

## Dorfentwicklung Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“

### 3. Sitzung der Projektgruppe 1 „DORFUMBAU“

am 18.01.2016, 19.00 bis 21.00 Uhr,  
im DGH Vahlbruch

#### Teilnehmer/innen

16 Personen (s. gesonderte Teilnehmer/innenliste)

#### Tagesordnung

- Punkt 1: Begrüßung, Vorstellung und Ablauf
- Punkt 2: Kurzeinführung für die Gäste - Worum geht's ?
- a) Nds. Förderprogramm Dorfentwicklung - Aufnahme der Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“
  - b) Dorfentwicklungsplanung - Organisation und Ablauf
  - c) Entwicklung der Dorfregion - Stärken, Schwächen und Herausforderungen
  - d) Handlungsfelder - Schwerpunkte zukünftiger Dorfentwicklung
- Punkt 3: Handlungsfeld „Dorfumbau“ - Aktivzone IV Vahlbruch und Aktivzone II Meiborssen
- a) Baulücken- und Leerstandskataster
  - b) Aktivzonen
  - c) Vertiefungsplanungen (Risiko-)Leerstände, Abriss, Neubaumöglichkeiten, Grundstücksneuordnungen, regionstypisches/ energetisches und barrierefreies Bauen, Freiraumgestaltungen
  - d) Aufbau eines Beratungsnetzwerkes - Wünsche und Nachfragen der Eigentümer/innen
- Punkt 4: Ausblick

#### 1. Begrüßung, Vorstellung und Ablauf

Herr Becker eröffnet die 3. Sitzung der Projektgruppe 1 „Dorfumbau“ und begrüßt die Mitglieder der PG 1 sowie die zusätzlich zur heutigen Sitzung eingeladenen Eigentümer/innen der „Aktivzone IV Vahlbruch“ sowie „Aktivzone II Meiborssen“. Er übergibt das Wort an Herrn Scheuer, der den geplanten Ablauf der Sitzung vorstellt (siehe Tagesordnung).

#### 2. Kurzeinführung für die Gäste - Worum geht's ?

Herr Scheuer erläutert anhand eines Kurzvortrages (s. gesonderte Präsentationsfolien) die Vorgeschichte der Aufnahme der fünf Dörfer Vahlbruch, Meiborssen, Ottenstein, Lichtenhagen und Glesse als Dorfregion „Ottensteiner Bergdörfer“ in das neue nds. Förderprogramm zur Dorfentwicklung (Förderzeitraum ca. 6-8 Jahre mit evt. Option auf Verlängerung), Organisation und Ablauf der DE-Planung, Stärken, Schwächen und Herausforderungen der Dorfregion mit besonderer Betonung des erheblichen Rückgangs der Bevölkerungszahlen sowie die daraus vom ortsübergreifenden AK Dorfregion erarbeiteten Schwerpunkte der zukünftigen Dorfentwicklung mit den Handlungsfeldern „Dorfumbau“ (PG 1), „Grundversorgung“ (PG 2) sowie „Freiraumentwicklung“ (PG3).

### 3. Handlungsfeld „Dorfumbau - Aktivzone IV Vahlbruch + Aktivzone II Meiborssen

#### Aktivzone IV Vahlbruch

Herr Scheuer stellt das Baulücken- und Leerstandskataster für Vahlbruch vor. Aus der Aktivzone IV (Untere Straße) sind zahlreiche Eigentümer/innen anwesend, darunter jedoch niemand von den Grundstücken mit Leerstand bzw. Risikoleerstand.

Es wird festgestellt, dass entlang der Unteren Straße derzeit nur noch 2 junge Familien und 2 junge Ehepaare ansässig sind, alle übrigen Bewohner sind 60 Jahre und älter. In einzelnen Fällen sind bisherige Eigentümer/innen Pflegefälle und/oder in Pflegeeinrichtungen umgezogen. Das Interesse möglicher Erben bzw. Kinder an der Weiternutzung der vorhandenen Anwesen ist nach Einschätzung der meisten Anwesenden - soweit bekannt - gering.

Anhand eines Ortsplanes für die Aktivzone IV (Untere Straße) wird dargestellt, wie das Dorf in diesem Bereich aussehen könnte, wenn durch Bevölkerungsrückgänge und Alterung der Bevölkerung zahlreiche Anwesen freifallen und keine gemeinsamen Entwicklungsstrategien für den Umgang mit dieser Entwicklung ins Auge gefasst werden würden. Um diesem „Gesichtsverlust“ für das Dorf und einer „Abwärtsspirale“ auch für die Wertigkeit benachbarter Anwesen etwas entgegen zu setzen, werden anhand zweier vorgelegter Testentwürfe mögliche städtebauliche Neuordnungen für Neubebauungen (Variante A) bzw. Freiflächen-/ Gartengestaltung/-nutzung (Variante B) und ihre Umsetzungsmöglichkeiten diskutiert.

Neben der Aktivzone IV (Untere Straße) wird von den örtlichen Teilnehmer/innen eher auch auf den Erhaltungs- und Handlungsbedarf des Gebäudeensembles südlich des Kirchplatzes hingewiesen.

#### Aktivzone II Meiborssen

Herr Scheuer stellt anschl. das Baulücken- und Leerstandskataster für Meiborssen vor. Aus der Aktivzone II (L 426 Südabschnitt) sind leider keine Eigentümer/innen anwesend.

Auch hier wird anhand eines Ortsplanes für die Aktivzone II (L 426 Südabschnitt) dargestellt, wie das Dorf in diesem Bereich aussehen könnte, wenn durch Bevölkerungsrückgänge und Alterung der Bevölkerung zahlreiche Anwesen freifallen und keine gemeinsamen Entwicklungsstrategien für den Umgang mit dieser Entwicklung ins Auge gefasst werden würden. Um diesem „Gesichtsverlust“ für das Dorf und einer „Abwärtsspirale“ auch für die Wertigkeit benachbarter Anwesen etwas entgegen zu setzen, werden anhand zweier vorgelegter Testentwürfe mögliche städtebauliche Neuordnungen für Neubebauungen (Variante A) bzw. Freiflächen-/ Gartengestaltung/-nutzung (Variante B) diskutiert.

Dabei wird insbes. auf die bei Abriss bestehender Gebäude/-teile und entstehender freier Baulücken guten Möglichkeiten der Qualitätsverbesserung durch (Teil-)grundstückszuschläge angrenzender verbleibender Nachbargrundstücke hingewiesen.

Desweiteren wird für etwaige freiwerdende Grundstücke östlich des Kriegerdenkmals eine Grünanlagengestaltung durch Einbeziehung des angrenzenden Kerbtals für eine bessere Lösung gehalten als eine evt. Neubebauung: Als Wohnbaugrundstücke erscheinen die Grundstücke östlich der Durchgangsstraße eher unattraktiv.

Es wird festgestellt, dass beim Verkauf von Grundstücken bzw. Gebäuden in Meiborssen sowohl positive wie auch negative Nachfolgen festgestellt werden müssen: Insbes. bei lange vernachlässigten Immobilien/ Grundstücken und entsprechend niedrigen Verkaufswerten besteht die Gefahr möglicher Nachfolgenutz/innen mit eher wenigem Instandsetzung-/ Sanierungsinteresse oder -möglichkeiten sowie geringerer sozialer Einbindung in Nachbarschaften. Vor dem Hintergrund eines insges. deutlichen Abschwunges der Immobilienwerte in peripher gelegenen Dörfern könnten zukünftig Grundstücke hauptsächlich nur noch in den Fällen gut verkauft werden, in denen sich das Anwesen einschl. der angrenzenden benachbarten Grundstücke/ Gebäude in einem ansehnlichen und attraktiven Gesamtblick (Ortsbild) darstellten.

Sowohl für mögliche Neubauten wie auch zukünftige Umnutzungen und Erneuerungen bestehender und erhaltenswerter Bausubstanz sind - nicht zuletzt auch wg. verbesserter Förderbedingungen - vorrangig drei **Hauptkriterien** zu berücksichtigen:

### **Regionales Bauen**

Einordnung	(städtebauliche Umgebung)
Kubatur	(Geschosse, Baukörper)
Hauptelemente	(Dach, Fassade, Materialien, Farben)
Details	(Fenster, Türen, Tore)

### **Energetisches Bauen**

Ertüchtigung	(Dämmung, Erneuerung Gebäudetechnik)
Einsatz erneuerbarer Energien	(Solar, Biomasse, Erdwärme)
Aufbau Nahwärmenetze	(Nachbarschaften, Quartiere)
Berücksichtigung „graue“ Energie	(Ressourcenschonung, Wiederverwendung Materialien, heimische nachwachsende Rohstoffe)

### **Barrierefreies Bauen**

Zugänge	(zum Gebäude, zur Wohnung)
Schwelfreiheit	(Wohnung, Balkon, Terrasse)
Bewegungsflächen	(Wohnung, Abstellflächen)
Türen	(Breite, Höhe)
Bad	(Dusche, Sicherheitsausstattung)
Ausstattung	(bedienungsfreundliche Schalter, Ausleuchtung)
Sonstiges	(Lifter, Notrufe, Alltagshilfen)

Abschließend wird Einvernehmen darüber erzielt, dass zur aktiven Gestaltung der Dorfentwicklung und Leestandsaufgabe eine ausgeprägte Kommunikation in der Dorfgemeinschaft (insbes. direkte Nachbarn) ein zentraler Erfolgsschlüssel ist. Der AK Dorfgemeinschaft Ottensteiner Bergdörfer arbeitet im Zuge der DE-Plan-Erstellung deshalb u.a. auch an einer verstärkten Unterstützung der Eigentümer/innen in allen fünf Dörfern in Form eines organisierten Beratungsangebotes („**Beratungsnetzwerk**“):

Als 1. Anlaufstelle für alle Fragen im o.g. Zusammenhang „Dorfumbau“ soll das Kompetenzzentrum in Ottenstein dienen. Hier können Anfragen für kostenfreie erste Beratungen durch die Dorfplaner im Rahmen der geförderten Umsetzungsbegleitung gestellt werden, in denen anschl. nach Bedarf weitere ausgewählte Informationsstellen und -personen vermittelt werden können (z.B. Finanzinstitute, im regionalen und energetischen Bauen versierte Architekten, Gartenarchitekten, Bau- und Energietechniker, Bauordnung, Denkmalpflege u.a.).

Dazu gehören sollte auch eine organisierte Beratung z.B. für Neubürger/innen über die vorhandenen Angebote vor Ort („Kümmerer“).

In der Praxis müsse abschl. leider oft festgestellt werden, dass betroffene ältere Personen kaum noch Interesse an längerfristigen Zukunftsaufgaben zeigten, potentielle Erben/ Kinder oft außerhalb wohnten und nur schnell und wertbringend verkaufen wollten. Für eine nachhaltige Dorfentwicklung gelte es deshalb vorrangig, die jeweils richtigen Ansprechpartner (bisherige Eigentümer/innen) zum richtigen Zeitpunkt (möglichst frühzeitig) mit den richtigen Berater/innen zusammenzubringen.

## **4. Ausblick**

Als Nächstes treffen sich:

- **PG 3 „Freiraumentwicklung“** u.a. zum Thema „Landschaftszwischenräume“ und Rad-/Wanderwegenetz“, Mittwoch, den 03.02.2016 ab 19 Uhr im Gasthaus Hahn in Ottenstein
- **AK Dorfgemeinschaft Ottensteiner Bergdörfer** Mitte Februar (6./7. KW) (Termin und Ort werden noch bekannt gegeben)

Die nächste Sitzung **der PG 1 „Dorfumbau“** ist für Anfang/ Mitte März 2016 vorgesehen. Dabei wird es um eine weitere Aktivzone (IV in Ottenstein) gehen, Ort und genauer Zeitpunkt werden ebenfalls auf dem üblichen Weg rechtzeitig bekannt gegeben.

Die PLANERWERKSTATT 3 wird auch hierfür als Vorbereitung mögliche Entwicklungsoptionen aufzeigen und diese den Mitgliedern der PG 1 vorab zukommen lassen.

Folgende weiterführende und erklärende Unterlagen zum Protokoll finden Sie auf

<http://www.planerwerkstatt3.de/dorferneuerung/aktuelles/dorfregion-ottensteiner-bergdorfer>

- Vortragsfolien vom 18.01.2016
- Protokoll vom 19.01.2016

Protokoll: Klaus Scheuer, Stand 19.01.2016