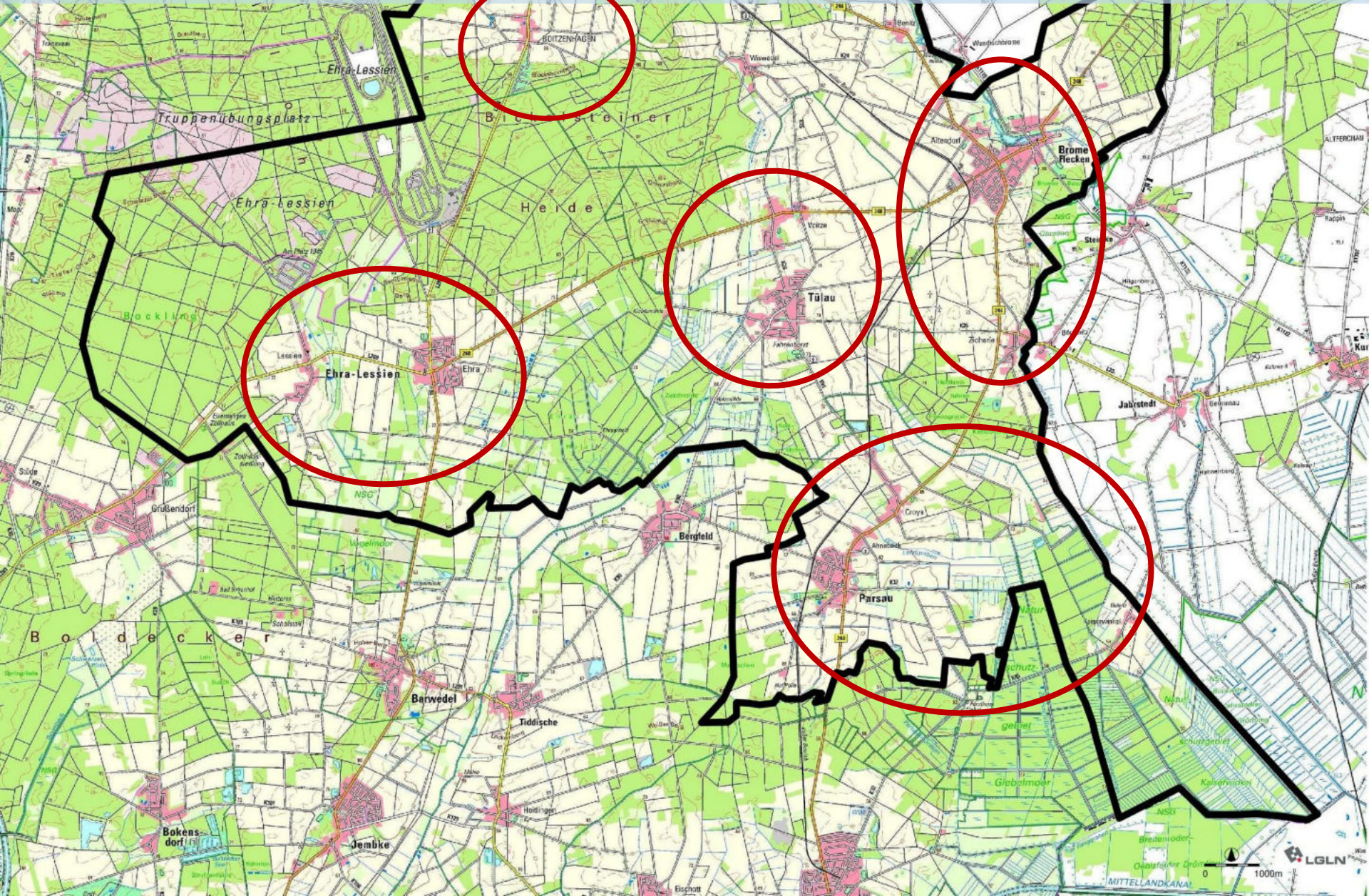


DAS PLANGEBIET





**Weitere Termine**

**Datum**

**Mi 1. AK Baukultur und Siedlungsentwicklung**

**23.02.2022**

**Mo 2. AK Baukultur und Siedlungsentwicklung**

**14.03.2022**



## **Arbeitsgruppe „Baukultur und Siedlungsentwicklung“**

### **Thematische Inhalte:**

- **Siedlungsentwicklung**
  - **Erfassung von Leerstand und Unternutzung**
  - **Umnutzungsmöglichkeiten**
  - **Weitere Vorgehensweise**



## Siedlungsentwicklung

### Strategie:

- **Revitalisierung nicht mehr zeitgemäßer Wohngebäude bzw.**
- **Umnutzung von leerstehenden bzw. untergenutzten Wirtschaftsgebäuden zu Wohnzwecken (Eigennutzung oder Fremdvermietung)**



**Max. Punktzahl:**

**Verbesserung des Ortsbildes**

- sehr groß 20
- groß 10
- mittel 5

**Erhalt vorhandener Bausubstanz durch**

- Umnutzung 20
- Revitalisierung 15
- Erhaltung und Gestaltung 5

**Beseitigung eines Leerstandes / einer Unternutzung** 5

**Zusätzlich bei Projekten**

- im Dorffinnenbereich 10
- In direkter Wechselwirkung mit anderen Projekten der
- Dorfentwicklung 10



**Projekt trägt zur Innenentwicklung bei durch**

- **Flächeneinsparung im Außenbereich** 10
- **Besonderer Beitrag zum Erhalt / Umbau der Siedlungsstruktur** 10

**Antragsteller ist Landwirt, Gewerbetreibende, Handwerker, Träger von Sozial- oder Kulturangeboten** 10

**Vorhaben ist zum Gebäudeerhalt dringend erforderlich, da Gebäudesubstanz gefährdet** 10

**Folgevorhaben zum Erhalt gefährdeter Gebäudesubstanz** 5

**Bedeutung für die regionale Baukultur**

- **Kulturdenkmal** 10
- **Ortsbildprägend** 5



<b><u>Sonderquartiere</u> der historischen Siedlungsentwicklung</b>	<b>10</b>
<b><u>Klimaschutz</u> / Klimafolgenanpassung als Teil eines Umfassenden Konzepts</b>	<b>10</b>
<b><u>Besondere Bedeutung</u> z.B. Umsetzung der Ziele der DE (Leuchtturmprojekt, Pilot- oder Leitprojekt)</b>	<b>20</b>
<b><u>Sonstiger Beitrag</u> zur dörflichen Entwicklung (Tourismus, Dorfgemeinschaft, Infrastruktur</b>	
• groß	20
• mittel	10
• gering	5



Bevölkerungsentwicklung letzten 10 Jahre Max. Punktzahl

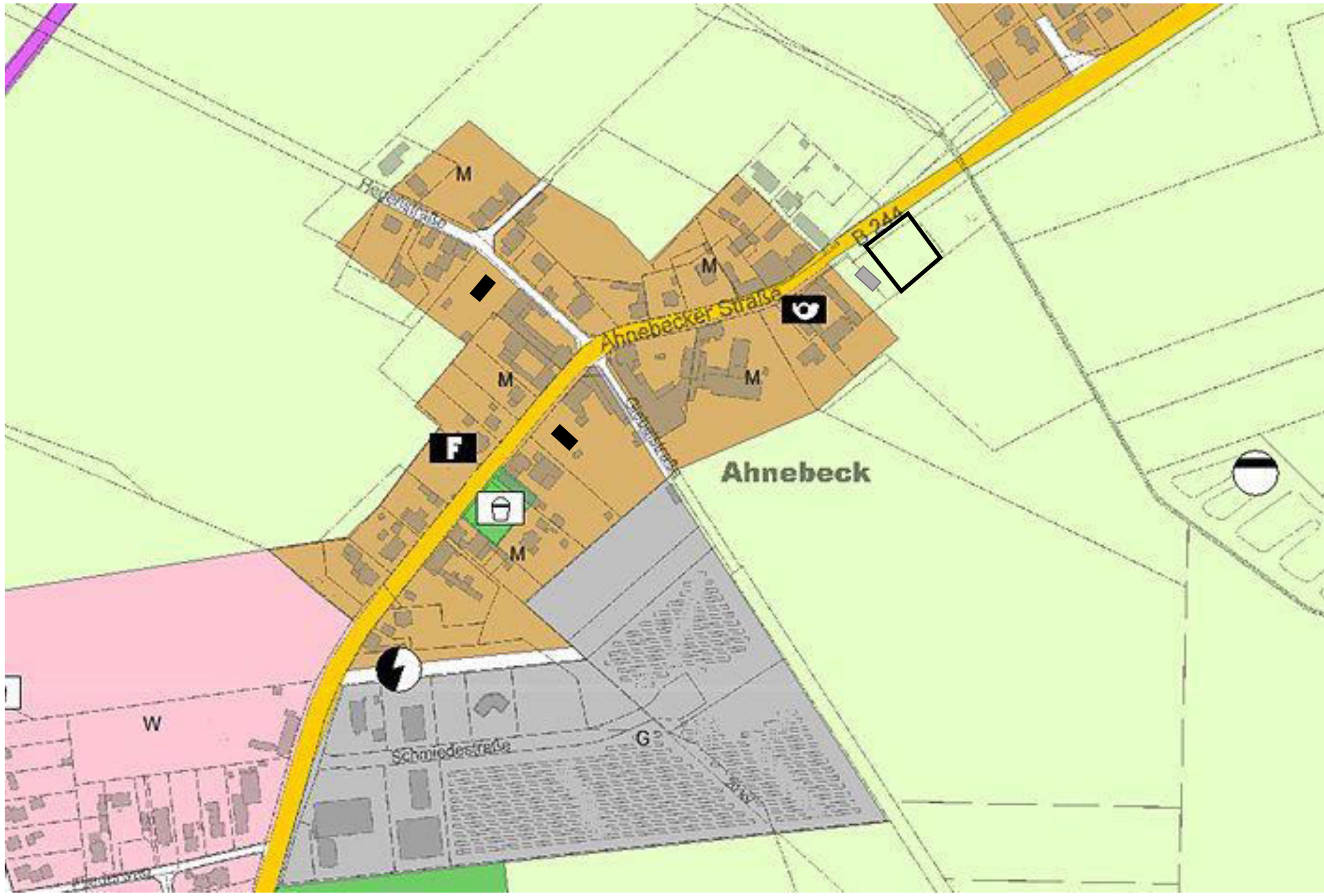
- mehr als 5 % unter Landesdurchschnitt 10
- 5 % unter bis 1 % über Landesdurchschnitt (**Stadt Wittingen**) 5
- mehr als 1 % über Landesdurchschnitt 0

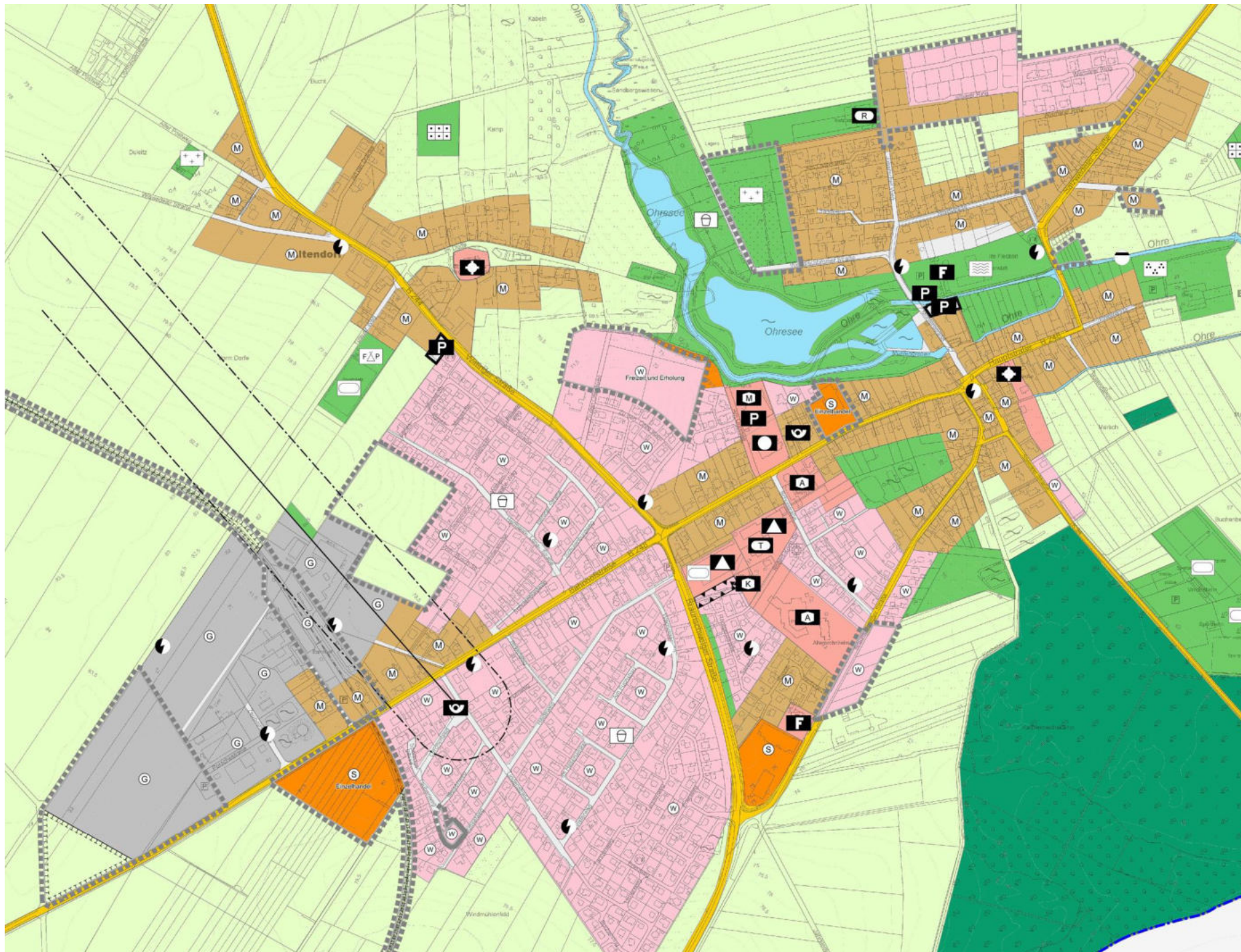
Strukturschwäche des Raumes/Steuereinnahmekraft der Gemeinde

- mehr als 15 % unter Landesdurchschnitt (**SG Brome, Parsau**) 10
- 15 % unter bis 15 % über Landesdurchschnitt (**Flecken Brome  
Ehra-Lessien, Tülau**) 5
- mehr als 15 % über Landesdurchschnitt 0



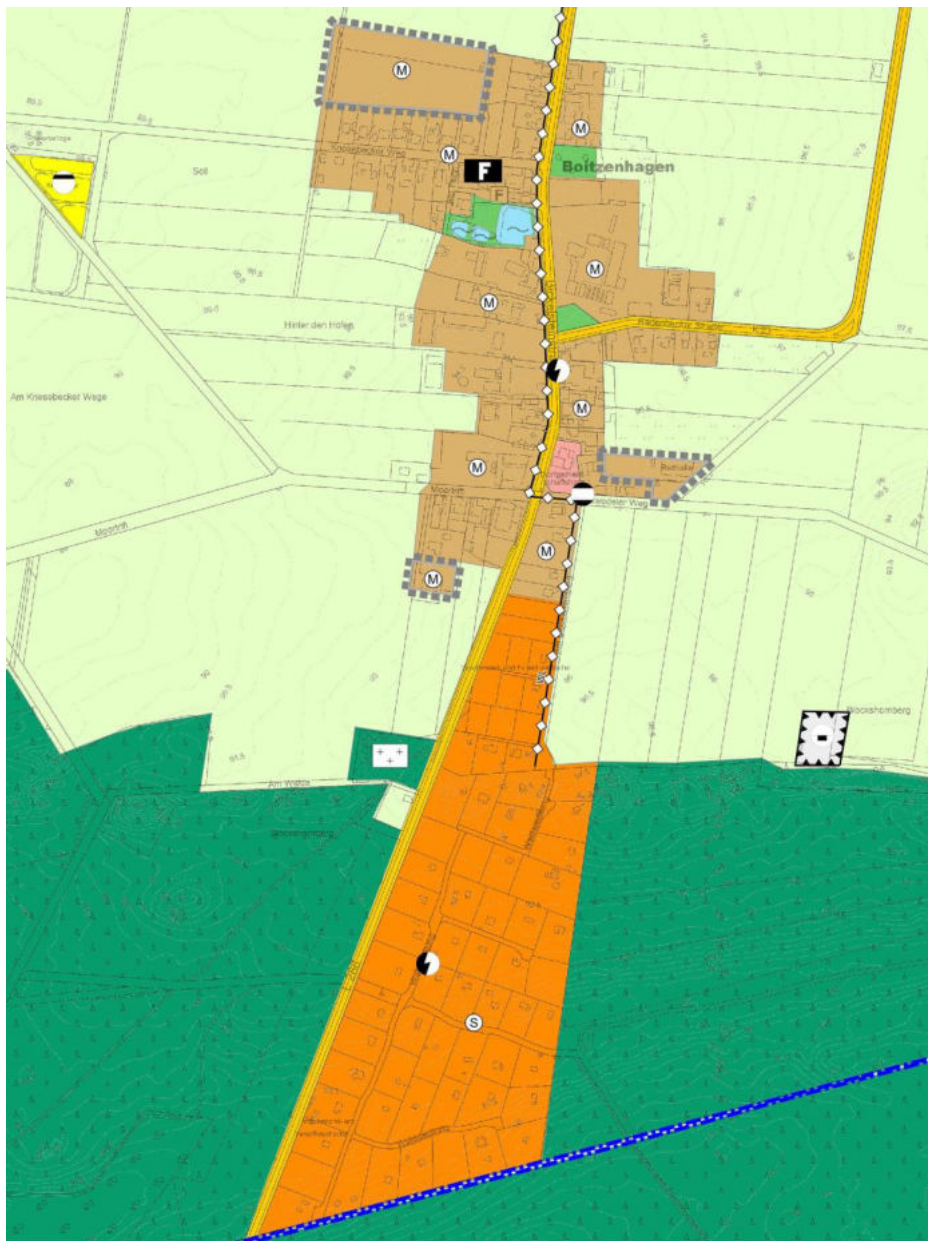






**F-Plan**

**Brome und Altendorf**

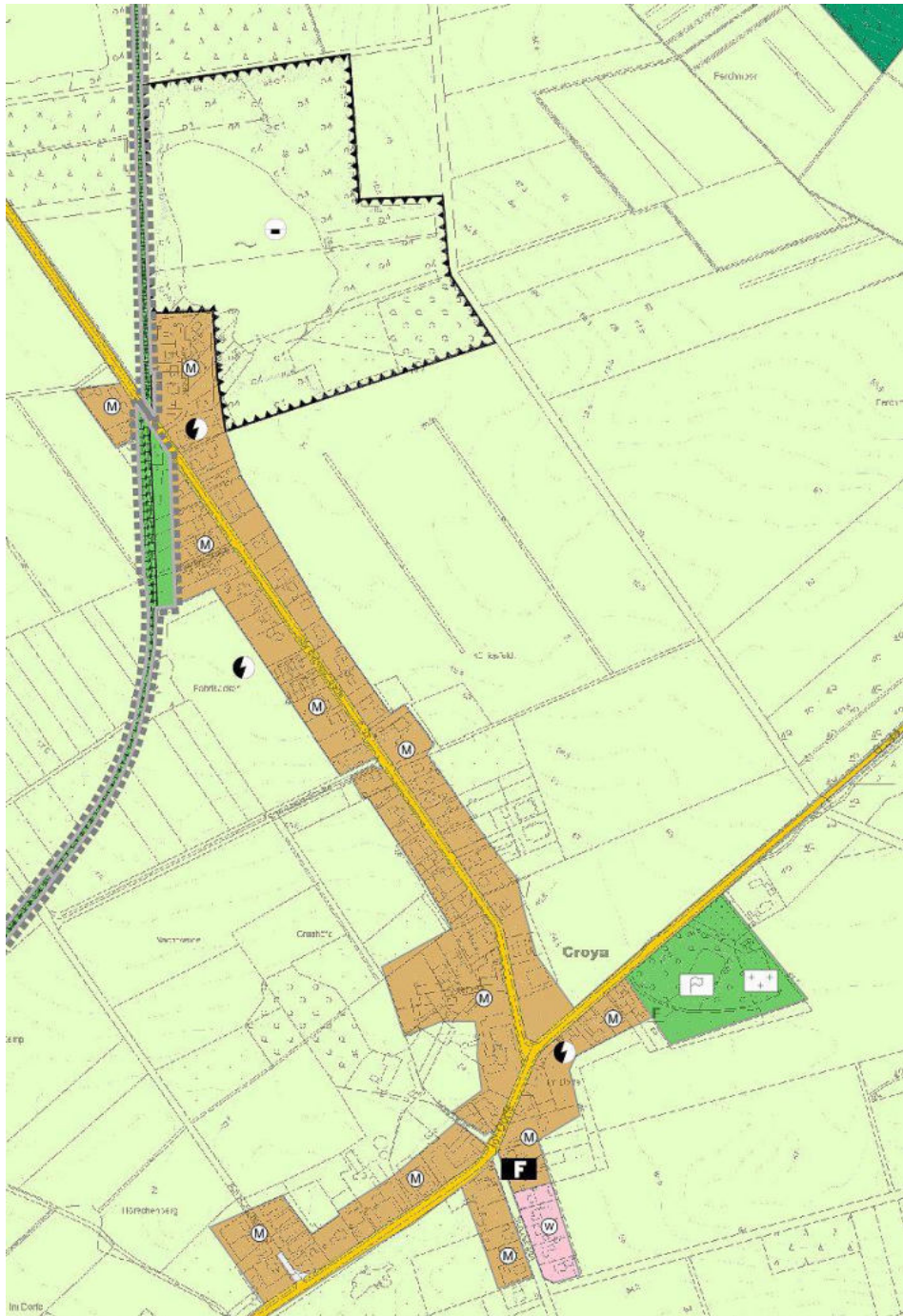


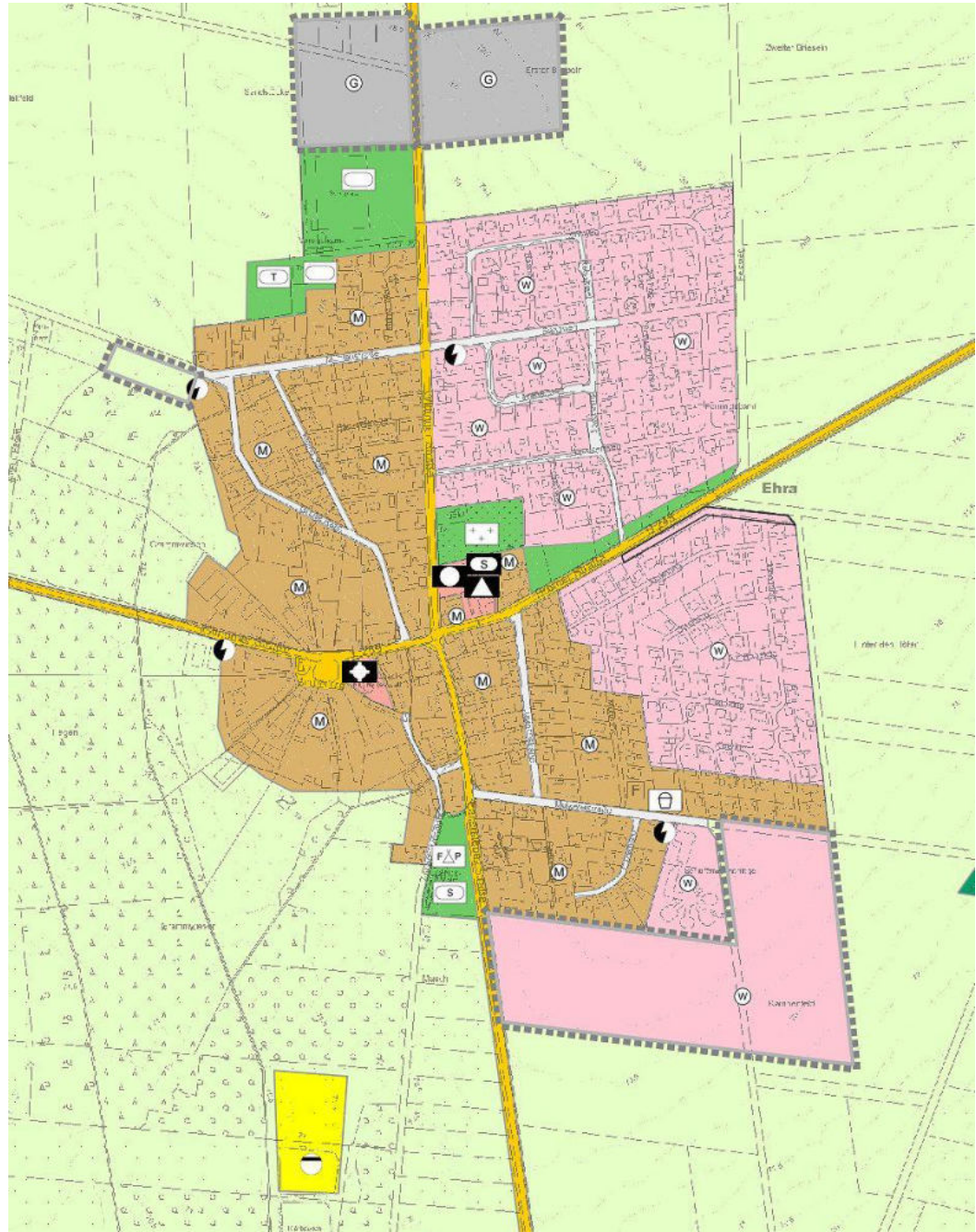
### **Boitzenhagen:**

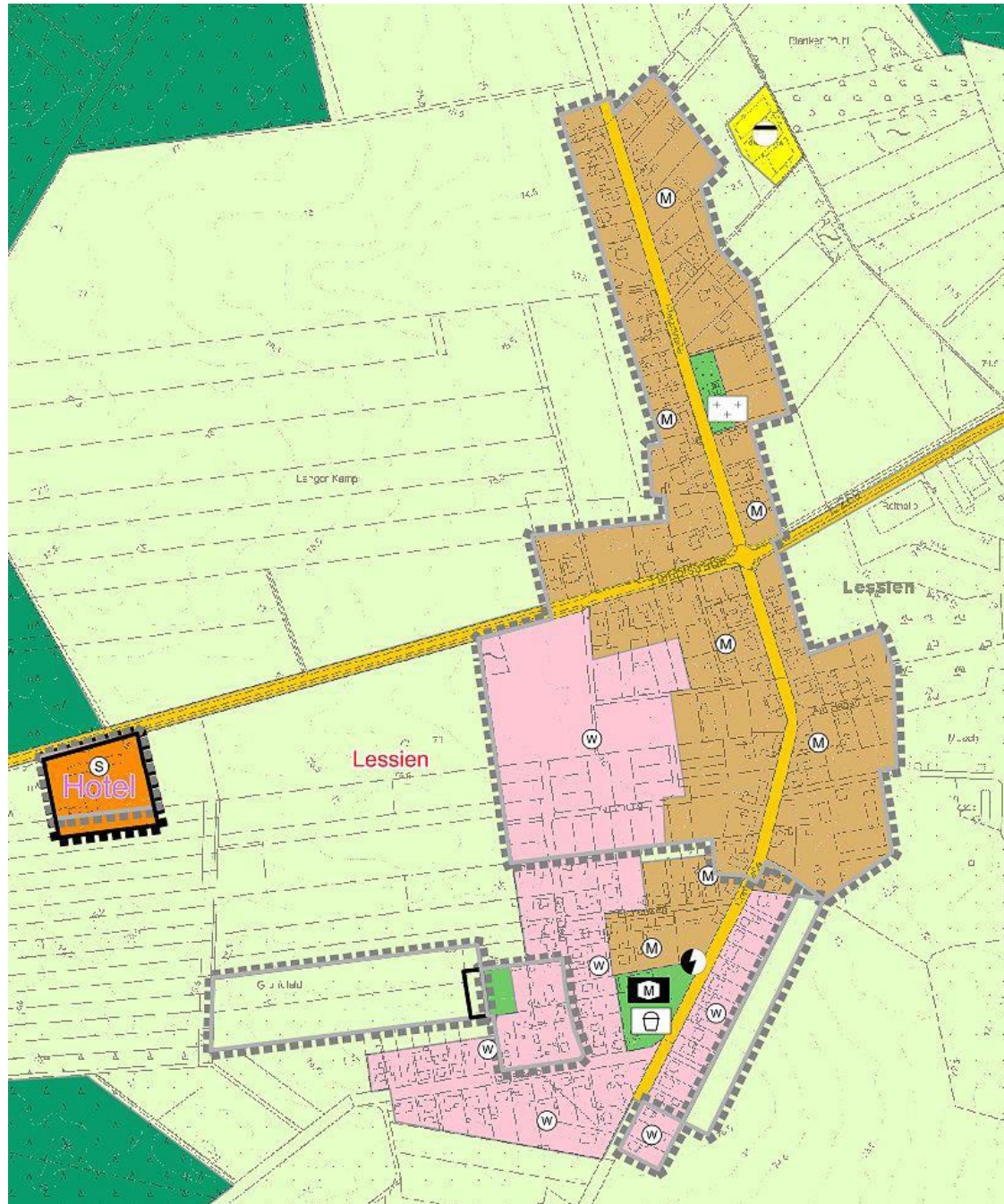
Erweiterungsfläche im Nordwesten; planungsrechtlich abgesichert B-Plan „Im Winkelfeld“ vorhanden



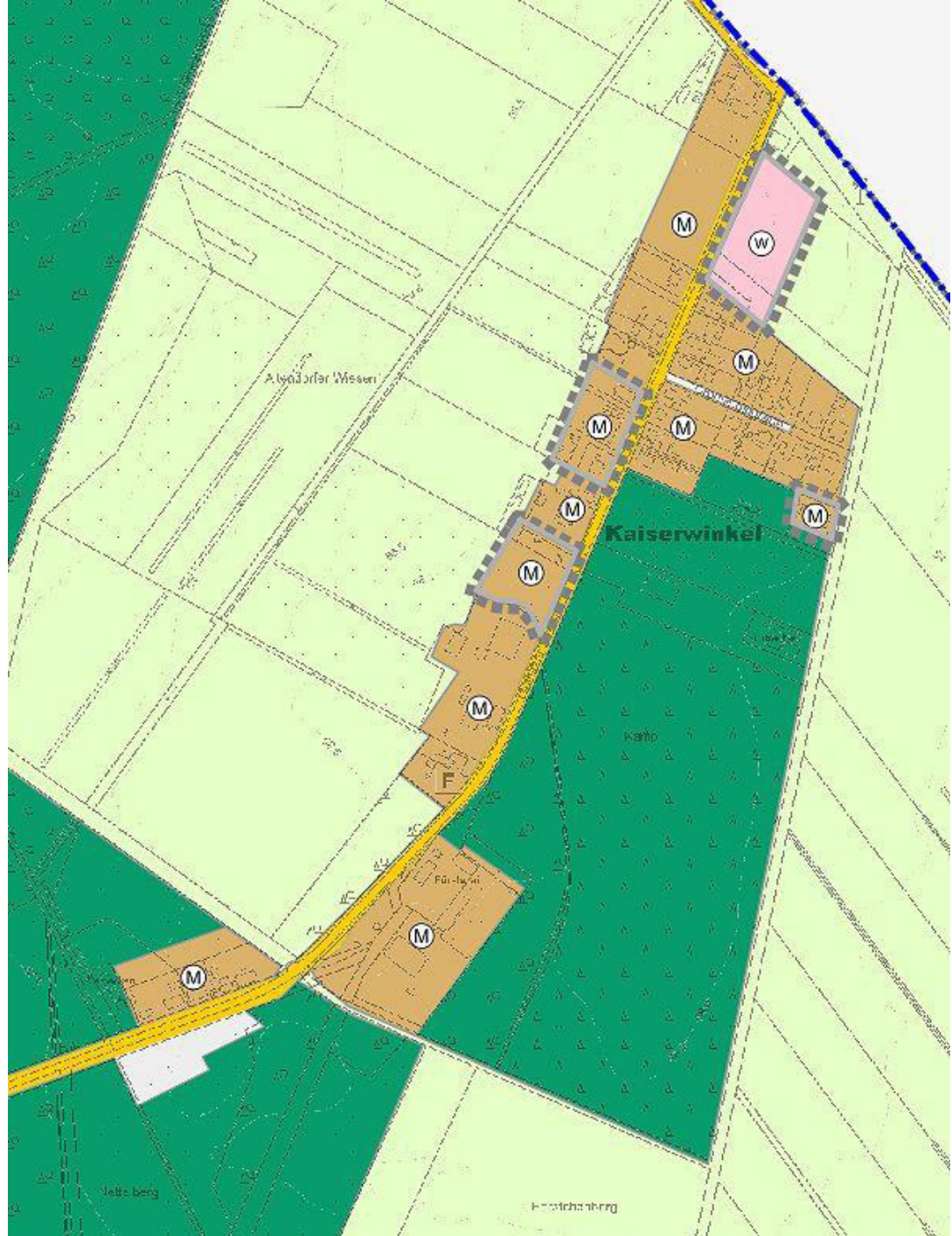
**Boitzenhagen:  
Weitere  
Entwicklungsmöglichkeit  
östlich vom Straßenraum  
„Am Blockshornberg“**

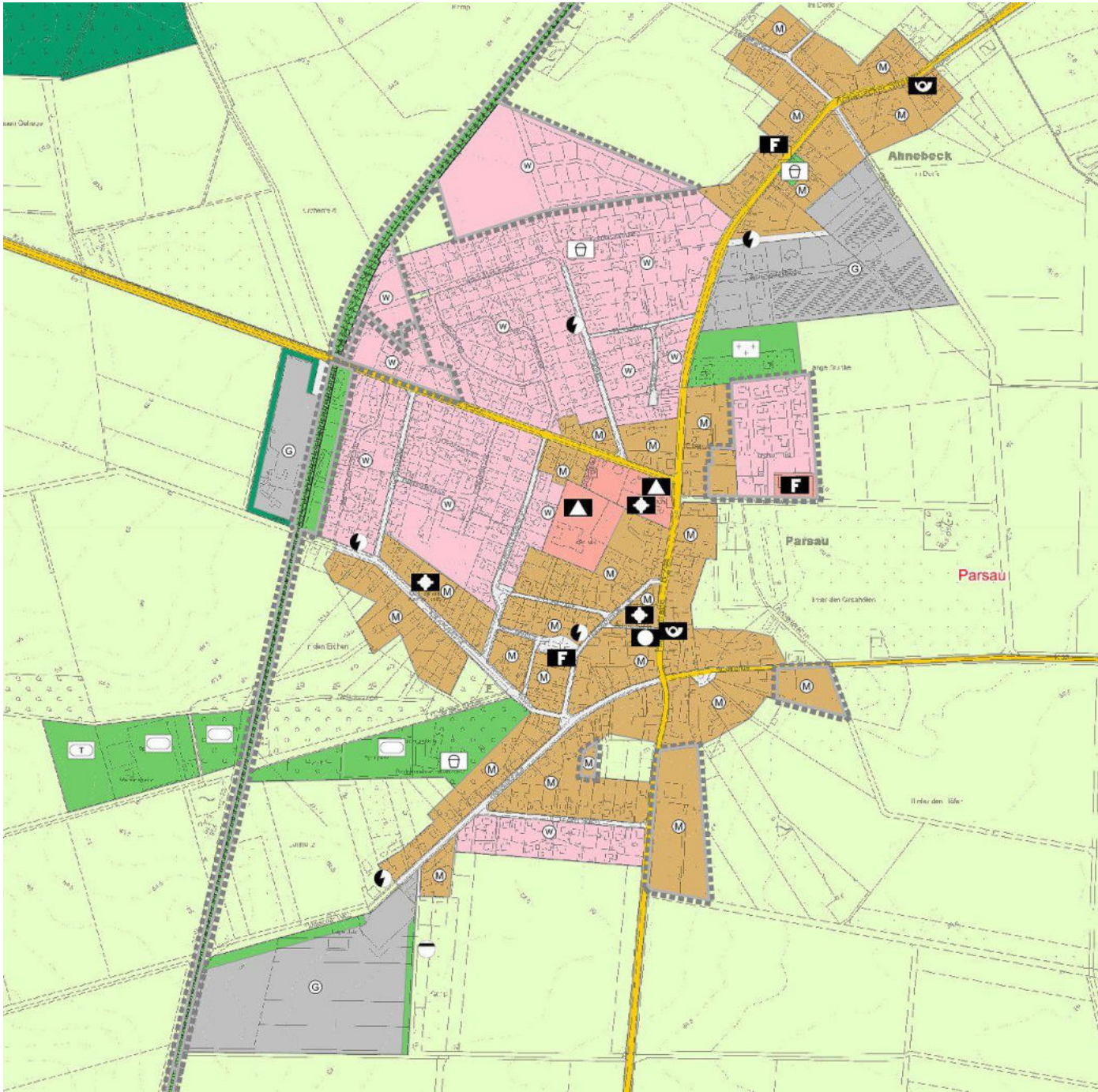


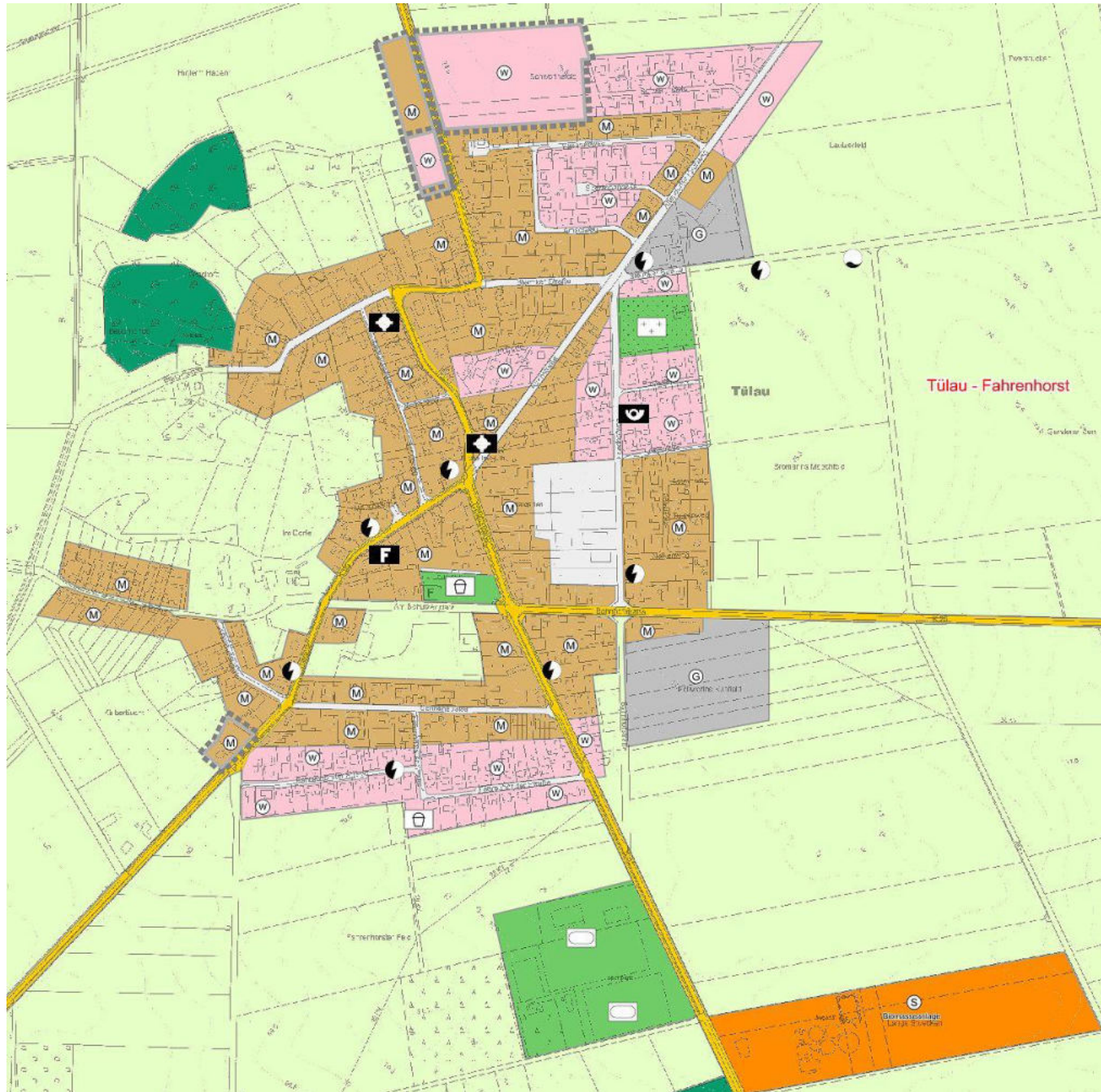


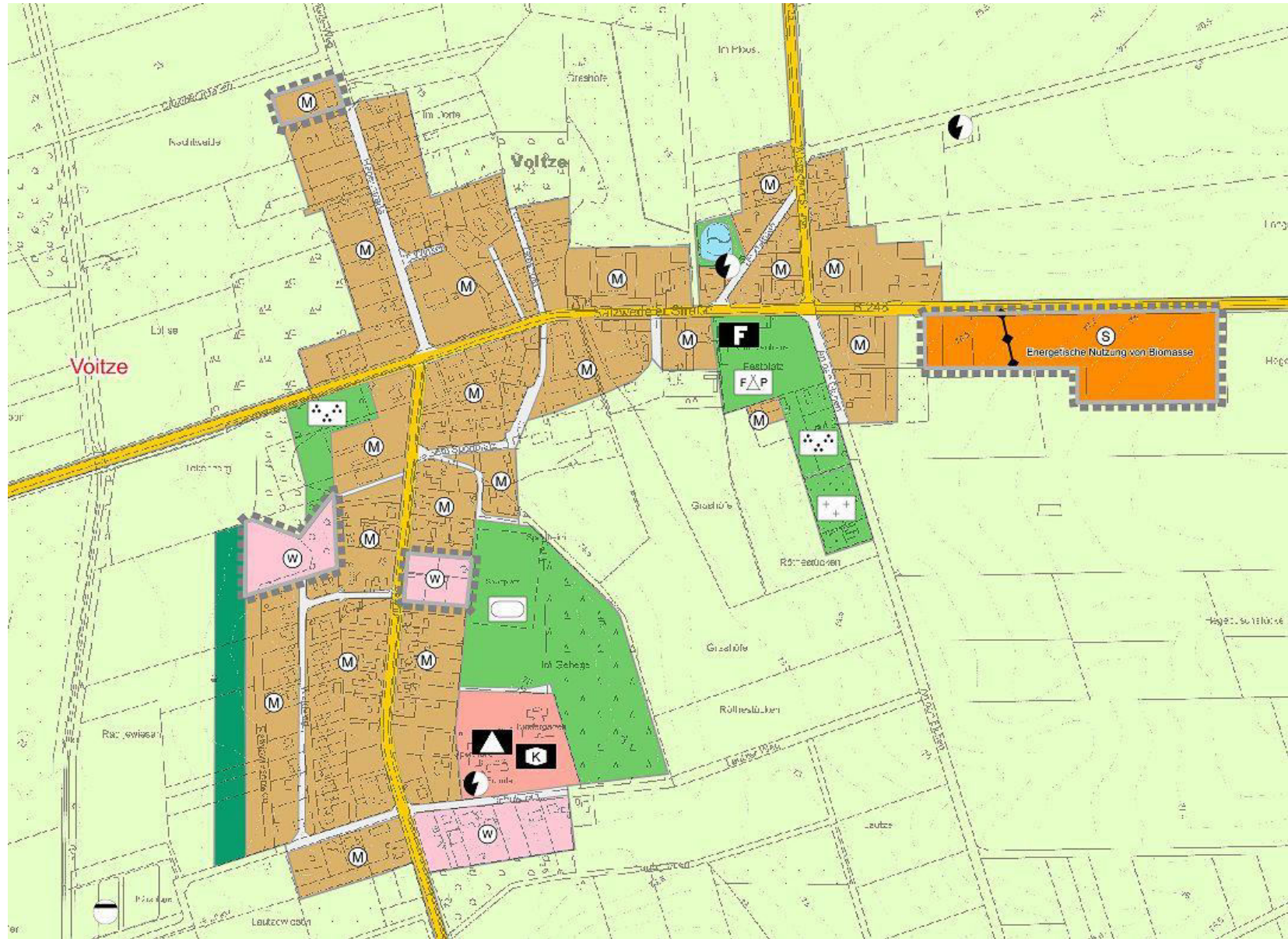






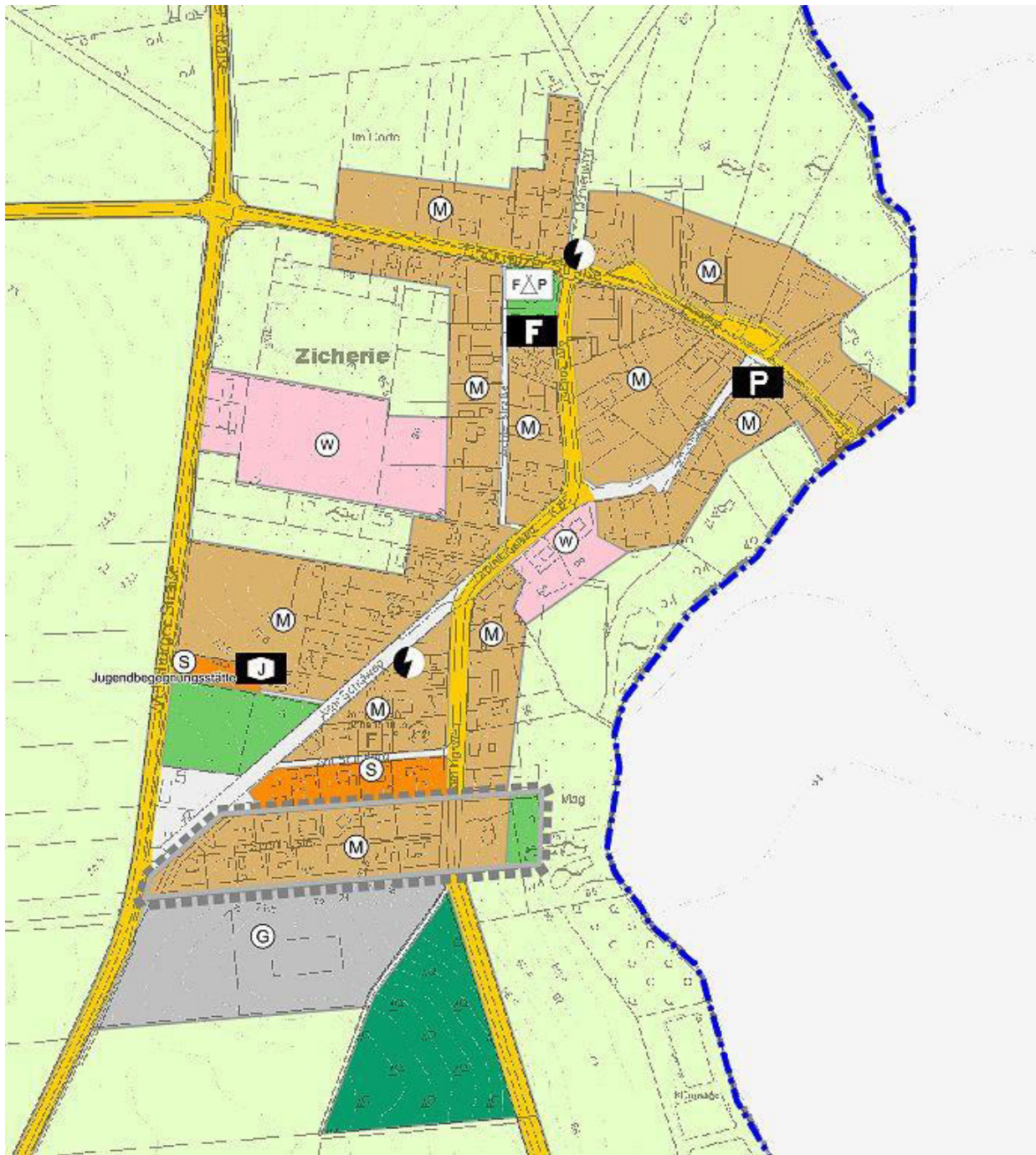








**Nachfrage nach Bauland (*Voitze*) -  
Verträgliche Siedlungsentwicklung durch  
Nachverdichtung und Folgebebauung**





**Zicherie:  
Erweiterungsfläche im  
Nordwesten der Böckwitzer  
Straße**



## Maßstäblichkeit

- Maßstab der Nachbarbebauung mit Gebäudestellung, Abmessungen (Trauf- und Firsthöhen) 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
- Fenster mit klaren senkrechten Teilungen







## Neues Bauen in alter Umgebung

### 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**



### 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**



**Erhebung der Leerstände / der untergenutzten Gebäude  
Fortführung Baulücken- und Leerstandskataster**



## Voraussetzung Plangenehmigung=Leerstands- und Baulückenkataster

Folgende Aussagen soll ein Kataster mindestens enthalten:

### Leerstände

- Leerstände mit Verkaufsbereitschaft (wenn möglich)
- Potenzielle Leerstände

### Unternutzungen

- potenzielle Unternutzungen

### Freiflächen

- Freiflächen verfügbar
- Freiflächen als Bauland geeignet
- Freiflächen als Bauland geeignet, verfügbar

Die Kartendarstellung dient zum internen Gebrauch in der Gemeinde.

# Erhebungsbogen Leerstand

Kategorie	Differenzierung / Auswahloptionen	Hinweise zur Anwendung
Gemeinde, Ort, Ortsteil		Gewünschtes Grundstück in der Karte anklicken oder über die Suche auswählen. Im Auswahlmenü "Leerstand-erfassen" Haken setzen. Die Daten werden automatisch eingetragen.
Straße, Hausnummer		
grafische Gebäudegrundfläche	(automatische Ergänzung im Kataster)	
Planungsrechtlicher Status	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) <input type="checkbox"/> Bezeichnung (Nummer, Name):  <input type="checkbox"/> Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB) <input type="checkbox"/> Außenbereich (§35 BauGB)	Übernahme der Daten aus der Bauabteilung der zuständigen Stadt/ Gemeinde
Ortsbildprägender Charakter	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Kennzeichnung nur, wenn Gebäude ausgeprägten, ortsbildprägenden Charakter hat (Ensemble von Fachwerkhäusern; zeitgeschichtliche Bauweise; besonderes, regionales Baumaterial; historisches Gebäude u.s.w.)
Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Zugriff auf Daten der Denkmalschutzbehörde
Gebäudeleerstand	<input type="checkbox"/> vollständig <input type="checkbox"/> - nur Wohnen <input type="checkbox"/> - nur Gewerbe	Auch: nicht genutzte Zweitwohnung, sichtbarer Leerstand. Nicht: in Sanierung befindliche Gebäude
	Leerstandsrisiko (Ursache):	In nächsten Jahren zu erwartender Leerstand:
	<input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko Altersstruktur	Bewohner über 70 Jahre alt
	<input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko Bausubstanz	In absehbarer Zeit Abriss oder Totalsanierung erforderlich
	Unternutzung:	Wohn- und/oder Geschäftshaus mit teilweisem Leerstand:
<input type="checkbox"/> Unternutzung Wohnleerstand	Unternutzung durch Wohnleerstand	
<input type="checkbox"/> Unternutzung Gewerbeleerstand	Unternutzung durch Gewerbeleerstand	
Gebäudetyp	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus/Doppelhaus <input type="checkbox"/> Reihenhäuser <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau <input type="checkbox"/> Geschäftshaus <input type="checkbox"/> Wohn-/Geschäftshaus <input type="checkbox"/> Hofstelle / ehem. landw. Gebäude	
		Hofstellen auch in Außenlagen. Bei mehreren zur Hofstelle gehörenden Gebäuden Erfassung mit weiteren Bögen
Gebäudenutzung	<input type="checkbox"/> nur Wohnen	Nutzung nur als Wohngebäude
	<input type="checkbox"/> nur Gewerbe	Nutzung nur als Gewerbegebäude
	<input type="checkbox"/> öffentliche Nutzung	z.B. alte Schule, ehem. Kindergarten, öffentl. Verwaltung, ehem. Post
	<input type="checkbox"/> Mischnutzung	Mehrfachnutzung z.B. für Wohnen und Gewerbe oder öffentliche Nutzung
	<input type="checkbox"/> sonstige	z.B. ehem. Feuerwehrgerätehaus, alte Stallanlage, alte Scheune
Gebäudeteil	<input type="checkbox"/> Hauptgebäude <input type="checkbox"/> Nebengebäude	
Baujahr	( <input type="checkbox"/> geschätzt)	Wenn Baujahr nicht feststellbar: Schätzung
Bautyp	<input type="checkbox"/> Fachwerk <input type="checkbox"/> Massivbauweise <input type="checkbox"/> sonstiges (bitte bei Bemerkungen eintragen)	z.B. Fertighaus, Blockhaus, Mischbauweise
Stockwerke	Anzahl Vollgeschosse:	alle Geschossflächen entsprechend der Wohnflächenberechnung (im Zweifelsfall Bauakte ansehen)
Dachgeschossausbau	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bauzustand	<input type="checkbox"/> Neubau	auch alle neueren Gebäude ohne Sanierungsbedarf
	<input type="checkbox"/> vollständig saniert	Komplett saniertes Gebäude
	<input type="checkbox"/> teilsaniert	In Teilen saniertes Gebäude
	<input type="checkbox"/> unsaniert	Gebäude mit Sanierungsbedarf
	<input type="checkbox"/> baufällig/ abgänglich	Gebäude, das nur noch abgerissen werden kann
Bemerkungen		Zusätzliche Informationen, die für die Bewertung des Gebäudes von besonderer Wichtigkeit sind, z.B. besond. Lage, besondere Dachdeckung, Niedrigenergiehaus,

# Erhebungsbogen Baulücke

Kategorie	Differenzierung / Auswahloptionen	Hinweise zur Anwendung
Gemeinde, Ort, Ortsteil		Gewünschtes Grundstück in der Karte anklicken oder über die Suche auswählen. Im Auswahlmeneu "Baulücken-erfassen" Haken setzen. Die Daten werden automatisch eingetragen.
Straße, Hausnummer		
Gemarkung, Flur, Flurstück, grafische Grundfläche Flurstk	(automatische Ergänzung im Kataster)	
weitere Ordnungsmerkmale		z.B. Beschreibung der Lage, wenn Hausnummer fehlt
Planungsrechtlicher Status	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) Bezeichnung (Nummer, Name):  <input type="checkbox"/> Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB) <input type="checkbox"/> Außenbereich (§35 BauGB)	Übernahme der Daten aus der Bauabteilung der zuständigen Stadt/Gemeinde
Bebaubarkeit des Grundstücks	<input type="checkbox"/> bebaubar <input type="checkbox"/> nicht verfügbar	Planungsrecht liegt vor, ggf. steht Fläche nicht dem Markt zur Verfügung
	<input type="checkbox"/> teilweise bebaubar      m <sup>2</sup>	Das Flurstück ist nicht vollständig ein Baugrundstück (ca.-Angabe der bebaubaren Größe geschätzt)
	<input type="checkbox"/> möglicherweise bebaubar nach abschließender Prüfung	freie Flächen (nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ausgewiesen) innerhalb bebauter Bereiche, Baulandschaffung durch klassische oder vereinfachte Umlegung
Bemerkungen		
Erlaubnis Veröffentlichung	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt	
Erhoben	am _____ durch _____	
Übernommen	am _____ durch _____	



**Förderzeitraum:**                    **7-8 Jahre**

**Förderquote:**                    **Privat = 30 %**

**Kirche = 45 %**

**Verein = 73 %**



## Fördertatbestände

- **Erhaltung und Gestaltung = 50.000 Euro**  
zuwendungsfähige Baukosten = 165.000 Euro  
Sanierung der **Außenhülle** (Dach, Fenster, Fassade, Einfriedung)
- **Revitalisierung= 100.000 Euro**  
zuwendungsfähige Baukosten = 330.000 Euro  
Sanierung der **Außenhülle** und **Innenausbau** (Erneuerung der Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation, Trockenbau etc.)
- **Umnutzung= 150.000 Euro**  
zuwendungsfähige Baukosten= 500.000 Euro  
Sanierung der **Außenhülle** und **Innenausbau** (Erneuerung der Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation, Trockenbau etc.)





***Die Edelkastanie –  
beispielhafte  
Umnutzung  
einer alten Hofstelle  
in Voitze***



**Jede Nutzung ist  
möglich!**

**Wohnen, Gewerbe,  
Dienstleistung etc.**



**Beispielhafte Umnutzung  
eines früheren  
Wirtschaftsgebäudes zu  
Wohnzwecken unter  
Wahrung des einstigen  
Gebäudebildes**



**Beispielhafte Umnutzung in  
Groß Döhren**



## Umzugsbegleitung von *privaten* Vorhaben

### Abstimmung von Gestaltung und Antragstellung

**VORHER**



Alle Maße sind vor Ort zu prüfen!

**GROOT DÖR**

**BAUFORTSCHRITT**





**Frist Antragstellung:** jeweils der 15.09. – Vorlage  
Förderbehörde –  
Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig

**Mindestinvestition:** muss über 8.400 EUR liegen

**Mehrwertsteuer:** wird gefördert, wenn nicht Berechtigung  
zum Vorsteuerabzug besteht

**Eigenleistung:** Material wird gefördert; eigene Arbeitsleistung nicht

**Voraussetzung:** Denkmalrechtliche Genehmigung, Baugenehmigung



- 1. *Beratung*** durch den Umsetzungsbeauftragten  
unverbindliche Voranmeldung zur kostenlosen Beratung bei den Gemeinden
- 2. *Kostenangebot***. Einholung von einem bzw. ab einer Zuschußhöhe von 50.000 Euro von drei Vergleichsangeboten auf der Grundlage des Beratungsgespräches
- 3. Antragstellung.** ***Antragsformulare*** sind bei den Gemeinden oder beim Umsetzungsbeauftragten erhältlich
- 4. *Abgabe der Antragsunterlagen*** jeweils bis zum 15.09.
- 5. Maßnahmenausführung** entsprechend den Festsetzungen im Zuwendungsbescheid und ***Einhaltung der Fristen***.
- 6. *Maßnahmenabrechnung*** nach vollständiger Fertigstellung der Maßnahme.



2021

*September* Beauftragung des Planungsbüros

*November* Auftaktveranstaltung – Bildung der Arbeitskreise - Ortsbegehungen

2022

*Januar  
bis  
April* insgesamt rd. 20 Sitzungen in den Arbeitskreisen  
(Präsenzveranstaltung oder Videokonferenz)

*Anfang Juni* Auslegung des Planentwurfes, Beteiligung der TöB;  
Beginn erster Beratungen für die Antragstellung

*August* Beschluss / Genehmigung des Dorfentwicklungsplanes

2023

*15. September* **Beantragung erster Vorhaben (für 2023 / 2024)**

? Bürgerinformation zur Förderung  
(Beantragung jeweils jährlich zum 15. Sept.)

Förderzeitraum zunächst whs. bis 2028





## **Bürgerbeteiligung während der Umsetzungsphase**

**Arbeitsgruppen bestehen weiter und treffen sich zur**

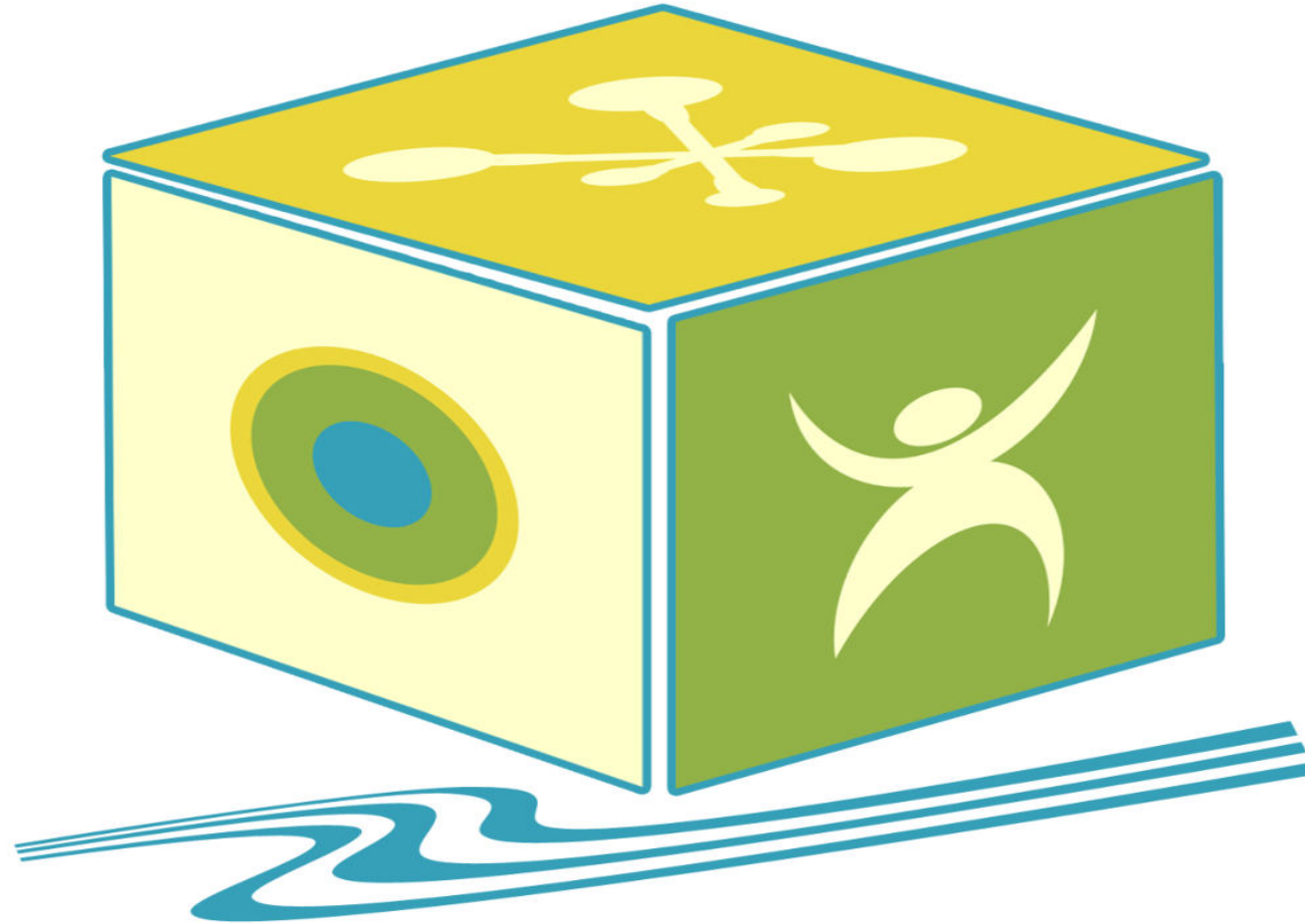
- **Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten für öffentliche Maßnahmen**
- **jeweils Vorbereitung bzw. Nachbereitung der entsprechenden Maßnahmen**
- **Informationsveranstaltungen bei Änderungen der Förderkonditionen**
- **Änderung der Prioritätenliste**



## Änderungen im DE-Plan

- **Förderzeitraum 2022 - 2028**
- **Weitere Maßnahmen können in den DE Plan aufgenommen werden  
Änderungen sind möglich**
- **Fortschreibung des DE-Plans nach Abstimmung im Arbeitskreis möglich**





**In der Hoffnung auf eine  
zahlreiche Umsetzung  
privater und öffentlicher  
Maßnahmen bedanke  
mich bei Ihnen für ihr  
Interesse und Ihre  
Mitwirkung**

**Dorfregion am Drömling**