



*Protokoll*

---

<i>Kommune / Projekt:</i>	Verbandsgemeinde Flechtingen Erarbeitung eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEK)
<i>Anlass:</i>	Nachbereitung des Treffens der Lenkungsgruppe – Auswertung der SWOT- analysen und Strategien
<i>Ort / Datum:</i>	Erfolgte auf dem schriftlichem Weg ; 04.06.2019 – 14.06.2019

---

<i>Verteiler:</i>	<i>Teilnehmer der Lenkungsgruppe,, Verbandsgemeinde Flechtingen, DSK</i>
-------------------	--

---

Nachstehend die überarbeiteten SWOT-Analyse und Strategien zu den Handlungsfeldern

- Sport, Kultur, Freizeit
- Bürgerschaftlichen Engagement und Ehrenamt (Vereine)
- Mobilität und Verkehr
- Technische Infrastruktur
- bauliche Entwicklung

## SWOT-Analysen

Tabelle 1: Sport, Kultur, Freizeit

	+ positiv	- negativ
intern	<p><b><u>Stärken (Strengths)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vielzahl von Sporthallen, die gut genutzt sind (u.a. Beendorf)</li> <li>• Vielzahl an Sportstätten und Sportplätzen</li> <li>• Täglich Reparaturen und Unterhaltung der Sportstätten durch das Ehrenamt</li> <li>• Gemeinsame Feste der Vereine – selbstständige Organisation</li> <li>• Gute Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und (Sport-)Vereinen, um die Sportstätten &amp; Spielplätze zu pflegen und instand zu halten</li> <li>• Vielzahl an Spielplätzen</li> <li>• Elterninitiativen zur Pflege/Unterhaltung der Spielplätze</li> <li>• Kirchliche Sozialarbeit</li> <li>• Jugendbetreuerin der Verbandsgemeinde</li> <li>• Ehrenamtliche und selbstständige Seniorenarbeit</li> <li>• Vielfältiges und zahlreiches Kultur- und Freizeitangebot</li> <li>•</li> </ul>	<p><b><u>Schwächen (Weaknesses)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Knappe Hallenzeiten → Engpässe vor allem für neue Angebote</li> <li>• Fehlende Sporthalle in Wegenstedt</li> <li>• Halle in Calvörde ist schwer multifunktional nutzbar</li> <li>• Laufende Unterhaltung nur durch/ im Ehrenamt</li> <li>• Erhaltung der Sporthallen und- stätten schwierig, einschließlich Ausstattung</li> <li>• Auf Sponsoring angewiesen</li> <li>• Fehlende Sportplätze in kleinen OT → Bolzplätze (Jugendarbeit) → Erhalt &amp; Pflege ?</li> <li>• Mittel für „TÜV“-gerechte Instandhaltung der Spielplätze</li> <li>• „Einzugsbereiche“ für Jugendclubs sind räumlich sehr begrenzt (abgesehen vom Flechtinger Jugendzentrum)</li> <li>• Fehlende informelle Treffpunkte für Jugendliche (Rückzugsorte)</li> <li>•</li> </ul>
extern	<p><b><u>Chancen (Opportunities)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besseres Management von Hallenzeiten</li> <li>• Umbau und Sanierung der Sporthalle sowie des Sportplatzes in Erleben aufgrund der Erweiterung des GS-Standortes</li> <li>• „Schwerpunktspielplätze“ gekoppelt an Sportplätze (turnusmäßige Instandhaltung)</li> <li>• Ehrenamt motivieren, weiterhin Spielplätze zu betreuen</li> <li>• Wachsende Gruppe an „jungen Senioren“ für Ehrenamt gewinnen</li> <li>• Schulen für Freizeitarbeiten nutzen</li> <li>• Kulturangebote und Tourismus besser vernetzen</li> <li>• Erfahrungsaustausch zwischen Senioren und nachfolgenden Generationen</li> <li>• Bildung von ortsübergreifenden Spielgemeinschaften</li> </ul>	<p><b><u>Risiken (Threats)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kopplung Schule / Sporthalle → Unwirtschaftlichkeit, wenn Schulen schließen</li> <li>• Unternutzung von Sportplätzen durch „Schwund“ von Sportmannschaften</li> <li>• Verschleiß guter Ausstattung aufgrund hoher Auslastung – Sanierung nicht finanzierbar</li> <li>• Beschneidung sportlicher Investitionen → freiwillige Aufgabe</li> <li>• Fördermittel nur für Investitionen, aber nicht für Instandhaltung</li> <li>• Fehlende „kritische Masse“ für Jugendarbeit → Schulen für Freizeitarbeit nutzen</li> <li>• Aufgrund des demografischen Wandels verändert sich die Nachfrage</li> <li>• Zunehmende Medien- und Internetangebote führen zu Konkurrenz</li> </ul>

### **Vorschläge für Handlungsstrategien: Sport, Kultur, Freizeit (noch nicht abschließend)**

- Belegungsmanagement für Hallenzeiten verbessern → neuen Angeboten den Zugang ermöglichen
- Wachsende Gruppe „junger Senioren“ für Ehrenamt gewinnen → ehrenamtlich getragene Aktivitäten (z.B. Kümern um laufenden Unterhalt) langfristig absichern
- Freizeitaktivitäten in Schulen verstärkt ermöglichen → Sinnvolle Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche erhalten, stärken bzw. ausbauen, auch wenn kein Jugendclub (mehr) vorhanden ist
- Instandhaltung und Sanierung und ggf. Ausbau der Sport-, Freizeit- und Kulturstätten → Erhalt und nachhaltige Sicherung der vielen Angebote und Aktivitäten, Bindung an die Region
- Unterstützung bei der Instandhaltung von Spielplätzen sowohl bei den ehrenamtlichen Initiativen als auch in finanzieller Hinsicht → Erhalt und Erhöhung der Attraktivität und Familienfreundlichkeit der Ortschaften
- Unterstützung der Freizeit- und Kulturprojekte der Kirche und Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Kirchen, Vereinen und VerbGem → Einbeziehung der vielfältigen Angebote der Kirchen in die Stärkung des sozialen Lebens und des Miteinanders in den Ortschaften
- Schaffung von Rückzugsbereichen für Jugendliche → Stärkung und Verbesserung der Jugendarbeit (Unterstützung der Jugendbetreuerin), frühzeitige Bindung der Jugendlichen an die Region

**Tabelle 2: Dorfgemeinschaftshäuser, Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt**

	+ positiv	– negativ
<b>intern</b>	<p><b><u>Stärken (Strengths)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DGH stärkt das ganze Jahr über die Dorfgemeinschaft</li> <li>• Kleinteiliges DGH-Netz → gute Erreichbarkeit</li> <li>• Gemeinsame Veranstaltungen der Vereine → gute Zusammenarbeit</li> <li>• „Personalunion“ bei Vereinen, vor allem in den kleinen OT, erleichtert die Kooperation</li> <li>• Gute Kooperation/Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Vereinen</li> <li>• Vielfältiges, zahlreiches und aktives Vereinsleben</li> <li>• Starkes und hohes bürgerschaftliches Engagement → stemmt das dörfliche Leben</li> <li>•</li> </ul>	<p><b><u>Schwächen (Weaknesses)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürokratische Vorgaben für Vereinsarbeit und -gründung</li> <li>• Barrierefreiheit der DGH zum Teil nicht gegeben</li> <li>• Nutzungsgebühren für DGH müssen erhoben werden</li> <li>• Guter Kostendeckungsgrad für den Betrieb der DGH ist erforderlich (durch Nutzungskonzept)</li> <li>• Geringe Nutzung &amp; Auslastung der DGH</li> <li>• „traditionelle Vereine“ haben Schwierigkeiten Mitgliedernachwuchs zu gewinnen → zum Teil weniger Interesse und Problem mit Vereinbarung mit Familie)</li> <li>• Konflikt zwischen Vorhaltung als Daseinsvorsorge und Kosten zum Erhalt der DGH</li> <li>• DGH → freiwillige Aufgabe</li> </ul>
<b>extern</b>	<p><b><u>Chancen (Opportunities)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue „Vereinsgeneration“ durch gemeinsame Aufbauaktionen</li> <li>• Neue Nutzungsideen für die DGH finden (Verbesserung der Auslastung)</li> <li>• Zusammenarbeit der Vereine im Ort verstärken</li> <li>• Ortschronisten in den Ortsteilen etablieren zur Wahrung der Traditionen und Heimatgeschichte</li> <li>• Organisationsteam ohne Vereinsstrukturen</li> <li>• Zugezogene in Vereine aufnehmen</li> <li>• Ehrung für Ehrenamt (wie z. B. in Ingersleben der Ball der Vereine oder in Beendorf der Frühlingsempfang)</li> <li>• Stärkung generationsübergreifendes Miteinander</li> <li>•</li> </ul>	<p><b><u>Risiken (Threats)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegbrechen des Gemeindelebens, wenn DGH schließen</li> <li>• Substanzielle Schäden, wenn Instandhaltungsmaßnahmen ausbleiben</li> <li>• Kaum finanzielle Mittel zur Instandhaltung der Dorfgemeinschaftshäuser</li> <li>• Chöre ohne Chorleitung</li> <li>• Sinkende Motivation für Ehrenamtliche Tätigkeiten bzw. Vereinsbeitritt → erschwert die Mitgliedergewinnung</li> <li>• Aufgrund steigender gesetzlicher Vorgaben erhöhen sich die Anforderungen an das Ehrenamt</li> <li>•</li> </ul>

## **Vorschläge für Handlungsstrategien: Bürgerschaftliches Engagement und Ehrenamt (noch nicht abschließend)**

- Erhalt und Sicherung der kleinteiligen und wohnortnahen DGH-Struktur → Erhalt des dörflichen Lebens, Ermöglichen von Veranstaltungen der Dorfgemeinschaften
- Erstellen von Nutzungskonzepten mit alternativen Nutzungsideen für die DGH → Verbesserung der Auslastung und der Wirtschaftlichkeit, Sicherung des langfristigen Erhalts durch Nutzung
- gezielte Würdigung der Ehrenamtlichen (z.B. Veranstaltung „Ball des Ehrenamts“) → Erfolge sichtbar machen, langfristige Tragfähigkeit ehrenamtlicher Aktivitäten sichern
- Regelmäßige Instandhaltungsinvestitionen für DGH in Gemeindehaushalten verankern → substantielle Schäden durch „Sanierungsstau“ vermeiden
- Mitgliedergewinnung der Vereine durch Werbung bei Rückkehrern und Zugezogenen → Bindung an die Gemeinde organisieren, deren Potenziale für Aktivitäten nutzen, Außensicht für Imageverbesserung nutzbar machen
- Etablierung eines Ortschronisten in den Ortsteilen → Wahrung der Traditions- und Heimatgeschichte und Erhalt des dörflichen Lebens, Unterstützung der regionalen Identitäten
- Vereine und deren Zusammenarbeit stärken und unterstützen → Erhalt des aktiven Vereinslebens sowie Stärkung der Gemeinschaft und Identifikation mit der Gemeinde bzw. Verbandsgemeinde
-

**Tabelle 3: Verkehr und Mobilität**

	+ positiv	- negativ
intern	<p><b><u>Stärken (Strengths)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B1 in sehr gutem Zustand (=Funktion)</li> <li>• Direkte Anbindung an die A2</li> <li>• Anbindung an den Mittellandkanal</li> <li>• Mittellandkanal wird bei niedrigem Elbepegel immer wichtiger → Ost-West-Verkehr statt A2, Potenzial für Verkehrsverlagerung</li> <li>• Punktuelle touristische Sehenswürdigkeiten entlang des MLK (übergreifendes Konzept für Wirtschaftsraum Mittellandkanal fehlt noch)</li> <li>• MLK: Reduzierung LKW-Verkehr durch Verlagerung auf Verkehrsträger Binnenschiff (auf Gesamtstrecke bezogen)</li> <li>• Zugverbindung RB36 wird intensiv genutzt</li> <li>• Bahnhof in Wegenstedt ist barrierefrei</li> <li>• Maßnahmen zur Barrierefreiheit weitgehend umgesetzt (mit Ausnahmen)</li> <li>• Anbindung an überregionalen Radwege u.a. Aller-Radweg; Aller-Elbe-Radweg, Radweg am „Grünen Band“ und Radweg am Mittellandkanal</li> </ul>	<p><b><u>Schwächen (Weaknesses)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zustand einzelner Ortsdurchfahrten</li> <li>• Straßensanierung umlagefinanziert</li> <li>• Hohe Hürden für Errichtung von Fußgängerüberwegen &amp; Tempo-30-Zonen (abhängig von Anzahl d. Kfz)</li> <li>• Lärmbelastung A2</li> <li>• Hoher Verwaltungsaufwand für Veränderungen von Verkehrsanbindungen</li> <li>• Ortsverbindungsstraßen teils in einem schlechten Zustand (Schleichverkehr über Landwirtschaft- und Forstwege)</li> <li>• Fehlende Parkplätze an der A2 für Mitfahrer</li> <li>• Radwege entlang des Mittellandkanals unter Bundesaufsicht (kein direkter Gemeindeeinfluss)</li> <li>• Radwege an Mittellandkanal mangelhaft ausgeschildert</li> <li>• Hohes LKW-Aufkommen- Hafen Bülstringen</li> <li>• Finanzierbarkeit ÖPNV eingeschränkt (Kosten werden auf Gemeinden umgelegt)</li> <li>• Viele Ziele sind auf Autoverkehr orientiert</li> <li>• Busverkehr auf innerkreisliche Verbindungen konzipiert</li> <li>• Zugverbindungen nicht zuverlässig (aufgrund eines neuen Betreibers, fehlende Zugführer)</li> <li>• Bahnhof Flechtingen in einem schlechten Zustand (Sanierung 2022-2024 geplant)</li> <li>• Bahnhof schlecht an den Busverkehr angebunden</li> <li>• Fehlende straßenbegleitende Radwege (als Alternative zur Benutzung der Straße)</li> <li>• touristische Radrouten führen teils um VerbGem herum</li> <li>• Beschädigung/Zerstörung landwirtschaftlicher Wege durch Land- und Forstwirtschaft, die auch von Radfahrern genutzt werden</li> <li>• Fehlende Radwege und entsprechende Beschilderung</li> <li>• Bushaltestellen i.d.R. noch nicht barrierefrei</li> <li>• DGH/historische Säle schwer barrierefrei umzugestalten (nur im Rahmen komplexer Sanierungen)</li> </ul>

extern

### Chancen (Opportunities)

- Anbindung Gewerbegebiet Beendorf an Landstraße (=Entlastung)
- Straßenausbau für neue Infrastrukturen nutzen (z.B. Breitband, Solarleuchten)
- Mittellandkanal als Ost-West-Verkehrsachse etablieren, Alternative zu A2 (Verlagerungspotenziale des Güterverkehrs)
- Ausbau der punktuellen touristischen Sehenswürdigkeiten am Mittellandkanal
- ~~Plan:~~ AG Mittellandkanal, Projekt → Wirtschaftsraum Mittellandkanal (Wirtschaft + Tourismus) → abgestimmte Entwicklung
- Radwege-Ausschilderung am Mittellandkanal verbessern
- Mittellandkanal - Anbindung an den Drömling
- Rundbus mit festen Abfahrtszeiten zu Zielen für Generation 70+ → Pilotprojekt/Idee: Zeitfenster schaffen – Exklusiv-Termine für Busnutzer (Arzt, Verwaltung usw.) synchron zur Fahrtszeiten
- Mitfahrbank
- Schaffung Park+Ride macht ÖPNV attraktiv (Bahnhöfe)
- Umsetzung Radwegekonzept Landkreis Börde
- Radwegnetzausbau: Länderübergreifenden Lückenschluss und Radwege „in der Fläche“ straßenbegleitend für Bevölkerung im Alltagsverkehr herstellen – z.B. entlang der B1
- Ausstattung Radwege mit Infrastruktur für E-Mobilität; Gaststätten /Hotels ebenfalls entsprechend ausstatten
- Ausbau des ländlichen Wegebaus (Forst- und Landwirtschaft; angepasst an die Technik) mit zusätzliche Nutzung als Radweg
- Sanierung des Flechtinger Bahnhofes im Zeitabschnitt 2022-2024 geplant

### Risiken (Threats)

- Straßenausbaubeiträge
- Attraktivität für Zuzug sinkt bei schlechten Straßenverhältnissen (Ortsbild verschlechtert sich und Image sinkt)
- Bleibende Pflasterflächen schränken Barrierefreiheit dauerhaft ein (Vorgaben vom Denkmalschutz, Zweckbindung von Fördermitteln)
- „Instandhaltungswelle“ droht (alle Straßen, die ab 1990 gebaut wurden)
- Mitfahrbänke ziehen letzte ÖPNV-Kunden ab → Ausdünnung oder Einstellung von Angeboten droht
- Busverkehr ohne direkten Anschluss an „konsolidierte“ Standorte (Daseinsvorsorge, med. Versorgung) → Auslastungspotenziale bleiben ungenutzt
- „Henne-Ei-Problem“ bei Frage der Investitionen in Ladeinfrastruktur (E-Mobilität)
- Sinkenden Auslastung des ÖPNV gefährdet Verbindung
-

### **Vorschläge für Handlungsstrategien: Verkehr und Mobilität (noch nicht abschließend)**

- Ausbau des Radwegenetzes sowohl in die Fläche als auch länderübergreifend mit Beschilderung → Verbesserung und Stärkung des Radtourismus und Schaffung attraktiver Radrouten
- Ausbau der Straßenbegleitenden Radwege und Verbindungswege zwischen den Ortschaften → Stärkung und Verbesserung des Alltagsverkehrs, Vernetzung der Ortschaften,
- Ausbau der Park+Ride-Parkplätze an den Bahnhöfen und an der A2 → Erhöhung der kombinierten Nutzung von Auto und Bahn sowie Bildung von Fahrgemeinschaften und somit Entlastung des Verkehrs, Vermeidung von Kraftstoffverbrauch, Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz
- Erhalt und Ausbau des ÖPNV einschließlich Prüfung alternativer Mobilitätsformen → Erhalt der Mobilität und Erreichbarkeit von Einrichtungen der Grundversorgung, Potenzial für umweltfreundlichen Verkehr erhalten und attraktiver gestalten
- Anpassung der Dorfbegrünung an perspektivische Klimaveränderungen und verstärkte innerörtliche Bepflanzung mit Bäumen → Verbesserung und Sicherung der Grünstrukturen in den Ortschaften, Erhalt und Erhöhung der Lebensqualität und Attraktivität im Ort, Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz
- Ausbau und Instandhaltung des Straßennetzes in Kombination mit dem Einbau neuer Infrastrukturen (Breitband usw.) → Verbesserung der Infrastruktur in den Ortschaften, Erhöhung der Attraktivität der Ortschaften als Wohn- und Arbeitsplatz, Kosten- und Aufwandsreduzierung
- Etablierung und Mitwirkung bei der AG Mittellandkanal mit dem Projekt Wirtschaftsraum Mittellandkanal → Einheitliche und abgestimmte Entwicklung im Bereich Wirtschaft & Tourismus, Stärkung Wirtschaftsraum



**Tabelle 4: technische Infrastruktur**

	+ positiv	– negativ
intern	<p><b><u>Stärken (Strengths)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsgemeinschaft Breitband (ARGE-BB) koordiniert Breitbandausbau</li> <li>• Solidarprinzip stützt TW-Preis und Versorgung auch in kleinen Orten</li> <li>• Zentraler Anschluss und neue Anlagen (Kanäle)</li> <li>• Dimensionierung angesichts des demografischen Wandels ausreichend, auch lokale Erweiterungen möglich</li> <li>•</li> </ul>	<p><b><u>Schwächen (Weaknesses)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lücken Netzabdeckung Mobilfunknetz (v.a. im Norden der VerbGem)</li> <li>• Sanierung alter TW-Leitungen über weite Strecken sehr aufwändig</li> <li>• Löschwasserverfügbarkeit ist separat zu klärendes Problem</li> <li>• Löschwasserverfügbarkeit in einigen Mitgliedsgemeinden kritisch</li> <li>• Abwasser: Kapazitäten werden über Einleiterverträge realisiert/abgesichert (4 Nachbarverbände – Klärungsbedarf)</li> <li>• Grünschnittentsorgung schwer zu organisieren (Zuständigkeit LK → Lösung offen)</li> </ul>
extern	<p><b><u>Chancen (Opportunities)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Breitbandverfügbarkeit als Standortfaktor für Wohnen, Arbeiten und Wirtschaft</li> <li>• Sanierung TW-Leitungen an Straßenausbau/-sanierung koppeln</li> <li>• Anschaffung wasserführende Fahrzeuge und Schaffung von Löschwasser-entnahmestellen zur Überbrückung der örtlich kritischen Löschwassersituation</li> <li>•</li> </ul>	<p><b><u>Risiken (Threats)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lücken im Mobilfunknetz → Notrufe im dünnbesiedelten Raum nicht absetzbar</li> <li>• Stagnation/Verkeimung bei geringen/sinkenden TW-Verbräuchen in sehr kleinen Orten + durch demografischen Wandel (alte Menschen – weniger Verbrauch)</li> <li>• Rohrbrüche in TW-Hauptleitungen führt zu temporärem Abschneiden von Trinkwasser- und Löschwasserversorgung in Ortschaften (Nachteil zentrale Versorgung)</li> </ul>

### **Vorschläge für Handlungsstrategien: technische Infrastruktur (noch nicht abschließend)**

- Ausbau der Breitbandversorgung als zukünftige „digitale Grundversorgung“ → Stärkung der Ortschaften, Bereitstellung eines wichtigen Standortfaktors für Wohnen, Arbeiten und Wirtschaft, Erhöhung der Attraktivität
- Anschaffung wasserführender Fahrzeuge und Schaffung von Löschwasserentnahmestellen → Überbrückung der örtlich kritischen Löschwassersituation, Sicherung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr
- Verbesserung der Netzabdeckung Mobilfunk → Gewährleistung einer flächendeckenden Notrufabsetzung, Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität
- Sanierung und ggf. Ausbau des TW-Netzes → Erhalt und Sicherstellung der Trinkwasserversorgung für die gesamte Verbandsgemeinde
- Schaffung eines kostengünstigen, zentralen und effizienten Entsorgungssystems für Grünschnitt- und Gartenabfälle → Ermöglichen der regulären Entsorgung für die Bevölkerung, Vermeidung illegaler Müllhalden

**Tabelle 5: bauliche Entwicklung**

	+ positiv	- negativ
intern	<p><b><u>Stärken (Strengths)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinsamer Flächennutzungsplan vorhanden (Fortschreibung in Arbeit)</li> <li>• Thema altengerechtes/barrierefreies Wohnen wird über private Initiativen geregelt</li> <li>• Ruhe und einzigartiger und vielfältiger Naturraum als Stärke der Region</li> <li>•</li> </ul>	<p><b><u>Schwächen (Weaknesses)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindeeigene Wohnungen können nicht beliebig modernisiert werden</li> <li>• Umgestaltungsmöglichkeiten im Denkmalbereich zu kostenintensiv (z.B. Abriss ruinöser Gebäude) → Entstehung von „Schrottimobilien“</li> <li>• „alte Grundstücke“ im Dorfkern schlecht geschnitten (schwierig zu verkaufen)</li> <li>• Keine Mietwohnungen (barrierefrei) für Familien vorhanden</li> <li>•</li> </ul>
extern	<p><b><u>Chancen (Opportunities)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leerstandskataster/Leerstandsmanagement ausbauen (z. B. Flechtingen) bzw. etablieren (andere Gemeinden)</li> <li>• Einstellen privater Verkaufsanzeigen auf Homepage der Gemeinde</li> <li>• Geringe Bodenpreise → Zuzugsargument</li> <li>• Lückenbebauung vor Außenerschließung</li> <li>• Denkmalschutz als Chance sehen für den Erhalt historischer Ortskerne und ortsbildprägender Gebäude</li> <li>• Instandhaltung und Sanierung ortsbildprägender und kulturhistorisch wertvoller Gebäude</li> <li>• Ruhe und einzigartiger Naturraum → Potential als Wohnort</li> <li>•</li> </ul>	<p><b><u>Risiken (Threats)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• „Donut-Effekt“ → Leerstände entstehen vorrangig im Dorfkern, wo die ältere Bevölkerung lebt und Bestände für Jüngere nicht attraktiv sind</li> <li>• Leerstand durch nicht zu Stande kommende Eigentumswechsel oder aufgrund von Spekulationen</li> <li>• Bürokratische Hürden und hohe Auflagen bei der Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen von denkmalgeschützten Gebäuden</li> <li>• Verfall ortsbildprägender und kulturhistorisch wertvoller Gebäude und der Ortskerne → Imageverlust und Attraktivität sinkt</li> <li>•</li> </ul>

### **Vorschläge für Handlungsstrategien: bauliche Entwicklung (noch nicht abschließend)**

- Regelmäßige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes → einheitliche und abgestimmte Entwicklung und Stärkung der Verbandsgemeinde
- Unterstützung privater Investoren beim Ausbau altersgerechter und barrierefreier Wohnungen → Ausbau und Verbesserung der Wohnqualität in den Ortschaften, Lenkung städtebaulicher Entwicklung
- Modernisierung gemeindeeigener Wohnungen → Erhöhung der Auslastung der Wohnungen und Erhöhung der Attraktivität der Ortschaften, Nutzung von Zuzugspotenzialen „außerhalb des Eigenheims“
- Finanzielle Unterstützung und flexibler Umgang bei Umbau- und Teilrückbaumaßnahmen von denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden → Erhalt und Erhöhung der Attraktivität des Ortsbildes, Ermöglichen der Belebung der Ortskerne
- Erstellung eines Leerstandmanagements für einzelne Gemeinden/für die gesamte Verbandsgemeinde → Schaffung einer konzeptionellen Grundlage zum Umgang mit Leerstand und Schrottimmobilien, Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung, Reaktionsmöglichkeit auf Nachfrageentwicklungen
- Förderung der Lückenbebauung vor der Außenerschließung → Erhalt und Stärkung der Ortskerne und des Ortsbildes, Vermeidung von Erschließungs- und Infrastrukturkosten
- Erhalt, Sanierung und Instandhaltung ortsbildprägender und kulturhistorisch wichtiger Gebäude → Erhalt und Steigerung der Attraktivität der Ortschaften, Erhöhung der Identifikation mit sowie des Interesses an der Weiterentwicklung der Ortschaften