Leerstandsmanagement mit den Zielen erneuter baulicher Nutzung (nach Umbau oder Abriss und Neubau) oder Abriss und Freiflächengestaltung betreiben
- Bemühungen um Wiedernutzung auf ortsbildprägende Gebäude konzentrieren
- Bebauungspläne für bereits ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Baugebiete aufheben
- Erreichbarkeit der Einrichtungen der Nahversorgung, Gesundheit und sozialen Infrastruktur sicherstellen
- Nutzungsmischung auch in kleinen Orten sichern und verstärken (Kleinstgewerbe, Handwerk, Kunsthandwerk)

***Ortsteiltyp E: Die kleinteiligen Sorgenkinder***

- Kompakte Siedlungsbereiche soweit wie möglich sichern
- Städtebauliche Qualitäten und dörflichen Charakter erhalten und verbessern
- Leerstandsmanagement mit den Zielen erneuter baulicher Nutzung (nach Umbau oder Abriss und Neubau) oder Abriss und Freiflächengestaltung betreiben
- Bemühungen um Wiedernutzung auf ortsbildprägende Gebäude konzentrieren
- Brachflächen ohne Aussicht auf neue bauliche Nutzung oder nach Abriss lange leerstehender Gebäude als Freiflächen gestalten
- Bebauungspläne für bereits ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Baugebiete aufheben
- Erreichbarkeit der Einrichtungen der Nahversorgung, Gesundheit und sozialen Infrastruktur sicherstellen
- Nutzungsmischung auch in kleinen Orten sichern und verstärken (Kleinstgewerbe, Handwerk, Kunsthandwerk)

Da die kleineren Ortsteiltypen (insbesondere D und E, in Teilen aber auch C) auf den ersten Blick die „Verlierer“ der Strategie sein könnten, kommt der Sicherung der Erreichbarkeit der Ortsteiltypen A und B aus den kleineren Ortsteiltypen heraus besondere Bedeutung zu, ebenso wie dem Erhalt bzw. der Verbesserung städtebaulicher Qualitäten, des ortstypischen Charakters und einer Nutzungsmischung in den kleineren Orten. Die Beantragung von Fördermitteln für diese Zwecke (u. a. im Rahmen der Dorferneuerung oder des Leader-Programms) kann landkreisweit koordiniert werden, um die Erfolgsaussichten des Einzelantrages zu erhöhen und die Gemeinden zu unterstützen. Damit kann auch dem Trend nach der Förderung gesamtkommunaler Konzepte Rechnung getragen werden.

## 3 Innerörtliche Bereiche

### 3.1 Anforderungen an innerörtliche Bereiche

Entsprechend dem Leitbild der Kooperation für stärkere Zentren kommt den innerörtlichen Bereichen der Ortsteile und Gemeinden für die gesamte Entwicklung der Gemeinden eine hohe Bedeutung zu. Im Zuge des demografischen Wandels und dem damit verbundenen prognostizierten weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen in allen Gemeinden des Landkreises geht es dabei sowohl um die Stärkung der Funktionen in den Bereichen Nahversorgung, soziale und kulturelle Infrastruktur und Freizeit, als auch um die Stärkung und Sicherung der Wohnfunktion in den innerörtlichen Bereichen (hierauf wird gesondert in Kap. 3.2 eingegangen). Darüber hinaus spielen der Erhalt und die Verbesserung der städtebaulichen Qualität der innerörtlichen Bereiche aller Ortsteiltypen eine große Rolle für Image und Identität der Gemeinden. Bei allen baulich-räumlichen Maßnahmen, sowohl im öffentlichen wie im privaten Bereich stellen sich die Qualitätsfragen. Sensibilisierung der Eigentümer/innen und ggf. die Formulierung ortsspezifischer Qualitätskriterien können dazu beitragen, bei sowieso anstehenden baulichen Maßnahmen (Umbau, Sanierung, Modernisierung) baukulturelle Anforderungen umzusetzen.<sup>2</sup>

Bei den kleineren Gemeinden stellt sich mittel- und langfristig die Frage des Erhalts der städtebaulichen Qualitäten und des ortstypischen Charakters, auch wenn länger leerstehende Gebäude abgerissen werden und keine neue bauliche Nutzung realisiert werden kann. Bereits hier ergibt sich, dass die Anforderungen bzw. die Herausforderungen an die innerörtlichen Bereiche der verschiedenen Ortsteiltypen unterschiedlich sind. Die Anforderungen ergeben sich dabei aus dem Leitbild „Siedlungsentwicklung und Demografie“ bzw. aus den daraus entwickelten Leitzielen für die Ortsteiltypen.

#### ***Innerörtliche Bereiche im Ortsteiltyp A (Die Kerne)***

Die innerörtlichen Bereiche im Ortsteiltyp A sind Träger von Versorgungsfunktionen für die Gemeinden mit allen ihren Ortsteilen. Im Bereich Nahversorgung und soziale Infrastruktur sollten sie entsprechend der standörtlichen Einstufung im RROP (vgl. Endbericht Modul A, S. 42) ausgestattet sein. Zur langfristigen Sicherung dieser Funktionen geht es dabei nicht nur punktuell um Erhalt, Sicherung oder Ausbau einzelner Einrichtungen, sondern insgesamt um die Sicherung einer lebendigen Atmosphäre im innerörtlichen Bereich. Von daher bekommen die Aspekte der städtebaulichen Qualität, des Erhalts ortsbildprägender Gebäude und der Gestaltungs- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume in den innerörtlichen Bereich der Ortsteiltypen A eine besondere Bedeutung. Leerstände – insbesondere Geschäftsleerstände – sind nach Möglichkeit zu vermeiden, da diese noch schneller als Wohnungsleerstand die Atmosphäre im innerörtlichen Bereich prägen können. Von daher kommt der Neuvermarktung leer fallender Geschäfte erhöhte Bedeutung zu.

Günstig für die Erfüllung der genannten Anforderungen ist die Kooperation zwischen den ansässigen Geschäftsleuten und zwischen den Geschäftsleuten und der Kommune, um Energien und (finanzielle) Mittel auf gemeinsam festgelegte Ziele zu bündeln und absehbaren Problemen frühzeitig begegnen zu können. Soweit nicht bereits vorhanden, kann der Aufbau solcher Kooperationen oder Netzwerke von Seiten der Kommunen gezielt vorangetrieben werden.

---

<sup>2</sup> Vgl. Leader-Projekt Eifel NRW Planen Bauen und Gestalten – Baukultur und Dorfgestaltung (<http://www.baukultur-eifel.de/leader-projekt-eifel-nrw-planen-bauen-und-gestalten-baukultur-und-dorfgestaltung>)

### ***Innerörtliche Bereiche im Ortsteiltyp B (Die ehemaligen Gewinner der Suburbanisierung)***

In den Ortsteiltypen B vollzieht sich derzeit und absehbar in den nächsten Jahren der demografische Wandel im Sinne von Alterung der Bevölkerung am deutlichsten (vgl. Endbericht Modul A, S. 43). Um die steigende Zahl älterer und alter Menschen in den Ortsteilen halten zu können, kommt der guten Erreichbarkeit von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung sowie von Arztpraxen besondere Bedeutung zu. Hierbei geht es zum einen um das Halten der vorhandenen Einrichtungen in den innerörtlichen Bereichen der Ortsteiltypen B, zum anderen um die Sicherung der Erreichbarkeit der häufig benachbarten Ortsteiltypen A. Neben einer Überprüfung und ggf. Optimierung bedarfsgerechter Angebote des ÖPNV im Rahmen des finanziell Machbaren gehören hierzu auch kleinteilige, flexible Angebote, teilweise auch ehrenamtlich (mit)getragen, wie z. B. Lieferservice, organisierte Einkaufsfahrten, Bürgerbus, CarSharing usw..<sup>3</sup>

Barrierefreiheit sowie Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume in den Ortsteiltypen B kommt deshalb ebenfalls hohe Bedeutung zu. Bei entsprechender infrastruktureller Ausstattung kann bei Leerständen insbesondere die Möglichkeit altengerechten Wohnens (Umbau oder Neubau) geprüft werden. Dadurch können einerseits gute Erreichbarkeiten der infrastrukturellen Einrichtungen gesichert werden, andererseits können die innerörtlichen Bereiche durch eine Stärkung der Wohnfunktion weiter belebt werden, wodurch auch die Nachfrage für z. B. Nahversorgungseinrichtungen gestärkt werden kann.

### ***Innerörtliche Bereiche im Ortsteiltyp C (Der Übergangsbereich)***

Die Ortsteile des Typs C sind am schwierigsten als Typ gleichartig zu beschreiben (vgl. Endbericht Modul A, S. 44). Sie liegen buchstäblich zwischen den Ortsteiltypen A und B einerseits und D und E andererseits. Es ist möglich, dass sie sich in der Zukunft teilweise eher „Richtung A und B“ und teilweise eher „Richtung D und E“ entwickeln werden. Die absehbare Unterschiedlichkeit der Entwicklung erschwert die Formulierung von allgemeinen Anforderungen an die innerörtlichen Bereiche.

Gerade für die Ortsteile des Typs C, die aktuell und zukünftig keine Bandbreite von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor Ort haben bzw. haben werden, kann über die Strategie der Aufgabenteilung und damit der deutlicheren Profilbildung einzelner Orte des Typs nachgedacht werden. Die Aufgabenteilung setzt dabei die intensive Kooperation der Ortsteile unter einander und der Träger/innen der jeweiligen Angebote und Einrichtungen voraus. Thematische Bereiche für eine solche Aufgabenteilung können Einrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur, der Nahversorgung oder auch der Freizeit sein.

### ***Innerörtliche Bereiche im Ortsteiltyp D (Der hart getroffene ländliche Raum)***

Die infrastrukturelle Ausstattung der Ortsteiltypen selber ist i.d.R. nicht ausreichend, so dass zum einen der Erreichbarkeit der entsprechenden Einrichtungen in anderen Ortsteilen große Bedeutung zukommt. Zum anderen wird deutlich, dass die innerörtlichen Bereiche hier zur Belebung noch deutlicher auf Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion angewiesen sind, als die bisher beschriebenen Ortsteiltypen A – C. Dem Leerstandsmanagement kommt eine hohe Bedeutung zu, auch weil die Leerstandsquoten heute bereits relativ hoch sind (vgl. Endbericht Modul A, S. 44). Um als Wohnstandort für die dort Wohnenden attraktiv zu sein bzw. für Zuziehende attraktiv zu werden, sollten die innerörtlichen Bereiche der Ortsteiltypen D

---

<sup>3</sup> So z. B. das privat organisierte CarSharing der Initiative "Dorfautos Hübental" (ein Ortsteil Witztenhausens mit etwa 100 Einwohner/innen und drei "Dorfautos" (s. auch <http://www.carsharing-news.de/erfolgreiches-carsharing-auf-dem-dorf/>)

dabei auf ihre eigenen Potenziale setzen und nicht versuchen, die größerer Ortsteile nachzuahmen. Deutliches Potenzial vieler Ortsteile des Typs D kann dabei der dörfliche Charakter sein. Städtebaulich stellt sich zukünftig die Aufgabe, diesen Charakter zu erhalten bzw. zu stärken, auch wenn ggf. durch Abriss nach längerem Leerstand Lücken im innerörtlichen Bereich entstehen, die gestalterisch „aufgefangen“ werden müssen. Dem Erhalt ortsbildprägender Gebäude kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Bemühungen um Neunutzung leerstehender Gebäude sollen von daher einerseits einen Schwerpunkt auf ortsbildprägende Gebäude setzen. Andererseits kann im Bereich Leerstand auch ein Schwerpunkt darauf gesetzt werden, welche Immobilien den heutigen Anforderungen am ehesten entsprechen bzw. mit relativ geringem Aufwand nachfragegerecht gestaltet werden können. Insbesondere ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude können für Kleinstgewerbe (Handwerk, Kunsthandwerk usw.) interessant sein. Ggf. können die städtebaulichen Möglichkeiten in diesem Themenkontext im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs beispielhaft für einzelne innerörtliche Bereiche untersucht und entwickelt werden. Gerade in den kleineren Ortsteiltypen ist es ggf. möglich, bürgerschaftliches Engagement für Pflege und Stabilisierung der innerörtlichen Bereiche zu nutzen, was teilweise auch bisher schon geschieht.

### ***Innerörtliche Bereiche im Ortsteiltyp E (Die kleinteiligen Sorgenkinder)***

Problematische Entwicklungen, die sich in den Ortsteiltypen D abzeichnen, treten in den Ortsteiltypen E deutlicher hervor (Bevölkerungsrückgang und –alterung, Abwanderungsraten, geringe Zahl an Baufertigstellungen u.a.m., vgl. Endbericht Modul A S. 44). Von daher sind auch die Problemlagen ähnlich, wenn auch deutlicher ausgeprägt. Städtebaulich ist es von hoher Bedeutung, trotz Bevölkerungsrückgang sowie Leerständen mit ggf. folgendem Abriss und Freiflächengestaltung den grundsätzlichen Charakter eines innerörtlichen Bereiches zu erhalten. Baulich-räumliche Konzepte für die innerörtlichen Bereiche im Ortsteiltyp E sollten sich daran orientieren. Im ersten Schritt kann ggf. geprüft werden, welche Ortsteile des Typs E gute Voraussetzung dafür mitbringen, also bereits heute einen erkennbaren „innerörtlichen Bereich“ (Dorfanger, Platz, Feuerlöschteich, ortsbildprägende Gebäude u.a.m.) haben.

## **3.2 Nachfragegerechte Wohnangebote in innerörtlichen Bereichen**

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang und den zu erwartenden Veränderungen bei Alter und Struktur der nachfragenden Haushalte müssen die vorhandenen und potenziellen Wohnangebote in den innerörtlichen Bereichen darauf geprüft werden, inwieweit sie heute und in Zukunft noch nachfragegerecht sind. Nur wenn in den innerörtlichen Bereichen zukünftig nachfragegerechte, attraktive Wohnangebote bestehen, kann die Wohnfunktion in den innerörtlichen Bereichen gestärkt werden, die ein wesentlicher Faktor stärkerer Zentren ist.

### ***Zielgruppen***

Als Zielgruppen für Wohnangebote in innerörtlichen Bereichen, zumindest der Ortsteile mit infrastruktureller Grundausstattung in den Bereichen Nahversorgung, Gesundheit, soziale Infrastruktur und Grundschulen (Ortsteiltypen A – C), lassen sich zum einen ältere Menschen aus dem Landkreis benennen. Für ein eigenständiges Leben im Alter wird u. U. ein zentraler Wohnstandort mit kurzen Wegen zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung sowie zur Arztpraxis wichtig sowie eine Wohnung, die barrierefrei und relativ leicht zu erhalten ist (Wechsel z. B. von Häusern auf großen Grundstücken in altersgerechte Wohnungen). Zum anderen sind junge Familien nach wie vor Zielgruppe für neue Wohnangebote, auch in innerörtlichen Bereichen. Aufgrund der demografischen Entwicklung sind sie

nicht mehr prägende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt, doch es gibt Indizien dafür, dass auch für diese Zielgruppe zentrale Lagen mit gut erreichbaren Angeboten der Nahversorgung, sozialen Infrastruktur und Schulen attraktiver werden. Auch die Nähe zum Bahnhof kann für Berufspendler/innen im Zuge der Energiekostensteigerung noch attraktiver als bisher werden.

### **Anforderungen**

Nachfragegerechte Wohnangebote in innerörtlichen Bereichen müssen einerseits die Anforderungen der o. g. Zielgruppen erfüllen. Andererseits – insbesondere bei Angeboten für Familien mit Kindern – müssen sie mit dem gesellschaftlich fest etablierten Bild vom „Haus mit Garten im Grünen“ konkurrieren. Die innerörtlichen Bereiche sollten nicht versuchen, alle Qualitäten des Wohnens auf der grünen Wiese im neu erschlossenen Wohngebiet zu imitieren, sondern auf eigene Qualitäten setzen.

Die hier formulierten Anforderungen zielen von daher auf die o.g. Zielgruppen und setzen soweit möglich an den vorhandenen Stärken bzw. Potenzialen der innerörtlichen Bereiche an. Da die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Einrichtungen der Nahversorgung gerade auch im Zuge des demografischen Wandels an Bedeutung gewinnt, haben die innerörtlichen Bereiche, zumindest der noch gut ausgestatteten Ortsteile (im allgemeinen Ortsteiltyp A und B, teilweise auch C), hier deutliche Standortvorteile. Daneben sind der Erhalt und die Verbesserung der städtebaulichen Qualität und des ortstypischen Charakters (s.o.) mögliche Stärken der innerörtlichen Bereiche, die sie auch als Wohnstandort interessanter und attraktiver machen kann. Als Wohnstandorte attraktiv und interessant sind innerörtliche Bereiche, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Altengerechte Wohnungen, d. h. Anforderungen an Größe, Zuschnitt und Ausstattungen der Wohnungen (u. a. Barrierefreiheit)
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Gute Anbindung an ÖPNV-Angebote (speziell auch für Berufspendler/innen), mindestens Erhalt des derzeitigen Standes
- Nähe zu Einrichtungen der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur sowie der ärztlichen Versorgung (Nähe = fußläufig auch für Ältere gut erreichbar)
- Nähe zu (bzw. gute Erreichbarkeit von) Kindergarten, KiTa und Grundschule
- Attraktive Angebote in innerörtlichen Bereichen auch für Familien mit Kindern („attraktiv“ in Hinsicht auf Standort, Umgebung, Bauform, Grundriss, Größe usw.)
- Guter energetischer Standard der Wohnungen (Stichwort „Zweite Miete“)
- Nachfragegerechter Mix aus Eigentums- und Mietangeboten (insbesondere bei altengerechten Wohnungen)
- Gute städtebauliche Qualität, sowohl bei Um- wie auch bei Neubauten in innerörtlichen Bereichen, ggf. unter Berücksichtigung eines vorhandenen ländlich-dörflichen Charakters.

Ggf. lassen sich einige Anforderungen leichter im Rahmen von Neubau als von Umbau erfüllen, womit die Wiedernutzung von Brachflächen und die Variante Abriss/Neubau bei verfestigtem Leerstand an Bedeutung gewinnen. Auf allgemeiner Ebene gilt, dass insbesondere bei Einfamilienhäusern aus den 1950er- 1970er Jahre ein Umbau auf heutige energetische Standards oder Barrierefreiheit umfangreich und teuer ist, so dass die entsprechenden Bestandsgebäude nur schwer vermarktbar sind (vgl. Endbericht Modul A, S. 66 und 70).

Die Auflistung der Anforderungen macht deutlich, dass tendenziell die innerörtlichen Bereiche der größeren Ortsteile (A und B, in Teilen C) als Wohnstandorte für Zuziehende attraktiv sein werden. Die kleineren Ortsteile des Typs D und E könnten ggf. für „Individualist/innen“ auf Wohnortsuche interessanter sein als die größeren Ortsteile, da sie im Allgemeinen mehr Freiraum für individuelle Lösungen bieten.

### ***Sinnvolle Ergänzungen der Informationsgrundlage***

Aus der Analyse bzw. aus Gesprächen mit Vertretern des Landkreises und der Kommunen hat sich ergeben, dass z. Zt. nicht zu allen Anforderungen eine ausreichende Informationsgrundlage vorliegt, um einen konkreten Handlungsbedarf ableiten zu können. Für die unten aufgeführten Bereiche ist eine Klärung des derzeitigen qualitativen Zustands des Wohnungsbestandes und Wohnumfeldes in den innerörtlichen Bereichen daher der nächste Schritt. Hierbei sollten im Vorfeld die Bereiche abgegrenzt werden, in denen eine Erhebung erfolgen soll. Da diese aufwändig ist, sollten die räumlichen Bereiche eng auf die innerörtlichen Bereiche der Ortsteiltypen begrenzt werden. Ggf. kann es sinnvoll sein, einen Pretest der gewählten Erhebungsmethodik in einem oder zwei innerörtlichen Bereichen zu machen, um die Erfolgsquote abschätzen zu können und daran anschließend entweder die Erhebungsmethodik zu optimieren oder auf eine Erhebung zu verzichten, falls die Erfolgsquote zu gering ist. Ergänzungen der Informationsgrundlage sind in folgenden inhaltlichen Bereichen sinnvoll:

- Vorhandene Bauformen, Wohnformen einschließlich möglicher baulicher Anpassungen an aktuelle, nachfragegerechte Umbauten
- Energetischer Standard
- Barrierefreiheit der Wohnungen
- Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes

Die Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes in innerörtlichen Bereichen ist dabei der am einfachsten zu erhebende Bereich, da sich ggf. bestehende Informationslücken durch Begehungen – ggf. als studentisches Projekt – schließen lassen.

Da in allen Gemeinden eine kleinteilige Eigentümerstruktur prägend ist, ist eine Erhebung des Wohnungsbestandes schwierig. Es ist zu prüfen, ob die Eigentümer/innen mit vertretbarem Zeitaufwand ermittelt werden können, um ggf. eine schriftliche Befragung zu den o. g. Punkten durchzuführen. Erfahrungsgemäß wird hierdurch keine Vollerhebung möglich sein, die Befragung kann jedoch dazu dienen, die Informationsgrundlage zu verbessern. In jedem Fall sind jedoch Aufwand und Kosten gegenüber dem zu erwartenden Nutzen abzuwägen. Im Prinzip ist – schon allein aufgrund der Baualtersklassen (vgl. Endbericht Modul A S. 61) – deutlich, dass Sanierungsbedarf besteht, um den aktuellen Anforderungen an Wohnraum gerecht werden zu können. Da demzufolge bereits aus der Datenanalyse begründete Rückschlüsse auf den bestehenden Sanierungsbedarf möglich sind, könnte eine Befragung zur Verbesserung des Informationsstandes ggf. gleich mit einem Impuls für die Eigentümer/innen in Richtung auf Sanierung und damit Erhalt ihres Vermögenswertes verbunden werden (Aktivierung). Hier kann die Zusammenarbeit mit Banken, Bausparkassen und Fördermittelgebern gesucht werden.

## 4 Umgang mit Leerstand / Reserveflächen

Die Analyse im Modul A ergab deutlichen Handlungsbedarf im Bereich Leerstand und Reserveflächen (vgl. Kap. 8 Modul A, Endbericht, S. 93 ff.). Handlungsbedarf entsteht in diesem Bereich, da leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen einerseits die Option enthalten, weiteren Flächenverbrauch durch neue Wohnbaugebiete und damit auch hohe Infrastrukturfolgekosten zu vermeiden oder zumindest zu verringern. Andererseits können leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen insbesondere in innerörtlichen Bereichen die Stimmung im Ort und das Image des Ortes negativ beeinflussen. Aktuell wird darüber hinaus in zunehmend mehr Regionen vor Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Nachweis verlangt, dass der entsprechende Bedarf nicht in bereits bebauten Bereichen (u. a. Leerstand und Reserveflächen) gedeckt werden kann. Voraussetzung für diesen Nachweis ist i. d. R. ein Leerstands- und Reserveflächenkataster.

Von daher werden im Folgenden Empfehlungen zu Aufbau und Inhalt eines Leerstands- und Reserveflächenkatasters gegeben sowie Hinweise zu möglichen Bewertungen, Prioritätensetzungen und zum strategischen Umgang mit Leerstand und Reserveflächen. Ein Leerstands- und Reserveflächenkataster ist dabei ein erster Schritt hin zu einem Leerstandsmanagement. Es ist letztendlich ein Analyseinstrument, das dann Bedeutung erlangt, wenn es zur Grundlage für Handlungs- und/oder Vermarktungsstrategien gemacht wird. Wichtige Voraussetzung für seine Wirksamkeit (schon allein aus Sicht einer Kosten-Nutzen-Relation) ist auch seine kontinuierliche Fortschreibung.

### 4.1 Zielsetzungen und Anforderungen an Inhalt und Struktur eines Leerstands- und Reserveflächenkatasters

Leerstands- und Reserveflächenkataster<sup>4</sup> werden seit etlichen Jahren als bewährtes Instrument des Leerstandsmanagements eingesetzt. Von daher kann auf verschiedene Erfahrungen in diesem Bereich zurückgegriffen werden. Zum Beispiel bietet das niedersächsische Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“ (Projekt MUZ) eine gute Grundlage im Bereich der Datenerfassung.<sup>5</sup> Es dient der einheitlichen Erfassung und Pflege gemeindlicher Leerstandsdaten. Die in diesem Modellprojekt für Kommunen der Region Weserbergland plus entwickelten Strukturen und Datenauswertungen können auch von anderen Kommunen Niedersachsens genutzt werden (Ansprechpartnerin: zuständige Regionaldirektion des LGLN, Kosten für die Nutzung: 400,00 Euro pro Jahr).

Als Zielsetzung eines Leerstands- und Reserveflächenkatasters für den Landkreis Uelzen wird formuliert:

- Umfassende und aktuelle Kenntnisse über derzeitigen Leerstand und Reserveflächen in allen Gemeinden und Ortsteilen des Landkreises

---

<sup>4</sup> Unter „Reserveflächen“ werden im Rahmen dieser Untersuchung alle innerörtlichen Flächen verstanden, die nach Lage, Größe, Zuschnitt usw. für bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten (u. a. Brachflächen und Baulücken)

<sup>5</sup> Vgl. zum Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs – regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen im Bereich der REK Weserbergland plus“ (MUZ): <http://www.rek-weserbergland.de/index.php?id=132>

- Umfassende und aktuelle Kenntnisse über perspektivischen Leerstand in allen Gemeinden und Ortsteilen des Landkreises
- Erhebung von Informationen, die über das leerstehende Gebäude / die brachliegende Fläche hinaus das Umfeld und die Aktivierbarkeit des Grundstücks betreffen
- Generierung eines strategischen Instruments zum landkreisweit abgestimmten Flächenmanagement. Unter den Voraussetzungen rückläufiger Bevölkerungszahlen ist Leerstandsmanagement in innerörtlichen Bereichen ein zentraler Baustein des Flächenmanagements
- Eröffnung von Handlungsspielräumen und der Chance auf schnelle Reaktions- und Aktionszeiten zur Wiedernutzung/Umnutzung von Leerständen auf der Grundlage konkreter Informationen und abgestimmter Bewertungsverfahren und Prioritätensetzungen
- Stärkung bzw. Sicherung insbesondere von innerörtlichen Bereichen der Ortsteile und Gemeinden
- Schaffung einer Grundlage für Entscheidungen, wie viel Eigenbedarf in innerörtlichen Bereichen zu decken ist, um Entscheidungen über Neuausweisungen von Bauflächen gezielt treffen zu können.

Mithilfe eines qualitativ hochwertigen und aktuellen Leerstands- und Reserveflächenkatasters können Brachflächen i. d. R. relativ vollständig erfasst werden. Im Bereich des Leerstands wird ein guter Überblick erreichbar sein, der einen hohen Prozentsatz der betroffenen Gebäude erfasst. Aus rein methodischen Gründen wird es jedoch nicht möglich sein, alle aktuell leerstehenden Gebäude vollständig zu erfassen.

Aus den Zielsetzungen des Leerstands- und Reserveflächenkatasters leiten sich die Anforderungen an Inhalt und Struktur ab. Die Inhalte können in zwei Gruppen geteilt werden:

### ***Informationen, Zahlen, Daten, Fakten über das Gebäude/die Fläche und ihre Umgebung***

In diesem grundlegenden Informationsblock geht es im ersten Schritt um die Identifikation aktuell und perspektivisch leer stehender Gebäude oder Flächen. Denn bevor nähere Informationen erhoben werden, muss geklärt werden, ob tatsächlich Leerstand vorliegt. Im Fall von Reserveflächen lässt sich dies noch relativ leicht durch Augenschein ermitteln, im Fall ganz oder auch teilweise leer stehender Gebäude ist dies schwieriger (vgl. 4.2 Daten- und Informationserhebung). Besonderes Augenmerk muss darüber hinaus auf den perspektivischen Leerstand gerichtet werden, also auf die Erfassung von Gebäuden und Grundstücken, die in absehbarer Zeit aufgrund des Alters und ggf. der familiären Situation der jetzigen Bewohner/innen leer stehen werden. Wenn sich bestätigt, dass tatsächlich ein aktueller oder perspektivischer Leerstand vorliegt, werden nähere Informationen über das Gebäude bzw. die Fläche erhoben. Hierbei könnte auf die Erhebungsbögen des Projekt MUZ zurückgegriffen werden (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 3).

Baulücken- und Leerstandskataster im Rahmen des Modellprojekts "Umbau statt Zuwachs"

### Erhebungsbogen Baulücke

Kategorie	Differenzierung / Auswahloptionen	Hinweise zur Anwendung
Gemeinde, Ort, Ortsteil		Gewünschtes Grundstück in der Karte anklicken oder über die Suche auswählen. Im Auswahlmenu "Baulücken-erfassen" Haken setzen. Die Daten werden automatisch eingetragen.
Straße, Hausnummer		
Gemarkung Flur Flurstück Flurstücksgröße	(automatische Ergänzung im Kataster)	
weitere Ordnungsmerkmale		z.B. Beschreibung der Lage, wenn Hausnummer fehlt
Planungsrechtlicher Status	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) Bezeichnung (Nummer, Name):	Übernahme der Daten aus der Bauabteilung der zuständigen Stadt/Gemeinde
	<input type="checkbox"/> Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB)	
	<input type="checkbox"/> Außenbereich (§35 BauGB)	
Bebaubarkeit des Grundstücks	<input type="checkbox"/> bebaubar	gültiger Bebauungsplan liegt vor
	<input type="checkbox"/> teilweise bebaubar	gültiger Bebauungsplan noch ohne Parzellierung liegt vor
	<input type="checkbox"/> möglicherweise bebaubar nach abschließender Prüfung	freie Flächen (nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ausgewiesen) innerhalb bebauter Bereiche, Baulandschaftung durch klassische oder vereinfachte Umlegung
Bemerkungen		
Erhoben am	durch	
Übernommen am	durch	

Abbildung 1 Erhebungsbogen Baulücke (Niedersächsisches Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“) aus dem Projekt „MUZ – Modellprojekt Umbau statt Zuwachs“

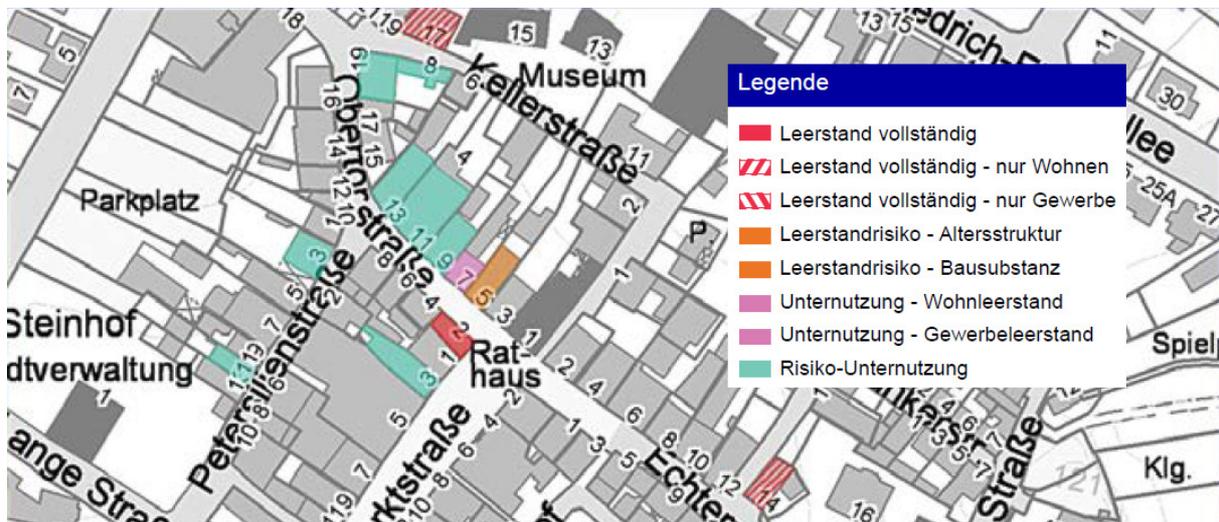


Abbildung 2 Beispiel einer Kartendarstellung und Legende aus dem Niedersächsisches Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“ (Quelle: Regionale Entwicklungskooperation Weserberglandplus, Geschäftsstelle Modellprojekt Umbau statt Zuwachs (Hrsg.): Handbuch aktive Innenentwicklung. Ergebnisse des Modellprojektes Umbau statt Zuwachs, 2012, S. 25)

Baulücken- und Leerstandskataster im Rahmen des Modellprojekts "Umbau statt Zuwachs"

### Erhebungsbogen Leerstand

Kategorie	Differenzierung / Auswahloptionen	Hinweise zur Anwendung
Gemeinde, Ort, Ortsteil		Gewünschtes Grundstück in der Karte anklicken oder über die Suche auswählen. Im Auswahlmenu "Leerstand-erfassen" Haken setzen. Die Daten werden automatisch eingetragen.
Straße, Hausnummer		
Flurbezeichnung Flurstücksgröße Gebäudegrundfläche	(automatische Ergänzung im Kataster)	
Planungsrechtlicher Status	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB): Bezeichnung (Nr., Name):  <input type="checkbox"/> Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB) <input type="checkbox"/> Außenbereich (§35 BauGB)	Übernahme der Daten aus der Bauabteilung der zuständigen Stadt/ Gemeinde
Ortsbildprägender Charakter	<input type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein	Kennzeichnung nur, wenn Gebäude ausgeprägten, ortsbildprägenden Charakter hat (Ensemble von Fachwerk-häusern; zeitgeschichtliche Bauweise; besonderes, regionales Baumaterial; historisches Gebäude u.s.w.)
Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> ja / <input type="checkbox"/> nein	Zugriff auf Daten der Denkmalsschutzbehörde
Gebäudeleerstand	<input type="checkbox"/> vollständig	Auch nicht genutzte Zweitwohnung, sichtbarer Leerstand. Nicht: in Sanierung befindliche Gebäude
	<b>Leerstandsrisiko (Ursache):</b>	
	<input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko Altersstruktur	Bewohner über 70 Jahre alt
	<input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko Bausubstanz	In absehbarer Zeit Abriss oder Totelsanierung erforderlich
	<b>Unternutzung:</b>	
Gebäudetyp	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus/Doppelhaus <input type="checkbox"/> Reihenhaushaus <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau <input type="checkbox"/> Geschäftshaus <input type="checkbox"/> Wohn/Geschäftshaus	Gebäude mit teilweiseem Leerstand: Unternutzung durch Wohnleerstand in Wohn- und/oder Geschäftshaus Unternutzung durch Gewerbeleerstand in Wohn- und/oder Geschäftshaus
	<input type="checkbox"/> Hofstelle / ehem. landw. Gebäude	
Gebäudenutzung	<input type="checkbox"/> nur Wohnen	Nutzung nur als Wohngebäude
	<input type="checkbox"/> nur Gewerbe	Nutzung nur als Gewerbegebäude
	<input type="checkbox"/> öffentliche Nutzung	z.B. alte Schule, ehem. Kindergarten, öffentl. Verwaltung, ehem. Post
	<input type="checkbox"/> Mischnutzung	Mehrfachnutzung z.B. für Wohnen und Gewerbe oder öffentliche Nutzung
Gebäudeteil	<input type="checkbox"/> Hauptgebäude	z.B. ehem. Feuerwehrgerätehaus, alte Stallanlage, alte Scheune
	<input type="checkbox"/> Nebengebäude	
Baujahr	( <input type="checkbox"/> geschätzt)	Wenn Baujahr nicht feststellbar: Schätzung
Bautyp	<input type="checkbox"/> Fachwerk <input type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> sonstiges (bitte bei Bemerkungen eintragen)	z.B. Fertighaus, Blockhaus, Mischbauweise
Stockwerke	Anzahl Vollgeschosse:	alle Geschossflächen entsprechend der Wohnflächenberechnung (im Zweifelsfall Bauakte ansehen)
Bauzustand	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> vollständig saniert <input type="checkbox"/> teilsaniert <input type="checkbox"/> unsaniert <input type="checkbox"/> baufällig/ abgängig	Nicht nur Neubau, sondern auch alle neueren Gebäude ohne Sanierungsbedarf Komplett saniertes Gebäude In Teilen saniertes Gebäude Gebäude mit Sanierungsbedarf Gebäude, die nur noch abgerissen werden können
Bemerkungen		Zusätzliche Informationen, die für die Bewertung des Gebäudes von besonderer Wichtigkeit sind, z.B. besondere Lage, besondere Dachdeckung, Niedrigenergiehaus, Außengarage, Carport
Erhoben am	durch	
Übernommen am	durch	

Abbildung 3 Erhebungsbogen Leerstand (Niedersächsisches Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“) aus dem Projekt „MUZ – Modellprojekt Umbau statt Zuwachs“

Abweichend vom Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“ wird für den Landkreis Uelzen vorgeschlagen, nicht den Begriff „Baulücken“ sondern „Reserveflächen“ zu verwenden, da die gerade in den innerörtlichen Bereichen kleinerer Ortschaften vorhandenen Reserveflächen nicht immer klassische „Baulücken“ sind.

Die Leerstandserfassung erstreckt sich auf verschiedene Gebäudetypen (vgl. Erhebungsbogen Leerstand des Projekt MUZ). In ländlichen Orten spielt insbesondere auch der Leerstand ehemals landwirtschaftlicher Gebäude eine Rolle. Auch untergenutzte Hofstellen („Witwenburgen“), bei denen die Wirtschaftsgebäude und Teile des Wohnhauses un- oder untergenutzt sind, sollten mit erfasst werden.

Für das Leerstands- und Reserveflächenkataster des Landkreises Uelzen wird vorgeschlagen, die im Projekt MUZ erhobenen Daten und Informationen über das jeweilige Gebäude bzw. Grundstück um einige Angaben zu Lage und Umgebung zu ergänzen, um Grundlagen für eine spätere Eignungseinschätzung zu bekommen. Hierzu gehören zum einen Informationen über die Lage des Gebäudes bzw. der Fläche im Ort, u. a. ob es im Ortskern oder in Randlage liegt, ob es an einer Durchfahrts- oder Wohnstraße liegt usw.. Zum anderen gehören Angaben zur Bau- und Nutzungsstruktur in direkter Nachbarschaft dazu, u. a. ob es sich um verdichtete oder aufgelockerte Bebauung handelt und welche Gebäudetypen und Bautypen vorherrschen (analog zum Erhebungsbogen Leerstand, vgl. Abbildung 3); außerdem gehören Angaben zu Nutzungen in direkter Nachbarschaft (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Dienstleistungen) dazu. Darüber hinaus sollte erhoben werden, ob es in direkter Nachbarschaft weitere Leerstände gibt.

### ***Angaben und Einschätzungen zu Nutzungseignungen und Entwicklungsperspektiven des Gebäudes bzw. der Fläche***

Weitere wichtige Informationen als Grundlagen von Eignungseinschätzungen leer stehender Gebäude bzw. brachliegender Flächen sind Dauer und Gründe des Leerstandes, um daraus in weiteren Schritten Rückschlüsse auf die Möglichkeiten der Aktivierung des Grundstückes bzw. des Gebäudes ziehen zu können. Hierzu gehören u. a. Angaben zu den Eigentumsverhältnissen. Es wird vorgeschlagen, diese Angaben in das Leerstands- und Reserveflächenkataster des Landkreises Uelzen mit aufzunehmen. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen einer Einwilligung der Eigentümer/innen. Sofern das Leerstandskataster öffentlich zugänglich ist (was eine Voraussetzung ist, um es als Vermarktungsinstrument gezielt einsetzen zu können), sollte die Frage der Mobilisierbarkeit nur z. B. in drei Stufen (kurz-, mittel- oder langfristige) angegeben werden. Eine Erfassung der Gründe für diese Einschätzung sollte nur in einem nicht-öffentlichen Teil erfolgen und Belange des Datenschutzes müssen in jedem Fall berücksichtigt werden.

Über die Erhebung reiner Informationen hinaus gehen Fragen zur Einschätzung über mögliche zukünftige Entwicklungen des leer stehenden Gebäudes bzw. der brachliegenden Fläche. Hierbei geht es um Einschätzungen zu folgenden Punkten:

- Nutzungseignung für: Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen oder Freifläche
- Wenn geeignet für Wohnen:  
Anzahl realisierbarer Wohneinheiten und mögliche Bauform  
Zielgruppeneignung: generationengerechtes Wohnen, Familien
- Zeithorizont einer möglichen Realisierung für Wohnnutzung (Mobilisierbarkeit)

## 4.2 Daten- und Informationserhebung für das Leerstands- und Reserveflächenkataster

Erfahrungen aus unterschiedlichen Projekten (z. B. Niedersächsisches Modellprojekt MUZ und Erfassung des Leerstands von Wohngebäuden in ländlichen Räumen in ausgewählten Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland<sup>6</sup>) zeigen, dass eine Kopplung von quantitativen und qualitativen Erhebungen notwendig ist, um stichhaltige Informationen zu erhalten.

Im Projekt Siedlungsentwicklung und Demografie im Landkreis Uelzen wurde die Verwendungsfähigkeit von erhobenen Daten zu Strom- und Wasserverbräuchen (Nullverbrauch = angenommener Leerstand) getestet (vgl. Endbericht Modul A, Kap. 8.1 und 8.2, S. 93 ff.) Hierbei erweisen sich die Wasserverbrauchsdaten als wenig aussagekräftig, u. a. weil die verfügbaren Daten nicht zwischen privaten und gewerblichen Verbrauchsstellen unterscheiden. Die Stromverbrauchsdaten wären grundsätzlich ein geeigneter Indikator, um Gebiete mit aktuell überdurchschnittlichem Leerstand einzugrenzen. Tatsächlich sind sie jedoch kaum geeignet, Angaben über konkret leer stehende Gebäude zu erhalten, da davon auszugehen ist, dass die Fallzahlen strukturell zu niedrig sind. Denn es sind zahlreiche Gründe denkbar, warum in geringem Maße Strom verbraucht wird, auch wenn das Gebäude leer steht (z. B. Heizung als Frostschutz). Beide Datenquellen können jedoch bei einfacher Verfügbarkeit eine Ersteinschätzung zur relativen Problemverteilung geben.

Im Projekt MUZ wird demgegenüber auf eine Auswertung von Melderegisterdaten zurückgegriffen. Deren Auswertung in Bezug auf Indizien für heutigen und perspektivischen Leerstand kann den Kommunen vom Land Niedersachsen zur Verfügung gestellt werden. Besonderer Wert kommt den Daten in Bezug auf eine Abschätzung des perspektivischen Leerstands zu, für den keine andere statistische Quelle ausgewertet werden kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diese Daten Fehler enthalten, so dass die Angaben aus dem Melderegister (kein/e Einwohner/in gemeldet) als Indizien für möglichen Leerstand gewertet werden können, die anhand der Situation vor Ort überprüft, ergänzt und qualifiziert werden müssen. Hierfür sind genaue Orts- und Sachkenntnisse lokaler Akteur/innen unabdingbar. Die Überprüfung der Meldedaten in einer Gemeinde in Südniedersachsen (Bovenden) ergab jedoch einen hohen Grad an Übereinstimmung. Von daher wird davon ausgegangen, dass der Indikator zuverlässiger ist als die Auswertung von Strom- und Wasserverbrauchsdaten. Plausible Schlussfolgerungen lassen sich dabei besonders in Gebieten mit Einfamilienhäusern ziehen. Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen können adressbezogene Meldedaten hingegen kaum stichhaltige Indizien über Leerstand liefern. Ggf. muss die Auswertung der Einwohnermeldedaten in Gebieten mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung durch die Auswertung von Stromverbrauchsdaten ergänzt werden (vgl. auch Kap. 4.4). Sobald die Zensusdaten vorliegen (voraussichtlich Ende Mai 2013) kann geprüft werden, inwieweit ggf. die in diesem Rahmen durchgeführte Eigentümerbefragung eine weitere – oder alternative – Informationsquelle für ein Leerstands- und Reserveflächenkataster sein kann.

Erfahrungen aus einem im Jahr 2012 laufenden Projekt des Büros pro loco in der Gemeinde Flecken Bovenden zeigen, dass die im Rahmen von MUZ erzeugten Karten insbesondere zum perspektivischen Leerstand nicht ohne weiteres verständlich (im Sinne von selbsterklärend) sind. Die Karten enthalten neben den für die Fragestellung wichtigen Angaben zu Haushalten mit alleinstehenden älteren Menschen auch weitere Angaben, z. B. Haushalte mit Kindern, so dass die abgefragte Information nicht auf den ersten Blick deutlich wird. Von daher wird davon ausgegangen, dass ein einfacher Versand der Karten an die lokalen Akteur/innen (Ge-

---

<sup>6</sup> Harald Spehl (Hrsg.): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, ARL e-paper 12, Hannover 2011

meindeverwaltungen, Ortsteilbürgermeister/innen, sachkundige alteingesessene Bewohner/innen) nicht ausreicht, sondern um kurze Erläuterungen/Verdeutlichungen ergänzt werden muss. Ggf. kann auch ein Treffen mit den lokalen Akteur/innen als Auftakt sinnvoll sein, um anstehende Fragen zu klären, und ein ungefähr gleiches Vorgehen der verschiedenen Akteur/innen sicher zu stellen. Die Aufgaben für die lokalen Akteur/innen lassen sich in vier Gruppen teilen:

- Überprüfung, ob es sich bei den durch Auswertung des Melderegisters erhobenen Gebäuden und Grundstücken tatsächlich um Leerstände bzw. Reserveflächen handelt.
- Überprüfung, ob es sich bei den gesammelten Melderegisterdaten zum perspektivischen Leerstand wirklich darum handelt.
- Ggf. Ergänzung bisher nicht erfasster heute oder perspektivisch leerstehender Gebäude.
- Zusammenstellung konkreter Angaben über die leerstehenden Gebäude bzw. brachliegenden Flächen entsprechend den o. g. Erhebungsbögen.

Insbesondere beim letzten Punkt können die Gemeinden und der Landkreis einen Teil der Angaben übernehmen (u. a. Flurbezeichnungen, planungsrechtlicher Status, Denkmalschutz), bevor vor Ort konkrete Informationen erhoben werden. Die eigentliche Erhebung vor Ort (u. a. Gebäudetyp und –nutzung, Bauzustand, Angaben zu Lage und Umgebung des Grundstückes) kann ggf. nach kurzer Einarbeitung durch ehrenamtliche Kräfte oder Studierende übernommen werden.

Die Angaben und Einschätzungen zu Nutzungseignungen und Entwicklungsperspektiven des Gebäudes bzw. der Fläche können entweder von den Gemeinden oder z. B. von Ortsteilbürgermeister/innen vorgenommen werden. Hierbei muss jeweils angegeben werden, wer die Einschätzungen getroffen hat.

Es wird empfohlen, sich im Vorfeld mit den lokalen Akteur/innen auf Bewertungskriterien zu verständigen. So können z. B. im Bereich generationengerechtes Wohnen die Entfernung zu bzw. Erreichbarkeit von Nahversorgung, Arztpraxen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur berücksichtigt werden sowie die Möglichkeiten eines barrierefreien Umbaus bzw. Neubaus. Im Bereich der Eignungseinschätzung für Familien können die Entfernung zu KiTa und Grundschule und das Vorhandensein wohnungsnaher Freiflächen (auf dem eigenen Grundstück oder öffentlich) eine Rolle spielen. Durch die gemeinsame Verständigung mit den Akteur/innen auf diese Kriterien können passgenaue Rahmenbedingungen für das Engagement und eine gleichartige Einschätzung geschaffen werden.

### ***Alternatives Vorgehen in kleinen Ortsteilen***

Eine Schwierigkeit bei der Erfassung leerstehender Gebäude und Wohnungen ist eine ggf. geringe Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer/innen, die häufig eine Nachfrage durch eine öffentliche Stelle zu möglichem Leerstand als Eingriff in ihre Privatsphäre deuten und zurückweisen. In anderen Projekten des Büros pro loco<sup>7</sup> wurden insbesondere in kleinen Ortsteilen gute Erfahrungen damit gesammelt, im ersten Schritt lokale Akteur/innen aufgrund ihres Erfahrungswissens eine Karte mit Leerständen erstellen zu lassen und diese als eine Informationsgrundlage auf einem öffentlichen Workshop im jeweiligen Ortsteil zu verwenden. Die Offenlegung von Leerstand erfolgt auf diesem Weg nicht durch eine öffentliche Stelle, sondern unter den lokalen Akteur/innen selber.

---

<sup>7</sup> Z. B. im Rahmen der Erarbeitung des "Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzept der Stadt Schotten" – Pilotprojekt im Rahmen der Dorferneuerung in Hessen, 2011

### **4.3 Bewertungskriterien für verschiedene Entwicklungsperspektiven von leerstehenden Gebäuden / Reserveflächen**

Um das Leerstands- und Reserveflächenkataster als strategisches Instrument nutzbar zu machen, müssen die erfassten Informationen landkreisweit einheitlich bewertet werden, um aus der Fülle der Informationssammlung Prioritäten und Handlungsspielräume gewinnen zu können.

Zielsetzung der Bewertung ist die Einordnung der jeweiligen Gebäude bzw. Grundstücke in eine der drei strategischen Gruppen (vgl. Kap. 4.5):

- Neunutzung, ggf. nach Umbau oder Abriss und Neubau,
- Abriss und Freiflächengestaltung,
- Derzeit keine Handlungsmöglichkeit.

Bewertungskriterien sind dabei:

- Standortbezogene Einschätzung der Nutzungseignung
- Einschätzung der Marktfähigkeit des Gebäudes bzw. des Grundstückes
- Entscheidung zwischen den Varianten Umbau/Umnutzung, Abriss/Neubau oder Abriss/Freiflächengestaltung
- Zeithorizont einer möglichen Um-/Neunutzung
- Aktivierung des Grundstückes

Die Bewertungskriterien ergeben sich hierbei zum einen aus den erfassten Zahlen, Daten und Fakten sowie aus einer Überprüfung und Verifizierung der Einschätzung durch die lokalen Akteur/innen. Zum anderen müssen sie inhaltlich ergänzt werden (u. a. im Bereich Einschätzung der Marktfähigkeit des Standortes, Aktivierbarkeit des Grundstückes).

Neben der Eignung eines Grundstückes bzw. Gebäudes für Wohnnutzung und der Prüfung, inwieweit ein Anpassen an aktuelle bauliche Standards möglich und sinnvoll ist, hängt eine Wiedernutzung entscheidend davon ab, ob das Grundstück bzw. das Gebäude „mobilisierbar“ ist. Hierfür müssen Informationen zu den derzeitigen Eigentümer/innen erhoben werden und ggf. Gründe, die bisher gegen eine Wieder-/Neunutzung des Grundstückes bzw. des Gebäudes gesprochen haben.

### **4.4 Prozess zur Erstellung und Fortführung des Leerstands- und Reserveflächenkatasters**

Erster Schritt auf Landkreisebene wäre eine Beteiligung am Projekt MUZ und die Verwendung der darüber erhältlichen Auswertungen aus dem Melderegister. Es wird davon ausgegangen, dass diese Daten relativ schnell verfügbar gemacht werden können. Hierfür müssten die Melderegisterdaten von der Gemeinde an das LGLN übermittelt werden. Auf dieser Grundlage erfolgt dann eine entsprechende Auswertung und Kartendarstellung durch das LGLN.

Parallel und in Kooperation aller Gemeinden des Landkreises kann die Überprüfung der Daten und die Konkretisierung bei bestätigtem Leerstand vorbereitet werden. Die Erhebungsaufgaben sind dabei zu teilen zwischen dem Landkreis, den Gemeinden sowie lokalen Akteur/innen (s.o.). Zu dieser Vorbereitung gehört auch die Verständigung mit den Gemeinden und den lokalen Akteur/innen über die Bewertungen und Eignungseinschätzungen.

Die tatsächliche Überprüfung der Daten und die Vervollständigung der Angaben zu den leer stehenden Gebäuden bzw. brachliegenden Grundstücken ist der für alle Beteiligten arbeitsaufwändige Teil der Erarbeitung eines Leerstands- und Reserveflächenkatasters. Es wird vorgeschlagen, dies als Pilotprojekt des Landkreises zunächst in einer Gemeinde durchzuführen, um die hierbei gesammelten Erfahrungen dann für die nachfolgenden Gemeinden nutzen zu können. Pilotgemeinde könnten dabei z. B. Suderburg oder Uelzen sein, da hier auf bereits Vorhandenem aufgebaut werden kann. In Suderburg gibt es umfangreiche Erhebungen zum Leerstand, in der Stadt Uelzen liegen Angaben zu Nullverbräuchen bei Strom und eine erste Übersicht über Baulücken vor. Im Rahmen des Pilotprojektes kann auch getestet werden, ob die Ergänzung von Stromverbrauchsdaten in Gebieten mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung inhaltlich sinnvoll und vom Aufwand her zu bewältigen ist. Es wird vorgeschlagen, hierbei nicht nur die Nullverbräuche zu erfassen, sondern den Stromverbrauch bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze.<sup>8</sup>

Die vollständig erhobenen und erfassten Daten und Informationen einer Gemeinde können anschließend genutzt werden, die Bewertungskriterien anzuwenden und zu überprüfen. Auf Grundlage der dann verfügbaren Informationen kann entschieden werden, ob die Bewertung im Zuge eines formalisierten, quantitativen Verfahrens (Bewertungsstufen für jedes Kriterium, Gewichtung der Kriterien und Bildung von Gruppen gleichartiger Standorte) erfolgen kann oder ob – wenn die Informationen nicht für alle Standorte in vergleichbarer Qualität und Stichhaltigkeit verfügbar sein sollten – eine qualitative Bewertung durch einen Arbeitskreis mit Vertreter/innen der jeweiligen Gemeinde und des Landkreises erfolgen muss.

### ***Fortschreibung des Katasters***

Um mit dem Leerstands- und Reserveflächenkataster kontinuierlich arbeiten zu können, ist eine regelmäßige Fortschreibung und Aktualisierung notwendig. Hierbei geht es zum einen darum, Flächen, die wieder in Nutzung kommen, aus dem Kataster zu entfernen, zum anderen auch darum, neu leer fallende Gebäude und Flächen aufzunehmen. Darüber hinaus kann es sein, dass eine Fläche neu in eine der drei Handlungsoptionen einzuordnen ist, z. B. wenn es im Rahmen der Erbfolge zu einem Eigentümerwechsel kommt.

Grundsätzlich werden bei einer Fortschreibung die gleichen Quellen wie bei der Ersterhebung verwendet, also im Wesentlichen die Auswertung der Daten aus dem Melderegister, ggf. ergänzt um Stromverbrauchsdaten in Gebieten mit überwiegender Mehrfamilienhausbebauung. Es sollte geprüft werden, inwieweit die Auswertung technisch so erfolgen kann, dass Änderungen gegenüber der letzten Erhebung augenfällig werden. Die quantitative Auswertung sollte jährlich fortgeschrieben werden. Im Bereich Neubau und Umbau auf brachliegenden Grundstücken oder bei leerstehenden Gebäuden können ggf. Informationen von der Bauordnung (Bauanträge bzw. Baufertigstellungen) ergänzend verwendet werden. Diese Informationen können fortlaufend in das Kataster eingearbeitet werden. Dadurch kann eine möglichst hohe Aktualität sichergestellt werden, von der der Wert des Katasters als Vermarktungsinstrument stark abhängt. Das gleiche gilt auch für punktuelle Ergänzungen, die sich aus der Orts- und Sachkenntnis einzelner Verwaltungsmitarbeiter/innen ergeben können (u. a. Erbfolge). Der Aufwand für die qualitative Überprüfung der erhobenen Daten ist bei der Fortschreibung geringer als bei der Ersterfassung, wenn nur die ermittelten Änderungen überprüft werden.

---

<sup>8</sup> Z. B. wird im Rahmen der Leerstandserhebung der Stadt Arnsberg "Minderverbrauch" (0 – 150 kWh) mit erfasst. In Albstadt (eine von sechs Pilotstädten zur Stromzählergestützten Leerstandserfassung im EXWOST-Forschungsfeld Stadtumbau-West) wird die Geringfügigkeitsgrenze bei 400 kWh angesetzt.

Vorstellbar ist z. B., dass in den Gemeinden Änderungen an eine Stelle beim Landkreis gemeldet werden, die für die Führung des Katasters zuständig wäre. Sofern die technische Voraussetzung geschaffen werden kann, kann eine zügige Fortschreibung ggf. auch dadurch erreicht werden, dass die einzelnen Kommunen die Änderungen und Aktualisierungen direkt in das Kataster eingeben, also ohne den „Umweg“ über die Landkreisverwaltung. Auch bei diesem Organisationsmodell sollte jedoch eine zentrale Instanz die Aktualität der Daten im Blick behalten, um Erhebungs- und Aktualisierungsunterschiede zwischen den Kommunen nicht zu groß werden zu lassen.

### 4.5 Strategische Ansätze zum Umgang mit Leerstand

Es wird vorgeschlagen, das Leerstandsmanagement auf Landkreisebene gemeinsam zu organisieren. Dies ist zum einen Voraussetzung für eine gleichartige Erfassung in allen Gemeinden des Landkreises. Zum anderen kann ein zentrales Kataster besser als Vermarktungselement eingesetzt werden. Auch lassen sich die öffentlichen Maßnahmen in Hinblick auf die Aktivierung einzelner Flächen bzw. Abriss und Freiflächengestaltung auf Landkreisebene entsprechend dem Leitbild und den formulierten Leitzielen auf Ebene der Ortsteiltypen gut koordinieren.

Auf Grundlage des vorgeschlagenen Leerstands- und Reserveflächenkatasters lassen sich je nach Bedingungen der jeweiligen Fläche verschiedene Handlungsoptionen benennen. Abbildung 4 zeigt diese Handlungsoptionen im Überblick.

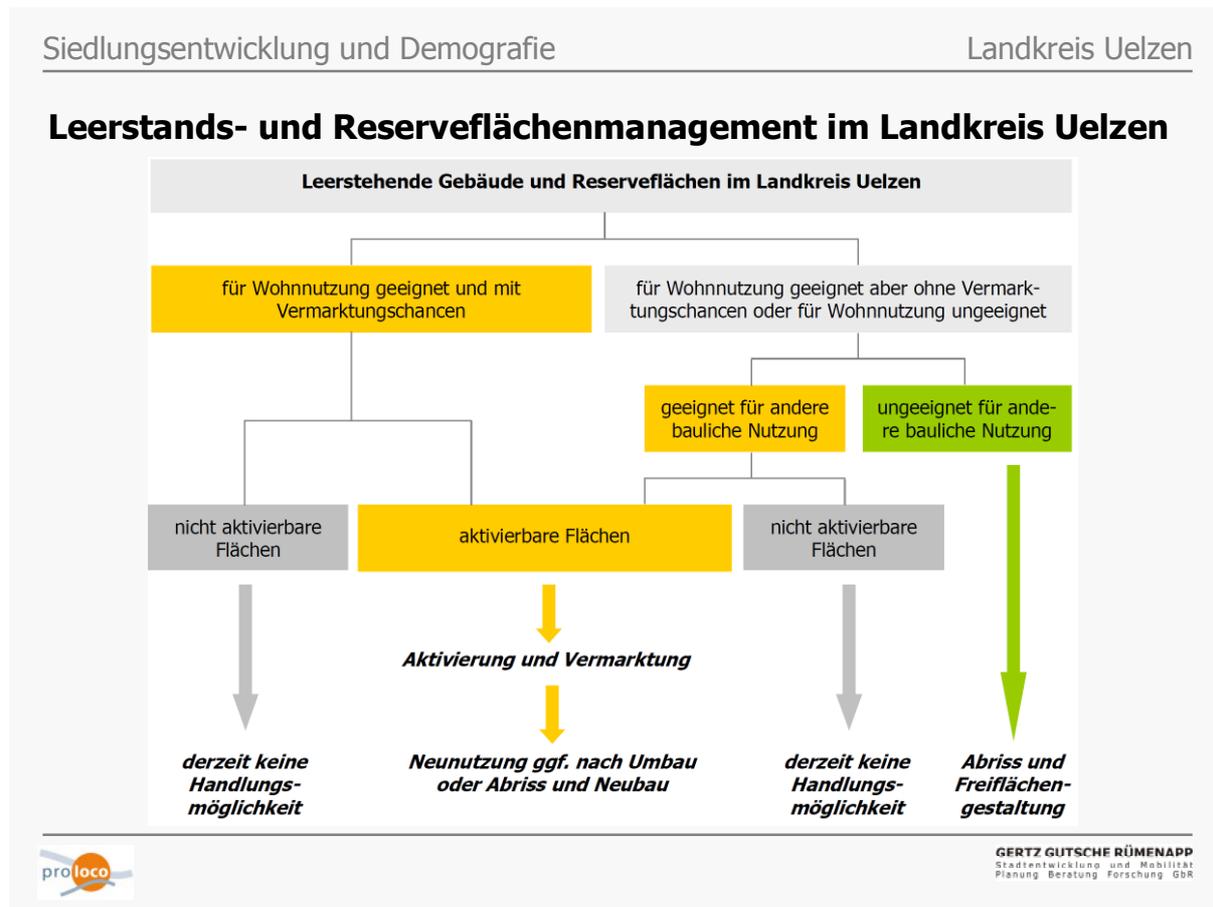


Abbildung 4 Leerstands- und Reserveflächenmanagement im Landkreis Uelzen

### ***Neunutzung, ggf. nach Umbau oder Abriss und Neubau***

Im Schwerpunkt geht es um die aktivierbaren Flächen mit Vermarktungschancen. Hierbei kann unterschieden werden in Flächen, die für Wohnnutzung geeignet sind und Flächen, die für andere bauliche Nutzungen (Dienstleistungen, Infrastruktur, Gewerbe – realistisch vor allem in den zentralen Bereichen von Ortsteiltypen A und B sowie ggf. an ausgewählten Infrastrukturstandorten in Typ C) geeignet sind. Zur Prüfung der Aktivierbarkeit gehören zum einen Kontakte mit Eigentümer/innen, um ggf. von dieser Seite aus bestehende Aktivierungshindernisse zu erkennen und ggf. lösen zu können. Zum anderen gehört auch eine Überprüfung dazu, ob ggf. einer Neunutzung oder einem Umbau formale Hindernisse im Wege stehen (u. a. Baurecht oder Denkmalschutz). Darauf aufbauend sollte zügig geklärt werden, ob und wie die jeweiligen Auflagen erfüllbar sind, um die Grundstücke für Interessierte attraktiver zu machen. Insgesamt werden so die geeigneten, marktfähigen und aktivierbaren Flächen identifiziert. Bei diesen Flächen ist die Chance auf Neunutzung, ggf. nach Umbau und Abriss am größten, wenn die Vermarktung entsprechend vorangetrieben wird. Da das Leerstands- und Reserveflächenkataster auch Aussagen zur Eignung für bestimmte Zielgruppen umfasst (ältere Menschen und Familien) können diese Informationen gezielt bei der Vermarktung berücksichtigt werden.

In allen Einzelfällen sind die zusätzlichen Bedingungen zu berücksichtigen, die sich bei ortsbildprägenden Gebäuden (ggf. auch Denkmalschutz) ergeben, da sie die Handlungsoptionen beeinflussen können.

### ***Abriss und Freiflächengestaltung***

Für Image und Identität eines Ortes ist verfestigter Leerstand in nahezu jedem Fall negativ. Wenn eine Neunutzung nicht realistisch ist, ist von daher in vielen Fällen die Variante Abriss und Freiflächengestaltung positiver einzuschätzen als ein langsamer weiterer Verfall. Bevor für einzelne Gebäude die Strategie Abriss und Freiflächengestaltung näher verfolgt wird, müssen folgende Bedingungen erfüllt sein:

- das Gebäude bzw. die Fläche ist für eine Wohnnutzung zwar geeignet, aber nach derzeitiger und absehbar zukünftiger Situation nicht vermarktbar oder
- das Gebäude bzw. die Fläche ist für eine Wohnnutzung zwar geeignet, liegt aber im Außenbereich, so dass eine weitere bauliche Nutzung städtebaulich nicht sinnvoll ist oder
- das Gebäude bzw. die Fläche ist aus heutiger Sicht weder für eine Wohnnutzung noch für eine andere bauliche Nutzung geeignet.

Erst dann kann die Variante Abriss und Freiflächengestaltung geprüft werden. Bei einer geplanten Umgestaltung als Freifläche ist die Finanzierung des Abrisses ein Problem, da i. d. R. die derzeitigen Eigentümer/innen der Flächen kein Interesse an der Maßnahme haben und/oder das Geld dazu nicht aufbringen können. Abrissförderungen, wie es sie z. B. im Zuge des Programms „Stadtumbau Ost“ oder im Rahmen der Richtlinie MELANIE im Saarland<sup>9</sup> gibt, können zur Lösung dieses Problems beitragen, sind allerdings von den Kommunen und dem Landkreis alleine nicht zu leisten. Auch besteht die Möglichkeit über die Dorferneuerung Abriss zu fördern, sofern die jeweilige Gemeinde im Förderprogramm aufgenommen ist. Im Bereich darüber hinausgehender Abrissförderung ist das Land Niedersachsen gefragt. In jedem Fall muss eine Abrissförderung an die Erfüllung verschiedener Bedingungen und Kriterien gebunden sein (Nachweis, dass eine andere Lösung unrealistisch ist, Einbindung in ein

---

<sup>9</sup> Richtlinie zur Förderung von Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung im Saarland, <http://www.saarland.de/5113.htm>

Konzept für den jeweiligen Ortsbereich usw.).

Wesentlich für die Entscheidung Abriss und Freiflächengestaltung ist auch, wie lange das Gebäude schon keine Nutzung mehr hat. Gebäude, die schon mehrere Jahre leer stehen und deren mögliche Nachnutzung nicht an überhöhten Preisvorstellungen oder Inaktivität der Eigentümer/innen scheitern, sollten folglich schneller abgerissen werden können, als solche, die erst wenige Monate leer stehen.

Generell gilt, dass temporäre Zwischenlösungen oder Experimente Vorrang vor Abriss haben sollten.

### ***Derzeit keine Handlungsmöglichkeit***

Es werden sich aus dem Leerstands- und Reserveflächenkataster auch Flächen bzw. Gebäude ergeben, bei denen aufgrund einer fehlenden Aktivierbarkeit derzeit keine Handlungsmöglichkeiten bestehen. Die Identifizierung dieser Flächen ist nichts desto trotz sinnvoll, da es im Umkehrschluss dadurch möglich wird, Energien und Zeit in die Aktivierung und Umnutzung derjenigen Flächen zu investieren, bei denen realistische Chancen bestehen.

### ***Aktivierungsstrategie***

Sowohl die Handlungsoption „Neunutzung...“ als auch die Handlungsoption „Abriss und Freiflächengestaltung“ setzen voraus, dass die Grundstücke bzw. Gebäude aktivierbar sind. Zu einer Aktivierungsstrategie können dabei gehören: gemeinsames Marketing, gezielte Ansprache von Zielgruppen, Eigentümerberatungen usw.. Es wird empfohlen, sich bei der Aktivierungsstrategie auf diejenigen Grundstücke bzw. Gebäude zu konzentrieren, bei denen entweder die Eignung für Wohnzwecke nach Lage und baulichen Gegebenheiten gut ist oder deren Abriss mit anschließender Freiflächengestaltung für den gesamten Ort vorteilhaft ist (z. B. wenn der Leerstand mit damit ggf. verbundenen baulichen Verfall die Atmosphäre im Ortskern prägt). Bei Verfolgung einer gezielten Aktivierungsstrategie lässt sich außerdem der Anteil der aktivierbaren Flächen erhöhen, wenn gute Beispiele „Schule machen“. An dieser Stelle wird auch die Notwendigkeit der Fortschreibung des Katasters deutlich: eine Ersteinstufung in „nicht aktivierbar“ kann sich ändern, z. B. nach einem Eigentümerwechsel oder wenn durch erfolgreiche Beispiele weitere Eigentümer/innen aktiviert werden.

Die Aktivierungsstrategie umfasst sowohl Tätigkeiten auf Landkreisebene und in Kooperation der Gemeinden (z. B. Initiierung, Strukturierung und gemeinsame Vermarktung) als auch Tätigkeiten, die auf der lokalen Ebene angesiedelt sind (Eigentümeransprache). Insbesondere im Bereich der Eigentümerberatung und Vermarktung wird eine Kooperation mit der Immobilienwirtschaft empfohlen.

## 5 Handlungsspielräume und Steuerungsmöglichkeiten

### 5.1 Handlungsoptionen im Rahmen der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung als zentrales Steuerungselement der Siedlungsentwicklung ist von der Zielsetzung und Struktur her ein Instrument zur Steuerung gegebener oder steigender Nachfrage. Im Zuge des demografischen Wandels kann im Landkreis Uelzen nur für wenige Gemeinden bzw. Ortsteile von einer gegebenen oder steigenden Nachfrage ausgegangen werden. Die Bevölkerungsprognose rechnet mit einem landkreisweiten Rückgang der Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 um 9 % (vgl. Endbericht Modul A, Kap. 2). Zudem legt der demografische Wandel nahe, dass die Nachfrage nach (familiengerechten) Einfamilienhäusern, wie sie in den meisten Baugebieten im ländlichen Raum vorgesehen sind, stark nachlassen wird, da die Anzahl der Haushalte in der Familienphase deutlich zurückgehen und der Anteil der Haushalte 65+ deutlich steigen wird. Durch die beschriebene Entwicklung wird gleichzeitig von einer Zunahme der Nachfrage nach altengerechten und bezahlbaren Wohnungen (Miete und Eigentum) ausgegangen, die in kurzer Entfernung zu Läden, Ärzt/innen, Treffpunkten, Kirchen und Friedhöfen liegen (vgl. Endbericht Modul A, Kap. 4.3.1).

Hinzu kommen zunehmende Leerstände, wenn auch in den Gemeinden und Ortsteilen in unterschiedlichem Umfang. Allerdings ist nicht jedes leerstehende Gebäude nach heutigen Maßstäben vermarktbar oder wirkt als attraktive Alternative zum Neubau (u. a. aufgrund energetischer Standards, Größe und Zuschnitt von Wohnfläche und Grundstück, der Lage und Umgebung usw.). Außerdem sind nicht alle leerstehenden Gebäude oder brachliegenden Flächen für eine Neunutzung aktivierbar, so dass nicht „einfach“ neuer Bedarf in vorhandenen Gebäuden gedeckt werden kann. Das rein quantitative Potenzial in innerörtlichen Bereichen (§ 34 BauGB) ist noch nicht für alle Gemeinden erfasst. Bisherige Schätzungen und konkrete Erfahrungen aus der Gemeinde Suderburg weisen auf ein hohes Potenzial in allen Gemeinden hin (vgl. Endbericht Modul A, Kap. 6.2). Auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Leerstands- und Reserveflächenkatasters (siehe voriges Kapitel) können in weiteren Arbeitsschritten die Aussagen zu diesen Potenzialen sowohl quantitativ wie qualitativ konkretisiert werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen können die Aussagen zum Umgang mit Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung weiter konkretisiert werden, da dann eine realistische Abschätzung möglich ist, wie viel und welche Nachfrage in innerörtlichen Bereichen gedeckt werden kann.

Die demografische Situation, das bei weiterem Überangebot absehbare Absinken von Immobilienpreisen zumindest in Teilbereichen des Landkreises und das übergeordnete Ziel, den Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung einzuschränken, erfordern einen bewussten und landkreisweit abgestimmten Umgang mit der weiteren Entwicklung der Siedlungsfläche.

Vor diesem Hintergrund stellen sich Fragen danach, welche Handlungsoptionen im Rahmen der Bauleitplanung bestehen, ob, wie und in welchem Ausmaß das Instrument auch zur Steuerung von Stagnation und Schrumpfung genutzt werden kann. Für eine genauere Auseinandersetzung werden verschiedene Flächenkategorien gebildet:

- Bereits erschlossene, aber unbebaute Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB,
- Noch nicht erschlossene Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB,
- Unbebaute Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ohne Bebauungsplan nach § 30 BauGB bzw. Neuausweisungen von Wohnbauflächen,
- Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Vor dem Hintergrund der Kenntnisse über Flächenreserven in den o. g. drei Flächenkategorien und in innerörtlichen Bereichen ist dann die Frage zu klären, wie mit Neuausweisungen von Bauflächen umgegangen werden kann und sollte.

Abschließend wird auf die Fragen der Eigenbedarfsentwicklung insbesondere von kleineren Ortschaften eingegangen.

### ***Bereits erschlossene Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB***

Diese befinden sich im Landkreise Uelzen entweder im Eigentum der Gemeinde oder in Privateigentum (Landwirtschaft), in Ausnahmefällen im Eigentum von Vermarktungsgesellschaften. Für Kommunen kann es bei der aktuellen Marktlage vereinzelt zu dem Fall kommen, dass sie Investitionen getätigt haben, die dauerhafte Kosten verursachen, die Vermarktung jedoch so schleppend funktioniert, dass nur jährliche Kosten ohne entsprechende Einnahmen entstehen.

Für Flächenreserven in nach § 30 BauGB festgesetzten und bereits erschlossenen Baugebieten werden für die einzelnen Ortsteiltypen folgende allgemeine Empfehlungen ausgesprochen:

- Ortsteiltyp A – C: Die vorhandene Nachfrage sollte auf bereits erschlossene Baugebiete konzentriert werden, d.h. je nach Ortsteiltyp zurückhaltender Umgang mit Neuausweisungen (vgl. Neuausweisungen von Baugebieten).
- Ortsteiltyp D und E: Es werden vergleichsweise schlechte Chancen zur Vermarktung der bereits erschlossenen, aber nicht bebauten Grundstücke gesehen. Es soll geprüft werden, ob bereits erschlossene Baugebiete teilweise zurückgebaut werden können. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, seit wann, also wie lange die erschlossenen Grundstücke nicht vermarktet werden konnten. Je nach Lage und Verteilung der bereits verkauften bzw. bebauten Grundstücke im Baugebiet muss nach geeigneten Lösungen gesucht werden.

Einen Überblick über die in den Ortsteiltypen A – C und D – E der Gemeinden des Landkreis Uelzen vorhandenen bereits erschlossenen Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB bietet Tabelle 2. Hierbei sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nur Flächen mit mehr als 0,5 ha Größe aufgeführt. Angegeben ist das Datum des Bebauungsplanes, das nicht identisch mit dem Zeitpunkt der Erschließung sein muss.

<b>Bereits erschlossene, unbebaute Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB nach Gemeinde und Ortsteiltyp</b>						
<b>Gemeinde</b>	<b>Ortsteiltyp A – C</b>			<b>Ortsteiltyp D und E</b>		
	<b>ha</b>	<b>Datum</b>	<b>Ortsteiltyp</b>	<b>ha</b>	<b>Datum</b>	<b>Ortsteiltyp</b>
<b>Aue</b>	3,50	1987/96	B	2,00	1965/73/96	D
	1,00	1974	B	1,20	1967/2001	D
	0,80	1988/97	B	3,50	1983/90/98	D
	1,00	1989/97	C	1,00	1969	D
	1,50	2006	C	1,00	2001	D
				2,00	1999	D
<b>Bevensen-Ebstorf</b>	1,20	2007	A	<i>Sieben kleinere Restflächen, insgesamt 1,7 ha</i>		
	2,70	2010	A			
	0,50	k.A.	B			
	11,00	2009	B			
	1,10	1972	B			
	0,70	2005	B			
	0,80	k.A.	C			
<b>Bienenbüttel</b>	0,90	2002	A			
	1,30	2012	B			
<b>Rosche</b>	5,00	1995	B	0,50	2002	D
	1,20	2003	C			
	1,00	2010	C			
<b>Sudenburg</b>	2,80	2002	B	1,30	2000	E
	0,80	1990	C	1,40	1969	E
<b>Uelzen</b>	0,80	2005/12	A			
	1,00	k.A.	B			
	0,50	k.A.	B			
	1,50	2002	B			

Tabelle 2 *Bereits erschlossene, unbebaute Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB nach Gemeinde und Ortsteiltyp (Quelle: Kommunalabfrage 2012, vgl. Modul A)*

### **Noch nicht erschlossene Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB**

Bei Reserveflächen, für die ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, die jedoch noch nicht erschlossen sind, kann – anders als bei bereits erschlossenen Flächen – die Frage nach der Notwendigkeit der Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes mit offenem Ergebnis gestellt werden. Von daher wird für alle Ortsteiltypen eine entsprechende Bedarfsprüfung vorgeschlagen. Sollte sich für einzelne Gebiete herausstellen, dass kein absehbarer Bedarf besteht, da ein neuer Bedarf entweder in innerörtlichen Bereichen oder in bereits erschlossenen Baugebieten gedeckt werden kann oder das geplante Baugebiet nach Lage und geplanten Wohnformen nicht dem absehbaren Bedarf entspricht, müssen die Alternativen Änderung und ggf. Aufhebung des Bebauungsplanes diskutiert werden.

Für Flächenreserven in nach § 30 BauGB festgesetzten Baugebieten, die noch nicht erschlossen sind, werden für die einzelnen Ortsteiltypen folgende allgemeine Empfehlungen ausgesprochen:

- Ortsteiltyp A: Prüfung, ob das Baugebiet nach Lage und Angebot an Grundstücken und Wohnformen dem ermittelten Bedarf entspricht. Wenn ja: Zügige Erschließung

und Vermarktung. Wenn nein: Erschließung erst dann, wenn konkreter Bedarf absehbar ist.

- Ortsteiltyp B: Prüfung, ob das Baugebiet nach Lage und Angebot an Grundstücken und Wohnformen dem ermittelten Bedarf entspricht. Wenn ja: Erschließung erst dann, wenn konkreter Bedarf absehbar ist. Wenn nein: Prüfung, ob planungsrechtliche Änderungen die Marktfähigkeit erhöhen könnten oder Aufhebung des Baugebietes
- Ortsteiltyp C: Schwerpunkt auf der Vermarktung bereits erschlossener Flächen, Neuerschließung von Flächen, für die es bereits einen Bebauungsplan gibt nur dann, wenn eine Nachfrage nachgewiesen werden kann, die nicht in innerörtlichen Bereichen zu decken ist.
- Ortsteiltyp D: Aufhebung der Bebauungspläne, sofern kein absehbarer Eigenbedarf nachgewiesen werden kann, der nicht in innerörtlichen Bereichen zu decken ist (vgl. Tabelle 3, fett und kursiv Gedrucktes)
- Ortsteiltyp E: Aufhebung der Bebauungspläne (vgl. Tabelle 3, fett und kursiv Gedrucktes)

<b>Noch nicht erschlossene Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB in den Gemeinden nach Alter des Bebauungsplanes und Ortsteiltyp</b>						
<b>Gemeinde</b>	<b>B-Plan vor 2006 (älter als 7 Jahre)</b>			<b>B-Plan nach 2005 (jünger als 7 Jahre)</b>		
	<b>ha</b>	<b>Datum</b>	<b>Ortsteiltyp</b>	<b>ha</b>	<b>Datum</b>	<b>Ortsteiltyp</b>
<b>Aue</b>	4,50	1996	B	<b>1,00</b>	<b>2006</b>	<b>D</b>
	2,50	1997	C			
	1,00	1998	C			
	<b>2,00</b>	<b>1999</b>	<b>D</b>			
	3,10	2003	B			
	3,00	1997	B			
<b>Bevensen-Ebstorf</b>	<b>2,30</b>	<b>2001</b>	<b>E</b>	0,55	2010	A
	4,00	1999	C	0,80	2009	B
	0,90	2001	C			
	<b>2,00</b>	<b>2003</b>	<b>D</b>			
	3,00	2003	B			
	1,40	1994	C			
	2,00	2005	B			
<b>Bienenbüttel</b>				1,50	2012	B
<b>Rosche</b>	<b>4,80</b>	<b>2002</b>	<b>D</b>			
	0,40	1995	C			
<b>Sudenburg</b>	<b>0,90</b>	<b>2000</b>	<b>E</b>			
	<b>2,20</b>	<b>1996</b>	<b>D</b>			
	2,30	2002	B			
<b>Uelzen</b>	2,70	2002	B	1,50	2006	B

Tabelle 3 Noch nicht erschlossene Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB in den Gemeinden nach Alter des Bebauungsplanes und Ortsteiltyp (Quelle: Kommunalabfrage 2012, vgl. Modul A).

Für Entschädigungen bei Aufhebung eines Bebauungsplanes gelten die Regelungen des § 42 BauGB, u.a. also in Abhängigkeit davon, ob der entsprechende Bebauungsplan älter oder jünger als sieben Jahre ist. Tabelle 3 zeigt einen Überblick über die noch nicht erschlossenen Wohnbauflächen mit einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB in den sechs Gemeinden nach Ortsteiltyp und mit der Angabe des Alters des Bebauungsplans (Quelle: eigene Kommunalabfrage, 2012). Demnach gibt es in den Gemeinden Aue, Bevensen-Ebstorf, Rosche und Sunderburg noch nicht erschlossene Wohnbauflächen mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB, bei denen die Bebauungspläne älter als sieben Jahre sind. Entsprechend den Handlungsempfehlungen kämen sie für eine Aufhebung infrage. Dies bedarf noch der näheren Einzelfallprüfung, die weitere Kriterien als Ortsteiltyp und Alter des Bebauungsplanes berücksichtigen muss (Gründe für die Ausweisung, Gründe für die Nicht-Realisierung, Standort usw.). Bei den Überlegungen zur Aufhebung muss auch berücksichtigt werden, welche anderen Reserveflächen in der jeweiligen Gemeinde bzw. im jeweiligen Ortsteiltyp zur Verfügung stehen (noch nicht bebaute, aber bereits erschlossene Wohnbauflächen und Potenziale in innerörtlichen Bereichen).

besteht aber eine Aussicht darauf, solche Schritte politisch durchzusetzen und öffentliche Akzeptanz dafür zu erhalten, wenn es gelingt, die Rücknahme als positives Signal für ein Umsteuern zu bewerten: Wir kümmern uns um die innerörtlichen Bereiche und den Erhalt kompakter und attraktiver Siedlungsstrukturen. Wir gehen schonend mit Freiräumen um und sichern den Dörfern ein ortstypisches Erscheinungsbild.

### ***Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ohne Bebauungsplan nach § 30 BauGB bzw. Neuausweisungen von Wohnbauflächen***

Wie die Untersuchung derzeit vorhandener Flächenreserven im Landkreis Uelzen gezeigt hat, sind in allen Gemeinden noch Flächenreserven im Rahmen von nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) festgesetzten Baugebieten vorhanden und zwar sowohl bereits erschlossene Flächen als auch noch nicht erschlossene Flächen. Hinzu kommen ggf. noch Reserven durch Flächen, die zwar bereits im Flächennutzungsplan enthalten sind, für die jedoch noch keine Bebauungspläne aufgestellt wurden. Hierzu liegen von den Kommunen z. Zt. noch keine genauen Aussagen vor. Es wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass diese Optionen insgesamt quantitativ die realistisch erwartbare Nachfrage übersteigen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob und wo im Landkreis die Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits enthalten sind bzw. die Neuausweisung von Wohnbauflächen sinnvoll und notwendig ist. Hierbei ist vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch zu prüfen, ob die im Flächennutzungsplan ggf. noch enthaltenen Flächen den aktuellen und zukünftigen Anforderungen an ein Wohngebiet entsprechen.

In Abhängigkeit von den Ortsteiltypen werden folgende allgemeine Empfehlungen ausgesprochen:

- Ortsteiltyp A: Prüfung der Eignung und Aktivierbarkeit von im FNP enthaltenen Wohnbauflächen, für die noch kein Bebauungsplan vorliegt und bedarfsgerechte Ausweisung von Neubauflächen in gut angebundenen Wohnlagen
- Ortsteiltyp B: Prüfung der Eignung und Aktivierbarkeit von im FNP enthaltenen Wohnbauflächen, für die noch kein Bebauungsplan vorliegt und bedarfsgerechte Ausweisung von Neubauflächen in gut angebundenen Ortslagen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass der Bedarf im innerörtlichen Bereich nicht zu decken ist
- Ortsteiltyp C: Keine Neuausweisung von Bauflächen, Schwerpunkt auf der Vermarktung von Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan besteht und von Flächen in innerörtlichen Bereichen, ggf. Rücknahme von Wohnbauflächen aus dem FNP, für die noch kein Bebauungsplan vorliegt

- Ortsteiltyp D und E: Keine Neuausweisung von Bauflächen<sup>10</sup>, Rücknahme von Wohnbauflächen aus dem FNP, für die noch kein Bebauungsplan vorliegt

Kleinere, bereits seit langem im FNP enthaltene Wohnbauflächen im Außenbereich, für die bisher kein Bebauungsplan erstellt wurde, sollten aus dem FNP herausgenommen werden, soweit dies entschädigungsfrei möglich ist.

Ein Beispiel der Steuerung bei der Ausweisung neuer Baugebiete ist der Werra-Meißner-Kreis: Hier werden seit mehreren Jahren keine neuen Baugebiete (Wohnen) mehr ausgewiesen, da der Landkreis als genehmigende Stelle die kommunalen Anträge ablehnt, wenn nicht klar ist, dass mindestens 50 % der geplanten Bauplätze vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits vergeben sind und damit die Refinanzierung der Erschließungskosten für die Kommune gewährleistet ist.

### ***Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)***

Seit 2007 regelt das Baugesetzbuch die „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB). Dieses Instrument zur Förderung der Innenentwicklung setzt auf eine Vereinfachung durch Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht und ein verkürztes Aufstellungsverfahren bei Plangebietem bis zu 20.000 m<sup>2</sup>. Die Innenentwicklung kann damit bei vorliegender Nachfrage zügiger vorangetrieben, jedoch kaum generiert werden.

### ***Eigenbedarfsentwicklung***

Bei Diskussionen auf kommunaler Ebene wird immer wieder darauf hingewiesen, dass es zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit gerade auch kleinerer Ortschaften notwendig sei, weitere Bauflächen auszuweisen, um jüngeren Menschen eine Perspektive im Ort bieten zu können. Insbesondere bei den Ortsteiltypen D und E ist davon auszugehen, dass diese Eigenentwicklung in aller Regel im Bestand zu decken ist. Es kann sich hierbei um Sanierung und/oder Umbau von Bestandsimmobilien oder Abriss und Neubau handeln oder um Nachverdichtung durch zusätzliche Bebauung in innerörtlichen Bereichen. Beide Maßnahmen tragen zur Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung der Orte bei und erfordern keine Ausweisung neuer Baugebiete.

## **5.2 Regionale und kommunale Wohnungsmarktbeobachtung**

Zielsetzung und Aufgabenstellung einer regionalen und kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung können sein:

- Kleinräumige Konkretisierung des aktuellen Zustandes sowie künftiger Entwicklungen am Wohnungsmarkt
- Informationsgrundlage für zielgerichtetes und rechtzeitiges Reagieren auf Veränderungen am Wohnungsmarkt
- Differenzierte Betrachtung von Teilmärkten (räumlich, finanziell, inhaltlich)
- Bei den Fragen von Wohnflächenentwicklung, Innenentwicklung und Leerständen Faktengrundlagen für Diskussionen schaffen und sie politisch ins Bewusstsein und in die Diskussion holen.

---

<sup>10</sup> In Hessen wird den Dörfern diese Strategie u. a. dadurch nahe gelegt, dass die Gemeinden mit dem Antrag zur Dorferneuerung den Beschluss fassen müssen, keine neuen Baugebiete mehr auszuweisen.

Bausteine einer regionalen und kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung können sein:

- Erhebung von Daten, Fakten und Einschätzungen zum aktuellen Wohnungsmarkt
- Auswertung von Bevölkerungsentwicklung und –prognosen im Hinblick auf für den Wohnungsmarkt relevante Parameter
- Wohnbaulandumfrage
- Wohnungsmarktprognose
- Immobilienpreise und Mieten
- Einschätzungen des Wohnungsmarktes durch regionale/lokale Akteur/innen der Wohnungswirtschaft
- Leerstandsrisiko

In der vorliegenden Untersuchung zu Siedlungsentwicklung und Demografie sind bereits einige Bausteine einer Wohnungsmarktbeobachtung enthalten (Prognose zu Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, Ermittlung vorhandener Reserveflächen nach § 30 und in innerörtlichen Bereichen, in Ansätzen: Einschätzungen des Wohnungsmarktes durch regionale Akteur/innen). Andere Bausteine werden in den Handlungsempfehlungen als sinnvolle weitere Schritte vorgeschlagen (Leerstands- und Reserveflächenkataster). Eine Handlungsempfehlung ist auch folgerichtig die Fortschreibung und regelmäßige Aktualisierung dieser Erhebungen.

Die Analyse hat vor allem Informationslücken beim Zustand der vorhandenen Wohnbebauung ergeben (insbesondere für die Themen energetischer Standard und Barrierefreiheit bei älteren Gebäuden). Um im Hinblick auf zu erwartende Nachfrageänderungen hier gezielt handlungsfähig zu werden, wird vorgeschlagen, den notwendigen Aufwand an Energien und Zeit für eine genauere Bestandserhebung zu koppeln mit einer Impulssetzung für Sanierungen (vgl. Kap. 3.2). Da allein aufgrund des Baualters vieler Gebäude im Landkreis Uelzen davon auszugehen ist, dass die Bestände nur nach einer entsprechenden Sanierung/Umbau den zu erwartenden Anforderungen genügen können, sollten die Maßnahmen zur Verbesserung der Informationslage mit Konzepten und Maßnahmen verbunden werden, wie die privaten Eigentümer/innen zu Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bewegt werden können.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Zeit, Energie und Kosten nur teilweise in die Beobachtung des Wohnungsmarktes zu investieren (Fortschreibung der im Rahmen dieser Untersuchung vorliegenden Aussagen zu Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, ggf. Differenzierung von Teilmärkten) und im Bereich der Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Anforderungen im Schwerpunkt in eine Aktivierung der Eigentümer/innen zu investieren. Insgesamt entstehen hierfür Personalkosten und ggf. Herstellungskosten für Informationsmaterial usw.. Zu den Aktivierungsleistungen gehört u. a. auch eine Beratung zur Finanzierung von Sanierungs-/Umbaumaßnahmen und ggf. Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln.

### **5.3 Weitere Instrumente**

Über die bisher behandelten Instrumente hinaus (Leerstandsmanagement, Bauleitplanung, kommunale und regionale Wohnungsmarktbeobachtung), können durch den Einsatz weiterer Instrumente Steuerungsmöglichkeiten und Handlungsspielräume gewonnen werden. Im Folgenden wird deshalb kurz auf die Instrumente „Integrierte Entwicklungskonzepte“ und „Koordination und Beteiligung“ eingegangen.

### ***Integrierte Entwicklungskonzepte***

Thematisch übergreifend: Ausgehend von rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird deutlich, dass die Konkurrenz um Wohnungssuchende steigt. Es wird zukünftig darauf ankommen, attraktiven, nachfragegerechten Wohnraum bieten zu können. Neben den Qualitäten des Wohnraumes selber gewinnen dabei die Standortqualitäten des Wohnortes an Bedeutung. Dazu gehören die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Schulen, Nahversorgung und Dienstleistungen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Umweltqualitäten (u. a. keine Lärmbelastungen, Luftqualität), städtebauliche Qualitäten, gute Naherholungs- und Freizeitqualitäten. Die Attraktivität eines Wohnstandortes bzw. eines Wohngebietes hängt demnach an vielen unterschiedlichen Faktoren. Dies spricht dafür, die Fragen zukünftiger Siedlungsflächenentwicklung im Rahmen eines integrierten, fachlich übergreifenden Entwicklungskonzeptes zu bearbeiten und inhaltlich mit den o. g. Standortfaktoren gemeinsam zu entwickeln.

Gesamtkommunale und/oder interkommunale Konzepte: Ein Konzept zur Siedlungsflächenentwicklung konnte früher im Allgemeinen davon ausgehen, dass ein neu geschaffenes Angebot Nachfrage finden würde. Seitdem dies vor dem Hintergrund sinkender Bevölkerungszahlen nicht mehr „automatisch“ geschieht, spricht viel dafür, sich der Fragestellung mit Integrierten Entwicklungskonzepten zu nähern. Dies gilt sowohl für einzelne Ortsteile und Gemeinden, wie auch gemeindeübergreifend. So kann z. B. die Frage, wo in einer Gemeinde mit mehreren Ortsteilen zukünftig Neubaugebiete ausgewiesen werden, gut im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzeptes, dass mit den Beteiligten gemeinsam entwickelt oder zumindest mit ihnen abgestimmt wird, angegangen werden.

Auch bei den schwierigen Fragen der zukünftigen Ausstattung mit sozialer und/oder technischer Infrastruktur gibt es inzwischen erfolgreiche Beispiele gesamtkommunaler bzw. interkommunaler Zusammenarbeit.<sup>11</sup> Das Land Hessen trägt dieser Entwicklung u. a. mit dem seit 2012 im Verfahren der Dorferneuerung neuen „Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept“ Rechnung.<sup>12</sup>

### ***Kooperation und Beteiligung***

Kooperation und Beteiligung sind zwar nicht im engeren Sinne „Instrumente“ wie Bauleitplanung, Wohnungsmarktbeobachtung oder integrierte Entwicklungskonzepte, aber sie sind für viele anstehende Fragestellungen und Problemlösungen nahezu zwingende Voraussetzungen. Gerade für die Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels haben sich Kooperation und Beteiligung als sinnvolle, ja zwingende Instrumente erwiesen. Bei allen oben genannten Beispielen ist neben dem räumlich wie thematisch übergreifenden Ansatz die Frage der Kooperation und Beteiligung von zentraler Bedeutung, da viele Maßnahmen nur dann ergriffen werden können, wenn sich verschiedene Akteur/innen daran beteiligen und ihre jeweiligen Handlungsspielräume und Energien einbringen.

Hierbei geht es einerseits um die Kooperation relevanter öffentlicher und privater Akteur/innen, wobei der Kreis jeweils themenabhängig unterschiedlich sein kann (vgl. Kap. 6 und 7) und zum anderen um eine breitere Beteiligung der Öffentlichkeit. Gerade in kleineren Ge-

---

<sup>11</sup> Umfangreiche Erfahrungen liegen u. a. aus verschiedenen MORO-Projekten vor (Modellvorhaben zur Raumordnung), z. B. Masterplan Daseinsvorsorge (4 Modellregionen, 2011 oder Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge (laufend, 21 Modellregionen). Ein anderes Beispiel ist die Zusammenarbeit von vier Dörfern im Mühlenfelder Land (Neustadt am Rübenberge), wo in einem breiten Akteursbündnis auch Fragen geklärt werden, wer zukünftig noch welche Infrastrukturen vorhalten soll und kann.

<sup>12</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hrsg.): Leitfaden zur Erstellung eines integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK), Wiesbaden 2012

meinden, in denen bürgerschaftliches Engagement viel zur zukünftigen Entwicklung beitragen kann und es häufig langjährige Traditionen und Gewohnheiten gibt (Nachbarschaftshilfe, Dorfgemeinschaft usw.) bekommt dieses Instrument besonderes Gewicht. Nahezu klassisches Beispiel hierfür ist die Einrichtung eines bürgerschaftlich getragenen Dorfladens: Wenn die Einrichtung mit breiter Beteiligung und breitem Engagement aus dem Ort heraus erfolgt und das Angebot insgesamt auf die konkreten Bedürfnisse der Bewohner/innen zugeschnitten wird (Einkaufen, Treffen, Beratungen u.a.m.), ist die Aussicht deutlich höher als bei einem „normalen“ Einzelhändler, dass eine ausreichende Nachfrage im Ort gebunden werden kann – „ein Dorfladen für alle ist sicherlich immer auch ein Dorfladen durch alle“ (<http://dorfladen-netzwerk.de/eigeninitiative-statt-unterversorgung/>).

## 6 Akteur/innen

Zur Umsetzung des Leitbildes „Kooperation für stärkere Zentren“ ist die Kooperation einer Vielzahl von Akteur/innen notwendig. Es wird für das Leitbild von folgenden allgemein gültigen Grundsätzen erfolgreicher Kooperationen ausgegangen:

- Kooperationen erfolgen dann, wenn alle Partner/innen sich einen Gewinn, einen Erfolg davon versprechen können.
- Kooperationen brauchen einen konkreten Anlass und konkrete Ziele.
- Kooperationen werden oft erst dann angestrebt, wenn die Partner/innen „alleine“ nicht zu positiven Ergebnissen gekommen sind.
- Kooperationen müssen von den Partner/innen gewollt und freiwillig begonnen werden. Eine Förderung von außen ist z. B. durch finanzielle Anreize für Kooperationen möglich (seit dem Jahr 2012 z. B. im Rahmen der Dorferneuerung in Hessen).
- Kooperationen brauchen belastbare Strukturen, klare Verantwortlichkeiten und hohe Verlässlichkeiten.
- Kooperationen hängen wesentlich von den handelnden Akteur/innen ab.
- Positive Kooperationserfahrungen können Grundlage nachfolgender Kooperationen sein, negative Kooperationserfahrungen können spätere Kooperationen erschweren.

Ausgehend von diesen allgemeinen Aussagen werden im Folgenden Handlungsempfehlungen für verschiedene Akteur/innen zur Umsetzung des Leitbildes „Kooperation für stärkere Zentren“ gegeben. Hierbei stehen die Akteur/innen Landkreis und Kommunen im Vordergrund.

### 6.1 Aufgabenteilung und Kooperation zwischen Landkreis und Kommunen

Schwerpunkte notwendiger und sinnvoller Kooperationen zwischen Landkreis und Kommunen im Bereich Siedlungsentwicklung und Demografie sind Themen, die mit der zukünftigen Entwicklung der Siedlungsfläche, dem Umgang mit Leerstand und dem Umgang mit den innerörtlichen Bereichen zu tun haben.

Bei den in Kapitel 3 bis 5 geschilderten Instrumenten und Maßnahmen wurde an verschiedenen Stellen bereits auf eine Aufgabenteilung und Kooperation zwischen Landkreis und Kommunen eingegangen. Tabelle 4 stellt dies als Beispiele der Aufgabenteilung und Kooperation im Überblick dar. Hierbei wird unterschieden zwischen den Aufgaben, die gemeinsam von Kommunen und Landkreis erbracht werden und den Aufgaben, die zwar in Abstimmung, aber einzeln vom Landkreis oder den Kommunen erbracht werden.

**Mögliche Aufgabenteilung und Kooperation zwischen Landkreis und Kommunen im Bereich Siedlungsentwicklung und Demografie (Beispiele)**

Instrument	Aufgaben des Landkreises	Aufgaben der Kommunen
Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diskussion baulich-räumlicher Qualitätsanforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten auf Ebene von Ortsteiltypen</li> <li>Ggf. Gebietsauswahl für städtebaulichen Ideenwettbewerb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitplanung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit</li> <li>Berücksichtigung der Qualitätsanforderungen bei anstehenden baulich-räumlichen Maßnahmen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ggf. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs für innerörtliche Bereiche (Beispielgebiete)</li> </ul>	
Leerstandsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verständigung über Inhalt und Umfang des Leerstands- und Reserveflächenkatasters</li> <li>Diskussion über Flächeneignungen und Bewertungskriterien</li> <li>Entwicklung einer Aktivierungsstrategie</li> <li>Gemeinsame Vermarktung</li> <li>Fortschreibung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informationserhebung vor Ort</li> <li>Meldungen zur Aktualisierung</li> <li>Aktivierung einzelner Eigentümer/innen vor Ort</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Federführung</li> <li>Informationserhebung aus bereits bestehenden Datenbeständen</li> </ul>	
Siedlungsflächenentwicklung/ Bauleitplanung (inkl. Innenbereich)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strategieentwicklung</li> <li>Diskussion und Abstimmung notwendiger Maßnahmen zur Umsetzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitplanung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Federführung bei der Strategieentwicklung</li> </ul>	
Wohnungsmarktbeobachtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initiierung (sofern politisch und kommunal erwünscht)</li> <li>Fortschreibung und Ergänzung soweit notwendig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ggf. zur Verfügung stellen von Informationen auf kommunaler Ebene</li> </ul>
Aktivierung von Wohnungseigentümer/innen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzeptentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ggf. direkte Ansprache einzelner Eigentümer/innen (z. B. von ortsbildprägenden Gebäuden)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung der beschlossenen Maßnahmen</li> </ul>	
Integrierte Entwicklungskonzepte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impulsgeber für integrierte Entwicklungskonzepte</li> <li>Vorschläge für inhaltlich-thematische Ausrichtung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumliche und inhaltliche Vorschläge für integrierte Entwicklungskonzepte</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diskussion und Abstimmung über räumliche und inhaltliche Bereiche, für die ein Integriertes Entwicklungskonzept im Besonderen notwendig erscheint.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erarbeitung gesamtkommunaler oder interkommunaler integrierter Entwicklungskonzepte</li> </ul>	

Tabelle 4 *Mögliche Aufgabenteilung und Kooperation zwischen Landkreis und Kommunen im Bereich Siedlungsentwicklung und Demografie (Beispiele)*

## 6.2 Weitere Akteur/innen zur Umsetzung des Leitbildes

Eine Umsetzung des Leitbildes hat dann besonders gute Aussichten auf Erfolg, wenn es gelingt, über Landkreis und Kommunen hinaus weitere regionale und lokale Akteur/innen einzubinden. Hierbei geht es im Grundsatz – wie auch bei den Kooperationen zwischen Landkreis und Kommunen – nur teilweise darum, neue Projekte bzw. Aktivitäten anzustoßen. In vielen Bereichen geht es darum, bestehende Aktivitäten und Projekte im Sinne des Leitbildes besser zu koordinieren.

### ***Wohnungseigentümer/innen, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft***

Insbesondere in den Bereichen Wohnungsmarktbeobachtung und Aktivierung von Wohnungseigentümer/innen ist eine Beteiligung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unerlässlich. Thematisch geht es hierbei u. a. um folgende Bereiche: Bestandszustand und – einschätzung, Umsetzung von baulichen Maßnahmen und gemeinsame Vermarktung.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Eigentümermarktes im Landkreis sind die Ansprache der Eigentümer/innen und die Gewinnung für eine Mitwirkung schwierig. Teilweise können Vertreter/innen verschiedener Einrichtungen (u. a. Haus- und Grundbesitzer-Vereinigung Stadt und Landkreis Uelzen) als Multiplikator/innen genutzt werden. Direkte Beteiligungsmöglichkeiten bieten sich über die Mitarbeit in Arbeitsgruppen (vgl. Kap. 7.2). Darüber hinaus wird die Sensibilisierung und Aktivierung der Wohnungseigentümer/innen eine zentrale Rolle bekommen. Möglich sind hier u. a. verschiedene Informationskampagnen unter wiederkehrendem Titel/Label, in denen es um die Kombination der Zukunftsfähigkeit des Landkreis mit dem Werterhalt der Immobilien gehen kann (u. a. öffentliche Diskussions- und Informationsveranstaltungen, kleinere Messen usw.).

Der Kreis der Akteur/innen kann um örtliche Handwerksbetriebe erweitert werden. So haben sich z. B. in der „Bürgergruppe Wanfried“ (Werra-Meißner-Kreis) Akteur/innen zusammengefunden, die leer stehende Immobilien aufkaufen, sanieren, umbauen und anschließend mit Gewinn wieder verkaufen. Für die beteiligten Handwerksbetriebe sind damit auch Qualifizierung, Profilschärfung und Eigenwerbung verbunden.

### ***Träger/innen von Angeboten sozialer Infrastruktur***

Im Zuge der Anpassung der sozialen Infrastruktur an den demografischen Wandel ergeben sich zahlreiche Anknüpfungspunkte zur Kooperation mit Träger/innen von Angeboten der sozialen Infrastruktur. Bei den Fragen der „Demografiefestigkeit“ der Gemeinden und des Landkreises spielt eine qualitativ und quantitativ gute Anpassung der sozialen Infrastruktur eine große Rolle. Um diese notwendigen Anpassungen mit Qualitätsverbesserungen verbinden zu können, ist eine Kooperation mit und zwischen den Träger/innen von Angeboten sozialer Infrastruktur eine gute Voraussetzung. Nicht alle Handlungsoptionen sind dabei mit zusätzlichen Kosten oder dem Streichen bisheriger Angebote verbunden. Ggf. kann auch eine bessere Kooperation und Koordinierung vorhandener Angebote Qualitätsverbesserungen bringen. So hat sich z. B. in Schleswig-Holstein die räumliche Kombination von Pflegestützpunkten und Wohnberatung bewährt, da dadurch keine Schwellenängste bei Aufsuchen einer Wohnberatung überwunden werden müssen und zielgerichteter zum Thema eigenständiges Wohnen im Alter beraten werden kann.

Eine besondere Rolle kann dies z. B. bei der insbesondere für den Ortsteiltyp C vorgeschlagenen „Aufgabenteilung“ und Profilbildung spielen (vgl. Kap. 3.1): Wo werden welche Standorte der sozialen Infrastruktur gestärkt, wo werden ggf. auch Standorte zusammengelegt? Wo können mobile Angebote bisherige stationäre ersetzen? Wo müssen Erreichbarkeiten verbessert werden? Wie kann dies organisiert werden? Die einzelnen Träger/innen sind mit der Beantwortung dieser Fragen – und der Umsetzung zielgerichteter Maßnahmen i.d.R.

überfordert, so dass hier das Zusammenspiel der Kräfte zentrale Bedeutung erlangt. Auf das Beispiel vom Mühlenfelder Land, in dem mehrere Dörfer gemeinsam entscheiden, wo welche Infrastrukturangebote gehalten werden sollen, ist bereits hingewiesen worden (vgl. Kap. 5.3).

### ***Lokale Einzelhändler/innen und Dienstleister/innen***

Im Bereich der Stärkung und weiteren Entwicklung von innerörtlichen Bereichen kann insbesondere für diejenigen innerörtlichen Bereiche mit zentralen Funktionen eine Kooperation mit lokalen Einzelhändler/innen und Dienstleister/innen sinnvoll sein. Themen für die Kooperation können z. B. die Barrierefreiheit nicht nur des öffentlichen Raumes sondern auch der Ladenlokale sein oder auch die Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume. Die Kooperationen werden (entsprechend dem thematischen Zuschnitt) wahrscheinlich eher auf kommunaler Ebene, als auf Landkreisebene angesiedelt sein.

Auch im Bereich Nahversorgung insbesondere der kleineren Ortsteile bietet sich die Zusammenarbeit mit lokalen Einzelhändler/innen und Dienstleister/innen an, wenn es um die Themen Bringdienst oder Organisation von „Einkaufsfahrten“ in die innerörtlichen Bereiche der größeren Ortsteile geht. Die Zusammenarbeit mit lokalen Einzelhändler/innen und Dienstleister/innen werden insgesamt eher auf der Projektebene als auf der strategischen Ebene liegen. Dazu kann z. B. auch gehören, dass Kund/innen von den Einzelhändler/innen abgeholt und zu ihren Läden gefahren werden.<sup>13</sup>

Je nach Organisation und Zusammenschluss der Einzelhändler/innen sind jedoch auch auf Landkreisebene zumindest vorbereitende Gespräche möglich.

Ebenso wie bei den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gilt auch bei der Nahversorgung, dass eine Koordination der verschiedenen Angebote und Maßnahmen die Versorgungssituation verbessern kann. Landkreis und Kommunen können sich hierbei für den Aufbau entsprechender Netzwerke einsetzen, die Netzwerke selber müssen aber von den Akteur/innen gewollt und getragen sein. Themen können dann z. B. die zeitliche Koordination verschiedener mobiler Anbieter/innen mit Bürgerläden sein.

---

<sup>13</sup> So z. B. in Bad Grund: Hier „holt“ der Betreiber eines REWE-Marktes seine Kund/innen selber mit einem Bus ab, fährt sie zum Einkaufen und wieder nach Hause.

## **7 Rahmenbedingungen und Strukturen zur Umsetzung des Leitbildes**

Im Folgenden werden Rahmenbedingungen und Strukturen zur Umsetzung des Leitbildes skizziert. Diese reichen von einer Verständigung auf das Leitbild (Kap. 7.1) über Arbeitsstrukturen zur Umsetzung des Leitbildes (Kap. 7.2) bis zur Evaluierung und Fortschreibung (Kap. 7.3).

### **7.1 Regionale und kommunale Verständigung auf das Leitbild**

Das Leitbild und die Leitziele sind aufgrund der Analyseergebnisse von den beauftragten Büros entwickelt worden. Von daher handelt es sich um einen fachlichen Vorschlag, der im Kreis der regionalen und kommunalen Akteur/innen diskutiert und abgestimmt werden muss. Denn ein Leitbild kann nur dann steuernd wirken und erfolgreich umgesetzt werden, wenn sich die Akteur/innen darauf verständigen und sich für die Umsetzung engagieren.

Im ersten Schritt sollten das Leitbild und die Leitziele in den entsprechenden Gremien und Interessensgruppen auf Landkreisebene und Ebene der Kommunen diskutiert werden. Ggf. sind in Reaktion auf diese Diskussionen Modifikationen notwendig. Sobald eine Einigung über das Leitbild und die Leitziele erreicht werden konnte, kann mit der Umsetzung begonnen werden. Sollte eine solche Verständigung nicht möglich sein, können auf Landkreisebene und Ebene einzelner Kommunen trotzdem einzelne der in den Kapiteln 3 – 5 genannten Handlungsempfehlungen verfolgt werden. Eine größere Wirkung ist jedoch zu erzielen, wenn dem eine Verständigung auf das Leitbild vorausgeht und mehrere der Handlungsempfehlungen umgesetzt werden können, so dass sie ihre Wirkung gegenseitig verstärken können. So ist z. B. die Erarbeitung eines Leerstands- und Reserveflächenkatasters in jedem Fall sinnvoll, steuernde Wirkung entfaltet es jedoch erst dann, wenn ein landkreisweites Leerstandsmanagement verfolgt wird und die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf die aktivierbaren Reserveflächen in innerörtlichen Bereichen abgestimmt werden kann.

### **7.2 Arbeitsstrukturen zur Umsetzung des Leitbildes**

Zentrale Voraussetzung zur Umsetzung des Leitbildes ist die Stärkung bzw. Entwicklung guter Kooperationsstrukturen im Landkreis. Da erfolgreiche Kooperationen klare Ziel- und Aufgabenstellungen erfordern sowie erkennbare Vorteile für alle Beteiligten, wird vorgeschlagen, Kooperationsstrukturen thematisch aufzubauen. Um sich auf inhaltliche Schwerpunkte zu konzentrieren und vorhandene Ressourcen (Zeit, Energie, ggf. Mittel) zu bündeln, wird an dieser Stelle empfohlen, die Umsetzung des Leitbildes in thematisch strukturierten Arbeitsgruppen voranzutreiben. Im Rahmen der Abstimmungsgespräche zum Leitbild können die Beteiligten dann klären, ob sie in z. B. zwei parallelen Arbeitsgruppen agieren wollen, oder ob z. B. eine Arbeitsgruppe die Themen nach einer gemeinsamen Prioritätenliste behandelt.

Die Koordination und Geschäftsführung der Arbeitsgruppe(n) läge beim Landkreis.

Im Folgenden werden die beiden Themen (oder Themenblöcke) vorgestellt, deren Bearbeitung für eine Umsetzung des Leitbildes von besonderer Bedeutung ist. Je nach Ergebnis der regionalen und kommunalen Verständigung auf das Leitbild können die inhaltlichen Schwerpunkte der AG's modifiziert werden.

### ***Thema 1: Strategieentwicklung und -umsetzung im Bereich Siedlungsflächenentwicklung und Leerstandsmanagement***

Zentrale Aufgabenstellungen im Thema 1 sind eine Strategieentwicklung für den Umgang mit Wohnbauflächen (sowohl bereits ausgewiesene Wohnbauflächen als auch Neuausweisungen) sowie ein gezieltes Leerstandsmanagement. Grundlage der Arbeit können die in Kap. 3 bis 5 erarbeiteten Empfehlungen sein. Diese müssen von den regionalen und lokalen Akteur/innen diskutiert und abgestimmt werden. Aufbauend darauf können dann konkrete Handlungsvorschläge und Maßnahmen für den Landkreis bzw. einzelne Kommunen entwickelt werden.

Unter Beachtung der kommunalen Planungshoheit sollen gemeinsam eine landkreisweite Strategie und konkrete Vorschläge zum Umgang mit neuen Wohnbauflächen entwickelt werden. Sollte den Empfehlungen gefolgt werden, in einzelnen Gemeinden bzw. Ortsteilen keine neuen Baugebiete auszuweisen bzw. bereits ausgewiesene, aber noch nicht erschlossene Baugebiete zurückzunehmen, würde auch eine Auseinandersetzung mit möglichen Ausgleichsleistungen für die betroffenen Gemeinden bzw. Ortsteile zu den Aufgaben der Arbeitsgruppe gehören.

Eine Aufgabenstellung ist auch die Förderung der Vermarktung bereits erschlossener, aber nur teilweise bebauter Wohngrundstücke (Strategieentwicklung, Plattform für eine gemeinsame Vermarktung auf Landkreisebene bieten usw. – die tatsächliche Vermarktung liegt bei den jeweiligen Eigentümer/innen).

Erster Schritt des Leerstandsmanagements ist ein aktuelles Leerstands- und Reserveflächenkataster als Handlungsgrundlage. In der Arbeitsgruppe kann dieses Kataster gemeinsam erarbeitet werden. Da beim Thema Leerstand in den meisten Gemeinden Handlungsbedarf besteht, müsste für alle Beteiligten der Vorteil des gemeinsamen Handelns deutlich sein. Außerdem ist das konkrete Vorgehen durch die Verwendung des vom Land Niedersachsen aus zur Verfügung stehenden Projektes MUZ und die Handlungsempfehlungen im Kapitel 4 bereits gut vorstrukturiert. Da zudem in die Erarbeitung aus inhaltlichen Gründen lokale Akteur/innen aus allen Gemeinden eingebunden werden müssen, bekommen Kooperationen und landkreisweit abgestimmtes Vorgehen zudem eine größere Öffentlichkeit. Aufbauend auf dem Leerstandskataster müssen die Fragen der Aktivierung und Vermarktung der entsprechenden Grundstücke/Gebäude geklärt werden.

Es wird vorgeschlagen, das Thema mit Vertreter/innen folgender Gruppen zu bearbeiten:

- Landkreisverwaltung
- Kommunalverwaltungen
- Wohnungswirtschaft, Makler/innen
- Ggf. Lokale Akteur/innen (im Bereich Leerstandserhebungen)

### ***Thema 2: Strategieentwicklung im Bereich Stärkung der innerörtlichen Bereiche***

Aufgabenstellung im Thema 2 ist zum einen eine Strategieentwicklung zur Stärkung der innerörtlichen Bereiche und zum anderen eine Stärkung der Wohnfunktion in innerörtlichen Bereichen (über den Umgang mit Leerstand hinaus).

Die innerörtlichen Bereiche, insbesondere der Ortsteiltypen A und B sollen als lebendige Zentren im Sinne des Leitbildes langfristig weiterhin Aufgaben für alle Gemeinden in den Bereichen soziale Infrastruktur, Bildung, Gesundheit und Nahversorgung übernehmen (vgl. Kap. 3).

Wichtiger Bestandteil zur Stärkung insbesondere der Zentren sind Fragen der Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Anforderungen, u. a. für altengerechtes Wohnen in den Zentren mit kurzen Wegen zu Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungsangeboten. Bereits die Erfassung des Wohnungsbestandes (in Hinsicht auf energetischen Standard und

altengerechtes Wohnen) kann inhaltlich und methodisch mit Vertreter/innen von Hauseigentümer/innen und Immobilienmakler/innen entwickelt und abgestimmt werden. Auch die Durchführung und Auswertung der Erfassung ist auf Kooperationsstrukturen, wie sie die Arbeitsgruppe bieten kann, angewiesen.

Es wird vorgeschlagen, das Thema mit Vertreter/innen folgender Gruppen zu bearbeiten:

- Landkreisverwaltung
- Kommunalverwaltungen
- Wohnungseigentümer/innen (themenbezogen)
- Wohnungswirtschaft, Makler/innen (themenbezogen)
- Lokale Einzelhändler/innen (themenbezogen)
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (themenbezogen)

### **7.3 Evaluation und Fortschreibung des Leitbildes und der Leitziele**

Neben der konkreten Ausgestaltung geht es vor allem darum, das Leitbild und die Verfolgung der Leitziele in regelmäßigen Abständen inhaltlich zu überprüfen und fortzuschreiben sowie die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen zu überprüfen. Hierfür wird ein zweijähriger Turnus vorgeschlagen. Eine wichtige Grundlage der Leitbildentwicklung und der Handlungsempfehlungen war die Bevölkerungsprognose. Von daher wird vorgeschlagen, jährlich oder alle zwei Jahre zu prüfen, inwieweit die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Prognose entspricht oder ob hier Anpassungen und Aktualisierungen notwendig werden.

Im Rahmen der Evaluation sollen die Ziele sowie der Fortschritt in der Umsetzung reflektiert, überprüft und ggf. angepasst werden. Außerdem soll im Sinne der Verstetigung des Prozesses die Zusammenarbeit in den Arbeitsgruppen überprüft werden. Insgesamt geht es sowohl um eine Maßnahmen- wie eine Prozessevaluation. Die Maßnahmenevaluation thematisiert dabei zum einen, inwieweit die jeweiligen Maßnahmen sich für die Erreichung der Leitziele – und damit die Umsetzung des Leitbildes – bewähren. Im Bereich der Prozessevaluation muss thematisiert und diskutiert werden, inwieweit die bestehenden Arbeitsstrukturen sich in einer mehrjährigen Laufzeit bewähren und ob hier ggf. Änderungen notwendig werden. Es wird vorgeschlagen, die Evaluation in Umfang und Aufwand so zu gestalten, dass sie als Selbstevaluation durch die lokalen Akteur/innen geleistet werden kann.

Entsprechend den Ergebnissen der zweijährigen Evaluation und in Anpassung an ggf. geänderte Rahmenbedingungen sollen dann das Leitbild und die Leitziele fortgeschrieben werden. Ggf. sollte daran eine Anpassung der Maßnahmen erfolgen.