1. Einleitung

1.1 Gemeindeentwicklungskonzept – Was ist das?

Gemeindeentwicklungskonzepte sind informelle Planwerke, d. h. sie sind kein formelles Planungsinstrument im Sinne des Baugesetzbuches, sondern eine konzeptionelle sowie unverbindliche Rahmenplanung. Im Gegensatz zu formellen Planungsinstrumenten und sonstigen Satzungen des Baugesetzbuches sind informelle Planungen gesetzlich nicht vorgeschrieben und haben keine Rechtskraft. Die Planungen werden von den Gemeinden freiwillig aufgestellt und sind lediglich für die Kommune und die Behörden selbstbindend. Informelle Planungen durchlaufen nicht das förmliche Bauleitverfahren. Einen eindeutig definierten Verfahrensablauf gibt es nicht, da es sich bei der Gemeindentwicklungsplanung um einen permanenten Prozess handelt, in dem die Verfahrensschritte nicht in strenger chronologischer Abfolge stehen, sondern vielmehr Rückkoppelungen und nachträgliche Änderungen und Anpassungen zulassen sollen[1].

Sie gehen häufig förmlichen Plänen voraus und dienen z. B. der Vorbereitung von Bauvorhaben und als Orientierungshilfe für Entscheidungen bei der Steuerung kommunaler und privater Investitionen. Unrentable Projekte können so bereits im Voraus vermieden werden. Des Weiteren können auch Raumnutzungskonflikte im Vorfeld erkannt werden. Dies ist wichtig, da Gemeindentwicklungskonzepte durch ihre fehlende Rechtskraft unfähig sind, bei harten Raumnutzungskonflikten Lösungen zu erzwingen.

Diese Zukunftsorientiertheit ist ein charakteristisches Merkmal für Gemeindeentwicklungskonzepte. Durch eine präzise Analyse der gemeindlichen Situation und unter der Berücksichtigung der bisherigen Gemeindeentwicklung fungieren sie – meist für einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren – als Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Mit dieser Zukunftsvorsorge sollen Gemeindeentwicklungskonzepte dabei helfen, die Qualität der Gemeinde zu steigern und die zukünftige Entwicklung aktiv zu gestalten. Somit bilden Gemeindeentwicklungskonzepte oftmals die Grundlage für die Erstellung eines Flächennutzungsplans.

Gemeindeentwicklungskonzepte werden in der Regel für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und sind als abwägungserheblicher Belang (gemäß § 1 Abs. 6 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

1.1.1 Informelle Beteiligung

Neben der gesetzlich vorgeschriebenen Bürgerbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung und der Beteiligung von Gemeinden und Trägern öffentlicher Belange (Bauleitplanung, Landes- und Regionalplanung) ist es meist üblich, dass auch Gemeindeentwicklungskonzepte mit den Bürgern und Betroffenen über informelle Formen der Beteiligung erörtert werden. Im Rahmen dieser informellen Beteiligung geht es nicht nur um die Teilnahme der Bürger, sondern um Kooperation. Kooperative Beteiligungsprozesse reichen von der Phase der Zielfindung über die Plan- bzw. Programmerstellung bis hin zur

1 www.laermkontor.de/deutsch/PULS/Planungsebenen.html, Zugriff: 27.11.2006.

Umsetzungs- oder sogar Nutzungsphase. Es gibt ein breites Spektrum an Handlungsformen, wie z. B. Beteiligungsformen im Rahmen lokaler Agenda-Prozesse, Zukunftswerkstätten, Arbeitskreise, Planungszellen, Stadtforen, -dialoge und -konferenzen und vieles mehr[2].

1.2 Ausgangslage und Anlass des Gemeindeentwicklungskonzeptes

Die Gemeinde Borkwalde entstand in den 1930er Jahren aus Urlauberansiedlungen in einem Waldgebiet zwischen Lehnin und Beelitz. Somit ist Borkwalde der jüngste Ort des heutigen Amtsbereiches Brück und in seiner Entwicklung und Siedlungsstruktur nicht mit den historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Angerdörfern des Landkreises Potsdam Mittelmark zu vergleichen. Borkwalde diente ursprünglich weniger als Wohnstandort, sondern hauptsächlich als Erholungsgebiet für zahlreiche Berliner – später auch Anhaltiner –, welche in den ausgedehnten Wäldern des Beelitzer Sander nach Ruhe, frischer Luft und Erholung suchten. So hielten sich vorwiegend in den Sommermonaten bis zu 3.000 Urlauber in ihren Ferienhäusern auf. Dagegen waren bis zum Jahr 1990 lediglich 391 Personen mit einem festen Wohnsitz in Borkwalde ansässig.

Nach der politischen Wende in den Jahren 1989/90 setzte in Borkwalde – wie auch in zahlreichen anderen Kommunen in den neuen Bundesländern – eine hohe Bautätigkeit ein. So wurde im Jahr 1992 außerhalb des ursprünglichen und durchweg parzellierten Siedlungsgebietes ein Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Aufgrund des von ausgedehnten Kieferwäldern geprägten Wohnumfeldes sowie der guten Verkehrsanbindung nach Potsdam und Berlin wurde die Gemeinde besonders von jungen Familien aus den umliegenden Städten als Wohnstandort angenommen. Im Zuge des Baubooms der 1990er Jahre entstanden auch in Borkwalde zahlreiche Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbauten. Diese wurden zum Großteil im schwedischen Holzbaustil errichtet, womit in Borkwalde eine „Schwedenhaussiedlung" entstand.

Im Zuge der hohen Bautätigkeit – welche Mitte der 1990er Jahre ihren Höhepunkt fand – hatte Borkwalde einen explosionsartigen Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen. So stieg die Bevölkerungszahl von 391 Einwohnern im Jahr 1990 auf mehr als 1.500 Einwohner im Jahr 2006 an. Zu dieser hohen Einwohnerzahl kommt weiterhin eine hohe Urlauberanzahl hinzu.

Seit der Entstehung von Borkwalde ist dessen Entwicklung vorwiegend von Bautätigkeiten im Erholungs- und Wohnbereich geprägt. Die Gemeinde wurde als Waldkolonie zu Erholungszwecken geplant und ist als solche gewachsen. Demnach wurden Gewerbe- oder Industriegebiete zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen nie eingerichtet. Außer einem Gartenbaubetrieb sind landwirtschaftliche Nutzungen in Borkwalde ebenfalls nicht vorhanden. Es haben sich lediglich kleinere Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt sowie eine Zahnärztin und eine Allgemeinmedizinerin. Die zukünftige Entwicklung ist demnach stark von einer weiteren Siedlungs- und Bautätigkeit im Wohnbereich sowie von einer Qualitätssteigerung des Wohnstandortes abhängig.

Jedoch konnte auf kommunaler als auch auf überörtlicher Ebene mit dem rasanten Wachstum der Gemeinde schwer umgegangen werden. Die nach 1990 entstandene

2 www.planung-tu-berlin.de/Profil/Formelle_und_Informelle_Planungen.htm, Zugriff: 08.03.2006.

„Schwedenhaussiedlung" hat keinen baulichen sowie siedlungsstrukturellen Zusammenhang zum ursprünglichen und hauptsächlich zu Erholungszwecken dienenden Siedlungsteil der Gemeinde. Aufgrund des hohen Angebotspotenzials an erschlossenem Bauland im Bebauungsplangebiet sowie in umliegenden Kommunen wie Fichtenwalde, Borkheide und Brück ist eine zusätzliche Bautätigkeit im ursprünglichen Siedlungsteil auf landes- und regionalplanerischer Ebene sowie auf Kreisebene nicht erwünscht. Baurecht ist im ursprünglichen Siedlungsteil lediglich für einzelne Grundstücke über Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB hergestellt, um Wohnbauflächen für den Eigenbedarf bereit zu halten.

Um Borkwalde als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und zu entwickeln, bedarf es einer den künftigen Rahmenbedingungen wie der demografischen Entwicklung und der neuen Förderpolitik des Landes Brandenburg angepassten Entwicklungsplanung. Diese muss sich hauptsächlich auf die Wohnstandortfaktoren Versorgung, Verkehr und Wohnumfeld konzentrieren. Anhand einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse werden bestehende Potenziale sowie Problemfelder dargestellt, um daraus Entwicklungsschwerpunkte abzuleiten.

1.3 Ziel des Gemeindeentwicklungskonzeptes

Im Rahmen einer wissenschaftlichen Hausarbeit des Studienganges „Stadt- und Regionalplanung" am Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin wurde das Entwicklungskonzept als ein informelles Planwerk von den Studenten Esther Krusemark und Ralf Zarnack erarbeitet. Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es, mögliche kurz- bis langfristige Entwicklungsschwerpunkte bezüglich der Gemeindeentwicklung in Borkwalde darzustellen. Mit Hilfe der Entwicklungsschwerpunkte soll sich die Gemeinde Borkwalde positiv, zeitgemäß und zum Wohle ihrer Bürger entwickeln können. Des Weiteren soll das Gemeindeentwicklungskonzept als Leitfaden zur Orientierung und als Arbeitsgrundlage der Gemeindevertretung für mögliche kommunalpolitische Entscheidungen dienen. Das Gemeindeentwicklungskonzept entfaltet keinerlei Rechtskraft und hat lediglich eine für die Gemeinde selbstbindende Wirkung

1.4 Methodisches Vorgehen

Zur Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde zunächst mit Herrn Wilde, Bürgermeister der Gemeinde Borkwalde, ein Expertengespräch geführt. Dieses Gespräch diente dazu, einen ersten Gesamtüberblick von Borkwalde zu erhalten. Während des Gespräches wurden die Geschichte von Borkwalde sowie die Arbeit der Gemeindevertretung und kommunalpolitische und planungsrechtliche Gegebenheiten thematisiert. Anschließend erfolgte im öffentlichen Teil der Gemeindevertretersitzung vom 25. Oktober 2006 die Ankündigung des Gemeindeentwicklungskonzeptes. Dazu wurden in einem Vortrag der angestrebte Ablauf, die Gliederung und die Ziele erläutert.

Im weiteren Verlauf konnte ein Expertengespräch mit Herrn Szerwinski, Investor in Borkwalde, einen Einblick in dessen bisherige Arbeit in Borkwalde vermitteln. Des Weiteren wurden von Herrn Szerwinski bereits beschlossene sowie mögliche Vorhaben für Borkwalde erörtert. Ein weiteres Expertengespräch ist mit Herrn Knauer, Leiter der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, geführt worden. In diesem Gespräch konnte die

Gemeinde Borkwalde aus regionalplanerischer und damit überörtlicher Sicht betrachtet werden. Um die raumplanerischen Gegebenheiten und Probleme in Borkwalde zu vertiefen, wurde anschließend ein Expertengespräch mit Frau Block, Bauamtsleiterin des Amtes Brück, geführt. In einem letzten Gespräch wurden mit Frau Lesmeister und Gästen der Interessengruppe „Rentner in Borkwalde" die Probleme und Bedürfnisse älterer Menschen in Borkwalde besprochen.

Mit Hilfe der Expertengespräche ist die planerische, politische sowie gesellschaftliche Situation in Borkwalde untersucht worden. Die Expertengespräche dienten weiterhin zur Bestandsaufnahme und um erste Anregungen für Handlungsbedarfe und mögliche Entwicklungsschwerpunkte zu erhalten. Von den genannten Gesprächspartnern ist zudem umfangreiches Karten- sowie Datenmaterial zur Verfügung gestellt worden.

Im Anschluss erfolgte eine Auswertung der Expertengespräche sowie des Karten- und Datenmaterials und der regional- und landesplanerischen Rahmenbedingungen. Mit umfangreichen Ortsbegehungen und der Auswertung weiterer Datenmaterialien vom Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik sowie des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist die Bestandsaufnahme ergänzt und vertieft worden. Aus der Bestandsaufnahme wurden konkrete Handlungsbedarfe ermittelt, welche die zu lösenden Probleme benennen. Daraus konnten wiederum die Handlungsschwerpunkte abgeleitet werden.

Die Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde durch die Teilnahme an einer Gesamtausschusssitzung und an der Arbeitsgruppe „Gemeindeentwicklungskonzept" begleitet. Die genannte Arbeitsgruppe setzt sich aus Bürgern, Mitgliedern der Gemeindevertretung und Herrn Szerwinski zusammen. Durch die Teilnahme konnten die Bestandsaufnahme ergänzt sowie erste Anregungen für Entwicklungsschwerpunkte gewonnen werden.

2. Rahmenbedingungen und übergreifende Leitlinien

2.1 Borkwalde im regionalen Gefüge

Die Gemeinde Borkwalde hat die Rechtsstellung einer amtsangehörigen Gemeinde und gehört dem Amt Brück an[3]. Das Amt Brück liegt ca. 30 km südlich der Landeshauptstadt Potsdam im mittleren Bereich des Landkreises Potsdam Mittelmark im Land Brandenburg. Die Entfernung zur Kreisstadt Belzig beträgt ebenfalls ca. 30 km. Die Amtsstadt Brück liegt ca. 15 km von Borkwalde entfernt.

Neben der Gemeinde Borkwalde umfasst das Amt Brück in seiner derzeitigen Struktur noch weitere vier Gemeinden und die Stadt Brück. Zusätzlich gehören der Stadt Brück und den Gemeinden Planebruch und Linthe insgesamt acht Ortsteile an.

Tabelle 1: Amtsstruktur des Amtes Brück, Stand Dezember 2002

Stadt/ Gemeinde	Ortsteil	Einwohner	Fläche in km²
Brück		3.940	57,88
	Baitz	214	11,93
	Neuendorf	297	15,85
Borkheide		1.863	6,68
Borkwalde		1.340	4,88
Planebruch	Cammer	507	22,67
	Damelang-Freienthal	560	33,81
	Oberjünne	119	8,82
Linthe	Linthe	683	15,17
	Alt Bork	164	6,76
	Deutsch Bork	151	7,63
Golzow		1.454	39,99
Amtsbereich gesamt		10.781	232,07

Quelle: Informationsbroschüre Amt Brück, Brück, 2002, eigene Darstellung.

Die Fläche des Amtes Brück umfasst 232,07 km².[4] Der Amtsbereich hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von 24 km und eine Ost-West-Ausdehnung von 18 km.[5] Im Norden grenzt das Amtsgebiet von Brück an die Stadt Beelitz und die Gemeinde Kloster Lehnin. Im Osten grenzt das Amt Brück ebenfalls an die Stadt Beelitz sowie an die Stadt Treuenbrietzen. Südlich grenzt das Amt Brück an die Stadt Belzig und an die Stadt Niemegk. Das Amt Ziesar grenzt im Westen an das Amt Brück. Borkwalde befindet sich im nördlichen Teil des Amtsbereiches Brück und grenzt im Norden und Westen an den Orten Busendorf und Fichtenwalde. Diese beiden Orte sind als Ortsteile in die Stadt Beelitz eingegliedert. Die Gemeindegrenze zwischen Borkwalde und der Stadt Beelitz ist auch gleichzeitig die Grenze

3 Hauptsatzung Borkwalde, Borkwalde, 17.06.2006.
4 GAI mbH Treuenbrietzen, Entwurf Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkwalde, textliche Fassung, Auslegungsexemplar, Brück, 2000, S. 5.
5 Ebenda.