



Protokoll 2. Arbeitsgruppensitzung „Baukultur und Siedlungsentwicklung“

Ort: Rötgesbüttel, Bürgerhaus
Datum: Mittwoch 12.02.2020
Uhrzeit: 19:00 Uhr bis 21.00 Uhr

Tagesordnung

1. Begrüßung und Organisatorisches
2. Thema 1: Leerstands- und Baulückenkataster
3. Thema 2: Siedlungsentwicklung / Neues Bauen
4. Weitere Vorgehensweise

1. Begrüßung und Organisatorisches

Herr Schölkmann eröffnet die 2. Arbeitsgruppensitzung und begrüßt die anwesenden Teilnehmer der Arbeitsgruppe „Baukultur und Siedlungsentwicklung“ im Bürgerhaus in Rötgesbüttel. Das Protokoll wurde zugestellt. Es gibt keine Änderungen oder Ergänzungen.

2. Thema 1: Leerstands- und Baulückenkataster

Zur Anerkennung der Dorfentwicklungsplanung sind die Gemeinden Ribbesbüttel und Rötgesbüttel verpflichtet, ein Leerstands- und Baulückenkataster vorzulegen. Über 100 der insgesamt 412 Städte, Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen, nutzen in diesem Zusammenhang inzwischen das vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) angebotene Baulücken- und Leerstandskataster (Ansprechpartner ist hier das Amt für regionale Landesentwicklung).

Neben der einfachen Erfassung und Anzeige von leer stehenden Gebäuden und Baulücken, ist besonders die Anzeige der Einwohneraltersstruktur von besonderer Bedeutung. Das Baulücken- und Leerstandskataster wurde speziell für Kommunen entwickelt und soll den Gemeinden eine konkrete Unterstützung bei der Ortsentwicklungsplanung, beispielsweise bezogen auf Schulen und Schulwege, Spielplätze, Senioren- und Nahversorgungseinrichtungen oder ärztliche Versorgung oder der Ausweisung von Neubaugebieten bieten.

Das Kataster soll folgende Aussagen 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

3. Thema 2: Siedlungsentwicklung / Neues Bauen

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung sollen Leitbilder für die weitere Siedlungsentwicklung in der *Dorfregion Ribbesbüttel – Rötgesbüttel* 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.

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.

Im Rahmen des Arbeitskreises „Baukultur und Siedlungsentwicklung“ wurden darüber hinaus die Möglichkeiten einer aus Sicht der Dorfentwicklung vertretbaren Siedlungsentwicklung durch die Nutzung von entsprechenden Freiflächen bzw. von vorhandenen Baulücken aufgezeigt.

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms unterliegen Standorte ohne besondere Funktionszuweisung einer Eigenentwicklung, die sich am örtlichen Entwicklungsstand orientiert und die die überörtlichen und sonstige Belange zu berücksichtigen hat.

Derzeit stehen in der **Gemeinde Ribbesbüttel** keine neuen Bauplätze bzw. neuen Baugebiete zur Verfügung und aktuell können nach dem Baulandentwicklungskonzept in den folgenden 10 Jahren max. 71 Wohneinheiten realisiert werden.

Für die **Ortschaft Ribbesbüttel** ermittelt sich ein Eigenbedarf von ca. 26 Wohneinheiten für die nächsten 10 Jahre. Eine Erweiterung des Baugebietes *Ortrode Feld* würde den nordwestlichen Ortsrand sinnvoll arrondieren. Langfristig ist nördlich der L 320 auch östlich der *Winkeler Straße* eine Wohnbaunutzung möglich. Vorzugsweise sollte sich die wohnbauliche Entwicklung jedoch südlich der



stark trennenden L 320 entwickelt werden. Der östliche Ortsrand bietet dazu gute Verkehrsanbindungen und langfristige Perspektiven. Besonders attraktiv ist hier die direkte Anbindung des Bahnhaltdepunktes im benachbarten Rötgesbüttel über die K 52 (*Masch*)

Für die **Ortschaft Vollbüttel** ermittelt sich ein Eigenbedarf von ca. 35 Wohneinheiten für die nächsten 10 Jahre. Nachdem das Baugebiet *Langen Ehlern* mit 27 WE entwickelt wird, soll dieser Bereich auch zukünftig im Interesse einer wohnbaulichen Entwicklung bevorzugt werden. Unter Verzicht auf die Zäsur zwischen Vollbüttel und Druffelbeck bietet sich darüber hinaus nördlich und südlich des *Druffelbecker Weges* die Möglichkeit einer bereits gut erschlossenen Arrondierung der Ortslagen

Für die **Ortslage Ausbüttel** ermittelt sich ein Eigenbedarf von ca. 10 Wohneinheiten für die nächsten 10 Jahre. Das Altdorf liegt fast vollständig innerhalb des 800 m Radius einer ostseitig vorhandenen Windenergieanlage, so dass in diesem Bereich keine wohnbaulichen Entwicklungsflächen vorhanden sind. Geeignet wäre am Ostrand ein Gewerbe- und Mischgebiet mit dem vorrangigen Ziel einer gewerblichen Entwicklung. Von einer Erweiterung des Siedlungssplitters „*Siedlung*“ ist aus städtebaulichen Gründen abzusehen. Der Eigenbedarf der Ortschaft Ausbüttel müsste somit in einem der anderen Ortsteile der Gemeinde Ribbesbüttel abgedeckt werden.

Am ländlichen, abgelegenen Siedlungsplatz **Warmbüttel**, der im F-Plan als Außenbereich dargestellt wird, ist keine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Für die **Gemeinde Rötgesbüttel** sind nach dem Kriterienkatalog der Entwicklungsplanung folgende Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen (die Karten mit den entsprechenden Flächen sind dem Protokoll beigefügt):

I= I kurzfristige Entwicklung, II= mittelfristige Entwicklung, III=langfristige Entwicklung

Lage der Fläche	Entwicklung	Bemerkungen	
		Pro	Kontra
7 Im Norden <i>Schierenbalken</i>	W I		Anbindung über Baugebiet <i>Össelkämpe</i> und Richtung Süden an <i>Schierenbalken</i>
3 Grünanlage	W I		Grünanlage
1 <i>Sandkamp</i>	W II	<ul style="list-style-type: none"> Flächen gehören teilweise der Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> Kein F-Plan Waldabstand 15-20 m bei Waldumwandlung hohe Kompensation, außerhalb der OD 20 m Bauverbotszone, Verkehrslärm
2 Sportplatz	W II	<ul style="list-style-type: none"> Nach Verlegung 	<ul style="list-style-type: none"> Für Verlegung muss F-Plan



		des Sportplatzes entwickelbar	geändert werden <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrliche Anbindung evt. später Richtung Süden über neue Fläche 4
4 <i>Südfeld</i>	W II		<ul style="list-style-type: none"> • Kein F-Plan, • außerhalb der OD • evtl. Linksabbiegespur • Verkehrslärm durch B 4
5 <i>Altes Hohes Feld</i>	W III	<ul style="list-style-type: none"> • F-Plan vorhanden • Erschließung über <i>Fasanenweg</i> evtl. möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • außerhalb der OD • 20 m Bauverbotszone • Verkehrslärm B 4 und Bahn • Nähe Klärteiche

Im Zuge einer baulichen Ergänzung stellt sich immer auch die Frage nach einer gestalterischen Einpassung. Um Neubauten harmonisch in die Altdorflagen zu integrieren, sind folgende Gestaltungsmaßgaben von Bedeutung:

Neubauten im ländlichen Raum

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 Firshöhen) und Proportionen beachten
- Bauten von anderthalb bis zwei Geschossen sind typisch; ggfs. Drempel ausbilden
- 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

Grundsätzlich gilt im Sinne der Dorfentwicklung bei der Ansiedlung 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 abzumildern, sollte darauf geachtet werden, bereits im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung aufzunehmen.

4. Weitere Vorgehensweise

Wie geht's mit der privaten Antragstellung weiter?

- Unverbindliche Voranfrage Dorfentwicklung (Anmeldung über die Homepage der Gemeinden oder direkt an das Planungsbüro Warnecke für einen kostenlosen Beratungstermin).
- Maßnahmen an Altgebäuden können aktuell mit 30 % der förderfähigen Kosten gefördert werden.
- Gemeinnützige Vereine werden aktuell mit 63 % und die Kirchen mit 43 % gefördert. Zusätzlich können 10 % mehr gewährt werden, wenn die beantragte Maßnahme mit den Zielen des ILEK vereinbar ist.
- Die Fördersumme muss mindestens 2.500 Euro betragen, d.h. eine Mindestinvestition von 8.340 Euro ist notwendig.
- Bei Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung beträgt die Förderhöchstsumme 50.000 Euro pro Objekt. Bei Revitalisierungen oder Umnutzungen von ortsbildprägenden Gebäuden können bis zu 100.000 Euro bzw. bis zu 150.000 Euro an Fördergeld gewährt werden.
- Bis zu einer Fördersumme von unter 100.000 Euro muss ein Kostenangebot pro Gewerk eingeholt werden. Liegt die Fördersumme höher, müssen für Gewerke mit mehr als 15.000 Euro Umfang drei Vergleichsangebote vorliegen.
- Die Maßnahmenabrechnung erfolgt nach vollständiger Fertigstellung der Maßnahme.



- Frist Antragstellung: jeweils der 15.09. – Vorlage Förderbehörde – Amt für regionale Landesentwicklung, Braunschweig
- Die Mehrwertsteuer wird gefördert, wenn nicht Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht.
- Bei Eigenleistungen ist das Material förderfähig.
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig.
- Die Maßnahme darf erst nach Vorliegen des Zuwendungsbescheides begonnen werden (auch die Auftragsvergabe darf erst danach erfolgen).
- Fallen Planungsleistungen (z.B. bei Umbauten oder statischen Änderungen) an sind diese förderfähig (ausgenommen ist die Leistungsphase 9). Planungsleistungen dürfen bereits vor dem Zuwendungsbescheid beauftragt werden; allerdings nur die Leistungsphasen 1-6.

Weitere Vorgehensweise zur Planerarbeitung

- Fertigstellung des Planentwurfs Mitte April 2020
- Vorlage des Planentwurfes und Abgabe an die Gemeinden, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, den Landkreis Gifhorn, die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr / Geschäftsbereich Wolfenbüttel und an die Landwirtschaftskammer
- Gleichzeitig 4-wöchige öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Einsichtnahme bei den Gemeinden und zur Anerkennung als Fördergrundlage
- Mai 2020 Abwägung der Stellungnahmen, ggf. Planänderung oder – ergänzung; Beschluss des DE-Planes durch die Gemeinden
- Anerkennung als Planungsgrundlage und abschließende Bürgerversammlung
- Fortbestehen der Arbeitsgruppe, mindestens 1 Treffen pro Jahr, jeweils Nachbereitung bzw. Vorbereitung der entsprechenden Maßnahmen

*In der Hoffnung, dass die Mitarbeit im Arbeitskreis
zu sichtbaren Erfolgen führen wird,
bedanke ich mich rechtherzlich.*