

Gemeindeentwicklungskonzept Gemeinde Heidesee

I. Ideenschmiede

17.02.2022



Ablauf der Ideenschmiede

1. Begrüßung, Kurzvorstellung und allgemeine Informationen
2. Kurzvorstellung der Bestandsanalyse
3. Gemeinsame Stärken- und Schwächenanalyse
4. Ergebnisse und wie geht es weiter?



Bruckbauer & Hennen GmbH

Planung, Beratung und Sanierung

- informelle und formelle Stadt- und Regionalplanung
- Projektmanagement und -steuerung, Öffentlichkeitsarbeit und Konversion
- Sanierungsträgerschaft / -betreuung

mehr als 20 Jahre Berufserfahrung

Sie wird durch die gleichberechtigten geschäftsführenden Gesellschafter Frau Kathrin Bruckbauer, Dipl.-Ing.(FH) und Herrn Markus Hennen, Dipl.-Volkswirt, vertreten.

Derzeit arbeiten 5 Personen im Büro, mit Sitz in Jüterbog.



Weitere Infos unter:
www.bruckbauer-hennen.de

Projektteam

Dipl. Geografin Anja Bruckbauer (Schwerpunkt Tourismus)

Seit 2011 im Unternehmen tätig. Schwerpunkt ihrer Tätigkeit ist die treuhänderischen Sanierungsträgerschaft und informelle Planungen. Hierzu zählen auch die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten (u.a. IEK, INSEK, Leitbilderstellung), die Vorbereitung, Begleitung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme sowie intensive Öffentlichkeitsarbeit.



Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Bruckbauer

Geschäftsführerin der im Jahr 1998 gegründeten Bruckbauer & Hennen GmbH.

Sie bringt 15jährige Erfahrung in der treuhänderischen Sanierungsträgerschaft in das Projekt ein. Entwicklungskonzepte als Basis einer Ortskern- bzw. Quartiersentwicklung waren zumeist ausschlaggebend für den Start einer Sanierungsmaßnahme. Mit der kommunalen Bauleitplanung und der Betreuung von städtebaulichen Wettbewerben hat Sie sich einen Namen gemacht.



Stadt- und Regionalplaner Uwe Bruckbauer (M.Sc.)

bis 2013 das Studium der Stadt- und Regionalplanung an der BTU in Cottbus. Schwerpunkt seines wissenschaftlichen Studiums war die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten und Entwürfen sowie die Durchführung von informellen Stadtentwicklungsplanungen und Planungskonzepten. 3,5 Jahre Berufserfahrung in einem Consultingbüro hinsichtlich Sanierungsbetreuung und Städtebauförderung, seit 2018 im Büro tätig.



Referenzen

Entwicklungskonzepte und Leitbilder

- Gemeindeentwicklungskonzept Nuthe-Urstromtal (2022-2023)
- INSEK Stadt Schlieben (2021-2022)
- Gemeindeentwicklungskonzept Märkische Heide (2020-2021)
- Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Jüterbog (2017-2018)
- Geschäftsstelle und Integriertes Entwicklungskonzept der AG „Niederer Fläming“ – seit 2010
- Aktuell: Unterstützung von Kommunen bei Fördermittelakquise für Entwicklungskonzepte

kommunaler Auftraggeber

- Treuhänderischer Sanierungsbeauftragter und in der Sanierungsberatung in Jüterbog
- Erstellung formeller Planungen u.a. Flächennutzungspläne (inkl. Umweltbericht), Bebauungspläne (inkl. Umweltbericht), Eingriffs- und Ausgleichspläne, Ortssatzungen, Windfachgutachten

Moderation und Kommunikation

- Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Sanierungsträgerschaft
- Betreuung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wozu ein Gemeindeentwicklungskonzept?

Argumentation nach **außen**, über die Gemeindegrenzen hinaus:

- immer häufiger Voraussetzung für Inanspruchnahme von Fördermitteln
- Bewertungsmaßstab für die Unterstützung von Einzelvorhaben
- Signal: wir beschäftigen uns mit den Zukunftsfragen der Gemeinde!

Argumentation nach **innen**, für die Bevölkerung, für Entscheidungen der Gemeinde:

- Richtschnur / Rahmensetzung für kommunale (Investitions-)Planung
- Entscheidungsgrundlage für Anfragen, Investitionen von außen
- Kontinuität und Planungssicherheit in Verwaltung und Politik
- Gemeinsam Prioritäten festlegen



Ablauf



Gemeinsame Stärken- und Schwächen-Analyse



Online-Umfrage



Expertenrunde/
Thementische



Priorisierung von Handlungsbedarfen



Endpräsentation



Zeitschiene



erfolgte Umfrage zum INSEK/GEK

- fast 700 Teilnahmen (etwa 10 % der Bevölkerung)
- Schwerpunktthemen: Tourismus, Wachstum, Gewerbe, Familie, Gemeinschaft, Umwelt, Sport
- Ortsteilbezogene Erhebung von Wünschen und Problemen

Aufbereitung und Nutzung für
das INSEK/GEK



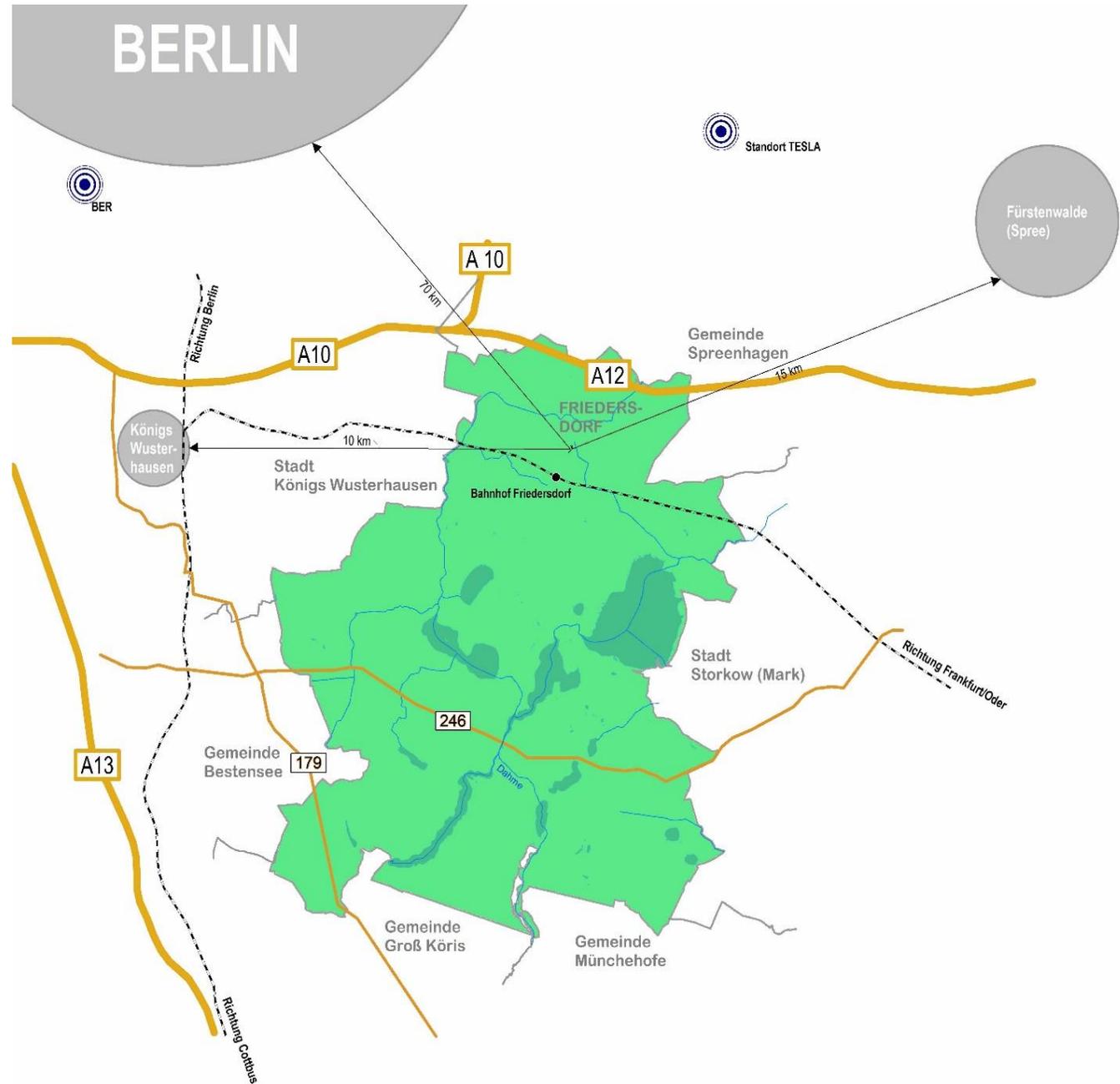
KURZVORSTELLUNG DER BESTANDSANALYSE

Themenfelder

Geografie und Bevölkerung	Bauen und Wohnen	Bildung und soziale Infrastruktur	Mobilität und technische Infrastruktur	Tourismus, Gewerbe und Einzelhandel	Natur, Umwelt und Grünflächen
<ul style="list-style-type: none"> • Geografische Lage • Übergeordnete Planung • Verwaltungsstruktur • Interkommunale Beziehungen und Netzwerke • Bevölkerung und Sozialstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsgeschichte und -strukturen • Haushaltsentwicklung und Wohnungsmarkt • Kommunales Eigentum • Leerstand und Bauland 	<ul style="list-style-type: none"> • Kita/Hort • Schulen • Jugendeinrichtungen • Altenpflege und Gesundheitssystem • Freizeit, Kultur und Sport 	<ul style="list-style-type: none"> • Erreichbarkeit und Mobilität • Straßen, Wege und Plätze • Fuß- und Radwegenetz • Barrierefreiheit • Technische Infrastruktur • Telekommunikation • Sicherheit und Gefahrenabwehr 	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitsmarkt • Wirtschaft und Gewerbe • Dienstleistungen und Einzelhandel • Erneuerbare Energien • Tourismus 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzung, Landschaft und Natur • Naturschutzgebiete (NSG, LSG, Naturpark) • Innerörtliche Grünflächen, Parkanlagen • Rad-, Wanderwege und Wasserwandern

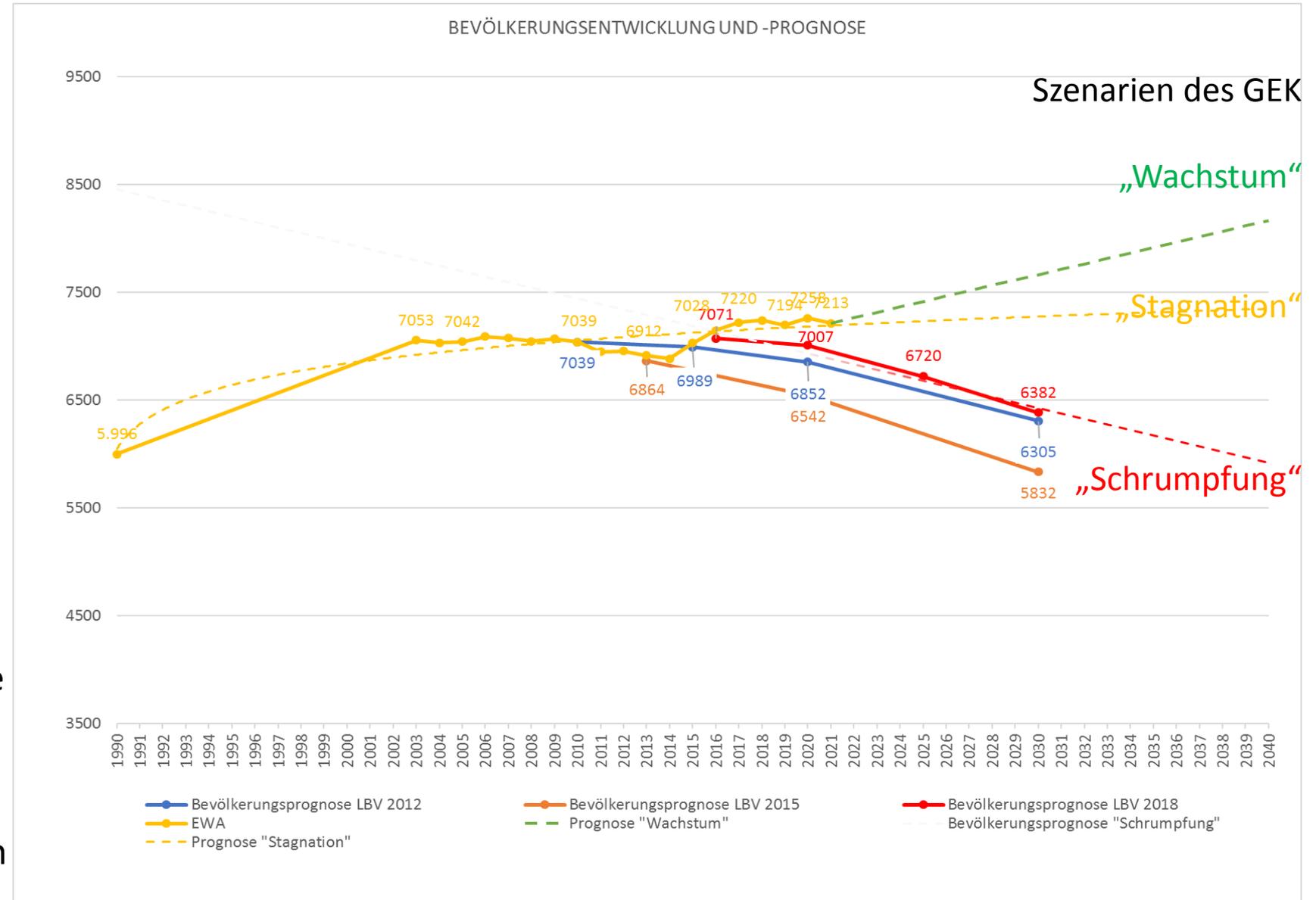
Geografie

- im Norden des LK Dahme-Spreewald
- etwa 135 km², 11 Ortsteile und weitere Wohnplätze
- über Autobahn A 12, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowie Bahnanbindung mit dem Umland sehr gut verbunden, schiffbare Gewässer
- Nähe zu Berlin und BER sowie TESLA-Standort mit Wachstumspotentialen
- LEP HR/ Regionale Planung: weiteren Metropolenraum, keine zentralörtlichen Funktionen, Friedersdorf als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“
- Interkommunale Zusammenarbeit zu verschiedenen Themen



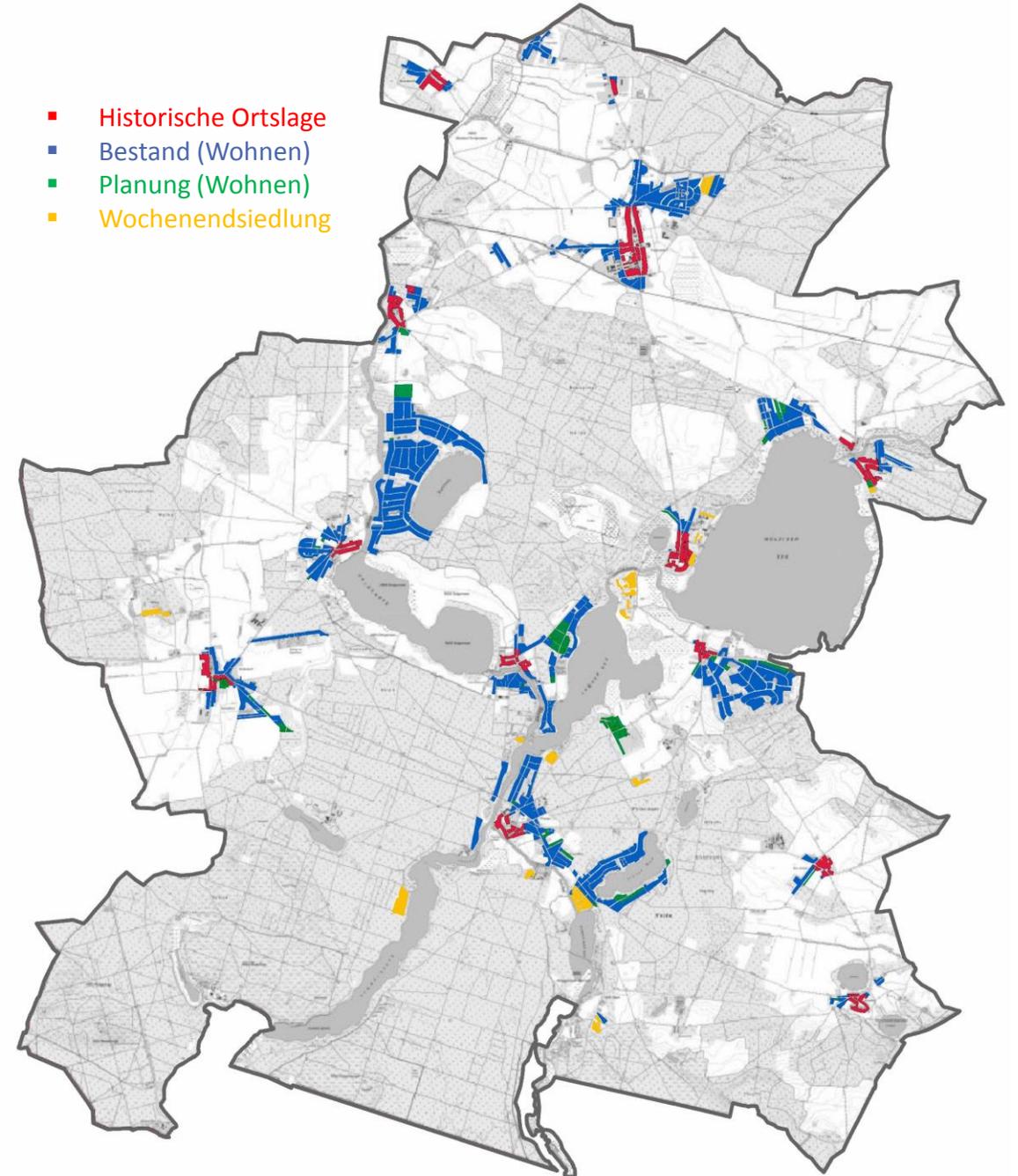
Bevölkerung

- 7.213 Einwohner/
Bevölkerungsdichte von 53
EW/km²
- 1990-2000: Bevölkerungs-
anstieg um 15%; in den
letzten 20 Jahren relativ
stabile EW-zahlen bei
7.000-7.200, aufgrund von
Wanderungsgewinnen
- Altersdurchschnitt: 47,9
Jahre
- Prognose (LBV, 2018):
Rückgang bis 2030 um 13,3
%; Anstieg der Altersgruppe
ü65 Jahre, Rückgang der
Erwerbspersonen, stabile
Kinderzahlen
- Alternativ: eigene Szenarien



Bauen und Wohnen

- Entwicklung der Ortslagen ist intensiv mit den umliegenden Gewässern verbunden, Region als touristischer Erholungsraum
- 11 ehemals selbstständige Ortsteile, EW-Zahlen zwischen 200 bis über 1.800
- dörflichen Strukturen sind zwar (teilweise) gewahrt, jedoch durch umfangreiche Wochenend- und Feriensiedlungen um die Seen überprägt (1.263 Nebenwohnsitzler = Nebenwohnsitzrate: 15 %)
- rasant entwickelnder Wohnungsmarkt: Wohnungsbestandes im Zeitraum von 1995-2013 um 73,9 % angestiegen, 3.361 Wohneinheiten (WE) in 2011, 515 Bauanträge zw. 2012 bis 2021
- 90% der WE in Ein- und Zweifamilienhäusern, 78 % der WE sind von Eigentümer/-in bewohnt, geringer Mietwohnungssektor
- über 60 % der Haushalte sind 1- oder 2 Personen-Haushalte
- Gebäudesubstanz: 36 % vor 1948, 26% zw. 1949-1990, 37,5 % nach 1990
- Bodenrichtwerte auf hohem Niveau: zw. 30 und 150 €/m²; durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt bei 7,51€/m²
- geringer Leerstand: 4 % aller WE in 2011 für LK DS/ Verkaufsfläche 3,2 %
- Bauland: Ortsabrundungssatzungen, zusätzl. B-Pläne zur Gewinnung von Bauland im Außenbereich, Selbstbindungsbeschluss zur Flächenentwicklung



Bildung und soziale Infrastruktur

- 6 Kitas/ Kapazität von 437 Plätzen/ Auslastung in 2021 bei etwa 80%
- 2 Schulhorte mit Kapazität von 240 Plätzen/ Auslastung bei 83 %
- zwei Grundschulen: Prieros 1-/2-zügig mit 149 Schüler, Friedersdorf 2-zügig mit 190 Schülern/ Schulstandorte gesichert, stabile Schülerzahlen
- keine weiterführenden Schulen, vorrangige Nutzung von Schulen in Königs Wusterhausen
- 5 Jugendclubs, nahezu jeder OT mit Spielplatz/Sportplatz, jeder OT hat Treffpunkt für Bevölkerung, Vielzahl an Vereinen
- insg. gute ärztl. Versorgung: 3 Allgemein- und 3 Zahnärzte, 2 Apotheken, Physiotherapien/ Mittelbereich Königs Wusterhausen: Versorgungsgrad 92,7 %
- Altenpflege: mehrere häusliche Pflegedienste aktiv (wovon einer ansässig); Tagespflege sowie Seniorenheim in Prieros



Mobilität und technische Infrastruktur

- Sehr gute überregionale Anbindung über Autobahn, Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, Bahnanbindung in Friedersdorf
- Hoher Anteil von über 200 km Gemeindestraßen
- Erreichbarkeiten (gem. LEP HR) nur tlw. gewährleistet, hoher Motorisierungsgrad: 667 PKW je 1.000 EW
- Versorgung: zum großen Teil dezentrale Abwasserentsorgung, Versorgung mit Erdgas
- gute Versorgung mit schnellem Internet: 97 % der Haushalte Breitband, 72% mit 100 Mbit/s; 99 % der Gemeindefläche mit mobilem Internet (Mobiler Datentransfer/ LTE)
- Revierpolizei mit wöchentl. Sprechzeiten
- Brandschutz: 8 Ortsfeuerwehren mit 146 einsatzbereiten (aktiven) Feuerwehrmitgliedern, Stützpunktfeuerwehren: Prieros und Friedersdorf; Gefahrenabwehrplan aus 2020: Bedarfe in Personal und Technik

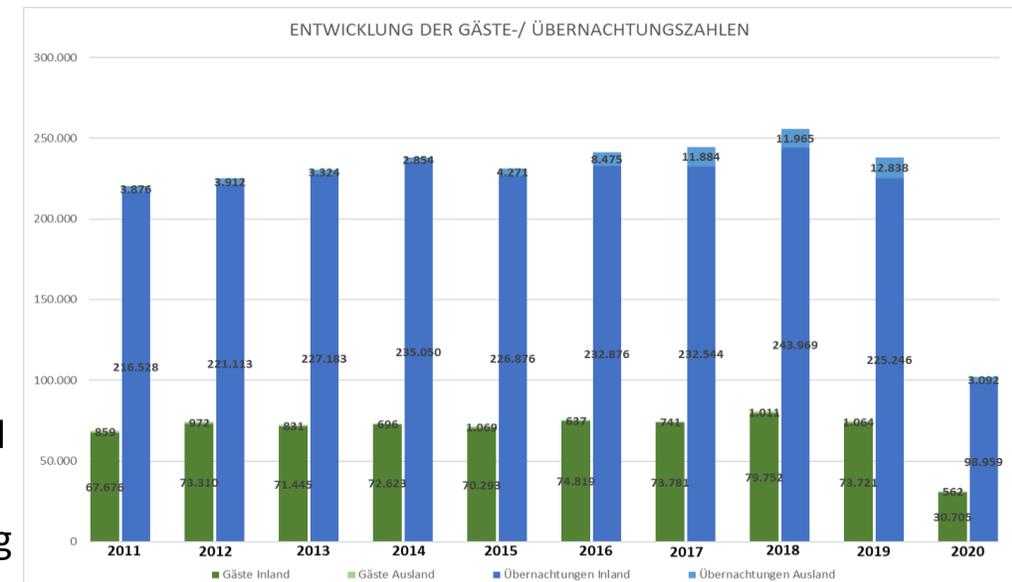


Zentraler Ort	Reisezeit in Minuten	
	mit dem PKW	im ÖPNV
Mittelzentrum (Königs Wusterhausen)	≤ 30	≤ 45
Oberzentrum (Berlin)	≤ 60	≤ 90



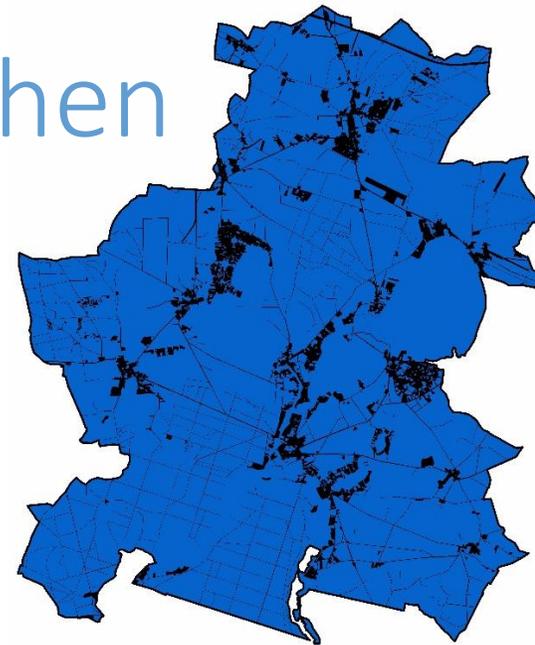
Tourismus, Gewerbe und Einzelhandel

- positive Entwicklung der svp Beschäftigten am Wohnort
- negatives Pendler-Saldo: über 1.500 Einwohner pendeln aus
- Arbeitslosenquote im Jahr 2021 bei 2,6 %
- 310 steuerpflichtige Unternehmen mit einem Umsatz von 110 Mio. EUR im Jahr; 704 aktive Betriebe, Steuereinnahmekraft der Gemeinde bei 738 € je EW, kein größeres Gewerbegebiet
- untergeordnete Rolle von Einzelhandel: 24 Einzelhandelsbetriebe mit Schwerpunkt in Friedersdorf (Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs), Kaufkraft steigt
- kaum erneuerbare Energien: lediglich Biogasanlage und Solar auf Dächern
- Tourismus als Wirtschaftsfaktor
 - 80.000 Gäste und etwa 255.000 Übernachtungen (2018), insb. Kinder- und Jugendtourismus
 - 17 statistisch registrierte Beherbergungsbetriebe (2.400 Betten/Auslastung bei 37 %) und zusätzl. Privatunterkünfte und Camping

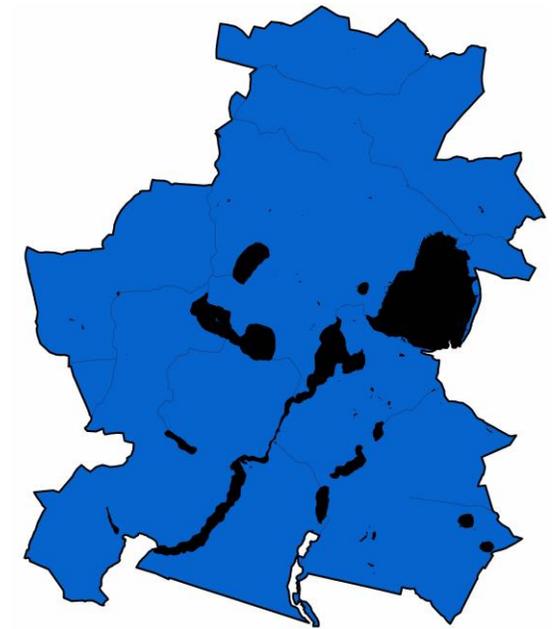


Natur, Umwelt und Grünflächen

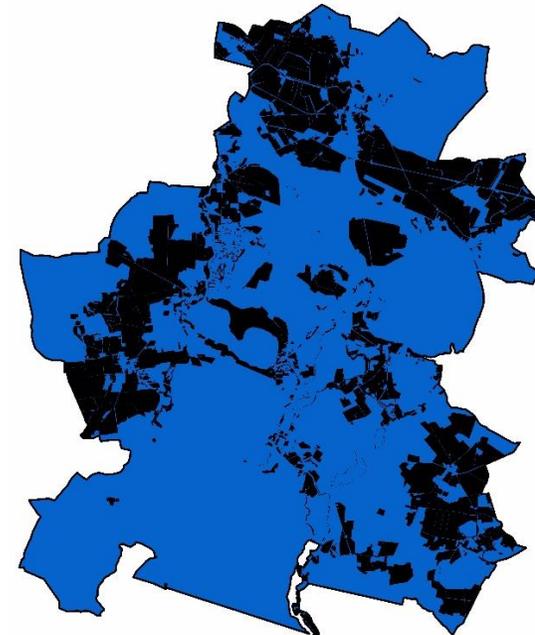
- Landschaft geprägt durch Dahme, Heideseen und Waldflächen
- Flächennutzung: trotz Agglomerationstendenzen ländlich geprägt
- etwa 2/3 der Gemeindefläche als NSGs/LSGs u. weitere Schutzgebiete sowie Naturpark „Dahme-Heideseen“ (insb. im Süden rund um die Seen)
- Vielzahl an innerörtlichen Grünflächen: 26 Spielplätze, 6 Liegewiesen mit Wasserzugang, Steganlagen
- relativ umfangreiches Rad- u. Wanderwegenetz:
 - überreg. Radrouten: DahmeRadweg und Oder-Spree-Dahme-Radweg
 - Wanderwege: Rundweg um den Wolziger See und Fontanewanderweg
- Wasserwandern: Märkische Umfahrt



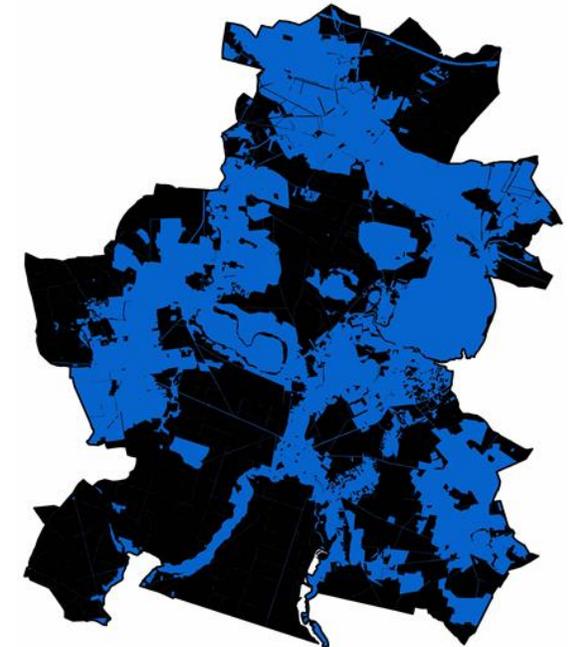
A: Siedlungs- und Verkehrsflächen (8,4 %)



B: Gewässerflächen (8,4 %)



C: Landwirtschaftsflächen (29,6 %)



D: Waldflächen (53,6 %)



GEMEINSAME STÄRKEN- UND SCHWÄCHENANALYSE



Unsere Fragen an Sie!

Was macht unsere Gemeinde aus? Was ist besonders an unserem Ort?

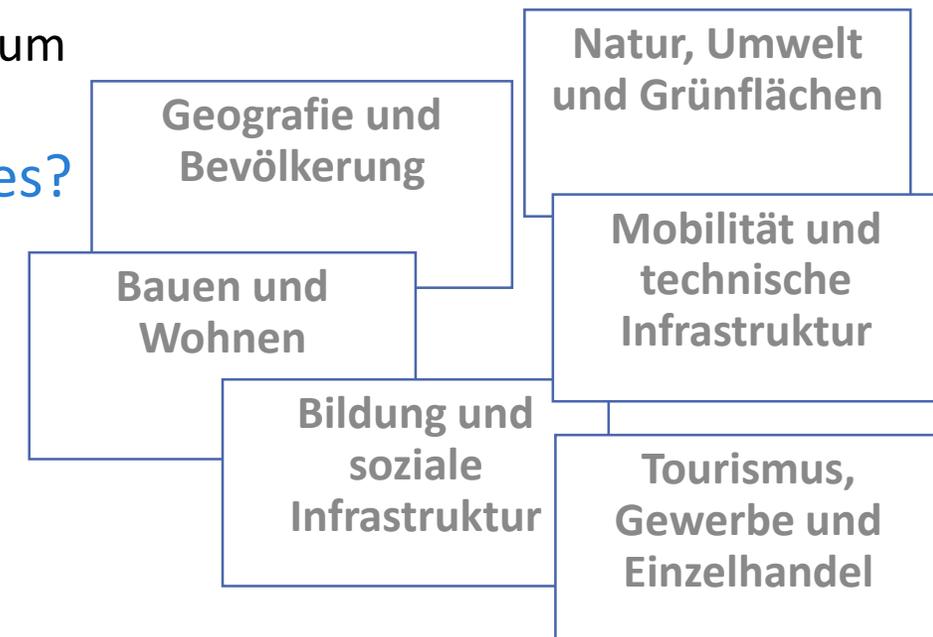
Was sind die gemeindetypischen Stärken und Schwächen?

- Was können wir besonders gut? / Wo haben wir Schwierigkeiten?
- Was läuft bei uns gut? / Was läuft nicht so gut?
- Was haben wir, was andere nicht haben? Was brauchen wir, um besser zu sein?

Welche Wünsche und Probleme in der Gemeinde gibt es?

- Wo liegen ungenutzte Potenziale?
- Wo soll die Gemeinde in 10, 20, 30 Jahren stehen?
- Wie können die Ziele/ Wünsche erreicht werden?
- Welche Maßnahmen müssen umgesetzt werden?
- Was brauchen wir, um besser zu sein?

Stärken-/
Schwächen
analyse



ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Zeitschiene



Ortsrundgänge/ Expertenrunden

1. Ortsbegehung (1. Stunde)

- Rundgang durch und mit dem Ortsbeirat: Führung zu den wesentlichen 2-3 Problemorten/ schönsten Orten/ Handlungsschwerpunkten

2. Expertenrunde (2. Stunde, ggf. Verlängerung)

- Präsentation des Ortsteilplakates (Bestandsanalyse) und gemeinsame Stärken- und Schwächenanalyse

Ortsteil	Datum	Uhrzeit
Blossin	17.03.2022	17:00-19:00
Bindow	15.03.2022	16:00-18:00
Dannenreich	16.03.2022	14:00-16:00
Dolgenbrodt	17.03.2022	14:00-16:00
Friedersdorf	29.03.2022	16:00-18:00
Gräbendorf	28.03.2022	17:00-19:00
Gussow	28.03.2022	14:00-16:00
Kolberg	24.03.2022	14:00-16:00
Prieros	23.03.2022	16:00-18:00
Streganz	24.03.2022	17:00-19:00
Wolzig	16.03.2022	17:00-19:00



Vielen Dank
für die Aufmerksamkeit!