



Protokoll 2. Arbeitsgruppensitzung „Baukultur und Siedlungsentwicklung“

Ort: Borum, *frickeinszeniert (Hofstelle, Im Winkel 6)*
Datum: Montag, 05.12.18
Uhrzeit: 18:00 Uhr bis 20.00 Uhr

Tagesordnung

1. Protokoll und Organisatorisches
2. Thema 1: Siedlungsentwicklung
3. Thema 2: Leerstands- und Baulückenkataster
4. Thema 3: Umnutzungsmöglichkeiten / Förderansätze und Ideen
5. Weitere Vorgehensweise

1. Begrüßung und Organisatorisches

Herr Fricke eröffnet die 2. Arbeitsgruppensitzung und begrüßt die anwesenden Teilnehmer der Arbeitsgruppe „Baukultur und Siedlungsentwicklung“ in den Räumlichkeiten der *Agentur frickeinszeniert* in Borum auf der Hofstelle *Im Winkel* Nr. 6. Thematischer Mittelpunkt der Arbeitsgruppensitzung war die Auseinandersetzung mit den leerstehenden Gebäuden in der Dorfgregion und deren zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten. Aufgrund der aktuellen Thematik erklärte sich Herr Fricke dazu bereit, die Sitzung auf seiner Hofstelle stattfinden zu lassen. Die Sitzung fand in einem ehemaligen Stallgebäude statt und Herr Fricke schilderte zu Beginn sehr eindrucksvoll, welche Beweggründe ihn dazu gebracht haben, seine Agentur von Braunschweig nach Borum zu verlegen, welche Herausforderungen zu meistern waren bzw. welche weitere Planungsabsichten für die Hofstelle bestehen. Hierfür sei nochmal ein ganz rechtherzlicher Dank gesagt.

2. Thema 1: Siedlungsentwicklung

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung sollen Leitbilder für die weitere Siedlungsentwicklung in der Dorfgregion der Samtgemeinde Oderwald 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. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen, landwirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten bieten sich aus Sicht der Dorfentwicklung für die beplanten Ortschaften folgende Möglichkeiten an:

An erster Stelle sollte die Umnutzung der leer stehenden Bausubstanz stehen. Neben der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sollte aus Sicht der Dorfentwicklung immer auch die Weiternutzung von möglicherweise leer stehenden Altgebäuden sowie die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden zu



Wohnungen angestrebt werden. Bei der Fördermittelvergabe kommt dabei den Umnutzungsvorhaben eine besondere Priorität zu (siehe unten).

Im Rahmen des Arbeitskreises „Baukultur und Siedlungsentwicklung“ wurden ebenfalls die Möglichkeiten einer aus Sicht der Dorfentwicklung vertretbaren Siedlungsentwicklung durch die Nutzung von entsprechenden Freiflächen bzw. von vorhandenen Baulücken aufgezeigt. Deutlich wurde hier, dass in sämtlichen Ortslagen noch Baulücken vorhanden sind. Fraglich erscheint jedoch, ob diese Baulücken auch tatsächlich als Bauland geeignet sind bzw. überhaupt zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind in den Dörfern auch größere zusammenhängende Flächen sowie einzelne liegende Flächen, die unabhängig von der Verfügbarkeit noch eine ergänzende Bebauung aufnehmen könnten, vorhanden (die entsprechenden Karten wurden dem Protokoll im Anhang beigelegt).

Grundsätzlich gilt im Sinne der Dorfentwicklung 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. 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.

Neubauten im ländlichen Raum

Um Neubauten harmonisch in die Altdorflagen zu integrieren, sind folgende Gestaltungsmaßgaben von Bedeutung:

Einfachheit

- Schlicht gegliederte, langgestreckte und lagerhaft wirkende Baukörper
- zurückhaltende Detaillösungen markieren eine individuelle Gestaltung
- Betonungen und Verschnörkelungen vermeiden
- Vermeidung von Materialvielfalt
- Abstimmung in Stellung, Dachgestaltung, Konstruktion, Material und Farbe
- Gestaltung des Vorgartens / der Einfriedung

Maßstäblichkeit

- Maßstab der Nachbarbebauung mit Gebäudestellung, Abmessungen (Trauf- und Firsthöhen) und Proportionen beachten
- Bauten von anderthalb bis zwei Geschossen sind typisch; ggfs. Drempele bilden



- Angenehme Proportionen bei Höhenverhältnis zwischen Dach und Wand zwischen 2:1 bzw. 1:2
- Sockel weist nur geringe Ansicht auf
- Fenster mit klaren senkrechten Teilungen

Dachgestalt

- Ruhig wirkende Dachlandschaft mit Sattel- und Krüppelwalmdächer mit gleicher Dachneigung
- Belichtung vom Dachgeschoss die Giebel, Gauben; Dachaufbauten und Dachflächenfenster untergeordnet ausbilden

Material

- Dacheindeckung mit nichtglänzenden, naturroten Tonziegeln
- Außenwände mit rotem Sichtziegelmauerwerk oder in Holz

3. Leerstands- und Baulückenkataster

Zur Anerkennung der Dorfentwicklungsplanung ist die Samtgemeinde Oderwald verpflichtet, ein Leerstands- und Baulückenkataster vorzulegen. Das Leerstands- und Baulückenkataster wird zurzeit erarbeitet. Neben der einfachen Erfassung und Anzeige von leer stehenden Gebäuden und Baulücken, ist besonders die Anzeige der Einwohneraltersstruktur von besonderer Bedeutung. Das Kataster 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 (mit Einwohnerdaten verknüpft)
- **Unternutzungen**
- potenzielle Unternutzungen
- **Freiflächen**
- Freiflächen verfügbar
- Freiflächen als Bauland geeignet
- Freiflächen als Bauland geeignet, verfügbar

4. Thema 3: Umnutzungsmöglichkeiten / Förderansätze und Ideen

Aufgrund der Leerstandsproblematik infolge des Strukturwandels sind Gebäude von landwirtschaftlichen Betrieben, aber insbesondere auch auf ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen,



vielfach untergenutzt oder leerstehend. Mit Blick auf die zu wahrende dörfliche Struktur ist ihre Erhaltung wichtig, so dass in diesen Fällen neben erhaltenden Maßnahmen auch eine neue Funktionszuweisung innerhalb des Gebäudes gefördert werden kann. Das Land fördert in diesem Zusammenhang die Revitalisierung (Wiedernutzung) leerstehender oder die Umnutzung landwirtschaftlich genutzter oder ehemals landwirtschaftlich genutzter ortsbildprägender Gebäude für Wohn-, Arbeits- sowie Fremdenverkehrs-, Freizeit- oder gemeinschaftliche Zwecke. Dabei ist teilweise auch der Innenausbau förderungswürdig.

Zuwendungsfähig sind folgende Maßnahmen:

Umnutzungsmaßnahmen von Gebäuden land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Bei privaten Antragstellern beträgt die Förderung 30 % und höchstens 150.000 Euro Zuschuss je Projekt. In besonders begründeten Ausnahmefällen können bis zu 250.000 Euro gefördert werden.

Umnutzungsmaßnahmen ortsbildprägender oder landschaftstypischer Gebäude sowie von Bausubstanz hin zu einem ortsbildprägenden oder landschaftstypischen Erscheinungsbild, vor allem zur Innenentwicklung, unter gestalterischer Anpassung an das Ortsbild. Bei privaten Antragstellern beträgt die Förderung 30 % und höchstens 150.000 Euro je Projekt. In besonders begründeten Ausnahmefällen können bis zu 250.000 Euro gefördert werden.

Revitalisierungsmaßnahmen (Innenausbau) ungenutzter und leerstehender, ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz, vor allem zur Innenentwicklung, auch im Zusammenhang mit der gestalterischen Anpassung an Ortsbild. Bei privaten Antragstellern beträgt die Förderung 30 % und höchstens 100.000 Euro je Projekt.

Die Anpassung von Gebäuden einschl. Hofräumen und Nebengebäuden land- und forstwirtschaftlich Betriebe an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens. Bei privaten Antragstellern beträgt die Förderung 30 % und höchstens 50.000 Euro je Projekt.

5. Weitere Vorgehensweise

Wie wird gefördert:

Förderzeitraum:	2019 – 2024 (erste Antragstellung ab 15.09.2019)
Förderquote:	30 % (private Antragsteller), 35 % (Kirchen), öffentliche Antragsteller (nach Steuereinnahmekraft)
Fördermindestsumme:	Die Mindestförderung muss mindestens 2.500 Euro betragen; d.h. eine Mindestinvestition von 8.340 Euro ist notwendig
Mehrwertsteuer:	Die Mehrwertsteuer wird gefördert, wenn keine Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht
Eigenleistung:	Eigenleistungen sind möglich; gefördert wird dann nur das Material.



Voraussetzung:	Denkmalrechtliche Genehmigung, Baugenehmigung
Beratung:	Beratung durch den sog. Umsetzungsbeauftragten (Termine ab Mai 2019)
Kostenangebot:	Einholung von einem bzw. ab einer Zuschusshöhe von 50.000 Euro von drei Vergleichsangeboten auf der Grundlage des Beratungsgespräches
Frist Antragstellung:	jeweils der <u>15.09.</u> – Vorlage der kompletten Antragsunterlagen beim Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig
Ausführung:	entsprechend den Festsetzungen im Zuwendungsbescheid
Abrechnung:	nach vollständiger Fertigstellung der Maßnahme erfolgt die Zuwendung und Rückgabe der Rechnungsbelege

Weiterer Planablauf

März 2019	Fertigstellung des Planentwurfs – Abgabe an die Gemeinden, Amt für regionale Landesentwicklung, Landkreis Wolfenbüttel, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Landwirtschaftskammer, Regionalverband Großraum Braunschweig
April 2019	4-wöchige öffentliche Auslegung des Planentwurfs
Mai 2019	Abwägung der Stellungnahmen, ggfs. Planänderung oder – ergänzung, Beschluss des DE-Plan durch die Gemeinden
Juni 2019	Plangenehmigung durch das Arl und abschließende Bürgerversammlung
15.09.2019	Erste Beantragung von Vorhaben im Rahmen der Dorfentwicklung
2019-2024	jährliche Fortschreibung des DE-Plans nach Abstimmung mit dem Arbeitskreis in den Gemeinden Börßum, Cramme, Dorstadt, Heiningen, Flöthe und Ohrum

In der Hoffnung, dass die Mitarbeit im Arbeitskreis in sichtbare Erfolge mündet, bedanke ich mich rechtherzlich für Ihre Mitarbeit.

Monika Traub