

5 ENTWICKLUNGSZIELE / STRATEGISCHE ANSÄTZE

Den Orten der *Dorfregion Dörfer am Drömling* sind gemäß dem Anforderungsprofil zur Dorfentwicklungsplanung Strategien für die zukünftige Siedlungsentwicklung zuzuordnen. Vor allem auf Basis der aktuellen Einwohnerzahlen, der wirtschaftlichen Betriebe und der Einrichtungen der Daseinsvorsorge ist danach für jeden Ortsteil eine Entwicklungsaussage zu treffen. Dabei sind auch die Verflechtung mit den anderen Ortsteilen und seine Funktion innerhalb der Dorfregion zu berücksichtigen. Für den mittel- bis langfristig ausgerichteten Entwicklungsrahmen stehen folgende drei Strategien zur Verfügung:

- **Entwicklungsstrategie**

Die Entwicklungsstrategie unterstützt die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, an dem vielfältige Versorgungsstrukturen vorgehalten werden. Durch eine bedarfsgerechte Erweiterung der Siedlungsflächen kann der Nachfrage im Rahmen der regional abgestimmten Spielräume nachgekommen werden. Die Siedlungsentwicklung soll auch hier vornehmlich im Innenbereich stattfinden. Eine Entwicklungsstrategie lässt sich in erster Linie in Orten mit ländlich strukturierten Siedlungsformen herleiten, die eine grundzentrale Versorgungsfunktion einnehmen, wenig Leerstand aufweisen und Entwicklungsstärken haben.

- **Stabilisierungsstrategie**

Die Stabilisierungsstrategie sichert und entwickelt vielfältige Versorgungsfunktionen von grundzentraler Bedeutung ggf. auf Basis garantierender Mindeststandards. Sie ermöglicht eine begrenzte, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Rahmen klar definierter Spielräume. Bestehende Schwächen können behoben, einzelne Stärken ausgebaut werden. Aufgrund der noch anzutreffenden grundzentralen Funktionen sind die Möglichkeiten der Absicherung zu hinterfragen und zu prüfen. Die Stabilisierungsstrategie lässt sich in erster Linie in Orten herleiten, die noch grundzentrale Funktionen haben, aber schon unter Entwicklungsschwächen und Leerständen leiden oder - bei geringen Leerständen und wenig Entwicklungsschwächen - gleichwohl keine grundzentralen Versorgungsfunktionen haben.

- **Anpassungsstrategie**

Mit der Anpassungsstrategie passt sich das Dorf / die Dorfregion an vorhandene oder erkennbar rückläufige Trends an. Sie fördert die Konzentration auf das endogene Entwicklungspotenzial und beschränkt die Siedlungsentwicklung auf den Innenbereich. Hinsichtlich entbehrlicher, leerstehender Bausubstanz kann ein koordinierter Rückbau in Frage kommen. Die örtlichen Versorgungsstrukturen sind auf die demografische Entwicklung auszurichten. Die Anpassungsstrategie lässt sich in erster Linie auf Orte anwenden, die bei bereits stark eingeschränkten oder fehlenden grundzentralen Versorgungsfunktionen erheblich unter Leerständen oder Entwicklungsschwächen leiden.

Strategische Ansätze der *Dorfregion Dörfer am Drömling*

Auf der Grundlage der Lagebeziehung der Dörfer untereinander lassen sich unterschiedliche Strategien für die zukünftige Dorfentwicklung ableiten.

Entwicklungsstrategie: Brome

Mit dem Rathaus, den Einrichtungen der Grundversorgung (u.a. Lebensmittelmärkte), der Daseinsvorsorge (z.B. Grundschule, Kindertagesstätte, Stützpunktwehr, Ärzte, Apotheke, Kirchengemeinde, Alten- und Pflegeheim) und Dienstleistungseinrichtungen (Banken, Poststelle, Notar, Fahrschule, Bestattungsunternehmen, Versicherungen) weist Brome, das raumordnerisch als Grundzentrum konzipiert ist, eine für den ländlichen Raum vielfältige Versorgungsstruktur auf. Zudem bestehen mit dem Frei-

bad, dem Sportplatz und dem *Ohresee* attraktive Einrichtungen der Freizeitgestaltung, die auch auf die benachbarten Orte attraktiv wirken.

Die guten Versorgungsstrukturen, die soziale Ausstattung und die Lagegunst (im Nahbereich des Wirtschaftsstandortes Wolfsburg mit dem Weltkonzern VW) führen zu steigenden Einwohnerzahlen. Dazu tragen auch die im Vergleich zum städtischen Raum moderaten Baulandpreise bei. Für eine weitere wohnbauliche Entwicklung stehen Erweiterungsflächen nördlich der *Hauptstraße* (*Bebauungsplan Ortsmitte*) bzw. mit dem Bebauungsplan *Mittelfeld* im Nordosten der bebauten Ortslage von Brome zur Verfügung.

Daneben weist der alte Dorfkern leerstehende und untergenutzte alte Wirtschaftsgebäude auf, die ggfs. im Rahmen der Dorfentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Alternativ könnten derartige Flächen aber auch nach einem Abriss einer neuen Bebauung zugeführt werden. Für den historischen Ortskern von Brome wurde 2017 ein *Städtebauliches Entwicklungskonzept* erarbeitet, um die prägende Ortsmitte mit der *Hauptstraße* und der Straße *Junkerende* (mit der historischen Burg) mit Versorgungseinrichtungen wiederzubeleben bzw. die Wohnnutzung attraktiver zu gestalten.

Das Gewerbe konzentriert sich am westlichen Ortsrand, wo es in günstiger Weise vom Verlauf der Bundesstraße 248 tangiert wird. Das Gewerbegebiet *Am Bahnhof* bietet hier noch weiteres Entwicklungspotenzial.

Stabilisierungsstrategie: Parsau, Tüla, Voitze und Ehra

In den Orten Parsau, Tüla, Voitze und Ehra sollen die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Rahmen der Stabilisierungsstrategie gesichert werden, um eine gewisse Grundversorgung sowie eine mindestens der Nachfrage aus der eigenen Bevölkerung entsprechenden Eigenentwicklung sicherzustellen. Das umfasst dabei den Erhalt z.B. der in Ehra, Parsau und Voitze vorhandenen Grundschulen und Kindertagesstätten, die Arztpraxen in Ehra und Parsau, die kirchlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie die verbliebenen Geschäfte und die gastronomischen Einrichtungen.

Die verkehrsgünstige Lage und die günstigen Wohn- und Baulandpreise bieten hier gute Voraussetzungen, um die Bevölkerungsentwicklung auf einem stabilen Niveau zu halten, für die wiederum das Vorhandensein der entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungsangebote von Bedeutung ist. Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung ergeben sich insbesondere in Ehra, Tüla und Voitze weitere Potenziale.

Die Gemeinde Ehra-Lessien wird in besonderem Maße durch aktuelle, raumbedeutsame Planungen berührt, die die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Gemeinde auch in Bezug auf die wohnbauliche Entwicklung bzw. die Bereitstellung von Gewerbeflächen beeinflussen werden. Die wesentlichen das Gemeindegebiet betreffenden Maßnahmen sind dabei der Neubau der Bundesautobahn A 39, deren Trassenverlauf zwischen Ehra und Lessien vorgesehen ist. Darüber hinaus wird die Nachnutzung des Truppenübungsplatzes als Gewerbefläche sowie die langfristige Entwicklung des VW-Testgeländes in Ehra die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten bestimmen. Im Rahmen der Nachnutzung für gewerbliche Zwecke ergibt sich voraussichtlich die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Ehra-Lessien, die wiederum eine steigende Nachfrage nach arbeitsplatznahe Wohnraum mit sich bringt. Als Entwicklungsrichtung für den Wohnungsbau steht aufgrund der naturräumlichen Einschränkungen und dem geplanten Trassenverlauf der Bundesautobahn A 39 sowie der Verlegung der Bundesstraße 248 der Osten von Ehra zu Verfügung.

In Tüla ergibt sich mit der Umsetzung des Bebauungsplans *Schwerinsfeld III* die Möglichkeit einer kompakten baulichen Ergänzung im Norden der Ortslage. In Voitze soll die weitere wohnbauliche Entwicklung durch die Aufstellung von zwei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (*Waldweg* und im *Häg*) ermöglicht werden. In Parsau erfolgt derzeit eine größere bauliche Entwicklung im Norden der Ortslage. Daneben ergeben sich auch hier Lückenbebauungen.

Darüber hinausgehend sind in allen Orten mögliche Umnutzungen oder Revitalisierungen in den alten Ortskernen für eine verträgliche, kleinräumige Eigenentwicklung von Bedeutung, um die überlieferten Ortsbilder in einer angepassten Weise zu wahren.

Anpassungsstrategie: Ahnebeck, Altendorf, Boitzenhagen, Croya, Kaiserwinkel, Lessien, Zicherie

In den Ortsteilen Ahnebeck, Altendorf, Boitzenhagen, Croya, Kaiserwinkel, Lessien und Zicherie sind mit Ausnahme von Hofläden in Boitzenhagen und in Croya keine zentralen Funktionen bzw. grund- oder medizinische Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Mit Ausnahme von Boitzenhagen, wo im Bereich des vorhandenen Baugebietes *Im Winkelfeld* und in den Wochenendhausgebieten *Blockshornberg* und *Am Dorf* noch wohnbauliche Entwicklungspotenziale bestehen, sind keine größeren wohnbaulichen Entwicklung vorgesehen, so dass hier die Anpassungsstrategie zu verfolgen ist. Dabei soll sich die zukünftige Entwicklung auf vorhandene nachzunutzende Objekte oder baulich zu verdichtende Bestandslagen richten.

Vor allem in Kaiserwinkel und in Zicherie ergeben sich durch die Nähe zum zukünftigen länderübergreifenden Biosphärenreservat weitere Entwicklungspotenziale in den Bereichen Freizeitgestaltung sowie Naherholung und Tourismus.