



Protokoll 2. Arbeitsgruppensitzung „Bautradition und Siedlungsentwicklung“

Ort: Oerrel, Landgasthaus Zur Heidequelle
Datum: 12.05.15
Uhrzeit: 18:00 Uhr bis 20.30 Uhr

Teilnehmer: Petra Bauke, Dietrich Brockmann, Barbara Dettmer, Erhard Dreyer, Ann-Kathrin Goerke, Christiane Götze, Kathrin Martens, Hartmut Pelzer, Carsten Warnecke, Dr. Henning Wendt, Ullrich Willier, Ilka Bauke (Samtgemeinde Hankensbüttel), Volker Warnecke (Planungsbüro Warnecke)

1 Fazit der vergangenen Sitzung

Im Rahmen der vergangenen Sitzung wurden die Teilnehmer zu den aus ihrer Sicht besonders positiv oder besonders negativ zu bewertenden baulichen Situationen in ihrem jeweiligen Heimatort befragt. Die genannten Orte wurden anhand von Fotos kommentiert.

Positiv wahrgenommen werden:

Der Bereich um das Ehrenmal in Steimke; das Ortsbild im Kern von Alt Isenhagen; das Erich-Weniger-Haus und das Gehöft am Haus der Gemeinde in der Metzinger Straße in Steinhorst; der Ortskern von Sprakensehl mit der Kirche, der Schule, dem Hofcafe, dem Teich, dem Friedhof und der Freifläche; die Fachwerkbauten in der Bahnhofstraße, die Sparkasse und die Kirche sowie das der Bauernhof Uelzener Straße 1 in Hankensbüttel.

Negativ wahrgenommen werden:

Das Stiefelheim in Steimke; die Wassermühle in Steinhorst; die ehemalige Gaststätte im Norden der B4 sowie das leerstehende Geschäft und der benachbarte Hof mit dem Schrotthandel in Sprakensehl; einige nicht ausreichend eingegrünte große Stall- oder andere Landwirtschaftsanlagen; Leerstände und Verfall von ehem. landwirtschaftlichen Gebäuden sowie die Neubauten der Fa. Lorenz-Bahlsen in Hankensbüttel.

2 Leerstands- und Baulückenkataster

Zur Anerkennung der Dorferneuerungsplanung ist die Samtgemeinde verpflichtet, ein Leerstands- und Baulückenkataster vorzulegen. Über 100 der insgesamt 412 Städte, Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen nutzen inzwischen das vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) angebotene Baulücken- und Leerstandskataster. Alternativ ergibt sich die Möglichkeit zur Erstellung über den Landkreis Gifhorn, wobei hier langfristig ein Verschneiden mit zahlreichen weiteren Informationen auf Landkreisebene möglich wäre.



Neben der einfachen Erfassung und Anzeige von leer stehenden Gebäuden und Baulücken ist insbesondere eine Verbindung mit der Einwohneraltersstruktur von Interesse. Das Baulücken- und Leerstandskataster wurde entwickelt, um die Politik und die Verwaltungen bei der Ortsentwicklungsplanung zu unterstützen. In Verbindung mit den Einwohnermeldedaten lassen sich aus dem Kataster beispielsweise Entscheidungsgrundlagen in Bezug auf das Angebot von Schulen und Schulwegen, von Spielplätzen, von Senioren- und Nahversorgungseinrichtungen, der ärztlichen Versorgung etc. ableiten. Das Kataster soll dabei Aussagen zu folgenden Aspekten enthalten:

- **Leerstände**
- Leerstände mit Verkaufsbereitschaft (wenn möglich)
- potenzielle Leerstände (verknüpft mit Einwohnerdaten)

- **Unternutzungen**
- potenzielle Unternutzungen

- **Freiflächen**
- Freiflächen verfügbar
- Freiflächen als Bauland geeignet
- Freiflächen als Bauland geeignet und verfügbar

Grundsätzliche Angaben zum gebäudeleerstand und zur Unternutzung von z.B. ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden sollen bereits im Rahmen der Dorferneuerungsplanung erhoben und dargestellt werden. Neben der Aufnahme bei der örtlichen Kartierung soll dazu ein Abgleich mit den Bürgermeistern der fünf Mitgliedsgemeinden erfolgen. Die Bürgermeister erhalten die jeweiligen Ortskarten und werden gebeten, die entsprechenden Kennzeichnungen vorzunehmen. Diese Grundinformationen werden danach der Samtgemeinde zur Erarbeitung des notwendigen Katasters auf der Grundlage des Modells der LGLN zur Verfügung gestellt.

3 Siedlungsentwicklung / Baulücken

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung sollen Leitbilder für die weitere Siedlungsentwicklung in den Gemeinden aufgezeigt werden. Dabei werden besonders die spezifischen Lebensqualitäten im ländlichen Siedlungsraum unter Nutzung bzw. Weiterentwicklung der ökologisch und ökonomisch vertretbaren Aktivitäten angestrebt. Der Erhalt der überlieferten Siedlungs- und Landschaftsstrukturen ist für die Bewohner der alten Ortslagen als erhebliches Identifikationspotenzial anzusehen, welches langfristig erhalten und den zukünftigen Ansprüchen genügend entwickelt werden sollte.



Die Möglichkeiten einer aus Sicht der Dorferneuerung vertretbaren Siedlungsentwicklung durch die Nutzung von entsprechenden Freiflächen bzw. von vorhandenen Baulücken wurden im Rahmen der Sitzung aufgezeigt. Deutlich wurde hier, dass in sämtlichen Ortslagen noch zahlreiche Baulücken vorhanden sind (vgl. dazu anliegende Darstellungen zur Siedlungsentwicklung in den einzelnen Orten der Samtgemeinde).

Dabei sind es in den kleineren ländlichen Siedlungen zumeist kleinere, z.T. einzeln liegende Flächen, die unabhängig von ihrer tatsächlichen Verfügbarkeit noch eine ergänzende Bebauung aufnehmen *könnten*. Fraglich erscheint jedoch, ob diese Baulücken auch tatsächlich als Bauland geeignet sind und zur Verfügung stehen. Diese Fragestellungen werden ebenfalls Bestandteil der Erarbeitung des oben genannten Leerstands- und Baulückenkatasters sein.

In einigen Orten und vor allem in den größeren Dörfern sind auch größere zusammenhängende Flächen als zukünftig bebaubar gekennzeichnet worden. Insbesondere mit Blick auf den anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft und der damit verbundenen Frage nach der zukünftigen Nutzung von Teilen der alten Hofstellen in den Ortskernen richtet sich neben der Dorferneuerung auch die übergeordnete Landesplanung und die auf Ebene vom Zweckverband Großraum Braunschweig betriebene Regionalplanung auf die Siedlungsentwicklung *innerhalb* der Ortskerne aus. Eine größere bauliche Entwicklung am Ortsrand wird zukünftig nur noch in Orten mit zentraler Bedeutung ermöglicht. In den kleineren Orten muss sich eine ergänzende bauliche Entwicklung an dem im Ort nachgewiesenen Bedarf orientieren und sollte zudem innerhalb der Ortskerne stattfinden.

Abgesehen vom derzeit nicht einzuschätzenden Aspekt der Verfügbarkeit ist die Bewertung der potentiellen Entwicklungsflächen allerdings unter Berücksichtigung einer möglichen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Beeinträchtigung (z.B. durch umgebende Viehhaltung) oder aber wegen ihrer Bedeutung als prägende innerörtliche Grün- bzw. Freifläche (z.B. mit markantem Gehölzbestand) vorgenommen worden: Entsprechende Flächen werden nicht als geeignetes Bauland gekennzeichnet.

Zudem wurde dieser Bewertung ein Abgleich mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zu Grunde gelegt, in dem die Samtgemeinde in Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde die zukünftige Inanspruchnahme der Flächen vorgenommen hat. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass der Flächennutzungsplan bereits zum Ende der 1970er Jahre erstellt wurde und seitdem lediglich in konkreter beplanten Teilbereichen eine inhaltliche Anpassung und damit Aktualisierung erfahren hat.

In einigen Orten sind für absehbare Entwicklungsflächen bereits Bebauungspläne entweder vorhanden oder in Aufstellung befindlich, was ebenso in die im Anhang befindlichen Darstellungen mit eingeflossen ist. Auch sind die Gebäudeleerstände mit verzeichnet, die im Rahmen unserer Kartierung vom Straßenraum als solche zweifelsfrei bestimmt werden konnten. Sofern hier weitere bekannt sind, bitten wir Sie um Kennzeichnung und Übermittlung.



Grundsätzlich gilt im Sinne der Dorferneuerung bei der Aufsiedlung der Wohnbauflächen, dass die Bauflächen harmonisch in die Landschaft eingefügt werden sollten. Abrupte Übergänge von der offenen Landschaft in die bebaute Ortslage sind zu vermeiden. Um nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, sollte dementsprechend darauf geachtet werden, bereits im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung aufzunehmen.

Um die negativen Folgen der Siedlungsentwicklung für die Landschaft zu vermeiden, muss im Rahmen der Bauleitplanung die sog. Eingriffsregelung berücksichtigt werden. Die Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Mit der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden. Die sich ergebenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen.

4 Ankündigung

Beim nächsten Arbeitskreistermin soll es besonders um das Thema Gebäudesanierung und Klimaschutz im Rahmen der Dorferneuerung gehen. In Zusammenarbeit mit dem für den Planungsraum zuständigen Energieberater der Verbraucherzentrale Lüchow werden anhand unterschiedlicher Gebäudetypen (Fachwerkbauten, massives Gebäude, Putzbauten etc.) Anregungen für entsprechende energetische Maßnahmen gegeben. Zu dieser Sitzung werden auch die Arbeitsgruppenmitglieder der Arbeitsgruppe Bautradition und Siedlungsentwicklung aus der Planungsregion Gemeinden Wahrenholz und Schönewörde eingeladen.

Nächste Sitzung:

Das nächste Arbeitsgruppentreffen findet statt am Donnerstag, **16.07.15 um 19.00 Uhr** in Schönewörde im Schützen- bzw. Sportheim.

Themen:

- Vorstellung der Gebäudekartierung
- Energetische Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Vorstellung der für den Spätsommer geplanten Beratungskampagne zur Gebäudesanierung

Volker Warnecke, 06.09.2015