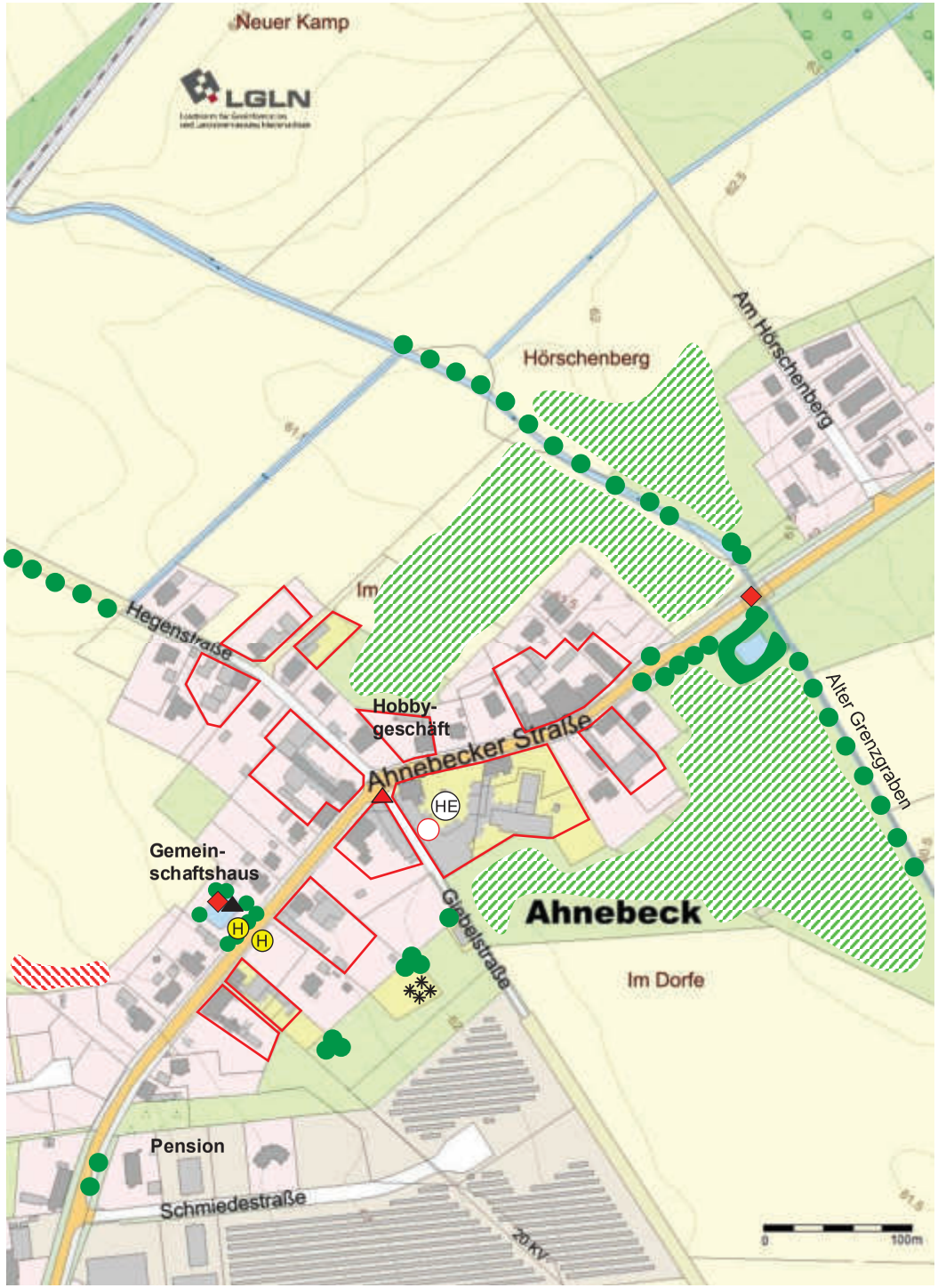
3 KURZBESCHREIBUNG DER ORTE

Den nachfolgenden Beschreibungen der Orte sind jeweils Luftbilder vorangestellt, die vom Portal *geolife* des LGLN aus dem Jahre 2022 stammen.

3.1 Ahnebeck

- *Lage im Raum*: im südlichen Teil des Planungsgebietes
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1624 als *Ahnebergk*
- *Gemarkungsfläche*: 1,11 km^2
- *Einwohner/innen*: 149 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: Der ursprüngliche Rundling wurde im 12. Jh. am Rande der Niederung des *Alter Grenzgraben* angelegt. Nach Ausbildung der Wegeverbindung nach Croya hat sich der Ort zu einem Straßendorf entwickelt. Im ausgehenden 19. Jh. setzte zudem eine bauliche Ergänzung in der *Hegenstraße* ein. Anschließend erfolgte eine bis heute anhaltende Nachverdichtung mit überwiegend Wohnhäusern.
- *Naturräumliche Lage*: im Übergangsbereich der Sand- und Geschiebelehmplatte des *Vorsfelder Werders* zur *Bromer Geest*
- *Landschaftliche Einbindung*: Im Nordosten und im Südosten ergibt sich durch die alten Hofstrukturen bzw. die vorhandenen Grashöfe und Gartenländer ein in typischer Weise prägender Ortsrand. Im Westen ist der Übergang zu den Ackerflächen weniger markant, und im Südwesten grenzt der Ort Parsau an.
- *Verkehrsanbindung*: Lage an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 244 (Helmstedt – Brome).
- *ÖPNV*: ein Bushaltestellenpaar in der Ortsmitte
- *Land- und Forstwirtschaft*: ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb
- *Soziale Infrastruktur*: Gemeinschaftshaus mit Spielplatz am Dorfteich; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: der Gemeinschaftsbereich erweist sich als baufällig und als wenig attraktiv; überhöhte Fahrgeschwindigkeiten auf der Ortsdurchfahrt führen zu Belästigungen und zu Gefahrenmomenten; fehlende rückwärtige Wegeverbindung nach Croya; es besteht erheblicher Erneuerungsbedarf an der alten Bausubstanz

Abb. 4



Dorfentwicklungsplanung
Dörfer am Drömling
Ahnebeck - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

- Siedlungsfläche
- öffentliche Gebäude
- Bereich förderfähiger Gebäude
- Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)
- Baudenkmal /-bereich
- prägende Gehölze / Obst
- prägende Allee/Baumreihe
- Naturdenkmal
- prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche
- störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche
- störendes Einzelgehölz
- Ackerflächen
- Grünland
- Laubwald
- Mischwald
- HE NE Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb
- ökolog. Ökologische Produktion
- Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)
- K, G Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung
- H Bushaltestelle
- Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage
- Handlungsbedarf im öffentlichen Raum
- Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr
- Erneuerungsbedarf im Straßenraum
- Kinderspielplatz
- P Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Die *Ahnebecker Straße* im Zuge der B 244 stellt sich als Verkehrsschneise dar.

In der nördlichen Ortseinfahrt verleitet der geradlinige Straßenverlauf zu überhöhten Geschwindigkeiten.

Über die Giebelstraße wird die südliche Gemarkung erschlossen; ggfs. kann ein Spazierweg nach Croya entwickelt werden.

Die Hegenstraße erschließt mit einem Stich den Siedlungsausbau im Norden.

Das alte Spritzenhaus und das rückwärtig gelegene Gemeinschaftshaus bilden das gemeinschaftliche Zentrum; hier besteht Erneuerungsbedarf.

Für den Gemeinschaftsbereich bietet der sanierte Dorfteich ein attraktives Umfeld.

Der Alte Grenzgraben zeichnet die historische Landesgrenze nach.

Auf Höhe der Klärteiche könnte eine Wegeanbindung nach Croya entstehen.

3.2 Altendorf

- *Lage im Raum*: im Norden des Planungsraums westlich der Ohre
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1555 als *Oldendorf*
- *Gemarkungsfläche*: 5,02 km^2
- *Einwohner/innen*: 193 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: Die Stelle eines jungsteinzeitlichen Siedlungsplatzes wurde spätestens seit dem Mittelalter kontinuierlich besiedelt. Der für das 9. Jh. nachgewiesene Vorgängerbau der heutigen Kirche belegt die einstige Bedeutung des Ortes für das Umland, die erst später an Brome überging. Der erkennbare Grundriss als Rundling wurde dagegen im Zuge der Binnenkolonisation im ausgehenden 12. Jh. geschaffen. Durch ergänzende Ansiedlungen wandelte sich der Ortsgrundriss in der Folgezeit zu einem langgestreckten Platzdorf. Vor allem im ausgehenden 19. Jh. kam es zu baulichen Ergänzungen am *Tülauer Weg*, entlang der Ortsdurchfahrt und mit der separat liegenden Siedlungszeile an der *Dörrheidenstraße.*
- *Naturräumliche Lage*: im Übergangsbereich der *Bromer Geest* zur eingesenkten Talsandfläche des *Ohretals*
- *Landschaftliche Einbindung*: Diese ist östlich der Bundesstraße zur Niederung der *Ohre* durch reich strukturierte Grünland- und Gehölzflächen gegeben. Westlich der B 244 ist zu den umgebenden Ackerflächen dagegen keine nennenswerte Ausprägung gegeben. Das betrifft auch den Sportplatz.
- *Verkehrsanbindung*: durch den Ort verläuft die Bundesstraße B 244, die im Norden nach Wittingen und unmittelbar südlich Brome erreichen lässt.
- *ÖPNV*: ein Bushaltestellenpaar zentral an der Ortsdurchfahrt gelegen
- *Land- und Forstwirtschaft*: vier landwirtschaftliche Haupt- und ein Nebenerwerbsbetrieb
- *Soziale Infrastruktur*: Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr; Sportplatz; ev.-luth. Kirche *St. Pankratius*; evangelische Freikirche; Friedhof; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: die dorfgemeinschaftlich genutzten Gebäude und Anlagen bedürfen der Erneuerung und Erweiterung; zahlreiche kommunale Straßenräume (insb. *Im Dorfe, Tülauer Weg* und *Dörrheidenstraße*) weisen erhebliche Schäden und keine Aufenthaltsqualität auf; es bestehen Belästigungen und Gefährdungen durch überhöhte Fahrgeschwindigkeiten auf den Ortsdurchfahrt; erheblicher Erneuerungsbedarf an alter Bausubstanz; vielfach stellt sich die Frage nach einer Folgenutzung

Der seit dem 9. Jh. belegte Kirchenstandort St. Pancratius kennzeichnet den Mittelpunkt des alten Dorfes.

Das Ehrenmal im Seitenraum der Straße *Im Dorfe* ist ansprechend gestaltet.

Zentrum des Gemeinschaftslebens bilden Feuerwehr und DGH am *Tülauer Weg*.

Die evangelische Freikirche besitzt einen Standort an der *Wittinger Straße*.

Der *Tülauer Weg* weist einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

Auch der Straßenraum *An der Dränke* ist durch bauliche Schäden gekennzeichnet.

Seit vielen Jahren bedarf die *Dörrheidenstraße* einer grundhaften Erneuerung.

Im Bereich der nördlichen Ortseinfahrt sollte eine sichere Querung der Bundesstraße möglich sein.

Dorfentwicklungsplanung
Dörfer am Drömling
Altendorf - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

Siedlungsfläche

öffentliche Gebäude

Bereich förderfähiger Gebäude

Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)

Baudenkmal /-bereich

prägende Gehölze / Obst

prägende Allee/Baumreihe

Naturdenkmal

prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche

störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche

störendes Einzelgehölz

Ackerflächen

Grünland

Laubwald

Mischwald

HE NE Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb

ökolog. Ökologische Produktion

Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)

K, G Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung

H Bushaltestelle

Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage

Handlungsbedarf im öffentlichen Raum

Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr

Erneuerungsbedarf im Straßenraum

Kinderspielplatz

P Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

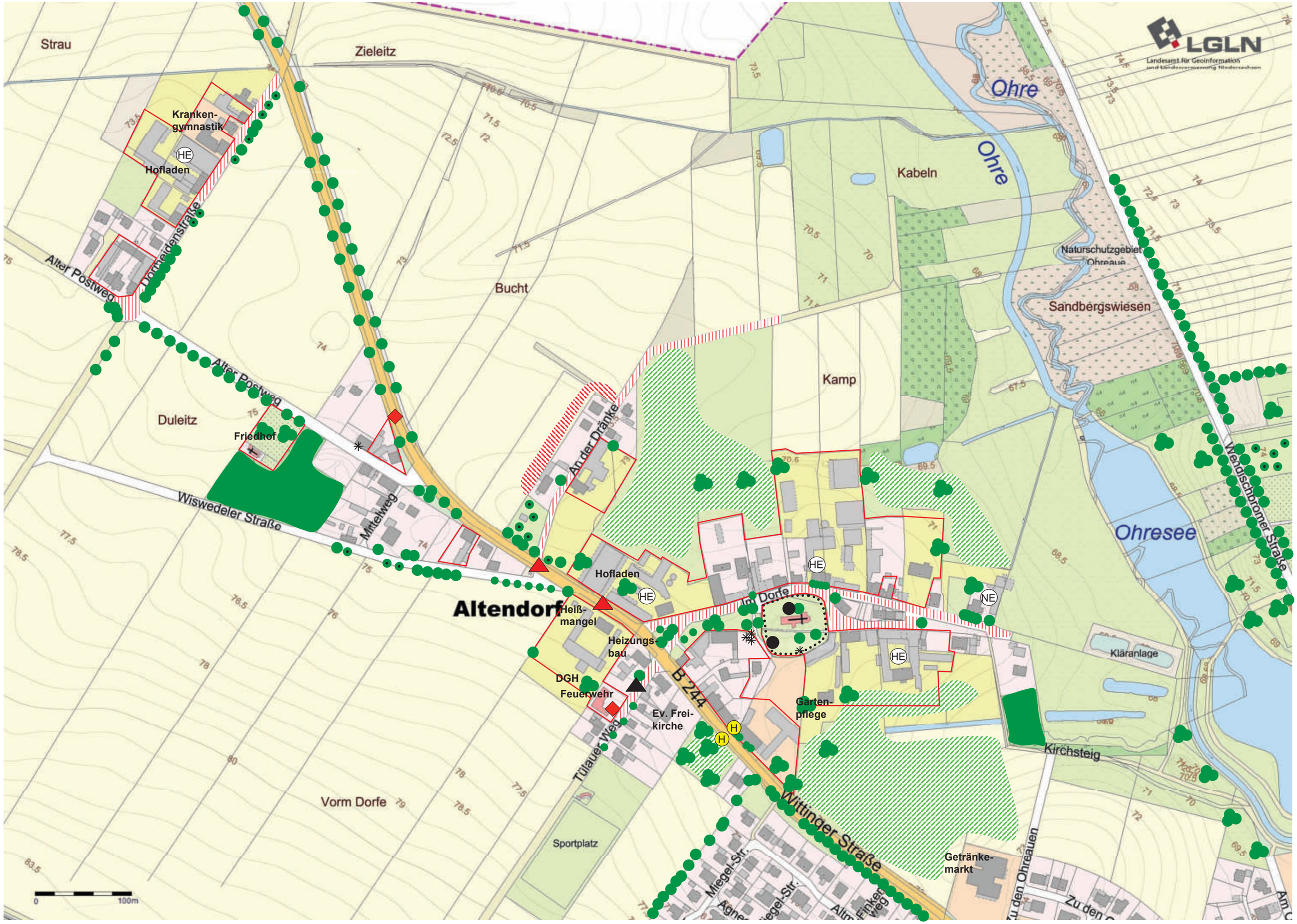

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Strau
Zieleitz
Kranken-
gymnastik
HE
Hofladen
Dorheidenstraße
Alter Postweg
Bucht
Kabeln
Ohre
Ohre
Naturschutzgebiet
Ohreaue
Sandbergswiesen
Kamp
Alter Postweg
Duleitz
Friedhof
An der Dränke
Wiswedeler Straße
Mittelweg
Ohresee
Wendschoiner Straße
HE
Hofladen
HE
Altendorf
Heiß-
mangel
Im Dorfe
NE
Heizungs-
bau
HE
Kläranlage
DGH
Feuerwehr
B 244
Garten-
pflege
Ev. Frei-
kirche
H
H
Tülauer Weg
Kirchsteig
Vorm Dorfe
Wittinger Straße
Sportplatz
Getränke-
markt
Miegel-Str.
Zu den Ohreauen
0
100m

Abb. 5

3.3 Boitzenhagen

- *Lage im Raum*: im nördlichsten Teil des Planungsgebietes nördlich der *Bickelsteiner Heide*
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1340 als *Boyztzinghe*
- *Gemarkungsfläche*: 17,18 km^2
- *Einwohner/innen*: 276 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: Entsprechend der Siedlungsgeschichte des Raumes ist zunächst eine Rundlingsform (mit Zufahrt über die heutige K 23) anzunehmen. Nach deren Aufgabe in der Wüstungsperiode entstand anschließend ein einzeiliges Straßendorf westlich der mittlerweile im Verlauf der heutigen L 288 entwickelten Verkehrsachse. Ab der zweiten Hälfte des 19. Jh. setzte eine ergänzende Bebauung ein, die zuletzt am *Knesebecker Weg* eine Wohnbebauung entstehen ließ. Südlich des Ortes entstand ab den 1960er Jahren die sog. *Waldsiedlung* als Wochenendhausgebiet.
- *Naturräumliche Lage*: im Bereich der trockenen Sandplatte mit ihren ausgedehnten Kiefernforsten des *Knesebecker Forstes*
- *Landschaftliche Einbindung*: im Süden besteht mit der Waldsiedlung ein ausgeprägter Übergang in den Bereich der *Bickelsteiner Heide*, ansonsten stellen Grashöfe, Pferdeweiden aber auch private Gartengrundstücke eine weitgehend dorftypische Eingrünung sicher
- *Verkehrsanbindung*: die L 288 führt im Süden nach Ehra mit Anschluss an die B 248. Nördlich besteht bei Ohrdorf die Verbindung an die B 244; die auch über die K 23 in Radenbeck erreicht wird.
- *ÖPNV*: ein Bushaltestellenpaar innerhalb der Ortslage; weitere südlich am Friedhof und nördlich am Forsthaus
- *Land- und Forstwirtschaft*: zwei landwirtschaftliche Haupt- und ein Nebenerwerbsbetrieb; z.T. mit Viehhaltung
- *Soziale Infrastruktur*: Dorfgemeinschaftshaus mit Spielplatz; Dorfteiche mit Festplatz und Feuerwehr; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: Erneuerungsbedarf und Reglementierung des Oberflächenwassers in den Straßen *Knesebecker Weg*, *Wiswedeler Weg* und *Moortrift*; überhöhte Fahrgeschwindigkeiten auf der Ortsdurchfahrt; unattraktive Außenanlagen am DGH und am Festplatz; Erneuerungsbedarf Feuerwehrhaus; Gestaltungsbedarf Platz in der Ortsmitte und auf dem Friedhof

Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens ist das weitgehend erneuerte Dorfgemeinschaftshaus; es fehlt noch die Gestaltung der Außenanlagen.

Aufgrund seiner geringen Größe muss das Feuerwehrhaus an der Straße *Am Teich* langfristig ersetzt werden.

Die Dorfteiche bieten ein attraktives Ambiente für den Festplatz, der einer Aufwertung bedarf.

Sofern verfügbar, könnte die Grünfläche an der Einmündung der K 25 in eine attraktive Freifläche an der Landesstraße umgewandelt werden.

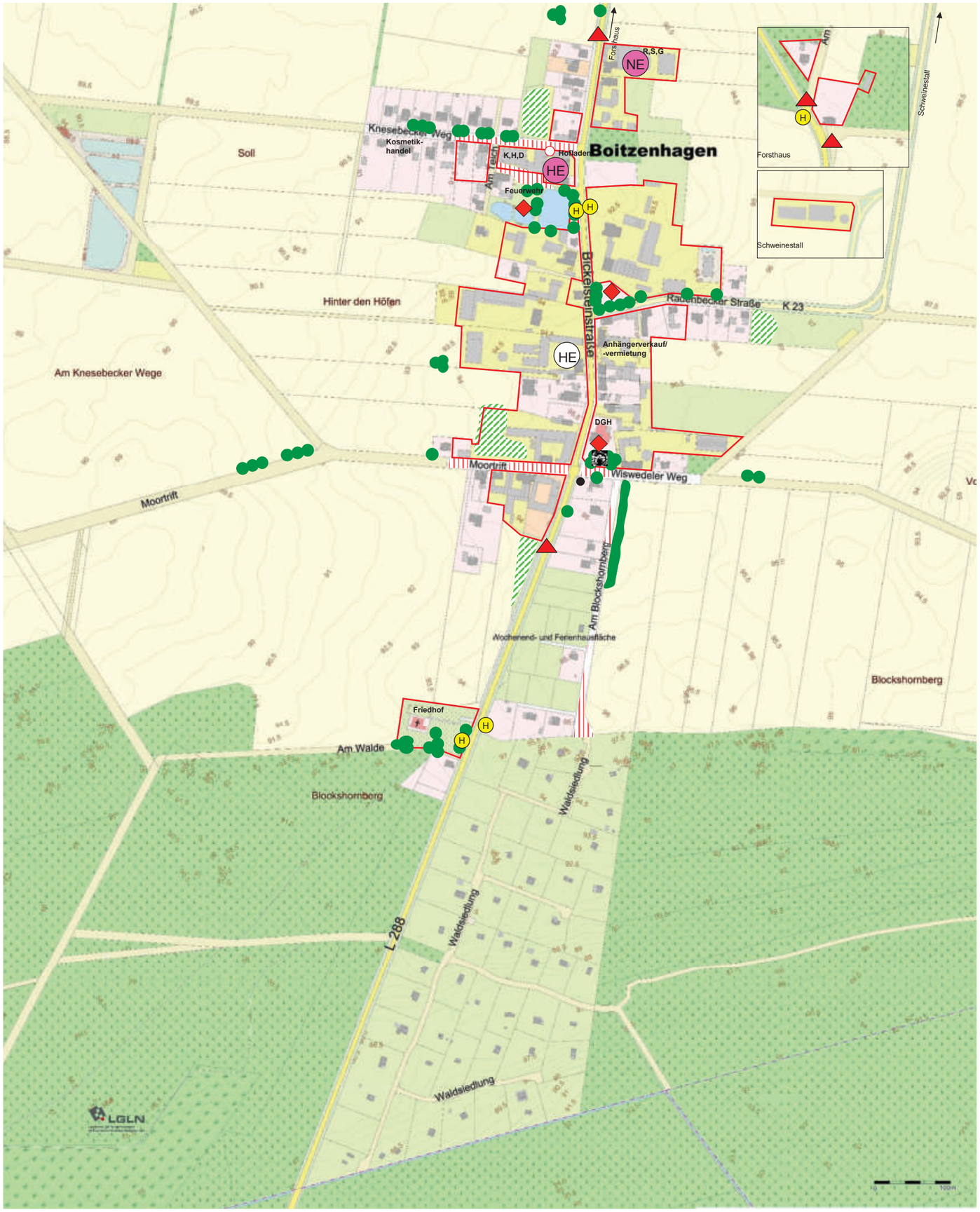
Zusammen mit der Außengestaltung am DGH könnte der *Wiswedeler Weg* erneuert werden.

Der Straßenraum *Am Blockhornberg* weit eine wassergebundene Befestigung auf.

Der Erneuerungsbedarf der Straße *Moortrift* umfasst auch die Ableitung des Oberflächenwassers.

Der reizvoll gelegene Friedhof ist vom Ort aus über einen separaten Geh- und Radweg zu erreichen.

Dorfentwicklungsplanung
Dörfer am Drömling
Boitzenhagen - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)



Siedlungsfläche

öffentliche Gebäude

Bereich förderfähiger Gebäude

Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)

Baudenkmal /-bereich

prägende Gehölze / Obst

prägende Allee/Baumreihe

Naturdenkmal

prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche

störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche

störendes Einzelgehölz

Ackerflächen

Grünland

Laubwald

Mischwald

HE NE Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb

ökolog. Ökologische Produktion

Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)

K, G Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung

H Bushaltestelle

Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage

Handlungsbedarf im öffentlichen Raum

Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr

Erneuerungsbedarf im Straßenraum

Kinderspielplatz

P Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Abb. 6

3.4 Brome

- *Lage im Raum*: im Nordosten des Planungsgebietes am Niederungsbereich der Ohre
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1170 als *Theodoricus Brumes*
- *Gemarkungsfläche*: 9,8 km²
- *Einwohner/innen*: 2.728 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: Der ältere Burgstandort am Ohreübergang war zunächst Altendorf zugeordnet; dieser bedingte in der zweiten Hälfte des 13. Jh. die geplante Ansiedlung eines größeren Ortes, der als Sitz eines sog. *Lokators* den umgebenden ländlichen Siedlungen bereits damals übergeordnet war. Die zweizeilige bauliche Anordnung entlang der *Hauptstraße* stellt sich bis heute mit charakteristischen Ackerbürgerstellen dar, die neben der Landwirtschaft auf Handel und Gewerbe ausgerichtet waren. Diese Struktur fand bis zum Ende des 19. Jh. entlang der *Braunschweiger Straße*, der *Salzwedeler Straße,* der *Bahnhofstraße* und der *Nordstraße* seine Ergänzung. Ab der Nachkriegszeit erfolgte eine großflächige wohnbauliche Entwicklung zunächst im Westen; die sich in den letzten beiden Jahrzehnten in den Nordosten verlagerte. Aber auch innerörtlich erfolgen zunehmend bauliche Verdichtungen.
- *Naturräumliche Lage*: im Übergangsbereich von *Bromer Geest* zum *Ohretal*
- *Landschaftliche Einbindung*: im Bereich der Ohreniederung und im Südosten durch Grünländer und Freiflächen vielfältig strukturiert; die jüngeren Siedlungsbereiche im Südwesten und im Westen weisen dagegen z.T. gestörte Übergange in die umgebende Kulturlandschaft auf
- *Verkehrsanbindung*: die B 248 (Wolfsburg – Salzwedel) und B 244 (Helmstedt – Hankensbüttel) kreuzen sich innerhalb der Ortslage. Der enge innerörtliche Kurvenverlauf schränkt die Nutzung im Zuge der B 248 erheblich ein. Die K 94 stellt die Verbindung ins benachbarte Steimke her.
- *ÖPNV*: fünf Bushaltestellenpaare in der Ortslage verteilt
- *Land- und Forstwirtschaft*: drei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe
- *Soziale Infrastruktur*: Samtgemeindeverwaltung, Grundschule, Kindergarten, Seniorenwohnheim, Tagespflege, Jugendtreff, Freibad, Feuerwehr, Spielplätze, Sportplatz mit Sportheim, Schützenheim; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: U.a. Lebensmittelmärkte und Gastronomie, siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: es fehlt eine zentrale dorfgemeinschaftliche Einrichtung; das Wegenetz zur Burg und am Ohresee ist unattraktiv; Freibad und Jugendtreff sowie Spielplätze bedürfen einer Aufwertung; die innerörtlichen Straßenzüge *Junkerende, Nordstraße* und *Klötzer Weg* weisen Sanierungsbedarf auf; die Nebenanlagen der *Haupt-* und der *Bahnhofstraße* sowie der zentrale Parkplatz bedürfen einer Aufwertung; Sport- und Schützenheim sollen erweitert werden; Sanierungsbedarf der Kirche; Bedarf für ein neues Kirchengemeindehaus

Die *Burg Brome* ist als Baudenkmal, aber auch als Museum- und als Veranstaltungsort überregional bekannt.

Das Rathaus mit dem vorgelagerten Parkplatz stellt sich als Zweckbau dar.

Die Ortseinfahrten im Zuge der B 248 (hier aus Richtung Salzwedel) führen geradlinig in den Ort.

In der Straße *Junkerende* konnte die historische Pflasterung gewahrt werden.

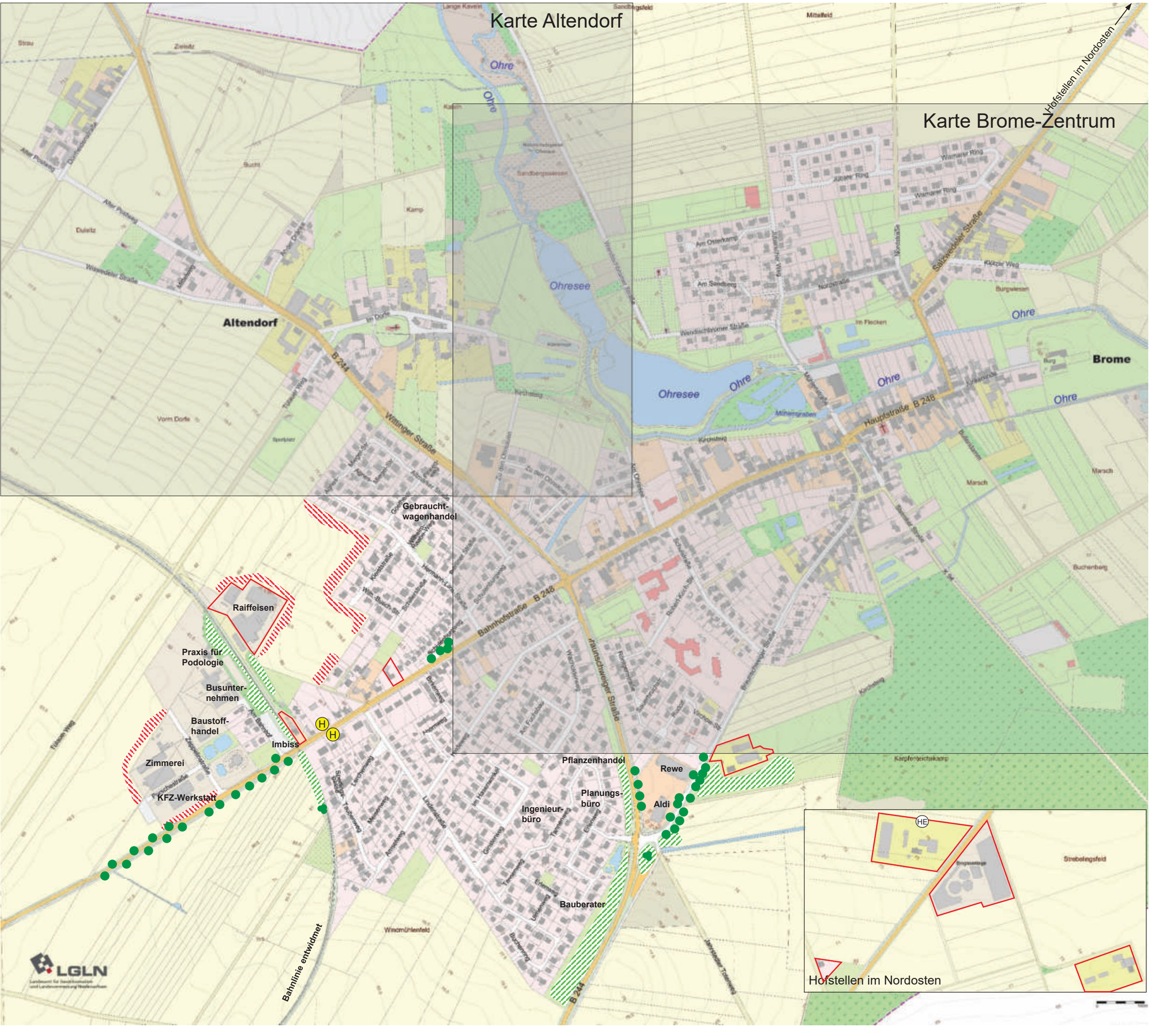
Der Verlauf der Ohre und der *Ohresee* stellen einen hochwertigen Lebensraum dar und bieten gleichzeitig eine reizvolle Möglichkeit zur Naherholung.

Das Freibad und der vorgelagerte zentrale Parkplatz des Ortes weisen einen umfassenden Erneuerungsbedarf auf.

Der enge Kurvenverlauf der B 248 im Ortskern führt zu einem innerörtlichen Umgehungsverkehr.

In den ausgedehnten jüngeren Siedlungsbereichen weisen die Straßenräume vielfach Erneuerungsbedarf auf; allerdings kann sich hier keine Förderung mit der Dorfentwicklung ergeben.

Dorfentwicklungsplanung
Dörfer am Drömling
Brome - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)



- Siedlungsfläche
- öffentliche Gebäude
- Bereich förderfähiger Gebäude
- Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)
- Baudenkmal /-bereich
- prägende Gehölze / Obst
- prägende Allee/Baumreihe
- Naturdenkmal
- prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche
- störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche
- störendes Einzelgehölz
- Ackerflächen
- Grünland
- Laubwald
- Mischwald
- HE NE — Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb
- ökolog. — Ökologische Produktion
- Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)
- K, G — Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung
- H — Bushaltestelle
- Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage
- Handlungsbedarf im öffentlichen Raum
- Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr
- Erneuerungsbedarf im Straßenraum
- Kinderspielplatz
- P — Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Abb. 7

Dorfentwicklungsplanung
Dörfer am Drömling
Brome - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

- Siedlungsfläche
- öffentliche Gebäude
- Bereich förderfähiger Gebäude
- Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)
- Baudenkmal /-bereich
- prägende Gehölze / Obst
- prägende Allee/Baumreihe
- Naturdenkmal
- prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche
- störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche
- störendes Einzelgehölz
- Ackerflächen
- Grünland
- Laubwald
- Mischwald
- HE NE — Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb
- ökolog. — Ökologische Produktion
- Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)
- K, G — Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung
- H — Bushaltestelle
- Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage
- Handlungsbedarf im öffentlichen Raum
- Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr
- Erneuerungsbedarf im Straßenraum
- Kinderspielplatz
- P — Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Abb. 8

3.5 Croya

- *Lage im Raum*: im südöstlichen Bereich der Planungsregion
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1343 als *Kroye*
- *Gemarkungsfläche*: 6,91 km^2
- *Einwohner/innen*: 413 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: Croya wurde im ausgehenden 12. Jh. als Rundling planmäßig angelegt; die ursprünglichen Hofstellen wurden vermutlich von der Stichstraße *Alter Hof* erschlossen. Spätere bauliche Erweiterungen mit überwiegend Wohnbebauung fanden entlang der sich ausbildenden Ortsverbindungsstraße *Im Dorfe* sowie *Alte Bahnhofstraße* statt. Dabei zeigt sich die Siedlungsform eines ein- bzw. zweizeiligen Straßendorfes. Jüngste Siedlungserweiterungen bestehen im Zuge der *Schulstraße* und *Am Hörschenberg* sowie *Am Seepark*.
- *Naturräumliche Lage*: im Bereich der trockenen Sandplatte des *Knesebecker Forst* zum südwestlich anschließenden *Vorsfelder Werder*.
- *Landschaftliche Einbindung*: Trotz der langgestreckt an die Kulturlandschaft angrenzenden Siedlungszeilen weist der Ort durch Gehölzbestände auf den Grundstücken und z.T. vorgelagerte Frei- und Gehölzflächen ganz überwiegend eine angemessene Einbindung auf. Lediglich im Norden und stellenweise im Osten bestehen Defizite.
- *Verkehrsanbindung*: Über die B 244 wird Croya in das überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Die im Ort nach Norden abzweigende K 91 stellt die regionale Verbindung nach Tülau her.
- *ÖPNV*: drei Bushaltestellenpaare im Ort
- *Land- und Forstwirtschaft*: zwei landwirtschaftliche Haupt- und ein Nebenerwerbsbetrieb, z.T. mit Viehhaltung
- *Soziale Infrastruktur*: Dorfgemeinschaftshaus; Glockenturm mit Backhaus und Dorfplatz; Feuerwehr, Spiel- und Bolzplatz; Friedhof; Ehrenfriedhof; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: das DGH weist Erneuerungsbedarf auf; der Parkplatz bzw. Vorplatz ist mangelhaft gegliedert; der Dorfplatz ist wenig attraktiv gestaltet; der Spiel- und Bolzplatz weist keine nennenswerte Ausstattung auf; die Zuwegungen auf dem Friedhof sind unzureichend befestigt; der *Ehrenfriedhof* bedarf einer Sanierung; die Nebenanlagen der Alte Bahnhofstraße sind abgängig.

Durch den markierten Schutzstreifen für Radfahrer wird die Ortsdurchfahrt im Zuge der B 244 reglementiert.

Die Nebenanlagen der *Alte Bahnhofstraße* (K 91) weisen Erneuerungsbedarf auf.

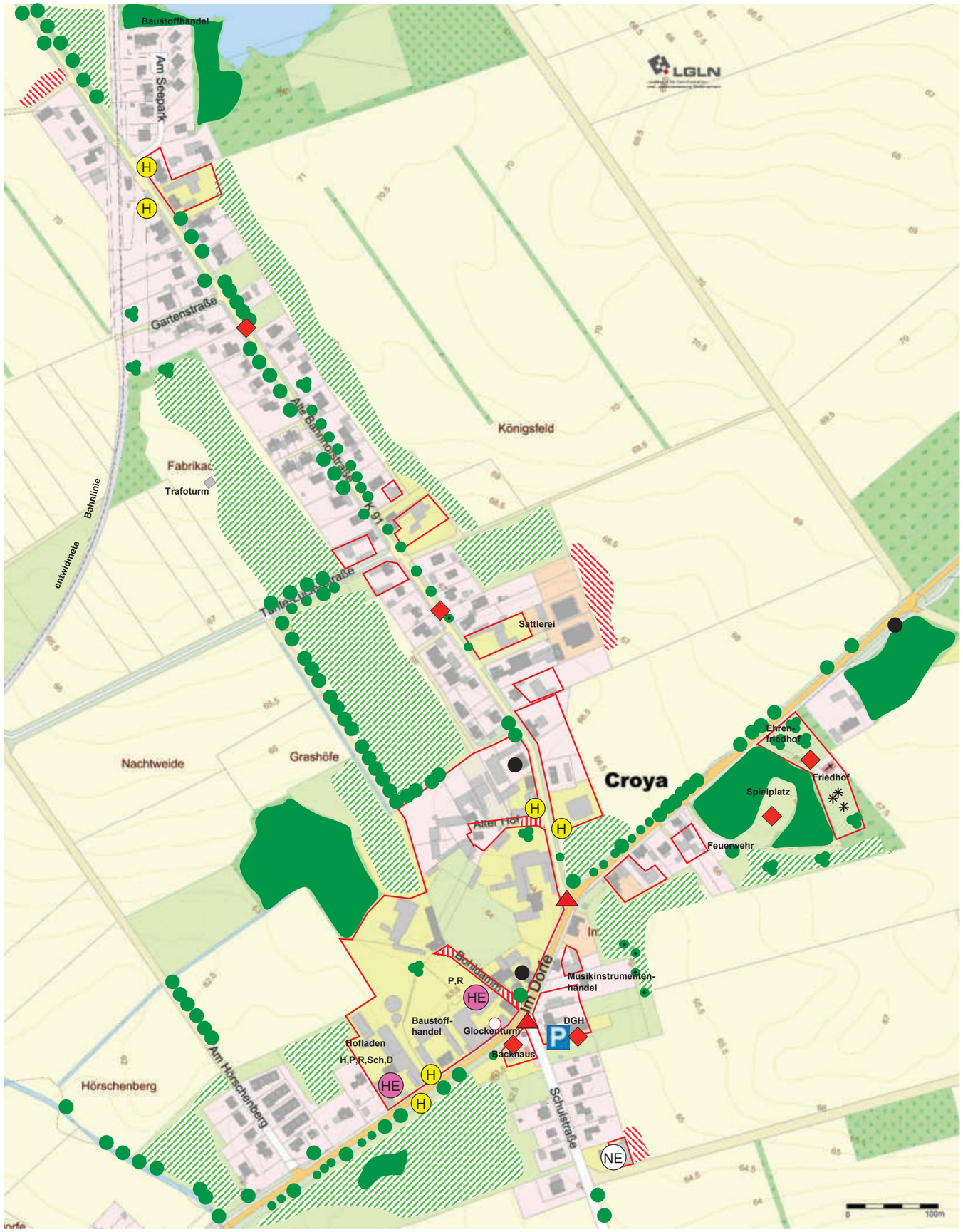
Das DGH weist keine Barrierefreiheit und keine zeitgemäße Sanitärausstattung auf; der Vorplatz weist keine Gliederung auf.

Der Glockenturm und das Backhaus sind das Wahrzeichen des Ortes.

Der Feuerwehrstandort befindet sich im Zufahrtsbereich zum Friedhof. Die umgebende Freifläche wird zum Spielen und von den Jugendlichen genutzt.

Der Standort der Friedenseiche an der Einmündung vom *Bohldamm* bietet Platz für einen Aufenthaltsbereich.

Der ehem. Trafoturm erinnert an den Standort der Stärkefabrik, die Ende der 1960er Jahre abgerissen wurde.



Dorfentwicklungsplanung
Dorfregion Dörfer am Drömling
Croya - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

- Siedlungsfläche
- öffentliche Gebäude
- Bereich förderfähiger Gebäude
- Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)
- Baudenkmal /-bereich
- prägende Gehölze / Obst
- prägende Allee/Baumreihe
- Naturdenkmal
- prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche
- störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche
- störendes Einzelgehölz
- Ackerflächen
- Grünland
- Laubwald
- Mischwald
- HE NE — Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb
- ökolog. — Ökologische Produktion
- Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)
- K, G — Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung
- H — Bushaltestelle
- Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage
- Handlungsbedarf im öffentlichen Raum
- Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr
- Erneuerungsbedarf im Straßenraum
- Kinderspielplatz
- P — Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Abb. 9

3.6 Ehra

- *Lage im Raum*: im Westen des Planungsgebietes
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1309 als *Ere*
- *Gemarkungsfläche*: 56,03 km² (zusammen mit Lessien)
- *Einwohner/innen*: 1.412 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: Ehra zeigt einen sehr kompakten, aber heterogen entwickelten Grundriss. Ausgehend von einem im ausgehenden 12. Jh. planmäßig angelegten Rundling entwickelte sich der Ort zu einem Haufendorf. Erste Erweiterungen fanden nördlich des Rundlings im Bereich der *Großen* und der *Kleinen Ratje* statt; weiter erwiesen sich die heutigen *Fallersleber Straße* und *Lupinenstraße* als frühe Siedlungsleitlinien. Ab der Nachkriegszeit setzte eine großflächige wohnbauliche Entwicklung im Nordosten ein, die in den letzten Jahrzehnten im Südosten fortgesetzt wurde.
- *Naturräumliche Lage*: Ehra liegt im südlichen Bereich des *Knesebecker Forstes* und nur wenig nördlich vom Bruchgebiet der *Ehraer Moorniederung*.
- *Landschaftliche Einbindung*: durch Grashöfe und Grünflächen und einen vorgelagerten Laubmischwaldgürtel im Westen und im Südwesten in typischer Weise ausgebildet; dagegen leitet die bebaute Ortslage im Norden und im Osten oft unvermittelt in die umgebende Kulturlandschaft über
- *Verkehrsanbindung*: Die B 248 führt nach Wolfsburg (A 39) bzw. nach Brome (B 244). Westlich wird Gifhorn über die L 289 erreicht, während die L 288 im Norden nach Ohrdorf (B 244) führt.
- *ÖPNV*: zwei Bushaltestellenpaare in der Ortsmitte und im Norden der *Wittinger Straße*.
- *Land- und Forstwirtschaft*: vier landwirtschaftliche Haupt- und drei Nebenerwerbsbetriebe z.T. mit Viehhaltung
- *Soziale Infrastruktur*: Bürgerverein, Feuerwehr, Grundschule, Kindergarten, Seniorenzentrum, Kirche, Friedhof, Sportplatz mit Sportheim, Schützenheim; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: Erneuerungsbedarf *Gr.* und *Kl. Ratje*, *Mühlenstraße*, *Am Dorfring*; fehlendes dorfgemeinschaftliches Zentrum; Erweiterungsbedarf Sportverein; Sanierungsbedarf Ehrenmal; beschränkte Ausrichtung des *Schützenplatzes*

Dorfentwicklungsplanung
Dorfregion Dörfer am Drömling
Ehra - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

Siedlungsfläche

öffentliche Gebäude

Bereich förderfähiger Gebäude

Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)

Baudenkmal /-bereich

prägende Gehölze / Obst

prägende Allee/Baumreihe

Naturdenkmal

prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche

störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche

störendes Einzelgehölz

Ackerflächen

Grünland

Laubwald

Mischwald

HE NE Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb

ökolog. Ökologische Produktion

Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)

K, G Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung

H Bushaltestelle

Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage

Handlungsbedarf im öffentlichen Raum

Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr

Erneuerungsbedarf im Straßenraum

Kinderspielplatz

P Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

LGLN
Kiebitzmühle
Kiebitzbach
Sportplatz
Sportheim
Tennisplätze
Brennloch
Hinter dem Hagen
1. Steinkampweg
Hinterm Hagen
Hagen
Kleverbucht
Grammwiesen
Masch
Mühlenstraße
Im Mühlenfeld
Bäckerstraße
Kleine Raße
Große Raße
Wittingen Straße
Giffhorner Straße
L 289
Am Dorfring
Bromer Straße
B 248
Fallersleber Straße
Schützenplatz
Schützenheim
Molkereistraße
Lüneburgerstraße
Lönsweg
Hasenwinkel
Rehwinkel
Am Fuchsbau
Sandweg
Schwagenwinkel
Fasanenweg
Briselnweg
Lerchenweg
Drosselweg
Feldweg
Mohnring
Distelring
Kleering
Am Rapsfeld
Blumenweg
Gartenweg
Rosenweg
Ehra
Kiebitzmühle
Hinter de
Yoga-studio
Kosmetikstudio
Restaurant
Tierfriseur
Friedhof Ehrenmal
Grundschule
Auto-handel
Verein MOSAIK
Ärzte
Ehren-mal
Bäckerei
Kirche
Imbiss
Friseurin
Kalthaus
Hotel
Reitstall
Tankstelle
Gästehaus
Hotel
Restaurant
Volksbank
Feuerwehr
Praxis für Logopädie
Senioren-zentrum
P.R
NE
HE
H
K
0
100m

Abb. 10

Am Standort des Dorfvereins Mosaik soll das neue Dorfzentrum entstehen – mit Angeboten für sämtliche Bevölkerungsgruppen.

Die Straßen *Kleine Ratje* und *Große* Ratje bedürfen einer funktionalen Erneuerung und gestalterischen Aufwertung.

Das Sportheim – der Bedarf für eine Erweiterung könnte auf den alten Tennisplätzen gewährleistet werden.

Innerhalb des Ortes bestehen nur noch wenige Flächenreserven für eine Nachverdichtung.

Der *Dorfring* markiert den alten Mittelpunkt des Rundlingsdorfes, dessen Verkehrsfläche einer Erneuerung bedarf.

Kalthaus und früheres Feuerwehrgebäude bilden eine bauliche Einheit.

Der Parkplatz am Schützenplatz könnte auch einen Wohnmobilstellplatz umfassen.

Aufgrund der Nähe zur Stadt Wolfsburg wird weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauland bestehen.

3.7 Kaiserwinkel

- *Lage im Raum*: im Südosten des Planungsgebietes
- *Erste urkundliche Erwähnung*: *Kaiserwinkel* (ca. 1870)
- *Gemarkungsfläche*: 9,43 km^2
- *Einwohner/innen*: 96 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: der Flurname *Guleitz* lässt auf eine Vorgängersiedlung (als Rundling) schließen, die in der Wüstungsperiode des Hochmittelalters aufgegeben wurde. In der Folgezeit kam es zur Ansiedlung des Forsthauses, das mit dem zugehörigen Gutshof und den Forstarbeiterhäusern den südwestlichen Teil des Ortes bis heute prägt. Der Ort entstand in der zweiten Hälfte des 19. Jh. durch die Ansiedlung von zunächst drei aus Zicherie stammenden Abbauern. Nach 1945 kam es zur ergänzenden Ansiedlung von zahlreichen Flüchtlingen aus den östlich benachbarten Gemarkungen, die sich vor allem in der *Drömlingstraße* niederließen. Entlang der *Guleitzer Straße* besteht hingegen keine durchgängige Siedlungszeile.
- *Naturräumliche Lage*: im Übergangsbereich der von Wiesen- und Weideland bestimmten *Grafhorst-Rühener-Moore* zur *Miester-Talsandterrasse* mit ihren zumeist entwaldeten Sandflächen.
- *Landschaftliche Einbindung*: ist im Bereich des Forsthauses durch große Baumbestände und teilweise Forstplantagen gegeben. Aufgrund der teilweise unmittelbaren Bebauung am Ortsrand ist der Übergang in die landwirtschaftliche Umgebung im nördlichen Bereich teilweise gestört.
- *Verkehrsanbindung*: Über die Ortsdurch fahrt der K 85 wird beim Forsthaus Giebel die K 32 erreicht, die den Ort nach Rühen sowie Parsau anbindet. Nördlich führt die K 85 nach Zicherie (L 287 / B 244).
- *ÖPNV*: zwei Bushaltestellenpaare (jeweils im Süden und Norden).
- *Land- und Forstwirtschaft*: je zwei landwirtschaftliche Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe
- *Soziale Infrastruktur*: Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr; Grillplatz und Spielplatz am Dorfteich; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: Erneuerungs- und Ausstattungsbedarf am DGH; unzureichend ausgestatteter Spielplatz; Erneuerungsbedarf vom *Försterkampsweg*; Verkehrsgefährdung durch Schäden am Seitenstreifen an der Ortsdurchfahrt

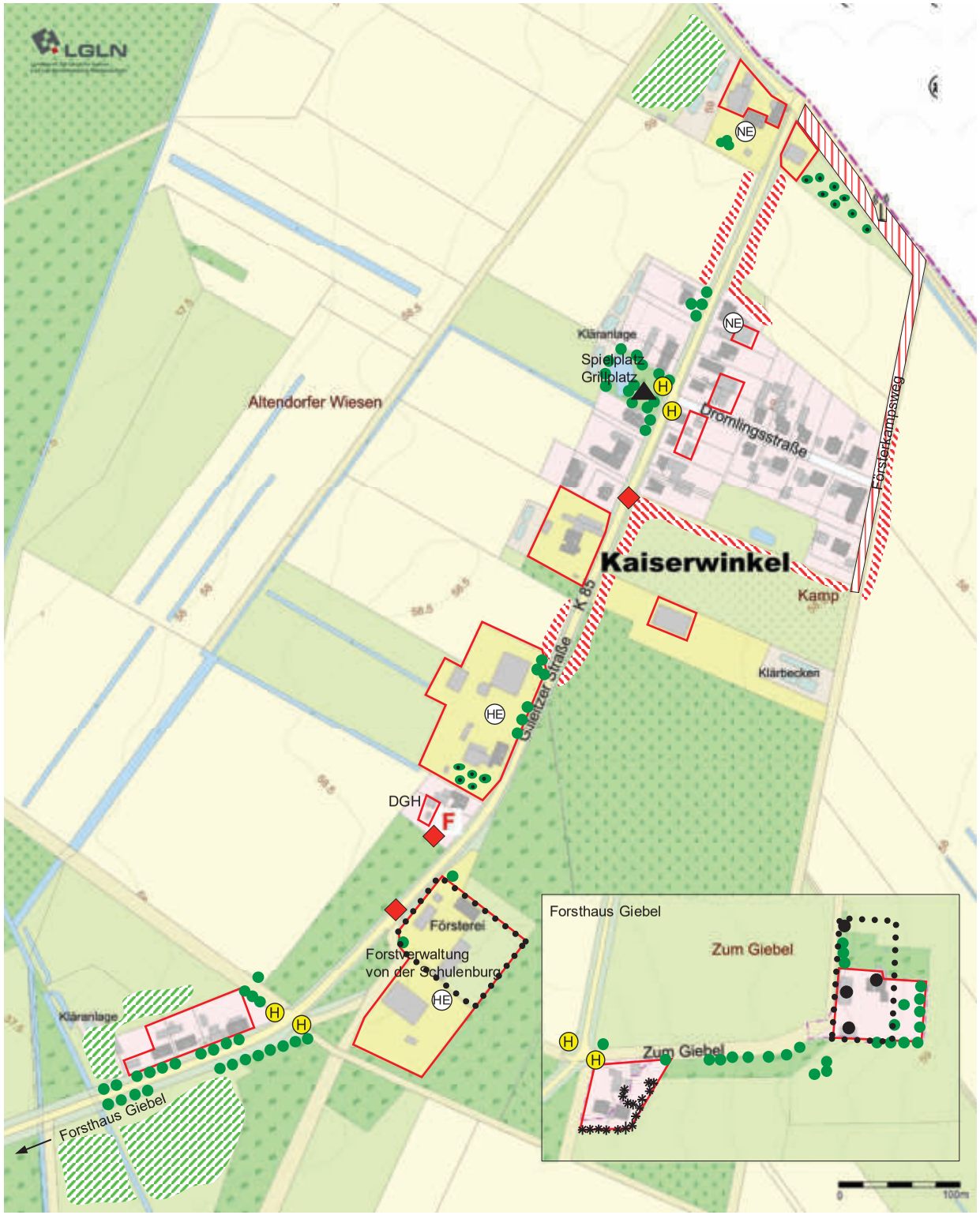


Abb. 11

Dorfentwicklungsplanung
Dorfregion Dörfer am Drömling
Kaiserwinkel - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

- Siedlungsfläche
- öffentliche Gebäude
- Bereich förderfähiger Gebäude
- Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)
- Baudenkmal /-bereich
- prägende Gehölze / Obst
- prägende Allee/Baumreihe
- Naturdenkmal
- prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche
- störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche
- störendes Einzelgehölz
- Ackerflächen
- Grünland
- Laubwald
- Mischwald
- HE NE Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb
- ökolog. Ökologische Produktion
- Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)
- K, G Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung
- H Bushaltestelle
- Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage
- Handlungsbedarf im öffentlichen Raum
- Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr
- Erneuerungsbedarf im Straßenraum
- Kinderspielplatz
- P Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Grillhütte, Bushaus und Aufenthaltselemente markieren den zentralen Platz am Dorfteich.

Die Ortsdurchfahrt der K 85 wird teilweise als Abkürzung genutzt; durch den unzureichenden Gehwegstreifen ergeben sich dabei Gefahrenmomente für Fußgän-

Die als Gemeinschaftshaus genutzte ehem. Schule weist umfassenden Modernisierungsbedarf auf.

Die Außenanlage am Gemeinschaftshaus bietet keine attraktive Ausstattung.

Die Beschilderungen zum zukünftigen Biosphärenreservat bedürfen einer übergeordneten Planung und einer qualitativ hochwertigen Ausführung.

Der *Försterkampsweg* im Nordosten von Kaiserwinkel bedarf einer Erneuerung.

Am Standort der Forstverwaltung von der Schulenburg könnten Informationen zum Biosphärenreservat in Verbindung mit einer gastronomischen Ausrichtung vermittelt werden.

3.8 Lessien

- *Lage im Raum*: im westlichen Bereich des Planungsgebietes
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1570 als *Laßin*
- *Gemarkungsfläche*: 56,03 km² (zusammen mit Ehra)
- *Einwohner/innen*: 673 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: Die Lage am Rande des Niederungsbereiches und die slawische Namensherkunft des Ortes lassen eine planmäßige Anlage als Rundling im ausgehenden 12. Jh. annehmen. Nach der Ausbildung der Wegeverbindung nach Ehra und durch vermeintliche Hofaufgaben in der Wüstungsperiode ist es anschließend zu einer zeilenförmigen Anlage von Hofstellen vor allem westlich der heutigen *Dorfstraße* gekommen. Im ausgehenden 19. Jh. setzte eine Verdichtung ein, die dann auch die Bebauung im *Eichenweg* und in der *Platzstraße* begründete. Infolge der Ausweisung des Truppenübungsplatzes nördlich von Lessien erfolgte ab 1936 eine ergänzende Bebauung entlang der *Platzstraße* als Hauptzufahrt. Diese wurde nach 1945 fortgeführt und durch die Bebauung an der *Bergstraße* ergänzt. Derzeit erfolgt eine größere wohnbauliche Entwicklung im Südwesten.
- *Naturräumliche Lage*: im Bereich des *Knesebecker Forstes* mit seinen auf trockenen Sandplatten ausgedehnten Kiefernforsten
- *Landschaftliche Einbindung*: Im Nordwesten und auf Höhe der jüngsten baulichen Entwicklung ist eine dörflich angemessen strukturierte Überleitung in die umgebende Kulturlandschaft nicht gegeben.
- *Verkehrsanbindung*: Die L 289 führt nach Westen über Grußendorf in Richtung Gifhorn; östlich wird über Ehra die B 248 in Richtung Brome / Wolfsburg erreicht.
- *ÖPNV*: drei Bushaltestellenpaare befinden sich innerhalb der Ortslage
- *Land- und Forstwirtschaft*: ein landwirtschaftlicher Haupt- und zwei Nebenerwerbsbetriebe
- *Soziale Infrastruktur*: Schützenheim, Festplatz mit Spiel- und Bolzplatz, Friedhof, Ehrenmal; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: Erneuerungsbedarf (Dach) am Schützenhaus; unzureichende Ausstattung von Spielplatz und Festplatz; Erneuerungs- und Gliederungsbedarf der *Platzstraße*, der *Dorfstraße*, der *Bergstraße* und vom *Eichenweg*.

Das Schießheim wird auch durch den Sportverein genutzt und steht für öffentliche wie private Veranstaltungen zur Verfügung.

Das Grundstück am Schießheim könnte – unabhängig von Spiel- und Bolzplatz - eine höhere Aufenthaltsqualität aufweisen.

Die Pflasterfläche in der Zufahrt zum Platzbereich dient als Wendeanlage u.a. für den Busverkehr.

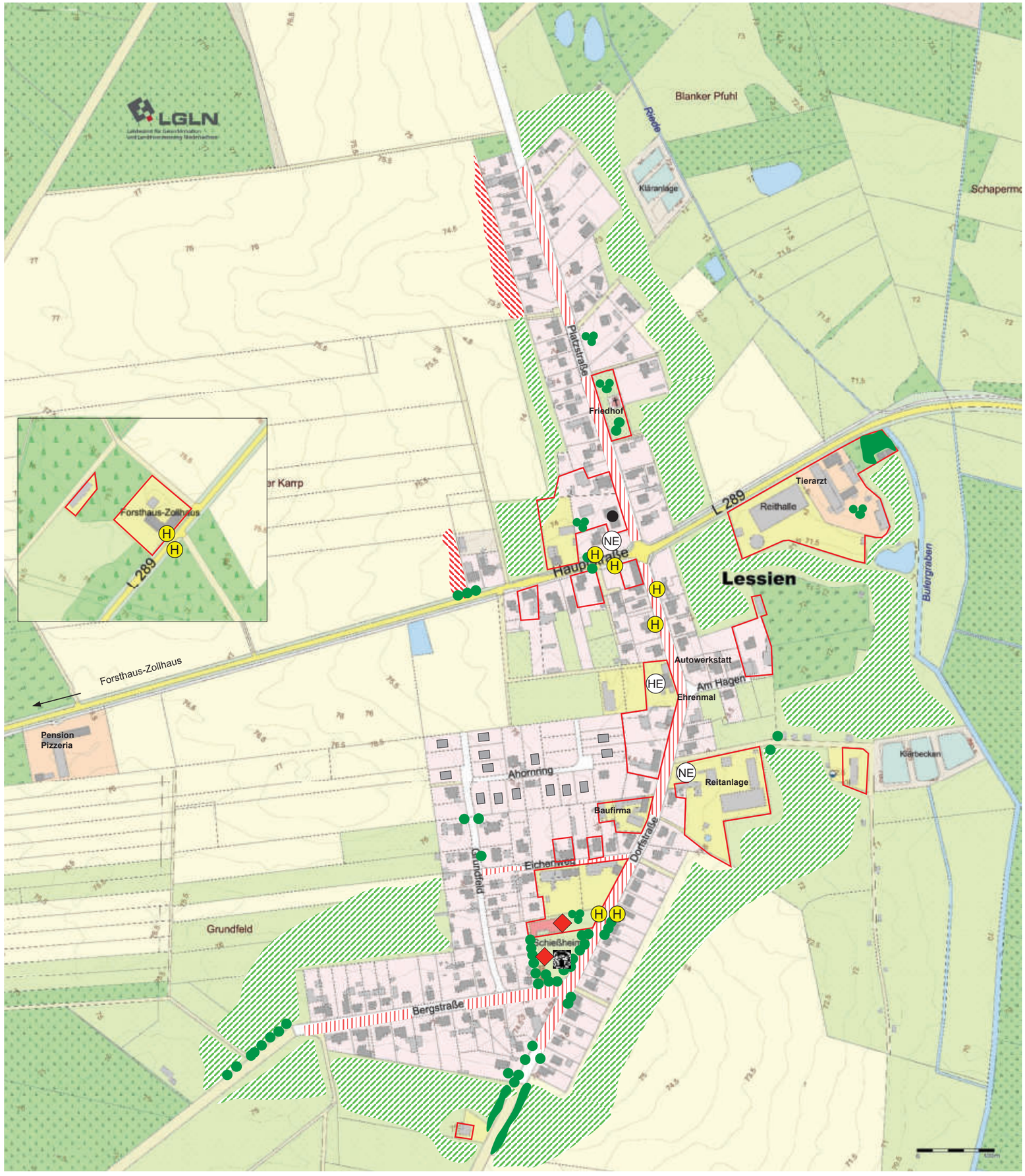
Die Geräte des zentralen Spielplatzes sollten gezielt ergänzt werden.

***Dorfstraße*, aber auch *Platzstraße* weisen eine übermäßig breit asphaltierte Verkehrsfläche auf, was zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten führt.**

Der Standort des Ehrenmals am Einmündungsbereich *Am Hagen* sollte gestalterisch betont werden.

***Eichenweg* und *Bergstraße* weisen Erneuerungsbedarf auf; dabei sollte die Verkehrsflächen auch einer deutlicheren Gliederung zugeführt werden.**

Dorfentwicklungsplanung
Dorfregion Dörfer am Drömling
Lessien - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)



Siedlungsfläche

öffentliche Gebäude

Bereich förderfähiger Gebäude

Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)

Baudenkmal /-bereich

prägende Gehölze / Obst

prägende Allee/Baumreihe

Naturdenkmal

prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche

störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche

störendes Einzelgehölz

Ackerflächen

Grünland

Laubwald

Mischwald

HE NE Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb

ökolog. Ökologische Produktion

Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)

K, G Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung

H Bushaltestelle

Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage

Handlungsbedarf im öffentlichen Raum

Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr

Erneuerungsbedarf im Straßenraum

Kinderspielplatz

P Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Abb. 12

3.9 Parsau

- *Lage im Raum*: im Süden des Planungsgebietes
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1505 als *Barso*
- *Gemarkungsfläche*: 29,45 km²
- *Einwohner/innen*: 1.337 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: der im 12. Jh. planmäßig angelegte Rundling ist im Südosten erkennbar; der vor allem ab dem 19. Jh. entlang der *Wilhelmstraße*, der *Hauptstraße* sowie der *Stöckelstraße* erweitert wurde. Die Nähe zu Wolfsburg führte in den vergangenen Jahrzehnten zu großflächigen Wohngebietserweiterungen vor allem im Nordwesten und im Norden sowie kleinflächiger im Süden und im Nordosten.
- *Naturräumliche Lage*: im Bereich des *Vorsfelder Werder*, der durch eine teilweise Bewaldung der vorhandenen Sand- und Geschiebelehmplatte gekennzeichnet ist
- *Landschaftliche Einbindung*: weithin durch Gehölze (Südwesten) sowie durch Frei- bzw. Grünlandflächen (u.a. Südosten, Nordwesten) ausgeprägt; im Süden und vor allem im Osten teilweise fehlend.
- *Verkehrsanbindung*: Die B 244 verbindet Parsau mit Rühen, wo über die L 290 das nahe Wolfsburg erreicht wird. Die K 32 führt (über die K 85) nach Kaiserwinkel; die K 90 führt nach Bergfeld.
- *ÖPNV*: vier Bushaltestellenpaare innerhalb der Ortslage; der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Wolfsburg (16 km)
- *Land- und Forstwirtschaft*: sechs landwirtschaftliche Haupt- und drei Nebenerwerbsbetriebe
- *Soziale Infrastruktur*: Kirche, Friedhof, Kindergarten, Grundschule, Bürgerzentrum, Kalthaus, Sportplatz, Feuerwehr, Jugendtreff, Spielplätze; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: unattraktive Außenanlagen am Bürgerzentrum sowie am Kirchhof; schadhafte *Wilhelmstraße* und erforderliche Neugestaltung der Nebenanlagen an der B 244; Erneuerungsbedarf ehem. Schule (Gemeindebüro), fehlende Parkplätze am *Schulweg*

Das Bürgerzentrum bildet zusammen mit der Gaststätte und dem Kindergarten einen zusammenhängenden Gebäudekomplex.

Das Kalthaus wird durch den entsprechenden Verein bis heute gemeinschaftlich genutzt.

Das denkmalgeschützte ehemalige Schulhaus dient im Erdgeschoss als Gemeindebüro und weist einen Gemeinschaftsbereich auf.

Für das Pfarrhaus sieht die ev.-luth. Kirchengemeinde den Verkauf vor; hier besteht Potential für eine dörflich

Der Straßenraum der Wilhelmstraße bedarf einer Erneuerung – mit Ausnahme der attraktiv gestalteten Platzfläche *Grüner Berg*.

Im Südosten des Ortes bzw. an der B 244 entsteht z.Z. ein Nahversorgungsmarkt.

Auf der geradlinig ausgebauten *Bergfelder Straße* im Zuge der K 99 werden hohe Geschwindigkeiten gefahren.

Die *Hauptstraße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der B 244 soll in 2023 grundhaft ausgebaut werden.

Dorfentwicklungsplanung
Dorfregion Dörfer am Drömling
Parsau - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

Siedlungsfläche

öffentliche Gebäude

Bereich förderfähiger Gebäude

Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)

Baudenkmal /-bereich

prägende Gehölze / Obst

prägende Allee/Baumreihe

Naturdenkmal

prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche

störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche

störendes Einzelgehölz

Ackerflächen

Grünland

Laubwald

Mischwald

HE NE Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb

ökolog. Ökologische Produktion

Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)

K, G Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung

H Bushaltestelle

Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage

Handlungsbedarf im öffentlichen Raum

Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr

Erneuerungsbedarf im Straßenraum

Kinderspielplatz

P Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Abb. 13

3.10 Tülau

- *Lage im Raum*: etwa im Zentrum des Planungsgebietes
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1548 als *Tulow*
- *Gemarkungsfläche*: 12,7 km^2
- *Einwohner/innen*: 1.087 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: hervorgegangen aus dem noch erkennbaren früheren Rundling in der *Bauernstraße* und der Gutssiedlung Fahrenhorst, die nach Wüstung eines Rundlings an gleicher Stelle (*Neue Reihe*) entstand. Ergänzungen entlang der Ortsverbindungsstraßen vor allem ab Mitte des 19. Jh.; jüngere Baugebiete zunächst im Osten, dann im Süden und zuletzt vor allem im Norden.
- *Naturräumliche Lage*: im Übergangsbereich der *Ehraer Moorniederung* zur *Bromer Geest*
- *Landschaftliche Einbindung*: die jüngeren Baugebiete weisen Defizite auf; im Westen sind die alten Siedlungskerne durch Gehölz, Grün- und Freiflächen dorftypisch eingebunden; hier verläuft die *Kleine Aller* stark begradigt
- *Verkehrsanbindung*: Die K 26 bindet im Norden in Voitze an die B 248 an; im Osten wird Zicherie (B 244) erreicht. Die K 91 im Südosten führt nach Croya (ebenso B 244). Über die K 90 ist das südlich gelegene Bergfeld angebunden.
- *ÖPNV*: vier Bushaltestellenpaare innerhalb der Ortslage
- *Land- und Forstwirtschaft*: acht landwirtschaftliche Haupt- und zwei Nebenerwerbsbetriebe z.T. mit Viehhaltung
- *Soziale Infrastruktur*: Kirche, Kirchengemeindehaus, Feuerwehr, Schützenheim, Friedhof, Spielplätze; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: es fehlt eine zentrale dorfgemeinschaftliche Einrichtung; es fehlen angepasste Wohnangebote für die ältere Bevölkerung; innerörtliche Straßenräume weisen vielfach Schäden und kaum Aufenthaltsqualität auf (*Bauernende*, *Neue Reihe*, *Kirchstraße*)

Zusammen mit dem benachbarten Grundstück bietet der Schützenplatz ein geeignetes Flächenpotential zur Ausbildung eines gemeinschaftlichen Zentrums.

Das im Süden des Ortes gelegene Sportheim weist Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf auf.

Auch dem Kirchengemeindehaus kommt eine große Bedeutung als gemeinschaftliche Einrichtung zu.

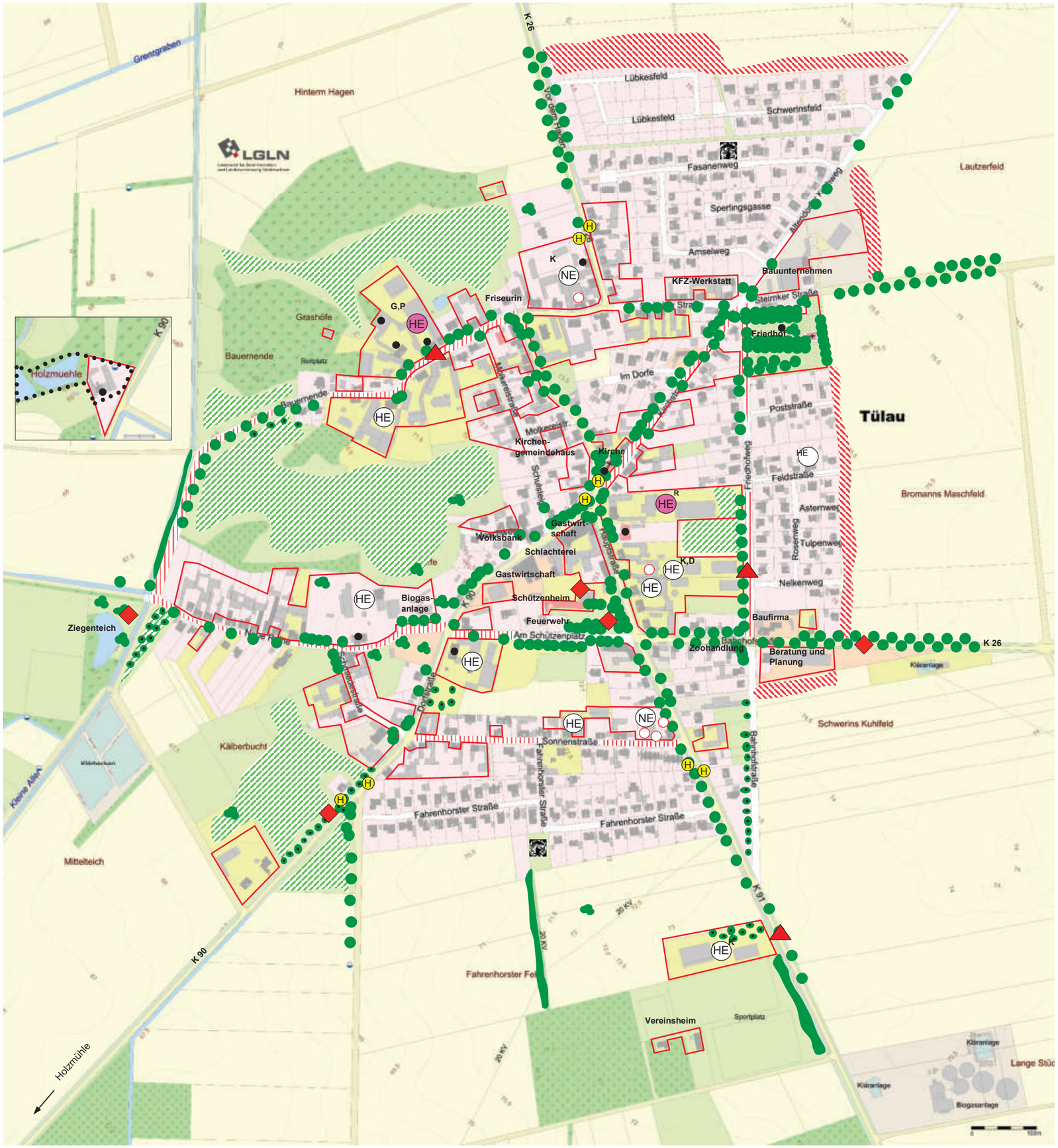
Die Freifläche am Ziegenteich wird bereits als Lehrpfad genutzt; hier könnten weitere Umweltbildungsaspekte ergänzt werden.

Die Ortseinfahrten der Kreisstraßen sollten stärker betont sein. Die neuen Haltestellen an der K 91 stellen immerhin eine optische Einengung dar.

Über eine positive Wahrnehmung des Ortsbildes entscheiden auch angrenzende private Gärten bzw. Einfriedungen.

Wie andere kommunale Straßenzüge sind *Kirchstraße* und *Sonnenstraße* durch zunehmende Schäden gekennzeichnet.

Dorfentwicklungsplanung
Dorfregion Dörfer am Drömling
Tülau - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)



- Siedlungsfläche
- öffentliche Gebäude
- Bereich förderfähiger Gebäude
- Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)
- Baudenkmal /-bereich
- prägende Gehölze / Obst
- prägende Allee/Baumreihe
- Naturdenkmal
- prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche
- störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche
- störendes Einzelgehölz
- Ackerflächen
- Grünland
- Laubwald
- Mischwald
- HE NE — Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb
- ökolog. — Ökologische Produktion
- Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)
- K, G — Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung
- H — Bushaltestelle
- Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage
- Handlungsbedarf im öffentlichen Raum
- Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr
- Erneuerungsbedarf im Straßenraum
- Kinderspielplatz
- P — Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Abb. 14

3.11 Voitze

- *Lage im Raum*: in der nördlichen Mitte des Planungsgebietes
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1343 als *Votze*
- *Gemarkungsfläche*: 10,71 km^2
- *Einwohner/innen*: 423 (02.02.2022)
- *Siedlungsstruktur*: Die beidseitigen Hofanlagen entlang der B 244 bilden ein Straßendorf, wobei auch hier im Ursprung ein Rundling mit Ausrichtung zur Niederung der *Kleinen Aller* anzunehmen ist. Dieser wurde durch die Ausbildung der Fernhandelsstraße im Zuge der heutigen B 248 überprägt. Kleinere Stellen kamen im ausgehenden 19. Jh. an den Verbindungswegen hinzu, die nach 1945 weiter ergänzt wurden. *Waldweg* und *Schulstraße* nehmen jüngere Wohnbebauung auf; zuletzt erfolgte eine Nachverdichtung auf einer innerörtlichen Freifläche *Im Häg*.
- *Naturräumliche Lage*: im Übergangsbereich der *Ehraer Moorniederung* zur *Bromer Geest*
- *Landschaftliche Einbindung*: trotz der heterogenen Siedlungsränder durch Gehölze, Freiflächen und Gärten weithin dorftypisch gegeben; im Nordosten dagegen fehlend
- *Verkehrsanbindung*: die B 248 wirkt als Verkehrsschneise, wenngleich drei Fahrbahnteiler / Querungshilfen die neu ausgebaute Ortsdurchfahrt gliedern. Die westlich einmündende K 26 verläuft nach Tülau, während östlich die K 25 aus Wiswedel heranführt.
- *ÖPNV*: drei Bushaltestellenpaare im Ort (*Abzw.-Radenbeck*, *Voitze-West* und *Voitze-Sportplatz*)
- *Land- und Forstwirtschaft*: drei landwirtschaftliche Haupt- und ein Nebenerwerbsbetrieb z.T. mit Viehhaltung
- *Soziale Infrastruktur*: Feuerwehr, Schützenheim, Friedhof mit Spielplatz, Kindergarten und Grundschule; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: es fehlt eine zentrale dorfgemeinschaftliche Einrichtung; das Kalthaus steht leer; der einstige Sportplatz weist keine Folgenutzung auf; der Spielplatz ist unattraktiv ausgestattet; der *Dorfteich* bedarf der Entschlammung und einer Umfeldgestaltung; die Straße *An den Eichen* weist Erneuerungsbedarf auf

Schützenheim und Feuerwehr befinden sich auf dem Schützenplatz als die zentrale gemeinschaftliche Fläche.

Für das baulich gut erhaltene Kalthaus wird eine adäquate Folgenutzung gesucht.

Der zentrale Spiel- und Bolzplatz befindet sich zwischen der Grundschule und dem ehemaligen Sportplatz, der nur noch untergeordnet genutzt wird.

Nahe am *Dorfteich* bilden der ehemalige Trafoturm und das frühere Spritzenhaus ein markantes Ensemble.

Die Ortsdurchfahrt im Zuge der B 248 wurde vor wenigen Jahren neu ausgebaut. Drei Fahrbahnteiler bzw. Querungshilfen sorgen für eine gezielte Gliederung.

Die Fläche am Ehrenmal sollte offen in die Nebenanlage der *Salzwedeler Straße* integriert sein.

Zusammen mit dem NLWKN ist die Renaturierung der *Kleinen Aller* zwischen Tülau und Voitze geplant.

Das brachliegende Grundstück im Dorfkern bietet Potential für eine Nachverdichtung.

Dorfentwicklungsplanung
Dorfregion Dörfer am Drömling
Voitze - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

- Siedlungsfläche
- öffentliche Gebäude
- Bereich förderfähiger Gebäude
- Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)
- Baudenkmal /-bereich
- prägende Gehölze / Obst
- prägende Allee/Baumreihe
- Naturdenkmal
- prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche
- störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche
- störendes Einzelgehölz
- Ackerflächen
- Grünland
- Laubwald
- Mischwald
- HE NE — Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb
- ökolog. — Ökologische Produktion
- Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)
- K, G — Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung
- H — Bushaltestelle
- Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage
- Handlungsbedarf im öffentlichen Raum
- Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr
- Erneuerungsbedarf im Straßenraum
- Kinderspielplatz
- P — Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

Abb. 15

3.12 Zicherie

- *Lage im Raum*: im Osten des Planungsgebietes
- *Erste urkundliche Erwähnung*: 1670 als *Zecherey*
- *Gemarkungsfläche*: 8,54 km^2
- *Einwohner/innen*: 320 (01.01.2021)
- *Siedlungsstruktur*: der im ausgehenden 12. Jh. planmäßig angelegte Rundling ist im östlichen Bereich der *Böckwitzer Straße* noch erkennbar; hier erfolgte eine frühe Verbindung zum unmittelbar benachbarten Böckwitz. Verstärkt ab der 2. Hälfte des 19. Jh. erfolgte eine Ergänzung entlang der örtlichen Verbindungsstraßen. Die Bebauung im Westen der L 287 und im Südwesten erfolgte in den vergangenen Jahrzehnten; stellenweise erfolgte auch eine (weitgehend angepasste) Nachverdichtung.
- wie auch bei einigen anderen Dörfern der Planungsregion ist Zicherie aus einer Rundlingsform hervorgegangen. Ebenso ist in der Folge der Ort entlang der Straßen weiter gewachsen und hat sich zu einem Haufendorf entwickelt. Jüngste Bereiche findet man im Südwesten und Westen.
- *Naturräumliche Lage*: im Bereich der *Bromer Geest*, einer weithin beackerten Geestplatte
- *Landschaftliche Einbindung*: der Übergang in die umgebende Kulturlandschaft ist durch Gehölzbestände, Grünländer sowie Gärten weithin gegeben
- *Verkehrsanbindung*: Die B 244 führt westlich am Ort vorbei. Von ihr zweigt die L 287 ab, die durch den nördlichen Teil des Ortes und weiter in den Nachbarort Böckwitz führt (und von dort als L 22 weiter nach Klötze). In südlicher Richtung wird über die K 85 der Ort Kaiserwinkel erreicht.
- *ÖPNV*: jeweils ein Bushaltestellenpaar in der Ortsmitte und an der B 244
- *Land- und Forstwirtschaft*: vier landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe z.T. mit Viehhaltung
- *Soziale Infrastruktur*: Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr; Schützenplatz mit Spiel- und Bolzplatz, Friedhof; Vereine siehe Anhang Nr. 3
- *Wirtschaftsbetriebe*: siehe Anhang Nr. 4
- *Besondere Problematiken*: überhöhte Fahrgeschwindigkeiten und fehlende Querungshilfe im Zuge der L 287; schadhafte innerörtliche Straßenräume (*Achterstraße*, *Alter Schulweg*, *Am Stühberg*, *Mühlenweg*); unzureichend attraktive Ausstattung des *Schützenplatzes*; Erneuerungsbedarf am DGH und seiner Außenanlage.

Dorfentwicklungsplanung
Dorfregion Dörfer am Drömling
Zicherie - Siedlungsstruktur
(Stand: 05/2022)

Siedlungsfläche

öffentliche Gebäude

Bereich förderfähiger Gebäude

Gebäudeleerstand bzw. – unternutzung (vgl. Baulücken- und Leerstandskataster der Gemeinden)

Baudenkmal /-bereich

prägende Gehölze / Obst

prägende Allee/Baumreihe

Naturdenkmal

prägender typischer Ortsrand bzw. Freifläche

störender, nicht ausgebildeter Ortsrand; unzureichend ausgebildete Freifläche

störendes Einzelgehölz

Ackerflächen

Grünland

Laubwald

Mischwald

HE NE Landw. Haupt- / Nebenerwerbsbetrieb

ökolog. Ökologische Produktion

Tierhaltung (B = Bienen, R = Rinder, S = Schweine, H = Hühner, P = Pferde, Sch = Schafe, Z = Ziegen)

K, G Kartoffel- bzw. Zwiebellüftung / Getreidetrocknung

H Bushaltestelle

Aufenthaltsbereich / Gemeinschaftsanlage

Handlungsbedarf im öffentlichen Raum

Problemstelle für landwirtschaftlichen Verkehr

Erneuerungsbedarf im Straßenraum

Kinderspielplatz

P Parkplatz

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 Braunschweig - Wendentorwall 19
Tel. 0531.12 19 240 – Fax 0531.12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de
www.planungsbuero-warnecke.de

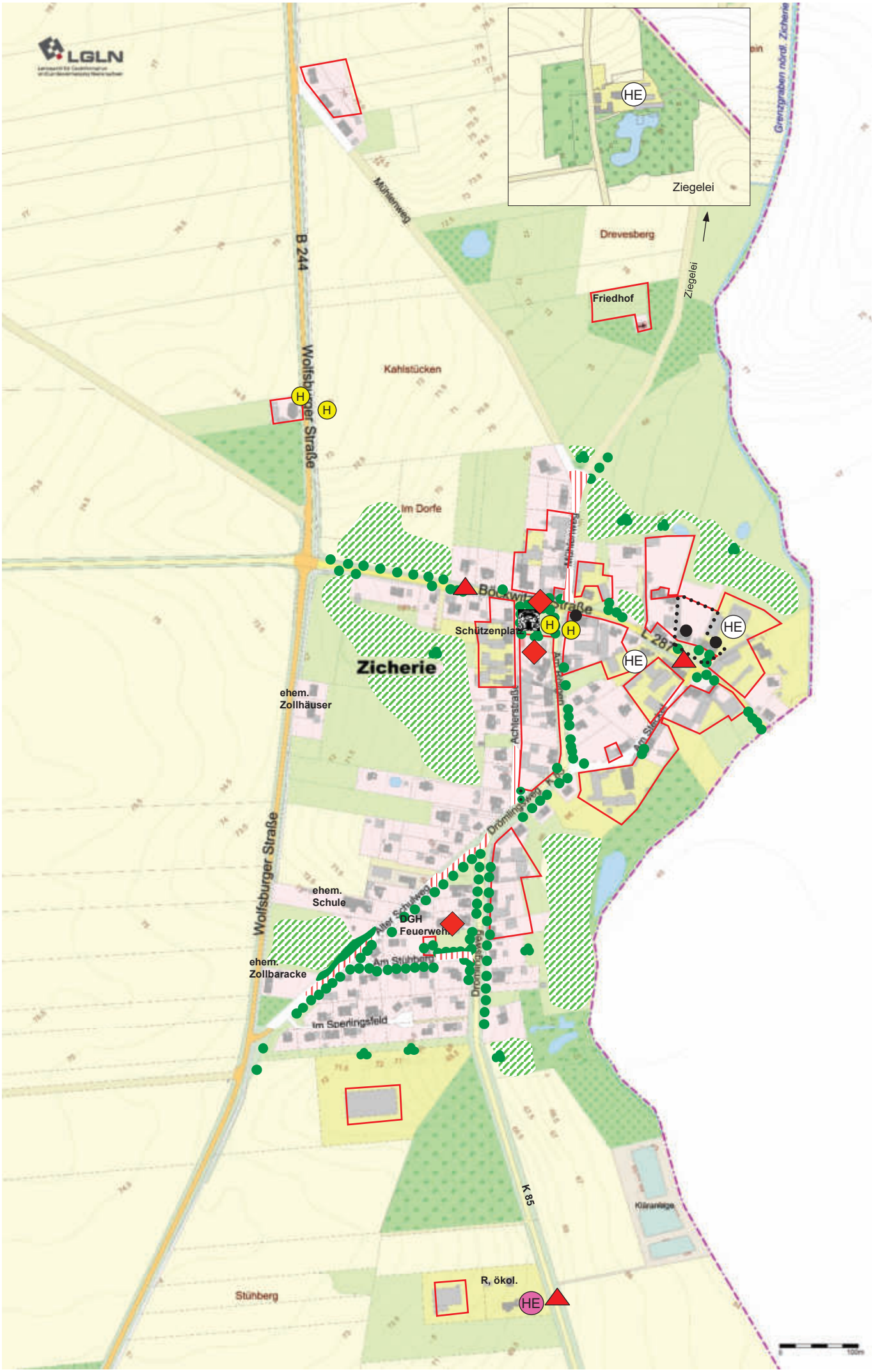

LGLN
HE
Ziegelei
Grenzgraben nördl. Zicherie
Mühlenweg
B 244
Drevesberg
Friedhof
Ziegelei
Wolfsburger Straße
Kahlstücken
H
H
Im Dorfe
Böckwitz Straße
Schützenplatz
H
H
HE
HE
L 287
Zicherie
ehem.
Zollhäuser
Achterstraße
Am Stieg
Dröminger Weg
K 85
ehem.
Schule
Alter Schulweg
DGH
Feuerwehr
Wolfsburger Straße
ehem.
Zollbaracke
Am Stühberg
Dröminger Weg
Im Sperlingsfeld
K 85
Kläranlage
R, ökol.
HE
Stühberg
100m

Abb. 16

Traditionelle Bebauung aus dem Beginn des 20. Jh. prägt den alten Rundlingskern, den die L 287 in Richtung Böckwitz durchläuft.

Auch wenn der Baukörper aufgrund der gelben Klinkerfassade als Fremdkörper wirkt; kann hier ein Ladengeschäft reaktiviert werden?

Der *Schützenplatz* fungiert in erster Linie als Spiel- und Bolzplatz.

Die *Achterstraße* sollte im Rahmen der Dorfentwicklung erneuert werden; ggfs. zusammen mit dem *Schützenplatz*.

Trotz Verengung ergeben sich beim Queren der Landesstraße durch den Fahrzeugverkehr Gefährdungen.

Der Gehweg im südlichen Verlauf des *Drömlingsweges* K 85 ist abgängig.

Wie die Außenanlagen am DGH, so weist auch die Straße *Am Stühberg* Handlungsbedarf auf.

Neben den Wurzelschäden ist die Straße *Alter Schulweg* durch Abkürzungsverkehr beeinträchtigt.