

# Siedlungsentwicklung

in der Amtsgemeinde Gransee

Alexander Götze, Caspar Bock

## Einleitung

Das Wesen und die Struktur einer Siedlung sind einem ständigen Wandel unterworfen. Wirtschaftliche, soziale oder politische Aspekte und Gegebenheiten ändern sich fortlaufend und ihre Folgen werden vor allem in unserer gebauten Umwelt sichtbar. Der sektorale Teilbereich der Siedlungsentwicklung, hat sich mit diesen Faktoren auseinandergesetzt und versucht, diese aufzuzeigen und besser sichtbar zu machen. Dabei war die historische Betrachtung und Entwicklung der Amtsgemeinde von großer Bedeutung, um die jetzige Situation und Ausgangslage zu verstehen und auf diese in Zukunft reagieren zu können. Die Siedlungsentwicklung als sektorales Thema an sich, ist dabei kein allein stehendes und isoliertes Thema, sondern muss immer in Zusammenhang mit Merkmalen der Demographie, des Wohnens, der Wirtschaft, der Mobilität und weiteren Faktoren betrachtet werden, was in den Punkten der Analyse deutlich wird. Diese Konzentration auf unterschiedliche Themenbereiche ist wichtig um die komplexen und zusammenhängenden Punkte einer Siedlung auszumachen und beschreiben zu können. Der Themenschwerpunkt der Siedlungsentwicklung bildet so in gewissem Maße das Überthema für andere sektorale Gruppen und versucht einen Rahmen für die nachfolgenden Maßnahmen und Überlegungen zu schaffen.



Gransee von oben <sup>1</sup>

## Vorgehensweise

Wichtig ist, die übergeordnete Einordnung der Amtsgemeinde Gransee zu beschreiben, um Gransee in einem räumlichen Bezugsrahmen einzuordnen. Im zweiten Schritt wurde diese großmaßstäbliche Untersuchung zugunsten einer genaueren Betrachtung abgelöst, um die Verortung von Gransee im

Landkreis und in Bezug zu den umgebenden Siedlungen deutlich zu machen. Der dritte Schritt ist von der Betrachtung der Amtsgemeinde geprägt. Hier sind die verschiedenen Siedlungsstrukturen und -typen von Bedeutung oder die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, welche für die künftige Ausrichtung der Amtsgemeinde entscheidend sein wird. Die letzte Maßstabsebene der Analyse ist gekennzeichnet von der Betrachtung der einzelnen baulichen Einheiten in der Kernstadt Gransees und den verschiedenen Ortsteilen der Amtsgemeinde. Bei den Trends war die Unterscheidung nach globalen und lokalen Trends für die Betrachtung der Amtsgemeinde entscheidend, um mögliche Entwicklungstendenzen aufzeigen zu können. Diese Trends wurden im zweiten Schritt der weiterführenden Betrachtung in Szenarien integriert. Aufbauend auf den Gegebenheiten, welche aus der Analyse gewonnen wurden und den verschiedenen Aspekten, welche aus den Trends ersichtlich wurden, konnten verschiedene Szenarien formulieren werden. Sie zeigen, wie die Zukunft in der Amtsgemeinde gestaltet werden kann. Im Ergebnis bildet sich so ein Trendszenario heraus, in welchem der jetzige Stand auf die nächsten Jahre projiziert wird und von einem Status Quo ausgegangen wird, der die Entwicklung der näheren Zukunft bestimmt. Im Gegensatz dazu stehen die entwickelten Zielszenarien. Sie bilden zwei unterschiedliche „Zukunftsvisionen“ ab, in denen ein konkretes Ziel formuliert wird und mit verschiedenen Maßnahmen konkretisiert wird.

*östliche Gewerbeansiedlung außerhalb der Stadtmauern*



Gewerbeansiedlung <sup>2</sup>

*westlicher Teil der historischen Altstadt*



Ruppiner Tor <sup>3</sup>

## *Interview*

Für ein Experteninterview stand am 25.11.2015 Herr Peter Gogol zur Verfügung. Herr Gogol ist Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Ordnung und Verkehr in Gransee und Abgeordneter in der Stadtverordnetenversammlung von Gransee. Aufmerksam wurde man auf Herrn Gogol durch das erste Fachgespräch in Gransee, welches zu den Themen Wohnen, Energie und Mobilität stattfand.

In dem Telefoninterview ging es uns vor allem um Aspekte der Sanierung Gransees, den Entwicklungen der einzelnen dörflichen Strukturen und wie sich aus seiner Sicht Gransee in den nächsten Jahren entwickelt wird.

Am Anfang lag der Fokus der Befragung dabei auf die verschiedenen Förderprogramme und Maßnahmen, welche in Gransee durchgeführt wurden und welche Auswirkungen sie auf die Stadt hatten. Nach Herrn Gogol waren es vor allem das D-Programm (Denkmalschutz) für die Altstadtsanierung und das ILE-READER Programm, durch welche es vor allem in der Kernstadt zu zahlreichen baulichen Aufwertungen kam und welche man gut sichtbar im Stadtbild erkennen kann. Auf die Fragen nach zukünftigen Sanierungsprojekten wies Herr Gogol auf die oftmals schwierigen Eigentümerverhältnisse hin und das vor allem geplante Übernahmen durch die gemeindeeigene Wohnungsgesellschaft (die GEWO) auf der einen Seite kostenintensive Investitionen darstellen und auf der anderen Seite die Frage einer Neuvermietung geklärt werden muss, um die Kosten decken zu können.

Ein weiterer Aspekt der Sanierungsbestrebungen war laut Herrn Gogol auch die Aufwertung und Wiedernutzbarmachung des Bahnhofes. Als Eingangspunkt in die Stadt, stellt er zurzeit eine sehr heruntergekommene und negativ

ausstrahlende Situation dar, welche vor allem für Neuankömmlinge und Touristen abschreckend wirkt. Herr Gogol erwähnte, dass sich der Bahnhof seit ca. 2 Jahren in Gemeindehand befindet und mit Hilfe eines Nutzungskonzeptes wieder aufgewertet werden soll. Hier ist auch erneut der finanzielle Aspekt und die Aktivierung eines Investors um den Bahnhof nachhaltig aufzuwerten.

Vor allem das historische Erbe der Amtsgemeinde soll laut Herrn Gogol in den nächsten Jahren präsenter werden. Dieses Jahr soll dazu ein Preis initiiert werden, mit dem baukulturell bedeutende Bauwerke in der Amtsgemeinde ausgezeichnet werden sollen. Initiatoren hierfür sind die Amtsverwaltung und die Politik, welche über eine gute Kommunikation hinsichtlich dieser Problemstellung verfügen. Im überregionalen Kontext sind vor allem die Königin-Luise-Route und die Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historische Stadtkernen“ des Landes Brandenburg, durch die Gransee auch über die Grenzen der Amtsgemeinde hinaus in einem Netzwerk historisch bedeutender Orte verankert ist.

Der nächste Aspekt des Interviews behandelte vor allem die Rolle der Dörfer und kleineren Ortsteile der Amtsgemeinde und wie sich diese Strukturen in den vergangenen Jahren veränderten. Heutzutage sind die dörflichen Strukturen hauptsächlich monofunktional geprägt, was einen klaren Gegensatz zu den früher vorherrschenden multifunktionalen Gegebenheiten darstellt. Mit dem Zusammenbruch der DDR und der anschließenden Wiedervereinigung waren es die landwirtschaftlichen Betriebe (LPG's) welche stark an Bedeutung verloren und Opfer des sozioökonomischen Strukturwandels wurden. Deutlich wird diese Entwicklung in den zahlreichen, großflächigen Gebäudeeinheiten in der Amtsgemeinde, welche zum Teil

leer stehen und veröden. Einzig die Funktion des Wohnens ist den Dörfern als Hauptnutzung erhalten geblieben. Hinsichtlich der Bewohnergruppen und -entwicklung stellten die 1990er-Jahre einen großen Einschnitt dar, da in dieser Zeit viele junge Menschen die Amtsgemeinde verließen, um an anderen Orten einer Arbeit nachzugehen. Dieser „Generationsverlust“ stellt eine großes Problem dar, da diese Bewohner jetzt fehlen, um beispielsweise die Häuser ihrer Eltern zu übernehmen oder die Dörfer im allgemeinen zu „beleben“. In Zukunft wird dieser Aspekt zusätzlich verstärkt durch die zunehmende Überalterung der Gesellschaft, in deren Folge mit einem weiteren massiven Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist.

Dieser Trend könnte aber in Zukunft, laut Herrn Gogol, durch eine zunehmende Wanderung von außen in die Amtsgemeinde in einem gewissen Maß aufgefangen werden. Vornehmlich die Ausweitung des Siedlungsbereiches Berlins und der damit zusammenhängenden Nachfrage nach billigem, naturnahem Wohnraum bilden in diesem Zusammenhang einen wichtigen Aspekt, der positive Fol-

gen für die Amtsgemeinde hervorgerufen könnte. Die Dörfer besitzen dabei positive Voraussetzungen (Verkehrsanbindung, Nähe zu Schulen und ärztlicher Versorgung, Naturnähe, billiger Wohnraum,...) um mögliche neue Bürger aufzunehmen und ihnen angenehme Lebensverhältnisse gewährleisten zu können. Für Gransee, als administratives, wirtschaftliche und soziales Zentrum der Amtsgemeinde mit einem besonderen Status versehen, bilden hauptsächlich neue Gewerbe- und Wohneinheiten Chancen für eine zukünftige, positive Entwicklung der Stadt. Das Gewerbegebiet im Nordosten Gransees ist laut Herrn Gogol bereits an seine Kapazitätsgrenze gestoßen und soll in den kommenden Jahren um weitere Flächen im Süden erweitert werden, um weitere Betriebe aufnehmen zu können. Die Stadt versucht dabei hauptsächlich über das Instrument des Flächennutzungsplans die Neubauaktivitäten zu steuern und neue Flächen auszuweisen. Hier sind vor allem die Flächen für Einfamilienhäuser zu erwähnen, welche beispielsweise im westlichen Stadtgebiet direkt am Stadtwald liegen.

*Wohnsituation innerhalb der Stadtmauern*

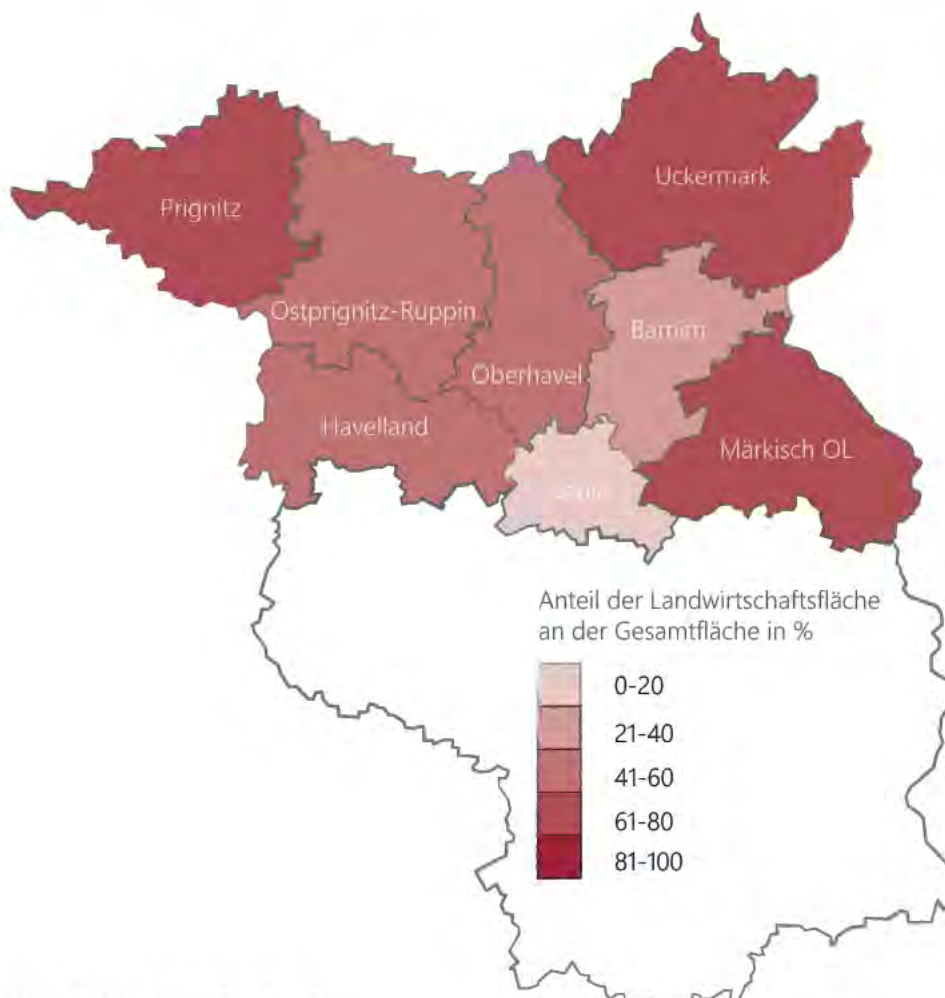


Stadtsituation <sup>4</sup>

## Analyse

Die Grafik zeigt die Landwirtschaftsfläche, gemessen an der Gesamtfläche, der Landkreise Nordbrandenburgs und Berlin. Die Hauptstadt hat aufgrund ihrer Metropolfunktion den geringsten Anteil, gefolgt vom angrenzenden Landkreis Barnim. Auch die an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland und Oberhavel weisen einen Landwirtschaftsanteil von 41-60% auf. Dies liegt mitunter an der Siedlungsdichte des Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg. Märkisch Oderland hat im Vergleich

zu den anderen angrenzenden Landkreisen einen höheren Anteil der Landwirtschaftsfläche, da nur der äußerste Westen dicht besiedelt ist <sup>A</sup>. Die Stadt Gransee und Amtsgemeinden befinden sich zwar nicht im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg, profitieren jedoch vom hohen Anteil der Siedlungsstrukturen im südlichen Teil des Landkreises Oberhavel. Prignitz, die Uckermark und Märkisch Oderland haben gar eine Landwirtschaftsfläche von mindestens 61%.



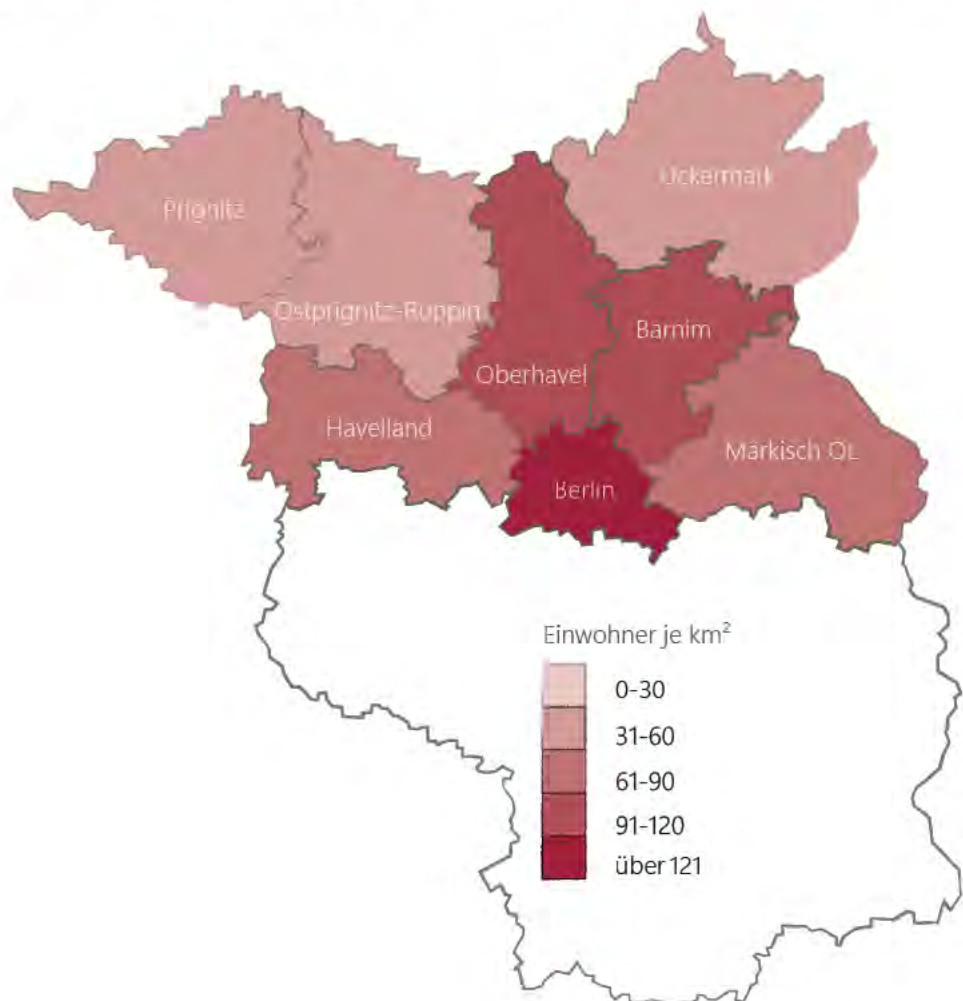
*Anteil der Landwirtschaftsfläche in Berlin und Nordbrandenburg o.M., Eigene Darstellung*

Landwirtschaftsfläche <sup>5</sup>

Die Einwohnerdichte Nordbrandenburgs steht im Zusammenhang mit der Landwirtschaftsfläche. Allerdings kann das Havelland, im Gegensatz zu Oberhavel und Barnim, keine 91-120 Einwohner je km<sup>2</sup> vorweisen. Das Märkisch Oderland unterstützt in diesem Fall das Ergebnis der Untersuchungen der Landwirtschaftsfläche. Auch Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und die Uckermark, die Teile ihrer Gesamtfläche außerhalb des Verflechtungsraums Berlin-Brandenburg haben,

weisen nur eine Einwohnerdichte von 31-60% auf. Die höchsten Einwohnerdichten rund um Berlin befinden sich in Schönwalde-Glien (Havelland) mit ca. 97 Einwohnern/km<sup>2</sup>, Oranienburg (Oberhavel) mit ca. 162 Einwohnern/km<sup>2</sup>, Wandlitz (Barnim) ca. 163 Einwohnern/km<sup>2</sup> und Altlandsberg (Märkisch Oderland) mit ca. 106 Einwohner/km<sup>2</sup>. Die Stadt Gransee hat etwa 47 Einwohner/km<sup>2</sup> und die Amtsgemeinde Gransee etwa 28 Einwohner/km<sup>2</sup> (ebd.).

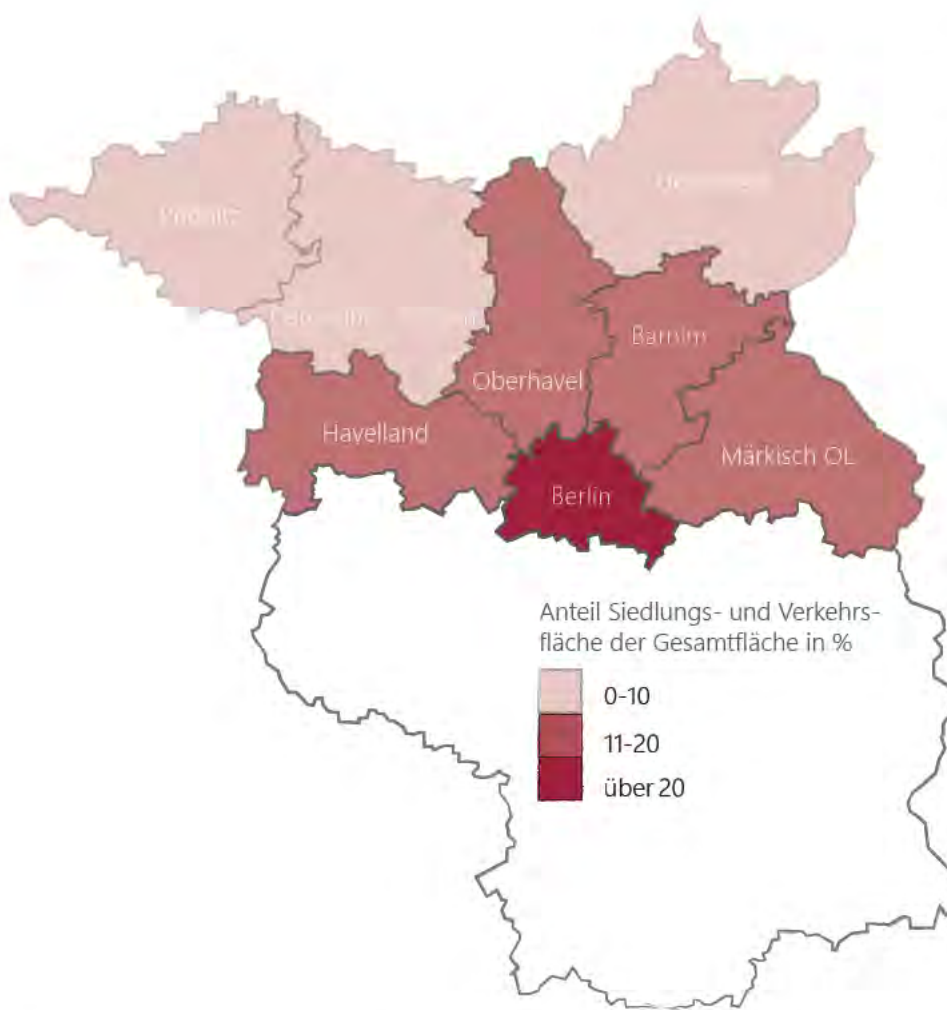
*Einwohnerdichte in Berlin und Nordbrandenburg o.M., Eigene Darstellung*



*Einwohnerdichte* <sup>6</sup>

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen unterstützt die vorangegangenen Analysen. Berlin hat, gemessen an der Gesamtfläche, eine Siedlungs- und Verkehrsfläche von über 20%. Alle angrenzenden Landkreise haben je einen Anteil von 11-20%, während alle Landkreise, die nicht an Berlin grenzen, je einen Anteil von 0-10% besitzen. Es hat sich gezeigt,

dass die vier an Berlin angrenzenden Landkreise, Differenzen in der Einwohner- und Landwirtschaftsstruktur aufweisen. Im Verhältnis jedoch haben alle vier Landkreise etwa den selben Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass vor allem Berlin die Entwicklung der angrenzenden Landkreise bestimmt (ebd.).



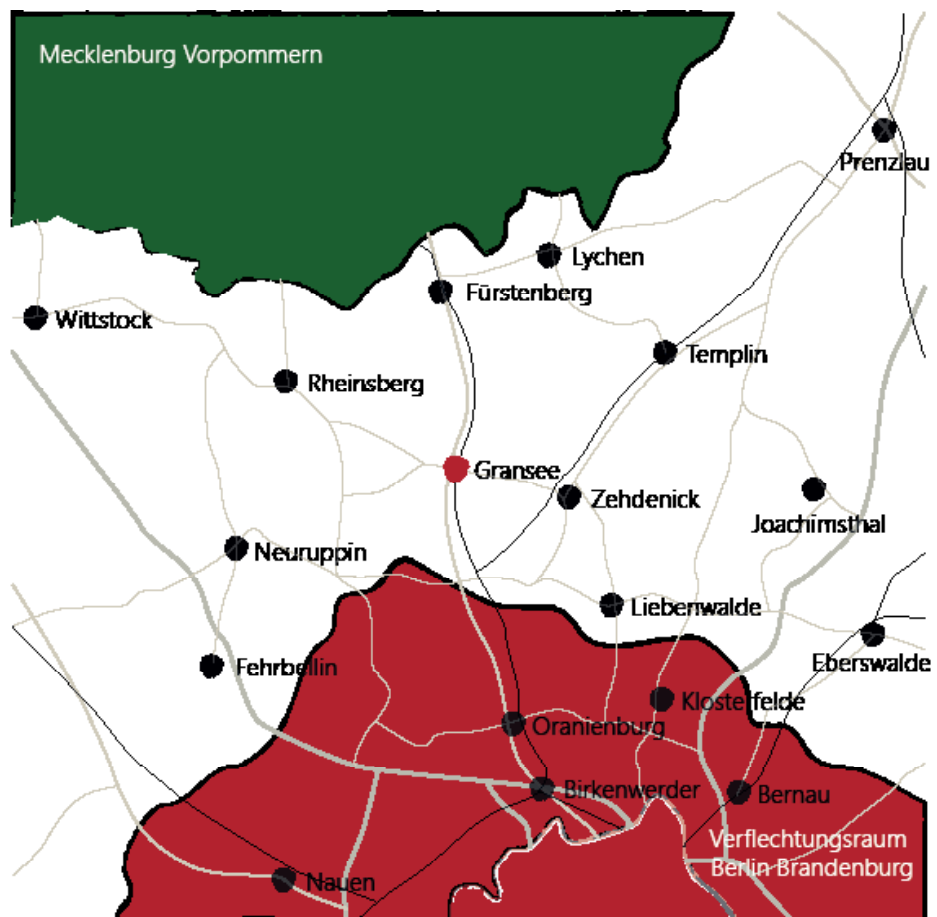
*Siedlungs- und Verkehrsflächen in Berlin und Nordbrandenburg o.M., Eigene Darstellung*

*Siedlungs- und Verkehrsflächen<sup>7</sup>*

Die Karte zeigt die offiziellen Ausmaße des Verflechtungsraums Berlin-Brandenburg<sup>8</sup>. Dargestellt ist jedoch nur eine Auswahl relevanter Städte in diesem Raum. Erwähnenswert ist dabei Oranienburg, da diese Stadt ebenso wie Gransee, Anschluss an die Bahnverbindung Rostock-Elsterwerda und Stralsund-Wünsdorf hat. Diese Verbindung sichert Gransee den stündlichen Anschluss nach Berlin. In den Sommermonaten gibt es eine Bahnverbindung von Gransee nach Rheinsberg. Ein weiteres Ergebnis der Analyse äußert sich in der Betrachtung der Raumaufteilung. Gemeint sind die Räume Mecklenburg

Vorpommern, mit dem touristischen Potential der Mecklenburger Seenplatte und der Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg, welcher Wachstumstendenzen aufweist und die Wohnungsnot des Berliner Raums auffängt. Letzterer Raum wächst ebenso in Form seiner Funktion als Metropole. Selbstredend hat Mecklenburg Vorpommern größere Entwicklungsdefizite als der Norden Brandenburgs, jedoch verleiht die Seenplatte dem Süden des Raums ein Gesicht. Zurück bleibt ein Raum, der in seinen Funktionen als undefiniert erscheint und zu diesem auch die Amtsgemeinde Gransee gehört.

Überörtliche Einordnung der Stadt Gransee und ausgewählte Städte o.M.

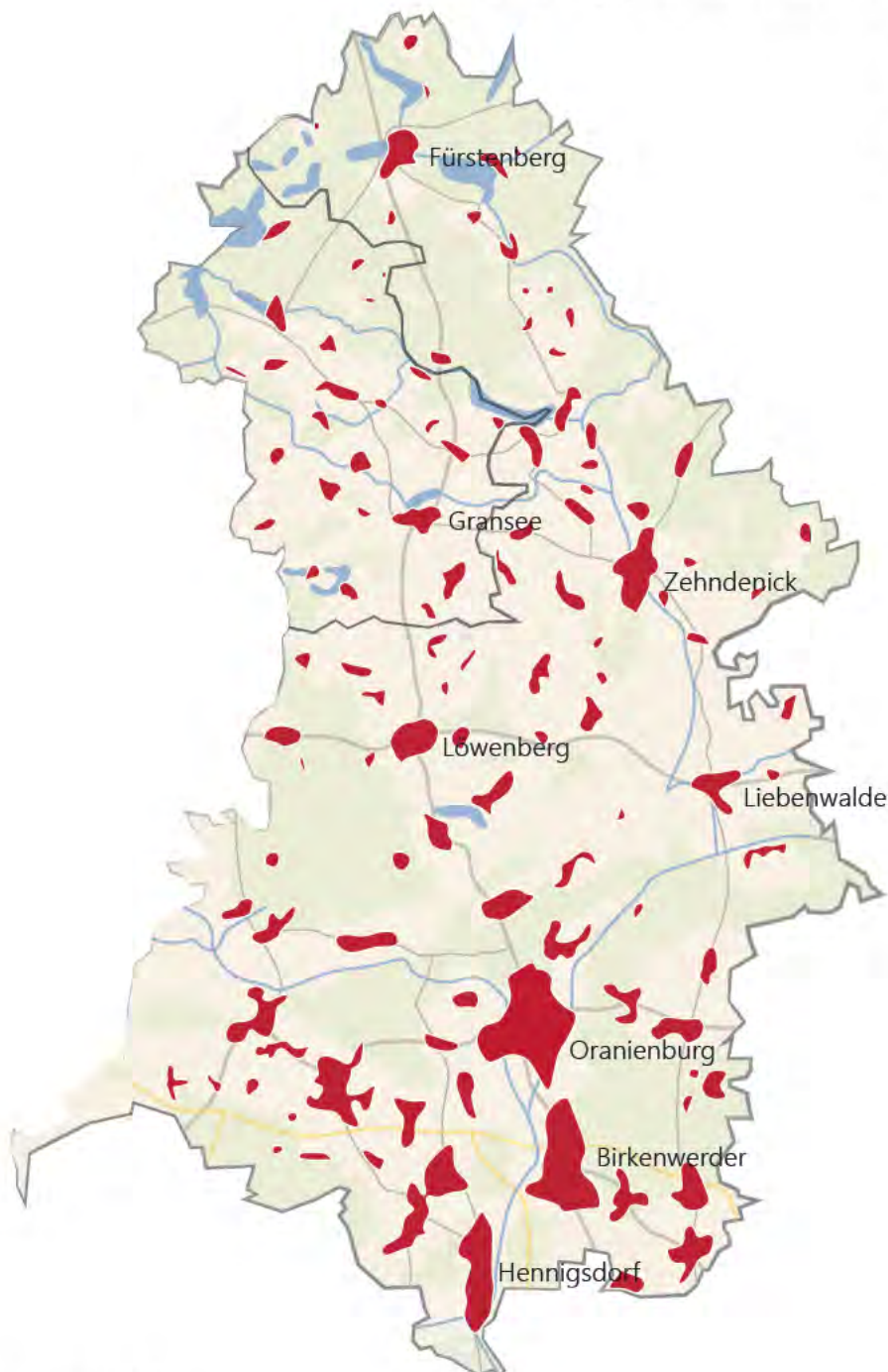


Einordnung<sup>8</sup>

Die Siedlungsstruktur im Oberhavelland ist maßgeblich durch die Stadt Berlin bestimmt. Im Süden des Landkreises sind vor allem Oranienburg, Birkenwerder und Hennigsdorf für verdichtete Siedlungsstrukturen verantwortlich. Nördlich des Verdichtungs Bereichs vermindert sich sowohl die Anzahl als auch die Größe der Siedlungsbereiche. Im Zentrum des Landkreises Oberhavelland bilden Löwenberg, Zehdenick, Liebenwalde und

Gransee die größten Siedlungsdichten. Der von Gewässern geprägte Norden ist bis auf Fürstenberg nur sehr schwach besiedelt. Auch die Amtsgemeinde Gransee weist nur sehr lockere Siedlungsstrukturen auf. Man kann davon ausgehen, dass der Landkreis Oberhavelland zukünftig weiteren Verdichtungsprozessen ausgesetzt ist. Ob sich die Siedlungsbereiche nördlich von Oranienburg ausbreiten oder weiter im Süden entfalten, lässt sich derzeit jedoch nur vermuten.

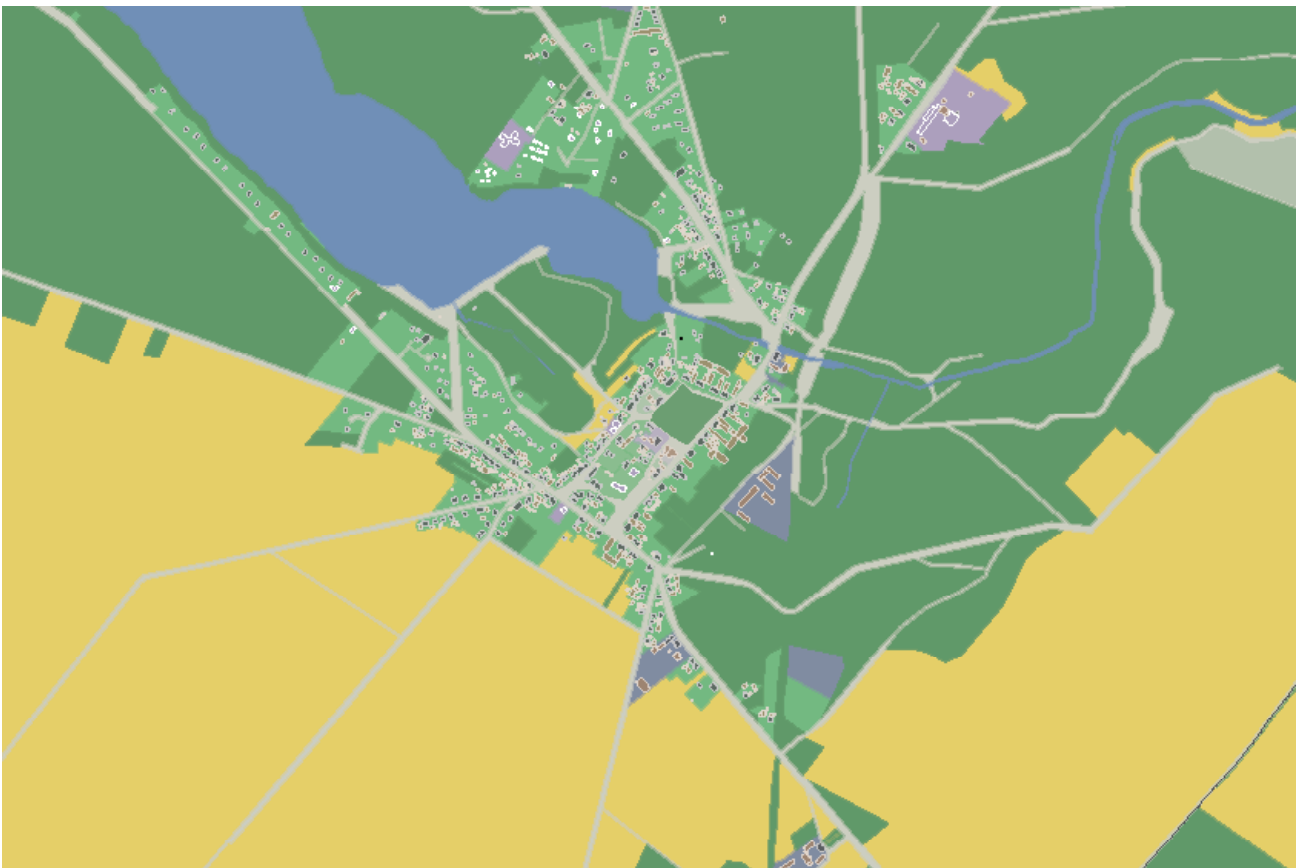
*Siedlungsdichte im Landkreis Oberhavelland mit Amtsgemeindengrenze Gransees o.M., Eigene Darstellung*





*NaturParkHaus* <sup>10</sup>

Beispielhaft wird im Folgenden eine kurze Dorfanalyse durchgeführt, um aufzeigen zu können, welche Besonderheiten die Dörfer in der Amtsgemeinde aufweisen können. Im Nordwesten der Amtsgemeinde gelegen, befindet sich das Dorf Menz. Mit knapp 550 Einwohnern gehört es zu den größten Dörfern der Amtsgemeinde Gransee <sup>c</sup>. Südlich des Roofensee gehört es zur Gemeinde Stechlin, welche nach dem gleichnamigen See benannt wurde. Das Zentrum des Dorfes bildet der Friedensplatz, um den sich alte Höfe und vornehmlich Wohnbebauung gruppieren. Besonders für Menz ist seine Bedeutung als Standort der Theodor-Fontane-Schule und seine touristischen Funktionen. Vor allem das NaturParkHaus Stechlin ist überregional bekannt.



Ein Stadtbrand im Jahr 1711 zerstörte die Stadtstruktur so stark, dass Gransee mit neuem Stadtgrundriss versehen werden musste. Bis heute jedoch befindet sich die historische Altstadt Gransees in einem sehr guten Zustand. Im Folgenden sollen nur die prägensten Denkmäler und baulichen Besonderheiten der Altstadt vorgestellt werden. Der Kern der Stadt ist durch die aus Backstein gefertigte St. Marienkirche geprägt, welche in der Saison auch bestiegen werden kann. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Rathaus. Weiter nördlich befindet sich ein Teil des Franziskanerklosters. Ursprünglich erstreckte sich die Anlage über den gesamten, gut erkennbaren, Vorplatz. Erhalten ist nur der östliche Klausurflügel, welcher zukünftig restauriert werden soll, sowie die nördlicher Chorwand der Klosterkirche. Im Westen der Altstadt befindet sich der besteigbare Pulverturm, welcher einst militärische Funktion für die gut erhaltene Stadtmauer hatte.

Einzig im nordwestlichen Außenbereich der Altstadt fehlt ein Teil (etwa 20%) der historischen Stadtmauer. Die Wallgärten jedoch erstrecken sich noch heute ringförmig um das Stadtgemäuer. Auch der westliche Stadteingang, in Form des Ruppiner Tors, ist gänzlich erhalten geblieben. Der östliche Stadteingang, das Zehdenicker Tor, ist leider zerstört und nicht einmal in Ansätzen als Ruine auffindbar. In der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Hauptverkehrsstraße und Flaniermeile der Altstadt, befindet sich die Spitalkapelle, welche heute die Funktion eines Heimatmuseums erfüllt. Der überschaubare Marktplatz (Schinkelplatz) der Altstadt ist von einem Denkmal zu Ehren Königin Luises geprägt, welche von Karl Friedrich Schinkel entworfen wurde<sup>12</sup>. Neben dem Marktplatz, dem Kirchen- und Klostervorplatz, gibt es keine definierten Freiräume innerhalb der Altstadt. Das touristische Potenzial liegt vor allem auf den gekennzeichneten Routen.

*Baukulturelle Besonderheiten der Altstadt Gransees o.M., Eigene Darstellung*



Baukultur<sup>12</sup>

Der Stadt Gransee wurde im Jahre 1262 das Stadtrecht verliehen. Ge- gründet und besiedelt im Zuge der Ostkolonisation im Hochmittelalter, entwickelte sich die Stadt aufgrund ihrer günstigen verkehrlichen Lage zu einem wichtigen strategischen Punkt. Im 14. Jahrhundert mit einer Stadtmauer versehen, entwickelte sich die Stadt zu einem Muster- beispiel einer mit einem regelmä- ßigen Grundriss ausgestatteten Planstadt des Mittelalters. Vor al- lem die beiden Stadttore im Wes- ten und Osten der Stadt, die Kirche und das Kloster bildeten die mar- kantesten Ansichten des damali- gen Stadtgebildes. Im Jahre 1711 wurde Gransee von einem schwe- ren Brand heimgesucht, welcher zu großen Zerstörungen innerhalb der Stadtbefestigung führte und in dessen Zuge wichtige Gebäude wie das Rathaus oder die Kirche wiederaufgebaut werden muss- ten. Ende des 19. Jahrhunderts wurde Gransee an das deutsche Eisenbahnnetz angeschlossen. Die daraufhin einsetzenden Im- pulse für die Stadtentwicklung be- schränkten sich vor allem auf Flä- chen östlich der Stadtmauer und es entstand ein neuer Bereich der

Stadt, welche heute noch gut erhal- ten ist. Nach dem Zweiten Weltkrieg und der Eingliederung der Stadt in die DDR kam es vor allem in den Bereichen des Wohnungsbaus und bei den öffentlichen Einrichtungen zu erheblichen Neubauprojekten. Vor allem an der Oranienburger Straße entstanden die heute noch existierenden und damals so prä- genden Zeilenbauten. Nach der politischen und wirtschaftlichen Wende im Jahre 1989 und der an- schließenden Wiedervereinigung 1990 fanden auch im Stadtgebiet verschiedene Änderungen und Er- weiterungen statt. Es entstanden beispielsweise neue Einzelhan- dels- und Wohnstandorte und vor allem die Ausweisung und Inbe- triebnahme verschiedener Gewer- beflächen sind heute noch prägen- de Aspekte der Stadt Gransee. Für die Altstadt mit ihrer schützenswer- ten Bausubstanz bedeute dies zu- dem eine erhebliche Zunahme an Investitionsmitteln in Form von um- fangreichen Sanierungsmaßnah- men. Dieser Prozess ist vor allem im heutigen Stadtgebilde gut zu er- kennen ( Spath + Nagel 2015: 8-9).

Siedlungsentwicklung  
in Gransee o.M.



**Angerdorf:**

- planmäßige Siedlungsstruktur, dessen Gebäude sich um einen Platz befinden
- der Anger stand in seinen Funktionen, wie zB.: Weideäcke, Dorfteich, Brunnen, Schule u.ä. der Gemeinde zu
- in Ostdeutschland stark verbreitet

**Straßendorf:**

- innerörtliche Weg ist grundrissbestimmend- als planmäßige oder gewachsene Siedlungsform vorkommend
- Nebengebäude wie Scheunen sind meist eng mit den Höfen verbunden
- Siedlungswachstum im Regelfall am Anfang oder Ende des Dorfes

**Sackgassendorf:**

- Sonderform des Straßen- bzw. Reihendorfes.

- Dörfer verfügen nur über einen Zugang und enden in einer Sackgasse

**Rundplatzdorf:**

- Gebäude um rundlichen Platz angeordnet
- im Regelfall nur ein Zugang zum Platz

**lockeres Dorf:**

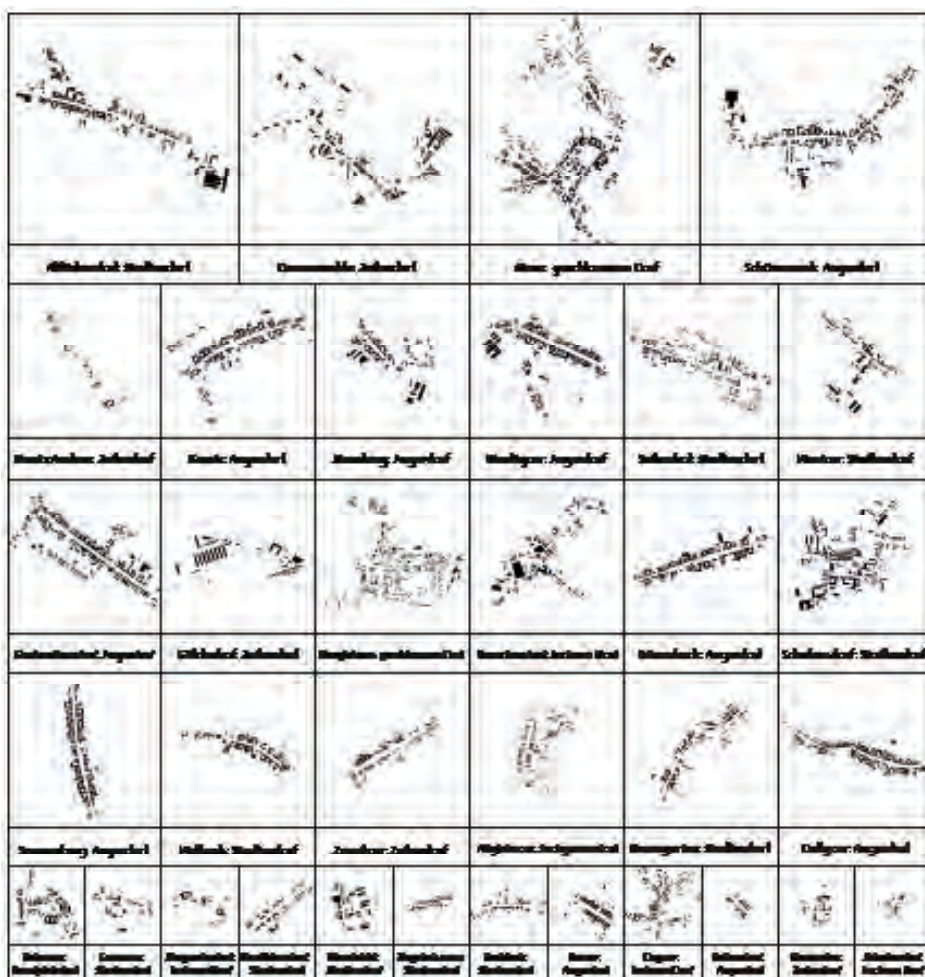
- keine dichte Bebauung erkennbar, aber noch keine Streusiedlung

**geschlossenes Dorf:**

- in sich geschlossene Siedlungsstruktur ohne Platz

**Zeilendorf:**

- Parzellen reihen sich entlang der Dorfstraße auf
- durch Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung bestimmt

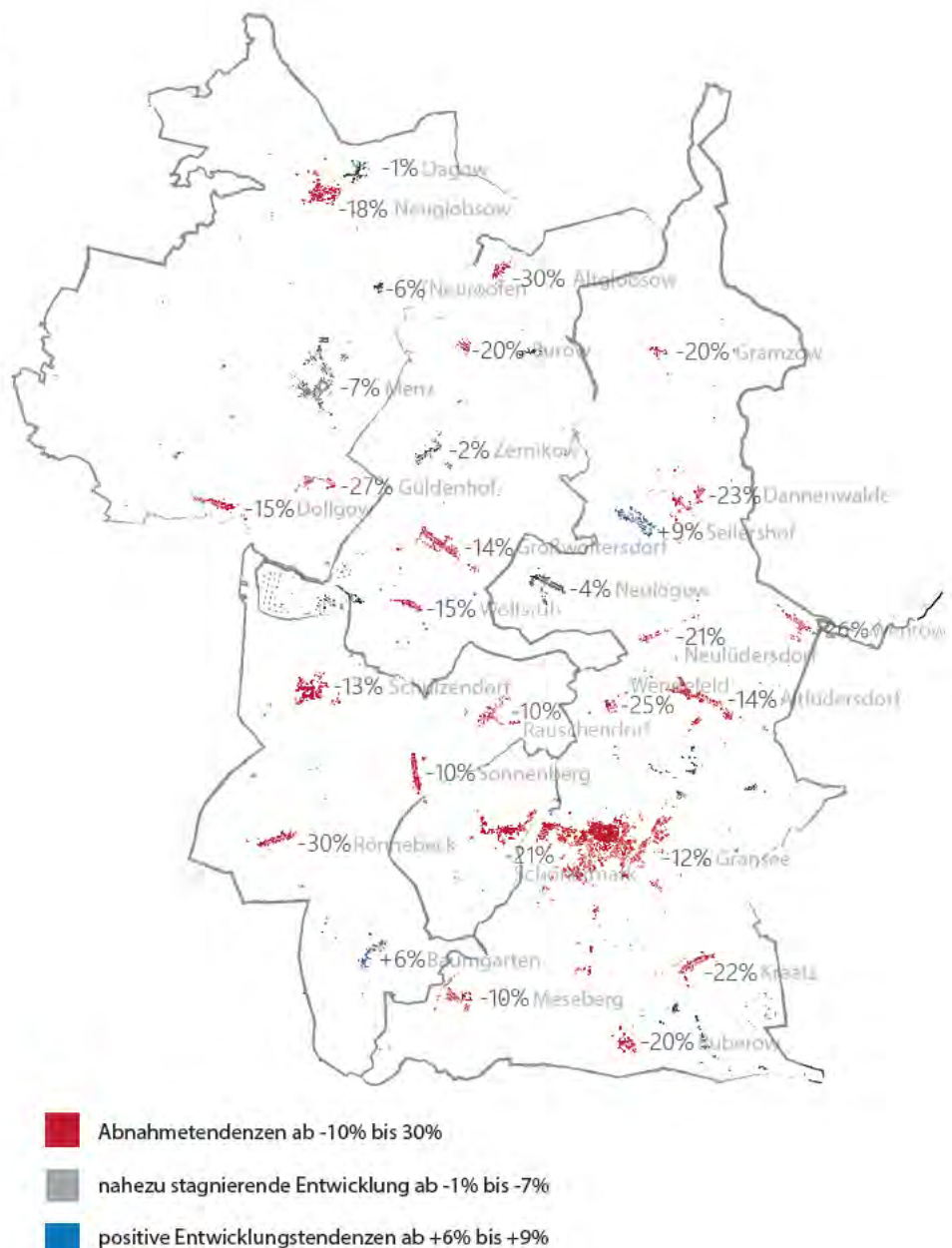


Analyse aller Ortsteile  
Gransees hinsichtlich  
ihrer Siedlungsformen  
o.M.

Die Einwohnerentwicklung in der Amtsgemeinde Gransee bestätigt das Phänomen vieler ländlicher Räume in den neuen Bundesländern. Grundsätzlich ist ein starker Schrumpfungsprozess in der Amtsgemeinde zu erkennen. Rönnebeck und Altglobsow leiden mit einem Verlust von -30% am stärksten unter der Einwohnerentwicklung. Neben diesen beiden Extremfällen, sind zehn weitere Orte von einem Einwohnerschwund

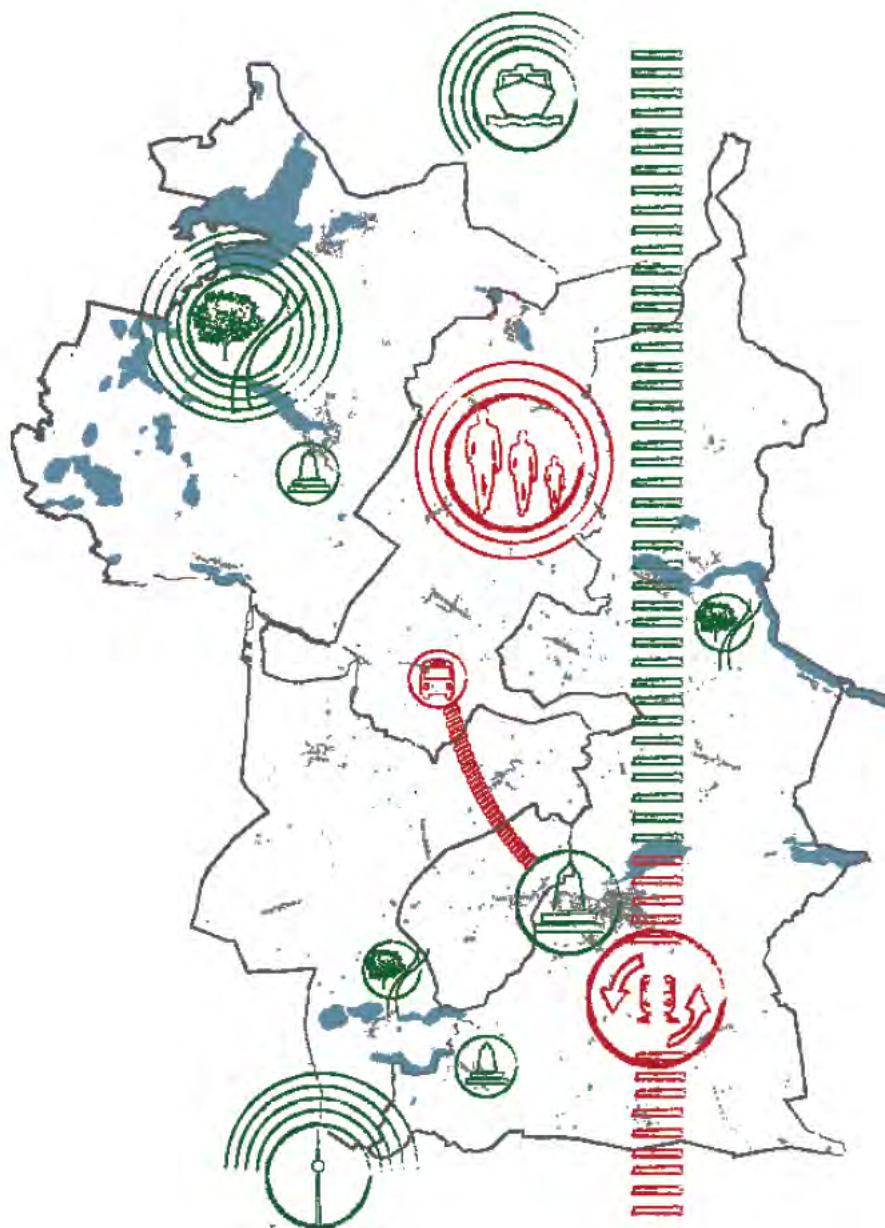
von über -20% gekennzeichnet. Die Stadt Gransee hat mit -12% zwar ebenso rückläufige Einwohnerzahlen, bildet jedoch im Vergleich zu seinen Ortsteilen, noch einen relativ stabilen Einwohnerkern. Die Dörfer Menz, Dagow, Zernikow und Neulögow verhielten sich in den letzten zehn Jahren verhältnismäßig konstant. Einzig Seilershof und Baumgarten konnten ein Wachstum von 9% und 6% verzeichnen.

Einwohnerentwicklung  
Amt Gransee und Gemeinden  
von 2003 bis  
2014 o.M.



Die Amtsgemeinde Gransee hat ein großes naturräumliches Potenzial, welches sich insbesondere im wasserreichen Nordwesten entfaltet. Neben architektonischen Höhepunkten einzelner Dörfer, wie das Schloss in Meseberg (Gästehaus der Bundesrepublik), bietet vor allem die historische Altstadt Gransees eine wertvolle baukulturelle Dichte. Die Hauptstadt Berlin und dessen Umfeld haben eine besondere Strahlkraft, da

viele Pendler ihren Arbeitsplatz außerhalb der Amtsgemeinde haben. Die Bahnanbindung in Richtung Berlin sowie Mecklenburg Vorpommern ist deshalb für das Amt von großer Bedeutung. Allerdings bemängeln Bürger, dass eine einstündige Taktung nach Berlin nicht ausreichend sei. Des Weiteren wird das schlechte Angebot des ÖPNV-Netzes kritisiert. Viele Menschen auf den Dörfern wünschen sich eine bessere Anbindung in die Stadt.



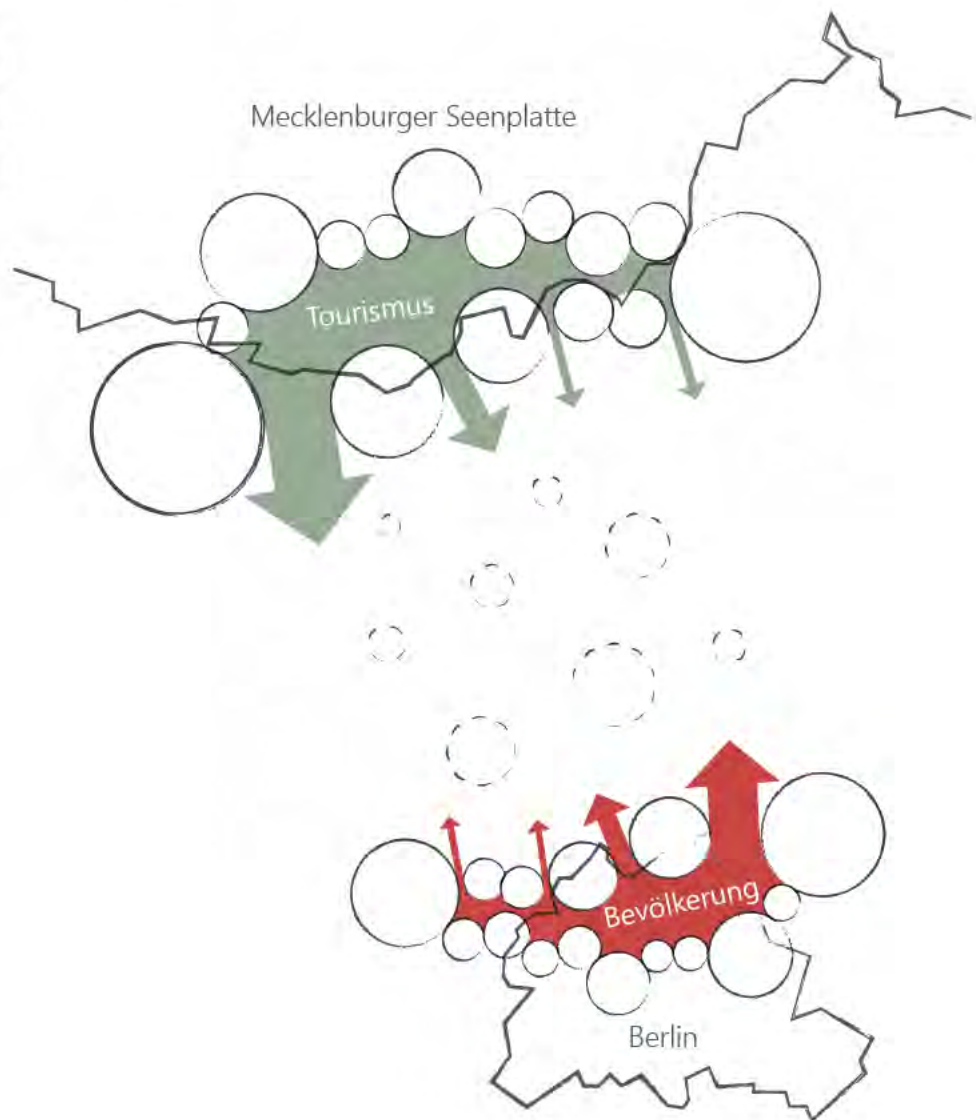
*Potenziale werden in grün und Defizite in rot dargestellt, Amt Gransee o.M.*

## Überlegungen

Die Vorüberlegungen eines Positivszenarios stützen sich auf zwei, für die Amtsgemeinde sehr bedeutende, Trends. Zum einen gehen aus Berlin wichtige wirtschaftliche Impulse hervor. Viele Gewerbetreibende suchen sich ihre Niederlassungen vermehrt in den Randbereichen Berlins, da die Bodenpreise dort günstiger sind. Dieser Randbereich wird sich in den kommenden Jahren vergrößern und womöglich bis in die Amtsgemeinde ausbreiten. Da Berlin auch weiterhin

Anziehungspunkt vieler Menschen sein wird und die Wohnungsnachfrage in der Stadt selbst und zum Teil auch in den Randbereichen nicht mehr gedeckt werden kann, sollte man in der Amtsgemeinde mit Ansiedlungen rechnen. Neben den südlichen, kann es auch im Norden, ausgehend von der Mecklenburgischen Seenplatte, touristische Impulse geben. Die Nachfrage nach naturnahen Tourismusformen wächst. Die Amtsgemeinde könnte dieses Bedürfnis erfüllen.

*Überlegung eines  
Positivszenario für die  
Amtsgemeinde mit  
den zwei wichtigsten  
Einflüssen von Norden  
und Süden*

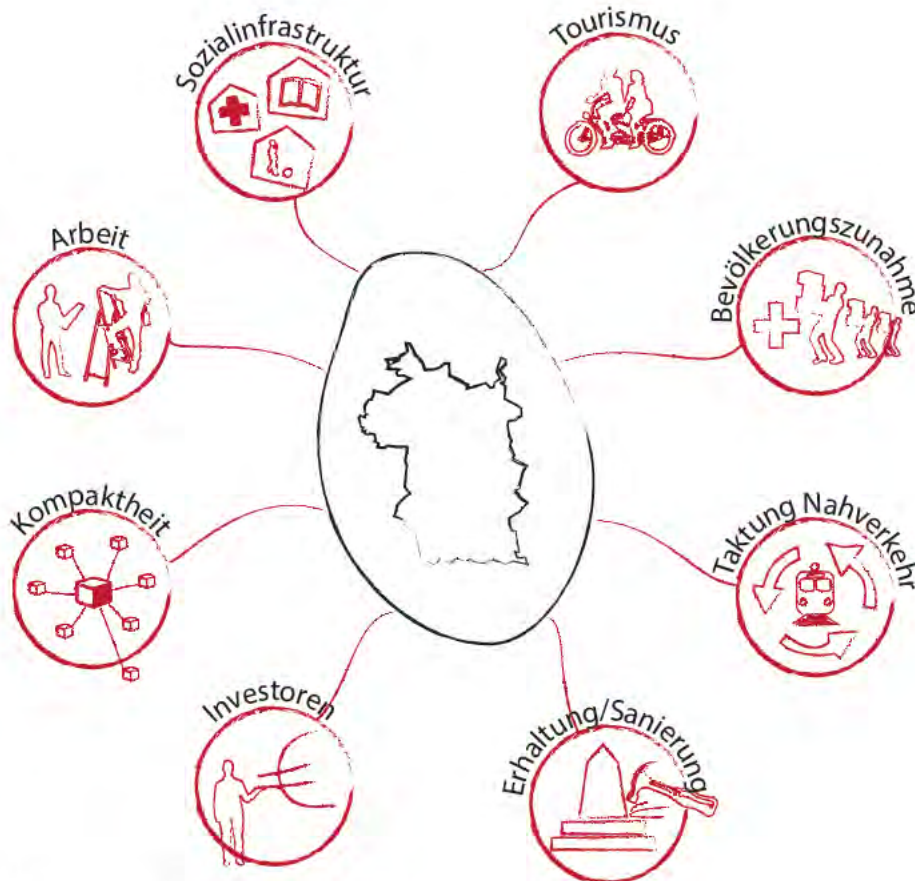


## weitere Überlegungen

Zusammengefasst hat dies Auswirkungen auf verschiedene soziale und wirtschaftliche Bereiche. Die Sozialinfrastrukturen, in Form von Krankenhäusern, Bildungs-, Betreuungs- und Begegnungseinrichtungen, würden im Falle einer Bevölkerungszunahme erhalten bleiben. Durch die Ansiedlung von Investoren und folglichem Gewerbe, würden Arbeitsplätze entstehen. Die Amtsgemeinde würde von den Gewerbesteuern profitieren. Entwicklungen im Tourismusbereich ätten nicht nur finanzielle

Auswirkungen, sondern würden auch das Image der Amtsgemeinde aufbessern. Für diese Touristen, aber auch für Pendler, wäre eine bessere Taktung des Nahverkehrs vorteilhafter. Der Erhalt und die Sanierung baukultureller Substanzen würde nicht nur die Kompaktheit der Siedlungskörper fördern, sondern auch Touristen locken. Es lässt sich feststellen, dass bereits einer der abgebildeten Aspekte, die Entwicklung der weiteren Bereiche stärken könnte.

*verschiedene Faktoren können auf die Amtsgemeinde einwirken und sind von einander abhängig*

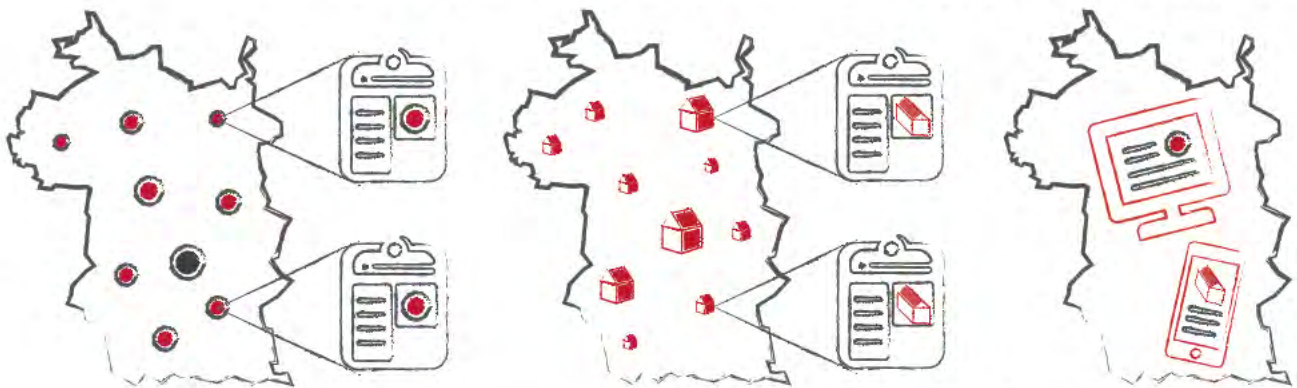


Überlegung Positivszenario II<sup>18</sup>

Der Konzeptansatz sieht eine Maßnahme, aufbauend aus den Überlegungen des Positivszenarios, vor. Im ersten Schritt ist eine detaillierte Analyse der Dorfkerne in der Amtsgemeinde geplant. Dabei soll herausgefunden werden, welche Besonderheiten die Dörfer haben. Vor allem interessierte Familien wissen so, wie groß das Dorf ist, welche Möglichkeiten der Betreuung und welche Spielplätze für Kinder zur Verfügung stehen. Man könnte hierbei von einem 'Dorfportrait' sprechen. Im zweiten Schritt soll eine umfassende

Analyse der Bestandsgebäude durchgeführt werden. Welche Häuser stehen leer, wie sind diese ausgestattet und an wen wendet man sich? Dies sind die Fragen, welche sich junge Familien stellen, sofern sie sich ein Leben in einer dörflichen Gemeinschaft im Grünen vorstellen können. Beide Analysen sollen übersichtlich in einer digitalen Datenbank zusammengestellt werden. Auch in Zukunft werden mobile Endgeräte eine große Rolle spielen, deshalb ist es wichtig, passende Angebote für diese Nutzergruppe bereitzustellen.

*Vorüberlegungen für ein erstes Konzept*



*Überlegung Konzept<sup>19</sup>*

*Räumlicher Eindruck der Stadtstruktur in Gransee*

Die Collage zeigt die angetrebte Entwicklung Gransees, hinsichtlich der Baukultur und Siedlungsentwicklung. Die Altstadt muss weiterhin saniert, gepflegt und von zeitgenössischen Bauwerken freigehalten

werden, um für Touristen und Einheimische attraktiv zu bleiben. Außerhalb der Stadtmauern jedoch ist ein Siedlungswachstum angestrebt, welches sich beispielsweise im Neubau von Einfamilienhäusern äußern kann.



*Collage<sup>20</sup>*

## Lokale Trends

Die lokalen Trends beschreiben die möglichen Veränderungen innerhalb der Amtsgemeinde. Es muss explizit erwähnt werden, dass nicht nur die Trends innerhalb der Amtsgemeinde richtungsweisend sind, sondern auch die überörtlichen Trends. Der Betrachtungsraum dieser liegt somit auch in Deutschland, der Metropolregion Berlin-Brandenburg und der Hauptstadt Berlin selbst. Für die Siedlungsentwicklung sind vor allem demografische Trends von großer Bedeutung. Grundsätzlich ist ein Bevölkerungsrückgang in den ländlichen Regionen Brandenburgs zu beobachten. Bis zum Jahr 2040 ist aufgrund der Geburtendefizite und Abwanderungen, mit einem Bevölkerungsrückgang von 2,5 auf etwa 2,15 Millionen Menschen zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass der Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg wächst und die Räume fern der Hauptstadt schrumpfen. Interessant ist dabei die prozentuale Verteilung der Siedlungsräume. Etwa die Hälfte der Bevölkerung Brandenburgs konzentriert sich auf 15%, während sich die andere Hälfte auf 85% der Landesfläche verteilt <sup>E</sup>. Dies ist ein Zeichen dafür, dass der Bevölkerungsdruck der Metropole Berlin zu Ansiedlungen in den umliegenden Gemeinden führt. Die Bevölkerung in Berlin nimmt bis zum Jahr 2030 um mehr als 265.000 Menschen zu, das sind rund +7,5%. Die Entwicklung des Verflechtungsraums, welcher zwischen 2000 und 2020 einen Zuwachs von 5% bekommen wird <sup>F</sup>, verdeutlicht die angespannte Lage des Berliner Wohnungsmarktes. 2013 verlor Berlin rund 7.000 Einwohner an die Umlandgemeinden, 21 % mehr als im Jahr zuvor. Grund dafür sind steigende Mieten und die erhöhte Wohnungsnachfrage in Berlin <sup>G</sup>. Die Veränderungen der Bevölkerungs-

struktur in der Metropolregion von 2002-2020 werden hier dargestellt: 0-6Jahre:-6,6%;6-18Jahre:-13,5%; 18-25 Jahre: -19,5%; 25-45 Jahre: -11,9%; 45-65 Jahre: 9,5%; 65-75 Jahre: 13,6%; 75 Jahre und älter: 65,2%. <sup>H</sup>. Diese Zahlen zeigen den zunehmenden Überalterungsprozess in der Metropolregion, welcher sich künftig ausweiten wird. Ein weiterer Trend, welcher eine große Rolle für die Siedlungsentwicklung spielt, ist das Aufbrechen von traditionellen Familienstrukturen. Trotz einem Bevölkerungsrückgang in Deutschland, wird es zukünftig mehr Haushalte geben, da insbesondere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte steigen werden. Im Jahr 2009 lag der Anteil bei 74% und soll bis 2030 auf 81% steigen. Dagegen werden traditionelle Wohnformen immer seltener. Besonders die ländlichen Räume in Deutschland waren früher von großen Haushaltsgrößen geprägt. Bereits 2009 lagen die Drei- und Vier-Personenhaushalte nur noch bei 13% und werden bis 2030 auf 9-10% schrumpfen. Ein weiterer wichtiger Trend ist die Zunahme von arbeitsbedingten Pendlerströmen. Etwa 24% aller erwerbstätigen Brandenburger arbeiten in Berlin <sup>J</sup>. Dies verdeutlicht die wirtschaftliche Strahlkraft Berlins für die Brandenburger Gemeinden. Künftig kann man davon ausgehen, dass diese Entwicklung anhält, ebenso aber auch neue wirtschaftliche Potenziale im Verflechtungsraum erschlossen werden. Trotz vieler Schrumpfungsprozesse müssen auch aktuelle Trends, welche für die Zukunft nur schwer abzuschätzen sind, betrachtet werden. Hierbei sei die aktuelle Problematik von Asylbegehrenden zu nennen. Bis 2017 wird in Berlin eine hohe Anzahl an Asylbegehrenden erwartet. Dabei kann nicht genau gesagt werden, wie viele Menschen kommen, bleiben und wie sie sich innerhalb von Berlin und Brandenburg verteilen werden <sup>K</sup>.

## Globale Trends

Um die Entwicklungen von Siedlungsräumen greifbar zu machen, müssen neben lokalen, auch die globalen Trends untersucht werden. Die globalen Trends beeinflussen die Amtsgemeinde in einer übergeordneten Rolle und in unterschiedlichem Maße. Nicht jeder globale Trend scheint für die Siedlungsentwicklung in der Amtsgemeinde Gransee von Bedeutung. Jedoch wird bei einer genaueren Betrachtung deutlich, dass jeder Trend einen gewissen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Amtsgemeinde haben kann. Im Folgenden werden die wesentlichsten globalen Trends genannt und die damit verbundenen möglichen Veränderungen für den Betrachtungsraum skizziert. Der Klimawandel ist derzeit an Aktualität nicht zu übertreffen. Die Siedlungsentwicklung muss sich auf energetische Gebäudesanierungen, einem ressourcensparenden Umgang, Einschränkungen im Flächenverbrauch, Innovativen Bauweisen (-gestalten) und neuen Energieversorgungseinrichtungen einstellen. Diese Anpassungen werden die Siedlungsstruktur und -gestalt in der Amtsgemeinde verändern. Die steigende Lebenserwartung der Menschen auf der Welt wird nicht nur Veränderungen auf die großen Städte haben, sondern sich bis in die kleinen Amtsgemeinden bemerkbar machen. Viele Gebäude werden länger gebraucht und müssen modernen Anforderungen gerecht werden. Es werden aber auch neue Wohnformen benötigt, um beispielsweise ein Miteinander von Alt und Jung zu ermöglichen. Des Weiteren führt eine steigende Lebenserwartung auch zu einer Veränderung in der Stadt- und Dorfstruktur. Viele alte Menschen werden das Leben in den Siedlungsräumen prägen und benötigen, speziell auf das Alter

angepasste Einrichtungen. Die Wissenskultur verliert in Zukunft nicht an Bedeutung. Im Gegenteil, die Menschheit wird mehr und mehr zu einer Wissensgesellschaft. Es ist wahrscheinlich, dass der primäre und sekundäre Sektor weiterhin an Bedeutung verlieren. Viele Flächen und Gebäude der Land- und Produktionswirtschaft könnten sich neu sortieren oder gar wegfallen. Zudem werden sich auch neue Arbeitszweige entwickeln und somit auch Arbeitsstandorte verändern. Die Digitalisierung ist einer der am schnellsten fortschreitenden globalen Trends. Viele Alltäglichkeiten können digital erledigt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass viele öffentliche Einrichtungen geschlossen oder umgenutzt werden. Zugleich kann aber auch ein Entschleunigungsprozess einsetzen, der die Menschheit zu einem verstärkten sozialen Handeln führt. Demgegenüber kann also auch die Bedeutung von öffentlichen und sozialen Einrichtungen zunehmen. Vermutlich aber findet eine Kombination von Sozialität und Digitalisierung statt, da beide für die moderne Menschheit nicht zu ersetzen sind. Die Urbanisierung ist weltweit im Gange. Derzeit lebt über die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten. Selbstverständlich hängen Urbanisierungsprozesse von den ökonomischen und demografischen Gegebenheiten einer Region ab. Der Bezug zur Amtsgemeinde ist vor allem in der Metropolregion Berlin Brandenburg wiederzufinden und wird in den lokalen Trends genauer untersucht. Die Mobilität ist entscheidend für eine moderne Gesellschaft. In Bezug auf die weltweiten klimatischen Verhältnisse werden sich die Mobilitätsanforderungen ändern. Vor allem nachhaltige und multimobile Modelle werden die Zukunft bestimmen. Ob und wie sich neue Konzepte auch in kleineren Gemeinden umsetzen lassen ist noch fraglich. Zudem erscheint die Frage, ob ein

Öffentlicher Personennahverkehr im ländlichen Raum überhaupt noch tragfähig ist, viel relevanter. Es wird davon abhängig sein, wie stark der ländliche Raum in Zukunft noch besiedelt ist <sup>L</sup>.

### **Trendszenario**

Das Trendszenario geht von einer leichten Schrumpfung bis zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen in der Amtsgemeinde aus. Einerseits kann die niedrige Zahl an Geburten in der Amtsgemeinde durch einen steten Zuzug aus dem Berliner Raum aufgefangen werden. Andererseits wird es aber auch weiterhin eine hohe Sterberate und Abwanderungen aus dem ländlichen Raum geben. Durch diesen Umstand wird es weiterhin räumliche Veränderungen innerhalb der Amtsgemeinde geben. Eine Gefahr der Verwahrlosung und Entleerung besteht in den stabilen Dörfern jedoch nicht. Allerdings sollten sich vor allem die kleineren Dörfer auf Anpassungsmaßnahmen der öffentlichen Hand einstellen. Der Erhalt der baukulturellen und siedlungsspezifischen Besonderheiten der verschiedenen Siedlungseinheiten kann auf Dauer nicht gesichert werden. Leerstände, Abrisse und das Aufgeben von öffentlichen Einrichtungen können Folgen dieser Trends sein. Des Weiteren kann es zu Einschränkungen von Mobilitätsangeboten kommen, da besonders der Öffentliche Personennahverkehr bereits heute in der Amtsgemeinde kaum rentabel erscheint.

### **Zielszenario „LÄNDLICHER RAUM neu entdecken“**

Im ersten Zielszenario geht es um eine Neuentdeckung und Aktivierung des Ländlichen Raums. Aufbauend auf dieser Überlegung bildet sich dabei der Titel „LÄNDLICHER RAUM neu entdecken“ heraus, welcher bereits deutlich machen

soll, wie die Amtsgemeinde in Zukunft wahrgenommen wird und welche Chancen sich für sie ergeben.

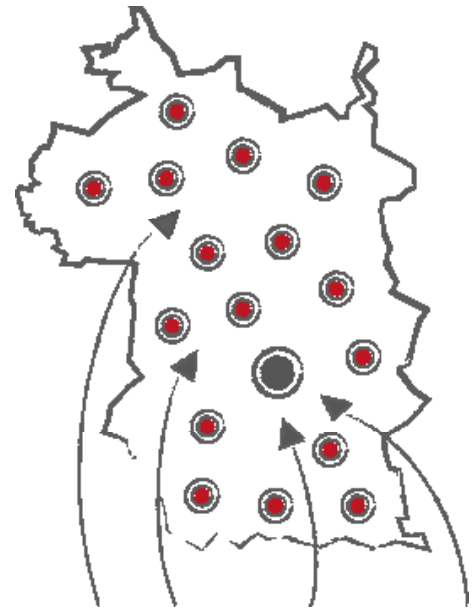
### **Prämissen und Annahmen**

Hauptausgangspunkt für das Zielszenario ist eine steigende Akzeptanz für den ländlichen Raum. Ausgehend von einer zunehmenden Urbanisierung und Ausbreitung Berlins, sind es in Zukunft vor allem stark von Natur geprägte Räume, welche mit ihren Vorteilen gute Chancen auf eine positive Entwicklung haben. Der Wunsch nach naturnahen Wohnen und Leben wird in diesem Zusammenhang steigen. Besonders für Gransee, mit seinen hohen naturräumlichen Potenzialen, bieten sich verschiedene Möglichkeiten um neue Bewohner zu gewinnen. Gleichzeitig, aufbauend auch auf den Globalen Trends, werden sich in Zukunft die Informations- und Kommunikationstechnologien immer weiter ausbreiten und vor allem das Arbeitsverhalten stark beeinflussen. Durch eine verstärkte Hinwendung zur Heimarbeit werden Faktoren wichtiger, welche den Menschen in hochverdichteten urbanen Räumen nicht bzw. nur ungenügend gewährleistet sein können. Hier ist es wieder der Zugang zur Natur oder vergleichsweise billige Immobilien, welche verstärkt in den Vordergrund rücken werden. Ein weiterer Aspekt ist der Wunsch nach regionaler Identität und Rückbesinnung auf kleinere räumliche Verhältnisse, welcher hauptsächlich durch die Globalisierung und ihre Folgen ausgelöst wird. Der ländliche Raum als Ort der „Heimat“ und des „Urtypischen“ könnte von dieser Entwicklung profitieren, da beispielsweise die Nachfrage nach regionalen Produkten oder Erholungsangeboten zunehmen wird.

## Ziele

Hauptzielstellung des Zielszenarios ist der Zuzug von vor allem jungen Familien aus dem Ballungsraum Berlin, um die Auswirkungen des demografischen Wandels auffangen zu können. Hier spielt ebenfalls die Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität eine entscheidende Rolle, da dies die Voraussetzung ist, um junge Menschen von der Amtsgemeinde und ihren Möglichkeiten zu überzeugen. Gleichzeitig ist dieser Punkt ausschlaggebend um die Identität der unterschiedlichen dörflichen Strukturen zu erhalten und im besten Fall zu verbessern. Gerade die Identität der Bevölkerung mit ihrer Heimat ist bereits gut ausgeprägt, soll aber ebenfalls verbessert werden. Vor allem die Dörfer, als prägendste Elemente des Ländlichen Raums sollen in ihrer Kompaktheit und ihrer baulichen Besonderheit erhalten bleiben und gegebenenfalls durch Sanierungsmaßnahmen gestärkt werden. Dabei ist ein Ziel verschiedene Pilotprojekte zu initiieren, in deren Zusammenhang Teilbereiche wie der demografische Wandel, der Erhalt baulicher besonderer Orte oder die Wiedernutzbarmachung leerstehender Gewerbeeinheiten thematisiert werden sollen, um die dörflichen Einheiten zu zukunftsfähigen Denken und Projekten bewegt werden. Ebenfalls relevant ist die Einordnung, abgeleitet aus der Analyse, der Amtsgemeinde in eines der großen umgebenden räumlichen Einheiten. In einer „undefinierten Zone“ gelegen, gehört die Amtsgemeinde weder zur nördlich gelegenen Mecklenburger Seenplatte, mit ihrer naturräumlichen Vielfalt, noch zur Metropolregion Berlin, mit ihrer klaren urbanen Struktur. Ein Ziel muss es daher sein, diese Zuordnung zu gewährleisten oder als entgegengesetzter Schritt dazu, einen neuen Raumtypen zu definieren, welche sowohl die

nördlichen als auch die südlichen Einflüsse aufnimmt und mit ihnen umgeht. Um einen Großteil dieser Ziele zu erreichen ist es zudem relevant, die Marketingtätigkeiten der Amtsgemeinde auszubauen und mit Hilfe der neuen Medien zu gewährleisten, so dass möglichst viele Menschen Zugang zu den Angeboten und Möglichkeiten von Gransee erhalten.



*Zuzug und Erhalt dörflicher Strukturen<sup>21</sup>*

## Maßnahmen

Um die vorgegebenen und angedachten Zielstellungen umsetzen zu können, ist es notwendig diese in konkreten Maßnahmen einzuordnen und verorten zu können. Bei der Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen ist es gerade zu Beginn wichtig, Dorfentwicklungskonzepte aufzustellen, um die zukünftige Entwicklung wirksam steuern zu können und auch in Hinsicht auf eine erfolgreiche Partizipation bereits frühzeitig die Bewohner der einzelnen Dörfer mit in den Planungsprozess einzubeziehen und sie beispielsweise hinsichtlich einer Vision zu ihrer Heimat zu befragen. In diesen Konzepten sollen zudem klare Aussagen getroffen, inwieweit eine langfristige Planung möglich ist und welche Prioritäten in ihr gesetzt werden sollen. Die Entwicklungskonzepte sollen zusätzlich zur Ausweisung von Konzentrationsflächen dienen, in denen verstärkt die dörfliche Entwicklung stattfinden soll, auch in Hinsicht auf den Erhalt und die Stärkung der kompakten Dorfstrukturen. Zusätzlich dazu wird, auch um die Folgen des Demografischen Wandels entgegenzuwirken, die Initiierung eines strategischen Leerstandsmanagements angestrebt.

Ein strategisches Leerstandsmanagement bietet verschiedene Möglichkeiten um die Siedlungsentwicklung positiv zu beeinflussen und mithilfe einer genauen Datenaufnahme, die Grundlage zur Erstellung langfristiger Prognosen. Mit Hilfe dieser Vorausschau sollen bereits frühzeitig, potenzielle Leerstände erkannt werden, auf deren Grundlage die handelnden Akteure der Amtsgemeinde reagieren können. Heruntergebrochen gliedert sich das Leerstandsmanagement in vier Schritte, durch welche seine Leistungsfähigkeit und Wirkung bestmöglich ge-

währleistet sein soll. Diese sind das Mapping, das Matching, das Marketing und das Monitoring. Beim Mapping ist die Kartierung der Leerstände in Verbindung mit verschiedenen, gebäudebezogenen Informationen das entscheidende Merkmal. Hier geht es zum einen um die Erfassung objektiver Gebäudemerkmale, wie beispielsweise das Baujahr, die Wohnfläche, die aktuelle oder vorherige Nutzung oder die Eigentumsrechte. Zusätzlich dazu werden verschiedene subjektive Eigenschaften, wie der augenscheinliche Gebäudezustand, die Bedeutung des Gebäudes und der Gesamteindruck aufgenommen, um ein möglichst genaues und umfangreiches Bild der Immobilie zu erhalten.

Aufbauend auf dieser Datensammlung, welche im besten Fall auf die gesamten Gebäude der einzelnen Dörfer ausgeweitet werden sollen, werden im zweiten Schritt, dem Matching, die gewonnen Erkenntnisse versucht grafisch darzustellen. Die erhobenen Daten werden mit Datensätzen aus kommunalen Informationsregistern abgeglichen, um ein möglichst genaues und vollständiges Bild der Gebäude zu erhalten. So lassen sich beispielsweise Pläne erstellen, in denen detailliert die Eigentumsstrukturen der Gebäude, der Sanierungsstand, aber auch der Aspekt der Altersstrukturen der Bewohner dargestellt werden können, um eine wirksame Grundlage für nachfolgende Schritte zu schaffen. Hier kann es ebenfalls möglich sein, zukünftige Nutzungspotenziale aufzuzeigen, welche beispielsweise aus den Grundrissen oder Größenrelationen der Gebäude ersichtlich werden.

Der dritte Schritt des Leerstandsmanagements ist durch das Marketing gekennzeichnet. Hier geht es darum, die durch das Mapping erhobenen Daten zu den einzelnen

Gebäuden zusammen zu ziehen und eine Profil zu erstellen, mit dem es möglich ist, die leerstehende Immobilie über möglichst viele Kanäle anzubieten und im besten Fall erneut zu vermieten. Vor allem durch die weit verbreiteten Kommunikations- und Informationstechnologien ist es leicht, die Gebäude einer möglichst großen Zahl an potenziellen Interessenten zugänglich zu machen.

In der abschließenden Phase, dem Monitoring, wird das Leerstandsmanagement als Grundlage für zukünftige räumliche Planungen eingesetzt. In Deutschland, auf Bundesebene durch das BBSR praktiziert, kann ein detailliertes Prognosewerkzeug, den handelnden, politischen Akteuren in der Amtsgemeinde verschiedene Möglichkeiten aufzeigen und eine Grundlage für eine vorausschauende und nachhaltige Planungspraxis bilden. Vor allem der lokale Faktor spielt hier eine entscheidende Rolle, da durch die Ortskenntnis und den direkten Kontakt zu den Bewohnern, Konzepte erstellt werden können, deren Grundlage eine breite Kooperation und Beteiligung bilden kann, um so eine hohe Akzeptanz innerhalb zu Bevölkerung zu gewährleisten.

Diese Daten sollen zudem in eine umfangreiche, internetgestützte Datenbank eingespeist werden. Zusätzlich dazu werden für die einzelnen dörflichen Strukturen der Amtsgemeinde umfangreiche Steckbriefe erstellt. Ziel dieser Maßnahme ist es, potenziellen Interessenten bereits frühzeitig die Möglichkeit zu geben, sich umfangreich über die Gegebenheiten und besonderen Merkmale der Ortschaften zu informieren. Als Grundlage hierfür dient die bereits vorhandene Internetpräsenz mit dem Titel „ich wohne beim See“, welche von der REGIO-Nord mbH betrieben wird. Eine weitere

Maßnahme stellt die Schaffung überdörflicher Netzwerke dar. In diesen Strukturen sollen die Dörfer untereinander besser vernetzt werden, um, ausgehend von der Zielstellung der Pilotprojekte, ihre Erfahrungen auszutauschen. Von Seiten der Amtsgemeinde könnte man dazu in Form eines Wettbewerbes die besten Paradebeispiele aus den Dörfern prämiieren, um einerseits die Motivation in den Dörfern zu erhöhen und um andererseits Beiträge zu bekommen, welche über einen hohen qualitativen Anspruch verfügen.

Eine Qualifizierung des Leerstandsmanagments wäre die Erarbeitung von sogenannten „Dorfkennzeichen“. Wie bereits in den Vorüberlegungen dargestellt (s. Abbildung 19), wird diese Maßnahme nun in der Abbildung 22 genauer dargestellt. Zuziehende Menschen sind nicht allein an der Qualität der Gebäude interessiert, sondern auch an den Ausstattungs- und Lagermerkmalen des Dorfes. Deshalb ist es wichtig, dem Kunden eine Plattform zu bieten, auf der er erfahren kann, welche Besonderheiten das Dorf mit sich bringt.

## Schema Leerstandsmanagement

### 1. Ausgangslage:



Alterung der Gesellschaft  
Abnahme der Bevölkerung  
Drohender Leerstand

## 2. Mapping:



Kartierung der Leerstände  
Erfassung relevanter, gebäudebezogener Daten:  
Nutzung, Leerstand, Grundstück, Zustand

## 4. Marketing:



Angebote über Digitale Plattformen  
Zeitungen und andere Printmedien nutzen

*Das Schema beschreibt die wesentlichsten Schritte des Leerstandsmanagements*

## 3. Matching:



Aspekt der Visualisierung  
Grafische Darstellung der Probleme  
Aufzeigen von Nutzerpotenzialen

## 5. Monitoring:



Pflegen der Datenbank  
Einsatz als Prognosewerkzeug



#### **Dorfschenke**

- Hausmannskost
- Dienstag - Sonntag 11-21 Uhr
- Freitag Stammtisch ab 18 Uhr



#### **Fußballplatz**

- öffentlich zugänglich
- Training Dienstag/Donnerstag



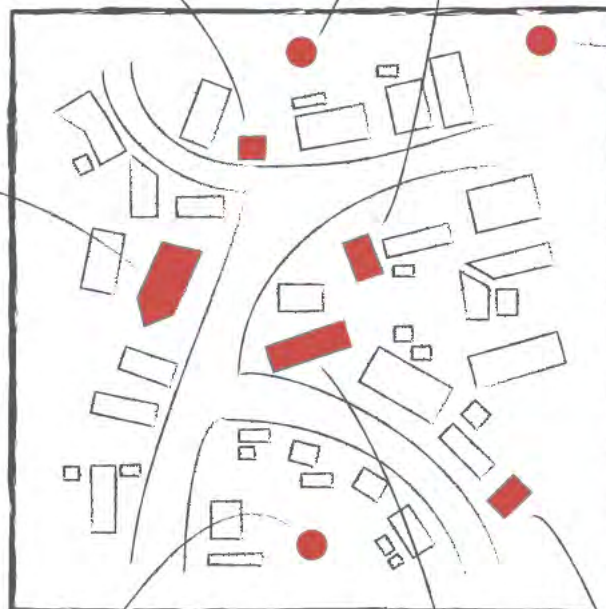
#### **Dorfladen**

- Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs
- Montag - Samstag 8-16 Uhr



#### **Evangelische Dorfkirche**

- jeden Sonntag Gottesdienst
- Kirchenchor Montag und Mittwoch



#### **Badestelle**

- 500m vom Dorfkern
- 100qm Badestrand
- Sandstrand
- flaches Gewässer, kinderfreundlich



#### **Kinderspielplatz „Segelschein“**

- 2013 errichtet
- täglich geöffnet
- ab 10 Jahren ohne Aufsicht



#### **Seniorentreff**

- geplante Fertigstellung Ende 2017



#### **KITA Regenbogen**

- Kapazität 60 Kinder (derzeit 45)
- auch in den Ferien geöffnet
- integrierte Musikschule

## *Zusammenfassung*

Anders als das zweite Zielszenario mit dem Titel „Siedlungsflächenkonsolidierung“ geht dieses Szenario von einem positiven Verlauf der zukünftigen Entwicklung in der Amtsgemeinde aus. Dies wird vor allem in den Annahmen deutlich und wird durch die Zielstellungen noch einmal verstärkt. Im Endeffekt lässt sich so feststellen, dass das Szenario „LÄNDLICHER RAUM neu entdecken“ als positives Extremszenario bezeichnet werden kann, in dem bis 2030 und darüber hinaus, die Amtsgemeinde positiven Einflüssen ausgesetzt ist.

### **Zielszenario „Siedlungsflächenkonsolidierung“**

Ausgehend von einem zunehmenden Bevölkerungsrückgang, hervorgerufen durch den Demografischen und einem steigenden Bedeutungsverlust des ländlichen Raumes in Deutschland, haben wir als zweites Zielszenario das Thema der „Siedlungsflächenkonsolidierung“ aufgenommen und versucht hinsichtlich verschiedener Annahmen, Ziele und Maßnahmen auszuarbeiten.

### *Prämissen und Annahmen*

Wie durch das Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg in ihrer „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“ beschrieben, schrumpft die Amtsgemeinde bis 2030 kontinuierlich. Ca. -15% beträgt die Abnahme der Bevölkerung, welche in den kommenden Jahren die Amtsgemeinde und ihre handelnden Akteure vor große Herausforderungen stellen werden. Zusätzlich dazu werden sich die Altersstrukturen drastisch verschieben, was vor allem im Zeitraum nach 2030 zu großen Problemen führen wird, da die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre zunehmend in das rentenfähige

Alter übergehen und dies von den Nachfolgegenerationen gar nicht bis schlecht aufgefangen werden kann.

Diese Entwicklung wird sich vor allem auf die dörflichen Strukturen niederschlagen, da hier ein Großteil der Bevölkerung den älteren Schichten zuzuordnen ist und dies verschiedene Auswirkungen auf das Zusammenleben und die siedlungsstrukturelle Integrität der einzelnen Strukturen haben wird.

Zusätzlich dazu bilden sich weitere negative Einflüsse heraus, welche der Amtsgemeinde und speziell den dörflichen Strukturen erheblich zusetzen werden. Hier geht es hauptsächlich um einen zunehmenden Bedeutungsverlust des ländlichen Raumes, einerseits ausgelöst durch den Bevölkerungsrückgang, andererseits durch die immer stärker sinkende Angebotsstruktur der verschiedenen infrastrukturellen Angebote. Der ÖPNV, die ärztliche Versorgung, aber auch das Angebot an kulturellen oder sozialen Strukturen wird abnehmen und die Dörfer in eine Abwärtsspirale führen, aus der sie höchstwahrscheinlich nicht herausbrechen werden können.

### *Relevanz für Gransee und eventuelle Probleme*

Die Relevanz für die Amtsgemeinde, mit ihren unterschiedlichen baulich-räumlichen Strukturen und ihrer stark ländlich geprägten Erscheinung, ist sehr hoch, da, wie schon in den Annahmen beschrieben, der Bevölkerungsrückgang zu weitreichenden Folgen führen wird, auf welche die verantwortlichen Akteure reagieren müssen. Probleme können vor allem bei der Kommunikation mit der Bevölkerung, hinsichtlich einer wirkungsfähigen Strategie und ihrer Umsetzung aufkommen, da von Anfang an klar vermittelt werden muss, was für Folgen auf die Amtsgemeinde zu-

kommen können und welche Probleme dies für die einzelnen Bewohner nach sich ziehen kann. Im konkreten geht es darum, dass die Bevölkerung hinsichtlich der Thematik weitreichend sensibilisiert wird, um später die unterschiedlichen Maßnahmen zu verstehen und sie, wenn es um eine spätere Umsetzung geht, zu unterstützen.

### *Ziele*

Ähnlich zu unserem ersten Zielszenario soll auch bei der „Siedlungsflächenkonsolidierung“ durch die Formulierung klarer Ziele ersichtlich werden, was erreicht werden soll und durch welche Maßnahmen dies realisiert werden kann. Hauptzielstellung ist dabei die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Gransee und die größten Dorfstrukturen der Amtsgemeinde. Diese sollen als räumliche „Kristallisationspunkte“ ausgewiesen werden, um den Erhalt der dörflichen Identität in der Amtsgemeinde zu gewährleisten. Gleichzeitig ist die Bildung von verschiedenen Dorfclustern angedacht, durch welche die Amtsgemeinde in unterschiedliche Bereiche gegliedert wird, in denen ein größeres Dorf als funktionales Zentrum für die kleineren, umliegenden Dörfer gilt. Hier ist ebenfalls entscheidend, dass die Konzentrationsbereiche hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur (Freiraum, Kulturelle Angebote, Wohnraum, ...) eine Aufwertung erfahren, um sie in ihrer Bedeutung und Ausstrahlung zu stärken. Weiterhin lässt sich als Ziel die Sensibilisierung der Bevölkerung formulieren, um die Bevölkerung frühzeitig mit den Problemstellungen der Amtsgemeinde vertraut zu machen und gemeinsam mit ihnen darauf reagiert werden kann.

### *Maßnahmen und Akteure*

Für diese Kernbereiche werden in einem ersten Schritt Dorfsentwicklungskonzepte aufgestellt, um zukünftige Entwicklungstendenzen zu benennen und steuern zu können. Aufbauend auf diesen Konzepten werden verschiedene Informations- und Beteiligungsformen angeboten, in denen die Bevölkerung zum einen beraten wird und zum anderen mitentscheiden kann, welche Vorstellungen sie für ihre Heimat haben und wie ihr Dorf sich positiv entwickeln kann.

Eine weitere Maßnahme ist die Initiierung eines Leerstandsmanagements (s. hierfür auch „Trendszenario“). Mit Hilfe dieses Instrumentes soll versucht werden, möglichst frühzeitig potenziellen Leerstand zu erkennen und gegebenenfalls auf ihn zu reagieren.

Bei den Dörfern oder Ortsteilen, welche nicht als Kernbereich ausgeschrieben werden, soll vor allem die Bauleitplanung, als planungsrechtliches Instrument der Amtsgemeinde, Steuerungsaufgaben übernehmen und so möglichen Flächenneuausweisungen in schrumpfenden Strukturen ent-



*Konzentrationskerne* <sup>24</sup>

gegenzuwirken. Auch hier ist eine Beratung der Anwohner entscheidend, um bereits frühzeitig vermitteln zu können, ob ihr Eigentum zukünftig weternutzbar ist und wie eine mögliche Abwicklung leerfallender Strukturen aussehen kann. Wichtig ist dabei der behutsame Umgang mit der Bevölkerung, da eine hohe Identität und Heimatverbundenheit kennzeichnend für die Bewohner der unterschiedlichen Dorfstrukturen ist.

### *Zusammenfassung*

Hauptannahme für das zweite Zielszenario ist der fortlaufende, sich auf einem relativ hohen Niveau befindliche, Bevölkerungsrückgang. Aufbauend auf diesem setzt in den vor allem dörflichen Strukturen eine Abwärtsspirale ein, welche gravierende Folgen nach sich ziehen wird. Um auf diese Entwicklung reagieren zu können, wurde dieses Zielszenario entwickelt. In ihm wird die Schrumpfung akzeptiert, aber trotzdem versucht aktiv mit ihr umzugehen, um die Amtsgemeinde langfristig in ihrer Handlungsfähigkeit zu erhalten und vor allem auf die Zeit nach 2030 Visionen und Ziele zu entwickeln, auf welche Gransee aufbauen kann, um auch in Zukunft gute Lebens- und Wohnverhältnisse bieten zu können.

## Abbildungenverzeichnis

- <sup>1</sup> Alexander Götze (2015): Gransee von oben
- <sup>2</sup> Alexander Götze (2015): Gewerbeansiedung
- <sup>3</sup> Alexander Götze (2015): Ruppiner Tor
- <sup>4</sup> Alexander Götze (2015): Stadtsituation
- <sup>5</sup> Eugene Darsteung nach BBSR (2015): Laufende Raumb Beobachtung des BBSR, Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder. [on ne] <http://78.47.125.117/raumb Beobachtung/> [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>6</sup> Eugene Darsteung nach BBSR (2015): Laufende Raumb Beobachtung des BBSR, Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder. [on ne] <http://78.47.125.117/raumb Beobachtung/> [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>7</sup> Eugene Darsteung nach BBSR (2015): Laufende Raumb Beobachtung des BBSR, Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder. [on ne] <http://78.47.125.117/raumb Beobachtung/> [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>8</sup> E Nordnung
- <sup>9</sup> Eugene Darsteung nach C&D-Design (2001): Landkarte des Landkreises Oberhavel. [on ne] [http://www.k nderschutz-ohv.de/webs te/graph c/karte\\_ohv.g f](http://www.k nderschutz-ohv.de/webs te/graph c/karte_ohv.g f) [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>10</sup> pro agro Verband zur Förderung des ländlichen Raumes in der Region Brandenburg-Berlin e. V. (o.J.): NaturParkHaus Stechlin. [on ne] [http://www.natur-schau-spie .com/ fi eadm n/date en/b zbb/b z\\_ stech\\_ n/b der/ DrSchrumpfPA144827\\_3e128fee33.jpg](http://www.natur-schau-spie .com/ fi eadm n/date en/b zbb/b z_ stech_ n/b der/ DrSchrumpfPA144827_3e128fee33.jpg) [Zugriff am 22.02.2016]
- <sup>11</sup> Dorfanalyse Menz o.M.
- <sup>12</sup> Eugene Darsteung nach Amt Gransee und Gemeinden: Stadtplan Gransee. [on ne] <http://daten2.verwa tungsporta .de/date en/se ttegenerator/karte-gross.pdf> [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>13</sup> Siedlungsentwicklung
- <sup>14</sup> Ortsteile
- <sup>15</sup> Einwohnerentwicklung
- <sup>16</sup> Potenziale Defizite
- <sup>17</sup> Überlegung Postviszenario I
- <sup>18</sup> Überlegung Postviszenario II
- <sup>19</sup> Überlegung Konzept
- <sup>20</sup> Coage
- <sup>21</sup> Zuzug und Erhalt dörflicher Strukturen
- <sup>22</sup> Schema Leerstandsmanagement
- <sup>23</sup> Schema Dorfkennzeichen:  
Kriche: Eugene Darsteung nach Varus111 (2010): Die kleine Dorfkriche im Ortsteil Mahenz in m. Apr. 2010. [on ne] [https://upload. w k med a.org/w k ped a/commons/6/6a/Mah enz en\\_ Dorfkriche.jpg](https://upload. w k med a.org/w k ped a/commons/6/6a/Mah enz en_ Dorfkriche.jpg) [Zugriff am 08.02.2016]  
Kndergarten: Eugene Darsteung nach Ing+Arch: Neubau und Sanierung. Kindergarten Weseth. [on ne] [http://www.ngpusarch.eu/ up oads/tx\\_syt aobjektdatenbank/1\\_K ndergarten\\_ Weseth\\_03.jpg](http://www.ngpusarch.eu/ up oads/tx_syt aobjektdatenbank/1_K ndergarten_ Weseth_03.jpg) [Zugriff am 08.02.2016]  
Speplatz: Eugene Darsteung nach ZIEGLER Speplätze von Absz Freizeitanlagen e.K. (2013): Speplatzgerätee-Zeiger-Speplatz-Hansekogge-Spekeroo. [on ne] <http://robenho z-sp e p atz.de/wp-content/ up oads/2013/05/sp e p atzgeraete-z eger-sp e p atz-hansekogge-spe keroog.jpg> [Zugriff am 08.02.2016]  
Senorentreff: Eugene Darsteung nach Gemeinde Stahnsdorf (2015): Fotomontage. Gemeinde Stahnsdorf. [on ne] [http://www. stahnsdorf.de/ mages/p ctures/sen oren/L n-denstrasse22\\_Sen oren\\_ mont.jpg](http://www. stahnsdorf.de/ mages/p ctures/sen oren/L n-denstrasse22_Sen oren_ mont.jpg) [Zugriff am 08.02.2016]

## Quellenangaben

- <sup>A</sup> BBSR & Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2015): Raumb Beobachtung. [on ne] <http://78.47.125.117/raumb Beobachtung/> [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>B</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (o.J.): Atlas zur Stadtentwicklung. Stadt und Umwelt. [on ne] [http://www.stadtentwicklung.ber n.de/p anen/bas sdaten\\_ stadtentwicklung/at as/de/stadt\\_ um and.shtm](http://www.stadtentwicklung.ber n.de/p anen/bas sdaten_ stadtentwicklung/at as/de/stadt_ um and.shtm) [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>C</sup> Amt Gransee und Gemeinden (2013): Menz. [on ne] <http://www.gransee.de/verze chn s/objekt.php?mandat=53180> [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>D</sup> Amt Gransee und Gemeinden (o.J.): Sehenswürdigkeiten. Tourismusführer. [on ne] <http://www.gransee.de/verze chn s/ ndex. php?mandatstyp=6> [Zugriff am 08.02.2016]
- <sup>E</sup> Landesregierung Brandenburg (o.J.): Demografischer Wandel in Brandenburg. Herausforderung zum Handeln. [on ne] [http://www. demografie.brandenburg.de/cms/deta \\_php/ bm1.c.377483.de](http://www. demografie.brandenburg.de/cms/deta _php/ bm1.c.377483.de) [Zugriff am 22.02.2016]
- <sup>F</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion Berlin 2002-2020 mit Schwerpunkt Bevölkerungsprognose für Berlin. Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen für die Metropolregion. [on ne] <http://www.stadtentwicklung.ber n. de/p anen/bevoe kerungspggnose/de/metropo- reg on/ergebn sse.shtm> [Zugriff am 29.01.2016]
- <sup>G</sup> Investitionsbank Berlin (2014): IBB Wohnungsmarktbericht 2014. Zusammenfassung. [on ne] [http://www. bb.de/Porta Data/1/Resour- ces/content/down oad/ bb\\_ serv ce/pub kat o- nen/IBB\\_ WMB\\_ Zusammenfassung\\_ 2014.pdf](http://www. bb.de/Porta Data/1/Resour- ces/content/down oad/ bb_ serv ce/pub kat o- nen/IBB_ WMB_ Zusammenfassung_ 2014.pdf) [Zugriff am 22.02.2016]
- <sup>H</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Veränderungen der Altersstruktur in der Metropolregion. Bevölkerungsentwicklung in der Metropolregion insgesamt nach Altersgruppen. [on ne] <http://www.stadtentwicklung.ber n.de/p anen/bevoe kerungspggnose/ de/metropo reg on/ergebn sse.shtm> [Zugriff am 29.01.2016]
- <sup>I</sup> Statistisches Bundesamt (o.J.): S nge-Boom: Deutsch und w rd zur Republik der M n-Haushalte. [on ne] <http://www.sp ege .de/w rtschaft/ soz a es/s ng e-boom-deutsch and-w rd-zur-repub k-der-m n -hausha te-a-754082.htm> [Zugriff am 22.02.2016]
- <sup>J</sup> Amt für Statistik Berlin Brandenburg (2014): Zahl der Berufspendenden und -penden in Berlin und Brandenburg 2013 weiter gestiegen. [on ne] <https://www.stat st k-ber n-brandenburg.de/pms/2014/14-04-03.pdf> [Zugriff am 29.01.2016]
- <sup>K</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2015): Bevölkerungspggnose für Berlin und die Bezirke 2015 - 2030. Ergebnisse. [on ne] <http://www.stadtentwicklung.ber n.de/ p anen/bevoe kerungspggnose/de/ergebn sse/ ndex.shtm> [Zugriff am 29.01.2016]
- <sup>L</sup> Zukunftsnst tut GmbH (o.J.): Megatrends. [on ne] <https://www.zukunftsnst tut.de/doss er/ megatrends/> [Zugriff am 22.02.2016]

## Abbildungenverzeichnis

Fußballplatz: E gene Darstellungen nach SV  
Arzberg e.V.: Spielstätten. Sport erheim  
Fußballplatz. [online] [http://www.sv-arzberg.de/  
mages/verein/spielestaetten/fussballplatz.JPG](http://www.sv-arzberg.de/mages/verein/spielestaetten/fussballplatz.JPG)  
[Zugriff am 11.02.2016]

Dorfladen: E gene Darstellungen nach Don-  
nerberg og.de (2013): Die Dorfläden im Don-  
nersbergkreis. [online] [http://donnerberg.de/  
wp-content/uploads/2013/06/CoCC%88ner-  
LaCC%88dsche-Lebensmittlerega.jpg](http://donnerberg.de/wp-content/uploads/2013/06/CoCC%88ner-LaCC%88dsche-Lebensmittlerega.jpg)  
[Zugriff am 11.02.2016]

Kneipe: E gene Darstellungen nach B -  
derbuch Köln (2012): Weß - Weß -  
ßer Hauptstr. [online] [http://www.  
bderbuch-koeln.de/bder/k%C3%B6n  
we%C3%9Fwe%C3%9Ferhauptstr  
we%C3%9Fvorortgr%C3%BCnderhaus fach-  
werkhaus dorf zum kape chen kne -  
pe\\_f8a9402884\\_978x1304xn.jpeg](http://www.bderbuch-koeln.de/bder/k%C3%B6nwe%C3%9Fwe%C3%9Ferhauptstrwe%C3%9Fvorortgr%C3%BCnderhausfachwerkhausdorfzumkapechenkneipe_f8a9402884_978x1304xn.jpeg) [Zugriff am  
11.02.2016]

Badestelle: E gene Darstellungen nach Dan e ,  
Schönes Berlin (2014): Badestelle Saatenke .  
[online] [http://schoenes.berlin/wp-content/  
uploads/2014/04/badestelle-saatenke-teger-  
see-2.jpg](http://schoenes.berlin/wp-content/uploads/2014/04/badestelle-saatenke-tegersee-2.jpg) [Zugriff am 11.02.2016]

<sup>24</sup> Konzentrationskerne