



Bachelorarbeit

im Fachbereich Landschaftswissenschaften und Geomatik
Studiengang Naturschutz und Landnutzungsplanung

Analyse von Flächenpotentialen des ländlichen Raumes im Hinblick auf die Innenentwicklung am Beispiel Torgelow am See, Mecklenburg-Vorpommern

Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des
innerörtlichen Potentials

vorgelegt von:

Ina Hackel

URN: urn:nbn:gbv:519-thesis2018-0777-0

zum erlangen des Grades Bachelor of Science

Erstprüfer: Herr Prof. Dr. Peter Dehne

Zweitprüfer: Herr Prof. Dr. Hermann Behrens

Neubrandenburg, den 26.01.2019

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildungsverzeichnis..... | 4 |
| Tabellenverzeichnis..... | 5 |
| 1. Anlass dieser Arbeit..... | 6 |
| 1.1 Flächenverbrauch in Deutschland | 6 |
| 1.2 Aufbau und methodisches Vorgehen dieser Arbeit..... | 7 |
| 2. Steuerung der baulichen Flächeninanspruchnahme | 8 |
| 2.1 Gesetzliche Grundlagen | 8 |
| 2.2 Steuerung der Flächeninanspruchnahme durch Regionalplanung | 9 |
| 2.3 Hemmnisse der Innenentwicklung | 10 |
| 2.4 Chancen der Innenentwicklung | 11 |
| 3. Kommunales Flächenmanagement | 13 |
| 3.1 Verfahren oder Vorgehensweise der Innenentwicklung | 14 |
| 3.1.1 Potenzialermittlung des Innenraumes | 15 |
| 3.1.2 Analyse / Bewertungen | 15 |
| 3.1.3 Strategische Konzeption | 16 |
| 3.2 Flächenrecycling bei Brachflächen | 17 |
| 3.3 Vorgehensweise beim Flächenrecycling | 18 |
| 3.3.1 Akteure | 18 |
| 3.3.2 Handlungsfelder | 19 |
| 3.3.3 Strategien | 20 |
| 4. Potenziale für das Flächensparen..... | 21 |
| 4.1 Brachflächen | 21 |
| 4.2 Baulücken..... | 22 |
| 4.3 Untergenutzte Grundstücke..... | 23 |
| 4.4 Nachverdichtungspotenziale (ungenutzte Gebäude) | 23 |
| 4.5 Unternutzte Gebäude | 23 |
| 5. Ländlicher Raum..... | 24 |
| 5.1 Definition(en) | 24 |
| 5.2 Entwicklung des ländlichen Raumes..... | 25 |
| 5.3 Siedlungsgrößen..... | 25 |
| 5.4 Standortfaktoren - Wohnen auf dem Land - Was macht das Leben auf dem Dorf attraktiv? | 26 |
| 6. Innenentwicklung im ländlichen Raum | 27 |
| 7. Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum | 29 |
| 8. Einwohnerentwicklung (Demografischer Wandel) in Mecklenburg-Vorpommern bzw. dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte | 30 |
| 9. Fallbeispiel Torgelow am See | 32 |

| | |
|---|----|
| 9.1 Räumliche Lage | 33 |
| 9.2 Die Geschichte des Ortes Torgelow am See | 34 |
| 9.2.1 Besiedlung | 34 |
| 9.2.2 Das Gut Torgelow | 34 |
| 9.2.3 Torgelow ab 1945 | 35 |
| 9.3 Entwicklung der Siedlungsgröße und -struktur in Torgelow am See | 36 |
| 9.4 Bevölkerungsentwicklung in Torgelow am See | 42 |
| 9.5 Ortsbildanalyse..... | 50 |
| 10. Bestandsaufnahme der Freiflächenpotenziale in Torgelow am See..... | 53 |
| 10.1 Baulücken nach Baurecht §34 (1) BauGB in Torgelow am See | 55 |
| 10.2 Brachflächen in Torgelow am See | 58 |
| 10.3 Wenig genutzte Grundstücke oder Potenziale in Randlagen | 62 |
| 10.4 Nachverdichtungspotenziale (ungenutzte Gebäude) | 67 |
| 10.5 Potenzielle Leerstände | 71 |
| 11. Fazit..... | 72 |
| <i>Literaturverzeichnis</i> | 74 |
| ANLAGE | 77 |

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Statistisches Bundesamt, 2015

Abbildung 2: Beispiel für die Zerschneidung von Lebensräumen,
© A. Hermsdorf, pixelio.de

Abbildung 3: Oberste Landesplanungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern,
8/2013

Abbildung 4: Oberste Landesplanungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern,
12/2013

Abbildung 5: Privatfoto Ina Hackel

Abbildung 6: <https://derstandard.at/3267079/Bundeslaender-Karte>,
(Zugriff 15. Juni 2018)

Abbildung 7: Municipalities in MBS.svg, (Zugriff 15. Juni 2018)

Abbildung 8: Googlemaps.de Stand: 30.11.2018 bearbeitet von Ina Hackel

Abbildung 9: Privatbesitz Hermann Voß

Abbildung 10: Privatbesitz Hermann Voß

Abbildung 11: Gaia-MV.de Stand: 30.11.2018

Abbildung 12: erstellt von Ina Hackel

Abbildung 13: Gaia-MV.de Stand: 30.11.2018

Abbildung 14: erstellt von Ina Hackel

Abbildung 15: Gaia-MV.de Stand: 30.11.2018

Abbildung 16: erstellt von Ina Hackel

Abbildung 17: Gaia-MV.de Stand: 25.11.2018

Abbildung 18: Gaia-MV.de Stand: 23.11.2018

Abbildung 19: Privatfoto Ina Hackel, Mai 2018

Abbildung 20: Privatfoto Ina Hackel, Mai 2018

Abbildung 21: Privatfoto Ina Hackel, Juni 2018

Abbildung 22: Privatfoto Ina Hackel, 01.09.2018

Abbildung 23: Privatfoto Ina Hackel, 01.09.2018

Abbildung 24: Privatfoto Ina Hackel, 01.09.2018

Abbildung 25: Privatfoto Ina Hackel, 06.12.2018

Abbildung 26: Privatbesitz Herr Hermann Voß

Abbildung 27: Privatfoto Ina Hackel, 06.12.2018

Abbildung 28: Kreisdiagramm erstellt mit IBM SPSS Statistics

Abbildung 29: Kreisdiagramm erstellt mit IBM SPSS Statistics

Abbildung 30: Kreisdiagramm erstellt mit IBM SPSS Statistics

Abbildung 31: Privatfoto Ina Hackel, 2017

Abbildung 32: Privatfoto Ina Hackel, 18.12.2018

Abbildung 33: Privatfoto Ina Hackel, 18.12.2018

Abbildung 34: Privatfoto Ina Hackel, 06.12.2018

Abbildung 35: Privatfoto Ina Hackel, 06.12.2018

Abbildung 36: Privatfoto Andreas Hackel, 2017

Abbildung 37: Privatfoto Ina Hackel, Mai 2018

Abbildung 38: Privatfoto Ina Hackel, 06.12.2018

Abbildung 39: Privatfoto Hermann Voß, 21.05.2006

- Abbildung 40:** Privatfoto Ina Hackel, 06.12.2018
Abbildung 41: Privatfoto Ina Hackel, 11.11.2018
Abbildung 42: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, November 2018
Abbildung 43: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 23.06.2018
Abbildung 44: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 23.06.2018
Abbildung 45: Privatfoto Ina Hackel, Mai 2018
Abbildung 46: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 23.06.2018
Abbildung 47: Privatfoto Ina Hackel, Mai 2018
Abbildung 48: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 23.06.2018
Abbildung 49: Privatfoto Ina Hackel, Mai 2018
Abbildung 50: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 23.06.2018
Abbildung 51: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 23.06.2018
Abbildung 52: Privatfoto Ina Hackel, Mai 2018
Abbildung 53: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 25.11.2018
Abbildung 54: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 23.06.2018
Abbildung 55: Privatfoto Ina Hackel, Mai 2018
Abbildung 56: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 21.11.2018
Abbildung 57: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 09.12.2018
Abbildung 58: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 09.12.2018
Abbildung 59: Privatfoto Ina Hackel, 18.12.2018
Abbildung 60: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 30.11.2018
Abbildung 61: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 09.12.2018
Abbildung 62: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 09.12.2018
Abbildung 63: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 30.11.2018
Abbildung 64: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 30.11.2018
Abbildung 65: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 30.11.2018
Abbildung 66: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 30.11.2018
Abbildung 67: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 30.11.2018
Abbildung 68: Privatfoto Ina Hackel 06.12.2018
Abbildung 69: Privatfoto Ina Hackel 11.11.2018
Abbildung 70: googlemaps.de 10.12.2018
Abbildung 71: Gaia-MV.de, bearbeitet von Ina Hackel, 25.11.2018

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1:** Amt Seenlandschaft Waren, Stand Juli 2018
Tabelle 2: Amt Seenlandschaft Waren, Stand Juli 2018
Tabelle 3: erstellt mit IBM SPSS Statistics
Tabelle 4: erstellt mit IBM SPSS Statistics
Tabelle 5: erstellt mit IBM SPSS Statistics
Tabelle 6: erstellt mit Excel
Tabelle 7: erstellt mit Excel
Tabelle 8: erstellt mit IBM SPSS Statistics
Tabelle 9: Amt Seenlandschaft Waren, Baulandausschreibung

1. Anlass dieser Arbeit

1.1 Flächenverbrauch in Deutschland

Wenn Ortschaften und Städte neuen Zulauf finden und weiterwachsen, hat das zur Folge, dass das Bauen von Einfamilienhäusern, Einkaufszentren und Gewerbegebieten in Randlagen oder auch „auf der grünen Wiese“ weiterhin ansteigt. Fläche ist, genau wie Boden, eine endliche Ressource und sollte vom Menschen sparsam genutzt werden, um sich nicht selbst die Lebensgrundlage zu rauben, denn meist werden zu diesem Zweck landwirtschaftliche Flächen umgewandelt. Flächenverbrauch ist allerdings nicht gleichzusetzen mit Versiegelung von Böden, denn diese macht den Boden undurchlässig gegenüber Niederschlägen. Zu Siedlungsflächen gehören auch Friedhöfe, Parkanlagen, Sportplätze und auch Golfplätze. Darüber hinaus betrachtet man die direkten Umweltfolgen einer Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen, wie den Verlust der natürlichen Bodenfunktion und der naturnahen Flächen und somit auch der heimischen Biodiversität. Zersiedelung erhöht auch das Verkehrsaufkommen auf den Straßen, was wiederum zu weiteren Umweltbelastungen führt, wie Lärm, Energieverbrauch und Schadstoffemissionen. Womit zu guter Letzt der technische Aufwand und die finanziellen Kosten zur Bereitstellung der Infrastruktur erhöht werden. (vgl. Fortschrittbericht, 2008: S. 45-46)

Viele Städte und Gemeinden haben sich bisher schon verstärkt des Problems Flächenverbrauch angenommen, denn in Deutschland werden heute noch täglich 62 Hektar für den Bau von Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt (siehe Abb. 1). Dies entspricht ca. 88 Fußballfeldern an Neuinanspruchnahme.

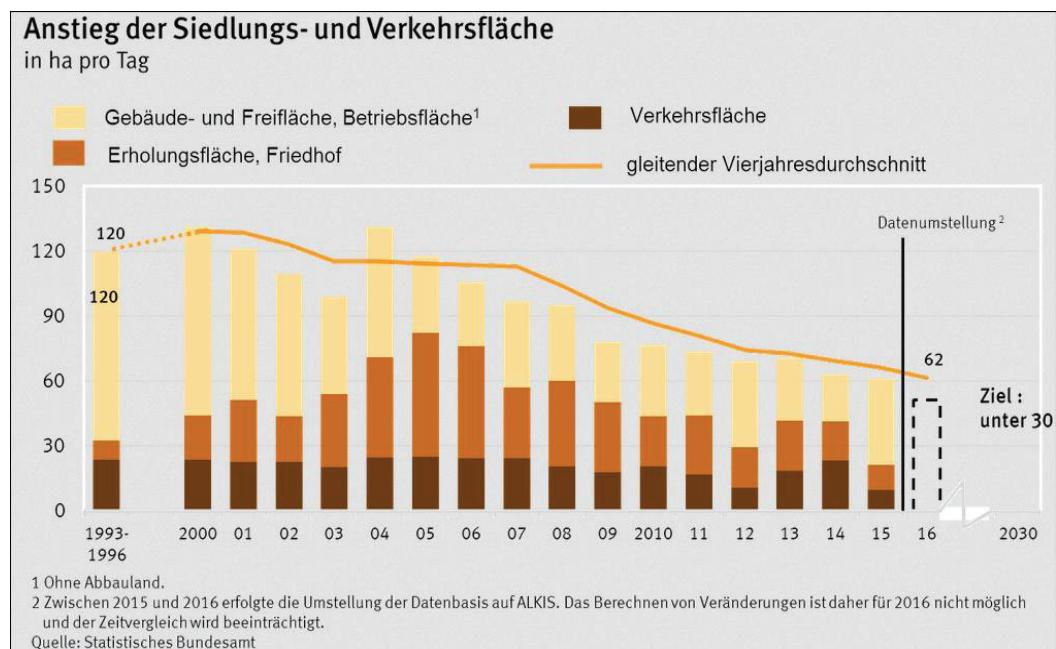


Abbildung 1; Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen in ha pro Tag

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungen und Verkehr bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro

Tag zu reduzieren. Dieses wurde in der überarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie 2016 vom Bundeskabinett im Januar 2017 festgehalten. Eine der Zielsetzungen der Europäischen Kommission laut des Klimaschutzplans vom November 2016 soll mit einer Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt werden. Hier hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Verbrauch von Flächen bis 2050 auf Netto-Null zu senken, womit keine neuen Flächen zum Zwecke des Siedlungs- und Verkehrsausbau mehr ausgewiesen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es notwendig, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren und bestehende Flächen besser zu nutzen. Eine sinnvolle Maßnahme wäre eine nachhaltige Siedlungsentwicklung lt. dem Prinzip „Innen vor Außen“. Statt Neuausweisungen von Bauland im Außenbereich, sollten Kommunen auf Möglichkeiten im Innenbereich zurückgreifen, wie Brachflächen, Baulücken und Leerstände. Im Zuge dieser Arbeit möchte ich anhand des Beispiels meines Heimatortes zeigen, wie man diese aktuellen Kenntnisse zum Zwecke des Flächensparens im ländlichen Raum in der Praxis nutzen kann.

1.2 Aufbau und methodisches Vorgehen dieser Arbeit

Nach einer gründlichen Literaturrecherche zu den Themen Flächeninanspruchnahme, Flächensparen und deren Instrumente habe ich im Vorfeld wichtige Begriffe, wie Flächenrecycling, Innenentwicklung und ländlicher Raum geklärt. Unter anderem habe ich die unterschiedlichen Flächenpotenziale, wie Baulücken, Brachflächen, leerstehende Gebäude sowie andere in Frage kommende Flächen in der Theorie dargestellt, sie erläutert und den Ort Torgelow am See vorgestellt und auf diese untersucht und beschrieben.

Anschließend habe ich mich mit der Frage des Zuzugs beschäftigt. Um mir ein Bild über die momentane Situation machen zu können und mögliche Tendenzen voraussagen zu können, habe ich mich mit dem zuständigen Amt in Verbindung gesetzt und Daten angefordert. Ich habe mich mit vielen Einwohnern des Dorfes unterhalten, Meinungen gesammelt sowie zusätzlich einen Fragebogen erstellt, um die Bevölkerung nach ihren Beweggründen für die Wahl eines Dorfes und speziell dieses Ortes zu befragen. Außerdem habe ich eine Analyse der Einwohnerstruktur durchgeführt, indem ich das Alter jedes Einwohners in Erfahrung gebracht habe, um künftig leerstehende Gebäude bereits jetzt erkennen zu können.

Daraufhin habe ich mich erkundigt, welche Potentiale bereits zur Verfügung stehen und dazu mehrere Dorfbegehungen durchgeführt. Diese waren auch notwendig, um neue Eindrücke zu erhalten und weitere mögliche Potentiale zu erkennen. Außerdem habe ich auch hierbei mit vielen Einwohnern des Ortes unterhalten und auch hier Informationen übers zuständige Amt erhalten. Vieles habe ich auch im Bild festgehalten.

Alle gesammelten Informationen habe ich versucht im Sinne der Innenentwicklung umzusetzen und detailliert aufzuzeigen. Dazu habe ich die

möglichen Potentiale kategorisiert, kartiert, analysiert und unter anderem mögliche Beispiele für eine Nutzung und Erschließung geboten.

2. Steuerung der baulichen Flächeninanspruchnahme

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Um die Flächeninanspruchnahme einzudämmen und zu kontrollieren, benötigt man zunächst ein Instrument. Hierfür hat der Gesetzgeber am 25. April 2013 eine BauGB-Novelle verabschiedet, die seit dem Sommer 2013 in Kraft getreten ist. Dies ist „Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts.“

Das Ziel dieser Novelle ist die Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden. Zum einen geht es darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der sogenannten „Grünen Wiese“ zu reduzieren, als auch die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden zu wahren und zu stärken.

Durch diese Novelle erfuhren das BauGB als auch die BauNVO eine Reihe von Änderungen. Um das Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zu unterstützen, werden die Planungsgrundsätze in §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB ergänzt. In § 1 Abs. 5 BauGB, Grundlagen der Bauleitplanung, wird folgender Satz 3 angefügt:

„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Der § 1a Abs. 2 BauGB, Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wird um folgenden Satz 3 ergänzt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Planungsträger sind demnach nun verpflichtet, Innenentwicklungspotenziale zu ermitteln, bevor landwirtschaftliche, als Wald genutzte oder „grüne“ Flächen für Bebauungszwecke umgewandelt werden.

Weitere tangierte Gesetze in Bezug auf die Innenentwicklung sind:

BauGB:

§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Zentrale Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan
§§ 9 Abs. 2b und 13 Abs. 1 Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten
§ 27a Abs. 1 Nr. 1 Erweiterung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

- § 35 Abs. 1 Nr. 4 Einschränkung der Privilegierung von Tierhaltungsanlagen im Außenbereich
- § 35 Abs. 4 Zulassung von Ersatzbauten im Außenbereich
- §§ 11 und 124 Neuregelung des Erschließungsvertrages
- § 179 Schrottimmobilien“ – Erweiterung des Rückbaugebots und Kostenerstattung

BauNVO:

- § 3 Abs. 2 Privilegierung von Kinderbetreuungseinrichtungen in WR-Gebieten
- § 14 Abs. 3 Solar- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
- § 17 Abs. 2 Flexibilisierung der Obergrenzen beim Maß der baulichen Nutzung

Die dringlichste Aufgabe stellt jedoch die Innenentwicklung der Dörfer dar, die ohnehin einen gesetzlichen Auftrag für die Bauleitplanung darstellt (§1a BauGB). Denn diese ist für eine wirtschaftlich tragfähige und sozial verantwortliche Ortsentwicklung unverzichtbar. (47. Auflage, BauGB; 2015)

2.2 Steuerung der Flächeninanspruchnahme durch Regionalplanung

Die Innenentwicklung wurde nicht nur im Gesetz verankert, sondern bietet auch einen Ansatz in der Landes- und Regionalplanung, um die Flächeninanspruchnahme zu steuern. Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat das Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen oder Gebäuden zu decken. Dies wird auch schon in einigen Bundesländern umgesetzt, lt. der Ministerkonferenz für Raumordnung von 2011.

„Dass die Innenentwicklung im Zusammenhang mit der Einführung eines kommunalen oder regionalen Flächenmanagements maßgeblich zum Flächensparen beiträgt, ist Konsens zwischen Politik und Planern aller Ebenen. Daher beinhalten alle Landesentwicklungspläne und Regionalpläne Aussagen zum Vorrang der Innenentwicklung, d.h. zur Konversion frei werdender oder brach liegender Grundstücke oder zur Nachverdichtung vorhandener Siedlungsbereiche. In vielen Bundesländern ist dieser Vorrang bereits als Ziel in den Landesentwicklungs- und Regionalplänen verankert. In den Bundesländern und Regionen, in denen dieser Vorrang bislang ein Grundsatz darstellt (z.B. in Thüringen, Schleswig-Holstein, Sachsen-Anhalt), soll er laut Beschluss der MKRO in Zukunft ebenfalls als Ziel aufgenommen werden.“ (MKRO, 2011).

In der Anwendung beschreibt der Begriff der Innenentwicklung städtebauliche Handlungsansätze oder bauliche Maßnahmen innerhalb des Siedlungsbestandes im Innenbereich. Der Innenbereich wird dabei nach §34

BauGB als im „räumlichen Zusammenhang bebauter Ort“ verstanden. Seit den 1980er Jahren ist die Innenentwicklung scheinbar ein Grundsatz der Raumplanung, denn seit dieser Zeit gilt die Regelung „von der Außen- zur Innenentwicklung“. (vgl. Schink, 2001: S.161)

In der städtebaulichen Praxis werden drei verschiedenen Maßnahmen der Innenentwicklung unterschieden:

1. Baulücken: - ein unbebautes Grundstück im Zusammenhang bebauter Ortsteile - diese gilt es zu schließen.
2. Nachverdichtung: - dies bezieht sich auf den Umbau oder Neuerrichtung von ungenutzten Gebäuden, bei der die Planung auf das bereits bestehende Maß abgezielt wird. Hierbei wird die bauliche Nutzung für eins oder mehrere Grundstücke erweitert oder ergänzt.
3. Brachflächen: - diese Maßnahme wird auch als Flächenrecycling bezeichnet. Hier ist die Um- oder Wiedernutzung brachgefallener Siedlungs- und Industrieflächen gemeint.

Bei der Nachverdichtung und der Nutzbarmachung von Brachflächen geht es um die Schaffung neuer Baurechte durch Überplanung der bereits vorhandener Baugebiete. Bei der Schließung von Baulücken müssen aber die bestehenden Baurechte ausgeschöpft werden. Dies alles geschieht allerdings ohne Inanspruchnahme von forst- oder landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich und wird als Flächenmanagement bezeichnet. (vgl. Henkel et al., 2010: S. 236)

2.3 Hemmnisse der Innenentwicklung

Trotz des „guten Gedanken“ der Innenentwicklung und des Flächensparens sollte man nicht vergessen, dass die Projekte mit diesem Ziel äußerst komplex und mit einem hohen planerischen Aufwand verbunden sind. Es müssen gute Rahmenbedingungen geschaffen werden, um private Investoren anzulocken, aber auch die öffentlichen Interessen der Allgemeinheit nicht außer Acht zu lassen, dies ist immer die Aufgabe der Kommunen. (vgl. Burg et al. 2009: S. 5)

Auch der finanzielle Aufwand und die organisatorischen Aspekte werden im Innenraum durchaus erhöht, da im Bestand mehr Regelungen getroffen werden müssen als in einem neu ausgewiesenen Baugebiet im Außenbereich, was im Verhältnis gesehen einen höheren Aufwand darstellt. (vgl. Burg et al. 2009, S. 32)

Es bedarf außerdem ausreichend Kenntnis der baulichen Entwicklungspotentiale, um die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde planen zu können, egal ob es sich hierbei um Innen- oder Außenbereich handelt. Diese Informationen findet man in sogenannten Brachflächen- und Baulandkatastern. Viele große Städte können bereits auf solche zurückgreifen. Jedoch in kleineren Orten und Gemeinden fehlen diese Informationen häufig. Dies ist somit wohl auch ein ausschlaggebender Punkt, dass in suburbanen sowie ruralen Orten die Innenentwicklungspotenziale stark unterschätzt werden. Selbst kommunale Politiker neigen dazu, die Potentiale des Innenbereichs für den Markt nicht richtig einzuschätzen, was bereits an zahlreichen Modelprojekten gezeigt wurde. Innenentwicklungspotenziale sind bis heute nur grobe Schätzungen auf Länder- und Bundesebene, welche auf kommunalen Fallstudien oder Kommunalumfragen basieren. Sie enthalten meist nur

Teilpotenziale, was eine Angebotsschätzung auf Ländere- oder gar Bundesebene erschwert.

Es kann angenommen werden, dass das Innenentwicklungspotential einer Gemeinde bei ca. 10 bis 20% des Nettobaulandbestandes liegt. Neue Baugebiete „produzieren“ jedoch immer wieder neue Baulücken (vgl. Henkel et. al. 2010: S. 236).

Höhere Potenziale können allerdings bei Kommunen mit altindustriellen Wirtschaftsstrukturen vermutet werden. Aber auch in Orten, die in den 1960er, 1970er Jahren ein starkes Siedlungswachstum aufwiesen, ist das Potenzial groß, da damals mit Angebotsplänen gearbeitet wurde, die zu einem erheblichen Altbestand an Baulücken geführt haben.

Richtet man den Blick auf das mobilisierbare Nachverdichtungspotenzial, ist die Schätzung, realistisch gesehen, sehr schwierig. Mit Blick auf die ländlichen Regionen und die damit geringe städtebauliche Dichte ist das theoretische Potenzial quasi unbegrenzt. Das tatsächlich realisierbare Potenzial wird im Allgemeinen aber als sehr gering eingeschätzt. (vgl. Henkel et al., 2010: S. 237) Es gibt in der Innenentwicklung allerdings auch andere Problematiken, wie vorhandene Altlasten auf den Flächen, die einen Eingriff natürlich teurer machen können oder auch

durch ansässige Gewerbebetriebe und vielbefahrene Straßen entstehende Emissionen. Diese können ein Grundstück unattraktiv machen und die Entwicklung dieser betroffenen Fläche erschweren. Zum Teil wird die Entwicklung auch durch den Bestands- und Denkmalschutz gestört oder gar verhindert. Trotz der genannten Problematiken sollten die individuellen Interessen der direkt betroffenen Anwohner aber nicht ignoriert werden, wie zum Beispiel die Ängste vor Grünflächenverlust und zu stark wachsender Nachbarschaft. (vgl. Burg et al. 2009, S. 9)

2.4 Chancen der Innenentwicklung

Trotz einiger Problematiken birgt die Innenentwicklung viele Vorteile, nicht nur für ein vielfältiges Angebot an Gebäuden, wie sanierungsbedürftige Altbauten, die wieder mobilisiert werden oder auch umgenutzte Wirtschaftsgebäude, sondern auch aus der Sicht des Naturschutzes, der Bürger und der Wirtschaft.

Durch eine Eindämmung der Flächeninanspruchnahme kann der Verlust von Böden eingegrenzt, wenn nicht sogar aufgehalten werden. Wenn bereits versiegelte Flächen für den Siedlungsbau genutzt werden, gehen weder fruchtbare Boden noch Freiflächen für die Natur oder die Nahrungsmittelproduktion verloren und ökologische Folgen werden damit eingedämmt.

Ein anderer ökologischer Aspekt ist die Zerschneidung von Lebensräumen durch den Ausbau von Verkehrswegen. Denn mit Neuausweisungen von Bauland geht auch immer eine Schaffung von neuer Infrastruktur einher und diese zerschneidet Landschaften sowie Lebensräume für die heimische Flora und Fauna. Nur ein Beispiel hierzu wäre der Rotmilan, der in Mecklenburg-Vorpommern noch häufig vertreten ist, aber in anderen Regionen unter Schutz gestellt werden muss. Denn er ist eine von vielen Tierarten, die einen großen Aktionsradius benötigt, um Nahrung zu finden und sich niederzulassen. Der Bau einer Straße könnte das schon verhindern. Aber auch Korridore für wandernde

Arten werden durch diese unterbrochen und der Verlust von ökologisch wichtigen Biotopen und Arten würde weiter voranschreiten.



Abbildung 2; Beispiel für die Zerschneidung von Lebensräumen

Ein weiterer positiver Aspekt der Innenentwicklung in Bezug auf die Bodenversiegelung ist, dass der Grundwasserabsenkung entgegengewirkt und der Grundwasserneubildung mehr Raum geboten wird. Das wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt der Böden aus und verringert die Hochwassergefahr, da durch unversiegelte Böden das Wasser schneller aufgenommen werden kann und sich nicht so viel Wasser auf der versiegelten Fläche sammelt und aufstauen kann.

Auch siedlungsnahe Erholungslandschaften bleiben erhalten und die Wege werden nicht unnötig länger, das heißt keine zunehmende Verkehrsbelastung und dadurch keine Erhöhung der Lärm-, Klima- und gesundheitsschädlichen Emissionen. (vgl. Bock et al., 2011: S.27,28)

Neben den ökologisch betrachteten Faktoren gibt es allerdings noch andere positive Auswirkungen der Innenentwicklung.

Nehmen wir zum einen die Baustruktur von Orten. Die meisten der in Deutschland gelegenen Siedlungen, ob nun Stadt oder Land, haben eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur. Diese wird durch Neuausweisungen von Bauland an Ortsrändern immer mehr geschwächt, denn die Gemeinden werden regelrecht „entkernt“. Das Leben in Einfamilienhäusern wird immer attraktiver und hat somit auch zur Folge, dass sich die Siedlungsstruktur verändert und von der Mitte nach außen wandert. Das führt in den Stadtzentren zu Einwohnerverlusten.

Wenn aber die Menschen in den Siedlungsrand wandern, wird auch das Bedürfnis nach Versorgung durch Güter des täglichen Bedarfs größer. Entweder werden nun die Wege der betroffenen Personen zum Bäcker, zum nächsten Supermarkt oder auch einfach nur zum Friseur oder gar zur Schule des Kindes länger oder aber die Nahversorgung rückt nach und nimmt wiederum noch mehr Fläche im Außenbereich in Anspruch.

Die Entwicklung des Innenraumes kann gegensteuern. Denn anstatt alles auf „die grüne Wiese“ zu verlagern, wird der Wohnraum und auch das Gewerbe im Kern gestärkt und attraktiv gemacht. Aber auch soziale Unsicherheiten können immer weiter voranschreiten, denn bei den „Zurückbleibenden“ kommt ein anderer Gedanke auf. Bei dem Wegzug der Menschen und damit auch des Gewerbes werden nun die Wege derjenigen länger, die vorher überhaupt nicht darauf eingestellt waren, da sie ja im Zentrum eines Ortes wohnten. Dies betrifft Familien mit Kindern, für die der Schulweg bisher nur ein paar Minuten zu Fuß

dauerte, alte Menschen, welche den Arzt um die Ecke seit Jahren besuchen, oder einfach nur Haushalte ohne Pkw, für die bisher die öffentlichen Verkehrsmittel ausgereicht haben, um ihre Bedürfnisse zufriedenzustellen. Aus diesen und weiteren Gründen ist es wichtig, die Mitte zu stärken und weite Wege zu vermeiden. (vgl. Bock et al., 2011: S.28)

Wenn man bei dieser veränderten Siedlungsentwicklung mal nur den ökonomischen Faktor betrachtet, spricht auch hier wieder alles für die Innenentwicklung. Die meisten Orte sind an ihr ansässiges Gewerbe angepasst und haben eine intakte Infrastruktur. Mit der Zersiedelung würde nun der Bau neuer Strukturen anfallen, was wiederum weitere hohe Kosten mit sich bringen würde. Die alte, nun nicht mehr ausgelastete Struktur im Innenraum, verursacht für den Erhalt oder die Anpassung aber immer noch Kosten. Hierzu zählen Ver- und Entsorgungsnetze, Öffentlicher Nahverkehr, Schülerverkehr und auch Schulen und Kindergärten selbst. Auch die individuellen Kosten für Privatpersonen würden durch die Unterhaltung und Nutzung eines eigenen Pkws und durch die langen Wege auf Dauer steigen. (vgl. Bock et al., 2011: S.28)

Daher sollten Baugrundstücke in Lücken und unbebaute Bauplätze als Flächenangebot genutzt werden, um die Zersiedelung der Orte einzudämmen, hohe Kosten zu vermeiden sowie die Natur und den Boden zu schützen. All diese Möglichkeiten werden den heutigen Ansprüchen gerechter als homogene Neubaugebiete. (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg 2009: S. 17)

3. Kommunales Flächenmanagement

Eine gute Handlungsoption ist das kommunale Flächenmanagement. Dieser Leitfaden der Innenentwicklung richtet den Blick auf die gesamte Gemeinde.

Hierbei werden qualitative und quantitative Erhebungen aller Flächenpotenziale innerhalb der Ortslage vorgenommen, wie Brachflächen, Baulücken, Leerstände usw. Ein wichtiger Bestandteil des Flächenmanagements ist auch ein Überangebot und eventuelle Wertverluste von Grundstücken in den Ortskernen zu verhindern. Dabei ist von Vorteil, dass die Gemeinde einen Flächennutzungsplan hat und diesen auch regelmäßig forschreibt.

Innenentwicklung ist eine kontinuierliche Managementaufgabe und muss auch als solche verstanden werden, unabhängig von spezifischen Instrumenten des Flächenmanagements. Es müssen Ziele formuliert und Strategien entwickelt sowie regelmäßig überprüft werden. Hierbei unterscheidet man in der Regel zwischen übergeordneten Zielen, welche langfristig angelegt sind, und operativen Zielen, die man auch kurzfristig erreichen kann. Mitunter ist es auch wichtig, Schlüsselgrundstücke mit prägenden Gebäuden des Ortes zu erhalten und in die Gemeindeentwicklung zu integrieren. Um Angebot und Nachfrage zusammenzuführen, kann der Aufbau eines Informationspools von Vorteil sein. (vgl. Behnisch 2018: S.102)

3.1 Verfahren oder Vorgehensweise der Innenentwicklung

Zur Anwendung und Umsetzung der Innenentwicklung wurde im Zuge mehrerer Modelprojekte im Bundesland Baden-Württemberg über einen Zeitraum von 5 Jahren ein Abschlussbericht veröffentlicht. Dieser bietet eine Richtlinie, wie kommunale und nachhaltige Innenentwicklung aussehen könnte. An diesem habe ich mich im Folgenden orientiert.

Die Vorgehensweise der Innentwicklung lässt sich in drei große Komponenten unterteilen. Die erste Komponente für eine gute und nachhaltige Innenentwicklung ist eine aufschlussreiche Kartierung der innerörtlichen Potenziale des Ortes. Hierbei werden diese Potenziale ermittelt und bewertet, z.B. nach Art und Maß der baulichen Nutzung oder als Freifläche. Wobei man beachtet, in welchem Umfang und zu welchem Zweck Gebäude oder Flächen wieder aktiviert werden sollen. Wichtig ist dabei, Gebäude, welche unter Denkmalschutz stehen oder einen ortsbildenden Charakter einnehmen, zu erhalten. Dazu kann eine Ortsbildanalyse durchgeführt werden. Das Ortsbild sollte auf keinen Fall vernachlässigt werden, denn auch der Erhalt oder die Neuschaffung von Freiflächen mit wichtigen Landschaftsstrukturen, wie Bachläufe, Topographie, Großvegetation und geschützter Biotope innerhalb oder am Rande des Ortes, ist auch aus naturschutzrechtlicher Sicht von großer Bedeutung. Auch Ortseingänge sind ortsbildprägend mit ihren stabilen Konturen, welche es langfristig zu erhalten und zu gestalten gilt.

Überprüft und bewertet werden sollte auch eine eventuelle Änderung der technischen und sozialen Infrastruktur und ob, und wenn ja wie, diese neu zu regeln sein könnte.

Um die städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung also räumlich zu ordnen und zu strukturieren, sind die o.g. Angaben zu berücksichtigen.

Als zweite Komponente sind Eigentümerverhältnisse und deren Wünsche bezüglich der Nutzung der Flächen bzw. der Gebäude wichtig. Die Innenentwicklung ist auf deren Kooperation angewiesen, um die Ziele der Kommune erreichen zu können. Voraussetzung hierfür ist eine gute Beratung, die die Interessen beider Seiten berücksichtigt, um Konflikte zu vermeiden. Denn nur bei Einigung kann eine Investitionsbereitschaft mobilisiert werden und das komplette Vorhaben muss von Anfang bis Ende steuernd begleitet und der Flächeneigentümer mit dieser Aufgabe nicht allein gelassen werden.

Die dritte Komponente zielt auf das öffentliche Interesse der Einwohner ab, denn genau die sind von den Veränderungen der Entwicklung des Innenbereichs betroffen, was bei einer Außenentwicklung weniger der Fall ist. Die Aufklärung der Öffentlichkeit ist gleichrangig der Planung und der Beratung. (vgl. Schöfl 2012: S.28)

3.1.1 Potenzialermittlung des Innenraumes

Um das genaue Ausmaß des ungenutzten oder minder genutzten Potenzials, wie Gebäude, Baulücken und Brachen, bestimmen zu können, ist eine genaue und umfangreiche Erhebung mithilfe einer Bestandsaufnahme unablässig.

Diese Erhebungen werden in folgende Kategorien gegliedert:

- Freiflächen, welche durch ihre Beschaffenheit für eine Bebauung geeignet (Baurecht §34 (1) oder B-Plan) und erschlossen sind
- Leerstehende Wohngebäude, welche wieder auf den Markt gebracht werden können
- Potentielle Leerstände, Gebäude, die in absehbarer Zeit leer stehen könnten, durch einen hohen Altersdurchschnitt der Bewohner
- Leerstehende landwirtschaftliche Gebäude
- Leerstehende gewerbliche Gebäude/Gewerbebrachen
- Wenig genutzte Grundstücke oder Randlagen, die eine Bebauung zulassen könnten/ Aussiedlerhöfe im Außenbereich
- Unbebaute Restkapazitäten in Erweiterungsgebieten

Diese Punkte bilden eine gute Grundlage für eine genauere Kartierung der vorhandenen Potenziale und die weiterführenden Planungsschritte, wie eine Einschätzung von weiterverwertbaren Möglichkeiten und Abwägungen. Hilfreiche Angaben können bei der systematischen Aufstellung unter anderem sein:

- Zustand der Gebäude, z.B. wie hoch der Aufwendungsbedarf ist, um wieder marktfähig sein zu können (Instandsetzungsbedarf)
- Eventueller Abriss und weitere Verwendung des Baugrunds
- Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft von privaten Eigentümern

(vgl. Schöfl 2012: S.29,30)

3.1.2 Analyse / Bewertungen

Für eine Bewertung der Potenziale müssen eine verlässliche Basis geschaffen und wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Kriterien überprüft werden. Diese Kriterien bilden dann eine Voraussetzung zur Zielsetzung.

Folgende Fragen können lt. MELAP zur Zielformulierung beitragen:

- Welche Konsequenzen haben der Altersaufbau und das Wanderungsverhalten für die Wohnungsnachfrage?
- Mit welcher Entwicklungsdynamik und welchen Trends der Wohnungsnachfrage ist zu rechnen?
- Wie entwickelt sich Erwerbstätigkeit und Beschäftigung?
- Kann die Versorgung mit Waren und Diensten sowie die Betreuung von Kindern und Hochaltrigen sichergestellt werden?
- Welche Chancen eröffnen Leerstände und Brachen für die nachhaltige Umgestaltung des Ortskerns?
- Welche Gebäude bestimmen das Ortsbild, sind Zeugen der eigenen Identität?

- Welche besonderen Strukturprobleme, Umweltbelastungen oder landschaftlichen Eigenarten müssen bei der Innenentwicklung Berücksichtigung finden?

Im Rahmen des Modellprojekts (MELAP) haben sich folgende Untersuchungsgegenstände als besonders wichtig herausgestellt:

- Lage im Raum, räumliche Abgrenzung und Verflechtung
- Siedlungsstruktur und Einbindung in die Landschaft
- Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung
- Ortsbild und identitätsstiftende Ensembles
- Versorgung und soziale Infrastruktur
- Besondere Strukturprobleme und Entwicklungsdynamik

Hierbei ist es wichtig, alle erhobenen Daten visuell anhand einer Kartierung aufzunehmen und diese zu analysieren und zu bewerten.

Die erfassten Ziele der Innenentwicklung sollten in einem „Strukturplan“ zusammengefasst werden. Dieser enthält dann die wichtigsten Parameter zur Steuerung der Innenentwicklung und bildet zugleich eine Grundlage oder ein Leitbild für eine Strategie. Darüber hinaus lässt dieser Raum für Interpretationen und öffentliche Diskussionen. (vgl. Schöfl 2012: S.31,32)

3.1.3 Strategische Konzeption

Die Erarbeitung der strategischen Konzeption unter Mitwirkung der Bürger ergibt eine solide Basis für das explizit formulierte Planungsziel.

„Der hier eingeführte Begriff „strategische Konzeption“ ist der Erfahrung aus MELAP geschuldet, dass Innenentwicklung ein Handlungskonzept erfordert, das auch „Information“ und „Moderation der bürgerschaftlichen Mitwirkung“ umfasst.“

(Schöfl, 2012, S.33)

Hierbei wird sich auf drei verschiedene Handlungsfelder konzentriert:

- auf den Einzelfall, z.B. Verwertungsmöglichkeiten von leerstehenden Einzelanlagen oder Gebäuden, wie Modernisierung, Umbau oder Abriss
- einzelne Bereiche mit besonderem Veränderungsbedarf, wie die komplette Gestaltung von Bereichen des Ortes und der umfangreichen Beratung möglicher Bauherren, wobei die Gemeinde eine Mittlerfunktion einnimmt
- umfassende Rahmenplanung (Konzeption), bei der konkrete und detaillierte Planungen mit breiter Anlage für wichtige Veränderungsbereiche erarbeitet werden

Die Beteiligung der Bürger an Vorhaben zur Erneuerung und Entwicklung des Ortes und die Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern sind die Voraussetzungen für eine nachhaltige Innenentwicklung, denn dieses ist eine Gemeinschaftsaufgabe.
(vgl. Schöfl 2012: S.33-37)

3.2 Flächenrecycling bei Brachflächen

Zentrales Ziel des Flächenrecyclings ist die Verknüpfung von Planung und Umsetzung im Flächenmanagement.

Während bei dem oben angesprochen Flächenmanagement alle Maßnahmen, wie Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und die Nutzbarmachung von Brachflächen, beim Instrument der Innenentwicklung mit reinspielen, möchte ich nochmal auf Letzteres genauer eingehen, da das Flächenrecycling eine der am besten geeigneten Varianten zur Wiedernutzung von Brachflächen darstellt. Was versteht man unter Nutzbarmachung von Brachflächen, das so genannte Flächenrecycling? Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat hierfür einen Prospekt entwickelt, der es Planern, Politikern und Projektentwicklern erleichtern soll, dies umzusetzen. Hier wird der Begriff Flächenrecycling wie folgt definiert:

„Flächenrecycling bezeichnet die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf. Dies kann sowohl eine bauliche Wiedernutzung aufgegebener Flächen als auch eine freiräumliche Folgenutzung beinhalten. In Fachkreisen spricht man auch von einer Inwertsetzung oder einer Revitalisierung von brachgefallenen Flächen. Als Brachflächen werden dabei Grundstücke verstanden, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben, wie etwa stillgelegte Industrie- und Gewerbebetriebe, nicht mehr genutzte militärische Liegenschaften oder aufgegebene landwirtschaftliche Produktionsflächen. Zunehmend werden auch nicht belegte Flächen in neuen Gewerbegebieten als Brachflächen (der Zukunft) bezeichnet, da diese auf absehbare Zeit keiner Nutzung zuzuführen sind (sog. Zukunftsbrachen).“

(Deutschland 2004)

Da ich mich in meiner Arbeit auf den ländlichen Raum konzentrieren möchte, lasse ich die Agglomeration kurzzeitig außer Acht und werde im Folgenden auf den suburbanen Raum eingehen. Denn im Gegensatz zu den innerstädtischen Brachflächen, besteht bei den suburbanen Flächen nur eine geringe Nachfrage, das lässt allerdings Spielraum für Ideen der Gemeinden und Planer, um diese Flächen für eine Nachnutzung wieder attraktiv zu machen. (vgl. Deutschland 2004: S.2,3)

3.3 Vorgehensweise beim Flächenrecycling

3.3.1. Akteure

Bei einem Flächenrecyclingprojekt sind in der Regel zahlreiche Akteure beteiligt, welche in folgende Akteursgruppen unterteilt werden können:

- Projektentwickler
- Marktteilnehmer
- Planer
- Kulturschaffende

Der **Projektentwickler** kümmert sich um die Gesamtsteuerung des Projektes und der Zusammenarbeit der einzelnen Akteure. Er ist quasi die zentrale Schaltstelle und kann sowohl aus der öffentlichen Verwaltung als auch aus der Privatwirtschaft kommen.

Die **Marktteilnehmer** haben eine ökonomische Sicht auf die Nutzung der Brachfläche. Sie sind in der Regel Gewerbebetriebe, Banken und Unternehmen, welche in unterschiedlichen Funktionen auftreten können und zwar als künftige oder aktuelle Investoren der Fläche, als Investoren und Finanziers von Flächenrecyclingprojekten oder auch als Eigentümer.

Die Aktionsgruppe der **Planer** arbeitet im Auftrag der Verwaltung oder als Verwaltung selbst an diesen Projekten und ist mit ihren Handlungen dem Gedanken des Gemeinwohls verpflichtet. Sie übernehmen notwendige Arbeitsschritte, wie die Durchführung der Planverfahren und Beteiligungen, und betreuen das ganze Projekt, womit sie den Projektentwickler unterstützen. Zudem kümmern sie sich um spezifische Fachplanungen, wie Altlasten, Denkmalschutz, Naturschutz, etc. und beraten in Dingen bezüglich Finanzierung, Fördermöglichkeiten und Organisation von Wissenstransfer gegenüber der Öffentlichkeit und Know-how.

Kulturschaffende sind in der Regel Künstler oder Kultur- und Eventmanager, die sich mit Bildungsträgern und sozialen Einrichtungen um die Schaffung und Organisation von Kunst, Kultur, Sozialem und Bildung in Bezug auf das Projekt kümmern. Diese arbeiten meist genau auf der Schnittstelle zwischen Gewinn und Gemeinwohl und sind somit ein interessanter Partner bei den Projekten der Wiedernutzung. (vgl. Deutschland 2004: S.6,7)

3.3.2 Handlungsfelder

Um ein Projekt des Flächenrecycling durchzuführen und umzusetzen, bedarf es vier verschiedener Handlungsfelder, welche die planerische Durchführung, die finanzielle Abwicklung, die Vermarktung und die Gesamtsteuerung regeln. Die Handlungsfelder sind:

- Projektmanagement und Kommunikation
- Planung und Recht
- Finanzierung
- Marketing

Diese kann man auch den einzelnen Akteuren des Flächenrecyclings zuordnen. Das **Projektmanagement** ist ein wichtiger Teil des Projektverlaufs, da diese Art von Projekten eine hohe Komplexität mit einer Vielzahl von Akteuren aufweist und Entscheidungen sowie Befugnisse eindeutig zugewiesen werden müssen. Neben der Koordination ist das Projektteam für die Anleitung von themenspezifischen Teams des Projektes zuständig, wie Altlasten und deren Beräumungen.

Bereits im frühen Stadium des Projektes müssen öffentlich-rechtliche Grundlagen geklärt werden, um eine Planungssicherheit zu haben. Hier gilt es bestehendes Baurecht zu beachten und planungsrelevante Vereinbarungen einzuhalten als auch übergeordnete raumplanerische und fachplanerische Vorgaben, wie Naturschutz oder Denkmalschutz zu beachten, welches die Aufgabe der **Planung** ist.

Bei der **Finanzierung** von Flächenrecyclingprojekten gibt es drei wichtige Aspekte zu beachten: die Kosten für die geplante neue Nutzung, die Kosten für die im Vorfeld notwendige Beräumung und die Kosten für eventuelle Altlastensanierung.

Diese Kosten sollten auf jeden Fall in einem Bewirtschaftungskonzept mit einbezogen werden. Falls eine geringe Flächennachfrage oder ein nicht geringes Investoreninteresse vorhanden sind, was in suburbanen Gegenden durchaus vorkommen kann, sollten auch Möglichkeiten für eine Förderung geprüft werden.

Das **Marketing** darf hier nicht außer Acht gelassen werden, denn dieses stützt sich auf zwei Pfeilern, zum einen ein gutes Vermarktungskonzept zur Anwerbung von Nutzern und potentiellen Kunden, zum anderen eine gezielte und organisierte Öffentlichkeitsarbeit, um die Fläche in den Augen der Öffentlichkeit in ein gutes Licht zu rücken. (vgl. Deutschland 2004: S.8,9)

3.3.3 Strategien

Es gibt drei Hauptstrategien in Bezug auf das Flächenrecycling in suburbanen Räumen, welche das grundsätzliche Vorgehen repräsentieren. Dies sind:

- Aktivieren
- Konservieren
- Renaturieren

Sie können sowohl einzeln als auch in Kombination auf einer Fläche angewendet werden. Welche dieser Strategien angewendet wird, entscheiden die wirtschaftliche Strategie oder die klein- oder großräumliche Lage der Fläche.

Die **Aktivierung** von Brachflächen ist vor allem dann sinnvoll, wenn aufgrund der Lage und der Flächenmerkmale, wie Erschließung, Infrastruktur oder Altlasten, eine bauliche Wiedernutzung sinnvoll ist. Eine Aktivierung kann entweder wiedergenutzt werden, d.h. für den gleichen Zweck aktiviert werden oder sie wird für andere Funktionen wie Wohnen, Freizeit, Kultur oder Forschung umgenutzt. Bestehende Gebäude kann man in diesem Fall nutzen, sofern sie für den Zweck geeignet sind und es wirtschaftlich vertretbar ist. (vgl. Deutschland 2004: S.10,11)

Unter der **Konservierung** von Brachflächen versteht man, Potenziale festzustellen und auf lange Sicht für eine zukünftige Nutzung freizuhalten. Um die Kosten für eine spätere Aktivierung im Rahmen zu halten, muss die Substanz der bestehenden Gebäude, die Erschließung und Infrastruktureinrichtungen gepflegt und erhalten werden. Darüber hinaus müssen auch Maßnahmen zur Sicherung und Gefahrenabwehr umgesetzt werden. Diese konservierten Flächen sind meistens für soziale und kulturelle Bereiche von Bedeutung, wie Theater oder individuelle Ausstellungen, da sie eine kostengünstige Kulisse bieten können. (vgl. Deutschland 2004: S.10,11)

Die **Renaturierung** umfasst das komplette Spektrum von der einfachen Entwicklung der Freiflächenutzung bis hin zur Entsiegelung ehemals baulich genutzter Flächen. Hier unterscheidet man allerdings noch zwischen „aktiver Renaturierung“ und der „passiven Renaturierung“. Bei der aktiven geht es darum, Freiflächen gezielt zu Landschafts- und Naturräumen zu entwickeln. Wobei die Anlegung von Stadtparks zur Aufwertung von Wohn- und evtl. Arbeitsräumen genau die gleiche Wichtung hat wie die Aufwertung von Ökosystemen und Naturräumen zum Zwecke des Naturschutzes. Unter der passiven versteht man eher eine Renaturierung ohne anthropogene Einwirkungen, bei der die Fläche einfach seiner natürlichen Sukzession überlassen wird. (vgl. Deutschland 2004: S.10,11)

Solche Aktivierungsstrategien sind natürlich in Orten und Regionen erfolgreich, die eine Wachstumstendenz aufweisen und Entwicklungsimpulse besitzen. Bei schwach gestellten oder isolierten Regionen ist dies schon schwerer umzusetzen. Hier ist es von Vorteil, auf eine Renaturierung zu setzen, um die Lebensverhältnisse der Anwohner und auch die der Umwelt nachhaltig aufzuwerten.

Im Zusammenhang mit den oben genannten drei großen Merkmalen, der Aktivierung, der Konservierung und der Renaturierung, stehen fünf ergänzende *Nebenstrategien* zur Verfügung. Sie stehen in einem zeitlichen und räumlichen Zusammenhang und bieten Aktivitäten sowie geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung des Flächenrecyclings.

Diese sind:

Demontieren: Dies bezeichnet den Rückbau bestehender baulicher Anlagen auf der brach gefallenen Fläche und kommt nur bei der Aktivierung und der Renaturierung zum Einsatz.

Extensivieren: Hier möchte man der bestehenden Nutzung mehr Raum durch die brach gefallene Fläche geben und sie mit einbeziehen, um neue räumliche Zusammenhänge zu schaffen.

Experimentieren: Auf solchen Flächen können neue Nutzungsformen erprobt und untersucht werden, zum Zwecke des Wohnens, des Arbeitens oder für die Freizeitgestaltung.

Umorientieren: Ehemals besiedelte Flächen, die brach fielen, sollen umfunktioniert und der derzeitigen Nachfrage angepasst werden, wie Einzelhaussiedlungen bei vorherigem Geschosswohnungsbau.

Engagieren: Hierbei soll den Eigentümern von Brachflächen geholfen werden, neue Gestaltungsspielräume nutzen zu können, indem sie ein Mitspracherecht und die Möglichkeit erhalten, in den Gestaltungsprozess der Fläche und der Bausubstanz mit einzutreten. Das soll motivieren, Flächen wieder in die Hand zu nehmen. (vgl. Deutschland 2004: S.10,11)

4. Potenziale für das Flächensparen

Um neue Flächenausweisungen zu verhindern und einzudämmen, müssen Alternativen gefunden werden. In Kapitel 4 beschreibe ich verschiedene Arten von Flächenpotenzialen, welche nur genutzt, wiederbelebt oder auch gefunden werden müssen.

4.1 Brachflächen

*„Brachflächen sind kurzfristig verfügbare Flächenreserven.“
(Christian Schramm, Oberbürgermeister von Bautzen, 2004)*

Als Brachflächen werden Flächen ehemaliger Bahn-, Militär-, Industrie und Gewerbenutzungen beschrieben, die zu einer neuen anderweitigen Nutzung zur Verfügung stehen können. (vgl. Dahm 2006: S.18)

Für die Brachflächen, besonders in den Ostregionen Deutschlands, gibt es vier verschiedene Typisierungen, die nach der Lage und der ehemaligen Nutzung bestimmt werden. Diese Nutzungstypen sind:

- Industrie- und Gewerbebrachen
- Konversionsflächen
- Anlagen der Tier- und Pflanzenproduktion
- Zukunftsbrachen

Die erste Nutzung, die Industrie- und Gewerbebrache, ist eine zu DDR-Zeiten genutzte und nach 1990 aufgegebene Fläche aus der ehemals industriellen und gewerblichen Nutzung. In der Regel liegen diese Flächen auch schon seit dieser Zeit brach. In städtischen Bereichen sind sie sowohl im geschlossenen Siedlungskörper anzufinden als auch in Stadtrandlage, sowie in den suburbanen Räumen und auch vereinzelt in Rand- und Streuanlagen. Zu den Konversionsflächen kann man sagen, dass diese einmal militärischen Zwecken dienten, oft der Nationalen Volksarme oder der Sowjetarme, und sie ebenfalls nach der Wendezeit aufgegeben wurden. Hierzu zählen Kasernen, Übungsplätze, Panzerhallen, Flugzeughangars und so weiter. Solche sind meist außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile anzufinden sowie in Waldgebieten oder Streuanlagen. Bei den Anlagen der Tier- und Lebensmittelproduktion handelt es sich um aufgegebene und brachliegende Landwirtschaftsbetriebe inklusive ihrer Wirtschaftsflächen, welche zu Zeiten der DDR als LPG bezeichnet wurden. Auch diese liegen meist außerhalb der Orte in Streulagen. Die Zukunftsbrachen allerdings wurden erst nach der Wendezeit ausgewiesen und fielen dann wieder brach. Meist deshalb, da ihre Nutzung aufgrund von Nachfrageschwäche oder auch Angebotsüberhängen über einen längeren Zeitraum ausfiel, sodass selbst die „auf der grünen Wiese“ errichteten Gewerbegebiete ihre Arbeit wiedereinstellten. (vgl. Deutschland 2004: S.4,5)

4.2 Baulücken

Baulücken sind nach §176 BauGB (Baugebot) als „unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Grundstücke liegen“ definiert. Es gilt zu beachten, dass Baulücken häufig im geplanten Innenraum vorliegen. In der Regel liegen diese an fertigen Straßen und sind ringsherum bebaut und erschlossen. Sie sind eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs. (vgl. Kapinsky et al. 1996: S. 29) Aus juristischer Sicht wird eine Baulücke wie folgt definiert:

„Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil wird durch einzelne unbebaute Grundstücke - Baulücken - nicht unterbrochen. Es handelt sich bei Baulücken um unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland sind und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird. Daraus folgt, dass eine Baulücke dann nicht mehr gegeben ist, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt wird.“

(Tupella 2018, Internetquelle)

4.3 Untergenutzte Grundstücke

Untergenutzte Grundstücke sind Grundstücke innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs, deren Nutzungsintensität erheblich von der der umliegenden Grundstücke abweicht oder von der zulässigen Grundflächenzahl. (vgl. Dahm 2006, S. 17f) Die Größe dieser Grundstücke ist häufig vom Straßenraum nicht zu erkennen, da sie weit in die Tiefe gehen. In den meisten Fällen werden sie als Garten von den Eigentümern genutzt. Grundsätzlich sind sie durch ihre Größe für eine Bebauung durch ein Einfamilienhaus geeignet, aber oft fehlt es an Erschließungsstraßen.

4.4 Nachverdichtungspotenziale (ungenutzte Gebäude)

Hierzu zählen in der Regel leer stehende Gebäude aus privatem oder öffentlichem Besitz, wie z.B. Wohngebäude oder alte Wirtschaftsgebäude, aber auch leer stehende Schulen, Gaststätten oder Kindergärten. Diese haben in den meisten Fällen noch keine neue Nutzung oder keinen neuen Besitzer gefunden. Hier gilt es die Ursache für den Leerstand zu ergründen und eine attraktive Nutzung zu finden. Im Grunde hat diese Art von Gebäuden hohes Potenzial, sofern sich ein Investor oder eine Privatperson findet. Leer stehende Wohngebäude werden in der Regel auch als diese wiedergenutzt. Bei leeren Schulen oder Kindergärten ist das Potenzial im Vergleich sehr hoch, da sie meist viel Platz und Chancen für eine neue, der Gesellschaft und dem Ort dienliche Funktion bieten.

Eine hohe oder auch wachsende Anzahl leer stehender Gebäude schlägt sich auch negativ auf das Ortsbild nieder. Dadurch kann der Ort für potentielle Neuansiedler sehr unattraktiv wirken und kann zu einer Ablehnung des Standortes führen, dies schwächt zusätzlich die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Gemeinde. (vgl. Behnisch 2018: S. 105)

„Somit stellen Leerstände in größerer Zahl für die Kommunen ein Kernproblem der weiteren siedlungsstrukturellen Entwicklung dar, mit der Gefahr, dass Siedlungskörper auseinanderbrechen mit vielfältigen sozioökonomischen und technischen Konsequenzen bis hin zu einer erheblichen Zusatzbelastung der Kommunalhaushalte bei geringeren Steuereinnahmen und zusätzlichen Infrastruktukrkosten“
(Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz, 2011).

4.5 Unternutzte Gebäude

Unternutzte Gebäude sind, wie der Name schon sagt, Gebäude mit einer nicht in Relation stehenden Nutzung. Wenn z.B. ein Wohngebäude Platz für 5 bis 8 Personen oder 3 Wohneinheiten bietet und aufgrund der Besitzverhältnisse „nur“ 2 bis 4 Personen dieses Gebäude bewohnen, gilt es als unternutzt. Hier ist es natürlich schwer eine Lösung zu finden, da solche Gebäude in der Regel seit mehreren Generationen in Familienbesitz sind. Daher röhrt auch die

Unternutzung, da gerade in den peripheren Regionen die Familien oft zusammengelebt haben und das Haus Platz für mehrere Generationen bot. Da aber in der heutigen Zeit die Kinder und Kindeskinder meist in die Stadt ziehen, bleiben oftmals die Eltern und evtl. noch die Großeltern zurück und kümmern sich um den Familienhof.

5. Ländlicher Raum

5.1 Definition(en)

Eine eindeutige Begriffsbestimmung für den ländlichen Raum gibt es im Allgemeinen nicht, häufig wird dieser jedoch mit der Siedlungsdichte in Verbindung gebracht.

Eine läufige Definition ist:

„In der Raumplanung und in wissenschaftlichen Raumanalysen sind ländliche Räume häufig all die Gebiete, die nicht städtisch sind bzw. außerhalb von Verdichtungsgebieten liegen.“

(Henkel et al., 2010: S. 284)

Hier werden dem ländlichen Raum auch weitere Merkmale zugeordnet, wie eine geringe Siedlungs- und Bevölkerungsdichte, mehr Natur und „schöne“ Landschaften sowie auch ein höherer Anteil an land- und forstwirtschaftlicher Flächennutzung.

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) beschreibt den ländlichen Raum im Raumordnungsbericht 2004 in einigen Merkmalen ähnlich. Allerdings hat der sozio-ökonomische Strukturwandel dazu geführt, dass der rurale Raum immer mehr einen städtischen Charakter annimmt. Der ländliche Raum kann heute jedoch nicht mehr pauschalisiert werden.

„Abgelegenheit, niedrige Bevölkerungsdichte, Abwanderungstendenzen und geringe Durchschnittseinkommen zählen somit ebenso zu typischen Merkmalen ländlicher Räume wie Suburbanisierungsdruck, zentrennahe Lage, attraktive Wohnstandorte, Entstehung neuer Wirtschaftscluster und Fremdenverkehrsgebiete. Das traditionelle Erscheinungsbild des ländlichen Raumes als agrarabhängiges Gebiet mit Tendenzen zur Unterbeschäftigung und zur Bevölkerungsabwanderung trifft die heutige Realität somit nicht mehr und ist allenfalls in sehr abgelegenen und strukturschwachen ländlichen Gebieten anzutreffen.“

(Raumordnungsbericht, 2005: S. 203)

5.2 Entwicklung des ländlichen Raumes

Seit Beginn des 21. Jahrhunderts sinkt der Anteil an Landbevölkerung zur Gesamtbevölkerung in Deutschland stetig. Dennoch umfasst der Anteil der heutigen Landbewohner 90% der Gesamtfläche Deutschlands. Dies entspricht darüber hinaus auch 54% der Einwohner der Bundesrepublik und nimmt damit einen hohen Stellenwert ein. (vgl. Henkel 2004: S. 380)

Das wesentliche Merkmal des ländlichen Lebens war der landwirtschaftliche Besitz, was auch Anfang des 20. Jahrhunderts nicht geändert wurde. Erst in den 50er und 60er Jahren brachte der „Vorstoß der Moderne“ eine agrarwirtschaftliche Umwälzung. Die Dominanz der Großbauern ging verloren und der wirtschaftliche Strukturwandel führte zu einer Urbanisierung der Dörfer. Dies galt vom Ergebnis her für Ost- und Westdeutschland. Die Dörfer im Osten Deutschlands waren allerdings nun durch eine Übertragung städtischer Wirtschafts- und Sozialformen geprägt. Die sozialistische Agrarpolitik konzentrierte sich dabei auf zwei Einrichtungen, der LPG (Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) sowie der Unterbringung der Landarbeiter in Plattenbauten. Es wurde im ganzen Dorf ein ökonomisches, soziales und kulturelles Netzwerk geschaffen. Auch durch die Technisierung ging die Anzahl an Höfen zurück und die Landwirtschaft verlor zunehmend an Bedeutung für das dörfliche Leben. Die Lebensweisen von Stadt und Dorf näherten sich mehr und mehr an. (vgl. Henkel 2004: S. 98)

Auch das soziale Leben auf dem Dorf veränderte sich durch die Schaffung reiner Wohnbebauung. Nach dem Zusammenbruch der DDR und der Landflucht der jungen Menschen standen die ländlichen Orte allerdings nun in Konkurrenz, um neue und gut situierte Familien von sich zu überzeugen, um ihre Einwohnerzahlen zu stabilisieren. Dies gelang bis heute nicht jedem Ort. Wobei auf der einen Seite Orte trotz Abgeschiedenheit aufblühen und neuen Zuwachs finden, zerfallen andere Orte mehr und mehr und werden ihrem Schicksal überlassen. Auch hier wird das Bild vom allseits bekannten Dorfleben durch den Trend des selbstbestimmten Lebens ersetzt. (vgl. Henkel 2004: S. 99)

Ländliche Sozialstrukturen nähern sich denen des urbanen Lebens an, auch wenn einer völligen Vermischung der Lebensweisen widersprochen wird. Demnach legen Dorfbewohner mehr Wert auf ein gepflegtes Äußeres, verbringen ihre Freizeit gerne mit Arbeiten an Haus und Garten, sind offener im Pflegen sozialer Kontakte, legen Wert auf Statussymbole und zeigen ihre feste religiöse Bindung. (vgl. Henkel 2004: S. 100)

Allerdings gilt der ländliche Raum auch im Großen und Ganzen als Ressource der Ballungsräume und soll dem Menschen alles zur Verfügung stellen, was er dort nicht findet, wie Land- und Forstwirtschaft, Erholung, Wasserflächen, ökologisches Potenzial und Rohstoffe. (vgl. Henkel 2004: S. 380)

5.3 Siedlungsgrößen

Aber ab wann zählt ein Ort zur peripheren Lage oder wird als Dorf oder Stadt bezeichnet? Die Größe ist eines der äußeren Merkmale einer Siedlung und kann

diesbezüglich Aufschluss geben. Aber Größe ist nicht gleich Größe, um diese zu bestimmen gibt es verschiedene Möglichkeiten: nach der Anzahl der Haus- bzw. Hofstätten, die Einwohnerzahl oder auch die besiedelte Fläche.

Die Größe ist ein häufig herangezogenes Merkmal, um eine Siedlung zu klassifizieren, da es eine „objektive“ Kategorie ist, d.h. dass sie statistisch gut greifbar ist. Allerdings ist der Begriff der Größe nur regional anwendbar, da eine Siedlung mit etwa 1000 bis 1500 Einwohnern aus der Perspektive des skandinavischen ländlichen Raumes sehr groß erscheint, aber aus der Perspektive der süditalienischen Dörfer sehr klein. Bei der Klassifizierung der ländlichen Siedlungsgrößen wird in Mitteleuropa von der Anzahl der Hausstellen ausgegangen und in Einzelsiedlung, kleine Gruppensiedlung und große Gruppensiedlung (Dorf) unterteilt.

Einzelsiedlung: Diese weist eine unterschiedliche Anzahl von Gebäuden auf, die allerdings nur aus einer einzigen Hof- bzw. Hausstätte bestehen. Die isolierte Lage einer Wohneinheit und die einer Wirtschaftseinheit ist ein ausschlaggebendes Merkmal einer Einzelsiedlung. Eine Sonderform ist die Gutssiedlung. Hierzu gehören in der Regel ein Herrenhaus, welches auch oft mit einer schlossartigen Residenz vergleichbar ist, die Wirtschaftsgebäude und die Landarbeiterhäuser.

Kleine Gruppensiedlung: Hierbei unterscheidet man zwischen Doppelsiedlungen, welche aus zwei benachbarten Haus- oder Hofstätten bestehen, und dem Weiler, der aus 3 bis ca. 20 Haus- und Hofstätten besteht.

Große Gruppensiedlung: Dies sind alle ländliche Gruppensiedlungen, die die Größe eines Weilers überschreiten, das eigentliche Dorf. In Mitteleuropa werden vier Größenstufen des Dorfes unterschieden. Das kleine bis mäßig große Dorf mit einer Einwohnerzahl von bis zu 500, das mittelgroße Dorf mit einer Einwohnerzahl von bis zu 2000, das große Dorf mit bis zu 5000 Einwohnern und das sehr große Dorf mit über 5000 Einwohnern.

Nicht nur zur Beurteilung oder Klassifizierung einer Siedlung spielt die Größe eine Rolle, viele der in den Siedlungen lebenden Einwohner identifizieren sich mit der Größe, da es für diese eine wichtige Rolle spielt, ob man nun aus einem kleinen oder sehr großen Dorf stammt. (vgl. Henkel 1995: S. 176,177)

5.4 Standortfaktoren - Wohnen auf dem Land - Was macht das Leben auf dem Dorf attraktiv?

Warum wohnen eigentlich 54% der Einwohner Deutschlands in ländlichen Regionen?

Die ländlichen Räume zielen hauptsächlich auf die Wohnformen und Wohnwünsche individueller Personen ab, da das Interesse an Wohnraum in diesen Gebieten überwiegend in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht. Miet- und Eigentumswohnungen spielen hier eher eine untergeordnete Rolle. Der große Vorteil sein Heim nach Größe, Form, persönlichen Wünschen und Standort selbst gestalten zu können, macht es für Bauherren sehr interessant. (vgl. Dahm 2006: S.62)

Standortfaktoren sind das Muster der Siedlungsentwicklung, wenn man es aus raumwissenschaftlicher Sicht betrachtet. Die Entscheidungen der Unternehmen oder auch der Privatpersonen für oder gegen einen Standort orientieren sich an den Anforderungen. Diese sind in Bezug auf den Raum sehr unterschiedlich, wie das Angebot an Arbeitsplätzen oder das Angebot an Bildung. Der ausschlaggebendste Faktor für den ländlichen Raum ist allerdings der niedrige Preis für Bauland, welcher sich aus den ungünstigen Standortfaktoren im Vergleich zu den urbanen Räumen ergibt und somit ein Hauptfaktor für den anhaltenden Flächenverbrauch ist.

(vgl. Behnisch 2018: S.98)

Eine eigenständige Umfrage innerhalb des Dorfes Torgelow am See hat darüber hinaus noch andere Aufschlüsse gebracht als bereits erwähnt.

Ich habe knapp 40 Einwohner befragt, warum sie sich für ein Leben auf dem Land entschieden haben, und habe zahlreiche Antworten bekommen. Die meisten Menschen schätzen die ländliche Ruhe. Diese kann allerdings auch falsch interpretiert werden, denn oft klagen Menschen nach einem Umzug aufs Land über kläffende Hunde, morgendliche Rasenmäheräusche oder landwirtschaftliche Fahrzeuge.

Eine weitere oft genannte Antwort war der Zusammenhalt und die Geselligkeit. Wer die Anonymität sucht, wäre in der Stadt wohl besser aufgehoben. Auf dem Dorf grüßt sich bekanntlich jeder, selbst wenn man sich nicht kennt, aber dies gehört zum Leben miteinander dazu und ist ein prägender Teil des Ganzen. Man kann den Nachbarn um kleine Gefälligkeiten bitten oder man geht auf ein Pläuschchen einfach mal die Straße rauf.

Gleich auf waren Antworten wie ein großes Heimatgefühl, „einmal Dorfkind immer Dorfkind“ habe ich bei meiner Recherche oft zu Ohren bekommen, die Nähe zur Natur spielt eine große Rolle und die eigenen vier Wände mit Garten was gleichzeitig ein schöneres Umfeld bietet Kinder groß zu ziehen. Dass das Bauland im ländlichen Raum günstiger ist, spielt hierbei wohl eher eine untergeordnete Rolle.

6. Innenentwicklung im ländlichen Raum

Die periphere Lage bietet oftmals ein großes Angebot an Potenzialen zur Innerverdichtung, da es gerade hier viele leer stehende Wohngebäude sowie auch Gutshäuser und darüber hinaus auch öffentliche Gebäude, wie Rathäuser, Schulen, Gaststätten oder auch Kindergärten gibt. Diese bieten oftmals viel Fläche, da sie zum einen nicht mehr in ihrer ursprünglichen Art genutzt werden und meist großzügig gebaut wurden. Der Großteil, der im Ortskern stehenden Wohngebäude, wird in der Regel von älteren Menschen bewohnt und ist renovierungsbedürftig oder sogar baufällig. Während man bei genauerer Betrachtungsweise weiter nach außen schaut, findet man hier die Neubaugebiete der 1970er-, 1980er- und 1990er-Jahre. Hieran kann man vielerorts erkennen, wie sich die Schere zwischen den neuen und zumeist auch jungen Einwohnern im Außenbereich, im Gegensatz zu den älteren Einwohnern im Zentrum, weiter öffnet. Darüber hinaus ist die Neuansiedlung von

Einwohnern aufgrund der demografischen Entwicklung sehr gering. (vgl. Behnisch, 2018: S.97)

In Bezug auf den Flächenverbrauch und der Erreichung des Ziels der Bundesregierung ist der ländliche Raum optimal, denn knapp 70 Prozent der gesamten Flächeninanspruchnahme Deutschlands liegt außerhalb der verdichteten Gebiete, nämlich im ländlichen Raum und hiervon wiederum 70 Prozent in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. (vgl. Bock et al. 2011: S.25) Die Verdichtung des Innenraums in städtischen Gebieten geht immer mit der Vernichtung von Erholungs- und Freiflächen sowie erhöhter Versiegelung einher und ist daher eine Beeinträchtigung von ökologischen Funktionen, welche im städtischen Kontext ohnehin vorbelastet sind. Der Vorteil wäre die Gewinnung von Einwohnern und Arbeitsplätzen. Diese Vorteile sind in ländlichen Regionen die Gleichen. Während aber die städtischen Regionen trotz ihres Wachstums versuchen, die heutigen geringen Freiflächen zu bewahren, ist dies auf dem Land eher unüblich, da innerhalb von Gemarkungen meist noch ausreichend Fläche vorhanden ist. Darüber hinaus sind ländliche Strukturen geprägt durch kleinteilige Besitzstrukturen, diese müssen für die Innenentwicklung neu geordnet werden, welches einen hohen planerischen Aufwand mit sich bringt. Erschwerend kommt hinzu, dass das Bewusstsein für die Problematik des Flächenverbrauchs und mangelnde Kapazität der lokalen Verwaltung die Mobilisierung innerörtlicher Potenziale bremst. (vgl. Dahm 2006: S. 9, 10)

Der ländliche Raum steht ständig unter den Druck der „Siedlungsverdünnung“, da das neue Einfamilienhaus zu den beliebtesten Wohnformen des ruralen Raumes gehört, weil es Prestige und Komfort bietet. Der Großteil der Einwohner in Gemeinden mit geringer Einwohnerzahl lebt in solchen Gebäuden und selbst die, die es nicht tun und im Ort bleiben möchten, streben dies meist an. Das freistehende Einfamilienhaus ist bei privaten Bauherren im ländlichen Raum so beliebt, da es im Vergleich zu Ballungsräumen aufgrund der geringeren Baulandpreise wesentlich günstiger ist. Sogar die höheren Mobilitätskosten, im Vergleich zu verdichteten Orten, fallen durch die Ersparnisse beim Bau nicht zusehends ins Gewicht. Laut einigen Umfragen zu Wohnstandorten und Wohnpräferenzen ist es eindeutig, dass mehr Menschen in Einfamilienhäusern leben wollen. (vgl. Dahm 2006: S. 57)

Beim Bauen auf dem Land geht es vorrangig um Qualität statt Quantität. Im Regelfall ist das private Bauen eine individuelle Entscheidung und bringt die Gemeinden in Zugzwang Bauflächen anzubieten und ständig auf mögliche Anfragen ein Angebot zu haben. Die Ausweisung von Bauland ist allerdings zeitaufwendig, kostenintensiv und unterliegt periodischen Schwankungen. Daher wird nicht in allen Gemeinden oder auch Ortsteilen immer das passende Angebot zur richtigen Zeit zur Verfügung stehen. Möchte die Gemeinde durch Ausweisung eines neuen Baugebiets das Bauflächenangebot wieder beleben, so ist der Zuzug meist nur von kurzer Dauer. Denn ist das Gebiet erst erschlossen und fertig gestellt, wird in der Regel nur ein gewisser Teil bebaut und der Rest liegt brach. Oft ist es auch so, dass ein je nach Region unterschiedlicher Anteil,

von Grundstückseigentümern nicht bauen oder gar wieder verkaufen möchte. Daher werden diese Grundstücke in der Regel liegen gelassen und darauf spekuliert, dass das Bauland nicht an Wert verliert. Diese innerhalb des ersten Jahres nicht bebauten Grundstücke bilden nun erneut Lücken und stehen dem Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Damit sind sie schon bald genauso immobil wie der Großteil der Flächen im Innenbereich.

Flächen im Inneren einer Gemeinde fallen in der Regel, in geringer Zahl und in unregelmäßigen Abständen auf. Aber trotzdem leisten diese Potentiale zu einer Verbesserung des Angebotes auf dem Markt bei. Da diese eine hohe Altersentwicklung aufweisen und somit der ländlichen Gemeinde, durch resultierende Erbschafts- oder Verkaufsfälle wieder Potenziale bieten. Diese Flächen können schneller und ohne hohen Kostenaufwand wieder als tatsächliches Angebot als Baufläche auf dem Markt genutzt werden. (vgl. Dahm 2006: S. 59,60)

Eine Hürde dabei könnte allerdings das „marktfähig-machen“ der Fläche sein, da diese meist nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Bauland entspricht. Teilweise muss auch neues Baurecht geschaffen werden. (vgl. Dahm 2006: S. 235)

7. Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum

Als Siedlungsentwicklung bezeichnet man die gesellschaftliche Entwicklung mit ihrer Vielzahl von Einflussfaktoren, welche oft in Wechselwirkung miteinander stehen. In Bezug auf den Flächenverbrauch sind die Bevölkerungsentwicklung und die wirtschaftliche Entwicklung ausschlaggebend. (vgl. Behnisch 2018: S.97)

In den Jahren der 1950er und 1960er beeinflussten die Flächeninanspruchnahme noch Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzahlen. Allerdings reichen diese Faktoren nun nicht mehr aus, um dies zu beziffern, und somit wurden auch im ländlichen Bereich der wachsende gesellschaftliche Wohlstand mit der steigenden Nachfrage an Wohnfläche und Infrastruktur zu weiteren Steuergrößen. Denn genau diese Faktoren spielen heute die größte Rolle bei der Wahl des Wohnortes. Das Streben nach Selbstverwirklichung und alleinigen Besitz führt demnach auch zu einem höheren Wohnflächenbedarf. Neben Fläche und Infrastruktur sind die Faktoren Nähe zum Arbeitsplatz, Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder, Verkehrsanbindung, Freizeitangebote, Nähe zu Familie und Freunden und die persönliche Identifikation mit einem Ort zu den wichtigsten geworden. Um eine Innenentwicklung zu fördern, sollte man sich auch genau solche Fragen stellen. Welche Wohnwünsche haben die Menschen zur heutigen Zeit? Wie konkurrenzfähig ist der Ortskern im Vergleich zum Wohnen im Neubaugebiet? Und wie konkurrenzfähig ist das Renovieren einer Bestandsimmobilie im Vergleich zum Neubau? (vgl. Behnisch 2018: S.97,100)

8. Einwohnerentwicklung (Demografischer Wandel) in Mecklenburg-Vorpommern bzw. dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

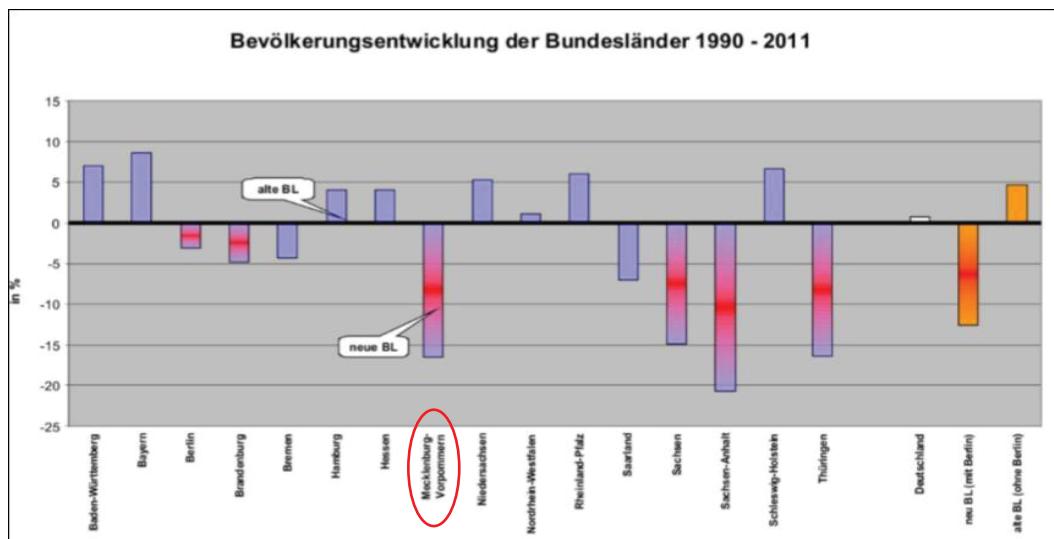


Abbildung 3; Bevölkerungsentwicklung der Bundesländer

Peripherie Regionen in den neuen Bundesländern wiesen bereits zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung eine geringere Bevölkerungsdichte auf als die der alten Bundesländer. Aufgrund des Ereignisses sank die Siedlungsdichte der neuen Bundesländer, durch eine hohe Abwanderung der jungen Menschen (weiter) dramatisch. Welches darüber hinaus einen starker Geburtenrückgang in den weiteren Jahren mit sich brachte. Dies betraf im hauptsächlich die ländlichen Regionen, -7% von 1990 bis 2000. Die Abwanderung konnte allerdings bis heute noch nicht eingedämmt werden und somit verlassen immer noch junge Leute die neuen Bundesländer. Bereits 2005 gab es Orte in Norddeutschland mit einer Einwohnerdichte von unter 50 Einwohnern pro km². Bis 2020 wird ein Bevölkerungsrückgang der peripheren Lagen in Ostdeutschland auf 11% prognostiziert. (vgl. Kocks et al. 2005: S 3)

Seit Ende 1990 ist die Zahl der Einwohner Mecklenburg-Vorpommerns von 1,9 Millionen auf 1,6 Millionen Menschen gesunken, also um 16 Prozent. Zu der Zeit gehörte das Bundesland, mit einem Durchschnittsalter von 36 Jahren, noch zu einem der jüngsten. Bis zum Jahr 2011 ist dieses Niveau auf 46 Jahre angestiegen. Dies liegt nicht allein am Altern der Bevölkerung, sondern überwiegend an dem Wegzug junger Menschen, die sich hauptsächlich auf die alten Bundesländer verteilen. Nach Sachsen-Anhalt ist Mecklenburg-Vorpommern mit am stärksten betroffen (vgl. Abb.4), darunter auch die östlichen und mittleren Landesteile mit dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. (Demographiebericht 2014: S.6)

Ende 2012 hatte das Land Mecklenburg-Vorpommern noch 1,63 Millionen Einwohner zu verzeichnen, welche aber lt. der 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in

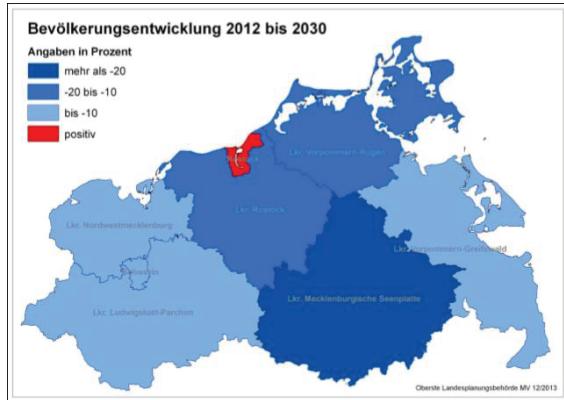


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklungsprognose

Mecklenburg-Vorpommern, bis 2030 auf 1,48 Millionen Einwohner zurückgehen werden. Die Auswirkungen werden in den einzelnen Regionen unterschiedlich ausfallen. Der Raum Rostock wird z.B. an Zuwachs gewinnen, während der Kreis Mecklenburgische Seenplatte mit einer Einwohnerdichte von 56 Einwohnern je km² über 20

Prozent verlieren wird (vgl. Abb. 6). (Demographiebericht 2014: S. 9) Obwohl sich der Wanderungssaldo zum Ende des Prognosezeitraums leicht ändern soll aufgrund geringer werdender Fortzüge, wird die Bevölkerungszahl weiterhin abnehmen. Ursache dafür ist, dass voraussichtlich mehr Menschen sterben als im gleichen Zeitraum geboren werden. (Demographiebericht 2014: S. 11)

Zurück bleiben in den ländlichen Räumen der neuen Bundesländer Alte, schlechter qualifizierte und sozial schwächere Bevölkerungsgruppen. Der Trend der Schrumpfung ist auch in den kommenden Jahren nicht umzukehren. Trotz der neuen Einwanderungspolitik ist nicht davon auszugehen, dass sich dies auf die ländlichen Regionen auswirken wird. In der Regel bezieht sich die Zuwanderung auf die Ballungsräume. Die Schrumpfung der ländlichen Regionen muss nun möglichst verträglich gestaltet werden, während soziale, ökonomische und ökologische Kosten gering gehalten werden müssen.

(vgl. Kocks et al. 2005: S. 4)

9. Fallbeispiel Torgelow am See



Abbildung 5; Hofstraße mit See im Juli 2018

Einleitung



Abbildung 6; Übersichtskarte Deutschland

Um eine Untersuchung von Flächenpotenzialen vorzunehmen, habe ich mein Heimatdorf Torgelow am See ausgewählt, das aus insgesamt drei Ortsteilen besteht, dem Hauptdorf Torgelow am See, dem OT Meierei und dem OT Schmachthagen. Das Untersuchungsgebiet meiner Arbeit konzentriert sich allerdings nur auf den Kernort Torgelow am See, der sich mit einer Fläche von 1430ha im südlichen Teil Mecklenburg-Vorpommerns befindet (vgl. Abb. 6). Mecklenburg-Vorpommern ist mit einer Gesamtfläche von 23.293 km² das am dünnsten besiedelten Bundesland Deutschlands mit einer

Einwohnerdichte von 69 Einwohnern pro km². Dabei leben 856.408 aller Einwohner Mecklenburg-Vorpommerns in Orten unter 10.000 Einwohnern, was 53,2% der Gesamtbevölkerung des Bundeslandes ausmacht. (Statistisches Amt M-V, Stand 2016)

9.1 Räumliche Lage

Torgelow am See ist eine Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern im Norden Deutschlands. Die knapp 500 Einwohner große Gemeinde liegt nordöstlich von Waren (Müritz) und ungefähr auf halben Weg zwischen den beiden Großstädten Berlin und Rostock. In der nächst größeren, 40 km entfernten Stadt Neubrandenburg befindet sich der Hauptsitz der Kreisverwaltung des

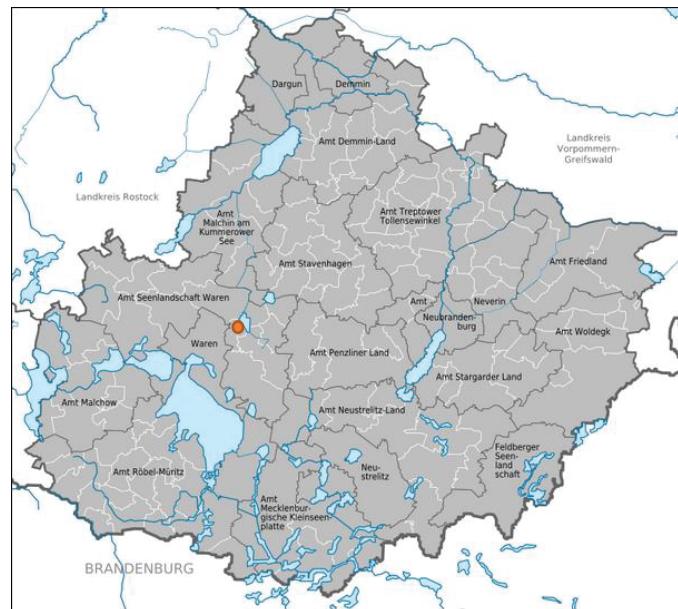


Abbildung 7; Übersichtskarte Mecklenburg-Vorpommern



Abbildung 8; Anbindung an die B192

Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, zu dem auch die kleine Gemeinde Torgelow am See zählt. Der Landkreis ist mit einer Fläche von 5496 km² der größte Landkreis der Bundesrepublik (Statistisches Amt M-V, Stand 2018). Durch eine nach Westen führende Landstraße ist Torgelow am See an die 8km entfernte Stadt Waren (Müritz) angeschlossen und gehört damit auch zum näheren Umland dieser Stadt. Hier befindet sich auch die zuständige Behörde, das „Amt Seenlandschaft Waren“. Zur südlichen Seite führt eine weitere Landstraße direkt zur nächstgelegenen Bundesstraße, der B192,

welche Waren (Müritz) mit Neubrandenburg verbindet (vgl. Abb. 8). Wenn man die Einordnung in die Landschaft betrachtet, ist die infrastrukturelle Erreichbarkeit recht schwierig, da keine direkte Verbindung zu größeren Orten besteht und der Ort ausschließlich über Landstraßen, wie die L202 (Waren-Malchin), erreicht werden kann. Die Gemeinde ist außerdem direkt westlich am Torgelower See gelegen, der somit eine infrastrukturelle Barriere in diese Richtung darstellt. Das Gebiet um den See und der See selbst, bilden ein Landschaftsschutzgebiet, das vorrangig von Wasservögeln genutzt wird, u.a. auch der streng geschützten Art der Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), die hier ihr Quartier in den ruhigen Röhrichtzonen hat.

9.2 Die Geschichte des Ortes Torgelow am See

9.2.1 Besiedlung

Vom 6. bis zum 12./13. Jh. war die Region um Torgelow am See von Slawen, damals Wenden genannt, besiedelt. Das bezeugen viele archäologische Funde und die typischen Ortsnamen der umliegenden Orte, wie Kargow, Godow und Gievitz, da slawische Ortsnamen meiste auf –ow oder –itz endeten. Der Stamm der Müritzer, zu denen die Bewohner dieser Region gehörten, besaß drei Hauptburgen. Diese standen in Vipperow, Malchow und Schloen, dem Nachbarort Torgelows.

Im 13. Jh. wurde der deutsche Adel von den Fürsten ins Land gerufen, die die deutschen Sitten und Bräuche mit sich brachten. Den damaligen Rittern wurde meist ein ganzes Dorf zum Lehen gegeben, das diese dann mit deutschen Bauern besiedelten. Daraus bildete sich dann ein „neues“ deutsches Dorf mit altem Namen, so wie Torgelow. Torgelow wurde 1218 das erste Mal urkundlich erwähnt.

Um 1270 verlor das Fürstentum zunehmend das Ansehen und die Ritter verweigerten den Fürsten den Gehorsam. Viele Ritter fingen an, sich ihre eigenen kleinen Burgen zu bauen, die in der Regel aus einem festen Turm auf einem kleinen Hügel bestanden, der von einem Wassergraben umgeben war. Eine solche Befestigungsanlage entstand auch auf dem Hügel „Lindenberg“ hinter dem Torgelower Schloss. Dieser Turm wurde noch bis ins 16. Jahrhundert genutzt bevor er, sich selbst überlassen, verfiel.

Um 1350 war das Dorf und sein Umland Eigentum des Ritters „Gemehe Kossebode“. Allerdings belegt eine Urkunde aus dem Landarchiv Schwerin, dass unter den Rittern viele Fehden ausgetragen wurden und der Ritter „Behrend Malzahn“ und sein Bruder in Torgelow und den umliegenden Orten brandschatzten. Der Ritter Kossebode klagte daraufhin beim Herzog Albrecht von Mecklenburg über diese Gewalttätigkeiten. Das Ergebnis der Klage ist jedoch nicht bekannt. Die gesellschaftlichen Veränderungen dieser Zeit führten dazu, dass viele Ritter nach neuen Erwerbsmöglichkeiten suchten. Sie wurden entweder zu Raubrittern oder Gutsherren.

9.2.2 Das Gut Torgelow

Nach den Ereignissen des 30jährigen Krieges war der Gutsherr von Torgelow gezwungen seinen Besitz zu verpfänden. Daraufhin ging der Besitz des Gutes Torgelow im Jahre 1703 an Dietrich Joachim von Plessen, der zu dieser Zeit auch den Ort Schloen mit dazu kaufte. 1726 wurde das Gut Torgelow dann weiter an Erblandmarschall Levin Ludwig III Hahn verkauft und blieb durch die Erbschaftsfolge bis ins Jahr 1784 in Familienbesitz. Seit dem Jahr 1785 befand sich das Gut zusammen mit den Ortsteilen Schmachthagen, Überende, Godow und Schloen durch eine Versteigerung im Besitz der Familie von Behr-Negendanck. Der älteste Sohn der Familie ließ die Burg in ein dreistöckiges Schloss umbauen. Zu dieser Zeit hatte Mecklenburg eine landständische Verfassung, d.h., dass die Gutsbesitzer auf ihren Dörfern schalten und walten

konnten, wie sie es wollten. Das Dorf Torgelow war damals hauptsächlich von Landwirtschaft und Viehzucht geprägt und die Bewohner waren Tagelöhner und Handwerker, die auf dem abseits des Schlosses gelegenen Wirtschaftshof des Gutsherrn arbeiteten. Im Jahre 1848 erhob sich eine Revolution der Landarbeiter. Fast 1000 Menschen marschierten nach Torgelow, um eine Besserung der Lebensumstände der Tagelöhner zu erzwingen. Bei dieser Revolution wurde das Schloss Torgelow niedergebrannt und der Gutsherr konnte sich in einem Boot über den See in Sicherheit bringen. Mit Hilfe des Militärs aus Schwerin wurde die Revolution dann jedoch niedergeschlagen und für die Tagelöhner änderte sich nicht viel. Einige Jahre darauf wurde das Gut für die Familie wieder hergerichtet und das Schloss 1904 nach einer 2jährigen Bauzeit wieder eingeweiht. Es blieb bis 1945 als „Gut Torgelow“ in Familienbesitz. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Gut inkl. der Ortschaft enteignet und durch die Bodenreform aufgesiedelt. Der Behr'sche Besitz betrug bis zu diesem Zeitpunkt ca. 2730ha allein in Torgelow.

9.2.3 Torgelow ab 1945

Mit dem Kriegsende erreichte eine Flüchtlingswelle Torgelow. Die Flüchtlinge, meist waren es Frauen und Kinder, mussten untergebracht werden. Dazu wurde das Haus des Gutsinspektors, die Wirtschaftsgebäude, der Gutsreitstall und vor allem das Schloss genutzt. Allein im Schloss lebten 49 geflüchtete Familien mit 186 Personen. Durch diesen Zuzug stieg die Zahl der Einwohner des Ortes von 263 auf 565. Aufgrund dieses Bevölkerungswachstums startete 1947 das Neubauernprogramm, bei dem 32 Wohnungen mit Stall, vier weitere Ställe und neun Scheunen im Ort gebaut wurden. Auch der Ortsteil Meierei entstand in dieser Zeit. Nach Fertigstellung der Gebäude wurde im Schloss der Saal wieder frei, der nun für Kulturveranstaltungen genutzt werden konnte. 1950 entstand dann noch eine Bibliothek.

Bis 1945 gab es im Ort nur eine Pachtschmiede als Handwerk, die dem Schmied nach Kriegsende als Eigentum übergeben wurde, zusammen mit 7ha Land. Diese Schmiede war noch bis 1983 in Betrieb und bis heute in Familienbesitz. Seit 2018 wird sie wieder als Schlosserei genutzt. Da es keine Geschäfte oder Wirtshäuser gab wurde der Ort regelmäßig von Fleischern, Bäckern und Kolonialwarenhändlern beliefert. Nach einigen Jahren eröffneten ehemalige Umsiedler eine Gastwirtschaft mit 2 Gästezimmern und im Jahr 1951 erhielt das Dorf schließlich eine Konsumverkaufsstelle.

Bereits im Jahr 1948/49 wurden 16 Altbauten und 19 Neubauten im Ort durch erste feste Leitungen von der Warener Firma Stolzenburg ans Elektrizitätsnetz angeschlossen. 1957 mussten diese Leitungen noch einmal erneuert und verbessert werden.

In den Jahren von 1945 bis 1959 verringerte sich die Einwohnerzahl um 196 Personen durch die Abwanderung in den Westteil Deutschlands.



Abbildung 9; Schloss Torgelow um 1945

Auch der Ort der Schulbildung änderte sich. In den Jahren vor 1906 wurden die Kinder noch in Alt Schloen unterrichtet und mussten so täglich einen Fußweg von ca. 6km zurücklegen. Zu Ostern 1906 wurde in Torgelow in der Dorfstraße eine Nebenschulstelle errichtet. 1920 besuchten bereits 60 Schüler diese Schule.

Allerdings wurde die Torgelower Schule dann nach einiger Zeit wieder geschlossen. Aus welchem Grund und zu welchem Zeitpunkt, ist nicht genau bekannt. Im Jahr 1952 wurde die Schule ins Schloss verlegt und existierte hier bis August 1969. Danach besuchten die Schüler die Schule in der Gemeinde Groß Gievitz. Das Schloss wurde seit seinem Umbau (von 1970 bis 1975) bis in das Jahr 1990 als zentrale Schulungsstätte der staatlichen Versicherung der DDR genutzt. Danach wurde das Schloss und das Umliegende Parkgelände an das Kurpfalzinternat in Bammental bei Heidelberg verkauft und ist bis heute eines der renommiertesten Internatsgymnasien Deutschlands. (vgl. Kucklick, M. 2018: S.7-22)

9.3 Entwicklung der Siedlungsgröße und -struktur in Torgelow am See

Wenn man die Struktur auf Abbildung 10 von Torgelow am See betrachtet, dann ist gut zu erkennen, dass Torgelow, wie in der o.g. Klassifizierung von Henkel (1995) ersichtlich, um das Jahr 1911 eine Einzelsiedlung gewesen sein muss. Noch dazu ist der Ort eine Gutssiedlung, da die Siedlung durch einen Gutsherren, der im Schloss nahe des Sees wohnte, geführt und regiert wurde. Auch gut zu erkennen ist die Wirtschaftszone mit den einzelnen wirtschaftlichen Gebäuden und Stallungen. Sie wurde separat von den Landarbeiterhäusern und dem Schloss angelegt. Auch diese Struktur lässt auf eine Gutsiedlung schließen. Die Landarbeiterhäuser bilden einen langen Zug mit einer einseitigen Bebauung an der heutigen wie auch damaligen Hauptstraße, der Dorfstraße. Ihnen gegenüber befinden sich Gartenanlagen für jedes der Arbeiterhäuser. Bis heute entwickelte sich die einstige Siedlung zu einem kleinen Dorf heran, da die Einwohnerzahl bis 2016 auf 449 Menschen angestiegen ist.

Nun ist es nur noch ein kleiner Schritt bis Torgelow die Grenze der 500 Einwohner erreicht und vielleicht zu einem mittelgroßen Dorf heranwachsen kann.

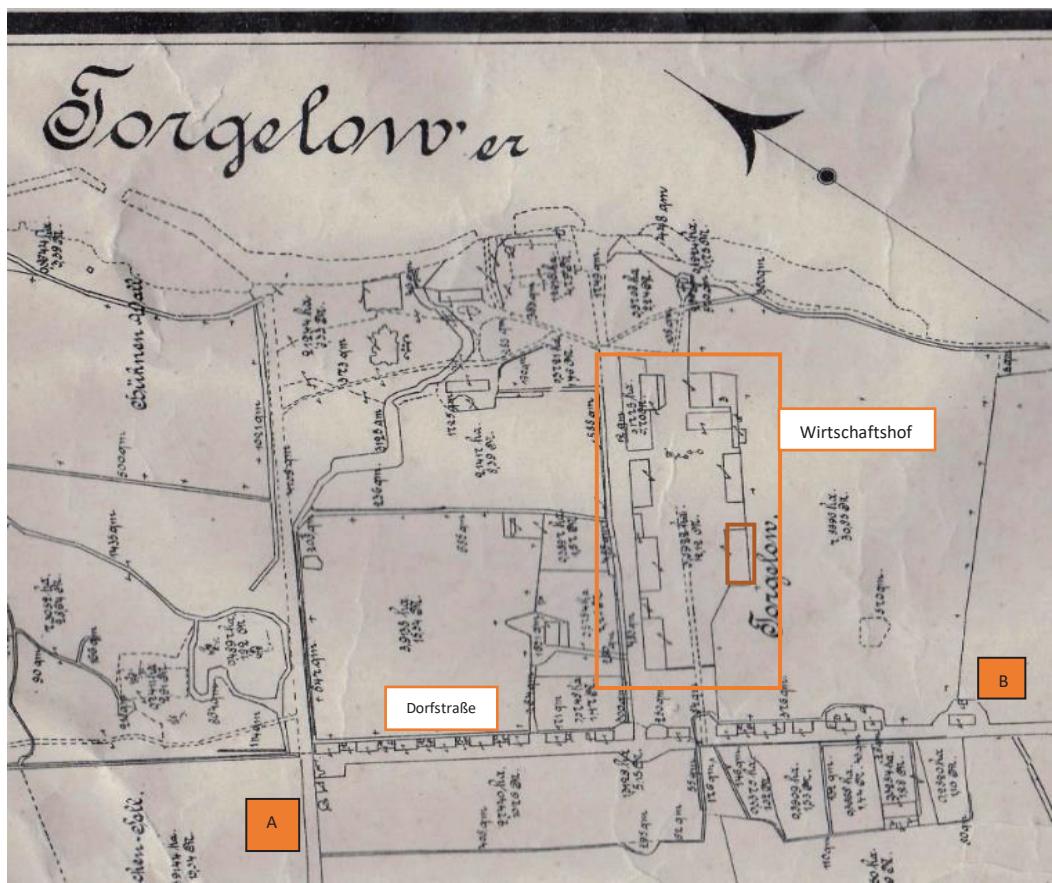


Abbildung 10; Rittergut Torgelow um 1911



Abbildung 11; Messtischblatt 1888

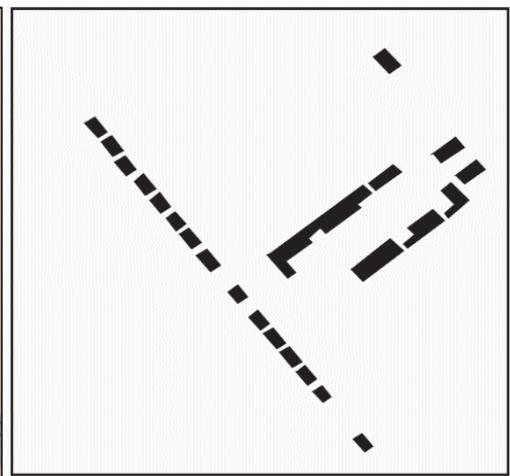


Abbildung 12; Schwarzkarte Torgelow 1888

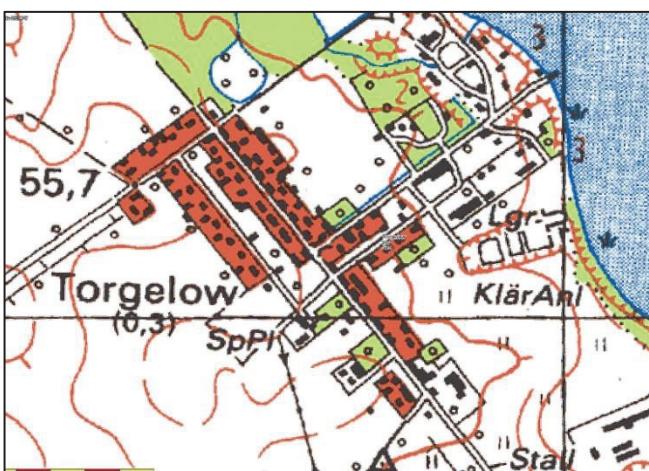


Abbildung 13; TK25 von Torgelow um 1980



Abbildung 14; Schwarzkarte Torgelow 1980

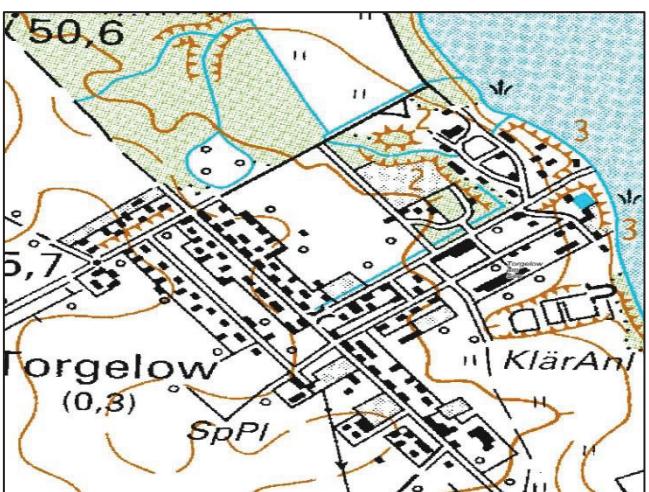


Abbildung 15; TK25 von Torgelow 1995



Abbildung 16; Schwarzkarte Torgelow 1995



Abbildung 17; Torgelow am See Sattelitenbild 2018

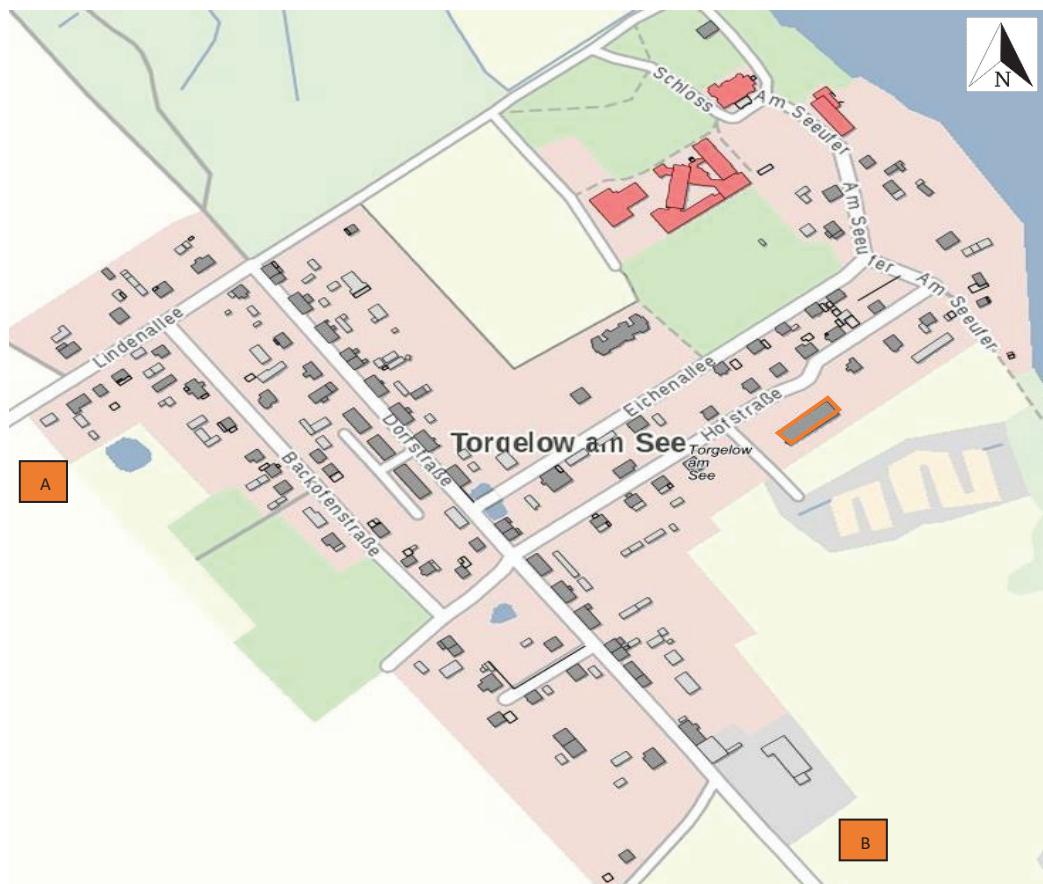


Abbildung 18; Topographische Karte Torgelow am See 2018

Torgelow am See wuchs in den vergangenen Jahrzehnten bis auf ein bis zwei Ausnahmen hauptsächlich innerhalb der umgebenden Grenzen, der Backofenstraße im Westen, dem Torgelower See als Grenze im Osten sowie der nördlichen Ortseinfahrt A und der südlichen Ortseinfahrt B (siehe Abb. 18). Bei



Abbildung 19; Gemeindehaus Frontansicht

Abbildung 20; Festplatz hinterm Gemeindehaus

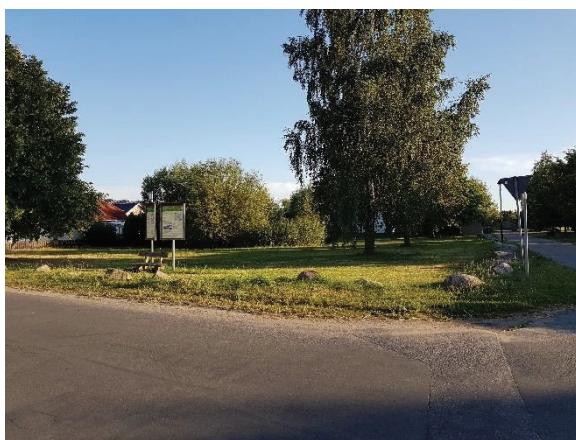


Abbildung 21; Zentrale Freifläche in Torgelow



Abbildung 22; Sportplatz von oben in Torgelow während der 800 Jahr Feier

der genaueren Betrachtung der Karten von Abb. 11 bis 16 ist zu erkennen, dass der Ort von seiner einstigen Struktur aus dem Jahr 1888 aus gewachsen ist. Diese ist zum Großteil noch erhalten. Die historischen Gebäude, die früher einmal die Wohnhäuser der Landarbeiter gewesen sein müssen, sind in der Hauptstraße des Ortes, der Dorfstraße, gut zu erkennen. Bis hin zum Jahr 1980 ist eine Vielzahl an Gebäuden hinzugekommen. Auch neue Straßen haben sich gebildet und zum Wachstum beigetragen. Um dies zu verdeutlichen, wurde es auf den Schwarzkarten Abb. 12, 14 und 16 noch einmal dargestellt. Allein die Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Wirtschaftszone in der heutigen Hofstraße sind, bis auf den alten Speicher, nicht mehr vorhanden (vgl. Abb. 10 und 18). Der alte Kornspeicher wird heute als Gemeindehaus genutzt (siehe Abb. 19). Bei weiterer Betrachtung

der Schwarzkarten ist zu erkennen, dass sich von 1980 bis 1995 nicht viel an der Struktur oder der Gebäudezahl geändert hat. Der große „Bauboom“ begann erst Ende der 90er Jahre, z.B. mit der Bebauung der Hofstraße. Die dort erschlossenen Flächen sind alle anhand eines Bebauungsplanes als Bauflächen ausgewiesen und bebaut worden.



Abbildung 23; Bild der Backofenstraße von oben mit den 3 Geschoßwohnungsbauten der Dorfstraße

22) oder dem östlich gelegenen Gemeindehaus entscheiden um den Ortskern festzulegen. Hierbei kommt am ehesten Letzteres in Frage, da es nach der derzeitigen Baustruktur den Kern des Dorfes gut trifft. Man kann ihn zentral einordnen und unter es liegt zwischen der Erholung des Sees und der Nahversorgung „Bärbel's Landmarkt“ (siehe Abb. 25). Darüber hinaus wird der Platz hinter dem Haus schon seit einigen



Abbildung 25; "Bärbel's Landmarkt" Lebensmittelladen

Torgelows ist durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Trotz der durch die verschiedenen Epochen geprägten Baustile sind sie sich sowohl in der Kubatur als auch in der Architektur ähnlich. Zumeist sind zweigeschossige Gebäude mit Satteldach vorzufinden. Größere Strukturen sind häufig ehemalige Hofstellen in der Dorfstraße (siehe Abb. 24). Eine Ausnahme bilden die drei Geschosswohnungsbauten (siehe Abb. 23), die in der Zeit der Deutschen Demokratischen Republik entstanden.

Auch die Struktur und Beschaffenheit der Straßen hat sich mit der Siedlungserweiterung verbessert. Wenn einst die Hauptstraße des Ortes noch aus einem, wie man damals sagte, Winter- und Sommerweg bestand, so bezeichnete man eine Straße, deren eine Seite gepflasterten und deren andere unbefestigten war, sind heute die Straßen in ihrer Beschaffenheit denen der

Der Ortskern ist strukturell schwer einzuordnen, da ein großer Teil im Norden des Ortes privater Raum des Internatsgymnasiums „Schloss Torgelow“ ist. Wenn man diesen Teil allerdings außer Acht lässt, muss man sich, zwischen einer mittig des Dorfes gelegenen Freifläche mit einem Kleingewässer (siehe Abb. 21), dem westlich am Rand gelegenen Sportplatz (siehe Abb.



Abbildung 24; Dorfstraße von oben mit den typischen Arbeiterhäusern

Jahren als Festplatz genutzt (siehe Abb. 20), da hier sanitäre Anlagen und eine Stromversorgung vorhanden sind. Vor der Renovierung des Gemeindehauses im Jahr 2001 wurde dafür der Sportplatz in der Backofenstraße genutzt.

Des Weiteren befindet sich am südlichen Rand des Ortes eine alte Schmiede.

Die städtebauliche Struktur

Stadt gleichgestellt und ausreichend ausgebaut und befestigt (vgl. Abb. 26 und 27).



Abbildung 26; Blick auf die Dorfstraße um 1960 von Nord nach Süd



Abbildung 27; Blick auf die Dorfstraße heute von Süd nach Nord

9.4 Bevölkerungsentwicklung in Torgelow am See

Zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung des Ortes Torgelow am See habe ich mich mit dem zuständigen Amt Seenlandschaft Waren in Verbindung gesetzt. Ich wollte herausfinden, wie und aus welchem Grund sich die Bevölkerungszahlen verändert haben, um feststellen zu können, ob ein Interesse zur Ansiedlung im Beispieldorf vorhanden ist. Hierzu wurden mir anonyme Daten der Einwohner-Bestandsstatistik und Bewegungstabellen von 2016 und 2017 übermittelt (siehe Anlage). Das Einwohnermeldeamt separiert seine Daten in Haupt- und Nebenwohnungen. Da es in Torgelow am See das bereits erwähnte private Internatsgymnasium gibt, kommt der ländliche Ort auch auf eine hohe Zahl von Nebenwohnsitzen. Diese werde ich bei den weiteren Betrachtungen außer Acht lassen und mich auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz konzentrieren. Darüber hinaus besteht der Ort, wie bereits erwähnt, aus zwei weiteren Ortsteilen. Da es nicht möglich ist diese aus den Daten auszugrenzen, beinhalten die folgenden Zahlen auch die Bevölkerung der Ortsteile Meierei und Schmachthagen.

Anhand der Statistik von 2016 hatte die Gemeinde Torgelow am See zu Beginn des Jahres 439 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Im Laufe des Jahres wurden sieben Geburten und drei Sterbefälle registriert, in der Differenz vier zusätzliche Einwohner.

Um allerdings eine Antwort auf das Interesse an der Ansiedlung zu bekommen, konzentriere ich mich auf die Zahlen der Zu- und Wegzüge, da diese eine klarere Aussage darüber liefern, wie die Nachfrage nach dem Wohnort tatsächlich aussieht. Die Tabelle 1 gibt Aufschluss über 49 Zuzüge und 43 Wegzüge im Jahr 2016, was eine leicht positive Tendenz widerspiegelt. Insgesamt kommt man

im Jahr 2016 auf eine Veränderung der Einwohnerzahl von 439 auf 449 Einwohner.

| Bewegungstabelle - Ortsverzeichnis (mehrere Orte zusammengefaßt) | | | | | | | | | | | |
|--|-----------|-----|-----|----------|-----|-----|-----------|------|---|---|--|
| erstellt am: 17.07.2018 | | | | | | | | | | | |
| untersuchtes Gebiet: 3 Orte (siehe Anlage) | | | | | | | | | | | |
| Zeitraum: | Jahr 2016 | | | | | | | | | | |
| Bevölkerung mit Haw | ges. | m | w | Deutsche | m | w | Ausländer | ges. | m | w | |
| Anfangsstand | 439 | 225 | 214 | 420 | 211 | 209 | 19 | 14 | 5 | | |
| Geburten | 7 | 2 | 5 | 7 | 2 | 5 | - | - | - | | |
| Sterbefälle | 3 | - | 3 | 3 | - | 3 | - | - | - | | |
| Zuzüge | 49 | 28 | 21 | 42 | 25 | 17 | 7 | 3 | 4 | | |
| Umzüge | 9 | 5 | 4 | 9 | 5 | 4 | - | - | - | | |
| Wegzüge | 43 | 23 | 20 | 34 | 17 | 17 | 9 | 6 | 3 | | |
| Endstand | 449 | 232 | 217 | 432 | 221 | 211 | 17 | 11 | 6 | | |
| Saldo Geb./ Sterbefälle | 4 | 2 | 2 | 4 | 2 | 2 | - | - | - | | |
| Saldo Wanderung | 6 | 5 | 1 | 8 | 8 | - | -2 | -3 | 1 | | |
| Saldo | 10 | 7 | 3 | 12 | 10 | 2 | -2 | -3 | 1 | | |

Anlage:
Torgelow am See, Torgelow am See OT Meierei,
Torgelow am See OT Schmachthagen,

Tabelle 1; Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Torgelow am See im Jahr 2016

Das Jahr 2017 beginnt demnach mit 449 Einwohnern. Geburten- und Sterberate liegen sehr ausgeglichen jeweils bei drei, während mit 38 Zuzügen und 42 Wegzügen, die Tendenz wieder eine negative Entwicklung zeigt (siehe Tabelle 2). Im Ganzen betrachtet, lässt sich daraus jedoch noch keine konkrete Aussage ableiten, da sich diese Angaben nur auf einzelne Einwohner und nicht auf Haushalte beziehen und darüber hinaus sehr gering sind. Trotzdem sinkt die Einwohnerzahl zum Jahresende 2017 auf 445, also um vier Personen.

Der Altersdurchschnitt der Einwohner des Ortes liegt laut der Statistik der Geburtsjahrgänge des zuständigen Amtes, Stand Juli 2018, bei durchschnittlich 42 Jahren. Diese Zahl liegt immerhin noch vier Jahre unter dem Landesdurchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns. In Torgelow leben 45 Personen, die 70 Jahre und älter sind. Die Zahl der unter Achtzehnjährigen ist mit 90 schon doppelt so hoch (Stand Juli 2018).

Bei der Frage, welche Konsequenzen die Altersstruktur und das Wanderungsverhalten für die Wohnungsnachfrage haben, kann man für den Ort Torgelow sagen, dass die Altersstruktur doch recht positiv ausfällt. In diesem Bereich fällt Torgelow vielleicht sogar aus dem Rahmen der sonst so überalterten ländlichen Räume.

Betrachtet man das Wanderungsverhalten der Einwohner des Ortes, so sind im Jahr 2017 mit 38 Zuzügen und 42 Wegzügen mehr Menschen aus Torgelow

Bewegungstabelle - Ortsverzeichnis (mehrere Orte zusammengefaßt)

erstellt am: 17.07.2018

untersuchtes Gebiet: 3 Orte (siehe Anlage)

Zeitraum:

Jahr 2017

| Bevölkerung mit Haw | | | | Deutsche | | | Ausländer | | |
|----------------------------|------|-----|-----|----------|-----|-----|-----------|----|----|
| | ges. | m | w | ges. | m | w | ges. | m | w |
| Anfangsstand | 449 | 232 | 217 | 432 | 221 | 211 | 17 | 11 | 6 |
| Geburten | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | - | - | - |
| Sterbefälle | 3 | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | - | - | - |
| Zuzüge | 38 | 18 | 20 | 26 | 13 | 13 | 12 | 5 | 7 |
| Umzüge | 3 | 2 | 1 | 3 | 2 | 1 | - | - | - |
| Wegzüge | 42 | 26 | 16 | 34 | 20 | 14 | 8 | 6 | 2 |
| Endstand | 445 | 224 | 221 | 424 | 214 | 210 | 21 | 10 | 11 |
| Saldo Geb./ Sterbefälle | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo Wanderung | -4 | -8 | 4 | -8 | -7 | -1 | 4 | -1 | 5 |
| Saldo | -4 | -8 | 4 | -8 | -7 | -1 | 4 | -1 | 5 |

Anlage:

Torgelow am See, Torgelow am See OT Meierei,
Torgelow am See OT Schmachthagen,

Tabelle 2; Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Torgelow am See im Jahr 2017

weggezogen als hinzugekommen. Im Jahr 2016 mit 49 Zuzügen und 43 Wegzügen ist diese Tendenz nahezu genau umgekehrt. Betrachtet man die Entwicklung beider Jahre zusammen, lassen sich immer noch zwei zusätzliche Haushalte verzeichnen. Auch wenn es nur eine geringe Zahl ist, so ist die Nachfrage nach Wohnraum dennoch gegeben. Eventuell kann es auch an dem zurückgehenden Angebot für den Bau von Einfamilienhäusern liegen.

Wie entwickelt sich Erwerbstätigkeit und Beschäftigung?

Die meisten Menschen des Ortes arbeiten in der acht Kilometer entfernten Stadt Waren und darüber hinaus in weiteren größeren Orten, unter anderem in Neubrandenburg. Aber auch der Ort an sich hat einige Potenziale für Erwerbstätige, wie z.B. das Schloss Torgelow. Hier finden auch Ortseinwohner Anstellungen als Lehrer, Köche, Housekeeper und Hausmeister. Da man mit einiger Sicherheit sagen kann, dass die Schule noch eine lange Zeit erhalten bleibt, ist auch eine Sicherheit dieser Jobs gegeben. Darüber hinaus halten die Schüler der Schule den kleinen Dorfladen „Bärbel's Landmarkt“ am Leben und sichern somit auch diese Existenz. Seit dem Jahr 2018 ist auch die alte Schlosserei wieder in Betrieb. In wie weit sich dieses Gewerbe allerdings für eine zusätzliche Beschäftigung von Mitarbeitern auswirken wird ist noch unklar. Zum Ort zählen auch ein Landwirtschaftsbetrieb und eine Viehzuchtanlage.

Kann die Versorgung mit Waren und Diensten und die Betreuung von Kindern und Hochaltrigen künftig sichergestellt werden?

Hierfür müssen natürlich immer private Investoren oder Ehrenamtliche gefunden werden, die sich für die Sicherung dieser Dienstleistungen eignen bzw. sich zur Verfügung stellen. Momentan kann man sagen, dass die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs durchaus gedeckt werden kann durch den zentral im Ort liegenden Laden. Wie lange die Betreiberin diesen Laden allerdings noch am Leben hält wird sich noch zeigen. Wie bereits erwähnt, tragen die Schüler des Privatgymnasiums zur Erhaltung der Existenz dieses Ladens bei. Auch die Versorgung der Einwohner im hohen Alter mit Lebensmitteln ist so im Moment noch abgedeckt. Der nächstgelegene Arzt oder eine Apotheke befinden sich allerdings erst in Waren. Hier gibt es leider bisher nur wenige Busverbindungen.

Auch die Betreuung von Kindern kann vor Ort nicht geboten werden, obwohl die Altersstatistik, wie bereits erwähnt, unter Durchschnitt liegt und sich dies viele Einwohner wünschen würden. Ein Gebäude oder eine Fläche hätte der Ort durchaus, allerdings müsste sich auch hier eine Institution oder Privatperson finden, die sich dieser Herausforderung stellt. Näheres in Kapitel 11.4.

Über die Bilanzen des Amtes Seenlandschaft Waren hinaus, habe ich einen Fragebogen entwickelt, mit Hilfe dessen Informationen über Ursachen und Hintergründe des Zuzuges in die Ortschaft eingeholt werden sollten.

Befragt wurden 14 Haushalte mit Personen im Alter zwischen 31 und über 60 Jahren. Es ist auffällig, dass die meisten befragten Personen in der Altersgruppe der 31- bis 40-Jährigen bzw. in der Altersgruppe der 51- bis 60-Jährigen zu finden sind (siehe Tabelle 3).

Darüber hinaus hat über die Hälfte (57,1%) angegeben, in den letzten 5 Jahren nach Torgelow gezogen zu sein (siehe Tabelle 4). Betrachtet man diese beiden Faktoren, kann man annehmen, dass dies zum einen mit der Familienplanung und zum anderen mit der Auswahl des Alterswohnsitzes zu tun hat.

| Alter der befragten Person | | | | | |
|----------------------------|-------------|---------|------------------|---------------------|-------|
| | Häufigkeit | Prozent | Gültige Prozente | Kumulierte Prozente | |
| Gültig | < 30 Jahre | 1 | 7,1 | 7,1 | 7,1 |
| | 31-40 Jahre | 4 | 28,6 | 28,6 | 35,7 |
| | 41-50 Jahre | 3 | 21,4 | 21,4 | 57,1 |
| | 51-60 Jahre | 4 | 28,6 | 28,6 | 85,7 |
| | >60 Jahre | 2 | 14,3 | 14,3 | 100,0 |
| | Gesamt | 14 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 3

Wann sind sie nach Torgelow gezogen?

| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Prozente | Kumulierte Prozente |
|--------|-------------|------------|---------|---------------------|------------------------|
| Gültig | <5 Jahren | 8 | 57,1 | 57,1 | 57,1 |
| | 6-10 Jahren | 3 | 21,4 | 21,4 | 78,6 |
| | >10 Jahren | 3 | 21,4 | 21,4 | 100,0 |
| | Gesamt | 14 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 4

Alter der befragten Person, welche in den letzten 5 Jahren zuzogen.

| | | Häufigkeit | Prozent | Gültige Prozente | Kumulierte Prozente |
|--------|-------------|------------|---------|---------------------|------------------------|
| Gültig | 31-40 Jahre | 4 | 50,0 | 50,0 | 50,0 |
| | 41-50 Jahre | 1 | 12,5 | 12,5 | 62,5 |
| | 51-60 Jahre | 2 | 25,0 | 25,0 | 87,5 |
| | >60 Jahre | 1 | 12,5 | 12,5 | 100,0 |
| | Gesamt | 8 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 5

Betrachtet man die Zusammenfassung in Tabelle 5, kann man erkennen, dass 50% der in den letzten 5 Jahren zugezogenen zu der Altersgruppe der 31- bis 40-Jährigen gehören. Alle Befragten in diesem Alter gaben an mit Partner und Kind zugezogen zu sein. Das gibt Grund zur Annahme, dass der Ort neben seiner Attraktivität als Alterswohnsitz besonders anziehend auf junge Familien mit Kindern wirkt.

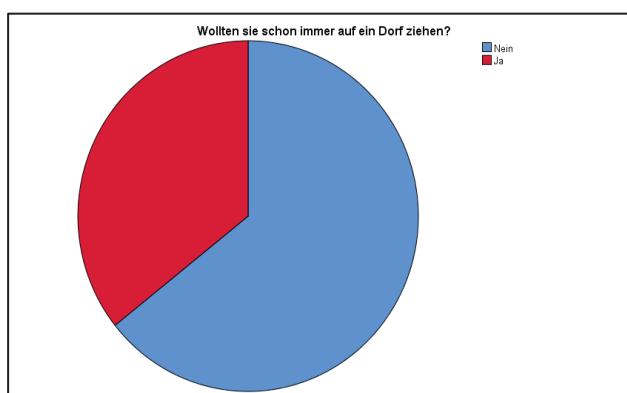


Abbildung 28; Kreisdiagramm

Danach stellte sich die Frage, warum sich die Befragten für ein Leben auf dem Land entschieden haben. Dazu musste geklärt sein, ob ein Leben auf dem Dorf schon immer Teil der Lebensplanung der Befragten war oder andere Faktoren dazu beigetragen haben. Der Großteil der

Befragten (64,3%) sagte, dass es nicht Teil ihrer Lebensplanung war, auf dem Dorf zu leben (siehe Abbildung 28). Das lässt auf andere positive Eigenschaften des Ortes schließen.

Aber welche Faktoren haben dazu geführt sich für das Dorfleben zu entscheiden? Hierzu betrachtet man am besten Tabelle 6, die zeigt, dass für die Meisten

(30,2%) der Hauptgrund die Nähe zur Natur ist, gefolgt von der Ruhe und Abgeschiedenheit (20,9%) und den günstigeren Grundstückspreisen (20,9%) auf dem Land. 11,7% gaben an, dass sie aus familiären Gründen aufs Land gezogen seien und darüber hinaus wurden sonstige Gründe (9,3%), wie mehr Platz, gesündere Umwelt, Lage am See, Gesundheit im Alter und das Leben bei den Kindern angegeben.

Warum haben sie sich für das Leben auf dem Land entschieden?

(Mehrfachnennung möglich)

| Gründe | Häufigkeit | Prozent % |
|---|------------|------------|
| | | |
| familiäre Gründe | 5 | 11,7 |
| Heimatort | 3 | 7 |
| Finanzielle Gründe (günstige Grundstückspreise) | 9 | 20,9 |
| Ruhe und Abgeschiedenheit | 9 | 20,9 |
| Nähe zur Natur | 13 | 30,2 |
| Sonstiges | 4 | 9,3 |
| Gesamt | 43 | 100 |

Tabelle 6

Außerdem ist auffällig, dass über die Hälfte (57,1%) in einem Dorf aufgewachsen

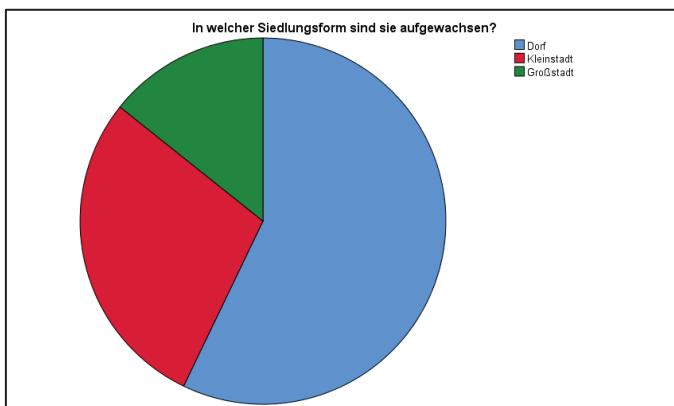


Abbildung 29; Kreisdiagramm

sind und sich wieder für das ländliche Leben entschieden haben (siehe Abbildung 29). Da allerdings nur drei von 14 Befragten angaben, wieder in ihren Heimatort gezogen zu sein, kann man auch hier vermuten, dass es Unterschiede bei der Auswahl des ländlichen Ortes gibt.

Warum haben sich die Befragten für den Ort Torgelow entschieden?

Der entscheidende Grund der Umfrage war es herauszufinden, warum sich die Befragten für den Ort Torgelow am See entschieden haben. Hier wurden die Nähe zur Stadt (24,3%), in diesem Fall waren Müritz, und ein aktives Dorfleben (24,3%) als Hauptgründe genannt. Erst danach folgten Antworten wie freies Baugrundstück (16,2%), freie Immobilie (13,5%) und der Grund das die Familie bereits dort lebt (10,8%). Auffällig ist auch, dass berufliche Gründe für keinen der Befragten ausschlaggebend waren für die Entscheidung für diesen Ort. Andere Gründe, die benannt wurden, waren der Zusammenhalt im Ort und das gute

Miteinander, die Lage am See und einmal auch die Rückkehr in den Heimatort (siehe Tabelle 7).

Warum haben sie sich für das Dorf Torgelow am See entschieden?

(Mehrfachnennung möglich)

| Gründe | Häufigkeit | Prozent % |
|----------------------------------|------------|------------|
| freies Baugrundstück | 6 | 16,2 |
| freie Immobilie | 5 | 13,5 |
| Familie lebt bereits dort | 4 | 10,8 |
| Nähe zur Stadt | 9 | 24,3 |
| aus beruflichen Gründen | 0 | 0 |
| aktives Dorfleben (z.B. Vereine) | 9 | 24,4 |
| Sonstiges | 4 | 10,8 |
| Gesamt | 37 | 100 |

Tabelle 7

Auswertung:

Betrachtet man die Ergebnisse in Tabelle 7, kristallisiert sich besonders heraus, dass der Hauptgrund für ein Leben auf dem Land, die Nähe zur Natur und die Ruhe und Abgeschiedenheit ist. Die meisten Menschen entfliehen der urbanen Hektik und wünschen sich Entschleunigung für sich und ihre Familien.

Ein anderer, nicht zu vernachlässigender Grund ist der günstige Grundstückspreis, der im Vergleich zur Stadt wesentlich niedriger liegt. Vergleicht man die Quadratmeterpreise von Torgelow und der nächstgelegenen Stadt Waren, erkennt man einen großen Unterschied (Waren 100€/m², Torgelow 35€/m²).

Bei der Frage, warum sich die Befragten für diesen bestimmten Ort entschieden haben, gaben 11 von 14 Befragten an, wegen der freien Baugrundstücke oder wegen einer freien Immobilie nach Torgelow gezogen zu sein. Das bestätigt das Argument von Angebot und Nachfrage.

Torgelow findet hauptsächlich bei jungen Familien und als Alterswohnsitz Anklang. Die Gründe dieser Zielgruppen sind die Nähe zur Stadt und ein aktives Dorfleben. Es ist also wichtig, das Angebot an Bauflächen wieder etwas anzukurbeln, um weitere Familien anzuziehen.

Das aktive Dorfleben ist im Ort durch viele Vereine geprägt, wie zum Beispiel den Sportverein, die freiwillige Feuerwehr, den Angelclub, den Faschingsklub sowie durch viele, durch den Dorfklub organisierte Feiern. In diesem Ort werden immer noch ein Dorffest, ein Backofenfest, ein Herbst- und Osterfeuer, Fasching, der Tanz in den Mai, Weihnachtsfeiern und vieles mehr veranstaltet. Auch dies ist ein deutliches Argument für die Entscheidung bei der Ortswahl.

Der Ort Waren befindet sich nur ca. acht Kilometer entfernt und bietet eine gute Infrastruktur mit Ärzten, einem Krankenhaus, Restaurants, Kneipen und vielen Einkaufsmöglichkeiten. Dies ist natürlich auch ein ansprechender Grund.

Darüber hinaus ist die günstige Lage am See ein großer Pluspunkt und zieht Menschen mit entsprechenden Hobbys und auch Urlauber an. Obwohl die Schule „Schloss Torgelow“ einen potenziellen Arbeitgeber darstellt, ist die berufliche Tätigkeit kein Grund, um sich für diesen Ort zu entscheiden. Die meisten Einwohner pendeln mit dem Auto nach Waren.

| | | In welcher Art Haus leben sie jetzt? | | Gültige Prozente | Kumulierte Prozente |
|--------|------------------|--------------------------------------|---------|---------------------|------------------------|
| | | Häufigkeit | Prozent | | |
| Gültig | Einfamilienhaus | 13 | 92,9 | 92,9 | 92,9 |
| | freihstehendes | 1 | 7,1 | 7,1 | 100,0 |
| | Mehrfamilienhaus | | | | |
| | Gesamt | 14 | 100,0 | 100,0 | |

Tabelle 8

Laut Tabelle 8 leben 92,9% der kürzlich Zugezogenen in einem Einfamilienhaus. Dies bestätigt unter anderem, wie im o.g. Theorienteil beschrieben, dass die meisten Menschen hauptsächlich aus Platzgründen und dem Streben nach Eigentum aufs Land ziehen.

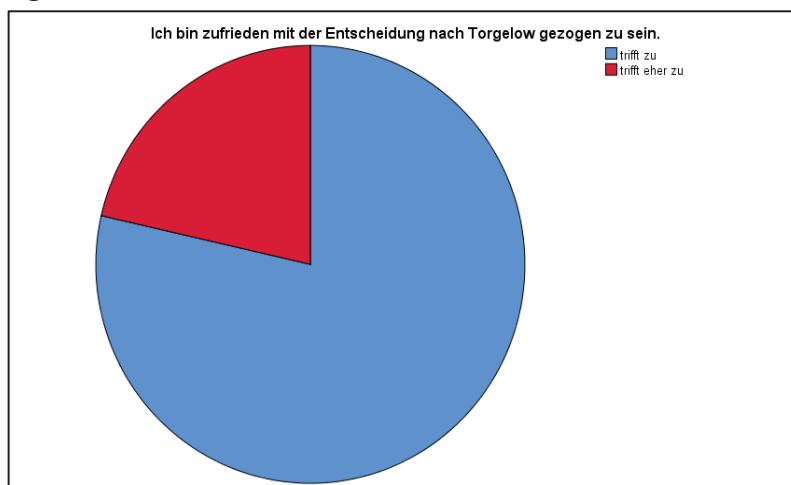


Abbildung 30; Kreisdiagramm

Der Großteil der Befragten (78,6%) ist mit der Entscheidung, nach Torgelow gezogen zu sein, voll und ganz zufrieden und nur 21,4% sind eher zufrieden. Keiner der Befragten gab

an, mit der Entscheidung nach Torgelow am See zu ziehen nicht zufrieden gewesen zu sein. Was die Aussagen noch einmal bestätigt.

Im Großen und Ganzen steht der Ort gut da. Die Gemeinde sollte sich darauf konzentrieren, bestimmte Zielgruppen anzusprechen und den Ort in dieser Richtung attraktiver zu gestalten und auszubauen, zum Beispiel durch eine Kinderbetreuung. Hier sollten Anreize geschaffen werden, um mögliche Betreiber in den Ort zu locken. Allerdings müssen auch Flächen erschlossen und zur Verfügung gestellt werden, um einer potenziellen Nachfrage gerecht zu werden.

Selbstverständlich ist das Ergebnis dieser Umfrage nur eine Stichprobe und bietet nur einen kleinen Einblick in Angebot und Nachfrage. Der Fragebogen ist in Anlage 1 aufgeführt.

9.5 Ortsbildanalyse

Welche Gebäude oder Strukturen bestimmen das Ortsbild und sind Zeugen der eigenen Identität?

Im Großen und Ganzen hat sich das Ortsbild des Dorfes im Laufe der Jahre immer mal wieder verändert. Viele Strukturen blieben allerdings erhalten, wie einige prägende Baustrukturen, Gebäude und natürliche Strukturen. Einige Gebäude wurden sogar renoviert oder restauriert. Allen voran ist wohl das Schloss Torgelow das prägendste Bauwerk des Ortes, welches dank privater Investoren als private Schule (siehe Abb. 31) erhalten geblieben ist und auch weiterhin bleibt. Gleich an das Schloss schließt sich die sogenannte Seemauer an, die aus alten Feldsteinen (siehe Abb. 32) gefertigt wurde und einen wunderbaren weiten



Abbildung 31; Schloss Torgelow 2017



Abbildung 32; Seemauer mit Torgelower See 2018

Der bereits oben genannte alte Speicher, der 2001 renoviert wurde, hat durchaus seinen Platz im Dorf eingenommen und richtet als Begegnungsstätte in jedem Jahr Hochzeiten, Geburtstage und ortstypische Feiern aus. Hierzu gehört auch der Festplatz hinterm Gebäude. Durchaus prägend für die Identität des Dorfes ist die Dorfstraße, denn hier findet sich die einstige Struktur des Ortes wieder.

Blick über den Torgelower See bietet. Sie befindet sich auf dem privaten Gelände des Internatsgymnasiums, aber ist für jedermann frei zugänglich. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände des Schlosses ein alter Bachlauf (siehe Abb. 33) mit Feuchtbiotop, der bereits auf der Karte von 1888 zu erkennen war (siehe Abb. 11). Dieses lt. §20 des NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützte Biotope und Geotope muss natürlich erhalten werden.



Abbildung 33; Feuchtbiotop auf dem Gelände des Schloss Torgelow 2018



Abbildung 34; Brücke über den Feuerlöschteich 2018



Abbildung 35; Renoviertes Landarbeiterhaus neben dem Feuerlöschteich 2018

Die Landarbeiterhäuser, welche fast alle renoviert und restauriert sind, prägen diese. Dazu gehört auch die Backsteinbrücke, welche über den sogenannten „Feuerlöschteich“ führt (siehe Abb. 34). Direkt neben der Brücke wurde gerade erst vor kurzem ein altes Backsteingebäude mit Hilfe der Leader Förderung restauriert und wieder bezugsfertig gemacht, das sich nun wunderbar ins Ortsbild einfügt (siehe Abb. 35).

Ein anderes Bauwerk, welches unbedingt erhalten werden muss, ist der Torgelower Backofen (siehe Abb. 36) in der Backofenstraße am Sportplatzrand. Dieser wurde 1969 aus einem Fachwerk und alten Backsteinen erbaut und 2017 restauriert. Eine Gruppe von Ortseinwohnern hat sich zusammengetan und den jetzigen Backofenverein gegründet. Dieser Verein hat es sich zur Aufgabe gemacht, den wieder erlangten guten Zustand des Ofens zu erhalten und zu den Feierlichkeiten selbstgemachtes Brot, Kuchen und auch mal ein ganzes Schwein anzubieten. Darüber hinaus



Abbildung 36; Backofen in der Backofenstraße 2017



Abbildung 37; Grundstück der Alten Schmiede in der Dorfstraße

gibt es einmal im Jahr das Backofenfest, welches viele Besucher auch aus umliegenden Gemeinden anzieht. Auch befinden sich westlich in der Backofenstraße einige Kleingärten, die aber nicht unbedingt prägend für den Ort sind. Betritt man den Ort vom südlichen Ortseingang aus Richtung Schloen kommend, befindet sich auf der rechten Seite eine alte Schlosserei, die durch ihren großen Hof mit der auffälligen Auffahrt kaum zu übersehen ist (siehe Abb. 37).

Neben den prägenden Bauwerken und Bastrukturen sind es vor allem die natürlich gewachsenen Strukturen und Monamente, welche bei Besuchern und Einwohnern einen großen Eindruck hinterlassen. Bereits wenn man den Ort über

die Landstraße L202 aus Richtung Rügebänd erreichen möchte, fährt man hier durch die, durch §19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte „Torgelower Allee“. Diese prächtige Allee gehört zum Naturverbund „Natura 2000“, der in §31 BNatSchG verankert ist. Dies verpflichtet zum Aufbau und Schutz eines zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes. Im Frühjahr und Sommer bietet diese Allee aus über 150 Jahre alten Eichen und Linden eine wunderschöne „Einfahrt“ in den Ort (siehe Abb. 39). In einigen der Bäume wurde die stark gefährdete Art Osmoderma eremita (Eremit) entdeckt. Dadurch wird die Notwendigkeit des Schutzes für diese Bäume noch weiter erhöht. Befindet man sich dann innerhalb des Ortes in der Eichenallee trifft man auch hier, zwischen den relativ jungen Bäumen, noch eine imposante und



Abbildung 38; Eiche am Feuerlöschteich 2018

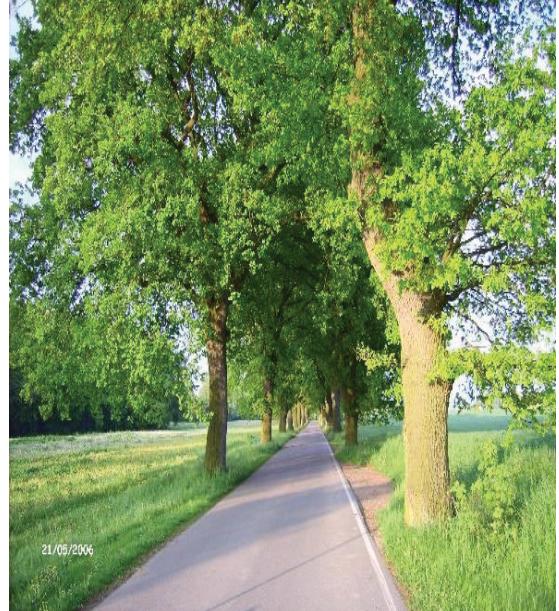


Abbildung 39; Eichenallee Richtung Torgelow 2006

erhaltenswerte Eiche an (siehe Abb. 38), welche der Straße ihren Namen gibt. Ganz besonders drückt sich die Identität des Dorfes hauptsächlich durch die Lage am Torgelower See aus. Das Landschaftsschutzgebiet mit zwei Inseln ist nicht nur Namensgeber des Ortes, sondern lädt auch viele Menschen zum Verweilen und erholen ein.



Abbildung 40; Altes unrenoviertes Landarbeiterhaus in der Dorfstraße 2018



Abbildung 41; Alte Kneipe in der Backofenstraße

Neben all den schönen Eigenschaften des Ortes fallen allerdings auch ein paar nicht so schöne Flecken ins Auge. Einer davon ist ein altes Wohnhaus in der Dorfstraße, dass immer weiter verfällt und dessen Grundstück von Nadelgehölz überwuchert wird (siehe Abb. 40). Näheres hierzu in Kapitel 11.4. Das alte Gasthaus in der Backofenstraße, welches seit ca. drei Jahren leer steht, wirkt trotz des guten Zustands doch ein wenig trostlos in der Straße (siehe Abb. 41). Hier wäre eine Reaktivierung der Nutzung wünschenswert, um die Straße mit neuem Leben zu füllen. Ansätze hierzu in Kapitel 11.4.

10. Bestandsaufnahme der Freiflächenpotenziale in Torgelow am See

Die Grundlage der folgenden Kartierung beruht auf Einwohnerbefragungen, Ortsbegehungen, Luftbildern und weiterem Kartenmaterial. Auf diese Weise konnten die vorhandenen und im Weiteren beschriebenen Potenziale herausgefunden und bewertet werden. Hierfür habe ich eine vereinfachte Flächennutzungskarte erstellt, um einen Überblick über den Ort zu schaffen. Zur detaillierten Beschreibung der einzelnen Potenziale habe ich weitere kleine Karten erstellt und Bildern zur Verdeutlichung herangezogen.

Die einzelnen Potenziale wurden in unterschiedliche Flächennutzungspotenziale unterschieden, wie Brachflächen, Baulücken, ungenutzte Gebäude und unternutzte Grundstücke und/oder Gebäude. Diese werden im Einzelnen erfasst und bewertet.

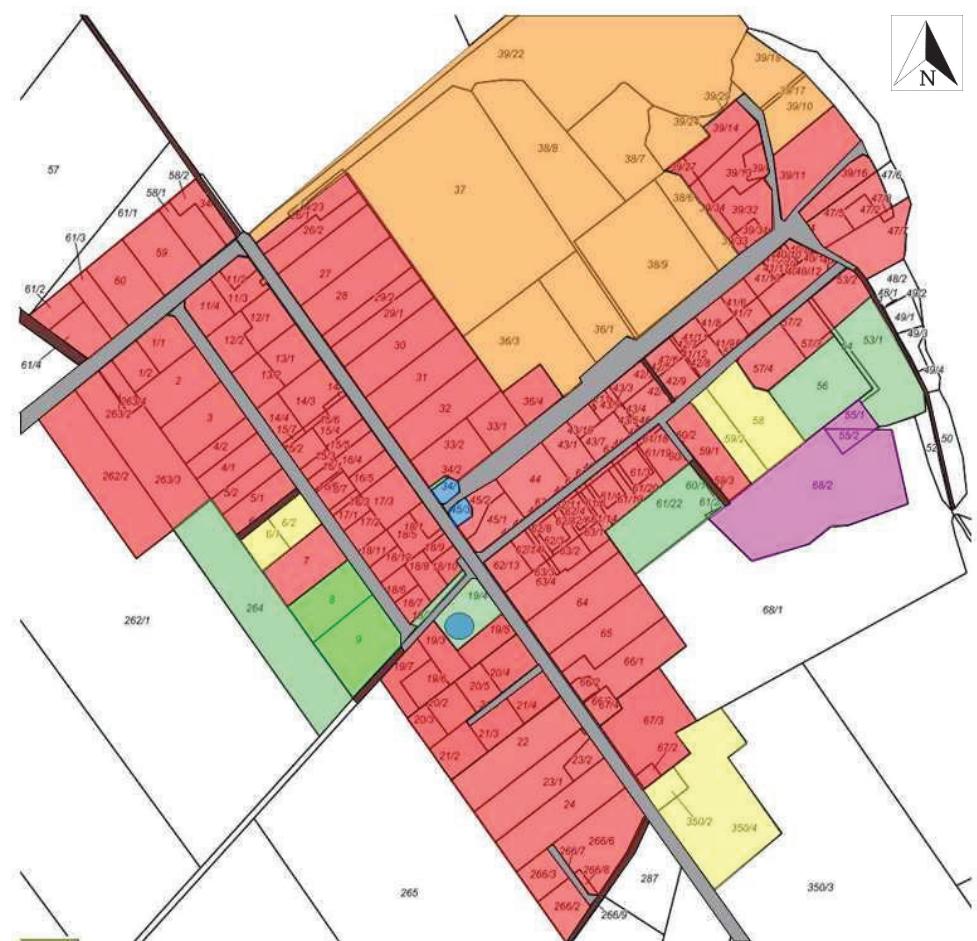


Abbildung 42; Flächennutzungskarte Torgelow am See, Stand November 2018

Legende:

- : privates Gelände des Schloss Torgelow
- : Wohnbebauung
- : Kläranlage
- : Grünland
- : Gewässer
- : wirtschaftlich genutzte Fläche
- : befestigte Straßen
- : unbefestigte Straßen
- : Sportplatz

10.1 Baulücken nach Baurecht §34 (1) BauGB in Torgelow am See

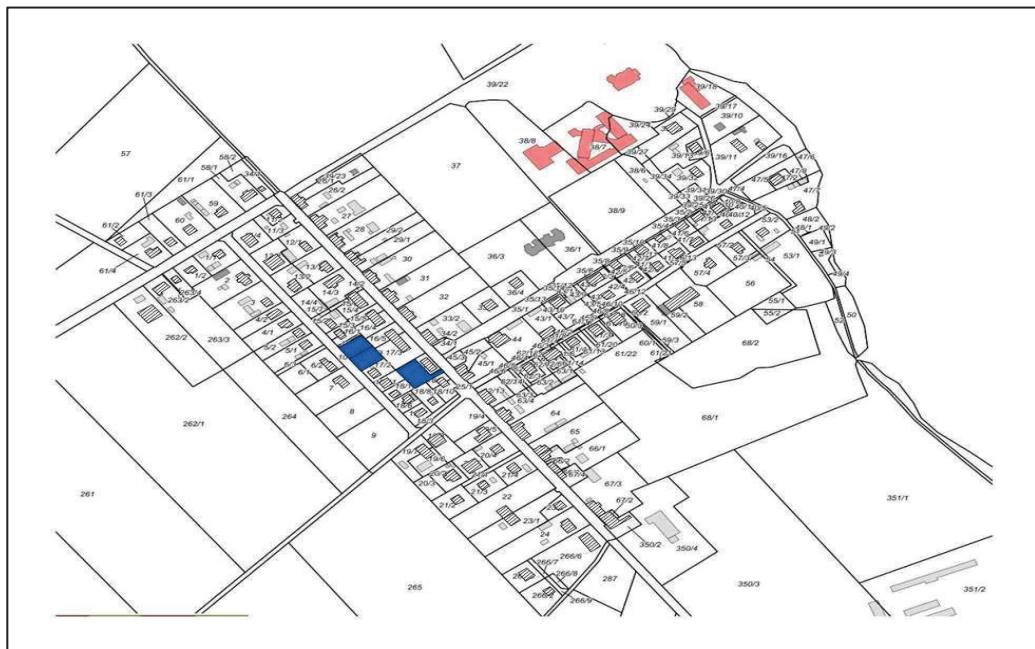


Abbildung 43; Karte der Baulücken (blau gekennzeichnet)

Anhand der Angaben des Amtes für Seenlandschaft Waren sind noch genau drei vollerschlossene Flurstücke zur Bebauung vorhanden und ausgeschrieben. Davon befinden sich zwei in einem neu erschlossenen Teil des Ortes, der Backofenstraße, und liegen direkt nebeneinander. Die dritte Baulücke befindet sich in der historischen Dorfstraße, direkt hinter dem Nahversorgungsgebäude des Ortes (siehe Abb. 43).

Diese als Baulücken definierten Flächen sind vollständig erschlossen und für eine Bebauung geeignet (siehe Tab. 7).

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe | Kaufpreis |
|-----------------|------|-------------|--------------------|------------------------|
| Torgelow am See | 1 | 16/7 | 570 m ² | 35,00 €/m ² |
| Torgelow am See | 1 | 17/1 + 16/3 | 637 m ² | |
| Torgelow am See | 1 | 18/5 | 872 m ² | |

Tabelle 9; ausgeschriebene Baugrundstücke in Torgelow am See

Baulücke 1:

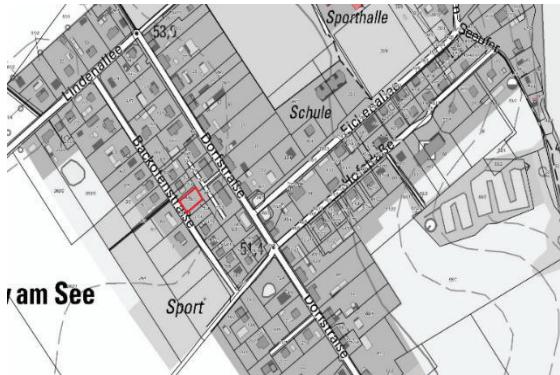


Abbildung 44; Flurkarte Torgelow am See, Flurstück 16/7



Abbildung 45; Flurstück 16/7 in der Backofenstraße

Das Flurstück 16/7, das sich in der heutigen Backofenstraße befindet, hat eine Größe von 570 m². Eigentümer ist hier die Gemeinde. Die Baulücke steht seit dem Ausbau der Straße zur Verfügung und bis heute hat sich noch kein Bauherr gefunden. Die Vegetation wird hier durch die Gemeinde gepflegt und kurzgehalten. Momentan dient die Fläche nur zum Abstellen privater Pkw.

Analyse/Bewertung:

Warum ist nun die Fläche trotz des öffentlichen Interesses an Eigenheimen immer noch unbebaut? Eine Antwort darauf kann die zentrale Lage direkt hinter den drei Geschoßwohnungsbauten sein (siehe Abb. 24). Denn von den oberen Etagen wäre das Grundstück trotz eines hohen Zaunes immer noch gut einsehbar. Auch hohe schützende Vegetation ist hier nur wenig vorhanden.

Hier gilt es nun Lösungen dieses Problems zu finden. Zum einen könnte man einfach abwarten, bis die Vegetation eine entsprechende Höhe erreicht hat, um einen ausreichenden Sichtschutz zu ermöglichen. Aber selbst dann bleibt es reine Spekulation, ob diese Flächen dann besser angenommen werden.

Zum anderen könnte der Preis pro m² heruntergesetzt werden, da sich evtl. in anderen Gemeinden bessere Flächen zum gleichen Preis finden lassen.

Als dritte Möglichkeit könnte man eine komplette Umnutzung der Fläche vornehmen. Dafür müssen Ideen innerhalb der Gemeinde gesammelt und diskutiert werden und Bauland evtl. an einer attraktiveren Stelle ausgewiesen werden. Hier sollte man allerdings auf die Bedürfnisse des Ortes und dessen Bewohner eingehen. Eine Möglichkeit wäre z.B. den Spielplatz auf diese Fläche umzuziehen, der sich bereits auf dem jetzigen Sportplatz befindet. Solche Flächen eignen sich gut für eine solche Nutzung, weil die spielenden Kinder in Sichtweite der Familien sind. Dafür können Baulücke 1 und 2 zusammen genutzt werden und an anderer Stelle werden neue Bauflächen geschaffen.

Baulücke 2:



Abbildung 46; Flurkarte Torgelow am See, Flurstücke 17/1 und 16/3, Baulücke 2



Abbildung 42; Baugrundstück (Flurstück 17/1 und 16/3) in der Backofenstraße

Die Flurstücke 17/1 und 16/3 liegen direkt neben dem o.g. Flurstück 16/7 und haben zusammen eine Größe von 637 m². Auch hier ist die Gemeinde der Eigentümer und kümmert sich um die wachsende Vegetation.

Analyse/Bewertung:

Hier stellt sich ebenfalls die Frage, warum diese Baulücke immer noch ungenutzt ist. Offensichtlich ist es die gleiche Ursache wie bei Flurstück 16/7, die hohe Einsehbarkeit des Grundstücks.

Hier gibt es die gleichen Möglichkeiten wie bei Baulücke 1, siehe oben.

Baulücke 3:



Abbildung 48; Flurkarte Torgelow am See, Flurstück 18/5, Baulücke 3



Abbildung 49; Baugrundstück (Flurstück 18/5) hinter dem Landmarkt

Die dritte und letzte ausgeschriebene Baulücke ist das Flurstück 18/5. Dieses Grundstück befindet sich in der Dorfstraße hinter dem sogenannten „Konsum“, dem einzigen Dorfladen im Ort. Dieses Bauland ist 872 m² groß und durch eine kleine Auffahrt, die zum Flurstück gehört, zu erreichen. Man könnte fast

meinen, dass dieses Grundstück in dritter Reihe liegt. Genutzt wird diese Fläche derzeit für Anwohner als Holzablageplatz oder zum Abstellen von Pkws.

Analyse/Bewertung:

Hier findet man das gleiche Problem wie bei den bereits genannten Baulücken. Es hat sich auch hier noch kein privater Bauherr gefunden und das Bauland liegt immer noch brach. Da sich die Baulücke an der historischen Dorfstraße befindet, kann man vermuten, dass dieses Grundstück der Gemeinde schon länger zur Verfügung steht.

Auch hier stellt sich die Frage, warum die Bebauung bisher ausblieb. Auf der einen Seite ist die Lage sehr unattraktiv. Die Fläche ist von zwei Seiten durch Einfamilienhäuser und auf der dritten Seite durch einen Geschosswohnungsbau eingegrenzt. Darüber hinaus ist die Sicht zur Straßenrichtung durch den bereits erwähnten „Konsum“ versperrt. Es könnte auch zu Lärmbelästigungen kommen, da das „Hinterstübchen“ des Gebäudes gerne von einigen Bürgern als Aufenthaltsort genutzt wird. Außerdem hat sich auf der Fläche bereits eine recht üppige Vegetation gebildet, die aus Obstbäumen, einem Haselnussstrauch, zwei großen Linden und einer Birke besteht. Die übrige Vegetation wird von der Gemeinde gepflegt und kurzgehalten.

Meiner Meinung nach sollte man hier von der Nutzung als Bauland Abstand nehmen, um eine zu enge Bebauung auszuschließen und Freiräume zu schaffen oder zu schützen. Dieser Bereich eignet sich gut für die Nutzung einer Streuobstwiese. Die restliche „Aufforstung“ der Fläche durch weitere Obstbäume oder andere einheimische Vegetation, dient dem Naturschutz und kann für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

10.2 Brachflächen in Torgelow am See

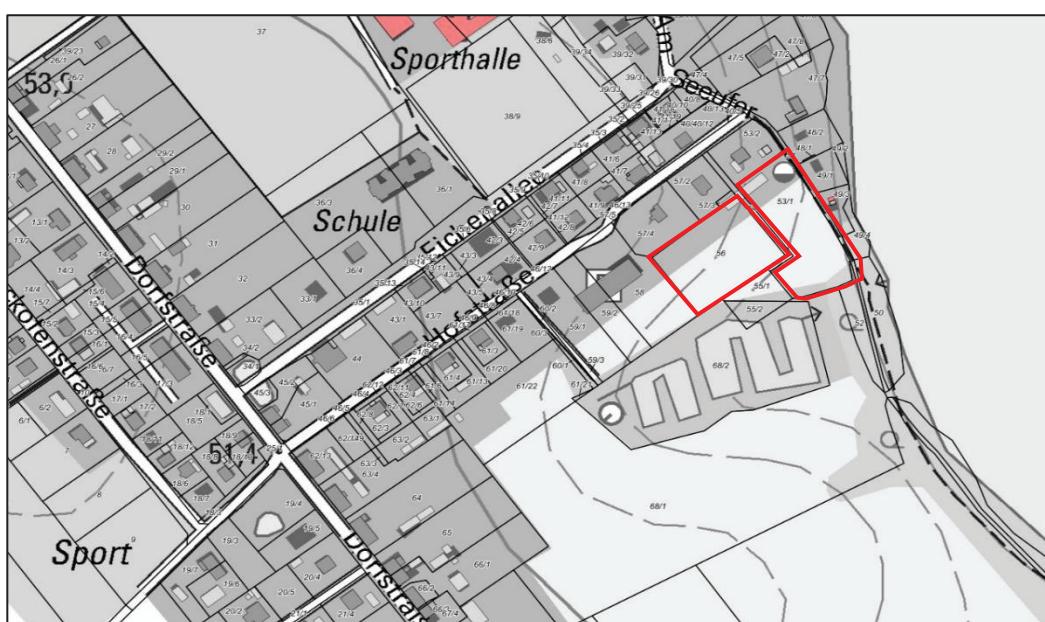


Abbildung 50: Flurkarte Torgelow am See. Übersicht Brachflächen 2018

Momentan befinden sich zwei nicht erschlossene Brachflächen innerhalb der Ortsgrenzen. Diese befinden sich relativ zentral im Osten des Dorfes, zwischen See und Gemeindehaus.

Brachfläche 1:

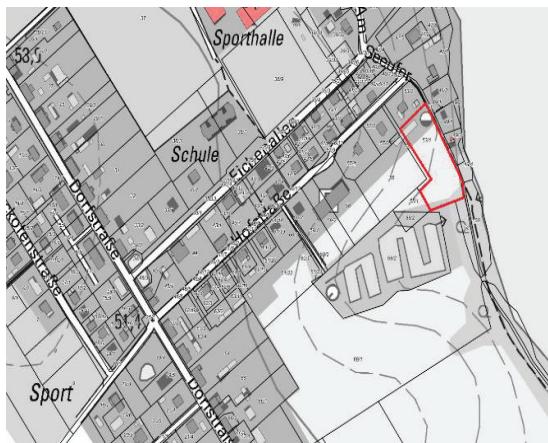


Abbildung 51; Flurkarte Torgelow am See,
Flurstück 53/1



Abbildung 52; Brachfläche Flurstück 53/1

Das Flurstück 53/1 befindet sich Nähe des Torgelower Sees und hat eine Größe von 4128 m² (Gaia-MV.de Stand:23.11.2018). Das Flurstück ist derzeit in privatem Eigentum. Der alte Schweinestall ist noch ein Überbleibsel des ehemaligen Wirtschaftshofes des Ortes, wobei der hintere, auf der Flurkarte hell zu erkennende Teil meiner Meinung nach schon zum Außenbereich des Ortes gehört und erst einer Eingliederung in den §34 BauGB bedarf. Zwischenzeitlich wurde die Fläche als Pferdekoppel genutzt, aber momentan findet hier keine Nutzung mehr statt, was an der doch recht üppigen Vegetation zu erkennen ist. Das Flurstück ist nicht erschlossen. Es ist nur über einen schmalen unbefestigten Weg von der Seeseite aus erreichbar. Von einer Seite ist es mit hohen Pappeln begrenzt. Eventuelle Altlasten sind nicht bekannt.

Analyse/Bewertung:

Diese Fläche würde sich bei Erschließung gut für eine Wohnbebauung eignen. Die Größe von 4128 m² bietet eine gute Voraussetzung für die Erschließung von 5 Grundstücken mit einer jeweiligen Fläche von ca. 800 m². Das alte Gebäude des Schweinestalls ist allerdings komplett verfallen und nur noch zum Abriss geeignet. Darüber hinaus muss, wie bereits erwähnt, neues Baurecht geschaffen werden. Die Erschließung der Fläche könnte über das Flurstück 54 (siehe Abb. 53) erfolgen. Allerdings wurde dieses Flurstück bereits privat überbaut. Bei der Prüfung der Eigentumsverhältnisse muss geklärt werden, ob dieses Grundstück

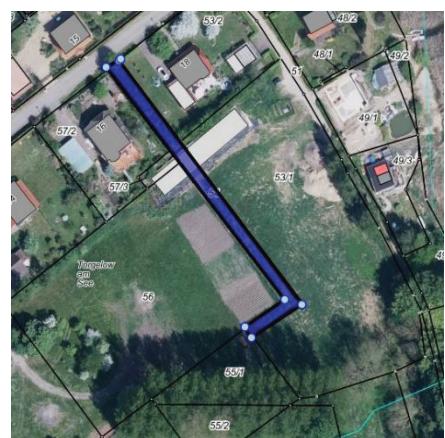


Abbildung 53; Flurstück 54

mitverkauft wurde oder es immer noch der Gemeinde gehört. Eine Erschließung über den bisher unbefestigten Weg der Gartenanlagen (Flurstück 51) wäre auch denkbar.

Für die Erschließung von Flurstück 53/1 muss jedoch geklärt werden, ob der Eigentümer bereit ist, seine Fläche an die Gemeinde zu verkaufen. Durch Gespräche mit einigen Ortsansässigen habe ich erfahren, dass der Eigentümer gerne selbst auf dieser Fläche bauen möchte, aber dafür noch geltendes Baurecht geschaffen werden muss.

Brachfläche 2:



Abbildung 54; Flurkarte Torgelow am See, Flurstück 56 Abbildung 55; Brachfläche Flurstück 56

Das Flurstück 56 hat eine Größe von 4031 m² (Gaia-MV.de Stand: 23.11.2018) und befindet zwischen Wohnhäusern und der Ortseigenen Kläranlage. Es ist derzeit komplett unerschlossen und befindet sich im Besitz der Gemeinde. Es ist in einem gepflegten Zustand und wird von der Gemeinde als Abladeplatz für Grünschnittabfälle genutzt. Die Nutzung der Fläche ist Grünland mit Einzelbäumen. Es sind keine Altlasten bekannt.

Analyse/Bewertung:

Auch hier gibt es Potenzial für Wohnbebauung oder andere Arten von baulichen Anlagen für die Gemeinde. Für das Flurstück gibt es bereits eine „1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Torgelow am See“ die besagt:

„Von den möglichen zu bebauenden Grundstücken der Klarstellung- und Ergänzungssatzung sind zwischenzeitlich überwiegend alle Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut worden. Die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Torgelow am See“ schafft innerhalb der Ergänzung die planungsrechtliche Voraussetzung für geplante bauliche Anlagen zur gemeindeeigenen Nutzung. Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen.“

Dazu zählen auch Teile der Flurstücke 59/2 und 58 hinter dem Gemeindehaus, welche allerdings hauptsächlich als Festplatz genutzt werden sollen.

„Hier möchte die Gemeinde die Möglichkeit nutzen, das bestehenden Grundstück nordöstlich zu erweitern, um im bisherigen Außenbereich Veranstaltungen der Gemeinde durchführen zu können. Hier besteht der Wunsch einen festen Pavillon sowie eine Tanzfläche für Veranstaltungen zu errichten.“

*(1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
Torgelow am See)*

Demnach bietet das Flurstück 56 immer noch Raum zur Wohnbebauung mit seinen großzügigen 4031 m². Es ist Platz für fünf Bauflächen mit einer jeweiligen Größe von ca. 800 m². Durch die Änderung der Satzung besteht hier bereits ein Baurecht nach §34 BauGB. Wenn man sich die Fläche genauer betrachtet, ist sie als Fläche zur Konservierung für eine öffentliche Nutzung eher geeignet. Somit kann man sie auf lange Sicht für eine zukünftige soziale oder kulturelle Nutzung freihalten, wie bereits im Abschnitt des Flächenrecyclings beschrieben. Diese Fläche eignet sich auch gut zum Experimentieren. Hier können neue Nutzungsformen, z.B. für die Freizeitgestaltung ausprobiert werden. Ein anderes Ausschlusskriterium für den Wohnungsbau ist, dass sich diese Fläche direkt neben dem Festplatz befindet und daher die Wohnqualität durch Aktivitäten hinter dem Gemeindehaus eingeschränkt wird. Darüber hinaus gibt es bereits eine Bekanntmachung für einen angestrebten Bebauungsplan „Am Kirchweg“.

10.3 Wenig genutzte Grundstücke oder Potenziale in Randlagen

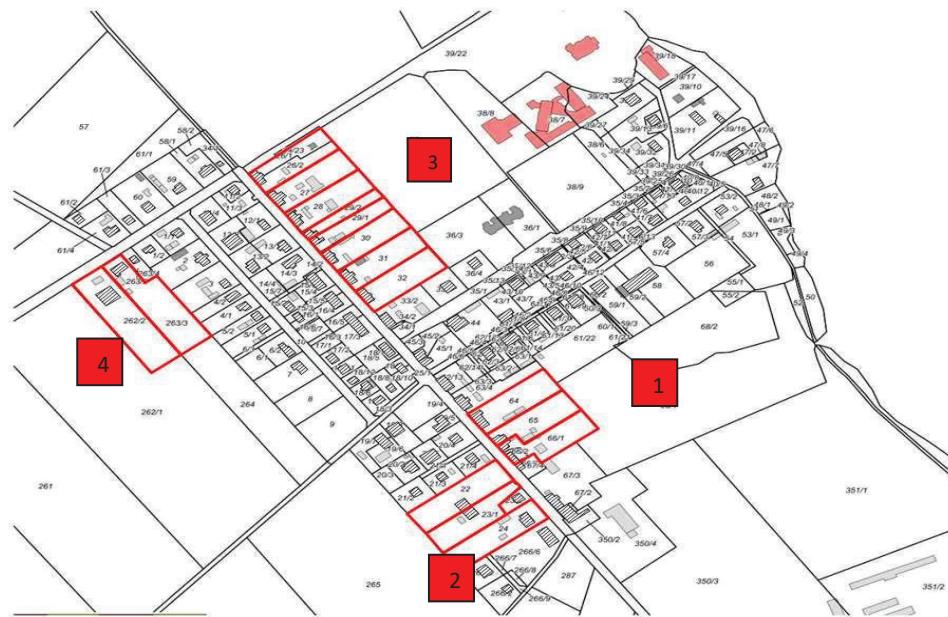


Abbildung 56; Karte unternutzte Grundstücke

Die Karte in Abb. 56 zeigt mögliche Grundstücke zur Nachverdichtung im Ort. Die Hauptstraße und die Dorfstraße besitzen ein großes Potenzial an untergenutzten Grundstücken. Dieses Aufkommen an der Dorfstraße ergibt sich durch die historische Siedlungsstruktur des Ortes und die spätere Bodenreform.

Um hier eventuelle Erweiterungen möglich machen zu können, müsste im Vorfeld zum einen geklärt werden, ob eine Bereitschaft der Eigentümer zur Grundstücksverkleinerung vorhanden wäre, zum anderen, ob eine Möglichkeit zur Erschließung gegeben ist.

Abgesehen von der Dorfstraße gibt es zwei weitere Grundstücke direkt am Ortseingang. Auch hier sind Eigentümerbereitschaft und Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu klären. Je nach Größe der Fläche und vorhandenem Baurecht, muss neues Baurecht geschaffen werden.

Bewertung/Analyse:

Um die Flächen einfacher bewerten zu können habe ich sie in fünf Teile aufgeteilt.

Teil 1: Hier befinden sich drei Grundstücke der historischen Siedlung von Torgelow am See. Bei zwei von drei Besitzern gibt es keine Bereitschaft zur Grundstücksverkleinerung, da sie die gesamte Fläche bereits für sich und ihre Familien nutzen.

Außerdem ist die Anbindung der hinteren Teile dieser Grundstücke mit einem hohen Aufwand verbunden. Eine Anbindung über die Nordseite ist nicht möglich, da die Bebauung der Hofstraße keine Erschließung zulässt. Daher fällt diese

Möglichkeit weg. Wenn diese Grundstücke von der südlichen Seite erschlossen werden sollen, ist dies nur über den äußeren Rand des Ortes möglich, da die restliche Dorfstraße auch über eine durchgehende Bebauung verfügt. Die einzige Möglichkeit einer Anbindung an das bestehende Straßennetz ist eine Erschließungsstraße vom Ortsrand anzulegen. Dies würde allerdings in den Außenbereich reichen und es müsste neues Baurecht geschaffen werden. Darüber hinaus müssten weitere Grundstückseigentümer miteinbezogen werden, was die Erschließung noch umfangreicher gestalten würde.

Teil 2: Dieser Teil befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des ersten



Abbildung 573; Beispiel für eine Erschließung eines weiteren Grundstückes in der Dorfstraße

Teils. Auch dieser setzt sich aus drei Grundstücken zusammen. Hier liegen keine Informationen über eine Kooperation der Eigentümer zur Überlassung eines Teils ihrer Grundstücke vor. Bei genauer Betrachtung ist zu erkennen, dass bei einem der Grundstücke bereits ein Stück des vorderen Teils zur weiteren Bebauung abgegeben wurde. Diese Art der Umnutzung könnte man auch mit dem Grundstück daneben durchführen, das die gleiche

Beschaffenheit aufweist. Allerdings nur, sofern die Eigentümer bereit sind einen Teil ihres Grundes und Bodens zu verkaufen und damit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Diese Grundstücke im vorderen/erschlossenen Teil zur Bebauung freizugeben ist also eine gute Idee, da sich die Gebäude genau im mittleren Teil des Grundstückes befinden und daher zur Straßenseite mehr Fläche zur Verfügung haben (siehe Abb. 57). Hierbei ist die vorhandene Erschließung zur Dorfstraße ein großer Vorteil, auch für die Anbindung an die Wasser- und Stromversorgung. Hier könnte ein weiteres Baugrundstück mit einer Fläche von ca. 700m² entstehen.



Abbildung 58; Stichstraße über die landwirtschaftliche Fläche

Um das dritte Grundstück vom hinteren Teil erschließen zu können, müsste eine landwirtschaftliche Fläche umgenutzt und die Erschließungsstraße wieder mit großem Aufwand um die gesamte Bebauung der Straße herumgeführt werden, da die Flurstücke 266/7 und 266/8 Grundstücksaufläufen sind und daher nicht mehr durchlässig (siehe Abb. 58).

Teil 3: Dieser Abschnitt im oberen Teil der Dorfstraße besteht aus neun verschiedenen Flurstücken, die von acht verschiedenen Familien genutzt werden. Hier ist bekannt, dass ein Großteil der Eigentümer gerne den hinteren Teil ihres Grundstücks für eine Bebauung zur Verfügung stellen möchte. Wenn die Gemeinde es schafft, einen Teil jedes Grundstückes zu erwerben, kann hier eine Fläche von ca.



Abbildung 59; Grenze der Grundstücke zum Schlossgelände von Nord nach Süd, 2018

8500m² nutzbar gemacht werden. Hier müsste eine Erschließung über



Abbildung 604; Erschließung der Grundstücke in der Dorfstraße über das Flurstück 32



Abbildung 61; Erschließung der Grundstücke in der Dorfstraße über die Grundstücke des Schlosses als Luftbild

den hinteren Teil der Grundstücke vorgenommen werden. Dies kann über zwei Möglichkeiten erreicht werden. Zum einen kann eine Erschließung über eine Stichstraße über das Flurstück 32 geschaffen werden, da dieses im Moment nicht bewohnt wird und brach liegt. Hier kann ein Teil des Grundstücks als Einstichstraße ausgehend von der Dorfstraße genutzt werden und der übrige Teil ist immer noch für eine Bebauung ausreichend (siehe Abb. 60).

Entscheidend ist, ob die weiterführende Straße auf den unterschiedlichen Flurstücken der Bewohner oder auf dem dahinter liegenden Grundstück des Internatsgymnasiums angelegt wird (siehe Abb. 61). Eine andere Zuwegung kann auch über die Privatstraße der Schule stattfinden, was allerdings der Zustimmung der Eigentümer bedarf. Wenn eine Erschließung der Grundstücke möglich ist und alle betroffenen Eigentümer ein Teil ihres Grundstücks zur Verfügung stellen, kann die Gemeinde hier bis zu 10 neue Baugrundstücke mit je ca. 800m² schaffen.

Teil 4: Hier befinden sich zwei große Grundstücke direkt am Ortseingang, an der



Abbildung 62; Grundstücke am Ortsausgang A

Landstraße aus Richtung Waren Müritz. Das sich am äußeren Rand befindende Gebäude (Flurstück 263/2) ist erst in den letzten fünf Jahren entstanden und bietet im hinteren Bereich eine Fläche von ca. 4000m². Das dahinter/innen liegende Gebäude mit Grundstück (Flurstück 263/3) wird momentan für eine junge Familie renoviert. Hier befindet sich unter anderen ein Kleingewässer. Ungeachtet dessen

bleiben allein auf diesem Flurstück noch ca. 2000m² zur Bebauung übrig. Betrachtet man die Grundstücke als einfache Baufläche, kommen hier bereits 6000m² zusammen, die zusätzlich Raum für ca. 6 bis 7 Bauflächen bieten (siehe Abb. 62). Die Erschließung der beiden Flurstücke kann über eine Stichstraße zwischen den beiden Grundstücken erfolgen. Dies setzt aber voraus, dass die beiden Eigentümer damit einverstanden sind, einen Teil ihres Grundstücks dafür zur Verfügung zu stellen. Die zweite Möglichkeit wäre eine Stichstraße am Ortsrand des Flurstücks 263/2. Hier müsste allerdings ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche genutzt und ein dritter Eigentümer mit einbezogen werden, was den Aufwand wiederum erhöht.

Eine weitere Möglichkeit ist, das Gebiet von „hinten“ zu erschließen über das Flurstück 264. Dieses ist für Kleingärten und Grünlandnutzung deklariert und wird derzeit als Teil des Sportplatzes verwendet. Da hier der Eigentümer die Gemeinde ist, fällt die Frage des Grundstückserwerbs schon weg. Hier müsste lediglich die Zuwegung neben Flurstück 9 befestigt und ausgebaut werden. Diese Erschließung bedeutet zwar weniger Aufwand in Bezug auf die Eigentümer, allerdings ist die Strecke, die hier zurückgelegt werden muss, um einiges größer als bei den anderen Varianten.

Teil 5: Dieser Teil ist nicht in der Übersicht festgehalten, da er nicht der



Abbildung 63; Nutzbare Fläche des Sportplatzes



Abbildung 64; Mögliche Erschließung der Flurstücke 8, 9 und 264

Vorstellung eines wenig genutzten Grundstückes entspricht, sondern einfach ein weiteres Potenzial darstellt. Allerdings ist hier die Überlegung, ob die Flurstücke 264, 8 und 9, welche momentan noch als Sportplatz fungieren in eine neue Nutzung, wie z.B. Eigenheimbebauung umgewandelt werden können. Dabei ist der Nutzen des Sportplatzes zu berücksichtigen. Der einstige Volleyplatz, der sich auf der Fläche des Sportplatzes befand, welcher an den Fußballplatz angrenzt, ist



Abbildung 65; Beispiel für eine Erschließung der Flurstücke 8, 9 und 264

schon seit einigen Jahren nicht mehr vorhanden, da er nicht mehr genutzt wurde. Wie sieht es mit dem Sportplatz aus? Das letzte Mal wurde er zur Achthundertjahrfeier des Ortes genutzt, die wesentlich größer ausfiel als die gewöhnlichen Feste des Ortes. Für die wird auch künftig der Festplatz hinter dem Gemeindehaus genutzt. Auch die freiwillige Feuerwehr des Ortes nutzt den Sportplatz schon lange nicht mehr so häufig wie noch vor 10 Jahren. Übungen der freiwilligen Feuerwehr werden in der Nähe des

Sees durchgeführt. Eine Alternative für den Sportplatz können durchaus die beiden „ungewollten“ Baulücken 17/1 und 16/3 bieten. Die Fläche ist zwar insgesamt kleiner als die bisher bereitgestellte Fläche des jetzigen Sportplatzes, aber auch durchaus ausreichend. Allerdings befindet sich auf den Flurstücken 8 und 9 noch der alte schützenswerte Backofen, der unbedingt erhalten werden soll. Bei einem Umzug des Sportplatzes auf die Baulücken kann der Standort für den Spielplatz durchaus erhalten bleiben. Abgesehen von der Fläche für den Backofen und den Spielplatz bietet sich für die Gemeinde eine Fläche von 8827 m², also für weitere 10 bis 11 Bauflächen mit einer jeweiligen Größe von ca. 800 bis 900 m². Außerdem würde dadurch eine zusätzliche Möglichkeit geschaffen,

die beiden Flurstücke in Teil 4 zu erschließen. Die Fläche für die Erschließung ist hier nicht mit einbezogen und muss von der reinen Fläche für Wohnbebauung abgezogen werden. Ein Beispiel für eine Erschließung findet sich in den Abb. 64 und 65. Dabei kann sich die Zahl der Grundstücke reduzieren. Wenn allerdings die Nutzung des Spielplatzes auch auf die Baulücken 1 und 2 umgelegt wird, kann der geschaffene Raum von ca. 520 m² durchaus anders genutzt werden als bisher. Allerdings bietet der Spielplatz an dieser Stelle einen schönen Freiraum falls die restliche Fläche zur Wohnbebauung genutzt werden sollte.

10.4 Nachverdichtungspotenziale (ungenutzte Gebäude)



Abbildung 56; Karte mit leerstehenden Gebäuden

Hierbei handelt es sich um leerstehende Gebäude aus privater, landwirtschaftlicher oder auch gewerblicher Herkunft.

1. Leerstehende Wohngebäude

Es befindet sich nur ein Grundstück mit einer leerstehenden Wohnbebauung in privater Hand. Dies ist das Flurstück 32, das bereits in Kapitel 11.3 erwähnt wurde. Dieses Grundstück hat eine Größe von ca. 3200 m² und befindet sich in der Dorfstraße 13. Das Gebäude auf der Fläche weist noch die gleiche Baustuktur der ehemaligen Arbeiterhäuser auf und der Zustand lässt vermuten, dass hier auch seit langem keine Renovierung oder Erneuerung stattfand. Es ist derzeit unbewohnt, die Fläche wird aber von seinem Besitzer noch zur Tierhaltung genutzt. Das Flurstück liegt an einem sehr zentralen Ort des Dorfes. Aufgrund der Vernachlässigung des Grundstückes wurde es zu einem sehr unansehnlichen Fleck mitten im Ort, was auch auf dem Luftbild gut zu erkennen ist.



Abbildung 67; leerstehendes Wohngebäude
Dorfstraße 13

Wenn eine Lösung mit dem privaten Eigentümer und der Gemeinde gefunden werden kann, würde hier ein Potenzial mit mehreren Möglichkeiten zur Verfügung stehen. Zum einen gibt es die Möglichkeit der Zuwegung für den hinteren Teil der in Teil 3 des Kapitels 11.3 betrachteten Grundstücke. So kann die Gemeinde selbst entscheiden, wie und in welchem Ausmaß erschlossen und einzelne



Abbildung 68; Renovierungsbedürftiges Landarbeiterhaus in
der Dorfstraße

Baulücken angelegt werden sollen. Sollte es allerdings eine besser geeignete Erschließung geben und das Flurstück als Baugrundstück wieder zur Verfügung stehen, dann muss das alte Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle in gleicher Art und Weise neu errichtet werden. So gibt es §2 Abs. 2 der Gestaltungssatzung der Gemeinde Torgelow am See vor.

§ 2

Allgemeine Anforderungen und Grundsätze der Gestaltung

(1) Ziel der Satzung ist es, das Erscheinungsbild der Gemeinde zu sichern und

Veränderungen zu vermeiden, die das charakteristische Ortsbild beeinträchtigen würden.

(2) Bauliche Anlagen sollen in ihrer äußeren Gestaltung (Form, Maßstab, Gliederung- auch der Öffnungen-, Oberflächenstruktur und Farbe) nach Maßgabe der §§ 3 bis 12 ausgeführt werden, das dörfliche Gefüge und die Eigenart des dörflichen Straßenbildes

berücksichtigen und sich in die prägende Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Dabei ist auf Gebäude, Gebäudegruppen, sowie sonstige bauliche Anlagen und Freiräume von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen.

(Gestaltungssatzung der Gemeinde Torgelow am See, Stand 2016)

Die Satzung gibt vor, dass auf Gebäude mit geschichtlicher Bedeutung besondere Rücksicht zu nehmen ist.

2. Leerstehende gewerbliche Gebäude

Zu den Nachverdichtungspotenzialen gehören auch leerstehende gewerblich genutzte Gebäude. Hier gibt es im Ort nur das leerstehende Gaststättengebäude



Abbildung 69; Alte Kneipe in Torgelow

auf dem Flurstück 6/2 in der Backofenstraße, welche seit 2015 ungenutzt ist. Dieses Gebäude wurde als Gasthaus und vorher als Kindergarten genutzt.

Laut Befragungen der Einwohner des Ortes wünschen sich viele einen Kindergarten oder ein neues Lokal. Dieses Gebäude wäre für beide Zwecke gut geeignet. Natürlich ist aufgrund der Vornutzung die

Neuaufnahme als Gasthaus die naheliegendste Lösung. Allerdings muss sich ein privater Investor finden, der sich dieser Herausforderung annimmt. Die Infrastruktur des Ortes muss vor allem für den Radverkehr weiter vorangebracht werden. Bisher gibt es einen Radweg von Waren nach Torgelow, der allerdings besser ausgeschildert werden muss. Dieser Weg führt von der Warener Nordstadt über Schmachthagen bis nach Torgelow. Auch von der anderen Seite hat man bereits einen Fahrradweg gebaut, der allerdings in Rügebänd endet. Von dort aus ist man wieder gezwungen, auf die Landstraße auszuweichen.

Die Gemeinde ist in den Sommermonaten von Touristen gut besucht. Ein Grund dafür ist auch das große Angebot an Ferienhäusern im Ort. Das private Internatsgymnasium mit seinen Schülern sorgt für weiterer Zulauf über das ganze Jahr hinweg.

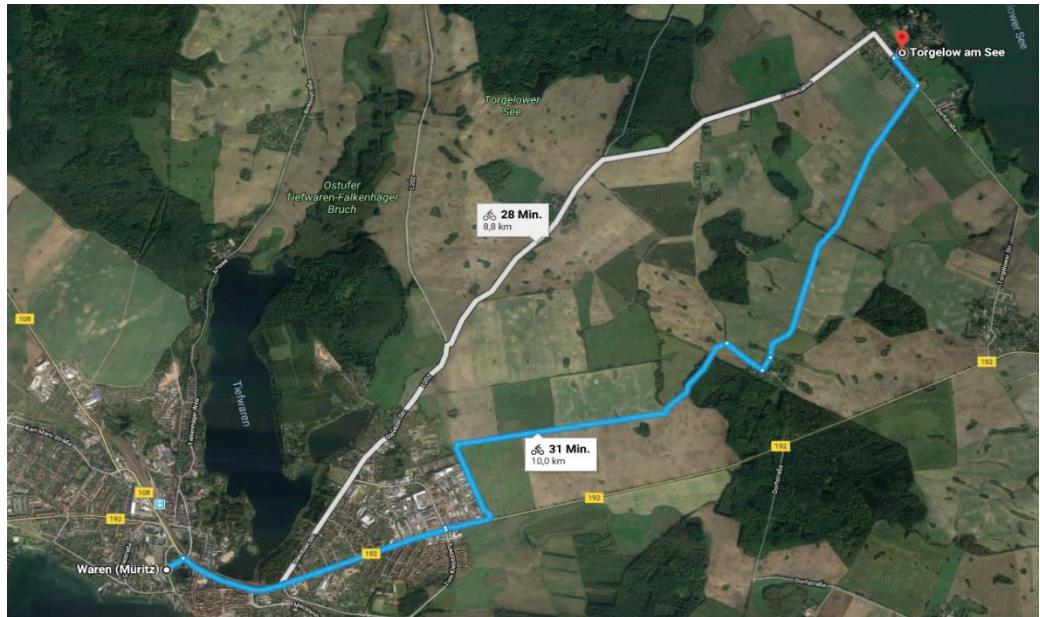


Abbildung 70; Luftbild der beiden Radwege von Waren Müritz nach Torgelow am See

Die Frage nach einem Kindergarten ist aufgrund des Mangels an Kitaplätzen im ganzen Land grundsätzlich eine gute Idee. Allerdings stellt sich auch hier die Frage der Investition. Das Gebäude wäre durchaus für eine Kita oder Tagesmutter geeignet.

Es gibt noch eine alte Schmiede/Schlosserei im Ort auf dem Flurstück 350/2 und 350/4 die sich am Ende der Dorfstraße Richtung Neu Schloen befindet. Allerdings wird sie wieder privat als Schlosserei genutzt und fällt daher aus dieser Kategorie heraus.

3. Leerstehende landwirtschaftlich genutzte Gebäude

Momentan gibt es keine leerstehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude in Torgelow am See.

10.5 Potenzielle Leerstände

Dies beschreibt Gebäude, die in absehbarer Zeit durch einen hohen Altersdurchschnitt der Einwohner leer stehen könnten.

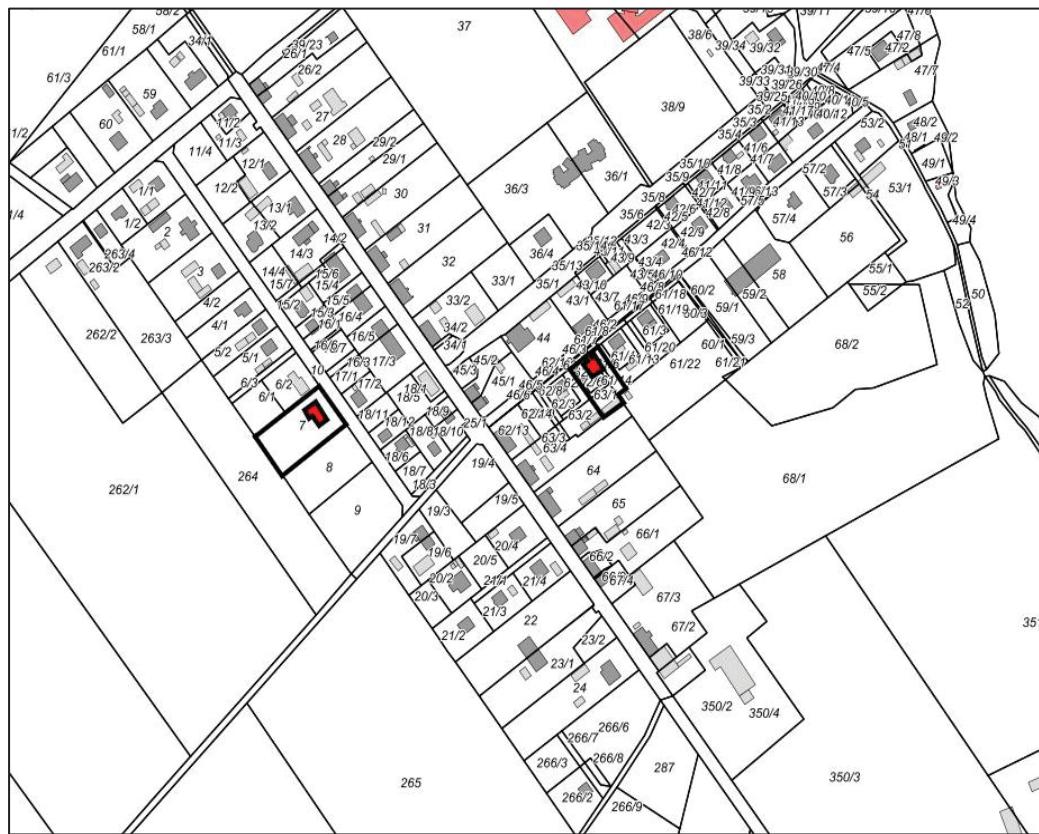


Abbildung 71: Flurkarte mit den potenziellen Leerständen aufgrund eines hohen Altersdurchschnitt

Die Karte, die einige hervorgehobene Gebäude zeigt, konnte ich auf der Grundlage meiner Einwohnerbefragung erstellen. Diese Gebäude zählen zu der Kategorie der potenziellen Leerstände, denn der Altersdurchschnitt der Bewohner liegt hier bei über 70 Jahren. Eines befindet sich in der Hofstraße und eines in der Backofenstraße.

Diese Gebäude können der Gemeinde in den nächsten Jahren für neue Einwohner zur Verfügung stehen. Natürlich übernimmt hier nicht die Gemeinde die Vermarktung, sondern die Eigentümer. Aber diese Grundstücke können durchaus zur Senkung des Altersdurchschnittes der Einwohner des Ortes beitragen.

11. Fazit

Trotz aller Schwierigkeiten ist es wichtig und auch richtig einen Ort von innen heraus zu entwickeln, um flächensparend die Bedürfnisse der potenziellen Nachfrage zu befriedigen. Hierfür bietet Torgelow am See ein momentanes Angebot an drei Baulücken mit einer Gesamtfläche von 2079m², die für die bauliche Nutzung allerdings unattraktiv sind und in andere Nutzungsformen, wie Sportplatz mit Spielplatz und eine Freifläche mit Streuobstwiese umgewandelt werden sollten. Schließlich verfügt der Ort noch über andere Potenziale zum Wohnungsbau.

Betrachtet man daher die möglichen zur Verfügung stehenden Flächen von Brachen und unternutzten Grundstücken, kommt hier bereits bei den Brachflächen ein Wert von ca. 8100 m² heraus. Dazu kommt dann noch eine Fläche von ca. 24.027m², was zusammen eine Fläche von 32.127m² ergibt. Allerdings sind diese Flächen im Moment noch ungenutzt und auf mehrere Bereiche verteilt. Teilt man diese potenzielle Fläche in Bauflächen mit einer Durchschnittsgröße von ca. 800m², kommt man auf eine ungefähre Anzahl von 40 weiteren Bauflächen für Einfamilienhäuser. Allerdings muss man hier das Problem der Erschließung berücksichtigen, denn dafür muss man noch eine gewisse Fläche zur Verfügung stellen, je nachdem, wie die Anordnung der Bauflächen aussehen soll. In der Theorie ist es einfacher erklärt als in der Praxis umgesetzt, denn leider ist die platzsparendste nicht immer die effektivste Lösung bei der Anordnung der Parzellen.

Unter anderem müssen innerhalb des Ortes Freiflächen gewahrt und geschaffen werden, um ein offenes und lockeres Ortsbild vermitteln zu können. Es sollte nicht der Eindruck erweckt werden, man würde sich in einem urbanen Vorort befinden, sondern immer noch im ruralen Raum. Das spiegelt die Interessen der Einwohner wider und lässt den Ort in der Ruhe und Nähe zur Natur zurück, die sich die meisten hier wünschen. Diese Freiflächen müssen weiterhin als Treffpunkt und ortsbildaufwertend dienen. Wenn man dies berücksichtigt, wird dadurch die Zahl der Bauflächen noch einmal vermindert. Effektiv sind es am Ende vielleicht noch 20 bis 30 nutzbare Baulücken, dies müsste dann innerhalb eines Planungsverfahrens eruiert werden.

Natürlich muss über die theoretischen aufgeschlüsselten Beispiele der Flächeninanspruchnahme hinaus, gerade bei den unternutzten Grundstücken, erst einmal die Bereitschaft der Eigentümer geprüft und ermittelt werden. Sind diese überhaupt im gewünschten Rahmen damit einverstanden, einen Teil des Grundstückes zu verkaufen. Daher ist es wichtig, wie bereits oben beschrieben, die Bevölkerung des Ortes immer an den Vorhaben zur Erneuerung für eine nachhaltige Innenentwicklung mit einzubeziehen, denn dies ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Die Einigung mit den Flächeneigentümern geht einer Planung immer voran.

Natürlich fallen bei einer Erschließung von bisher ungenutzten Flächen auch Kosten an, die über den Erwerb der Flächen hinaus gehen. Dazu zählen nicht nur

der Bau von Straßen, sondern auch die Anbindung an Wasser- und Stromleitungen sowie Abwasser- und Müllentsorgung. Hier muss geprüft werden, ob es sich bei einzelnen Grundstücken überhaupt lohnt, eine Anbindung vorzunehmen oder ob die Kosten den Nutzen übersteigen. Hierzu gibt es als Unterstützung verschiedene Kostenfolgerechner, um langfristige finanzielle Auswirkungen bereits in der Planungsphase berücksichtigen zu können. Denn selbst wenn die Bauherren einen Teil der Erschließungskosten mit übernehmen, müssen die Kommunen die langfristigen Unterhalts- und Instandhaltungskosten tragen.

Diese Kosten sind bei bereits bestehenden Gebäuden nicht mehr mit zu berücksichtigen, da diese erschlossen und in der Regel an Strom, Wasser und Straßen angebunden sind. Laut meiner Recherche gibt es in Torgelow am See zu diesem Zwecke nur ein bereits leerstehendes Wohnhaus und zwei weitere, die perspektivisch in den nächsten 10 Jahren zur Verfügung stehen könnten. Darüber hinaus gibt es ein Wirtschaftsgebäude, dass ein hohes Potenzial zur Nutzung als Gaststätte oder Kindertagesstätte hat.

Trotz der auf den ersten Blick schwach erscheinenden Flächennutzungspotenziale gibt es in der Gemeinde Torgelow am See einige Flächen und Gebäude mit Potenzial für Erschließung und neuen Zuzug. Darüber hinaus hat diese Arbeit einen kleinen Überblick darüber geliefert, welches die Stärken und Schwächen des Ortes sind und sie bietet vielleicht einige Denkanstöße, wie bestehende Möglichkeiten künftig genutzt werden können.

Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) 47. Auflage vom 15. Januar 2015, Deutscher Taschenbuch Verlag

BEHNISCH, MARTIN; KRETSCHMER, ODETTE; MEINEL, GOTTHARD (Hg.) (2018): Flächeninanspruchnahme in Deutschland. Auf dem Wege zu einem besseren Verständnis der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung. Berlin, Heidelberg: Springer Berlin Heidelberg.

BOCK, STEPHANIE (Hrsg.) (2011): Nachhaltiges Flächenmanagement - ein Handbuch für die Praxis. Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. Deutsches Institut für Urbanistik. Weimar, Berlin: Bauhaus-Univ; Dt. Inst. für Urbanistik. Online verfügbar unter <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:gbv:wim2-20111125-15688>.

BURG, STEPHANIE; FAHLE, BERND; GROßMANN, TOBIAS; HOINKIS, ALF; HESTER, UWE; SCHMÜCKER, BENJAMIN; SAHRBACHER, BERND; SCHRENK, VOLKER (2009): Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung – Empfehlungen aus der kommunalen Praxis.

BUNDEINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2011): Laufende Raumbeobachtungen – Raumabgrenzungen.
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumentwicklung/Flaechenpolitik/Projekt_e/Archiv/Suv/flaechentrend2030.html (Zugriff am 28.05.2018)

BMVBS (Hrsg.): Regionalplanerische Instrumente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. BMVBS-Online-Publikation 20/2012.)

DAHM, SUSANNE (2007): Bau- und Wohnflächenreserven in kleinen Kommunen Baden-Württembergs. Innenentwicklungspotenziale vor dem Hintergrund einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur. Zugl.: Karlsruhe, Univ., Diss, 2006. Print on demand. Hannover, Karlsruhe: Technische Informationsbibliothek u. Universitätsbibliothek; Univ.-Verl. Karlsruhe (Schriftenreihe des Instituts für Städtebau und Landesplanung, Universität Karlsruhe (TH), Bd. 36).

DEUTSCHLAND (2004): Flächenrecycling in suburbanen Räumen. Akteursorientierte Handlungsstrategien und Arbeitshilfen ; ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Unter Mitarbeit von Fabian Dosch. Berlin, Bonn: BMVBW; BBR [Vertrieb].

HENKEL, DIETRICH, VON KUCZKOWSKI, KESTER, LAU, PETRA, PAHL-WEBER, ELKE, STELLMACHER, FLORIAN (Hrsg.) (2010): Planen, Bauen, Umwelt- Ein Handbuch, 1. Auflage, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden

HENKEL, GERHARD (2004): Der ländliche Raum. Studienbücher der Geographie. Stuttgart, Gebrüder Borntraeger Verlagsbuchhandlung Berlin

HENKEL, GERHARD (1995): Der ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland ; mit 12 Tabellen. 2., durchges. und erg. Aufl. Stuttgart: Teubner (Teubner-Studienbücher der Geographie).

<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php> (Zugriff 04. Juli 2018)

KAPINSKY, KAROLIN; KREISL, PETER (1996): Sind Baulandreserven Reserven? – Flächenpotenziale im Innenbereich einschätzen und nutzen. Arbeitsberichte des Fachbereichs Stadtplanung, Landschaftsplanung Heft 117. Kassel, Universität Gesamthochschule Kassel GhK

KEPPEL, H. (2002): Baulücken-das (un)heimliche Baulandpotenzial. In: Henckel. Dietrich u.a. (Hrsg.): Planen, Bauen, Umwelt. Ein Handbuch. Wiesbaden, VS Verlag, S. 235-240

KUCKLICK, M., SCHUSTER, C., FREITAG, A., Voß, Fr., ANDERS, P., Voß, H. (2018): 800 Jahre Torgelow am See, Von Turreghlane bis Torgelow am See, Torgelow am See

KOCKS, MARTINA; THRUN, THOMAS (Hg.) (2005): Anpassungsstrategien für ländliche, periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern. Bonn: Selbstverl. des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Werkstatt, 38).

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ, BADEN-WÜRTTEMBERG (1993): Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten, 2. erweiterte Auflage, Materialien zur Altlastenbearbeitung, Band 3

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials – Abschlussbericht. <http://www.mlr.baden-wuerttemberg.de/mlr/allgemein/MELAP-Abschlussbericht.pdf> (Zugriff am 14.17.2018)

MINISTERKONFERENZ FÜR RAUMORDNUNG - MKRO (2011): Beschlussvorschlag "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme" – Entwurf vom 27.09.2011

PRESSE- UND INFORMATIONSAMT DER BUNDESREGIERUNG (2008): Fortschrittsbericht 2008 zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Niestetal: Silber Druck oHG. Raumordnungsbericht (2005): Bonn: BBR (Berichte / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 21)

RUFF, ARIANE (2005): Flächenrecycling in suburbanen Räumen. Aufbau Ost ; Expertise ; Fallstudien zum Flächenrecycling in suburbanen Räumen (Ost), insbesondere zum Renaturierungspotenzial. Bonn: BBR. Online verfügbar unter http://www.bbr.bund.de/DE/Veroeffentlichungen/Sonerveroeffentlichungen/2005undaelter/DL_FlaechenrecyclingExpertise,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/DL_FlaechenrecyclingExpertise.pdf.

RUFF, ARIANE; WITTEMANN, CHRISTINE (2008): Flächenrecycling in suburbanen Räumen. Aufbau Ost ; Expertise ; Fallstudien zum Flächenrecycling in suburbanen Räumen (Ost), insbesondere zum Renaturierungspotenzial ; 2005. Nordhausen: Fachhochsch (Nordhäuser Hochschultexte : [...], Schriftenreihe Ingenieurwissenschaften, Bd. 3).

SCHINK, A. (2001): Nachverdichtung, Baulandmobilisierung und Umweltschutz. In: Henckel. Dietrich u.a. (Hrsg.): Planen, Bauen, Umwelt. Ein Handbuch. Wiesbaden, VS Verlag, S. 235-240

STATISTISCHES AMT MECKLENBURG-VORPOMMERN, Schwerin

SCHÖFL, GÜNTHER; SPEIDEL, STEFFEN; FORSCHUNGSGRUPPE STADT UND UMWELT (2012): Abschlussbericht MELAP. Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials. Ludwigsburg.

STAATSKANZLEI MECKLENBURG-VORPOMMERN (2014): Demographiebericht M-V, Schwerin

TUPELLA, F. (2018): Jura Magazin, Definition Baulücke **URL:** <http://www.juramagazin.de/bauluecken.html> (**Stand 24.10.2018**)

UIGSCHIES, D. (1993): Zwischen Gestern und Heute, 775 Jahre Schloen und Torgelow. Neubrandenburg

Fragebogen zur Entwicklung des ländlichen Raumes

Sehr geehrte/r Teilnehmer/in,

vielen Dank für die Teilnahme an dieser Befragung. Mein Name ist Ina Hackel und ich führe diese Umfrage im Zuge meiner Bachelorarbeit an der Hochschule Neubrandenburg durch. Der Fragebogen beschäftigt sich mit dem Thema der Innenentwicklung des ländlichen Raumes. Zu diesem Zweck bitte ich Sie um eine ehrliche und ausführliche Beantwortung der Fragen. Sämtliche erhobenen Daten werden anonym verwendet und sind nicht auf Sie als Einzelperson zurückzuführen.

Allgemeine Informationen

1. Anzahl der Personen die im Haushalt leben

1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen > 4 Personen

2. Andere im Haushalt lebende Personen

Mehrere Aussagen möglich
Partner Kind/er Eltern Großeltern Sonstige

3. Alter der befragten Person

< 30 Jahre 31-40 Jahre 41-50 Jahre 51-60 Jahre > 60 Jahre

4. Wann Sind Sie nach Torgelow gezogen?

< 5 Jahren 6-10 Jahren >10 Jahren

5. In welcher Siedlungsform sind Sie aufgewachsen?

Dorf Kleinstadt Großstadt

6. In welcher Art Haus leben Sie jetzt?

Einfamilienhaus freistehendes Mehrfamilienhaus Reihenhaus

7. Wollten sie schon immer auf ein Dorf ziehen?

Nein

Ja

8. Warum haben sie sich für das Leben auf dem Land entschieden?

Mehrere Aussagen möglich

- familiäre Gründe
- Heimatort
- finanzielle Gründe (günstige Grundstückspreise)
- Ruhe und Abgeschiedenheit
- Nähe zur Natur
- sonstige: _____

9. Warum haben sie sich für das Dorf Torgelow am See entschieden?

Mehrere Aussagen möglich

- freies Baugrundstück
- Freie Immobilie
- Familie lebt bereits dort
- Nähe zur Stadt
- aus beruflichen Gründen
- aktives Dorfleben (z.B. durch Vereine)
- sonstige: _____

10. Ich bin zufrieden mit der Entscheidung nach Torgelow am See gezogen zu sein.

Bitte kreuzen Sie die zutreffende Aussage an.

Trifft zu

trifft eher zu

trifft eher nicht zu

trifft nicht zu

Vielen Dank für Ihre Zeit. 

Eidesstattliche Erklärung

Ich, Ina Hackel, erkläre hiermit an Eides Statt, dass ich die vorliegende Diplom-/Bachelor-Arbeit mit dem Thema „Analyse von Flächenpotentialen des ländlichen Raumes im Hinblick auf die Innenentwicklung am Beispiel Torgelow am See, Mecklenburg-Vorpommern“ selbstständig und ohne Benutzung anderer als angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe; die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde bisher in gleicher und ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Waren (Müritz), 26.01.2019

Ort, Datum

Unterschrift