

# Dorferneuerung entlang der Warnau

Endgültige Planfassung  
Juli 2011

**Gemeinde Bomlitz – Stadt Visselhövede – Stadt Walsrode**

# **Dorferneuerung entlang der Warnau** **„Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“**

## **Dorferneuerungsplan**

Endgültige Planfassung (Juli 2011)

Auftraggeber **Gemeinde Bomlitz**  
(federführend für das Schulstraße 4 · 29699 Bomlitz  
interkommunale Projekt) Telefon 05161 : 489-0 · Telefax -19  
E-Mail: buergermeister@bomlitz.de

Projektbegleitung **LGLN, RD Verden, Amt für Landentwicklung**  
Eitzer Straße 34 · 27283 Verden / Aller  
Telefon 04231 : 808-0 · Telefax -192  
E-Mail: poststelle-ver@lgl.niedersachsen.de

Auftragnehmer   
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 · Telefax -13  
E-Mail: info@plan-boettner.de

Projektbearbeitung Dipl.-Ing. Georg Böttner  
Dipl.-Ing. Sarah Schürrer

Hannover, im Juli 2011



## Grundsatzbeschluss

Die Ergebnisse der Bestandsanalysen, die Formulierung der Entwicklungsziele und die Zusammenstellung des Planungskonzeptes werden ausdrücklich befürwortet sowie als grundsätzliche Leitlinie und Zielrichtung der Dorferneuerung und Ortsentwicklung für die Dörfer „... entlang der Warnau“ beschlossen. Der vom Büro **plan:b** unter maßgeblicher Mitwirkung örtlicher Arbeitsgruppen erstellte Entwurf des Projektberichtes zur Dorferneuerung entlang der Warnau wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung werden abgewogen und bei der Ausarbeitung der endgültigen Planfassung berücksichtigt.

Die Durchführung öffentlicher Maßnahmen steht unter dem Finanzierungsvorbehalt. Sie sind zu gegebener Zeit im Einzelfall von den politischen Gremien der Gemeinde Bomlitz sowie der Städte Walsrode und Visselhövede zu beraten und in den jeweiligen Haushalt einzustellen.

Rat der Gemeinde Bomlitz, 27.07.2011

Rat der Stadt Visselhövede, 27.06.2011

Rat der Stadt Walsrode, 28.06.2011

## Vorbemerkung

Mit Schreiben des Ministeriums für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 01.07.2008 sind die Ortschaften Ahrsen-Jarlingen und Borg-Cordingen der Gemeinde Bomlitz, die Ortschaft Ottingen der Stadt Visselhövede und die Ortschaft Hünzingen der Stadt Walsrode als Verbunddorferneuerung in das Niedersächsische Dorferneuerungsprogramm aufgenommen worden.

Der vorliegende Dorferneuerungsplan dokumentiert die Ergebnisse des Planungsprozesses. Dieser wurde auf Grundlage einer umfassenden fachlichen Analyse maßgeblich von der Bevölkerung aus den beteiligten Ortschaften mitgestaltet. Der Dorferneuerungsplan bildet die Voraussetzung für die Förderung von Vorhaben zur Erhaltung und Erneuerung privater Anwesen und Gebäude, zu Gestaltung öffentlicher Räume und Einrichtungen sowie zur nachhaltigen Entwicklung der Ortschaften und der Region.

Nach der Skizzierung der Planungsgrundlagen wird der landschaftliche, städtebauliche und strukturelle Bestand erfasst und bewertet. Das Planungs- und Maßnahmenkonzept wird aus einem visionären Leitbild entwickelt, das auf die Gemeinsamkeiten der Dörfer im Warnautal abzielt. Neben allgemeinen Empfehlungen für die künftige Entwicklung von Landschaft und Siedlung werden Vorschläge für öffentliche Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dargestellt und es werden die Grundlagen für die Durchführung und Förderung privater Erneuerungsvorhaben erläutert.

Die Verfasser bedanken sich an dieser Stelle bei den Vertretern der örtlichen Politik und Verwaltungen sowie des Amtes für Landentwicklung (LGLN, Regionaldirektion Verden) für die konstruktive Zusammenarbeit. Besonderer Dank gilt den Bürgerinnen und Bürgern, die sich engagiert in die planungsbegleitenden Arbeitskreise und Projektgruppen eingebracht haben. Wir wünschen den Bewohnern des Warnautales und den Räten der beteiligten Kommunen viel Erfolg bei der Umsetzung der Planungsziele und der Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen.

# Inhaltsübersicht

<b>1 Grundlagen und Rahmenbedingungen ..... 1</b>	<b>2 Bestandsaufnahmen und Bewertung ..... 13</b>
<b>1.1 Ausgangssituation ..... 2</b>	<b>2.1 Bevölkerungsstruktur ..... 14</b>
1.1.1 Lage des Planungsraumes 2	2.1.1 Exkurs zur Orts- und Siedlungsgeschichte 14
1.1.2 Anlass und Aufgabenstellung 3	2.1.2 Einwohnerzahl und -dichte 18
<b>1.2 Planungsvorgaben ..... 4</b>	2.1.3 Demografische Entwicklung 19
1.2.1 Regional- und Landschaftsplanung 4	<b>2.2 Raumstruktur ..... 21</b>
1.2.2 Kommunale Bauleitplanung 6	2.2.1 Räumliche Abgrenzung und Siedlungsstruktur 21
1.2.3 Instrumente der Landentwicklung 8	2.2.2 Verkehrsinfrastruktur 23
<b>1.3 Planungsablauf ..... 10</b>	2.2.3 Ver- und Entsorgung 26
1.3.1 Bürgerschaftliche Mitwirkung 10	<b>2.3 Kulturlandschaftsraum ..... 27</b>
1.3.2 Behördenbeteiligung 12	2.3.1 Naturräumliche Situation 27
	2.3.2 Fließgewässer Warnau 27
	2.3.3 Schutzgebiete und -objekte 29
	2.3.4 Zustand von Natur und Landschaft 32
	<b>2.4 Wirtschafts- und Sozialraum ..... 35</b>
	2.4.1 Wohnen 35
	2.4.2 Landwirtschaft 36
	2.4.3 Gewerbe – Handwerk – Dienste 46
	2.4.4 Tourismus 48
	2.4.5 Sozio-Kultur und Dorfleben 52
	<b>2.5 Ortsbild und Baugestalt ..... 57</b>
	2.5.1 Städtebauliche Struktur 57
	2.5.2 Gebäude und Freiflächen 67
	2.5.3 Exkurs: Baudenkmale 71
	2.5.4 Bewertung der Bausubstanz 72

Fortsetzung der Inhaltsübersicht

<b>3</b>	<b>Analyse und Zielsetzungen ....</b>	<b>81</b>	<b>5</b>	<b>Örtliche Maßnahmen .....</b>	<b>135</b>
<b>3.1</b>	<b>SWOT-Analyse .....</b>	<b>82</b>	<b>5.1</b>	<b>Ortschaft Ottingen .....</b>	<b>136</b>
<b>3.2</b>	<b>Leitbild für die Ortsentwicklung ...</b>	<b>85</b>	5.1.1	Maßnahmenübersicht	136
<b>3.3</b>	<b>Handlungsfelder und Zielsetzungen .....</b>	<b>87</b>	5.1.2	Treffpunkt Riepholm	137
			5.1.3	Feuerwehrhaus mit Jugendraum	138
			5.1.4	Ortsmitte Ottingen	140
			5.1.5	„Dorfstraße“ Ottingen	142
<b>4</b>	<b>Überörtliche Projekte .....</b>	<b>89</b>	<b>5.2</b>	<b>Ortschaft Ahrsen-Jarlingen .....</b>	<b>145</b>
<b>4.1</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>90</b>	5.2.1	Maßnahmenübersicht	145
4.1.1	Gewässerentwicklung Warnau	90	5.2.2	Gemeinsamer Dorfplatz	146
4.1.2	Landschaftsgliederung	92	5.2.3	Kettenburger Weg	147
4.1.3	Innerörtliche Grün- und Freiflächen	96	5.2.4	Friedhof und Ehrenmale	150
4.1.4	Sonderthema: Bestattungskultur	97	5.2.5	Baitgersweg	152
<b>4.2</b>	<b>Freizeit und Erholung .....</b>	<b>98</b>	<b>5.3</b>	<b>Ortschaft Borg-Cordingen .....</b>	<b>153</b>
4.2.1	Örtliche und regionale Wege	98	5.3.1	Maßnahmenübersicht	153
4.2.2	Touristische Ziele und Infrastruktur	104	5.3.2	Borger Straße	154
4.2.3	Beherbergung und Gastronomie	108	5.3.3	Am Karbödel / Fasanenweg	157
<b>4.3</b>	<b>Jugend und Soziales .....</b>	<b>109</b>	5.3.4	Schützenhaus Borg und Umfeld	158
4.3.1	Älter werden entlang der Warnau	109	5.3.5	Friedhof Borg	159
4.3.2	Jugend	110	<b>5.4</b>	<b>Ortschaft Hünzingen .....</b>	<b>161</b>
4.3.3	Kommunikation	112	5.4.1	Maßnahmenübersicht	161
<b>4.4</b>	<b>Bauen und Ortsbild .....</b>	<b>113</b>	5.4.2	Ortsmitte Hünzingen-Dorf	162
4.4.1	Hinweise zur Siedlungsentwicklung	113	5.4.3	Ortsmitte Hünzingen-Kolonie	164
4.4.2	Gestaltung im öffentlichen Raum	122	5.4.4	Feuerwehrhaus Hünzingen	166
4.4.3	Private Erneuerungsmaßnahmen	125	5.4.5	Rotenburger Weg	166
			5.4.6	Dreikronen	168



<b>6</b>	<b>Durchführungskonzept .....</b>	<b>169</b>	<b>Anhang zum Dorferneuerungsplan ...</b>	<b>I</b>
<b>6.1</b>	<b>Kostenschätzung .....</b>	<b>170</b>	<b>Chronologie der Dorferneuerungsplanung</b>	<b>II</b>
<b>6.2</b>	<b>Festlegung von Prioritäten .....</b>	<b>172</b>	<b>Liste der Arbeitskreismitglieder .....</b>	<b>VI</b>
<b>6.3</b>	<b>Maßnahmen- und Kostenübersicht</b>	<b>173</b>	<b>Beteiligte Träger öffentlicher Belange ...</b>	<b>VII</b>
			<b>Stellungnahmen zur Behördenbeteiligung</b>	<b>VIII</b>
			<b>ZILE-Richtlinie .....</b>	<b>XXI</b>

# 1 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Die Dorferneuerungsplanung stellt eine Rahmenplanung für die Entwicklung der Ortschaften entlang der Warnau sowie der dazu erforderlichen Projekte dar. Sie dient der Vorbereitung des Einsatzes agrarstruktureller Instrumente in einem stark landwirtschaftlich geprägten Raum. Einleitend werden Ausgangssituation, Aufgabenstellung und Planungsgrundlagen für das Projektes dargestellt sowie die methodischen Ansätze und organisatorischen Eckpunkte der Planung geschildert.



## 1.1 Ausgangssituation

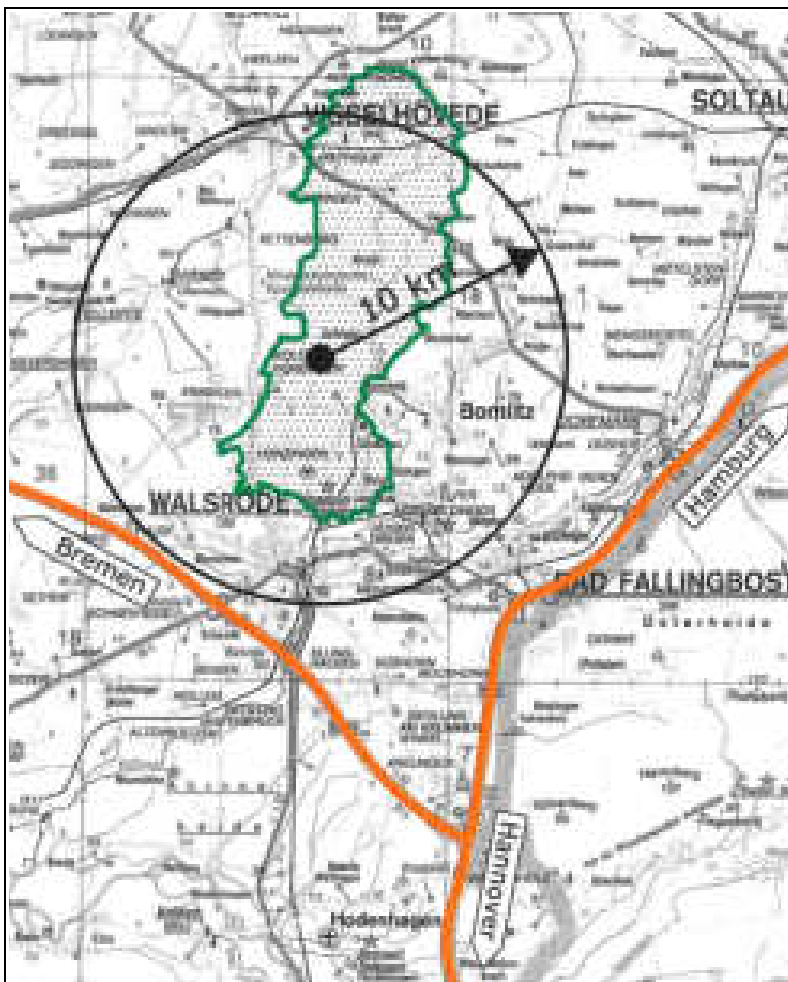
### 1.1.1 Lage des Planungsraumes

Der ca. 42 qkm große Planungsraum, in dem rund 1.500 Menschen leben, liegt im Südwesten der Lüneburger Heide. Er ist im Städtedreieck zwischen Bremen, Hamburg und Hannover gut erreichbar. Von überregionaler Bedeutung ist der Weltvogelpark Walsrode im Süden des Verbundgebietes. Dieses umfasst vier Ortschaften mit insgesamt zehn Ortsteilen in drei Kommunen, die ihrerseits in zwei Landkreisen liegen.

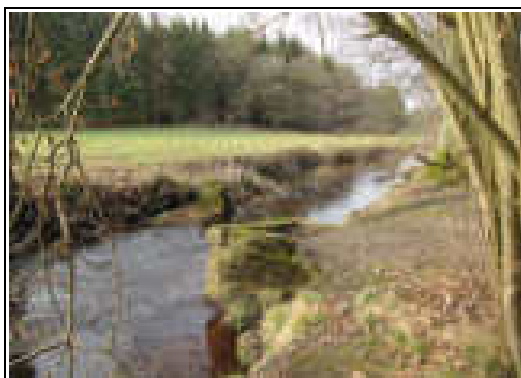
Im Einzelnen handelt es sich – von Norden nach Süden aufgeführt – um die Ortschaft Ottingen mit dem Ortsteil Riepholm der Stadt Visselhövede, die Ortschaften Ahrsens-Jarlingen (mit dem Ortsteil Löverschen) und Borg-Cordingen der Gemeinde Bomlitz sowie die Ortschaft Hünzingen der Stadt Walsrode, letztere bestehend aus den Ortsteilen Hünzingen-Dorf, Hünzingen-Kolonie und Dreikronen. Während die Stadt Visselhövede zum Landkreis Rotenburg (Wümme) gehört, liegen die übrigen Ortschaften und Ortsteile im Landkreis Soltau-Fallingb.

Die großräumige Verkehrsanbindung des Planungsraumes erfolgt im Norden über die Bundesstraße B 440 mit Anschluss zur Autobahn A 7 bei Dorfmark sowie im Süden über die Stadt Walsrode zur Autobahn A 27. Die nächstgelegenen Bahnstationen des Nahverkehrs befinden sich in Visselhövede und Walsrode.

Das für das Projekt namensgebende Landschaftselement ist die Warnau, ein Heidebach, der in der Gilkenheide bei Behningen (Gemeinde Neuenkirchen) entspringt und südlich der Ortschaft Borg in die Böhme mündet. Der Planungsraum erstreckt sich auf eine Länge von ca. 15 km und in einer Breite von nur rund 3 km entlang der Warnau. Die Gemarkung Hünzingen ist über das Gewässersystem des Rieselbaches angeschlossen.



Ausschnitt aus der Deutschen Generalkarte (Verkleinerung, in etwa M 1 : 300:000)



### 1.1.2 Anlass und Aufgabenstellung des Projektes

Auch in den Ortschaften entlang der Warnau haben der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Entdeckung des ländlichen Raumes als Wohnort und Erholungsraum durch nicht landwirtschaftliche Bevölkerungskreise in den vergangenen Jahrzehnten zu tiefgreifenden Veränderungen der Funktion, der Gestalt und des Sozialgefüges der Dörfer geführt. Die Ortschaften sind – jeweils in individueller Weise und unterschiedlicher Ausprägung – auf dem Weg von rein landwirtschaftlich geprägten Dörfern hin zu zeitgemäßen ländlichen Siedlungen. Neben der Neuorientierung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe sind die Entwicklung von Neubaugebieten, neue dienstleistungsorientierte Strukturen und Ansätze im Bereich Fremdenverkehr zu verzeichnen. Auch die demografische Entwicklung führt zu Veränderungen in den Orten.

Vor diesem Hintergrund ist es eine lohnende Aufgabe, die Entwicklung der Ortschaften planerisch zu begleiten und durch die Förderung öffentlicher Gestaltungsvorhaben und privater Investitionen weiter zu stärken. Standen dazu in früheren Dorferneuerungsverfahren baugestalterische Fragen im Vordergrund und galt die Betrachtung in der Regel einem Einzeldorf, so geht es heute auch um vielfältige strukturelle Entwicklungen im regionalen Kontext.

Dazu bietet die Verbunddorferneuerung besondere Chancen: Zum einen gilt es, unter dem Motto „Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“ die historischen, landschaftlichen und sozialräumlichen Gemeinsamkeiten der Dörfer entlang der Warnau aufzuspüren und mit Leben zu erfüllen. Die Stärken und Potenziale einzelner Ortschaften sollen zum Wohle der gesamten Region entwickelt werden, ohne die Eigenständigkeit der Dörfer aufzugeben. So lässt sich im Zusammenwirken aller mehr bewegen, als einzelne Ortschaften oder Akteure allein erreichen könnten.

Zum anderen stellen Landschaft und Siedlung entlang der Warnau Bindeglieder zwischen den LEADER-Regionen „Hohe Heide“ und „Vogelparkregion“ dar (siehe Kapitel 1.2.3). Damit ist die Zukunft der Warnaudörfer und ihrer Bewohner in besonderer Weise mit den regionalen Entwicklungen verknüpft. Aufgabe der Dorferneuerung ist es, gemeinsam mit den dort lebenden Menschen zukunftsfähige Perspektiven zu entwickeln und nachhaltig wirksame Projekte auf den Weg zu bringen.

Maßgebliche Grundlage der Förderung von Maßnahmen und Investitionen im Rahmen der Dorferneuerung ist die so genannten ZILE-Richtlinie<sup>1</sup>, in der die Instrumente der Landentwicklung zusammengefasst sind. Die staatliche Strukturpolitik zielt darauf ab, „die ländlichen Räume (...) als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen sollen zu einer positiven Entwicklung der Agrarstruktur und einer nachhaltigen Stärkung der Wirtschaftskraft beitragen.“

Voraussetzung für die Förderung öffentlicher und privater Maßnahmen ist der Dorferneuerungsplan, der unter maßgeblicher Mitwirkung der Bevölkerung aus den beteiligten Ortschaften und auf der Grundlage einer qualifizierten Analyse der bestehenden Strukturen erstellt wird. Der Dorferneuerungsplan formuliert ein Leitbild für die künftige Entwicklung der Ortschaften und der Region. Er stellt – hier für ortsübergreifende Entwicklungen und örtliche Vorhaben gleichermaßen – ein Maßnahmenprogramm als Empfehlung zusammen. Er wird als nicht verbindlicher Handlungsrahmen von den politischen Gremien der beteiligten Kommunen beschlossen. Das zuständige Amt für Landentwicklung (hier: LGLN, RD Verden) legt Zeitraum und Kontingent der Förderung fest.

<sup>1</sup> Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE), Runderlass des Nds. ML vom 29.10.2007

## 1.2 Planungsvorgaben

### 1.2.1 Regional- und Landschaftsplanung

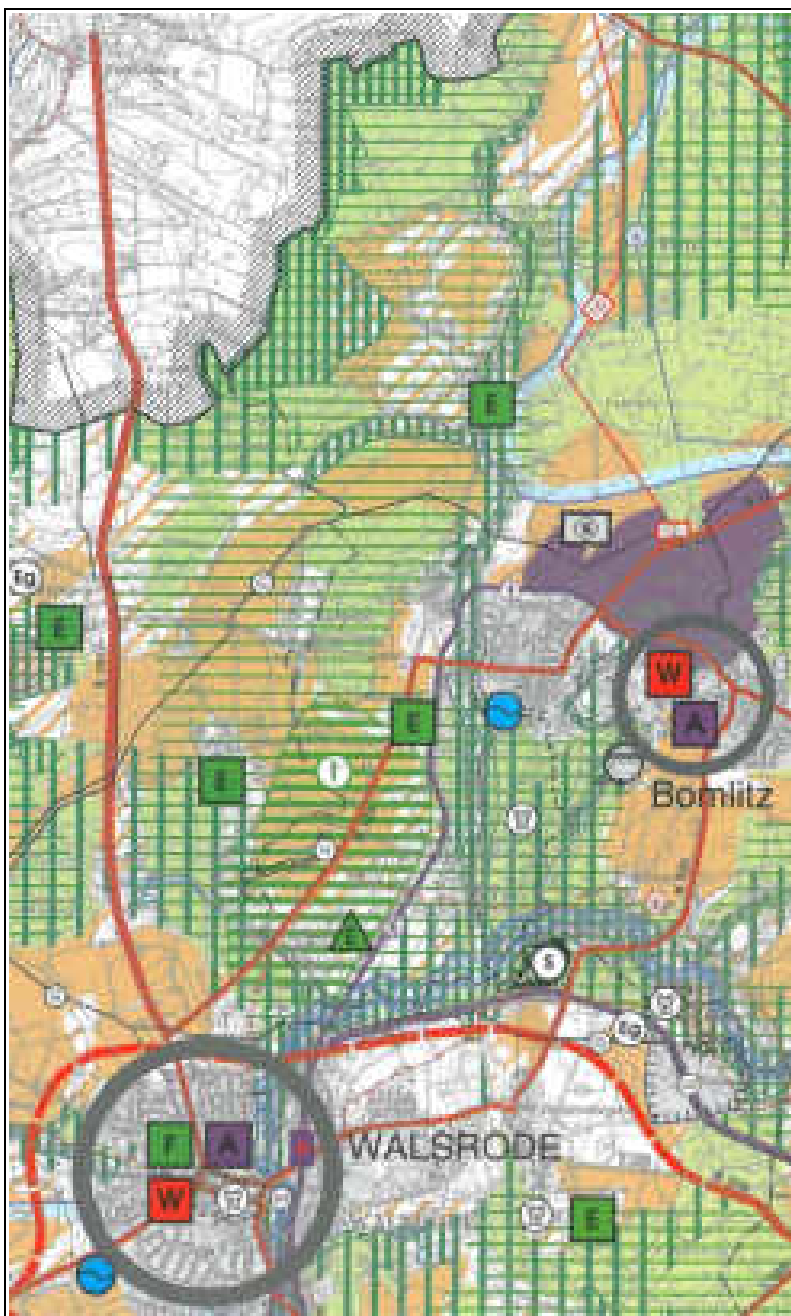
Leitvorstellung der staatlichen Raumordnung ist eine nachhaltige Entwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Nach Maßgabe des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung des Landes und seiner Teilräume festgelegt.

Nach den Darstellungen des **Landesraumordnungsprogrammes** Niedersachsen (LROP 2008) liegen die Gemeinde Bomlitz und die Stadt Walsrode sowie die Stadt Visselhövede im ländlichen Raum. Die zugeordneten Mittelzentren für den Planungsraum an der Warnau sind Walsrode in ca. 7,5 km Entfernung bzw. Rotenburg (Wümme) in ca. 20 km Entfernung. Hier sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten, während die Infrastruktur für den täglichen Bedarf auch in den Grundzentren Bomlitz und Visselhövede zur Verfügung steht.

Weitere regionalplanerische Ziele werden in den **Regionalen Raumordnungsprogrammen** der Landkreise formuliert. Für den Landkreis Soltau-Fallingb. ist das RROP 2000 maßgeblich. Eine aktuelle Ergänzung dieses Planwerkes bezieht sich auf Vorrangflächen für die Windenergienutzung, jedoch außerhalb des hier betrachteten Planungsraumes. Die Neuaufstellung des Regionalplanes ist für das Jahr 2012 vorgesehen.

In dem nebenstehenden RROP 2000 sind die o.g. Standorte dargestellt: Grundzentrum Bomlitz und Mittelzentrum Walsrode je mit der Funktion für Wohn- und Arbeitsstätten, Walsrode auch als Fremdenverkehrsstandort. Den Ortsteilen Cordingen, Hünzingen und Jarlingen wird die Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen.

In den Gemarkungen werden großflächige Vorranggebiete für Land- und Forstwirtschaft, für Natur und Landschaft sowie für Erholung dargestellt. Bei den Tälern von Böhme, Bomlitz und Warnau handelt es sich um Vorranggebiete für Natur und Landschaft, bei dem Umfeld des Vögelparkes, der als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt geführt wird, um eines für intensive Erholung.

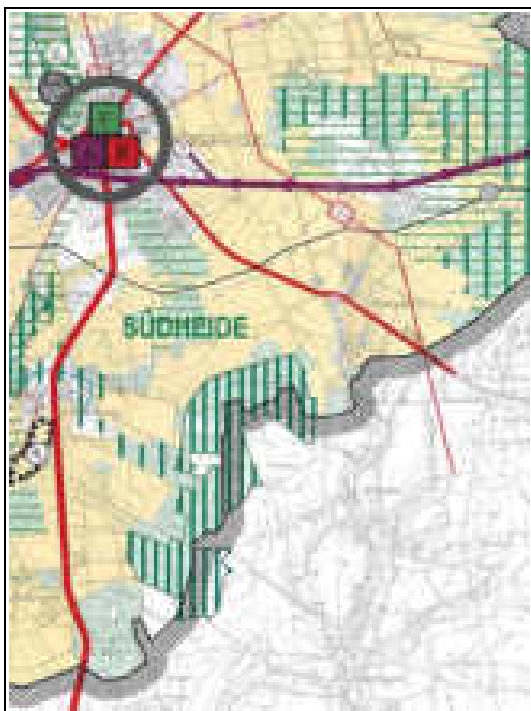


RROP 2000 des LK Soltau-Fallingb.  
(Maßstab M 1 : 50.000, unmaßstäblich verkleinert)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) stammt aus dem Jahr 2005. Die Änderung zur Neuabgrenzung eines Vorrangstandortes für Windenergiegewinnung aus dem Jahr 2007 ist für den Planungsraum nicht relevant.

Für die Ortschaft Ottingen und den Ortsteil Riepholm liegen aus dem unten abgebildeten RROP 2005 keine speziellen regionalplanerischen Funktionszuweisungen vor. Der Landschaftsraum im Umfeld der beiden Dörfer ist aufgrund des hohen natürlichen Ertragspotenzials großflächig als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft dargestellt. Das Ochsenmoor und die Gilkenheide sind als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Das zugehörige Grundzentrum ist die Stadt Visselhövede, der die Schwerpunktaufgaben Wohnen und Arbeitsstätten sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr zugewiesen sind. Die Bundesstraße B 440 in Richtung Dorfmark ist ebenso wie die Eisenbahnstrecke Langwedel – Uelzen von überregionaler Bedeutung.



RROP 2005 des LK Rotenburg (Wümme)  
(Maßstab M 1 : 50.000, unmaßstäblich verkleinert)

### Landschaftsplanung

Die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege sind im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) festgelegt. Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Zur Verwirklichung der naturschutzfachlichen Ziele haben die beiden betroffenen Landkreise **Landschaftsrahmenpläne** erarbeitet. Für den Bereich der Ortschaft Ottingen liegen mit dem LRP 2003 des Landkreises Rotenburg<sup>1</sup> differenziert formulierte Grundlagen und Ziele vor. Da der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Soltau-Fallingb. aus den frühen 1990er Jahren datiert, wird zurzeit an der Neuauflage des Planwerkes gearbeitet. Für die Verbunddorferneuerung entlang der Warnau kann auf qualifizierte Planunterlagen zurückgegriffen werden, die der Landkreis vorab aus der Bearbeitung des LRP 2011 zur Verfügung gestellt hat.

**Landschaftspläne** liegen bei den Städten Walsrode und Visselhövede sowie bei der Gemeinde Bomlitz nicht vor.

Ergänzend zu diesen naturschutzfachlichen Planwerken liefert auch der **Gewässerentwicklungsplan Böhme**<sup>2</sup> wertvolle landschaftsplanerische Informationen, hier namentlich zur Warnau und ihren Nebengewässern.

Die inhaltlichen Aussagen der vorliegenden landschaftsplanerischen Grundlagen werden insbesondere in Kapitel 2.3 – Kulturlandschaftsraum – ausführlich dargestellt.

1 Verfasser: Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Hannover 2002  
2 Verfasser: Ingenieurgesellschaft Heide & Peters in Arbeitsgemeinschaft mit Büro Planula, Celle und Hamburg 2004

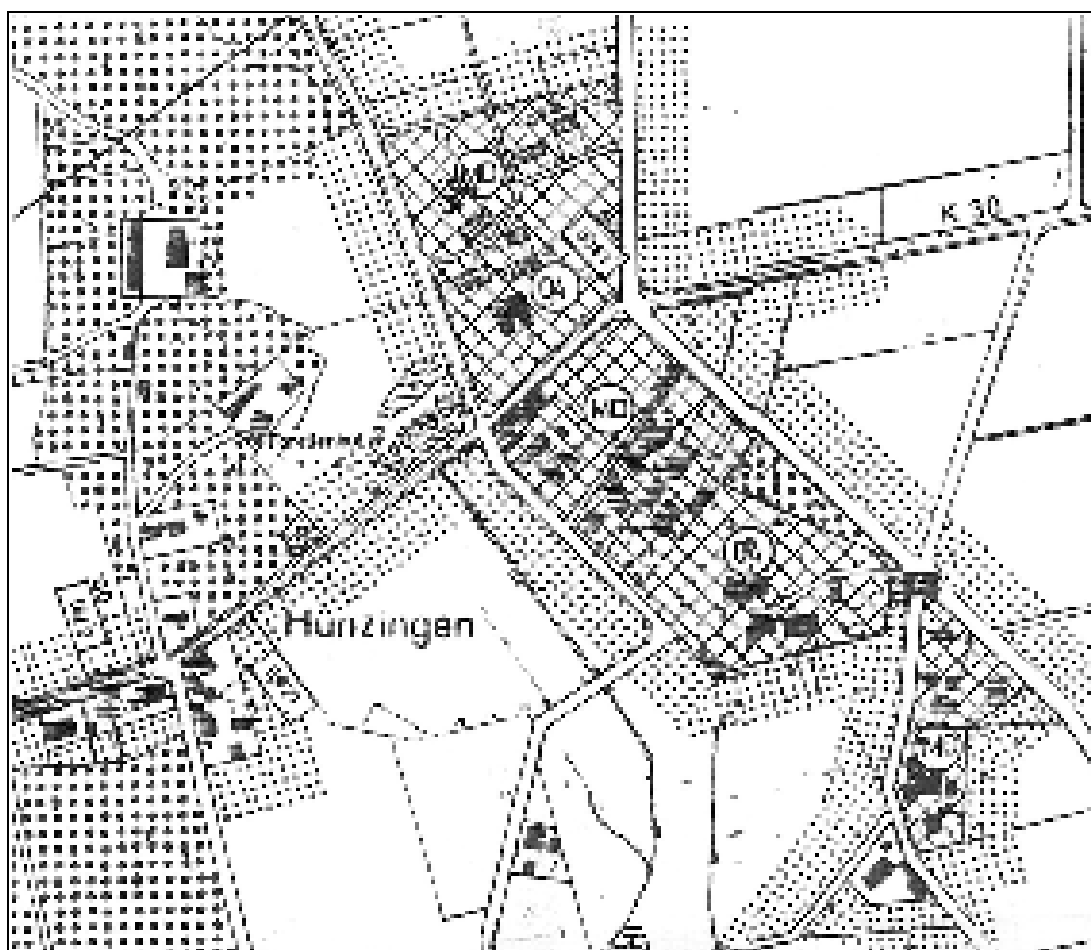
### 1.2.2 Kommunale Bauleitplanung

Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (vgl. § 1 BauGB). Instrumente der Bauleitplanung sind der Flächennutzungsplan, in dem die Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung formuliert und behördenverbindlich abgestimmt werden (§ 5 ff BauGB), sowie der Bebauungsplan und andere städtebaurechtliche Satzungen, die die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten (§§ 8 ff und § 34 BauGB).

Die wirksamen **Flächennutzungspläne** der Gemeinde Bomlitz und der Städte Visselhövede und Walsrode stammen aus den 1970/80er Jahren und sind mittlerweile über eine Reihe von Änderungsverfahren aktualisiert worden.

Darin sind – wie nachstehend am Ortsteil Hünzungen-Dorf exemplarisch dokumentiert – für die hier in Rede stehenden Ortschaften im Wesentlichen die Bauflächen, meist Dorfgebiete und Wohngebiete, sowie die örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Feuerwehr u.a.) und Grünflächen (Friedhof, Sportfläche etc.) dargestellt. Der Außenbereich ist weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft, z.T. auch als Fläche für Wald dargestellt. Fachplanerische Aussagen sind als nachrichtliche Übernahmen ausgewiesen (z.B. Schutzgebiete, Richtfunktrassen etc.).

*Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode, Ausschnitt  
(M 1 : 5.000, unmaßstäblich verkleinert)*

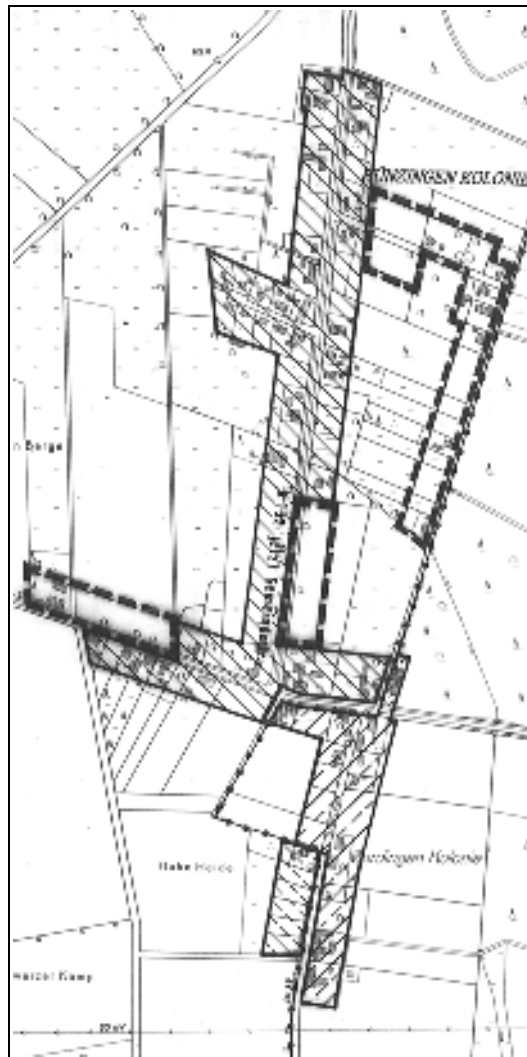


Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden von den genannten Kommunen bislang nur wenige **Bebauungspläne** im Bereich der hier betroffenen Ortschaften an der Warnau aufgestellt. Namentlich anzuführen sind einige Pläne zur Erschließung ländlicher Wohngebiete:

- B-Plan „Grünhagens Garten“, Ottingen 1965
- B-Plan „Großer Kamp“, Jarlingen in drei Abschnitten 1964 sowie 1973/76
- B-Plan „Sammelteich“, Cordingen 1969

Daneben liegt ein aktueller Bebauungsplan für ein Sondergebiet Biogasanlage im Bereich Ahrsen der Gemeinde Bomlitz vor. Weitere Bauleitplanverfahren werden derzeit von der Stadt Walsrode zur Erweiterung der Freizeiteinrichtungen im Bereich Luisenhöhe / Vogelpark vorbereitet. Hier ist die Anlage eines Hochseilgartens und eines Fußballplatzes geplant.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Hünzingen hat die Stadt Walsrode im Jahr 1988 eine so genannte Innenbereichssatzung erlassen, nach der gemäß § 34 BauGB die Baulückennutzung zulässig ist, wenn sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die ursprüngliche Satzung bezieht sich auf den bebauten Bereich an der Schule und auf den Ortsteil Hünzingen-Kolonie. 1993 und 1996 wurden weitere angrenzende Außenbereichsflächen durch erweiterte Abrundungssatzungen der Stadt Walsrode dem Siedlungsbereich Hünzingen-Kolonie zugeordnet. Die Gemeinde Bomlitz hat 1994 den Siedlungsbereich Cordingen-Kolonie ebenfalls durch Satzung als Innenbereich festgesetzt. Hier an der Gemeindegrenze zwischen Bomlitz und der Stadt Walsrode hat sich durch die Besiedlung mittlerweile ein gemeinsamer Straßenzug entwickelt.



*Innenbereichssatzung Hünzingen-Kolonie, Ergänzung 1994 (M 1 : 5.000, unmaßstäblich verkleinert)*

### 1.2.3 Instrumente der Landentwicklung

Angesichts räumlicher Verflechtung und neuer Herausforderungen durch den strukturellen und demografischen Wandel spielen regionale Ansätze auch in der Ortsentwicklung und Dorferneuerung eine große Rolle. Umso bedeutsamer ist es für die Dörfer an der Warnau, dass sie an der Schnittstelle zweier LEADER<sup>1</sup>-Regionen liegen.

#### „Hohe Heide“

Die „Hohe Heide“ wurde bereits im Jahr 2002 als LEADER+-Region gegründet und hat ihre Strategie mit dem Regionalen Entwicklungskonzept 2007 – 2013<sup>2</sup> fortgeschrieben. Heute gehören der Region elf Kommunen aus der Samtgemeinde Bothel, aus den Gemeinden Kirchlinteln und Neuenkirchen sowie aus den Städten Schneverdingen, Soltau und Visselhövede an.



Das Leitbild „WIR – in der Region Hohe Heide“ wird durch vier Entwicklungsziele konkretisiert:

- Hohe Heide zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickeln
- Kulturlandschaft Hohe Heide erhalten und entwickeln
- Angebote zu Kunst, Kultur, Tradition, Freizeit und Tourismus erarbeiten und vernetzen
- Netzwerke zwischen Menschen, Institutionen und Orten in der Hohen Heide schaffen.

Die Zukunftsentwicklung und die angestrebten Projekte werden unter den Begriffen Wohlfühlregion, Energieregion, Kulturlandschaftsregion, Kultur- und Kunstregion, Waldregion, Wirtschaftsregion und Vernetzte Region beschrieben.

1 LEADER steht für „Liaison entre actions de développement de l'économie rurale“ oder frei übersetzt: Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft  
 2 Verfasser: Planungsgemeinschaft KONTEXT!, Eicklingen 2007

#### „Vogelpark-Region“

In der „Vogelpark-Region“ haben sich die Städte Walsrode und Bad Fallingb. sowie die Gemeinde Bomlitz, je mit ihren ländlichen Ortschaften, zu einer Planungsregion zusammengeschlossen. In dem Regionalen Entwicklungskonzept<sup>3</sup> wird eine Strategie für die nachhaltige regionale Entwicklung erstellt. Dieser liegt ein Leitbild zugrunde, das an den Weltvogelpark Walsrode als namensgebende Attraktion der Region anknüpft:

„Eine Region, spannend wie ein *Hitchcock*, clever wie ein *Rabe*, schön wie ein *Paradiesvogel*, mit Weitblick wie ein *Adler*, nicht mit dem Kopf im Sand wie der *Strauß*, immer in Bewegung wie ein *Vogelschwarm*, engagiert für die Jugend (...) wie der *Klapperstorch*, gemeinsam zielstrebig weit kommen wie die *Zugvögel*.“



Zur Verwirklichung dieses metaphorischen Leitmotives werden folgende pragmatische Entwicklungsziele formuliert:

- Die Wirtschafts- und Arbeitsmöglichkeiten in der Region verbessern!
- Die Landschaft schützen, entwickeln und erlebbar machen!
- Attraktive Orte mit hoher Lebensqualität für alle schaffen!

Die Planung wird in den Handlungsfeldern Tourismus und Kultur, Land- und Forstwirtschaft, Dorf- und Siedlungsentwicklung sowie Organisation und Infrastruktur gebündelt und zu umsetzungsfähigen Projekten verdichtet.

3 Verfasser: KoRiS – Kommunikative Stadt- und Regionalentwicklung, Hannover 2007

### Chancen für die Dorferneuerung

Wie sich der dargelegten Beschreibung entnehmen lässt, liegen alle vier Ortschaften aus der Verbunddorferneuerung in den genannten LEADER-Regionen. Während Ottingen, Stadt Visselhövede, zum Bereich der Hohen Heide gehört, zählen die Ortschaften Ahrsen-Jarlingen und Borg-Cordingen der Gemeinde Bomlitz sowie die Ortschaft Hünzingen der Stadt Walsrode zur Vogelparkregion.

Vor diesem Hintergrund ist es die Aufgabe und die besondere Chance der Verbunddorferneuerung entlang der Warnau, die Wechselbeziehungen zwischen den Betrachtungsebenen von Ort und Region herzustellen. Einerseits sind die überörtlichen Vorgaben in konkrete Maßnahmen vor Ort umzusetzen und andererseits können aus der örtlichen Planung auch Impulse für die regionale Entwicklung resultieren. Damit kann auch hier sinngemäß das Motto „Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“ eine Umsetzung erfahren.



## 1.3 Planungsablauf

### 1.3.1 Bürgerschaftliche Mitwirkung

Die Dorferneuerungsplanung ist ein umfangreicher Prozess, der im Wesentlichen von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Ortschaften im Warnautal getragen wird („bottom-up“-Methode). Verwaltung und Politik der beteiligten Städte und Gemeinden sowie das Amt für Landentwicklung Verden unterstützen die Arbeiten. Das Planungsbüro übernimmt koordinierende Funktionen und liefert fachliche Beiträge zu den unterschiedlichsten Fragen der Dorferneuerungsplanung.

Im Folgenden werden die verschiedenen Instrumente und Schritte der bürgerschaftlichen Beteiligung, die im Rahmen der Dorferneuerung entlang der Warnau zum Einsatz kamen, zusammenfassend beschrieben.<sup>1</sup>

#### VIP-Seminar Eicklingen

Am 16/17.10.2009 trafen sich 16 Bürgerinnen und Bürger, je vier aus den vier beteiligten Ortschaften sowie Vertreter der beteiligten Kommunalverwaltungen, der GLL Verden und des beauftragten Planungsbüros im Amtshof Eicklingen, dem Niedersächsischen Informations- und Kompetenzzentrum für den ländlichen Raum.

Die VIP-Seminare werden in der Vorbereitungs- und Informations-Phase zur Dorferneuerungsplanung durchgeführt. Sie dienen der Aktivierung der Teilnehmer, zur Informationsvermittlung und zur Erprobung von Arbeitstechniken im Team. Nach einer Einführung und dem Erfahrungsbericht über die Dorferneuerung in der Lintelner Geest, Gemeinde Kirchlinteln, stand am Freitagabend das Kennenlernen der Akteure im Vordergrund.

Der Samstag begann mit Übungen zur Gruppenarbeit und Teambildung, bevor die Seminarteilnehmer unter der Anleitung der Moderatorin Gudrun Viehweg Stärken und Schwächen der Ortschaften und der Region herausarbeiteten und Chancen und Risiken der Dorferneuerung benannten. Auf dieser Grundlage wurden Handlungsfelder für die Planung abgeleitet und erste Projektideen diskutiert. So entstand ein differenzierter Arbeitsauftrag für die Verbunddorferneuerung entlang der Warnau. Abschließend informierte Herr Steffen Breyer vom Amt für Landentwicklung Verden über die Fördermöglichkeiten und sonstigen Perspektiven der Dorfentwicklung.

#### Öffentlichkeitsarbeit

Bürgerversammlungen zu Beginn und zum Ende des Planungsprozesses dienen der umfassenden Information der Bevölkerung. Die erste Veranstaltung, zu der alle Haushalte aus den Ortschaften an der Warnau eingeladen wurden, fand im September 2009 zur Vorstellung der Planungsakteure und zur Erläuterung von Zielen, Inhalten und Verfahren der Dorferneuerung statt. Die abschließende Bürgerinformation, in der das Planungskonzept vorgestellt wird, ist für den Frühsommer 2011 vorgesehen. Diese Veranstaltung markiert mit weiteren Informationen zum Antragsverfahren zugleich den Beginn der Umsetzungsphase der Dorferneuerung.

Im Interesse der Transparenz des Prozesses und der Aktivierung möglichst breiter Kreise der Bevölkerung wurde darüber hinaus auf verschiedene Weise über den Fortgang der Planungen berichtet. Neben Artikeln in der Tagespresse wurden beispielsweise Hauswurfsendungen verteilt (z.B. Faltblatt zur Dorferneuerung). Weiter konnte auf Initiative der Projektgruppe Jugend und Soziales eine Internetseite eingerichtet werden, die das Warnautal und die Aktivitäten seiner Bewohner darstellt (siehe auch Kapitel 4.4.3).

<sup>1</sup> Eine chronologische Auflistung sämtlicher Veranstaltungen findet sich im Anhang.

**Ortschaftsversammlungen und -gespräche**

Auch wenn im Rahmen der Verbunddorferneuerung die Entwicklung von Gemeinsamkeiten angestrebt wird, kommt der einzelörtlichen Planung in den Dörfern große Bedeutung zu. Viele Themen und Maßnahmen haben ausschließlich lokale Relevanz, z.B. die Erneuerung von Wegen oder Grünflächen.

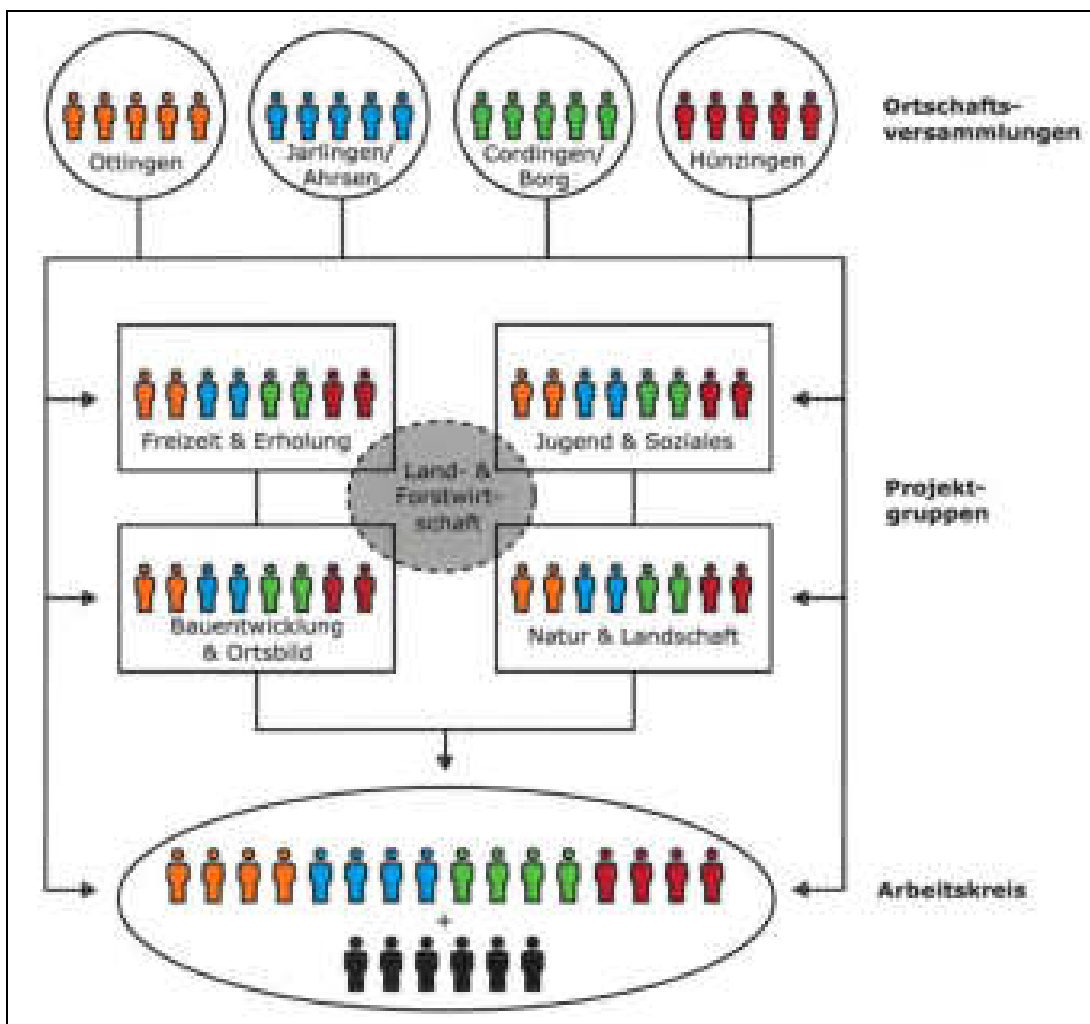
Um den Bürgerinnen und Bürgern jeweils vor Ort ein Forum für die Erörterung ihrer Anregungen und Wünsche zu geben, wurden sie zunächst in Ortschaftsversammlungen über den Planungsansatz der Dorferneuerung informiert und konnten dann in zahlreichen ortsbezogenen Gesprächen die Planung mitgestalten.

**Thematische Projektgruppen**

Neben den örtlichen Planungen stehen – dem Motto „Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“ folgend – ortsübergreifende Ansätze im Fokus der Dorferneuerung entlang der Warnau. Die überörtlichen Themen wurden anlässlich des VIP-Seminars und der ersten Arbeitssitzungen identifiziert und in vier Projektgruppen gebündelt:

- Projektgruppe Bauen und Ortsbild
- Projektgruppe Natur und Landschaft
- Projektgruppe Freizeit und Erholung
- Projektgruppe Jugend und Soziales

Das Themenfeld Land- und Forstwirtschaft wird nicht gesondert behandelt, da es inhaltlich in den anderen Projektgruppen Berücksichtigung findet.



### Überörtlicher Arbeitskreis

In den langjährigen Erfahrungen der niedersächsischen Dorferneuerung hat sich der Arbeitskreis als Organ der kontinuierlichen Bürgerbeteiligung und der direkten bürgerschaftlichen Mitwirkung bewährt. Auch die Dorferneuerung im Warnautal wird von Beginn an von einem Arbeitskreis getragen und begleitet. In diesem überörtlichen Gremium wirken Vertreter aus allen Ortschaften und aus den vier Projektgruppen mit<sup>1</sup>.

Während die inhaltliche Arbeit im Wesentlichen von den Projektgruppen und örtlichen Gremien getragen wird, übernimmt der Arbeitskreis vor allem koordinierende Funktion. Im gemeinsamen Gespräch mit Planern und Verwaltung wurden die Arbeitsschritte abgestimmt sowie Lösungsvorschläge und Handlungsansätze für die Planung zusammengetragen. Schließlich wurde der vom Planungsbüro vorgelegte Entwurf des Dorferneuerungsplanes diskutiert und verabschiedet.

Zum Auftakt der Bürgerarbeit wurden bereits im Oktober 2009 Ortsbesichtigungen durchgeführt. An zwei aufeinander folgenden Tagen bestand die Gelegenheit, die Ortschaften gemeinsam in Augenschein zu nehmen und sich über mögliche Ansatzpunkte der Planung auszutauschen. Im Sommer 2010 beteiligten sich insgesamt ca. 25 Bürgerinnen und Bürger an einer gemeinsamen Radtour entlang der Warnau.

Zur Vertiefung planerischer Aspekte besuchte der Arbeitskreis im August 2010 gemeinsam die Gemeinde Kirchlinteln im Landkreis Verden. Vertreter der Arbeitskreise aus Armsen und der Lintelner Geest berichteten über die Erfahrungen aus ihren Dorferneuerungen und stellten zahlreiche Einzelprojekte vor (u.a. Straßenumbau, Dorfgemeinschaftshaus). Die Exkursion lieferte den Teilnehmern wertvolle Anregungen für die eigene Planung.

### Ortsrundgang, Exkursionen etc.

Sitzungen und Versammlungen bestimmen den Alltag der Dorferneuerungsplanung. Da hier überwiegend eine theoretische und rhetorische Auseinandersetzung mit den Entwicklungsthemen stattfindet, wurde der Prozess im Interesse der Anschaulichkeit ergänzt um gemeinsame Begehungen und Aktionen.



### 1.3.2 Behördenbeteiligung

Auch wenn die Dorferneuerungsplanung nur empfehlenden Charakter hat, ist die frühzeitige Abstimmung der Planinhalte und der vorgeschlagenen Maßnahmen mit den Trägern öffentlicher Belange ein sinnvoller Schritt zur Absicherung der Planung. Er erleichtert die Realisierung öffentlicher Bau- und Gestaltungsmaßnahmen und bereitet die spätere Behördenbeteiligung im Rahmen förmlicher Verfahren (z.B. Bauleitplanung) vor.

In diesem Sinne wird die Entwurfsfassung des Projektberichtes zur Dorferneuerung entlang der Warnau Fachbehörden, Verbänden und sonstigen Institutionen zur Stellungnahme vorgelegt<sup>2</sup>. Ihre Anregungen und Hinweise werden in die endgültige Fassung des Dorferneuerungsplanes aufgenommen und sollen bei der künftigen Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen berücksichtigt werden.

1 Eine Auflistung der Mitglieder des Arbeitskreises findet sich im Anhang.

2 Die Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist ebenfalls im Anhang dokumentiert.

## 2 Bestandsaufnahmen und Bewertung

Die Entwicklung von Leitlinien für die künftige Entwicklung und die Planung konkreter Maßnahmen setzt die Analyse der bestehenden Strukturen voraus. Im Folgenden wird die Region der Dörfer entlang der Warnau unter entwicklungsstrukturellen, landschaftlichen, städtebaulichen, verkehrlichen, wirtschaftlichen und sozio-kulturellen Gesichtspunkten beschrieben. Aus der Analyse resultiert die Ermittlung des Handlungsbedarfs für die künftige Entwicklung.

## 2.1 Bevölkerungsstruktur

„Keine Zukunft ohne Vergangenheit“ – so wurde das Motto von Dorferneuerung und Regionalentwicklung einmal beschrieben. In diesem Sinne wird die Analyse von Bevölkerungsstruktur und -entwicklung hier in den historischen Kontext gestellt. Gleichzeitig liefert die Betrachtung der Siedlungsentwicklung wertvolle Hintergründe für die den traditionellen Wurzeln verpflichtete Erneuerung der Dörfer sowie vielfältige Ansatzpunkte für die zukunftsorientierte Planung.

### 2.1.1 Exkurs zur Orts- und Siedlungsgeschichte

Die Spuren menschlicher Besiedlung gehen in Norddeutschland bereits auf prähistorische Zeit zurück. Unweit der hier betrachteten Region wurde 1948 bei Lehringen, also nur ca. 15 km von der Warnau entfernt, das Skelett eines erlegten Europäischen Waldelefanten gefunden. Dieser Fund beweist, dass die Neandertaler vor rund 125.000 Jahren hier lebten und Waffen zur Jagd der Elefanten einsetzten.<sup>1</sup>



In frühgeschichtlicher Zeit, d.h. nach der letzten Eiszeit, kommen zunächst nicht-sesshafte Jäger und Sammler in die Region. Erste Wohnplätze sind aus der mittleren Steinzeit (ca. 5.000 v. Chr.) bekannt. Aus dieser Zeit stammen beispielsweise Werkzeuge und Gebrauchsgegenstände, die in der Gemarkung Jarlingen auf dem hohen Warnauufer gefunden wurden.

Siedlungsstellen aus der Bronzezeit sind nur wenige bekannt. Umso bedeutsamer sind die zahlreichen Hügelgrabfelder in der Region, so namentlich in der Gilkenheide nordöstlich von Ottingen und in der Lohheide bei Borg. Das letztgenannte umfasst eine Gruppe von zehn Hügeln mit erdbedeckten Baum- oder Bohlenärgen.

Aber auch einige Einzelgräber im Raum Ahrsen und Cordingen belegen die frühe Siedlungstätigkeit im 2. Jahrtausend v.Chr. Auf die jüngere Bronzezeit gehen Urnenfunde zurück, u.a. aus einem Bereich am Bahnhof Cordingen. Auch aus der frühen Eisenzeit gibt es archäologische Nachweise, so dass davon auszugehen ist, dass die Region von der Bronzezeit bis in die Zeit um Christi Geburt kontinuierlich besiedelt war.<sup>2</sup>

Nachdem sich der Siedlungsraum übergangsweise von der Geest in das feuchtere Aller-Leine-Gebiet verlagert hatte, sind erst wieder spätmittelalterliche Siedlungsspuren nachgewiesen. Warnaubwärts an der Mündung in die Böhme sind die Wallanlagen der Borger Burg, einer sächsischen Fluchtburg aus karolingischer Zeit, zu finden, die der Sage nach mit der Gründung des Klosters Walsrode in Verbindung steht.

Aus jener Zeit stammen auch die spätmittelalterlichen Ansiedlungen entlang des Warnautales. Ottingen wird bereits im Jahre 937 erstmal urkundlich erwähnt: König Otto I. schenkte der Magdeburger Kirche den Ort *Ottingha*. Weitere frühere Bezeichnungen für Ottingen waren *Oding*, *Oddestinge* und *Ottodinge*. Aber auch für zahlreiche Höfe ist anzunehmen, dass diese schon vor ihrer ersten schriftlichen Erwähnung am gleichen Platz gestanden haben. Auch die auf „ingen“ endenden Ortsnamen weisen auf eine ältere Besiedlung hin.

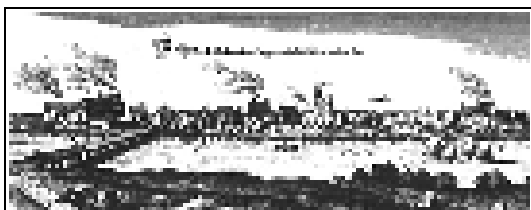
<sup>1</sup> Siehe auch im Internet: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de)

<sup>2</sup> Ausführlich zur Geschichte der Region u.a. in der Chronik der Ortschaft Jarlingen – Ahrsen: Die Geschichte unseres Dorfes 1384 – 1984

Neben der bereits zitierten erstmaligen Erwähnung Ottingens sind folgende Nennungen der Ortschaften historisch gesichert:

- Das Dorf Hünzingen ist aus der Jägersiedlung *Huntsinghe* entstanden, erstmals erwähnt im Jahr 1215. Von 1470 an befanden sich große Flächen im Eigentum des Barons von der Kettenburg, dessen Vorwerk der Hof Kröger war (heutiges Haus Nr. 1 in Hünzingen).
- Seine erste Erwähnung findet Jarlingen in einem Kaufvertrag: Im Urkundenbuch des Klosters St. Johannis zu Walsrode von 1859 wird unter der Nr. 159 der Text einer Urkunde vom 11. November 1384 über den Verkauf eines Hofes in *Jerendinghe* aufgeführt.

Besonders bedeutsam für den Planungsraum und seine Entwicklung sind die historischen Grenzverläufe. Schon nach Aufhebung der karolingischen Gauverfassung gegen 1200 bildete die Warnau die Grenze zwischen der Amtsvogtei Fallingbostel und dem Amt Rethem. Beispielsweise gehörte in Jarlingen der *Baitgers Hof* ebenso wie die Cordinger Mühle – im Übrigen bereits 1408 schriftlich erwähnt – nach Fallingbostel, während die weiteren sechs historischen Höfe (*Germannhof, Wölckenhof, Müllerhof, Symannshof, Heinschhof* und *Helkenhof*) dem Amt Rethem zugeordnet waren. Dieses war bis in das 19. Jahrhundert in drei Bezirke gegliedert, u.a. die *Gogrefschafft<sup>1</sup> Cordingen*. Eine Beschreibung der Dörfer im Gericht Cordingen ist im Erbreger des Amtes Rethem<sup>2</sup> von 1669 nachzulesen.



Merianstich Rethem an der Aller

1 Auf diese historische Bezeichnung geht der noch heute im Ort verbreitete Familienname „Hogrefe“ zurück.  
 2 Bund der Freunde des Heimatmuseums Walsrode e.V.: Das Erbreger des Amtes Rethem von 1669 (Walsrode 1992)

Zugleich war die Warnau Grenze zwischen dem im 13. Jahrhundert entstehenden Stift Verden und dem Herzogtum Braunschweig-Lüneburg. Auch die örtliche Bezeichnung des Flusses in seinem Oberlauf als *Schneebach* belegt diese Grenzfunktion, geht der Begriff doch auf das plattdeutsche Wort *Sneede* (= Grenze) zurück. Im Jahr 1576 ließ der Bischof Eberhard von Verden den lange umstrittenen Grenzverlauf markieren und errichtete Grenzsteine. Die so genannten *Schneedensteine* tragen auf der Lüneburger Seite das Löwenwappen der Herzöge von Braunschweig-Lüneburg und auf der Verdener Seite das Wappen des Bistums mit dem markanten Nagelkreuz. Die Nachbildung eines solchen Grenzsteines wurde 1991 in der Gemarkung Ottingen aufgestellt.



Zurück zu den Ortschaften: Die historischen Hofstellen gehen – wie für Jarlingen gezeigt – auf mittelalterliche Zeit zurück. Die Hofnamen geben vielfach Aufschluss über Standort und Geschichte des Hofes. So beispielsweise in Ottingen<sup>3</sup>: Die Bezeichnung *Dischern Hof* deutet auf den Beruf des Eigentümers hin (= Tischler) und *Hobargs Hof* ist auf einer Anhöhe gelegen (= Hoher Berg).

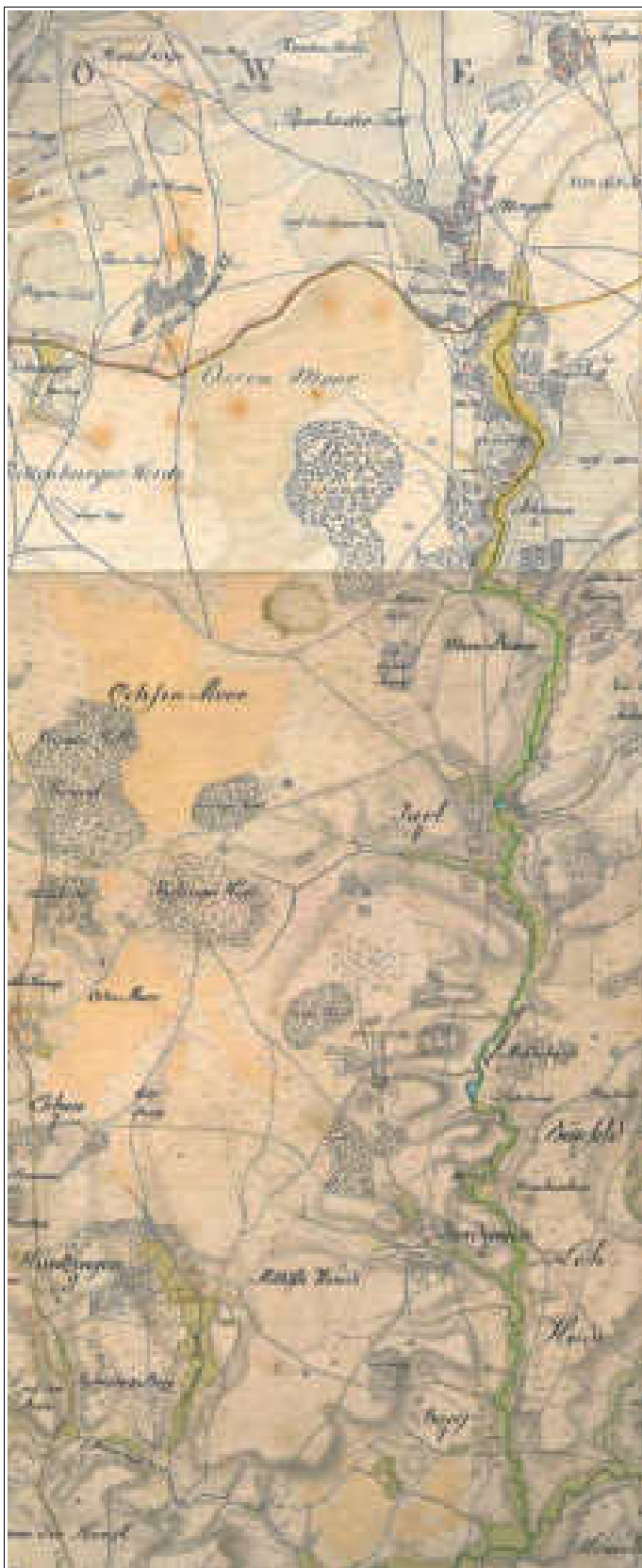
Über die Jahrhunderte hinweg wechselten friedliche Zeiten mit Kriegsperioden. Auch die Dörfer im Warnautal blieben im Dreißigjährigen Krieg und bei anderen kriegerischen Auseinandersetzungen nicht verschont. Die Höfe scheinen aber zum größten Teil durchgehend bewohnt und bewirtschaftet worden zu sein.

3 Siehe [www.ottingen.de/Historie](http://www.ottingen.de/Historie)

Die historischen Hofstellen sind in der Kurhannoverschen Landesaufnahme gut zu erkennen. Sie tragen in Ottingen und Hünzingen, wo es keine straßenbezogene Nummerierung gibt, die niedrigen Hausnummern. Die Siedlungen liegen stets in der Nähe des Wassers, jedoch immer oberhalb der Bachniederungen. Bewirtschaftete Flächen schließen unmittelbar an. Weitläufige Offenlandbereiche, Wälder und Moore liegen zwischen den Dörfern. Weiter ist in der Karte zum Teil die Zahl der Feuerstellen je Dorf verzeichnet. Danach fanden sich seinerzeit in Ahrsen sechs, in Jarlingen sieben, in Cordingen zwei, in Borg sieben und in Hünzingen neun Hofstellen.

Die mit dem Motto der Dorferneuerung „Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“ beabsichtigte Wiederbesinnung auf die Zusammengehörigkeit der Ortschaften geht unter anderem auf die historischen Kirchspiele zurück: So gehörte Ottingen seit 1717 nach Visselhövede und über den so genannten Ahrseiner Kirchweg waren zwei dortige Höfe angeschlossen. Im Süden der Region waren die Dörfer über den Walsroder Kirchweg miteinander verbunden. Weitere überörtliche Gemeinsamkeiten entstanden später mit der Einrichtung gemeinsamer Schulen, zum Beispiel für Hünzingen und Ebbingin. Schließlich gibt es noch heute einige Beispiele für orts- und gemeindeübergreifende Infrastrukturen und soziale Bindungen (siehe Kapitel 2.4.5).

Für die Entwicklung der Dörfer brachte erst das 19. Jahrhundert mit der Aufteilung der Gemeinflächen das Ende der mittelalterlichen Rechtsordnung. „Um 1840 entstanden die ersten, heute noch gültigen Flurkarten. Dann folgte die Zuteilung der Gemeinheiten (Allmenden) zu den einzelnen Ortschaften, also die Festlegung der Ortsgemarkungen. Dieses Verfahren wurde Generalteilung genannt. (...). Die endgültige Spezialteilung und Verkopplung, nämlich die Aufteilung der örtlichen Gemeinheiten und ihre Zuordnung als Privateigentum zu den einzelnen Höfen, begann in Jarlingen erst nach 1860 (...).“<sup>1</sup>



Kurhannoversche Landesaufnahme des 18. Jahrhdts.

1770/75/78 (Verkleinerung, in etwa 1 : 50.000)

1 Die Geschichte unseres Dorfes Jarlingen – Ahrsen, Seite 51

Im Zuge dieser landwirtschaftlichen Reformen wurde auch die Zuziedlung neuer Bauernstellen ermöglicht. Wie beispielsweise bereits 1835 in Jarlingen (*Michaelis Hof*) siedelten in den Dörfern eine Reihe von An- und Neubauern. Daneben gab es auf den alten Hofstellen in zunehmender Zahl Häuslinge oder Deputatsleute, die im Gegensatz zu den vorgenannten zwar weitgehend besitzlos waren, die sich aber kleine Häuser neben den Hauptgebäuden errichten durften.

Weitere wichtige Entwicklungsimpulse für die Region gingen vom Ausbau der Straßen und Eisenbahnstrecken aus. Beispielsweise wurde die Chaussee von Visselhövede über Ottingen nach Dorfmark, die heutige Bundesstraße B 440, in den Jahren 1875/76 ausgebaut. Nach der Eisenbahnstrecke Langwedel – Soltau, die den Planungsraum im Norden tangiert (siehe Kapitel 2.2.2), wurde ab 1891 die Strecke Walsrode – Visselhövede gelegt. Auch wenn diese in ihrem nördlichen Abschnitt ebenso wie die in den 1930er Jahren gebaute Strecke zum Munitionsdepot im Löverschen längst aufgegeben und zurückgebaut wurde, ist die Trasse mit alten Bahnhöfen und Brückenbauwerken noch erkennbar.



Von großer Bedeutung für die Entwicklung der Dörfer war der Ausbau der Bommelser Papiermühle zu der Schwarzpulverfabrik in Bomlitz und seit Mitte der 1930er Jahre die Errichtung eines Werkes für die Sprengstoffherstellung. Während des Krieges arbeiteten hier ca. 8.000 Menschen, zum großen Teil Zwangsarbeiter aus den besetzten Gebieten, in der eigens für die Pulverproduktion gegründeten *Eibia GmbH*.

Bereits zuvor waren auch im weiteren Umfeld der Fabrik neue Siedlungen für Werksarbeiter errichtet worden. So entstanden in den Jahren 1908 bis 1921 die Kolonie Hünzingen-Cordingen und weitere Zuziedlungen der Dörfer, z.B. im heute zur Ortschaft Hünzingen gehörenden Ortsteil Dreikronen. Charakteristisch für diese Bereiche sind schlichte Siedlungshäuser, die auf großen Grundstücken errichtet und – da meist eine kleine Landwirtschaft zur Selbstversorgung betrieben wurde – zum Teil durch kleine Stallgebäude ergänzt wurden. In der Nachkriegszeit fand diese Art des Siedlungsbaus ihre Fortführung durch die Errichtung weiterer Siedlungshäuser für Kriegsflüchtlinge und andere Neubürger, z.B. in Hünzingen an der Schule und an der Borger Straße (siehe auch Kapitel 2.5.1).

Die jüngere Geschichte der Region entlang der Warnau wird im folgenden Abschnitt anhand der Bevölkerungsentwicklung sowie in weiteren Kapiteln nach inhaltlichen Aspekten gegliedert dargestellt. Im Hinblick auf die das Orts- und Landschaftsbild prägende Siedlungsentwicklung soll hier nur erwähnt werden, dass auch in den Ortschaften an der Warnau einige Neubaugebiete entstanden sind. Als Antwort auf den Bevölkerungszuwachs und die gewandelten Wohnbedürfnisse wurden in den 1960 bis 80er Jahren Bauflächen erschlossen, die sich zum Teil nur schlecht in Struktur und Erscheinungsbild der traditionell ländlichen Dörfer einfügen.

In diesem historischen Abriss wurden die vier Ortschaften am Warnautal zusammenfassend betrachtet. Einleitend war aber schon darauf hingewiesen worden, dass sie administrativ drei unterschiedlichen Kommunen in zwei Landkreisen zugehören. Handelte es sich im Verlauf der wechselvollen Geschichte der Dörfer um ehemals selbständige Gemeinden, so geht die heutige kommunalpolitische Gliederung auf die Gebiets- und Verwaltungsreform von 1974 zurück (siehe auch Kapitel 2.2.1).





### 2.1.2 Einwohnerzahl und -dichte

Nach den Angaben der Städte Visselhövede und Walsrode sowie der Gemeinde Bomlitz leben derzeit im Gebiet der Dorferneuerung entlang der Warnau insgesamt ca. 1.500 Menschen. Im Einzelnen wurden für November 2009 folgende statistische Angaben gemacht:

Ortschaft Ottingen	311 Einwohner
Ortschaft Ahrsen-Jarlingen	339 Einwohner
Ortschaft Borg-Cordingen	599 Einwohner
Ortschaft Hünzingen	518 Einwohner

Die oben genannte Gesamtzahl von 1.500 ergibt sich daraus, dass für die Ortschaft Borg-Cordingen ein pauschaler Abschlag von ca. 250 Einwohnern angesetzt wird, da der Neubaubereich „An der Warnau“ außerhalb der Betrachtung bleibt<sup>1</sup>.

Legt man eine räumliche Ausdehnung des Plangebietes von rund 42,5 km<sup>2</sup> zugrunde (siehe Kapitel 2.2.1), liegt die Bevölkerungsdichte im Planungsraum bei ca. 35 Einwohnern pro km<sup>2</sup> und somit weit unter dem Durchschnitt der Vogelparkregion (118 Ew/km<sup>2</sup>) und auch unter dem Landkreiswert (79 Ew/km<sup>2</sup>)<sup>2</sup>. Der hier betrachtete Teilraum ist also als besonders dünn besiedelter ländlicher Raum einzustufen. Dies muss nicht weiter verwundern, handelt es sich doch um rein ländlich geprägte Ortschaften mit einer vergleichsweise lockeren Siedlungsstruktur.

Weiter lassen sich die Angaben der Kommunen zur Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften für die letzten 25 Jahre zusammenfassen und den Vergleichsdaten der Städte und Gemeinden sowie der Landkreise wie folgt gegenüberstellen. Dabei sind in den vier Ortschaften insgesamt ähnliche Abläufe der Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.

In den 1990er Jahren stiegen die Einwohnerzahlen in den Dörfern entlang der Warnau deutlich an. Dabei waren die Zuwächse in Borg-Cordingen und Ahrsen-Jarlingen, wo zum Teil größere Neubaugebiete ausgewiesen wurden<sup>3</sup>, besonders hoch. Dieser Bevölkerungsanstieg lag im Trend der Vergleichsräume, fiel aber aufgrund des Nachholbedarfes in den peripheren Ortschaften deutlich höher aus als in den Gemeinden insgesamt oder den Landkreisen.

Jahr	1987		1999/2000 <sup>4</sup>		2009	
	abs.	v.H.	abs.	v.H.	abs.	v.H.
Ottingen	310	85,6%	362	100,0%	311	85,9%
Ahrsen-Jarlingen	192	59,8%	321	100,0%	339	105,6%
Borg-Cordingen	342	50,0%	684	100,0%	599	87,6%
Hünzingen	440	82,4%	534	100,0%	518	97,0%
Summe Plangebiet	1.284	67,5%	1.901	100,0%	1.767	93,0%
Summe Gemeinden	39.614	94,7%	41.816	100,0%	41.416	99,0%
Summe Landkreise	261.083	87,3%	299.209	100,0%	304.783	101,9%

Quellen: RROP 2005 Landkreis Rotenburg (Wümme)  
 RROP 2000 Landkreis Soltau-Fallingb. Ostel  
 Einwohnerstatistik Bomlitz, Visselhövede, Walsrode  
 Datenbank des Nds. Landesamtes für Statistik

Zuletzt sind wieder Einwohnerrückgänge zu verzeichnen. Während die Bevölkerungszahlen in den Vergleichsräumen in etwa konstant blieben, kam es im Planungsraum zu leichten Einbußen. Dies entspricht dem Trend der räumlichen Konzentration in den Hauptorten.

1 Nach grober Abschätzung handelt es sich hier um rund 100 Wohneinheiten, die durchschnittlich mit 2,5 Personen/Haushalt angesetzt werden.  
 2 Vgl. KoRiS: Leader-REK Vogelpark-Region, Seite 20

3 In den ortschaftsbezogenen Daten ist hier auch der Neubaubereich „An der Warnau“ berücksichtigt.  
 4 Die statistischen Angaben zu den Ortschaften stammen aus der kommunalen Einwohnerstatistik für das Jahr 2000, die Angaben der RROPs zu den Kommunen und Landkreisen beziehen sich auf das Jahr 1999.

### 2.1.3 Demografische Entwicklung

Wesentliche Bestimmungsfaktoren für die künftige Entwicklung auch im ländlichen Raum sind die strukturellen und sozialen Phänomene, die unter dem Begriff des Demografischen Wandels zusammengefasst werden. In einer Studie der Bertelsmann Stiftung hat man auf der Grundlage einer bundesweiten Analyse eine Reihe von Demografietypen für Städte und Gemeinden entwickelt<sup>1</sup>. Die Stadt Walsrode und die Gemeinde Bomlitz werden demnach zwar insgesamt dem Demografietyt 1 *Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil* zugeordnet. Mit Blick auf die Struktur der hier betrachteten Ortschaften scheint aber die Zuordnung zu dem für die Stadt Visselhövede angeführten Cluster 6 *Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik* angezeigt. Bei diesen handelt es sich um Siedlungen im ländlichen Raum mit dezentraler Struktur.

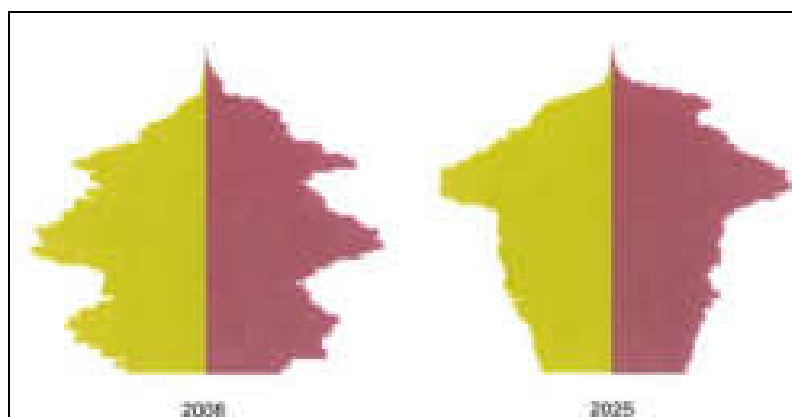
Im Folgenden werden die Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung in der Planungsregion anhand der folgenden Parameter umrissen:

- **Schrumpfende Bevölkerung**  
Für den Prognosezeitraum bis 2025 ist mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen: Zwar liegen die prognostizierten Werte für Visselhövede und Bomlitz insgesamt nur bei rund 5 %, für Walsode sogar in etwa bei plus/minus 0. Doch sind in den ländlichen Ortschaften aufgrund der Wanderungsverluste die Fortsetzung des im vorangegangenen Abschnitt benannten Trends und eine weitere, z.T. erhebliche Bevölkerungsabnahme zu erwarten.

Auch wenn die Bevölkerungsvorausschätzungen des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik für die beiden Landkreise im Saldo positive Tendenzen ausweisen, scheint hier in der kleinräumigen Betrachtung das skizzierte – eher negative – Szenario realistischer.

- **Haushaltsstruktur**  
Im Vergleich zu sonstigen ländlichen Räumen sind Mehrpersonenhaushalte nur schwach vertreten. Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt nur bei ca. 35 % (im Mittel fast 40 %).
- **Deutliche Alterungsprozesse**  
Waren diese Tendenzen bereits in der Vergangenheit erkennbar, so werden sich die Alterungsprozesse künftig fortsetzen und beschleunigen. Als Indikatoren seien hier die Anteile der jungen bzw. alten Menschen an der Bevölkerung genannt. So wird einerseits ein deutlicher Rückgang bei den unter 18-Jährigen bis 2025 prognostiziert (z.B. Visselhövede<sup>2</sup> von 19,7 % auf 14,9 %), während andererseits der Anteil der über 65-Jährigen erheblich steigen wird (von 20,5 % auf 26,5 %). Insbesondere ist fast eine Verdopplung des Anteiles der über 80-Jährigen zu erwarten (von 5,1 auf 8,4 %).

Die prognostizierte Entwicklung lässt sich sehr gut an der Alterspyramide der Stadt Visselhövede ablesen. Es wird deutlich, dass die starken Jahrgänge der jetzt 36- bis 55-Jährigen in 20 Jahren in das Seniorenalter wachsen und dass ein vollständiger „Nachschub“ jüngerer Altersgruppen nicht zu erwarten ist.



Quelle: Demografiebericht Visselhövede (Stand 2006)

1 Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Wegweiser Demografischer Wandel 2020 – Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden, Gütersloh 2006 ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))

2 Hier wird generell auf den Wert für die Stadt Visselhövede abgestellt, da die Lage auch in den Bomlitzer und Walsroder Ortschaften am ehesten der ländlichen Struktur von Visselhövede entspricht.

Auch wenn sich die Situation in der strukturellen Analyse für die Gesamtstädte bzw. -gemeinden der Region weniger drastisch darstellt<sup>1</sup>, kann hier mit Blick auf die Ortschaften im Planungsraum tendenziell die Zusammenfassung im Demografiebericht für die Stadt Visselhövede zitiert werden: „Die vergleichsweise ungünstigen demografischen Entwicklungen gehen einher mit einer wirtschaftlichen Strukturschwäche“ (z.B. hohe Arbeitslosenquote, geringer Anteil Beschäftigter im Dienstleistungssektor etc.).

Generell ist aufgrund des demografischen Wandels mit weitreichenden Folgewirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben zu rechnen. „So führt z.B. eine sinkende Einwohnerzahl zu geringeren Gesamteinnahmen, die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung zu Verschiebungen in der Struktur der Leistungsnachfrage, und auch die Verfügbarkeit von anderen kommunalen Ressourcen (etwa das Potenzial von Bürgerinnen und Bürgern, die für soziale oder ehrenamtliche Tätigkeiten zur Verfügung stehen) wird von den demografischen Veränderungen tangiert.“<sup>2</sup>

Die Städte und Gemeinden im ländlichen Raum stehen vor dem Hintergrund der absehbaren Entwicklungen vor großen Herausforderungen. In Anlehnung an die Demografieberichte lassen sich diese, wenn auch hier sicher nicht abschließend, wie folgt benennen:

- Aufgrund der finanziell oft eingeschränkten Leistungskraft müssen konsequent Schwerpunkte gesetzt werden.
- Zur Nutzung von Entwicklungspotenzialen ist mehr denn je das bürgerschaftliche Engagement im Ehrenamt zu fördern.
- Die technischen und sozialen Infrastrukturen sind an die Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung anzupassen.
- Die Wohnortattraktivität für Familien ist zu steigern. Der ländliche Raum muss auch für junge Menschen lebenswert sein.
- Es gilt, die „Potenziale des Alters“ mit einer zukunftsorientierten Seniorenpolitik als besondere Chance zu nutzen.
- Schließlich sind interkommunale und regionale Kooperationen zu stärken.

Mit der Dorferneuerungsplanung besteht die Chance, diese Zielsetzungen aufzugreifen und konkrete Maßnahmen zur Entwicklung der Dörfer entlang der Warnau einzuleiten.

1 Siehe hierzu auch KoRIS: Leader-REK Vogelpark-Region 2007 – 2013, Seite 20 ff  
 2 Helmut Seitz: Nachhaltige kommunale Finanzpolitik und demografischer Wandel (Hrsg.: Bertelsmann Stiftung, Gütersloh 2005)

## 2.2 Raumstruktur

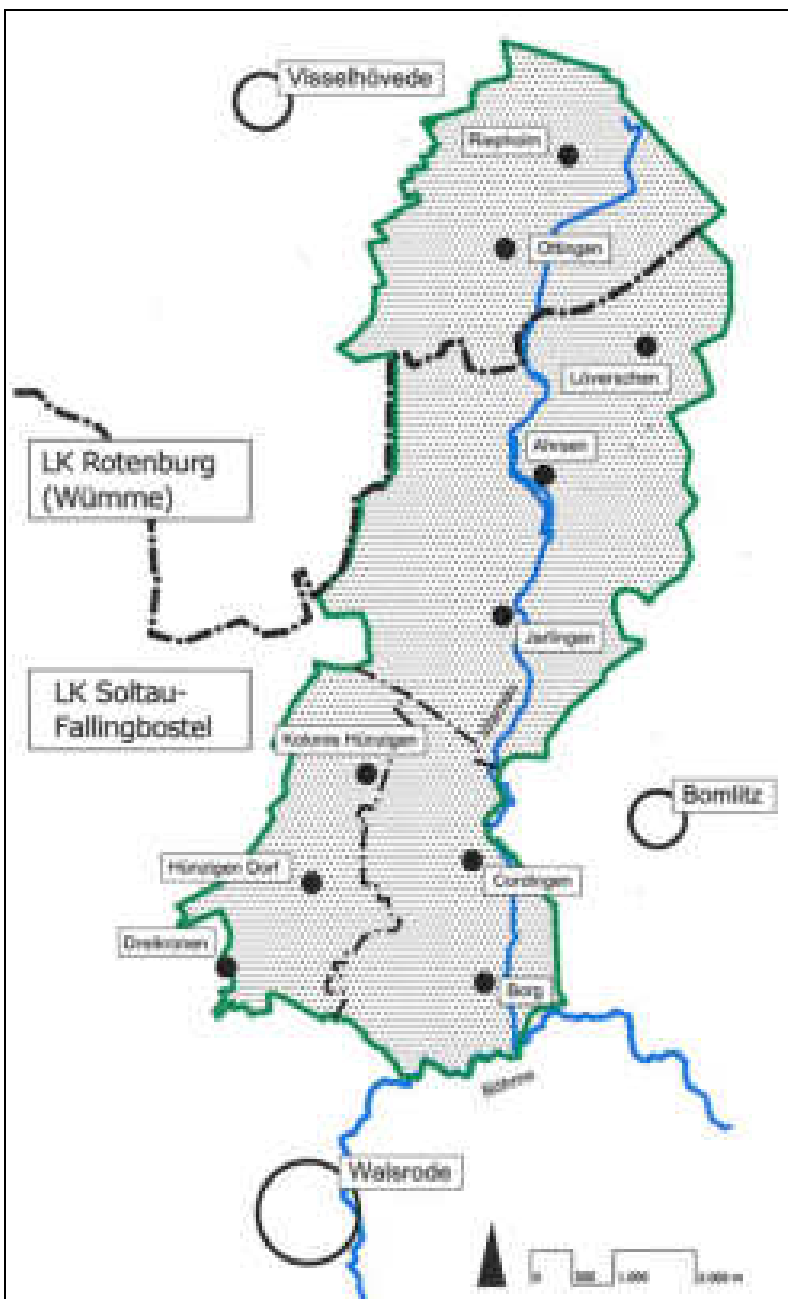
Die Dorferneuerung entlang der Warnau bezieht sich auf einen Verbund von Ortschaften entlang des namensgebenden Heideflusses. Ihre angestrebte gemeinschaftliche Entwicklung kann nur verstanden und weitergeführt werden, wenn man die räumliche Struktur und die verkehrliche Erschließung der Dörfer im Zusammenhang betrachtet.

### 2.2.1 Räumliche Abgrenzung und Siedlungsstruktur

Wie eingangs dargestellt (siehe Kapitel 1.1.1) liegt der Planungsraum zentral im Städtedreieck zwischen den norddeutschen Ballungsräumen. Die Entfernung zu den Großstädten Bremen und Hannover beträgt je ca. 75 km, die nach Hamburg knapp 100 km. Zugleich gehören die Ortschaften im Warnatal dem Landschafts- und Freizeitraum der Lüneburger Heide an.

Der Planungsraum ist nebenstehend schematisch dargestellt. Er erstreckt sich entlang des Heideflusses Warnau von dessen Oberlauf östlich des Dorfes Riepholm im Norden bis zur Böhme im Süden. Im Hinblick auf die administrative Gliederung handelt es sich um die Ortschaft Ottingen der Stadt Visselhövede im Süden des Landkreises Rotenburg, die Ortschaften Ahrsen-Jarlingen und Borg-Cordingen der Gemeinde Bomlitz sowie die Ortschaft Hünzingen der Stadt Walsrode, letztere alle im Landkreis Soltau-Fallingb. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist das Gebiet auf die Mittelzentren Rotenburg (Wümme) im Norden und Walsrode im Süden orientiert (siehe Kapitel 1.2.1).

Die Abgrenzung der Region erfolgt weitgehend anhand der Gemarkungsgrenzen der genannten Ortschaften. Nur der Cordinger Siedlungsbereich „An der Warnau“ bleibt außerhalb der Betrachtung der Dorferneuerungsplanung, da dieser eher als Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung der angrenzenden Bomlitzer Baugebiete zu sehen ist.



Schematische Darstellung, M ca. 1 : 100.000

### Flächennutzung

In der beschriebenen Ausdehnung erstreckt sich das Plangebiet in den katasterrechtlichen Gemarkungen von Ottingen, Ahrsen, Jarlingen, Borg (einschließlich Cordingen) und Hünzingen auf eine Gesamtfläche von ca. 42,5 qkm. Aus der nachfolgenden Tabelle lassen sich die Flächenanteile der vier Ortschaften ablesen und die Flächennutzungen untereinander sowie mit den Angaben für das Land Niedersachsen vergleichen.

	Ottingen	Ahrs.-Jarlg.	Borg-Cord.	Hünzingen	Summen	Nieders.	
	in qm				in %		
Siedlungsfläche	333.320	384.541	746.501	434.383	1.898.745	4,5 %	7,9 %
Verkehrsflächen	427.200	497.848	505.001	249.999	1.680.048	4,0 %	5,1 %
Grünflächen	1.745	4.982	36.184	3.904	46.815	0,1 %	0,9 %
Landwirtschaft	6.816.217	7.851.111	3.904.514	4.192.056	22.763.898	53,6 %	58,7 %
Wald	1.640.047	6.656.168	2.510.197	1.530.850	14.761.169	34,8 %	21,5 %
Gewässer	41.077	31.315	98.657	166.930	380.177	0,9 %	2,3 %
Sonstiges <sup>1</sup>	479.215	115.574	247.616	59.796	907.664	2,1 %	3,6 %
<b>Summen</b>	<b>9,74 qkm</b>	<b>18,01 qkm</b>	<b>8,05 qkm</b>	<b>6,64 qkm</b>	<b>42,45 qkm</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

Gemarkungen von Ahrsen und Jarlingen zusammengefasst gemäß kommunalpolitischer Gliederung der Ortschaft

Quellen: GLL Verden – Katasteramt Fallingbostal bzw. Landesbetrieb für Statistik Niedersachsen (LSKN)

<sup>1</sup> Brache, Moor, Heide, Sumpf, Übungsgelände etc.

Danach sind im Planungsraum entlang der Warnau – typisch für den ländlichen Raum – Siedlungs- und Verkehrsflächen weniger ausgedehnt als im Landesvergleich. Bemerkenswert ist insbesondere der hohe Waldanteil. Während im Landesdurchschnitt nur gut ein Fünftel der Fläche bewaldet ist, finden sich hier auf mehr als einem Drittel des Gebietes Waldflächen. Entsprechend niedriger fällt der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen aus. Gewässer und sonstige Nutzungen haben wie im Landesdurchschnitt nur geringe Flächenanteile.

Vergleicht man die ortschaftsbezogenen Angaben untereinander, so gibt es zum Teil deutliche Abweichungen. Beispielsweise beträgt der Anteil der Siedlungsflächen in der Gemarkung Borg fast 10 %, was auf die Nähe zu der Ortschaft Benefeld mit den Versorgungseinrichtungen zurückzuführen sein dürfte. Ebenso bemerkenswert ist die mit fast 70 % Flächenanteil überdurchschnittliche Ausdehnung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ottingen.

## Siedlungsstruktur

Das Gebiet entlang der Warnau ist wie die gesamte Region der Südheide seit langem besiedelt (siehe Kapitel 2.1.1). Die Siedlungsstruktur der Dörfer im Warnautal lässt sich in groben Zügen wie folgt beschreiben:

Bei den Ortschaften **Riepholm** und **Ottingen** im Norden des Planungsraumes handelt es sich um kleine, vergleichsweise kompakte Bauerndörfer. Während der Ortsteil **Ahrsen** die Struktur von Einzelhoflagen überwiegend östlich der Warnau aufweist, ist **Jarlingen** wiederum durch eine gewisse räumliche Arrondierung der Hofstellen geprägt. Hier wie in Ottingen gibt es kleinere Neubaugebiete, die in den letzten Jahrzehnten entstanden sind. **Löverschen**, heute eine Forstsiedlung, liegt ein wenig abseits am nordöstlichen Rand des Gebietes.

Weiter nach Süden folgen zunächst neuere Siedlungen (Fasanenweg und Am Karbödel) sowie der bereits genannte Bereich „An der Warnau“. **Cordingen** selbst besteht im Wesentlichen aus zwei landwirtschaftlichen Hofstellen und einigen neueren Zusiedlungen, die sich insbesondere entlang der Borger Straße erstrecken. Der Ortsteil **Borg** ist geprägt durch einen Kern ehemals landwirtschaftlich genutzter Höfe.

Die Ortschaft Hünzingen liegt ein wenig westlich des Warnautales und besteht aus drei Ortsteilen: **Hünzingen-Dorf**, ein locker bebautes Bauerndorf, die ehemalige Zollstation **Dreikronen** an der Landesstraße Walsrode – Visselhövede und **Hünzingen-Kolonie**, die auf den Werkssiedlungsbau der Bomlitzer Sprengstofffabrik zurückgeht.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Neubautätigkeit in den Ortschaften – abgesehen von den o.g. Siedlungsbereichen – sind die traditionellen baulichen Strukturen in der Region gut erkennbar. Die wirtschaftlichen und sozialen Strukturen haben sich auch über die Kreis- und Gemeindegrenzen hinweg gewandelt und unterliegen weiteren Veränderungen.

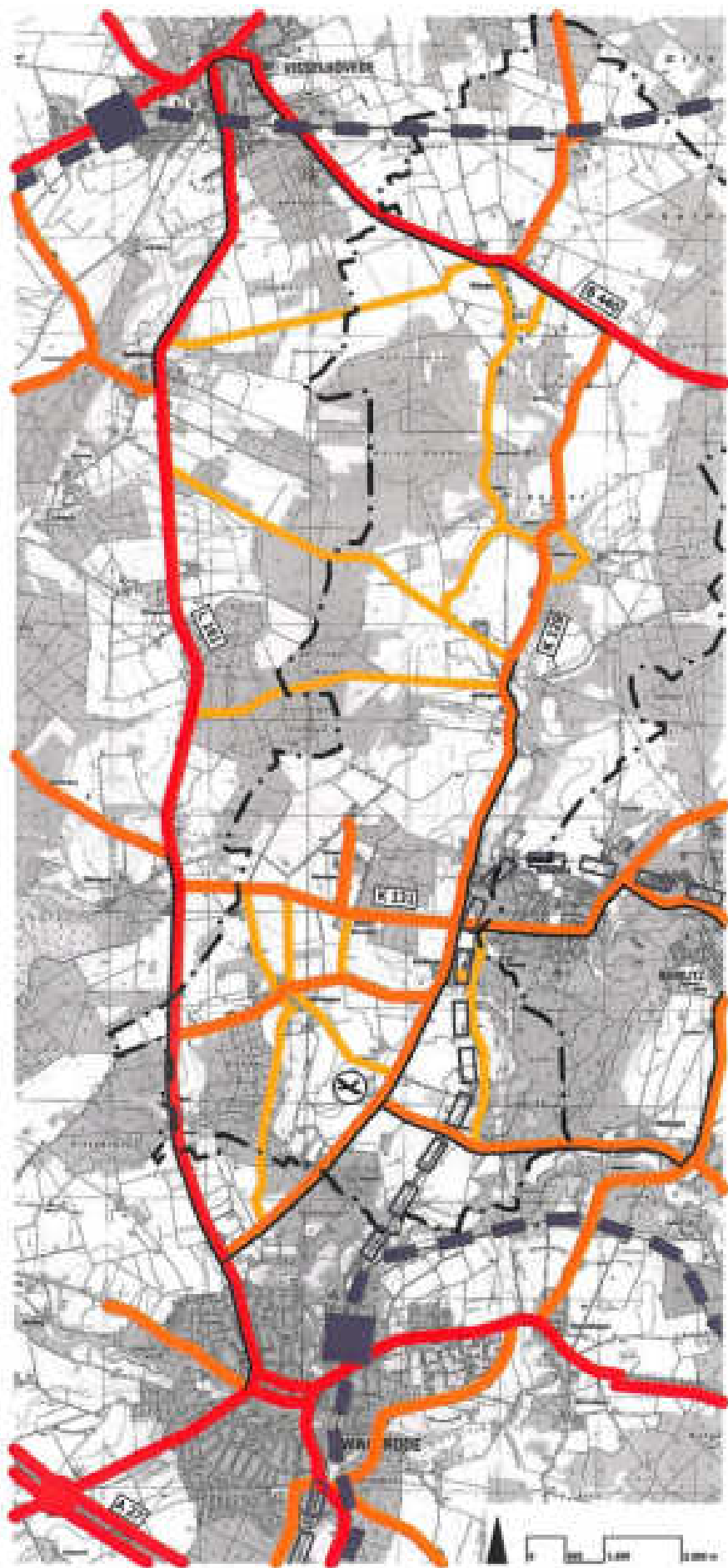
## 2.2.2 Verkehrsinfrastruktur

Bei den Ortschaften im Warnautal handelt es sich um dörfliche Siedlungen abseits von Gemeindezentren und größeren Entwicklungsachsen. Umso bedeutsamer ist in Zeiten hoher Mobilität die Frage nach der verkehrlichen Anbindung und Erschließung.

### Straßenverkehr

Der Anschluss an das Netz der Fernverkehrsstraßen erfolgt im Norden der Region über die Bundesstraße B 440 mit Anschluss zur Autobahn A 7 Hannover – Hamburg bei Dorfmark sowie über die Landesstraße L 171 nach Verden und zur A 27 Bremen – Hannover. Im Süden wird die Autobahn A 27 über die Landesstraße L 161 und die Stadt Walsrode erreicht. Die Bundesstraße B 209 Nienburg – Bad Fallingb. stellt eine weitere Anbindung zur Autobahn A 7 im Osten her und verbindet die Region der Südheide mit dem Aller-Leine-Tal.

Wie der Karte auf der folgenden Seite zu entnehmen ist, stellt die Kreisstraße K 129 von der B 440 im Norden zur L 161 im Süden die zentrale Straßenverbindung innerhalb des Planungsraumes dar. Sie verläuft parallel zur Warnau und erschließt die Ortschaften Ahrsen, Jarlingen und Cordingen unmittelbar sowie Borg über eine örtliche Gemeindestraße. Das Grundzentrum Bomlitz im Osten ist ebenso wie die Ortsteile von Hünzingen über die Kreisstraße K 131, letztere auch über die K 130, angebunden. Diese Kreisstraßen münden im Westen in die Landesstraße L 161 Walsrode – Visselhövede. Im Norden werden Ottingen und der Ortsteil Riepholm über die Bundesstraße B 440 und die Kreisstraße K 208, die ihrerseits an die Landesstraße L 171 Visselhövede – Soltau anbindet, erreicht.



Dorferneuerung entlang der Warnau  
*„Dorferneuerung – Verkehrsstruktur“*

Karte: Verkehrsstruktur

Legende:

-  Bundes- und Landesstraßen
-  Kreisstraßen
-  Radweg an klassifizierten Straßen
-  Gemeindestraßen/Hauptverkehrswege
-  Eisenbahn
-  Eisenbahn (nur Güterverkehr)
-  Flugplatz
-  Grenze des Planungsgebietes

Im Hinblick auf die Sicherheit nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer sowie auf die Freizeitnutzungen sind die Radwege entlang der genannten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen bedeutsam. Allerdings sind diese bei weitem nicht vollständig ausgebaut. Der vorhandene Radweg an der Bundesstraße B 440 Richtung Dorfmark endet hinter der Einmündung der Kreisstraße K 129, die Radwege an der Landesstraße L 161 und an der K 129 existieren nur im jeweils südlichen Abschnitt von Ebbingingen bzw. Jarlingen nach Walsrode. Darüber hinaus fehlt der Radweg an der Kreisstraße K 131 zwischen Ebbingingen und dem Cordinger Kreisel.

Außer den klassifizierten Straßen gibt es eine Reihe von kommunalen Straßen, die die Ortschaften und Siedlungsteile intern erschließen. Beispielhaft seien neben der Borger Straße die so genannte Dorfstraße in Ottingen, die Straße Am Bienenzaum in Jarlingen und der Rotenburger Weg in Hünzingen genannt.

Schließlich ist noch eine Reihe von bedeutenden Wirtschaftswegen anzuführen. Diese hatten in der Vergangenheit zum Teil wichtige Ortsverbindungsfunktionen (z.B. Ahrsener Kirchweg, siehe Kapitel 2.1.1). Heute sind sie zum großen Teil für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Sie stellen aber das Gerüst der für Land- und Forstwirtschaft nutzbaren Wege dar und dienen als Freizeitwege (z.B. Kettenburger Weg, siehe auch Kapitel 2.4.4).

**Schienerverkehr**

Die Ortschaften im Warnautal sind nicht direkt an den schienengebundenen Verkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Bahnstationen des Regionalverkehrs befinden sich jedoch in vergleichsweise geringer Entfernung in Visselhövede und Walsrode. Allerdings sind Bedienung und Anschlüsse auf den Strecken Langwedel – Uelzen sowie Soltau – Hannover so schlecht, dass die Bahnanbindung nur geringe Bedeutung für Berufs-, Schüler- oder Freizeitverkehr hat.

**Öffentlicher Personennahverkehr**

Für den öffentlichen Personennahverkehr in den Ortschaften entlang der Warnau ist der Buslinienbetrieb bedeutsam. Aufgrund der Lage in zwei Landkreisen stellt sich die Situation in den Ortschaften sehr unterschiedlich dar.

Ottingen und der Ortsteil Riepholm werden neben dem Schülerverkehr von dem Bürgerbus Visselhövede e.V. bedient. Dieser ist als öffentlich gefördertes Angebot organisiert und fährt mit vier Umläufen an den Wochentagen.



Die zur Gemeine Bomlitz gehörenden Ortsteile werden ebenso wie die Ortschaft Hünzingen von den Buslinien der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis erschlossen. In Ahrsen, Jarlingen und Cordingen handelt es sich um die Linie 520 auf der Strecke Löverschen – Bomlitz, in Cordingen und Borg um die 511 Bad Fallingbostel – Bomlitz, jeweils weiter mit Anschluss nach Walsrode. Diese Linien fahren mit rund 10 Umläufen pro Tag, zum Teil auch an Samstagen.





Die Ortsteile von Hünzingen werden von der Linie 506 Bomlitz – Hünzingen – Walsrode, zum Teil auch von der Linie 500 Stellichte – Walsrode bedient. Diese Linien fahren jedoch mit deutlich geringerer Frequenz. Insbesondere an Nachmittagen, Wochenenden und Nicht-Schultagen ist das Angebot defizitär.

In den Dörfern entlang der Warnau gibt es insgesamt rund 25 Haltestellen für den Bürgerbus bzw. die Busse der Verkehrsgemeinschaft Heidekreis. Sie sind in sehr unterschiedlicher Weise ausgestattet und gestaltet: zum Teil mit abgesetzten Busbuchten, zum Teil im Verlauf der Straße; zum Teil mit Wartehäusern, diese wiederum mit verschiedenartigen Baukörpern; zum Teil mit Mängeln im jeweiligen Umfeld (z.B. beschädigte Bäume). Eine individuelle Beurteilung der örtlichen Situationen erfolgt im Zuge der Ortsbildbetrachtung.

### Flugverkehr

Größere Flughäfen mit nationalen und internationalen Verkehrsverbindungen befinden sich in den Ballungszentren Norddeutschlands. Der nächstgelegene Airport ist der Flughafen Hannover-Langenhagen in ca. 60 km Entfernung.

Von örtlicher Bedeutung ist der **Segelflugplatz Walsrode-Hünzingen**, der im Süden des Planungsraumes liegt. Er wird von Sport- und Hobbyfliegern genutzt und stellt damit auch ein touristisch interessantes Angebot dar.



### 2.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ortschaften im Warnatal sind fast vollständig an die Ver- und Entsorgung angebunden. Die Wasserversorgung wird im Bereich der Gemeinde Bomlitz und der Stadt Walsrode durch den Wasserversorgungsverband Fallingbostal sichergestellt (Betreiber Stadtwerke Böhmetal GmbH), in der Ortschaft Ottingen von dem Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon Netz GmbH in den Bomlitzer Ortsteilen und in Ottingen sowie durch die Stadtwerke Böhmetal GmbH im Walsroder Ortsteil Hünzingen. Die Deutsche Telekom AG sichert die Kommunikationsnetze. Ein Ausbau nach zeitgemäßen technischen Standards steht jedoch – wie oft im ländlichen Raum – noch aus. Die Anbindung mit Glasfaserkabel (DSL-Anschluss) soll flächendeckend bis 2015 realisiert werden.

In Ottingen und Riepholm werden die Abwässer dezentral entsorgt. Der Bau der Schmutzwasserkanalisation ist für das Jahr 2012 geplant. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in den übrigen Ortschaften – abgesehen von einigen nicht angeschlossenen Einzelhäusern und -hofstellen – fast flächendeckend über die Einleitung in die Klärwerke der Gemeinde Bomlitz sowie der Stadt Walsrode. Das Gebiet ist weitgehend auch an die getrennt geführte Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Träger der Müllbeseitigung sind die Abfallwirtschaftsbetriebe Heidekreis – AÖR bzw. Landkreis Rotenburg AWR. Die Abholung der Gelben Säcke sowie von Bio- und Restmüll erfolgt in einem örtlich festgelegten Turnus. Darüber hinaus stehen für die Sammlung von Altglas und Altpapier Container in den Ortschaften zur Verfügung.

## 2.3 Kulturlandschaftsraum

Entstehung und Entwicklung menschlicher Siedlungen werden maßgeblich von ihrer naturräumlichen Lage bestimmt: Topographie, Bodengüte, Vegetation und Gewässer sind von entscheidender Bedeutung für Wachsen und Werden einer Siedlung. Die umgebende Landschaft ist Produktionsstandort für die Land- und Forstwirtschaft und Erholungsraum für die Bevölkerung. Deshalb richtet sich das Augenmerk der Dorferneuerung auch auf die Lage der Orte und ihre landschaftliche Umgebung.

### 2.3.1 Naturräumliche Situation

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, die von der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung herausgegeben wird, liegt die hier betrachtete Region entlang der Warnau, von Riepholm im Norden bis nach Borg im Süden, vollständig am westlichen Rand des Naturraumes der Südheide, die ihrerseits Teil der Lüneburger Heide ist.

Abgesehen von den nur angeschnittenen Teilräumen der Behninger Geest und der Neuenkirchener Endmoräne im Norden handelt es sich um die naturräumliche Einheit der **Fallingbosteler Lehmplatten** (Einheit 641.00)<sup>1</sup>, die sich im Süden bis zu der Aller-Talsandebene erstreckt.

Dieser Teil der Südheide umfasst ein weites, flachwelliges Grundmoränenplateau, das von der Böhme und ihren Nebengewässern gegliedert wird. Kennzeichnend für diesen Naturraum ist bei insgesamt vergleichsweise feuchten Verhältnissen der kleinräumige Wechsel zwischen sandigeren Böden (Podsole) und lehmigeren Böden (Braunerden, z.T. Pseudogleyböden). Je nach Standortverhältnissen treten Stieleichen-Birkenwälder, Buchenmischwälder, Erlen- und Birkenbruchwälder oder Eichen-Hainbuchenwälder als natürliche Waldgesellschaften auf. In Teilbereichen sind Hochmoore und Heideflächen erhalten.

### 2.3.2 Fließgewässer Warnau

Mit Blick auf das verbindende und namensgebende Naturraumelement wird der weiteren landschaftlichen Analyse eine Kurzbeschreibung der Warnau vorangestellt, die über Böhme und Aller zum Gewässersystem der Weser gehört. Diese Ausführungen greifen im Wesentlichen auf den Gewässerentwicklungsplan Böhme zurück<sup>2</sup>.

Die Warnau entspringt südlich des Ortes Behning (Gemeinde Neuenkirchen), passiert von Nord nach Süd zunächst Riepholm und Ottingen, danach Ahrsen, Jarlingen und Cordingen bis sie bei Borg in die Böhme mündet. Insgesamt überwindet der Fluss von der Quelle bis zur Mündung 17,6 km und einen Höhenunterschied von rund 48 m (80 – 32 mNN). Das entspricht einem mittleren Gefälle von 2,7 Promille. Das Einzugsgebiet der Warnau, der neben einigen Gräben insbesondere der Jarlinger Bach als natürliches Gewässer zufließt, umfasst rund 50 km<sup>2</sup>.

Bei der Warnau handelt es sich um einen typischen Heidefluss (kalt, nährstoffarm), der natürlicherweise eine Kiessohle mit differenziertem Gefüge aufweist, das wiederum zahlreichen Tieren einen adäquaten Lebensraum bietet (z.B. Fische, Insekten u.a.). Die Flussniederung ist zum großen Teil ein Gebiet mit autotypischen Biotopkomplexen. Die einzelnen Abschnitte der Niederung sind recht unterschiedlich, insgesamt aber tendenziell sehr hochwertig ausgeprägt.

<sup>1</sup> Hier: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 73 Celle 1960 (Verf.: Sofie Meisel)

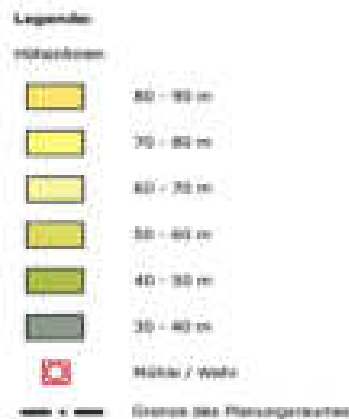
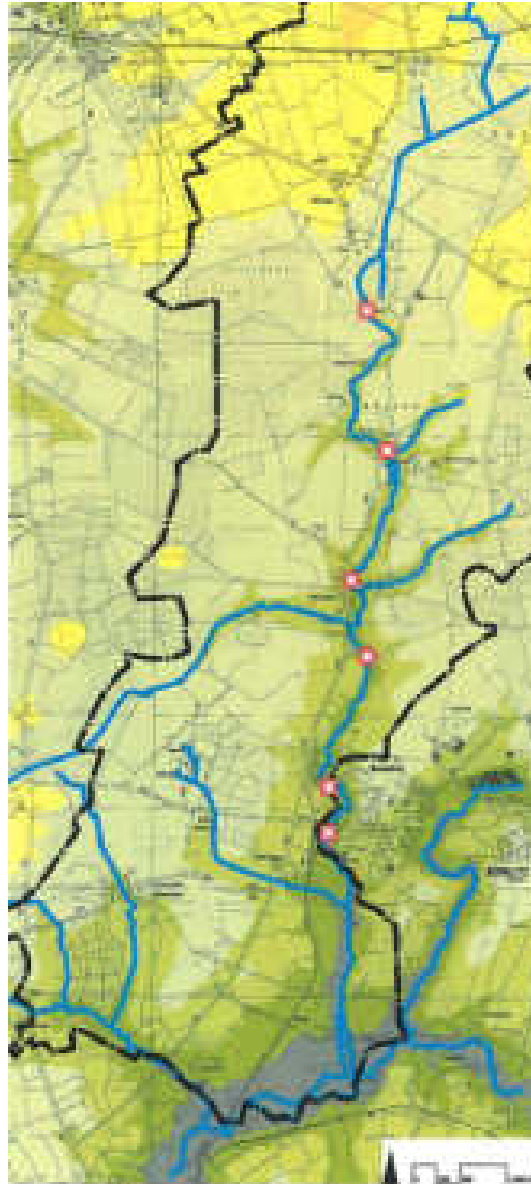
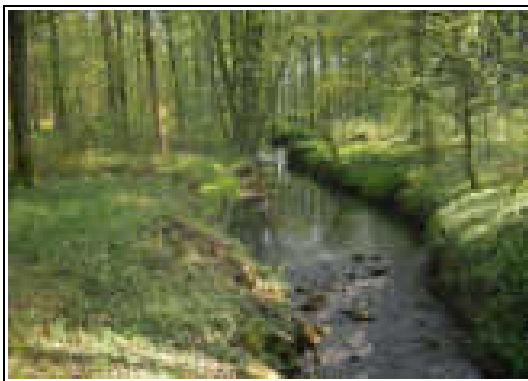
<sup>2</sup> Verfasser: AG Planula und Heide & Peters, 2004

In Anlehnung an den Gewässerentwicklungsplan Böhme lässt sich der Verlauf der Warnau wie folgt gliedern und beschreiben:

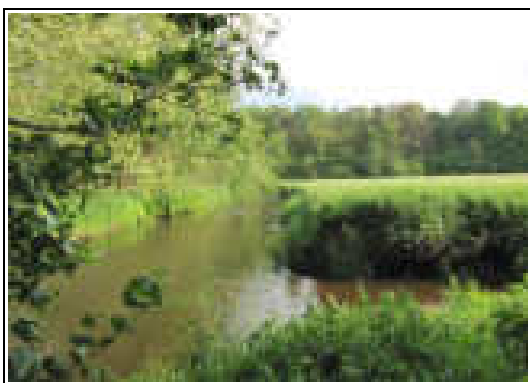
- Entsprungen im Bereich der Gilkenheide bei Behningen führt die Warnau monoton und geradlinig durch deren Forstbereiche. Südlich der Bahnlinie Visselhövede – Soltau ist der Oberlauf des Heideflusses – in diesem Bereich auch Schnee bach genannt – seit den 1960er Jahren naturfern ausgebaut und entwässert die landwirtschaftlichen Nutzflächen.



- Südlich des Bundesstraße B 440 treten Wald- und Forstbestände an die Warnau heran. Zunächst dominieren Erlen-Eschen-Auwälder und Eichen-Hainbuchen-Mischwälder, südlich von Ahrsen sind hingegen überwiegend Fichtenforste und Pappelforste zu finden. Hier unterliegt der Bach einem starken Rückstau einfluss der Teichanlage in Ahrsen. Bei Schuppenrieth und Brüsehof steigt der Kiesanteil in der Sohle wieder an.



- Ab dem Mühlenwehr Jarlingen verändert sich die gestreckte Linienführung zu leichten Schwüngen und Bögen. Hier zeigt sich die Aue mit einem höheren Anteil an Grünlandnutzung etwas offener, es überwiegt dennoch der bewaldete Charakter mit Erlen- und Eschenwäldern sowie Eichenmischwäldern. Am südlichen Ortsrand befindet sich das Wehr der zur Fischzucht genutzten Teichanlage „Baitgersweg“.
- Mit teilweise interessanten Gewässerstrukturen und begleitet von vielfältigen Biotopen erreicht die Warnau Cordingen, wo Privatgärten bis unmittelbar an die Bachufer herantreten. Am alten Pulvermühlenwehr kreuzt die Werkbahntrasse auf hohem Fahrdamm. Südlich der Kreisstraße K 131 liegt die Cordinger Mühle, die bereits im Jahr 1408 erwähnt wurde und wo im letzten Jahr umfangreiche wasserbauliche Maßnahmen durchgeführt wurden.
- Weiter südlich nimmt der Anteil der Fichtenforste und des Intensivgrünlandes wieder zu. Die Auewälder beschränken sich auf einen Saum entlang der Warnau, die hier unmittelbar am Fuße der bewaldeten Eibia verläuft. Nachdem sie weitere Fischteiche an der Kreisstraße passiert hat, mündet die Warnau unterhalb der historischen Hünenburg in die Böhme.



Die Ortschaft Hünzingen der Stadt Walsrode liegt anders als die drei übrigen Ortschaften der Verbunddorferneuerung nicht unmittelbar an der Warnau, ist aber über den Rieselbach und seine Zuflüsse, den Seegebach und den Huntebach, ebenfalls mit der Böhme verbunden.

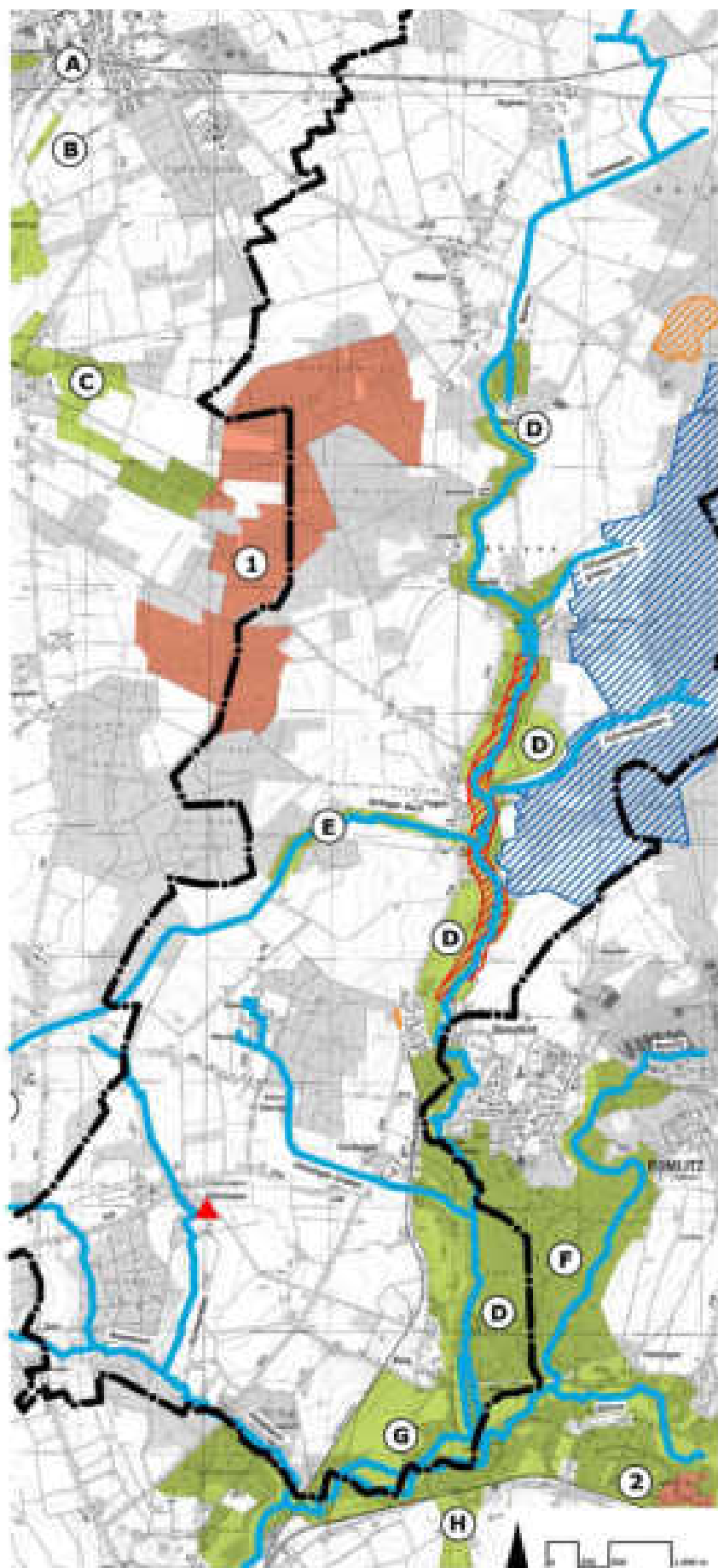
### 2.3.3 Schutzgebiete und -objekte

#### Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Im Planungsraum sind folgende Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen:

- Naturschutzgebiet **„Ottinger Ochsenmoor“** (NSG LÜ 253, (Nr. 1 in der nachstehenden Karte), das sich in den Gemarkungen Ottingen und Jarlingen erstreckt, mit Schutzgebietsverordnung vom 23.04.2003: Schutzzweck ist die Erhaltung und naturnahe Entwicklung der beiden Hochmoore bei Ottingen und Jarlingen sowie der standortheimischen Laubmischwälder an den Moorrändern.
- Landschaftsschutzgebiete **„Warnautal“** und **„Allernbachtal“** (Nr. D und E), die eng entlang der Flussläufe der Warnau und des Jarlinger Baches verlaufen, mit Schutzgebietsverordnungen vom 16.08.1994 bzw. vom 08.05.1984: Schutzzwecke sind die Erhaltung und Entwicklung des natürlichen Fließgewässercharakters, die Erhaltung der Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten, Sicherung und Verbesserung der Wasserqualität sowie Erhaltung und extensive Nutzung der Biotope.
- Landschaftsschutzgebiete **„Bomlitztal“** und **„Böhmetal“** (Nr. F und G), die den Planungsraum im Südosten tangieren, mit Schutzgebietsverordnungen vom 08.05.1984 bzw. vom 25.10.1976: Schutzzwecke sind die Erhaltung und natürliche Entwicklung des Talraumes, die Entwicklung von Stillwasserzonen sowie das Angebot als ortsnahen Erholungswald.

In der näheren Umgebung gibt es eine Reihe weiterer Schutzgebiete (Nr. 2 und 3 sowie A, B, C und H), die ebenfalls in der nachstehenden Karte verzeichnet sind, und weitere schützwürdige Bereiche (zum Beispiel Ostermoor bei Ebbinggen). Daneben ist ein Naturdenkmal zu benennen, nämlich eine alte Eiche in Hünzingen-Dorf nahe des Feuerwehrgerätehauses.



**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
*(Dorferneuerung – Naturschutz verbindet)*

Karte: Schutzgebiete

**Legende:**

- M50 (Aufteilung sehr unten)
- L50 (Aufteilung sehr unten)
- Wasserschutzgebiet
- für die Feine wertvolle Bereiche
- außerordentlich wertvolle Bereiche
- Naturdenkmal
- 1 M50 Göttinger Oobahnvorort
- 2 M50 Löhageh
- A L50 Schlüsselholz II
- B L50 Landkehren
- C L50 Lehnitztal
- D L50 Warnautal
- E L50 Albernachtal
- F L50 Bernitztal
- G L50 Böhmetal
- H L50 Steinfortelbach
- Grenze des Planungsraumes

### FFH-Gebiete

Neben den diversen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten wurde darüber hinaus die Böhme vom Niedersächsischem Umweltministerium als FFH-Gebiet<sup>1</sup> Nr. 77 "Böhme" der Europäischen Kommission als Beitrag zum ökologisch vernetzten Schutzgebietsystem Natura 2000 gemeldet. Dieses ca. 1.700 ha große Gebiet beinhaltet Teile der Talniederung der Böhme und erstreckt sich zwischen Heber im Norden und Böhme im Süden, einschließlich weiter Teile der Talniederung und daran angrenzender, für den Naturschutz wertvoller Bereiche. Das Zentrum von Soltau wurde aus der Meldung ausgeschlossen.

In den Gebietsdaten wird das Gewässer als naturnah mäandrierender Bach mit gut ausgeprägten Gewässerstrukturen und flutender Vegetation beschrieben und die zum Teil hervorragend ausgeprägten Erlen-Quellwälder in Verbindung mit Erlenbrüchen herausgestellt. Die Schutzwürdigkeit besteht in der Komplexität des Fließgewässersystems mit einer besonders großen Zahl von Lebensraumtypen und Arten.

Im Rahmen des Gewässerentwicklungsplanes sind weitere Natura 2000-Gebiete im Quell- und Mündungsbereich der Böhme kleinflächig einbezogen.

### Wasserschutzgebiet

Neben den naturschutzfachlich begründeten Schutzgebieten gibt es ein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet, in dem zum Schutz von Gewässern vor schädlichen Einflüssen besondere Ge- und Verbote gelten. Dieses Wasserschutzgebiet liegt überwiegend in der Gemarkung Ahrsen-Jarlingen und erstreckt sich östlich der Warnau vom südlichen Ortsrand Jarlingens bis über die Bundesstraße B 440 hinweg nach Löverschen.

Das Gebiet ist seinerseits in drei Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen untergliedert. Unter die Schutzzone I (Fassungsbereich) fällt die unmittelbare Umgebung einer Quelle oder eines Brunnens. Südlich des Wiechmannshofes, wo der Fuhrriedegraben entspringt, ist der Quellbereich als eine solche Zone ausgewiesen. Diese soll vor jeder unmittelbaren Verunreinigung geschützt werden.

In der engeren Schutzzone (Schutzzone II) sind im Allgemeinen die Gefährdungen nicht tragbar, die von bestimmten menschlichen Tätigkeiten und Einrichtungen ausgehen und mit Verletzung der schützenden Deckschichten verbunden sind. Insbesondere soll der hygienische Schutz vor bakteriellen Verunreinigungen sichergestellt werden. Die weitere Schutzzone III soll das Grundwasser gegen chemische Verunreinigungen schützen. Diese Zone erstreckt sich in der Regel bis zur Einzugsgebietsgrenze der Grundwasserentnahme. Hier stehen ordnungsgemäße landwirtschaftliche oder siedlungsbezogene Nutzungen dem Schutzzweck nicht entgegen.

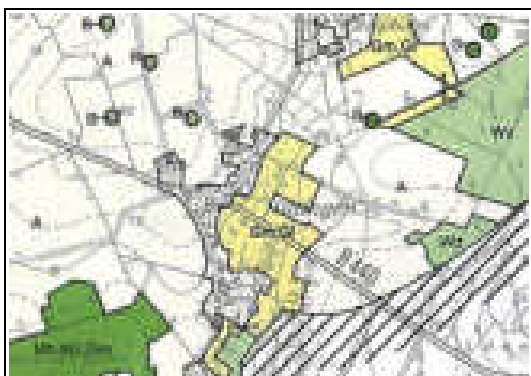
<sup>1</sup> Schutzgebiete, die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ausgewiesen werden und dem Schutz von Pflanzen (Flora), Tieren (Fauna) und Lebensraumtypen (Habitat) dienen

### 2.3.4 Zustand von Natur und Landschaft

Der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft wird in der Landschaftsrahmenplanung der beiden betroffenen Landkreise beschrieben. Darin liegen die naturschutzfachlichen Erfassungen und Bewertungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes vor.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

In Karte I des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Rotenburg (Wümme)<sup>1</sup> wird der überwiegende Teil der Gemarkung Ottingens als Bereich mit geringer Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt. Hier handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftliche Nutzflächen und naturferne Landschaftselemente, zu denen auch der Oberlauf der Warnau gehört. Ortsnahe Grünlandflächen werden als Bereiche mit mittlerer, die Nadelwaldbestände im Osten und Süden der Gemarkung als Bereiche mit hoher Bedeutung dargestellt. Nur die vielfältigen Biotopkomplexe im Bereich des Ochsenmoores weisen hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Bemerkenswert sind auch einige Kleinbiotope höherer Wertigkeit, nämlich so genannte Flatts, gehölzbestandene, wasserführende Kuhlen nordwestlich der Ortslage von Ottingen, die auf eiszeitliche Phänomene zurückzuführen sind.

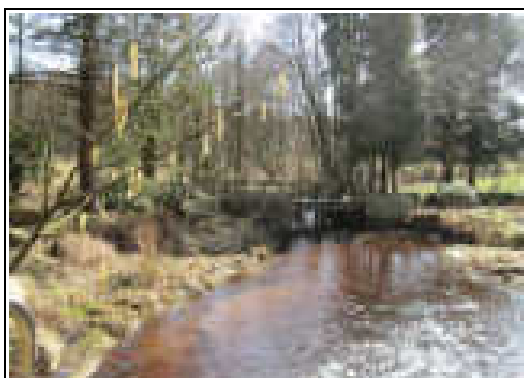


Auszug aus Karte I, Arten und Lebensgemeinschaften LRP 2003, Landkreis Rotenburg (Wümme)

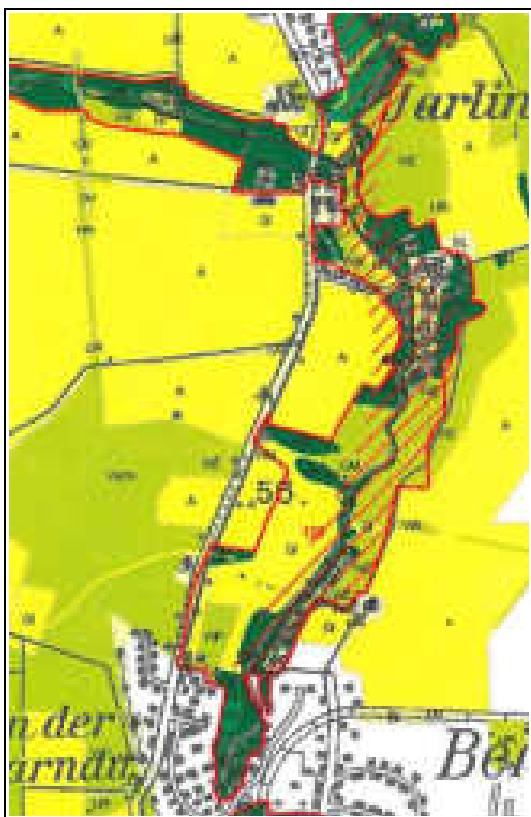
1 Verfasser: Planungsgruppe Ökologie + Umwelt, Hannover 2003

Der Landkreis Soltau-Fallingb. bereitet derzeit die Fortschreibung seines Landschaftsrahmenplanes vor. Zu wesentlichen Aspekten liegen detaillierte Auszüge bereits vor. In Karte 1 werden die Biotoptypen erfasst und bewertet. Für den Planungsraum herauszustellen ist die mittlere bis hohe, in Teilbereichen sehr hohe Bedeutung des Warnautales. Seine Ausprägung ist zusammengefasst in der Verordnung zu dem Landschaftsschutzgebiet: „Das Warnautal ist eine markant in die Landschaft eingefügte Bachniederung, in der naturräumlichen Landschaftseinheit 'Fallingbosteler Lehmplatte' gelegen. Der weitgehend noch naturnahe Lauf der Warnau mit seiner teilweise naturnahen bachbegleitenden Vegetation aus Wasserpflanzengesellschaften, Hochstaudenfluren und Schilfröhrichten, den noch verbleibenden Erlenbruch- und Auwaldresten und den angrenzenden Grünlandflächen prägt den Charakter dieser schutzwürdigen Landschaft.“

Insbesondere im Bereich der Ortschaft Ahrsen-Jarlingen hat die Niederung sehr hohe Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten. Hier gibt es beispielsweise Vorkommen von Fischotter und Schwarzstorch sowie von zahlreichen schützenswerten Amphibien-, Reptilien- und Fischarten (u.a. Laubfrosch, Neunauge). In dem Gewässerentwicklungsplan Böhme wird allerdings auf die Störungen von Abflussdynamik, Lebensraumqualität und aquatischer Durchlässigkeit hingewiesen, denen die Warnau im Bereich noch vorhandener Wehre unterliegt (z.B. Jarlinger Mühle).



Neben dem Warnautal sind die Niederungen der Nebengewässer, namentlich der Jarlinger Bach und Teile von Rieselbach und Huntegraben in der Gemarkung Hünzingen, von hoher Biotopwertigkeit. Allerdings kommt es hier wie auch an der Warnau in Teilbereichen zu Störungen durch künstlich angelegte Angelteiche (Veränderungen des natürlichen Fischbestandes, Trittschäden an den Ufern u.a.). In der überwiegend bewaldeten Lohheide, der so genannten Eibia zwischen den Ortschaften Benefeld und Borg, gibt es im Bereich der vorgeschichtlichen Hügelgräber einige offene Heideflächen. Sonstige geschlossene Wald- und Forstflächen, zum Beispiel der Ahrsener und Hünzinger Sunder, sind von mittlerer Bedeutung.



Auszug aus Karte 1, Arten und Biotope  
LRP Fortschreibung 2011, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Schließlich sind hier gleichermaßen wie für den Ottinger Bereich zahlreiche Baumreihen und Alleen sowie Einzelbäume oder Baumgruppen anzuführen, die als linienhafte oder punktuelle Biotope ihre Bedeutung als Lebensraum für Tiere haben (Vögel, Insekten etc.).

### Abiotische Schutzgüter

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg geht weiter ausführlich auf den Zustand von Boden, Wasser und Luft/Klima ein. Auch wenn vergleichbare landschaftsplanerische Aussagen für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel noch nicht vorliegen, können hier für den Planungsraum einige allgemeine Aussagen getroffen werden:

- Bei den **Böden** handelt es sich meist um sandige Geestflächen auf den leichten Anhöhen, um feuchte Pseudogleyböden in den Niederungen sowie um moorige Flächen. Beeinträchtigungen bestehen durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtung, durch Bodenerosion (auf offenen Ackerflächen), durch Entwässerung und Schadstoffeinträge.
- Ausgedehnte Geestflächen, so am östlichen Rand des Warnautales, haben große Bedeutung für das **Grundwasser**. Hier entfalten die mächtigen Sandschichten eine hohe Schutzwirkung. Gefährdungen durch Stoffeinträge sind zu vermeiden.
- Mit Blick auf die Warnau sei auf die potenzielle Gefährdung der **Oberflächengewässer** durch Belastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, durch Abwassereinleitungen sowie durch Feinsandeinträge hingewiesen.
- Großräumig betrachtet liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem **Klima**. Es ist durch milde Winter und mäßig warme Sommer gekennzeichnet. Das Freilandklima hat im Allgemeinen nur geringe Ausgleichsfunktion. Auch in den Dörfern sind negative Klimaerscheinungen wie Erwärmung und Schadstoffgehalte in der Regel nicht zu befürchten.

Auf weitere Erläuterungen wird an dieser Stelle verzichtet, da die hier angeführten Aspekte keine unmittelbare Relevanz für die Dorferneuerungsplanung haben.

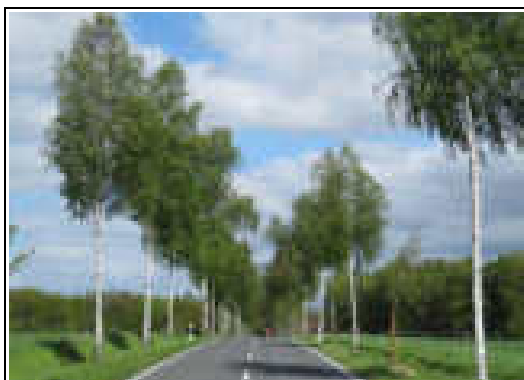


### Landschaftsbild

Demgegenüber spielt das Landschaftsbild für die Wahrnehmung der ländlichen Umgebung und für mögliche Erholungsnutzungen im Planungsraum eine große Rolle. Den Karten der beiden Landschaftsrahmenpläne ist zu entnehmen, dass es sich bei weiten Teilen des Warnautales und seiner Umgebung um Teilräume „mit mittlerer oder hoher Bedeutung für das Landschaftsbild“ (Soltau-Fallingbostel) bzw. „mit nur mäßig oder wenig eingeschränkten Voraussetzungen für das Landschaftserleben“ (Rotenburg) handelt.

In den detaillierten Beschreibungen der Landschaftsbildeinheiten zeichnet sich insgesamt das Bild eines abwechslungsreichen Landschaftsmosaiks, das durch das flachwellige Relief der Geest und die Vielfalt der Landnutzung geprägt ist. Hierzu aus der Beschreibung der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatte<sup>1</sup>: Die heutige Kulturlandschaft „besteht aus Laubwäldern und Äckern auf Lehm Böden, Nadelforsten, Laubwald und Grünland auf den etwas sandigen sowie den staufeuchten Standorten der Lehm Böden und schließlich Nadelforsten und Ackerland im Bereich der reinen Sande. (...) Die zum großen Teil ziemlich tief eingeschnittenen, schmalen Niederungen der Böhme und ihrer Nebenflüsse, die von Grünland erfüllt sind, bilden einen reizvollen Kontrast zu den umgebenden Geesthöhen, der noch verstärkt wird durch einen Saum von Eichen-Hainbuchenwäldern, der die Talhänge (...) häufig überzieht“.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind zahlreiche straßenbegleitende Baumreihen und Alleen. Meist handelt es sich um Eichen und/oder Birken, die das für die Region charakteristische Bild einer wohlthuend gegliederten Kulturlandschaft entstehen lassen.



Lediglich einige ausgeräumte Ackerfluren weisen ungünstige Landschaftsbildstrukturen auf. Dies gilt insbesondere für die landwirtschaftlich intensiv genutzten Geesthöhen östlich von Ahrsen und im Umfeld von Ottingen. Als fernwirksame Störungen werden der Sendemast bei Visselhövede und die Windkraftanlagen nördlich von Benefeld kartiert. Aufgrund ihrer Zerschneidungswirkung und der von ihnen ausgehenden Lärmimmissionen werden die regional bedeutsamen Verkehrsachsen als Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens angeführt, z.B. die Bundesstraße B 440 und die Bahnstrecke Visselhövede – Soltau im Bereich der Ortschaft Ottingen.



**Hinweis:** Weitere Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft finden sich im Zusammenhang mit der Darstellung der touristischen Aktivitäten (siehe Kapitel 2.4.4) und der örtlichen Grünstrukturen (siehe Kapitel 2.5.1).

<sup>1</sup> Zitat: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 73 Celle 1960 (Verf.: Sofie Meisel), Seite 27/28

## 2.4 Wirtschafts- und Sozialraum

Die Attraktivität ländlicher Orte wird nicht nur bestimmt durch ihre landschaftlichen und siedlungsgestalterischen Qualitäten. Vielmehr spielt die Frage nach den wirtschaftlichen und sozio-kulturellen Verhältnissen eine zentrale Rolle für die Perspektiven der Erneuerung. In diesem Abschnitt werden neben der Landwirtschaft als traditionellem dörflichem Erwerbszweig die übrigen örtlichen Wirtschaftsbereiche und der Tourismus behandelt. Abschließend werden öffentliche Einrichtungen und das Dorfgemeinschaftsleben in den Dörfern an der Warnau beschrieben.

### 2.4.1 Wohnen

Ländliche Siedlungen, früher reine Bauern- und Handwerkerdörfer, haben in den letzten Jahrzehnten deutliche Veränderungen erfahren. Ebenso wie die Bedeutung der Dörfer als Wohnstandort im Allgemeinen zugenommen hat, haben sich die vier Ortschaften entlang der Warnau im Rahmen des strukturellen und demografischen Wandels in diese Richtung entwickelt.

Während anderenorts in den 1970er bis 90er Jahren großflächige Einfamilienhausgebiete entstanden, blieb diese Entwicklung im Warnautal auf einige kleinere Wohngebiete beschränkt, zum Beispiel am Kettenburger Weg in Jarlingen (Großer Kamp) oder am südlichen Rand von Ottingen.

#### Wohnbauentwicklung und Strukturwandel

In Hünzingen und Cordingen geht dieser Wandel bereits auf das frühe 20. Jahrhundert zurück, als die so genannten Kolonien planmäßig als Wohnsiedlungen für die Arbeiter der Pulverfabrik in Bomlitz erschlossen wurden (siehe Kapitel 2.1.1). In der frühen Nachkriegszeit kam es zu neuer Bautätigkeit für Kriegsflüchtlinge. Aus dieser Zeit stammen weitere für die Region typische Siedlungshäuser, die beispielsweise entlang der Borger Straße oder in kleinen Baugebieten, zum Beispiel am Fasanenweg in Cordingen oder an der alten Schule in Hünzingen, errichtet wurden.

Mit dem Strukturwandel der Landwirtschaft haben sich auch die Dörfer entlang der Warnau stark verändert. Obwohl geeignete Vergleichsdaten zur Entwicklung der Betriebszahlen nicht vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in den letzten Jahrzehnten deutlich zurückgegangen ist. Die Kartierung der Betriebsstandorte zeigt, dass sich die Landwirtschaft aus einigen Dörfern vollständig verabschiedet hat (siehe Nutzungskarten, Kapitel 2.4.2). Beispielhaft genannt sei Borg, wo die ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz der historischen Hofstellen zum großen Teil bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wird.



In den anderen Ortschaften sind – wenn auch nur in geringem Umfang – Zusiedlungen und Nachverdichtungen zu verzeichnen. Dabei ist die Situation in Jarlingen und Ottingen noch immer durch ein Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen geprägt. Diese Mischung ist aus immissionschutzrechtlicher Sicht nicht unproblematisch.

Ähnliche Entwicklungen mit der Tendenz, dass sich dörfliche Mischgebiete zu Wohnbereichen umstrukturieren, sind für ehemalige Gewerbebauten oder andere Gebäude zu erkennen. Genannt sei die Aufgabe und Nachnutzung ehemaliger Dorfläden (z.B. Ottingen) und die Umnutzung des alten Jarlinger Bahnhofes.

### Perspektiven und Ziele

Angesichts des demografischen Wandels ist für die Zukunft allgemein mit einer abnehmenden Nachfrage nach Wohnbauland zu rechnen. Dieser Trend der quantitativen Schrumpfung ist bereits in den aktuellen Einwohnerzahlen abzulesen (siehe Kapitel 2.1.2). Um dennoch ein qualitatives Wachstum zu ermöglichen, sind vorrangig die Perspektiven der so genannten Innenentwicklung zu nutzen. Ist es das Ziel, die Region nachhaltig und lebendig zu entwickeln, müssen insbesondere ortsansässige junge Menschen die örtlichen Wohnbaureserven behutsam erschließen können. Dazu gehört die Umnutzung leer stehender Bausubstanz ebenso wie die Bebauung von Baulücken und Freiflächen im Bestand. Die Entwicklung neuer Baugebiete dürfte nur im begründeten Ausnahmefall in Betracht kommen.

Mit der Dorferneuerung besteht ausdrücklich die Chance, die hier skizzierte Perspektive der Innenentwicklung durch die finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und Umnutzung der ländlichen Bausubstanz zu unterstützen. Auf diese Weise kann dazu beigetragen werden, die Wohn- und Lebensqualität in den Dörfern entlang der Warnau nachhaltig zu sichern und zukunftsorientiert zu entwickeln.

### 2.4.2 Landwirtschaft

Aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen kommt der Landwirtschaft bei der Planung und Umsetzung von Dorferneuerungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu, da sie unter anderem

- das Ortsbild durch die vorhandene Bausubstanz maßgeblich prägt,
- zur Erhaltung und Pflege der umgebenden Kulturlandschaft beiträgt,
- in ländlichen Räumen einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt und
- die Identität und die kulturelle Eigenart des Dorfes bestimmt.

Deswegen ist die Berücksichtigung der räumlich-funktionalen Strukturen und der Entwicklungsperspektiven der landwirtschaftlichen Betriebe ein wesentlicher Aspekt der Dorferneuerung.

Im Rahmen der Planungen zur Dorferneuerung entlang der Warnau wurden die erforderlichen Daten zur Beschreibung der landwirtschaftlichen Situation und zur Ableitung von strukturfördernden Maßnahmen durch eine Befragung der örtlichen Betriebe erhoben (Stand: Juli 2010). Insgesamt wurden rund 30 landwirtschaftliche Betriebe sowie einige Eigentümer land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen befragt. Aus Datenschutzgründen werden die einzelbetrieblichen Informationen im Folgenden zusammengefasst und anonymisiert. Angesichts der unvollständigen Datenlage handelt es sich bei den Ergebnissen nicht um „harte“, belastbare Fakten, sondern um eine „weiche“ Bestandsaufnahme.

### Standortbedingungen

Die Gemarkungen der Ortschaften Ottingen, Ahrsen-Jarlingen, Borg-Cordingen sowie Hünzingen liegen fast vollständig in der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatte. Hier wird die Landschaft durch ein weites, flachwelliges Grundmoränenplateau geprägt, das von der Böhme und ihren Nebengewässern gegliedert wird (siehe Kapitel 2.3.1).

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen stellt ausdrücklich fest, dass die Belange der Landwirtschaft angemessen berücksichtigt sind. Es ist nachvollziehbar als Ziel der Dorferneuerungsplanung dargestellt, dass die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Entwicklungsmöglichkeiten in den beteiligten Ortschaften zu sichern und zu unterstützen sind.

Bei den Böden ist der kleinräumige Wechsel zwischen sandigeren Böden (Podsole) und lehmigeren Böden (Braunerden, z.T. Pseudogleyböden) kennzeichnend. Die Bodengüte steigt von Norden nach Süden leicht an. In Ottingen und Ahrsen-Jarlingen werden überwiegend 20 bis 40 Bodenwertpunkte angegeben, während in Borg-Cordingen und Hünzingen 25 bis 45 Bodenwertpunkte erreicht werden.

**Betriebsstruktur**

Insgesamt werden in den Ortschaften entlang der Warnau fünfzehn Betriebe im Vollerwerb und neun im Nebenerwerb bewirtschaftet. Daneben gibt es drei Landwirte, die ihren Betrieb als Zuerwerbsquelle nutzen, z.B. mit einem kleinen Forstbetrieb oder durch die Verpachtung ihrer Ackerflächen. Insgesamt arbeiten 40 Menschen in den landwirtschaftlichen Betrieben in den vier Ortschaften. Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Betriebe auf die Dörfer im Warnautal. Die Standorte der Betriebe sind in den Karten zur Nutzungsstruktur dargestellt (siehe nachfolgende Seiten).

	HE	NE	ZE
Ottingen / Riepholm	6	2	-
Ahrsens-Jarlingen	6	3	2
Borg-Cordingen	2	-	-
Hünzingen	1	4	1
<b>Gesamt</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>3</b>

Die Tabelle belegt die oben bereits angesprochene Tendenz. Zwar hat sich der Strukturwandel in der Landwirtschaft in den vier Ortschaften unterschiedlich stark vollzogen. Während Ottingen mit dem Ortsteil Riepholm und der Kernbereich von Jarlingen noch sehr stark landwirtschaftlich geprägt sind, gibt es in Cordingen, Borg und Hünzingen nur noch wenige Betriebe. Generell gilt, dass die Landwirtschaft nicht mehr die allein dominierende Rolle in den Dörfern spielt.

Die Betriebsgrößen der erfassten Betriebe stellen sich wie folgt dar:

Betriebsgrößen	<5 ha	5-20 ha	20-49 ha	50-99 ha	>100 ha
HE	-	-	1	6	8
NE	1	5	2	1	-
ZU	-	1	-	2	-

Die Größenstruktur spiegelt Zustand und Perspektiven der landwirtschaftlichen Betriebe wider: Die fünfzehn erfassten Haupterwerbsbetriebe verfügen über große Betriebsflächen. Sie sind nach eigenen Angaben zukunftsfähig aufgestellt und beabsichtigen überwiegend die Weiterführung im Vollerwerb. Die Nebenerwerbs- und die Zuerwerbsbetriebe haben im Durchschnitt kleinere Betriebsflächen, bei ihnen ist die Weiterführung größtenteils ungewiss.

Neben der Landbewirtschaftung gibt es auf einigen Höfen zusätzliche Erwerbsquellen, wie z.B. durch die Vermietung von Wohnraum oder Ferienwohnungen sowie durch Direktvermarktung der landwirtschaftlichen Produkte ab Hof.



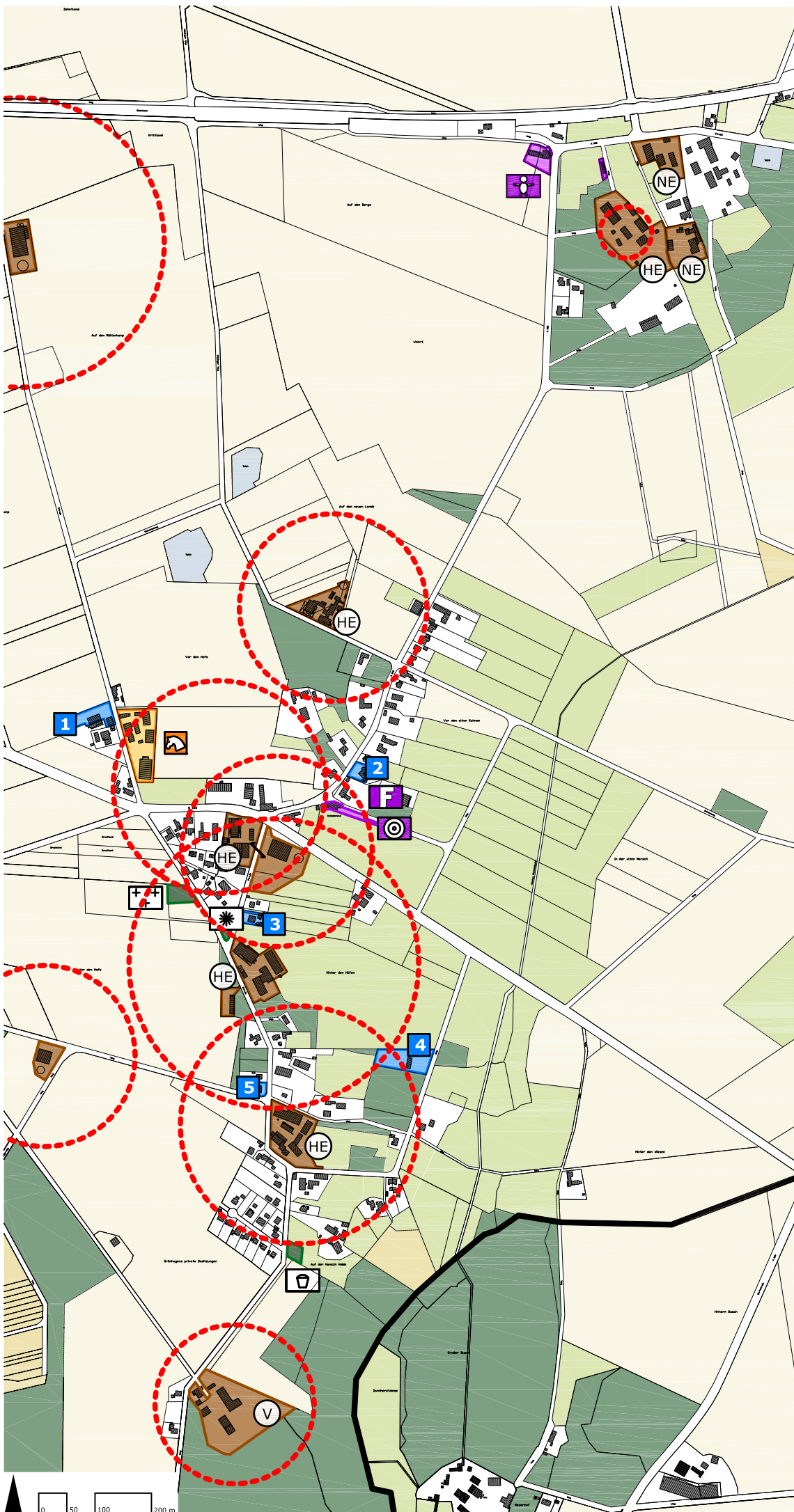
Allerdings muss angemerkt werden, dass der Umgang der zusätzlichen Einkünfte gering ist und die Fortführung dieser Betriebssparten – abgesehen von der Wohnraumvermietung – eher skeptisch gesehen wird.

**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
 „Grenzen überwinden - Verbindenes entdecken“

**Karte: Nutzung Ottingen**

**Legende :**

-  Öffentliche / Gemeinschaftliche Einrichtungen
-  Kindergarten MOMO
-  Feuerwehrhaus
-  Schützenhaus
-  Touristische Einrichtungen
-  Reiten
-  Handwerk / Gewerbe / Dienstleistungen
-  Forstbetrieb
-  Holz- und Innenausbaubetrieb
-  Dentallabor
-  Schrottplatz
-  Versicherungsagentur
-  Landwirtschaft
-  Haupterwerb
-  Nebenerwerb
-  landwirtschaftliche Flächen bzw. Gebäude verpachtet
-  Emissionsradlen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Friedhof
-  Spielplatz
-  Ehrenmal



Stand: 27. Januar 2011

Verfasser:

**plan boettner**  
 Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
 Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
 Telefon 05 11 : 524809-10 • Fax -13  
 E-Mail info@plan-boettner.de

0 50 100 200 m

**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
 „Grenzen überwinden - Verbindendes entdecken“

**Karte: Nutzung Ahrens-Jarlingen**



**Legende :**

-  Öffentliche / Gemeinschaftliche Einrichtungen
-  Dorfgemeinschaftshaus "Schafstall"
-  Feuerwehrhaus
-  Touristische Einrichtungen
-  Reiten / Pferdezucht
-  Quartiersgeber
-  Handwerk / Gewerbe / Dienstleistungen
-  Paketlager DPD
-  Landwirtschaft, Transportunternehmen
-  Forstbetrieb
-  Landwirtschaft
-  Haupterwerb
-  Nebenerwerb
-  Zuerwerb
-  Direktvermarktung / Hofverkauf
-  Pferdezucht
-  Emissionsraden
-  Öffentliche Grünflächen
-  Friedhof mit Kapelle
-  Spielplatz
-  Ehrenmal
-  Leerstand

Stand: 27. Januar 2011

Verfasser:

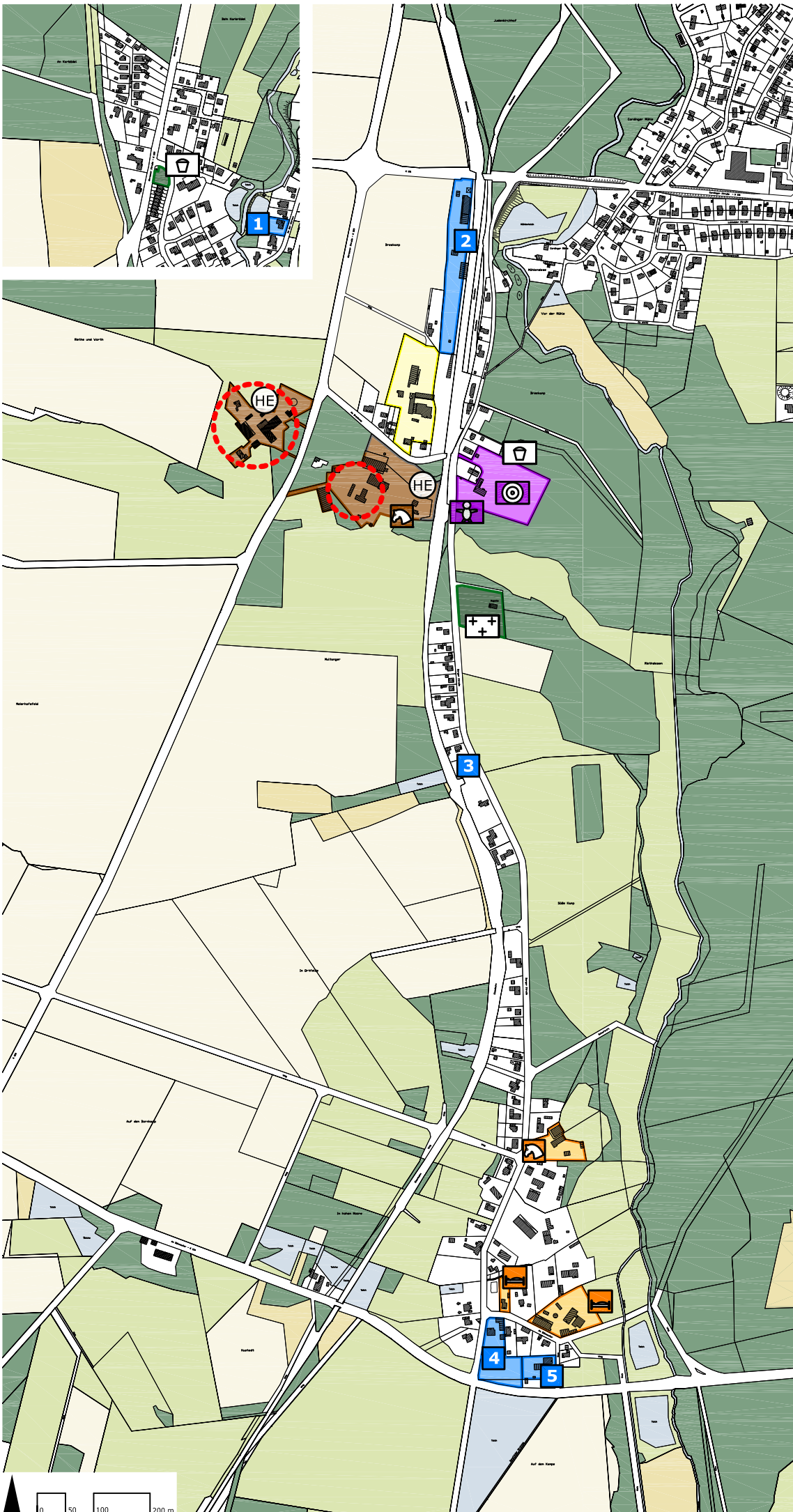
**planbo**  
 Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
 Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
 Telefon 05 11 : 524809-10 • Fax -13  
 E-Mail info@plan-boettner.de



**Legende :**

-  Öffentliche / Gemeinschaftliche Einrichtungen
-  Schützenhaus mit Schießstand
-  Kinderkröppe
-  Touristische Einrichtungen
-  Reiten
-  Quartiersgeber (Pension Ölherking, Landhof Röders)
-  Handwerk / Gewerbe / Dienstleistungen
-  1 Elektro
-  2 Landhandel
-  3 Ingenieurbüro
-  4 Sägereibetrieb
-  5 Physiotherapie
-  Landwirtschaft
-  Haupterwerb
-  mit Pferdehaltung
-  Emissionsradlen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Friedhof mit Kapelle
-  Spielplatz
-  Leerstand (ehemaliges Gasthaus)



Stand: 28. April 2011

Verfasser:

**planbo**  
 Lösungen für Planungsfragen

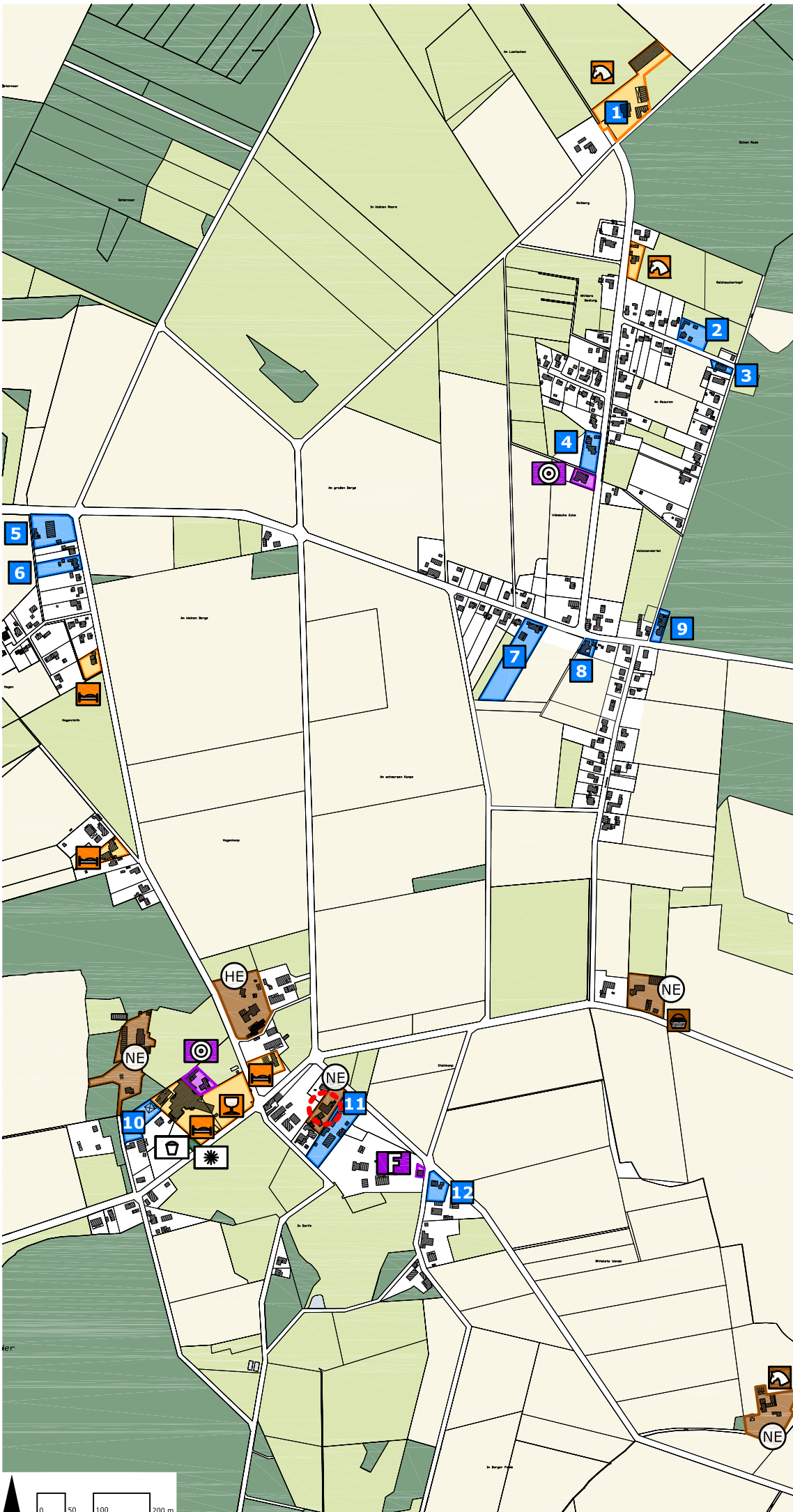
(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
 Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
 Telefon 05 11 : 524809-10 • Fax -13  
 E-Mail info@plan-boettner.de

**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
 „Grenzen überwinden - Verbindenes entdecken“

**Karte: Nutzungen Hünzlingen,**  
 Ortsteile Hünzlingen - Dorf und  
 Hünzlingen - Kolonie

**Legende :**

-  Öffentliche / Gemeinschaftliche Einrichtungen
-  Feuerwehrhaus
-  Schützenhaus / Schießstand
-  Touristische Einrichtungen
-  Reiten
-  Quartiersgeber
-  Gastronomie
-  Handwerk / Gewerbe / Dienstleistungen
-  1 Tierarztpraxis
-  2 Zimmermann
-  3 Maler
-  4 Instrumentenbau
-  5 Tiefbau
-  6 Physiotherapie
-  7 Isoliertechnik
-  8 Elektro
-  9 Tischler
-  10 Tiefbau
-  11 KFZ-Werkstatt
-  12 Antiquitätenhändler
-  Landwirtschaft
-  HE Haupterwerb
-  NE Nebenerwerb
-  Direktvermarktung / Hofverkauf
-  mit Pferdehaltung
-  Emissionsradialen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz
-  Ehrenmal



Stand: 27. Januar 2011

Verfasser:

**plan+büro**  
 Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
 Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
 Telefon 05 11 : 524809-10 • Fax -13  
 E-Mail info@plan-boettner.de

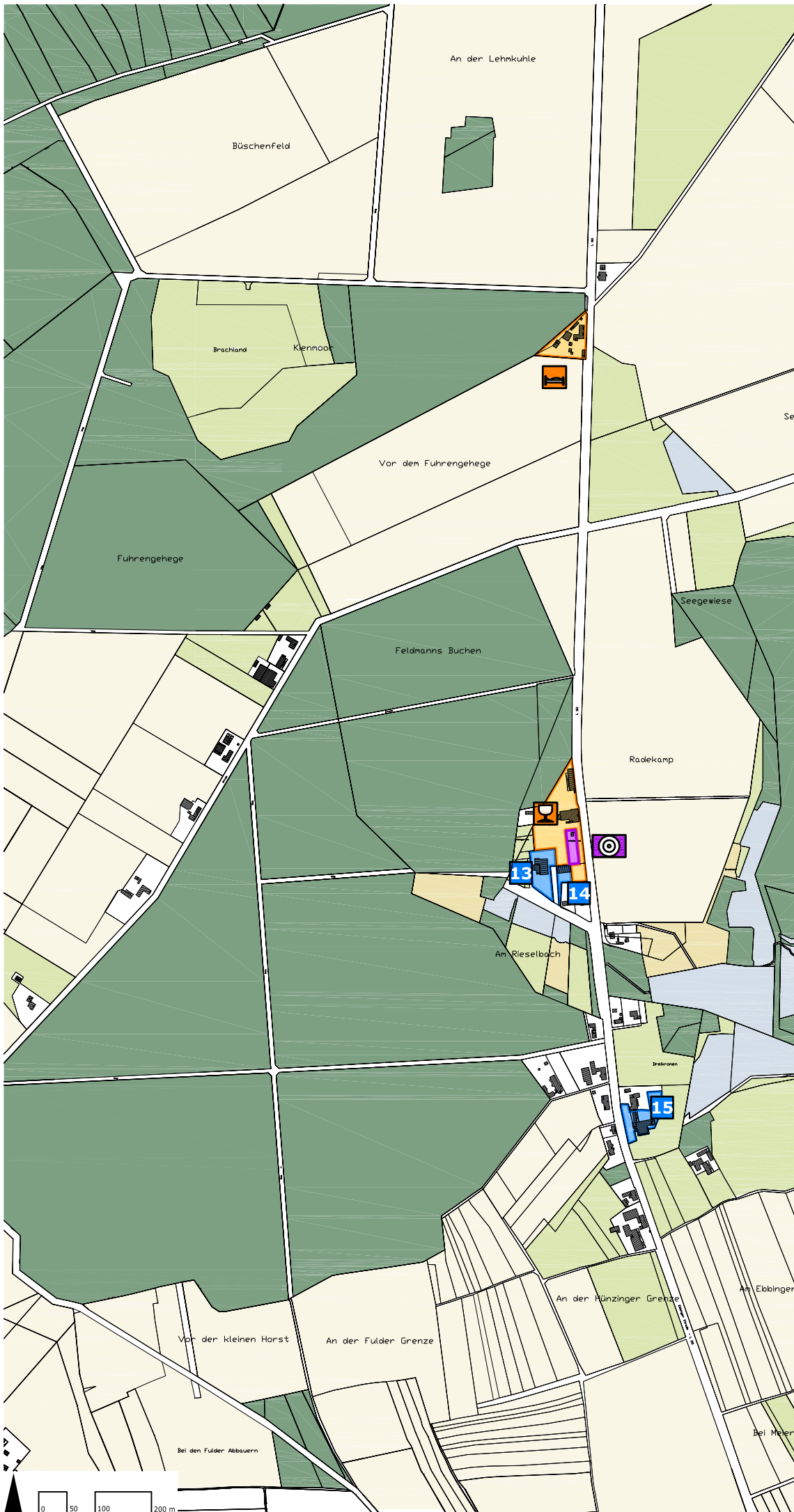


**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
„Grenzen überwinden - Verbindenes entdecken“

**Karte: Nutzungen Hünzigen,**  
Ortsteil Dreikronen

**Legende :**

-  Öffentliche / Gemeinschaftliche Einrichtungen
-  Schützenhaus / Schießstand
-  Touristische Einrichtungen
-  Quartiersgeber
-  Gastronomie
-  Handwerk / Gewerbe / Dienstleistungen
-  13 Schausteller
-  14 Landmaschinen
-  15 Gartenbau



Stand: 27. Januar 2011

Verfasser:



(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
 Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
 Telefon 0511 524809-10 • Fax -13  
 E-Mail info@plan-boettner.de

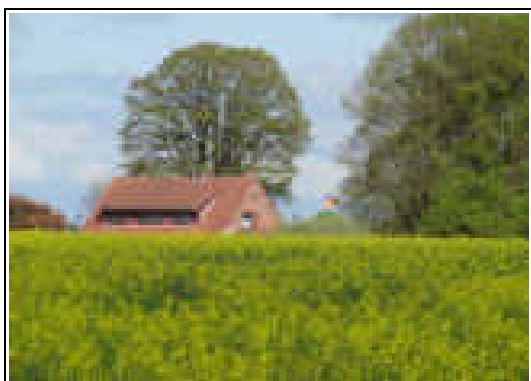
**Flächennutzung**

Nach Angaben der Landwirte werden in der Summe rund 2.400 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LF) bewirtschaftet, und zwar etwa in folgender Verteilung:

	Acker	Grünland	Forst	Summe
Ottingen	646	67	85	799
Ahrs-Jarlingen	669	139	202	1.010
Borg-Cordingen	261	50	44	355
Hünzingen	104	60	27	193
<b>Gesamt</b>	<b>1.680</b>	<b>316</b>	<b>358</b>	<b>2.354</b>
In %	71	14	15	100

Auffallend ist bei der Nutzungsverteilung der mit fast 3/4 der Fläche überdurchschnittlich hohe Anteil des Ackerlandes. In Ottingen liegt er gar bei über 80 %. Die Grünlandnutzung sowie die Forstnutzung sind je zu etwa gleichen Teilen vertreten, wobei zu berücksichtigen ist, dass mit der Befragung der Landwirte nicht alle Waldflächen erfasst wurden (siehe auch Kapitel 2.2.1). Im örtlichen Vergleich liegt der Anteil der Grünlandnutzung in Hünzingen mit rund 30 % deutlich über den Angaben der anderen Ortschaften.

Bei der Ackernutzung dominiert mit rund 60% der Getreideanbau. Daneben werden Raps, Hülsen- und Hackfrüchte, Silomais und Energiemais angebaut.



**Tierhaltung und Emissionen**

Im Rahmen der Befragung wurden die in der nachstehenden Tabelle dokumentierten Angaben zur Tierhaltung gemacht:

	Mast-schweine	Zucht-sauen + Ferkel	Mutter-kühe + Kälber	Jungvieh	Milch-kühe	Pferde	Sonstige
Ottingen	4.180	110	50	95	115	-	-
Ahrs-Jarl.	1.880	30	22	84	-	130	55
Borg-Cord.	-	-	11	44	55	20	-
Hünzingen	50	-	-	-	-	6	52
<b>Gesamt</b>	<b>6.110</b>	<b>140</b>	<b>83</b>	<b>223</b>	<b>170</b>	<b>156</b>	<b>107</b>

Aus der Erhebung geht hervor, dass der größte Anteil des angeführten Tierbestandes zu den Haupterwerbsbetrieben gehört. Daneben halten die Nebenerwerbshöfe keine bzw. wenige Tiere, und dann meist in ökologischer Tierhaltung. Einer der landwirtschaftlichen Betriebe hat sich auf Pferdezucht spezialisiert, ein anderer wird als Reiterhof mit Pensionsbetrieb geführt.

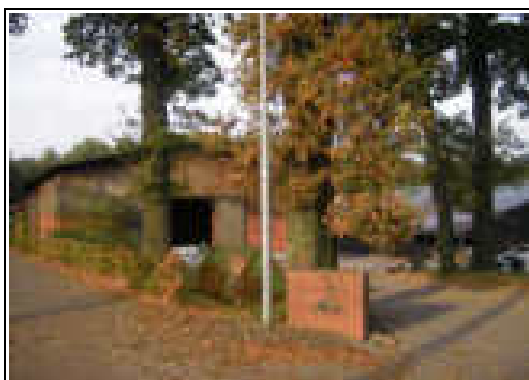
Aufgrund von Art und Umfang der Tierbestände und wegen der Lage der meisten Stallungen innerhalb der Ortslage war die immisionsschutzrechtliche Situation näher zu betrachten. Im Rahmen einer Grobschätzung durch einen landwirtschaftlichen Fachberater<sup>1</sup> wurden „Emissionskreise“ für die landwirtschaftlichen Betriebe ermittelt. Den ermittelten und in den Karten zur Nutzungsstruktur dargestellten Radien liegen die von den Landwirten genannten Angaben zur Tierhaltung sowie die einschlägigen VDI-Richtlinien bezüglich der Geruchsmissionen zugrunde. Bei der Grobanalyse konnten allerdings nur allgemeine Annahmen zur Betriebsausstattung und -technik, zur Witterungslage und zu anderen Größeneinflüssen berücksichtigt werden. Insofern wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Einzelfall und bei entsprechenden planerischen Fragestellungen individuelle Erhebungen und Berechnungen durchzuführen sind.

<sup>1</sup> Agrar & Umwelt, Ingenieur-Kontor GmbH (Dipl.-Ing. agr. Herbert Eggers), Bad Fallingbostal

Im Ergebnis zeigt die immissionsschutzrechtliche Betrachtung deutliche Unterschiede für die vier Ortschaften im Warnautal. Während große Teile der Dorfkerne von Ottingen und Jarlingen durch die so genannten Entwicklungsschutzbereiche der landwirtschaftlichen Betriebe abgedeckt werden, gehen in den übrigen Ortsteilen, wo die Tierbestände entsprechend geringer sind, kaum Immissionen von den landwirtschaftlichen Betrieben aus. Auch für die Einzelhoflagen in Ahrsen sind für den Bestand keine Konflikte erkennbar.

Die Bereiche innerhalb der Immissionsradien sind unter planerischen Gesichtspunkten in der Regel als Dorfgebiete (MD) gemäß § 5 der Bau-nutzungsverordnung anzusehen. Das bedeutet, dass hier „auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.“ Eine wohnbauliche Entwicklung für nicht-landwirtschaftliche Nutzungen ist ausgeschlossen.

Eine Ausweisung von Wohnbaugebieten oder die Nutzung von Baulücken im Innenbereich ist in den genannten Bereichen aus planungs- und immissionsschutzrechtlichen Gründen in der Regel nicht möglich. Dies gilt auch für die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude, steht also einer zukunftsorientierten Umstrukturierung der Ortskerne oder auch der Einzelhofstellen – mithin wesentlichen Zielen der Dorfentwicklung – entgegen.



**Thema: Betriebliche (Teil-)Aussiedlung**

Von aktueller und künftig voraussichtlich noch wachsender Bedeutung ist die Bewertung der Hofstellen hinsichtlich Nutzung, Bewirtschaftung, Betriebstechnik und Erweiterungsfähigkeit. Dieser Aspekt wird von der Mehrzahl der Befragten als zweckmäßig angesehen. In einigen Fällen wird bemängelt, dass auf der Hofstelle keine Erweiterungsmöglichkeiten für Viehhaltung gegeben sind oder es an Stellraum für Maschinen und Geräte fehlt. In manchen Fällen wird die geringe Grundfläche als problematisch angesehen, wenn ein Zukauf oder die Pacht von weiteren Flächen nicht möglich ist.

Aus den oben genannten Gründen kommt für sechs der befragten Landwirte eine Teilaussiedlung aus der Ortslage in Betracht bzw. hat diese bereits stattgefunden. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um den Neubau von Mastställen für Schweine.

Die Diskussion um die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebsstätten wird im Rahmen der Dorferneuerungsplanung intensiv geführt. So wenig wünschenswert die „Zersiedlung der Landschaft“ aus Sicht der Landschafts- und Ortsbildpflege ist, so erforderlich ist die Anpassung der Betriebsstandorte an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus Sicht der Landwirte.

Zur Steuerung dieser absehbaren Entwicklungen sollte – ähnlich wie dies für Standorte von Windenergieanlagen diskutiert wird – eine gewisse Bündelung der Standorte von Außenställen in geeigneten Zonen angestrebt werden. Allerdings stehen dieser Absicht wiederum zahlreiche Hemmnisse entgegen (Flächenverfügbarkeit, seuchenhygienische Abstandserfordernisse etc.). In jedem Fall ist auf die landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung der Neubauten zu achten.

Seitens des Nds. Forst-amtes Sellhorn wird für die Anlage von Schweinemaststätten im Außenbereich neben den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf mögliche Ammoniakimmissionen für Wälder und andere empfindliche Ökosysteme hingewiesen. Es wird ausdrücklich die Durchführung von Bauleitplanverfahren empfohlen.

**Thema: Bauliche Erneuerung**

Neben der Erhebung der Strukturdaten diente die Befragung der Landwirte zugleich der Aktivierung und Sensibilisierung für die Dorferneuerung. Im Rahmen von zwei Sitzungen konnten die allgemeinen Entwicklungsaspekte und -probleme umfassend erörtert werden.

Weitere Fragen der durchgeführten Erhebung bezogen sich auf die bauliche und betriebliche Situation der einzelnen Hofstellen. Hierzu lassen sich die Ergebnisse wie folgt zusammenfassen:

- Die Verkehrssituation wird im Allgemeinen als gut bis ausreichend bewertet. Trotz zum Teil enger Höfe (siehe oben) ist die Erschließung der Betriebsgebäude gesichert. Demgegenüber wird bei einigen Wegen in den Gemarkungen Handlungsbedarf im Hinblick auf das Freischneiden der Wege und ihre Oberflächenbefestigung gesehen. Konkrete Anregungen wurden allerdings nicht vorgetragen.
- Von einer Reihe der befragten Betriebe – und zwar in allen vier Ortschaften – wird das Erfordernis von Maßnahmen zur Bauerhaltung und -erneuerung an Wohn- und Betriebsgebäuden angeführt. Dabei handelt es sich neben reinen Instandsetzungsmaßnahmen auch um Vorhaben zur Anpassung an zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

- Schließlich wird angegeben, dass es auf rund der Hälfte der Hofstellen ein oder mehrere leer stehende Gebäude gibt. Dies sind meist ehemalige Stall- und Scheunengebäude, aber auch Speicher oder alte Wohnhäuser. Hier werden Maßnahmen zur baulichen Sicherung, zum Teil aber auch zur Umnutzung angestrebt. (Auf die diesbezüglichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wurde bereits im vorigen Abschnitt hingewiesen.)

**Zusammenfassung**

Mit der Erhebung der Strukturdaten und der Beteiligung der Betriebsleiter liegen wesentliche Grundlagen für die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange im Rahmen der Dorferneuerung vor. Neben Hinweisen auf die speziellen Erfordernisse des landwirtschaftlichen Verkehrs zeichnet sich ab, dass in einigen Fällen auch private Maßnahmen zur Erhaltung und Erneuerung der landwirtschaftlich genutzten Bausubstanz durchgeführt werden sollen. Weiter ist die verträgliche und für alle Seiten akzeptable Entwicklung von Außenställen in der Gemarkung von großer Bedeutung für die künftige Entwicklung der Ortschaften, insbesondere in Ottingen und Jarlingen. Die Durchführung von Flurneuerungsverfahren zur Sicherung oder Förderung der landwirtschaftlichen Struktur ist nicht erforderlich.



### 2.4.3 Gewerbe – Handwerk – Dienstleistungen

Früher war das Leben in den Dörfern geprägt durch eine charakteristische Mischung von Nutzungen. Der Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte hat dann jedoch in den Dörfern an der Warnau nicht nur zu Betriebsaufgaben und Neuorientierungen in der Landwirtschaft geführt. Auch eine Reihe kleiner gewerblicher und dienstleistungsorientierter Betriebe konnte den gewandelten wirtschaftlichen Anforderungen nicht standhalten.

Darüber hinaus bieten einige Direktvermarkter spezielle regionale Produkte an. Namentlich zu nennen ist der Fischzuchtbetrieb auf dem Brammerhof in Jarlingen, wo fangfrische und geräucherte Forellen verkauft werden, und ein Galloway-Betrieb, der Fleischprodukte vermarktet. Während diese Angebote auch von ortsfremden Kunden genutzt werden, können bei der Tankstelle in Cordingen, verkehrsgünstig an der Kreisstraße K 131 gelegen, einige Alltagswaren erworben werden.

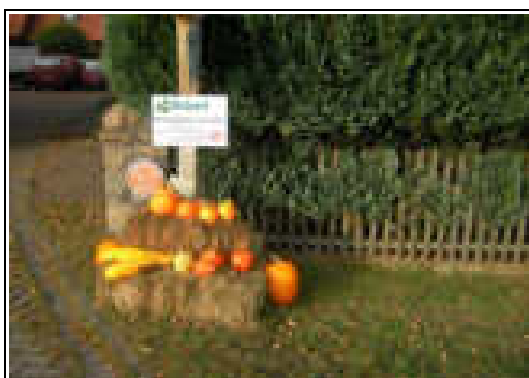
#### Nahversorgung und Direktvermarktung

Traditionelle dörfliche Läden zur Alltagsversorgung gibt es in den vier Ortschaften im Warnautal nicht mehr. Die Nahversorgung mit den Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs wird durch die umliegenden Zentralorte gesichert. Die Bewohner Ottingens sind auf die Stadt Visselhövede orientiert, die Menschen aus Jarlingen und Cordingen nutzen vor allem die Einrichtungen in Benefeld, namentlich den SB-Markt am westlichen Ortseingang, und aus Hünzingen sowie teils auch aus Borg fährt man zum Einkauf in die Stadt Walsrode.

Daneben gibt es lediglich einige landwirtschaftliche Betriebe, die ihre Produkte vor Ort verkaufen, beispielsweise den Hofladen eines Biohofes in Kolonie Cordingen und den Verkaufsstand eines Obstbauern in Riepholm (siehe Karten zur Nutzungsstruktur).

#### Dörfliche Kleinbetriebe

Größere gewerbliche Betriebe sind in den traditionell landwirtschaftlich geprägten Dörfern nicht ansässig. Wie bereits mehrfach erwähnt spielen nur die ehemaligen Pulverwerke in Bomlitz, heute Industriepark Walsrode mit zahlreichen Unternehmen in den Branchen Chemie, Kunststoffverarbeitung, Logistik, Engineering und Maschinen-/Anlagenbau sowie mit mehr als 2.500 Mitarbeitern, eine nennenswerte Rolle als Arbeitgeber für die örtliche Bevölkerung. Weitere gewerbliche und dienstleistungsorientierte Arbeitsstätten gibt es nur in den nahe gelegenen Zentralorten Visselhövede und Walsrode. Allerdings ist eine große Zahl von Pendlern zu verzeichnen, die in den Ballungsräumen Hamburg, Hannover und Bremen beschäftigt sind.



In den Dörfern des Warnautales gibt es nur noch wenige handwerkliche Betriebe oder sonstige Arbeitsstätten. Die meisten traditionellen Betriebe wie Tischlereien, Baugeschäfte etc. sind in den letzten Jahren aufgegeben worden oder haben ihren Standort in die Gewerbegebiete der benachbarten Städte und Gemeinde verlegt. Wie aus den Karten zur Nutzungsstruktur zu entnehmen ist, sind in den Ortschaften Ottingen, Jarlingen-Ahrsen und Borg-Cordingen überwiegend land- und forstwirtschaftliche Folgeeinrichtungen wie Sägereien oder Transportunternehmer verblieben. Daneben gibt es einige wenige kleine Dienstleistungsbetriebe wie ein Detallabor (Ottingen) oder eine Praxis für Physiotherapie (Borg). Eine Ausnahme stellt – sowohl in Dimension als auch im Erscheinungsbild – das Lager des Deutschen Paketdienstes dar, das als freistehendes Betriebsgebäude an der Kreisstraße K 129 im Norden der Gemarkung Ahrsen errichtet wurde.

Demgegenüber ist die Anzahl der Betriebe in Hünzingen größer und ihre Art vielfältiger. Hier sind neben landwirtschaftsnahen Betrieben (z.B. Landmaschinen, Gartenbau) handwerkliche Berufe (z.B. Elektriker, Maler) und weitere Dienstleistungsangebote (z.B. Tierarzt) vertreten. Allerdings handelt es sich durchgehend um dörfliche Kleinbetriebe, die über die derzeitigen Betriebsinhaber hinaus nur wenig Arbeitsmöglichkeiten bieten und nur bedingt Zukunftsperspektiven haben. Schließlich sind in den Ortsteilen Hünzingens noch einige gastronomische und touristische Betriebe ansässig, die im nachfolgenden Abschnitt angesprochen werden.

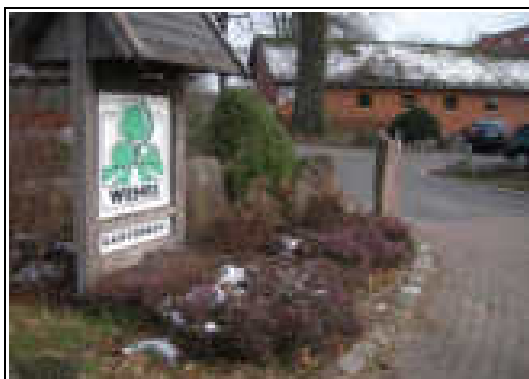
**Thema: Leerstandsproblematik**

Angesichts der aktuellen Entwicklungen in den Bereichen Landwirtschaft und Gewerbe, die auch im Warnautal durch Betriebsaufgaben und in der Folge Gebäudeleerstände gekennzeichnet ist, ist die Bewältigung des Strukturwandels eine zentrale Aufgabe der Dorferneuerung. Besonders deutlich wird dies an zwei extremen Beispielen: Der Strubenhof, eine der für Ahrsen typischen Einzelhofstellen wird seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet und das Gasthaus Hogrefe am ehemaligen Bahnhof in Cordingen wurde ebenfalls vor Jahren aufgegeben. Die zum Teil ortsbildprägende Bausubstanz beider Anlagen steht leer und verfällt zusehens.

Aus Sicht der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade und der zuständigen Gewerbeaufsichtsämter Celle und Cuxhaven gibt es angesichts der kleinteiligen Strukturen im Plangebiet keine gewerbe- oder immissionschutzrechtlich begründeten Konflikte. Hinweise oder Anregungen zur Planung werden nicht vorgetragen.



Daneben gibt es aufgrund des Strukturwandels zahlreiche ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die leer stehen oder allenfalls untergenutzt sind. Besonders augenfällig ist dies auf den Einzelhöfen in Ahrsen (siehe oben) und in dem mittlerweile landwirtschaftsfreien Ortskern von Borg. Auch eine Reihe von vormals gewerblich genutzten Gebäude ist nach der Betriebsaufgabe ohne Nutzung. Dies gilt beispielsweise zuletzt für einen Betrieb der Blitzschutztechnik an der Borger Straße.



Künftig muss infolge des demografischen Wandels damit gerechnet werden, dass auch wohngenutzte Immobilien nach Versterben der Altbewohner und Wegzug deren Nachfahren in zunehmenden Maße aufgegeben werden. Mit ausbleibenden Erträgen aus einer wirtschaftlichen Nutzung dieser Gebäude wird das Aussetzen ihrer Instandsetzung und Erneuerung absehbar. Da es sich vielfach um alte, ortsbildprägende Bausubstanz handelt, sind erhebliche negative Auswirkungen für das Ortsbild zu befürchten, bis hin zum Verfall und Abriss dieser Gebäude.

Auch wenn eine exakte Erfassung aktueller oder gar verlässliche Prognosen künftig zu erwarten der Leerstände für die Dörfer des Warnautales nicht vorliegen, so verdeutlichen die angeführten Beispiele die Dringlichkeit der Thematik. Dabei soll an dieser Stelle nicht verschwiegen werden, dass den Zielen der Innenentwicklung neben möglichen grundsätzlichen und finanziellen Vorbehalten der Eigentümer im Einzelfall auch planungsrechtliche oder sonstige administrative Hemmnisse entgegenstehen. Namentlich gilt dies für etwaige Umnutzungskonzepte im Außenbereich, so beispielsweise auf den Einzelhöfen in Ahrsen.

Umso bedeutsamer ist es, positive Beispiele für die Erhaltung, Erneuerung und Umnutzung vormals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzter Gebäude ins Bewusstsein zu rücken und das Förderinstrumentarium der Dorferneuerung in diesem Sinne zu nutzen.



#### 2.4.4 Tourismus

Wie viele andere Regionen im ländlichen Raum bietet das Warnautal ein großes Potenzial für landschaftsbezogene Freizeitformen. Insofern haben touristische Nutzungen – hier umfassend verstanden als Aktivitäten von der Feierabendholung bis zum Urlaubsaufenthalt – mittlerweile eine große Bedeutung und tragen zur Wertschöpfung in der Region bei.

##### Lage und Ausgangssituation

Das Warnautal liegt am südwestlichen Rand der Lüneburger Heide, die sich großräumig zwischen Celle und Lüneburg erstreckt und die mit ihren Heideflächen eine traditionell bedeutsame Erholungsregion in Norddeutschland ist. Neben den Qualitäten des Naturraumes zeichnet sie sich durch die Dichte an Freizeiteinrichtungen aus (z.B. Heidepark Soltau, Safaripark Hodenhagen u.a.). Der Weltvogelpark Walsrode liegt als große touristische Attraktion im Süden des Planungsraumes.

Im Übrigen ist das Warnautal aufgrund seiner naturräumlichen Ausstattung (siehe Kapitel 2.3) in erster Linie für die ruhige Erholung geeignet. Das abwechslungsreiche Landschaftsmosaik der Geest lädt insbesondere zum Spaziergehen / Wandern, zum Radfahren und zum Reiten ein. Nach einer aktuellen Marktanalyse des Fremdenverkehrsverbandes Lüneburger Heide gehört der überwiegende Anteil der Gäste in der Region entweder zu der Zielgruppe der Familien mit durchschnittlich zwei Kindern, die in der Regel ein großes Interesse am Besuch der Freizeit- und Tierparks haben. Oder es handelt sich um Vertreter der Generation 60+, die als Naturliebhaber in schöner Natur wandern und Rad fahren möchten. Der Reittourismus ist zwar quantitativ nicht so bedeutsam, aber gleichwohl von großem Interesse, da er ein großes Potenzial zur Bindung finanzkräftiger Besuchergruppen darstellt. Andere touristische Themen, zum Beispiel das Wasserwandern auf den Heideflüssen, sind hier weniger bedeutsam.

**Ausflugsziele**

Großräumig betrachtet bietet die Südheide ihren Gästen wie auch den Bewohnern zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele. Neben den Heideflächen, beispielsweise am Wilseder Berg, und den bereits angesprochenen Freizeitparks handelt es sich um die Städte der Region, zum Beispiel Verden (Aller) mit dem Pferdemuseum oder Celle mit dem Renaissanceschloss. In der Nähe des Warnautales bieten einige Kleinstädte historische Ziele (Klosteranlage in Walsrode), Museen (Kunstverein Spinghornhof in Neuenkirchen), Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktur. Weitere Ziele wie Rittergut und Kirche in Stellichte oder das Löngrab bei Uetzingen sind ebenfalls gut zu erreichen.



Auch im Planungsraum sind mehrere Sehenswürdigkeiten zu nennen, namentlich historische Grenzsteine in der Gemarkung von Ottingen, die Cordinger Mühle, die Eibia mit den frühgeschichtlichen Grabhügeln der Lohheide und die Borger Hünenburg an der Mündung der Warnau in die Böhme. Weiter gibt es eine Reihe lokaler Besonderheiten wie historische Wege (z.B. Ahrsener Kirchweg, Hünzinger Schulstieg) und örtliche Markierungen (z.B. Wolfsstein in Hünzingen).

**Freizeitmöglichkeiten**

Wie bereits ausgeführt wurde, erfreut sich das Radwandern im Warnautal wie in der gesamten Lüneburger Heide großer Beliebtheit. Neben den zum Teil wenig befahrenen oder mit abgesetzten Radwegen versehenen Hauptstraßen (siehe Kapitel 2.2.2) gibt es zahlreiche Nebenstraßen und Wege, die sich auch aufgrund der Topografie hervorragend dafür eignen. Diese ermöglichen kleine Fahrten rund um einzelne Dörfer oder größere Rundtouren.

Mit Blick auf die Freizeitbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der oben genannten touristischen Zielgruppe der Naturliebhaber sind daneben die landschaftliche Attraktivität im Allgemeinen und eine Reihe besonders reizvoller Bereiche von großer Bedeutung für die Erholungsnutzung. Dies gilt für größere Waldgebiete, z.B. den Hünzinger Sunder mit Wildgehege, ebenso wie für Naturraumabschnitte an der Warnau und ihren Nebengewässern. Weitere Bereiche von hoher Schutzwürdigkeit und großer Bedeutung für die Jagd bleiben von Erholungsnutzungen weitgehend verschont (z.B. Ahrsener Sunder, Allernmoor).





Im Planungsraum wurde in den letzten Jahren das Radwegekonzept für die Vogelpark-Region erarbeitet und zum großen Teil umgesetzt. Danach werden wichtige regionale Radstrecken mit Ziel- und Entfernungsangaben ausgeschildert.

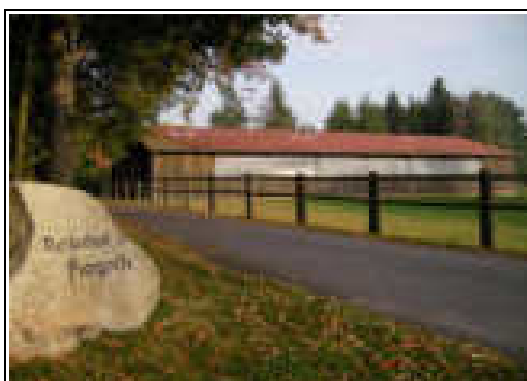


Darüber hinaus wird mit der Vogelpark-Route eine Rundtour angeboten, die auch das Warnautal in seinem südlichen Teil erschließt. Zudem tangieren mehrere Fernradwege die Region, nämlich im Norden der Hohe-Heide-Radweg und im Süden der Leine-Heide-Radweg und der Allerradweg. Zur Information der Radfahrer liegen einige – zum Teil allerdings veraltete – Freizeitkarten und Routenbeschreibungen unterschiedlicher Herausgeber – Städte und Gemeinden, Touristverbände etc. – vor.

Die überörtliche Fortbewegung zu Fuß ist dagegen von geringerer Bedeutung. Wanderwege werden hauptsächlich im Rahmen der Feierabenderholung von der örtlichen Bevölkerung genutzt oder dienen der Erschließung der oben genannten landschaftlichen und kulturellen Ausflugsziele.



Mit der Pferdehaltung und dem Angebot von Kutschfahrten bestehen weitere touristisch nutzbare Ansätze. Unter anderem bieten der Söderhof in Hünzingen und der Reiterhof Hogrefe in Cordingen attraktive Angebote für Pferdefreunde (Pensionierhaltung, bed & box etc.). Bislang mangelt es jedoch an einem ausgeschilderten Reitwegekonzept mit Kartenmaterial, so dass den Besuchern zu Pferd die Ausrittsmöglichkeiten fehlen bzw. diese stark eingeschränkt sind.



Zum Schwimmen laden Erlebnisbäder in der weiteren und einige Freizeitbäder in der näheren Umgebung (Walsrode, Visselhövede) sowie das Waldbad in Bomlitz ein. Daneben gibt es den Badensee bei Dühorn und einige inoffizielle Badestellen in der Warnau und am Grundlosen See.

Weitere spezielle Freizeitmöglichkeiten bieten der jüngst errichtete Hochseilgarten und die Spaßgolfanlage am Vogelpark, der Segelflugplatz in Hünzingen, der Golfplatz in Tietlingen sowie eine Reihe von Angelteichen, die zum Teil auch kommerziell genutzt werden können (Dreiecksteich am Borger Stieg).



### Beherbergung und Gastronomie

Weitere Bestimmungsgrößen für die Attraktivität einer Region sind das gastronomische Angebot und – im Hinblick auf Ferien- oder Kurzeintaufenthalte – das Vorhandensein attraktiver Gästequartiere. Für das Warnautal gilt, was generell in der Lüneburger Heide und anderenorts im ländlichen Raum festgestellt werden muss: Die Dorfgasthäuser, früher vielfach Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes oder Pendant zu einem Dorfladen, sind weitgehend verschwunden. In den Ortschaften Ottingen, Ahrsen-Jarlingen und Borg-Cordingen gibt es ebensowenig eine Gaststätte oder ein Café wie in den meisten umliegenden Dörfern. Die wenigen verbleibenden oder neuen Einrichtungen in der Umgebung (z.B. Bommelser Kaffeestuv, Hofcafé Elferdingen) bieten nur begrenzte Öffnungszeiten und sind deswegen trotz reizvoller Lage und guten Angebotes nur bedingt attraktiv für die Zielgruppen des Heidetourismus.

Statt dessen finden sich Einkehrmöglichkeiten in den nahen Zentralorten, hier namentlich Visselhövede und Walsrode. Umso bedeutsamer für die Region sind die Hotel- und Restaurantbetriebe „Forellenhof“ in Hünzingen-Dorf und „Luisenhöhe“ unmittelbar am Vogelpark. Während diese beiden Häuser der gehobenen Kategorie durchgehend geöffnet sind und ein umfangreiches Angebot an Speisen und Getränken vorhalten, handelt es sich bei dem Gasthaus „Krug Dreikronen“ an der Landesstraße L 161 um eine alte Dorfgaststätte mit einem gut bürgerlichen Angebot an regionaltypischen Gerichten.

Der Forellenhof Walsrode, in den 1970er Jahren auf der historischen Hofstelle Nr. 3 in Hünzingen errichtet, und das Parkhotel Luisenhof sind 4-Sterne-Hotels mit rund 120 bzw. 90 Betten. Das Beherbergungsangebot ist auf die gehobenen Ansprüche von Heidetouristen sowie insbesondere von Besuchern des Vogelparkes zugeschnitten. Der Forellenhof hat sich zudem als Tagungs- und Seminarhotel etabliert und verfügt neben den Hotelbetten über drei Ferienwohnungen in einem Gästehaus, das im ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäude der Hofstelle Nr. 4 eingerichtet wurde.



Weitere Quartiere liegen ebenfalls im südlichen Bereich des Planungsgebietes. In Hünzingen, Borg und Jarlingen gibt es einige Ferienwohnungen und Fremdenzimmer mit in der Summe rund 25 Betten. Dabei handelt es sich allerdings zum überwiegenden Teil um ältere Häuser mit meist nicht mehr zeitgemäßem Standard, deren Perspektiven und Vermarktungschancen in der Zukunft ungewiss sind.



## Touristische Organisation

Während Hinweise zur Erfüllung der Freizeitbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung in der Regel gut durch Mundpropaganda weitergegeben werden, ist die Organisation touristischer Angebote insbesondere für ortsfremde Gäste bedeutsam. Soll darüber hinaus noch eine regionale Wertschöpfung aus touristischen Angeboten und Aktivitäten erzielt werden, ist eine gezielte Vermarktung unerlässlich.

Unter diesen Gesichtspunkten profitiert das Warnautal von der Einbindung in regionale Strukturen. Die Ortschaft Ottingen der Stadt Visselhövede ist Teil der Hohen Heide. Hier wird die touristische Vermarktung vorrangig über den Touristikverband Rotenburg (Wümme) e.V. betrieben. Demgegenüber gehören die Bomlitzer Ortschaften Ahrsen-Jarlingen und Borg-Cordingen sowie die Ortschaft Hünzingen der Stadt Walsrode zur Vogelpark-Region, die ihrerseits in die Lüneburger Heide GmbH eingebunden ist. Diese übernimmt als Destinationsagentur die Vermarktung und die allgemeine Förderung des Tourismus. Seit 2010 stellt sie zudem einen Tourismusmanager für die Vogelpark-Region, der mit seinem Büro unmittelbar an der Luisenhöhe sitzt.

Mit diesen Strukturen sind hervorragende Voraussetzungen für die touristische Entwicklung der Region gegeben. Erklärtes Ziel der Tourismusstrategie ist es unter dem Blickwinkel der Wertschöpfung, die Aufenthaltsdauer der Besucher in der Region zu steigern (bislang durchschnittlich 2,3 Tage) und deren Ausgaben auf Werte anderer deutscher Feriengebiete ansteigen zu lassen (bislang ca. Euro 70 pro Tag). Neben diesen wirtschaftlichen Interessen gilt es im Rahmen der Dorferneuerungsplanung die Erholungsqualitäten auch im Hinblick auf die Nutzung durch die Bewohner der Region zu entwickeln.

## 2.4.5 Sozio-Kultur und Dorfleben

Auch das traditionell durch gemeinschaftliche Aufgaben geprägte Sozialleben im Dorf hat mit dem demografischen und strukturellen Wandel tief greifende Veränderungen erfahren. Die verbleibenden öffentlichen Einrichtungen sind Kristallisationspunkte der dörflichen Gemeinschaft. Darüber hinaus sind die örtlichen Vereine die wichtigsten Träger des Dorfgemeinschaftslebens.

### Öffentliche Einrichtungen und Grünflächen

Mit der Gebietsreform in den frühen 1970er Jahren haben die alten Gemeinden ihre Eigenständigkeit verloren und die Aufgaben der Daseinsvorsorge sind weitgehend an die jeweiligen Zentralorte übergegangen. Seither gibt es keine **Schulen** mehr in den Dörfern des Warnautales. Die zuständigen Grundschulen befinden sich in Visselhövede, Benefeld und Walsrode, wobei mit Blick auf die überörtlichen Gemeinsamkeiten der Ortschaften herauszuheben ist, dass die Schüler aus dem Ortsteil Hünzingen-Kolonie gemeinsam mit den Kindern aus Ahrsen-Jarlingen und Borg-Cordingen zur Grundschule in Benefeld (Gemeinde Bomlitz) gehen.

Die alten Schulgebäude werden zum Teil für andere öffentliche Einrichtungen oder dorfgemeinschaftliche Zwecke genutzt, so beispielsweise in Cordingen (siehe unten). Zum Teil wurden die Liegenschaften privatisiert und dienen heute als Wohnhäuser, so beispielsweise in Ahrsen.



Die Haupt- und Realschulen liegen ebenfalls in den genannten Zentralorten. Gymnasien befinden sich in Walsrode bzw. – zumindest mit einer Außenstellen des Gymnasiums Rotenburg für die Klassen 5 + 6 – in Visselhövede. In Benefeld gibt es darüber hinaus noch eine Waldorfschule mit überregionaler Bedeutung. In den Mittelzentren gibt es zudem weitere Bildungseinrichtungen wie Berufsschulen oder Volkshochschulen.

Auch die Einrichtungen zur **Kinderbetreuung** sind stark gebündelt. Im Planungsraum unterhält einzig die Gemeinde Bomlitz eine Kinderkrippe in den Räumlichkeiten der alten Cordinger Schule. Die Kinderbetreuung für die Ortschaften Ottingen und Hünzigen erfolgt in Visselhövede bzw. Walsrode. Als private Einrichtung ist der Kindergarten Momo in Riepholm zu nennen, der seit 1988 als Elterninitiative geführt wird und sich überörtlicher Beliebtheit erfreut.

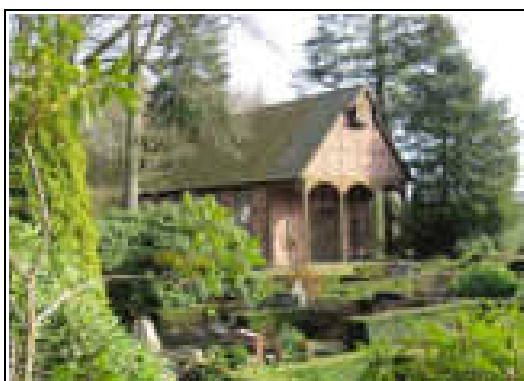


Räume für **Jugendliche** gibt es in den Dörfern des Warnautales ebenso wenig wie Einrichtungen für **Senioren**. Hier muss auf die Angebote der Zentralorte verwiesen werden (z.B. Jugendzentren bzw. diverse Sozialdienste für ältere Menschen). Diese sind allerdings sowohl für die Mädchen und Jungen als auch für die Senioren nur schwer erreichbar, da diese Personengruppen in der Regel nicht automobil sind und der öffentliche Buslinienverkehr nicht ausreicht (siehe Kapitel 2.2.2). Umso bedeutsamer sind die weiter unten beschriebenen informellen Aktivitäten und Angebote für diese beiden Zielgruppen, die sich als Teil des dörflichen Gemeinschaftslebens entfalten.

Auch die Gerätehäuser der **Feuerwehr** sind als öffentliche Einrichtungen anzuführen. Während die Ortschaft Borg-Cordingen an die Feuerwehr in Benefeld angeschlossen ist, gibt es in den übrigen Ortschaften eigenständige Ortswehren. Die Feuerwehrhäuser in Ottingen, Jarlingen (seit den 1980er Jahren gemeinsam mit Ahrsen) und Hünzigen verfügen über Fahrzeughallen und Schulungsräume. Allerdings entsprechen Gebäudenzustand und -standard nicht in vollem Umfang den einschlägigen Vorschriften und Anforderungen.



Weiter sind die örtlichen **Friedhöfe** in kommunaler Trägerschaft. Sie präsentieren sich als dörfliche Freiflächen. Begrünung, Einfriedungen und Oberflächenbefestigung der Wege bedürfen ebenso der Erneuerung wie die Kapellengebäude in Jarlingen und Borg. Mit der Verbesserung der Freiflächenausstattung (Sitzbänke) und Beleuchtung sowie mit der Anlage anonymer Grabfelder können die Friedhöfe zeitgemäß umgestaltet werden. Hünzigen verfügt nicht über einen eigenen Friedhof.



**Ehrenmale** zum Gedenken an die Kriegstoten befinden sich in Ottingen, Ahrsen, Jarlingen und Hünzingen-Dorf. Diese kleinen Grünanlagen sind überwiegend durch alte Koniferenbestände geprägt und befinden sich zum Teil in schlechtem Unterhaltungszustand.

Schließlich gibt es im Warnautal noch einige öffentliche **Kinderspielplätze**. Dabei handelt es sich um die Grünflächen in den bzw. am Rande der Neubaugebiete in Ottingen und Jarlingen (Großer Kamp) sowie um eine Spielfläche am Schützenhaus Cordingen. Diese vergleichsweise kleinen Grünflächen präsentieren sich mit dürftiger Begrünung sowie standardmäßiger Spielgeräteausrüstung als wenig dörfliche Freiflächen.



Weitere zum Teil auch öffentlich nutzbare Freiflächen finden sich im räumlichen Zusammenhang mit den im Folgenden behandelten Dorfgemeinschaftseinrichtungen der Vereine.

Insgesamt stellen die öffentlichen Einrichtungen und Grünflächen wichtige Treffpunkte für die Bewohner der Dörfer dar. Dabei gilt, wie weiter unten dargelegt wird, dass die sozialen Aktivitäten meist ortsbezogen sind. Ortsübergreifende Nutzungen sind bislang die Ausnahme, sieht man von den Verflechtungen des Ortsteiles Hünzingen-Kolonie mit Cordingen ab.

## Vereine, Dorfleben und Kommunikation

Auch wenn oder gerade weil die Menschen im ländlichen Raum heute überwiegend nur noch in ihren Dörfern wohnen und nicht mehr arbeiten, kommt dem Dorfgemeinschaftsleben eine besondere Bedeutung zu. Dabei spielen die örtlichen Vereine, namentlich die Schützenvereine und Feuerwehren, eine große Rolle. Im Einzelnen lassen sich diese wie folgt für die Ortschaften entlang der Warnau aufführen. Die genannten Einrichtungen der Dorfgemeinschaft sind in den Nutzungskarten aufgeführt.

In der Ortschaft **Ottingen** gibt es neben dem Schützenverein und der Freiwilligen Feuerwehr, die gemeinsam in dem Dorfgemeinschaftshaus an der Kreisstraße nach Riepholm untergebracht sind, den örtlichen Reit- und Fahrverein, die Dorfjugend sowie eine Laienspielgruppe.

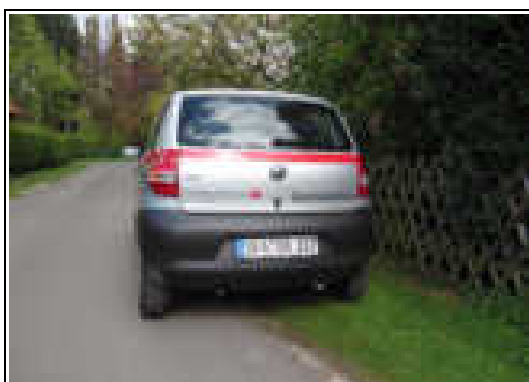
Die Ortsteile **Jarlingen** und **Ahrsen** verfügen über eine gemeinsame Ortswehr und einen gemeinsamen Schützenverein. Daneben wurde Ende der 1990er Jahre ein Schafstallverein gegründet, der die Trägerschaft dieser seinerzeit ins Leben gerufenen Dorfgemeinschaftseinrichtung am Kettenburger Weg übernimmt. Schließlich gibt es eine aktive Gruppe der Dorfjugend.

In der Ortschaft **Borg-Cordingen** gibt es zwei Schützenvereine, den ortsansässigen Verein in der alten Schule an der Borger Straße und den Schützenverein Kolonie Cordingen-Hünzingen mit Sitz in Hünzingen Kolonie. Daneben haben der Luftsportverein Walsrode mit dem Segelflugplatz und der Sportanglerverein Walsrode mit einem Fischteich ihre Einrichtungen in der Gemarkung Borg.

In **Hünzingen** verfügen die drei Ortsteile über getrennte Schützenvereine. Während der bereits genannte Verein in Kolonie ein eigenes Schützenhaus betreibt, nutzen die Vereine in Hünzingen-Dorf und Dreikronen die Schießanlagen der örtlichen Gasthöfe. Die Ortswehr Hünzingen mit ihrem Gerätehaus gehört zur Freiwilligen Feuerwehr Walsrode.

Neben diesen ortsansässigen Vereinen sind zahlreiche weitere Gruppierungen und Institutionen für das soziale Leben in den Dörfern des Warnautales bedeutsam. Insbesondere anzuführen sind die Sportvereine in Bomlitz, Visselhövede und Walsrode, die vor allem bei jungen Menschen Zuspruch finden, sowie zahlreiche Organisationen der Alten- und Sozialbetreuung (z.B. Arbeiterwohlfahrt Bomlitz, Diakoniestation Visselhövede, Deutsches Rotes Kreuz Walsrode etc.).

Höhepunkte im dorfgemeinschaftlichen Jahresablauf sind die alljährlich stattfindenden Feste der Vereine und zahlreiche weitere regelmäßig stattfindende Veranstaltungen. Namentlich zu nennen sind die traditionellen Schützenfeste und -bälle sowie die Feuerwehrfeste. Daneben finden Osterfeuer, Pfingsttreffen und Erntefeste statt, die von unterschiedlichen Akteuren organisiert werden. Schließlich erfreuen sich gemeinschaftliche Radtouren und Wanderungen bei älteren Bewohnern sowie Sportveranstaltungen und Trekkerfeste bei den Jüngeren großer Beliebtheit.



Das Dorfgemeinschaftsleben wird stark von den genannten Institutionen getragen, aber neben den Übungen und Veranstaltungen der Vereine gibt es auch zahlreiche Aktivitäten nicht-institutionalisierter Gruppierungen, zum Beispiel eine plattdeutsche Laienspielgruppe in Ottingen, eine Gymnastikgruppe und einen Frauenstammtisch in Jarlingen sowie Seniorennachmittage in Hünzingen. Auch weitere Veranstaltungen wie kirchliche Andachten oder Treffen der Dorfjugend finden in den oben genannten Häusern der Dorfgemeinschaft, z.B. im Schafstall Jarlingen, statt.

Mit Blick auf den überörtlichen Charakter der Verbunddorferneuerung entlang der Warnau ist festzuhalten, dass die genannten Aktivitäten und Veranstaltungen weitgehend ortschaftsbezogen sind. So offen und mobil die Bewohner der Region in Bezug auf ihre Berufstätigkeit und Freizeitverhalten sind, so wichtig ist die örtliche Bindung an das dörfliche Sozialleben. Auch und gerade in Zeiten aufbrechender (Groß-)Familienstrukturen kommt dabei neben Alltagskontakten und Nachbarschaftshilfe den Aktivitäten der Dorfgemeinschaft große Bedeutung zu.



Allerdings wurde im Zuge des Beteiligungsprozesses zur Dorferneuerungsplanung auch deutlich, dass selbst die dörflichen Nachbarschaftskontakte bei sensiblen Themen wie den Fragen der Betreuung alter und pflegebedürftiger Menschen an ihre Grenzen stoßen. Hier bleiben familiäre Strukturen, verbunden mit professionellen Hilfen, unersetzlich.

Ortsübergreifende Ansätze sind im Warnautal bislang die Ausnahme. Zwar gibt es zum Teil familiäre Bindungen und im Falle der Kolonien auch überörtliche Vereinsstrukturen. Doch in der Regel werden mögliche weitere Gemeinsamkeiten in der unter landschaftlichen Gesichtspunkten definierten Region durch die administrativen und sozialen Bezüge in den drei betroffenen Kommunen überlagert. So ist die Ortschaft Ottingen stark nach Visselhövede und zur Kreisstadt Rotenburg (Wümme) orientiert, während die Ortsteile Hünzingen-Dorf und Dreikronen fast ausschließlich nach Walsrode angebunden sind.

Umso bedeutsamer sind bereits bestehende (z.B. Trekkertreffen in Hünzingen) und ggfs. weitere zu initiierte ortsübergreifende Veranstaltungen. In diesem Zusammenhang können einige Veranstaltungen im Rahmen der Dorferneuerungsplanung genannt werden, z.B. eine gemeinschaftliche Radtour und eine Veranstaltung zum „Älter werden an der Warnau“ (siehe Kapitel 4.3.1).

Vor diesem Hintergrund kommt schließlich den Kommunikationsstrukturen besondere Bedeutung zu. Funktioniert die interne Kommunikation der einzelnen Ortschaften über Bekanntmachungstafeln, Beilagenzettel und Mundpropaganda sehr gut, so fehlen entsprechende überörtliche Instrumente. Eine Kommunikation über die Ortschafts-, Gemeinde- und Landkreisgrenzen hinweg gestaltet sich insbesondere angesichts der vergleichsweise strikten Trennung zwischen den Einzugsbereichen von Walsroder Zeitung und Rotenburger Kreiszeitung/Visselhöveder Nachrichten als schwierig. Erst mit dem Dorferneuerungsprozess sind durch eine gemeinsame Internetplattform und einen regionalen Veranstaltungskalender erste Ansätze einer ortsübergreifenden Kommunikation erprobt worden. Diese gilt es weiter zu entwickeln, wenn die Zielsetzung der Verbunddorferneuerung unter dem Motto „Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“ als Zukunftsperspektive der Dörfer entlang der Warnau ernsthaft verfolgt werden soll.

## 2.5 Ortsbild und Baugestalt

Die heute ablesbare Gestalt der Dörfer hat sich über Jahrhunderte hinweg entwickelt und ist das Ergebnis der Beziehungen zwischen Menschenwerk und Umwelt. Jede Region hat aufgrund ihrer naturräumlichen Ausstattung die Bauweisen und Ortsbildelemente hervorgebracht, die in den jeweils vorherrschenden Wirtschaftsformen des Menschen begründet sind. Aus der Analyse der Struktur der Gestaltungsmerkmale, der regionalen Baukultur und des Erhaltungszustandes von Gebäuden und Freiflächen lässt sich der Handlungsbedarf für Maßnahmen der Dorferneuerung ableiten.

### 2.5.1 Städtebauliche Struktur

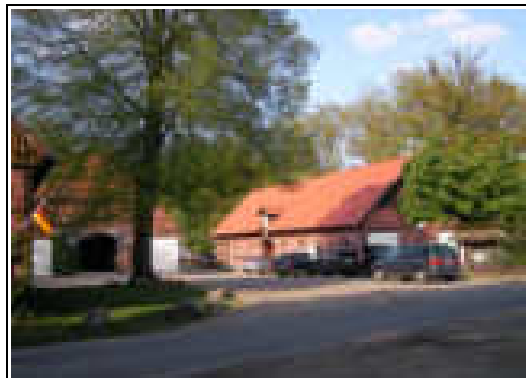
Standen in den vorangegangenen Abschnitten übergeordnete und funktionale Gesichtspunkte im Vordergrund, so geht es hier um die Gestaltungsqualitäten in den Dörfern entlang der Warnau. Das Erscheinungsbild von Siedlung und Landschaft wird bestimmt durch eine Vielzahl von Merkmalen im öffentlichen Raum und auf den privaten Flächen, wobei das wahrnehmbare Ganze mehr ist als die Summe der Einzelemente. Insofern stellt der Versuch, diese Parameter in der Analyse darzustellen, eine Vereinfachung komplexer Zusammenhänge dar.

Hier werden zunächst die Dörfer im Warnautal in ihrer Gesamtheit betrachtet. Dazu werden die wesentlichen gestaltprägenden Strukturen und Merkmale mit den Ortsbildkarten auf den folgenden Seiten dargestellt und zusammenfassend beschrieben.

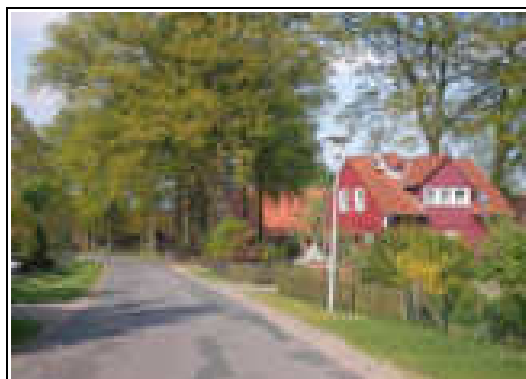
#### Siedlungsstruktur

Bereits in Kapitel 2.2.1 war die Vielgestaltigkeit der Dörfer beschrieben worden. In den Erläuterungen der naturräumlichen Einheit der Fallingbosteler Lehmplatten (siehe Kapitel 2.3.1) heißt es dazu: „Entsprechend der Standortvielfalt des Gebietes ist auch das Siedlungsbild recht wechselhaft. Große geschlossene Haufenwegedörfer, die vornehmlich im Bereich der besten Böden am Rande der Niederungen liegen, spielen ebenso eine Rolle wie Streusiedlungen und Einzelgehöfte, die im Bereich der feuchteren Standorte kennzeichnend sind.“

Für den Typus der Einzelgehöfte lassen sich insbesondere die Hofstellen des Ortsteiles Ahrsen anführen. Sie liegen meist inmitten ausgedehnter Wälder. Haupt- und Nebengebäude (Scheunen, Ställe, Speicher etc.) lassen umfangreiche Ensembles entstehen (Beispiel Wiechmannshof).



Als so genannte Haufenwegedörfer lassen sich vor allem Ottingen, Jarlingen und in gewisser Weise auch Borg ansprechen, wo die alten Hofstellen, ebenfalls meist mächtige Anlagen mit umfangreichem Gebäudebestand, hintereinander aufgereiht an der jeweiligen Dorfstraße liegen.





Bei den Ortsteilen Riepholm, Cordingen und Hünzingen-Dorf ist eine klare Struktur weniger gut ablesbar. Hier handelt es sich jeweils um eine lockere Gruppierung der alten Höfe. Abgesehen von den Einzelhoflagen in Ahrsen und dem Ortsteil Riepholm haben die Dörfer im Laufe ihrer Geschichte mehr oder weniger große Zuziedlungen erfahren. Auf den besonderen Siedlungstypus der Kolonien, die sich im Gegensatz zu den traditionellen dörflichen Strukturen mit geraden Straßen und planmäßig angelegten Grundstücken präsentieren, war bereits mehrfach hingewiesen worden (siehe Kapitel 2.1.1).



Mit dem Bevölkerungszuwachs in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kam es zu neuer Siedlungstätigkeit: Zunächst entstanden weitere Kleinsiedlungen wie am Karbödel in Cordingen, an der Schule in Hünzingen oder entlang der Borger Straße. Diese lassen eine gewisse ländliche Eigenständigkeit erkennen (siehe Kapitel 2.5.4). Demgegenüber müssen die kleinen Neubaugebiete in Ottingen und Jarlingen und vor allem die später erschlossenen Siedlungsbereiche in Cordingen (An der Warnau) eher als Muster vorstädtischer Siedlungskultur gelten.



**Landschaftliche Elemente**

Für die Struktur und Gestalt der Dörfer im allgemeinen typisch ist eine enge Verzahnung mit der umgebenden Landschaft. In Kapitel 2.3.2 war der Zustand von Natur und Landschaft im Planungsraum dargestellt worden. Besondere Bedeutung hat die Warnau, die mit ihren Niederungen auch die Ortschaften prägt. Zwar liegen die Dörfer nur am Rande des Talraumes, doch erstrecken sich die meist grünlandbestimmten Flächen bis in die Siedlungen, so beispielsweise in Jarlingen und besonders ausgeprägt bei den alten Hofstellen des historischen Dorfkernes von Borg. Auch die Einzelhöfe in Ahrsen haben zumindest mittelbaren Bezug zu der Warnau, auch wenn diese hier vielfach von Erlenbrüchen und Nadelforsten gesäumt wird.



Umgekehrt öffnen sich weite Ackerflächen auf den flussabgewandten Seiten der Dörfer und geben weite Blicke auf die Ränder der Siedlungen frei, namentlich auf der Ostseite von Ottingen und im Umfeld von Hünzingen. Besonders markante Blickbezüge zwischen Landschaft und Siedlung sind in den Ortsbildkarten dargestellt.



**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
„Grenzen überwinden - Verbindenes entdecken“

**Karte: Ortsbild Ottingen**

**Legende:**




**Bebauungsstruktur:**

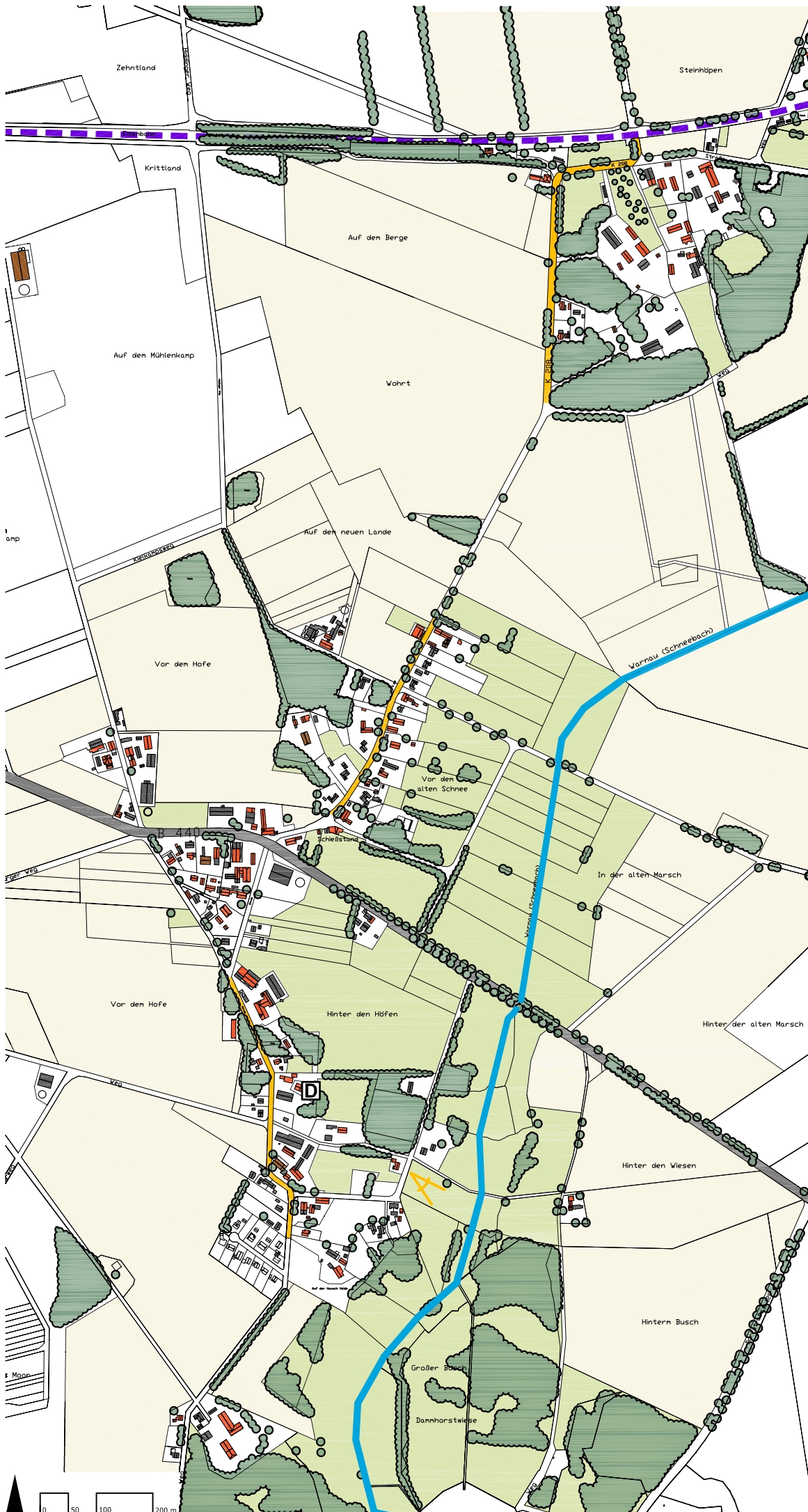
-  rote Dachsteine
-  braune Dachsteine
-  schwarze Dachsteine
-  Neubauten
-  Baudenkmal
-  Hauptverkehrsstraße
-  Eisenbahnstrecke

**Freiflächenstruktur:**

-  Grünland
-  Ackerflächen
-  Gehölzgruppen / Wald
-  Bachlauf

**Ortsbildbewertung:**

-  wichtige Blickbeziehung
-  ländlich geprägter Straßenabschnitt
-  unmaßstäbliches Gebäude

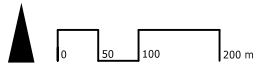


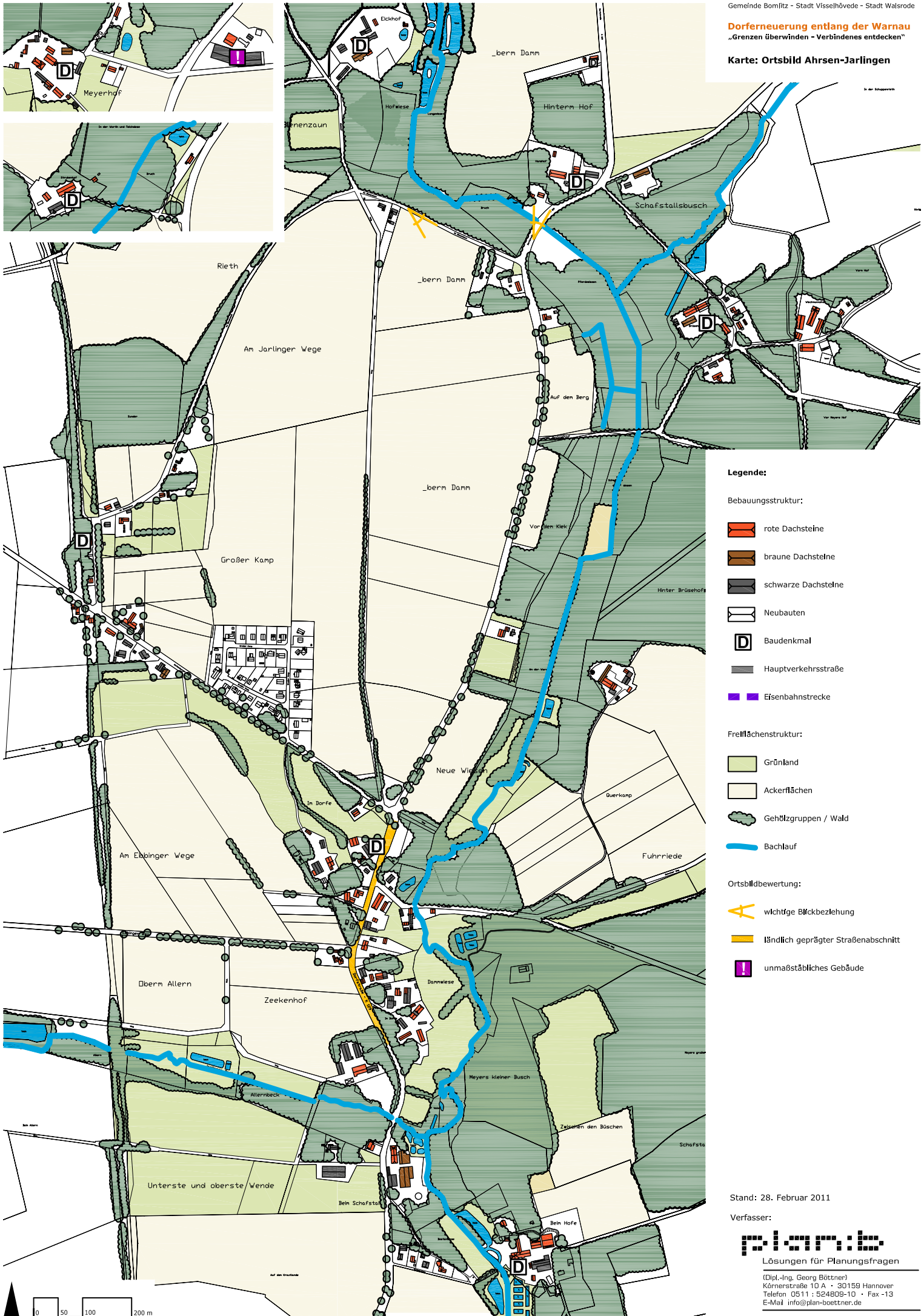
Stand: 27. Januar 2011

Verfasser:



(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
 Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
 Telefon 05 11 / 524809-10 • Fax -13  
 E-Mail info@plan-boettner.de





**Legende:**




**Bebauungsstruktur:**

-  rote Dachsteine
-  braune Dachsteine
-  schwarze Dachsteine
-  Neubauten
-  Baudenkmal
-  Hauptverkehrsstraße
-  Eisenbahnstrecke

**Freiflächenstruktur:**

-  Grünland
-  Ackerflächen
-  Gehölzgruppen / Wald
-  Bachlauf

**Ortsbildbewertung:**

-  wichtige Blickbeziehung
-  ländlich geprägter Straßenabschnitt
-  unmaßstäbliches Gebäude

Stand: 28. Februar 2011

Verfasser:

**planbo**  
 Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
 Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
 Telefon 05 11 : 524809-10 • Fax -13  
 E-Mail info@plan-boettner.de



**Karte: Ortsbild Borg-Cordingen**

**Legende:**




**Bebauungsstruktur:**

-  rote Dachsteine
-  braune Dachsteine
-  schwarze Dachsteine
-  Neubauten
-  Baudenkmal
-  Hauptverkehrsstraße
-  Eisenbahnstrecke

**Freiflächenstruktur:**

-  Grünland
-  Ackerflächen
-  Gehölzgruppen / Wald
-  Bachlauf

**Ortsbildebewertung:**

-  wichtige Blickbeziehung
-  ländlich geprägter Straßenabschnitt
-  unmaßstäbliches Gebäude



Stand: 28. Februar 2010

Verfasser:

**plan+top**  
Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
Telefon 05 11 : 524809-10 • Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
„Grenzen überwinden - Verbindenes entdecken“

**Karte: Ortsbild Hünzingen,**  
Ortsteile Hünzingen - Dorf und  
Hünzingen - Kolonie

**Legende:**




**Bebauungsstruktur:**

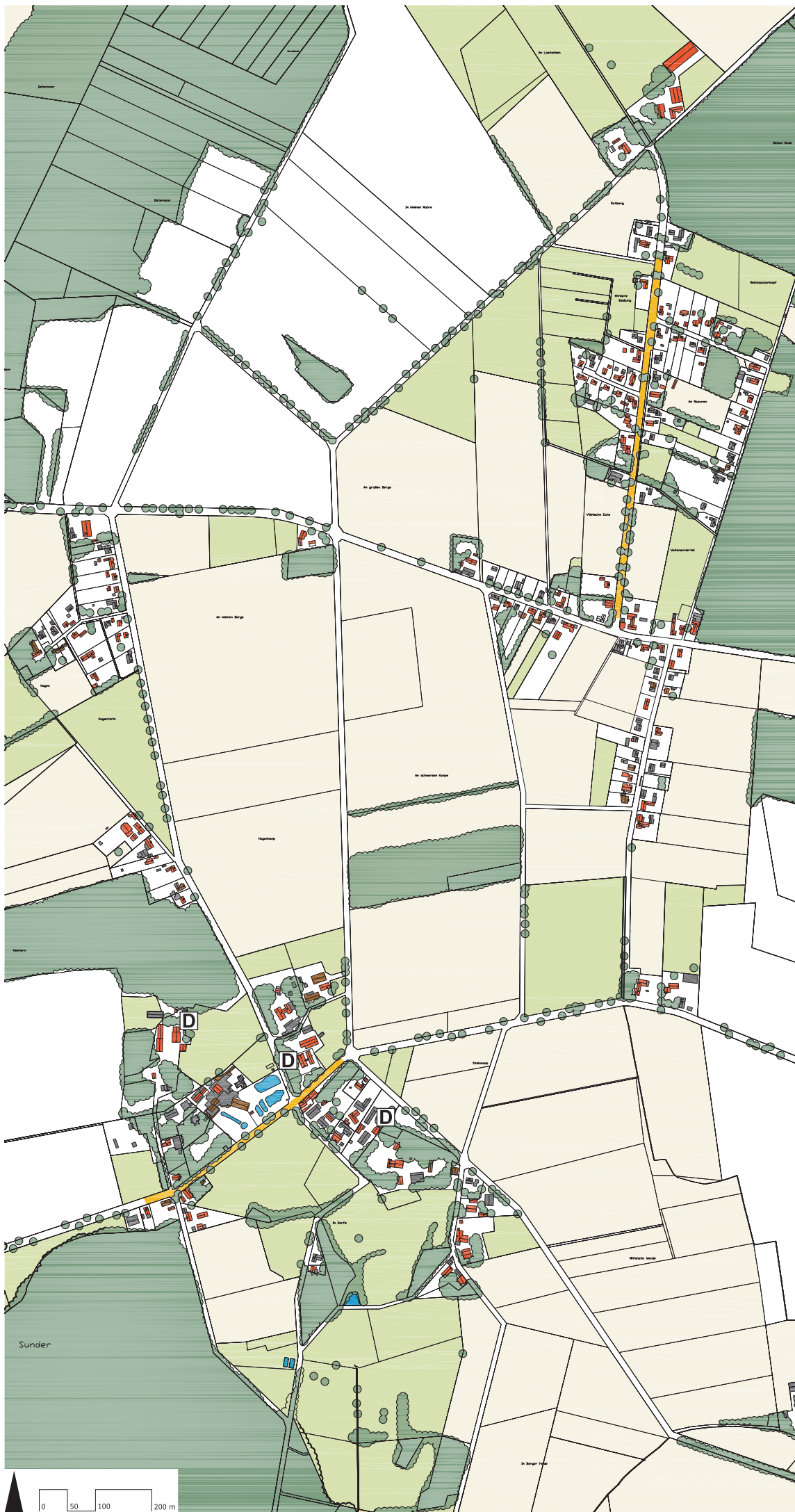
-  rote Dachsteine
-  braune Dachsteine
-  schwarze Dachsteine
-  Neubauten
-  Baudenkmal
-  Hauptverkehrsstraße
-  Eisenbahnstrecke

**Freiflächenstruktur:**

-  Grünland
-  Ackerflächen
-  Gehölzgruppen / Wald
-  Bachlauf

**Ortsbildbewertung:**

-  wichtige Blickbeziehung
-  ländlich geprägter Straßenabschnitt
-  unmaßstäbliches Gebäude

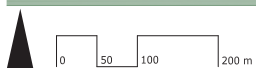


Stand: 27. Januar 2011

Verfasser:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 • Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de



**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
„Grenzen überwinden - Verbindenes entdecken“

**Karte: Ortsbild Hünzingen,**  
Ortsteil Drelkronen

**Legende:**




Bebauungsstruktur:

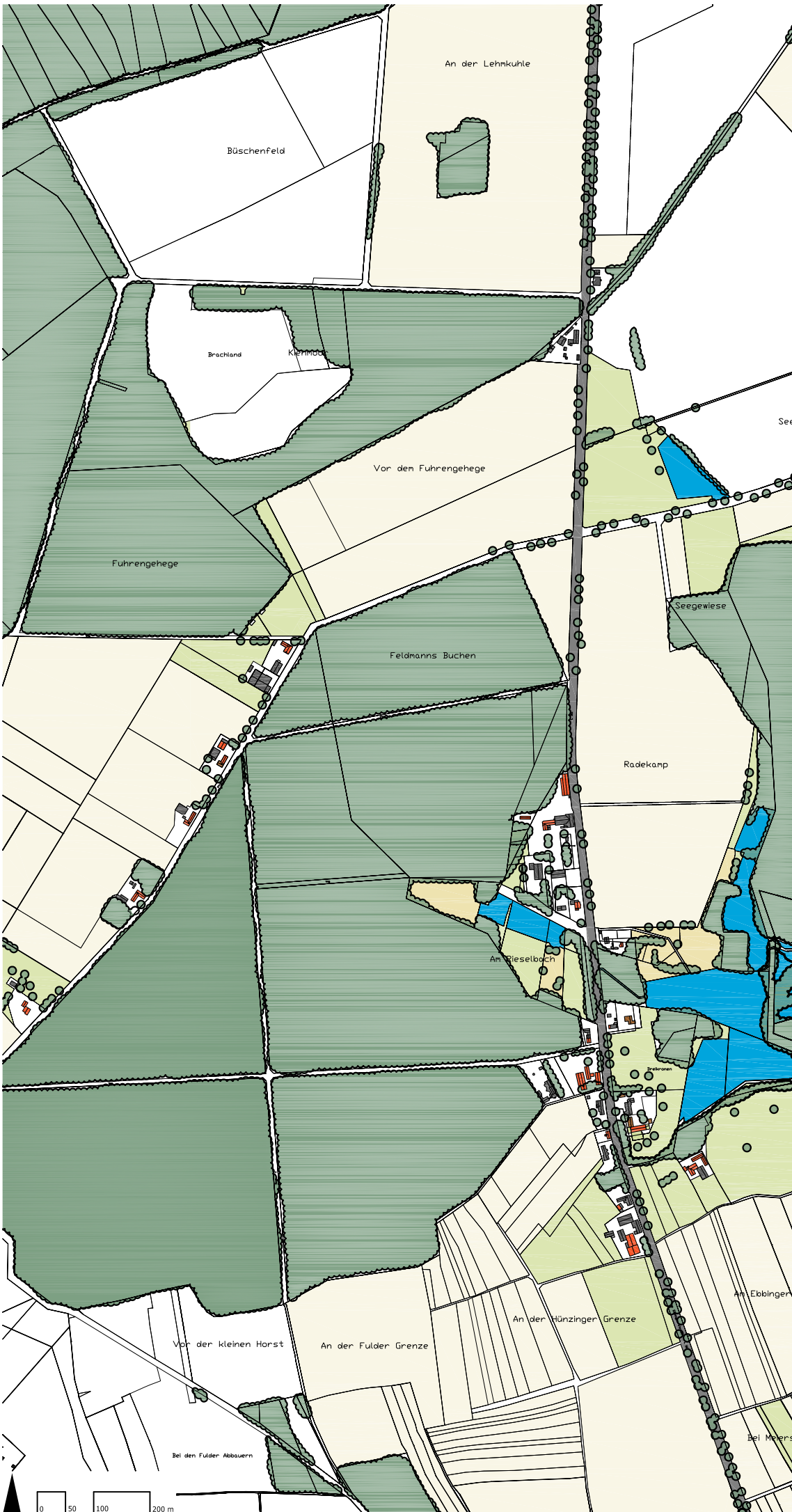
-  rote Dachsteine
-  braune Dachsteine
-  schwarze Dachsteine
-  Neubauten
-  Baudenkmal
-  Hauptverkehrsstraße
-  Eisenbahnstrecke

Freiflächenstruktur:

-  Grünland
-  Ackerflächen
-  Gehölzgruppen / Wald
-  Bachlauf

Ortsbildbewertung:

-  wichtige Blickbeziehung
-  ländlich geprägter Straßenabschnitt
-  unmaßstäbliches Gebäude



Stand: 28. Februar 2011

Verfasser:

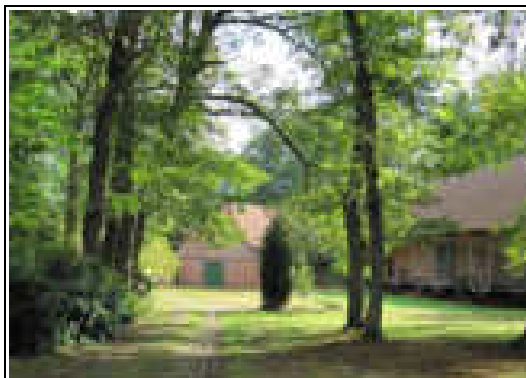
**planbo**  
 Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
 Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
 Telefon 05 11 : 524809-10 • Fax -13  
 E-Mail info@plan-boettner.de

Auch in den Dörfern bestimmen landschaftliche Elemente das Erscheinungsbild. In erster Linie zu nennen sind die für die Heide charakteristischen Hofgehölze, meist Eichenhaine, die der Versorgung der Höfe mit Bauholz dienten und die mit ihren mächtigen Kronen weite Teile der Dörfer überspannen. Beispielhaft lassen sich die Ortskerne von Borg und Hünzingen anführen.



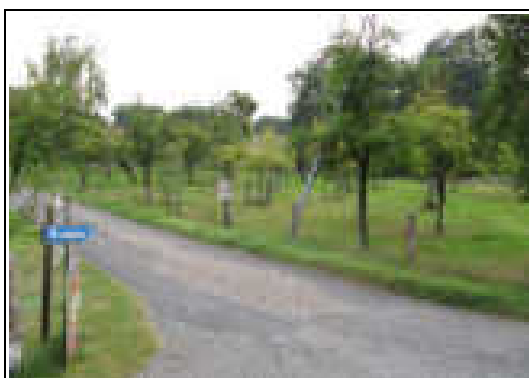
Große Bereiche der – zum Teil ehemals – landwirtschaftlich genutzten Höfe sind extensiv genutzt. Am Rand oder auf Brachflächen breitet sich eine dorftypische, so genannte Ruderalvegetation<sup>1</sup> aus. Je nach Nutzungsintensität handelt es sich um erdbefestigte oder offene Bereiche mit typischen Pflanzengesellschaften, zum Beispiel Rainfarn-Beifußgestrüpp auf trockenwarmen Flächen.



Auch Baumreihen und Einzelbäume strukturieren das Ortsbild. Neben wegebegleitenden Gehölzen, deren Bedeutung für die Straßenräume weiter unten gewürdigt wird, sind dies vielfach Haus- und Hofbäume, die aus besonderem Anlass gepflanzt wurden.

**Dorftypische Freiflächen**

Locker bepflanzte Weiden und Wiesen bilden Übergangszonen an den Dorfrändern und durchdringen die dörfliche Bebauung. Nur an wenigen Stellen, zum Beispiel in Riepholm, finden sich noch Obstwiesen, die ebenfalls Teil der bäuerlichen Kultur sind.



Größere öffentliche Freiflächen wie Festplätze oder Parkanlagen gibt es in den Dörfern des Warnautales nicht. Während einige kleinere Kinderspielplätze und die Freiflächen dörflicher Gemeinschaftseinrichtungen trotz ihrer unbestrittenen Funktion (siehe Kapitel 2.4.5) räumlich kaum in Erscheinung treten, sind die Friedhöfe in Ottingen, Jarlingen und Cordingen aufgrund ihrer Lage an den Durchfahrtsstraßen und ihrer charakteristischen Bepflanzung von ortsbildprägender Bedeutung.



<sup>1</sup> Der Begriff leitet sich vom lateinischen Wort *rudus* (= Schutt, Ruine) ab und bezeichnet die Vegetation aufgelassener, gestörter Standorte.

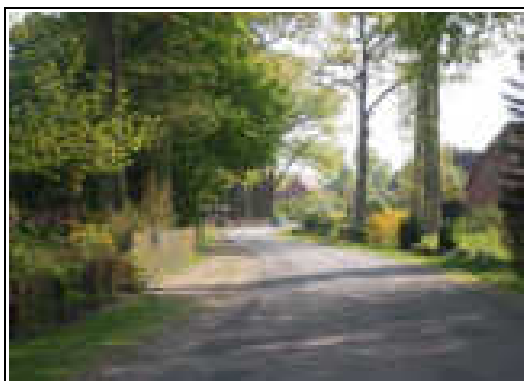
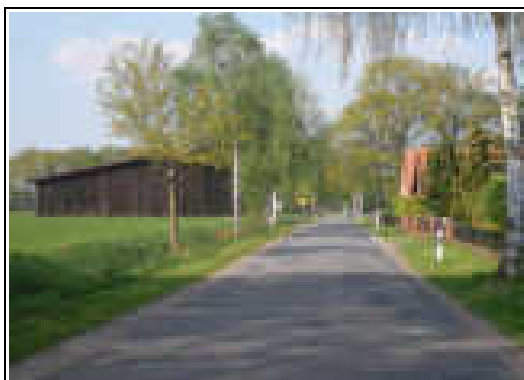
**Straßenräume**

Die Straßen im Dorf sind die wesentlichen Elemente im öffentlichen Raum. Zwar sind traditionelle Dorfstraßen mit Fahrbahnen aus Findlingspflaster, besandeten Seitenräumen, geschlossenen Alleen, möglicherweise mit Bäuerin und Pferdekutsche, wie man sie aus historischen Bildern kennt, auch aus dem Alltag der Ortschaften im Warnatal verschwunden. So begrüßenswert dies mit Blick auf zeitgemäße funktionale Anforderungen ist, so droht doch damit der Verlust eines Teiles der ländlichen Identität. Umso bedeutsamer ist es, die regionaltypischen Gestaltqualitäten zu erkennen und zu würdigen.

Zunächst ist festzustellen, dass das oben Gesagte in besonderem Maße für die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen zutrifft, insbesondere für die Ortsdurchfahrt von Ottingen im Zuge der Bundesstraße B 440 sowie für die Landesstraße L 161 im Hünzinger Ortsteil Dreikronen. Ihrem verkehrsgerechten Ausbau für große Fahrzeugmengen und für den Schwerverkehr, d.h. asphaltierte Fahrbahnen von mindestens 6,0 m Breite, per Hochbord abgesetzte Geh- oder Radwege sowie überdimensionierte Einmündungen und Bushaldebuchten, mussten vielfach dörfliche Elemente der Straßengestaltung weichen, namentlich die traditionellen Alleen der Heerstraßen und Chausseen. Heute dominiert einseitig der Fahrverkehr, der eine erhebliche Trennwirkung entfaltet. Die Belange nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer bleiben weitgehend unbeachtet.

Weniger gravierend – immer aus der Sicht der dorfgestalterischen Betrachtung – stellt sich die Situation an den Kreisstraßen dar. Allerdings sind auch hier zum großen Teil die Bäume dem Straßenausbau bzw. der Anlage befestigter Seitenräume gewichen. Doch lassen Straßenverlauf und -gestaltung noch immer wahrnehmbare dörfliche Strukturen erkennen. Insbesondere die Ortsdurchfahrt von Jarlingen im Zuge der Kreisstraße K 129 wird aufgrund ihres abwechslungsreichen geschwungenen Verlaufes als angenehm empfunden. Hier wie weiter nördlich am Übergang über die Warnau bieten sich räumliche Bezüge zu der begleitenden dörflichen Bebauung.

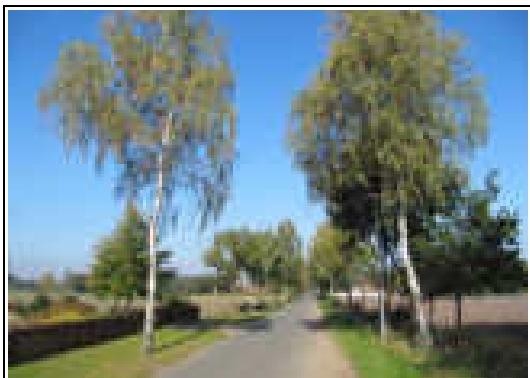
Auch die Ortsdurchfahrten in Hünzingen-Dorf und Kolonie im Zuge der Kreisstraßen K 130 und K 131 lassen sich ähnlich beschreiben. Besonders schön ist die Kreisstraße K 208, die von Ottingen in nördlicher Richtung nach Riepholm führt, in beiden genannten Ortsteilen als ländlich geprägter Straßenraum erkennbar.





Hier wirken die unbefestigten Randstreifen – in der Regel als Rasenflächen begrünt – sehr ländlich und vermitteln den Eindruck einer Dorfstraße, obgleich es sich um eine klassifizierte Straße handelt. Einen besonderen Charme macht das Findlingspflaster aus, das als Relikt der ursprünglichen Straßenbefestigung zu beiden Seiten der Fahrbahn als Gosse erhalten geblieben ist. Die dichten Grünbestände mit zum Teil mächtigen, großkronigen Laubbäumen geben dieser Straße Führung und Gestalt.

Einen Sonderfall stellt die ehemalige Kreisstraße K 132 in Hünzingen Kolonie dar. Sie dient fast ausschließlich der Erschließung der hiesigen Anlieger und weist entsprechend dem Siedlungscharakter mit ihrem geradlinigen Verlauf und den Birkenreihen in den Seitenräumen eine ganz spezielle Straßenraumqualität auf.



Neben den klassifizierten Straßen gibt es zahlreiche Gemeindeverbindungsstraßen und innerörtliche Straßen, die mit Blick auf Ausbaugrad und Verkehrsbelastung als ländliche Dorfstraßen angesprochen werden können. Charakteristisch für diesen Straßentypus ist, dass die schmalen Fahrbahnen von begrünten Seitenstreifen, meist Rasenflächen, begleitet werden. Zusammen mit den Grünbeständen auf den angrenzenden Privatgrundstücken entsteht hier ein angenehmer ländlicher Eindruck. Es handelt sich – typisch für dörfliche Verhältnisse – um Verkehrsmischflächen, wo sich Fußgänger und Radfahrer die Fahrbahn mit dem Kraftfahrverkehr teilen.

Als Prototyp dieses Straßentypus kann die örtliche Straße in Ottingen angeführt werden, die – ebenfalls charakteristisch für die Dorfstraße – die anliegenden Höfe und Grundstücke in sanften Schwüngen erschließt.



Ebenfalls in diese Kategorie fallen insbesondere der Kettenburger Weg und die Straße „Am Bienenzaun“ in Jarlingen, die Straße „Am Böhmeufer“ in Borg, der Rotenburger Weg und der Grenzweg in Hünzingen. Angesichts der vergleichsweise geringen Fahrzeugfrequenz auf diesen Straßen, die freilich subjektiv von den jeweiligen Anwohnern anders wahrgenommen wird, entsprechen sie grundsätzlich den an sie zu stellenden Verkehrsanforderungen. Dies gilt prinzipiell auch für die Borger Straße, die mit einer Fahrbreite von ca. 5,50 m und als Trasse des Buslinienverkehrs noch die größte innerörtliche Verkehrsbelastung aufweist. Sie hat aber zugleich mit dem Bezug zu der dörflichen Bebauung und – weiter nördlich – in den Niederungsbebereich der Warnau eine besondere Straßenqualität.



Sofern dennoch aufgrund spezieller Bedingungen – z.B. Buslinienverkehr in der Borger Straße und „Am Bienenzaun“ oder Seitengraben am Rotenburger Weg – funktionale Nachbesserungen der Straßen erforderlich werden, gilt es, dörflichen Charakter dieser Straßen zu bewahren – sei es durch Maßnahmen der Profilgestaltung oder durch die Begrenzung des Ausbaus auf kurze Abschnitte. Generell sollte auf die Anlage abgesetzter Fuß- und Radwege verzichtet werden.

Als Sonderfall der Straßenräume werden die Erschließungsstraßen in den Wohngebieten angesprochen. Während diese in den Siedlungen von Cordingen und Hünzingen sowie in den Neubaubereichen Ottingens und Jarlingens mit schmalen Fahrbahnen und begrünten Seitenräumen dorftypisch angelegt sind, handelt es sich bei der Straße „An der Warnau“ im Ortsteil Cordingen um eine vorstädtisch anmutende Straße mit breit ausgebautem Profil. Für die erstgenannten Fälle kann die Anpflanzung von Straßenbäumen empfohlen werden, der Bereich „An der Warnau“ bleibt außerhalb der weiteren Betrachtung der Dorferneuerungsplanung (siehe Kapitel 2.2.1).

### Dörfliche Bebauung

Schließlich bestimmen die Gebäude und Freiflächen der privaten Anwesen maßgeblich das Erscheinungsbild der Dörfer. Im Sinne der vorrangigen Zielsetzung der Dorferneuerung, die dörflichen Strukturen zu erhalten und regionaltypisch zu erneuern, werden diese in den folgenden Abschnitten ausführlich beschrieben und bewertet.

Von großer Bedeutung – und deswegen in den Ortsbildkarten dargestellt – sind die Dächer, da sie in besonderer Weise, sowohl innerorts als auch in der Betrachtung der Dörfer von außen, wahrgenommen werden. Wird in den nachstehenden Ausführungen die Eindeckung mit roten Dachsteinen als ein wesentliches Element der regionalen Baukultur bezeichnet, so kann mit Blick auf die Karten festgestellt werden, dass dieses Gestaltmerkmal in den Dörfern des Warnautales besonders gut ausgeprägt ist.

### 2.5.2 Gebäude und Freiflächen

Für die Wahrnehmung des Ortsbildes sind neben der Erscheinung der landschaftlichen Elemente und öffentlichen Räume die Beschaffenheit und Gestaltung der Gebäude und Freiflächen auf den privaten Anwesen von maßgeblicher Bedeutung. Diese Merkmale bestimmen die Eigenart des Dorfes und verleihen ihm seine unverwechselbare Identität. Stimmen Bauformen, Gestaltung und Materialverwendung mit den regionalen und örtlichen Gegebenheiten überein, entsteht ein harmonisches Ganzes, das vom Betrachter als angenehm und passend erlebt wird. Kommen ortsfremde Elemente und Materialien zum Einsatz, wird dies als störend empfunden.

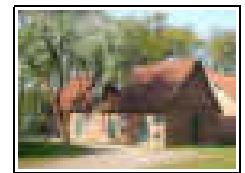


Um zu einer Bewertung der Baugestaltung zu kommen ist es mithin zunächst erforderlich, die für Ort und Region typischen Elemente zu erkennen. Diese erschließen sich dem Fachmann und dem interessierten Laien vor allem durch einen unverstellten Blick vor Ort.

Im Folgenden werden diejenigen Gestaltmerkmale dörflicher Bebauung und Freiflächen, die die Dörfer der Lüneburger Heide und hier speziell des Warnautales prägen, stichpunktartig aufgeführt. Eine detaillierte Zusammenstellung dieser Merkmale findet sich in Kapitel 4.3.3, wo sie als Grundlage für die Durchführung von Erhaltungs-, Erneuerungs- und Gestaltungsmerkmalen beschrieben und illustriert werden.

**Gebäudeanordnung:**

- Bäuerliche Hofanlagen in raumbildender Anordnung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden
- „Additive Bauweise“, d.h. kontinuierliche Ergänzung des historischen Gebäudebestandes durch zugefügte Anbauten und Nebengebäude wie Stallungen, Remisen etc.



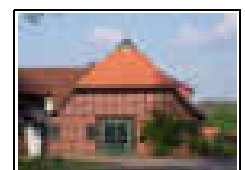
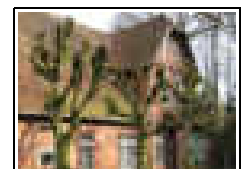
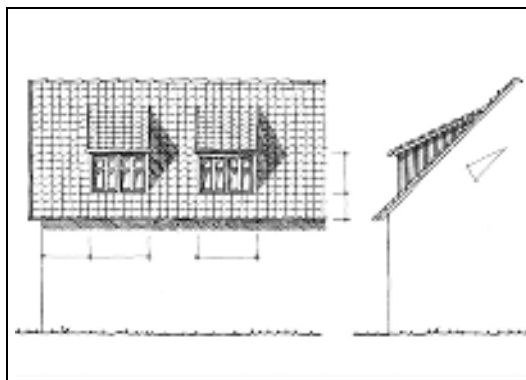
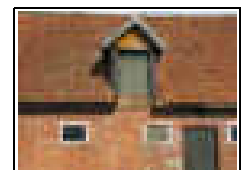
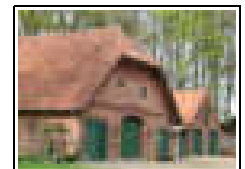
**Baukörperkubatur:**

- Traditionelle Wohnwirtschaftsgebäude, später Scheunen und separate Wohnhäuser auf rechteckigem Grundriss
- Eingeschossige, lagerhafte Baukörper mit tiefen, nur z.T. ausgebauten Dächern, später meist eineinhalbgeschossige Wohnhäuser
- In Dimension und Proportion abgestimmte Bauteile, z.B. Gauben



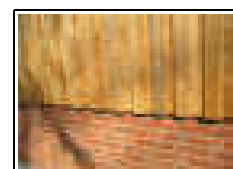
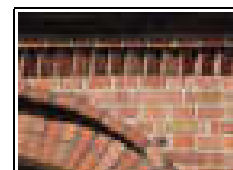
**Dächer und Dachaufbauten:**

- Steil geneigte Satteldächer mit großen, ruhigen Dachflächen, z.T. auch Walm- oder Krüppelwalmdächer, geringe Dachüberstände
- Ausnahme: bei Nebengebäuden und Anbauten auch Pultdächer oder begrünte Flachdächer
- Dacheindeckung mit naturroten Tonpfannen (Hohl- oder Falzziegel)
- Ausnahme: bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden auch Betonsteine, kurzschnittige Wellplatten in rotbraunen Farben oder Zinkblech
- Dachaufbauten ursprünglich nur in Form von Ladekern an Scheunen, später auch als Zwerchhäuser oder Spitz- oder Schleppegauben mit senkrechten Seitenwänden



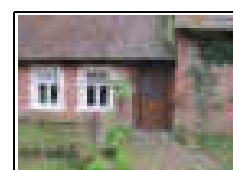
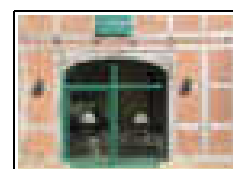
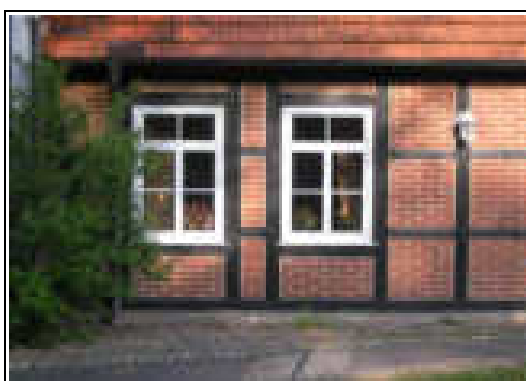
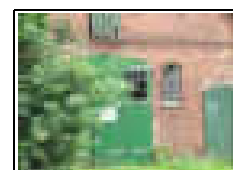
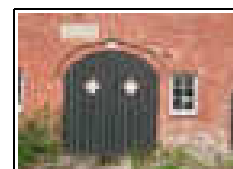
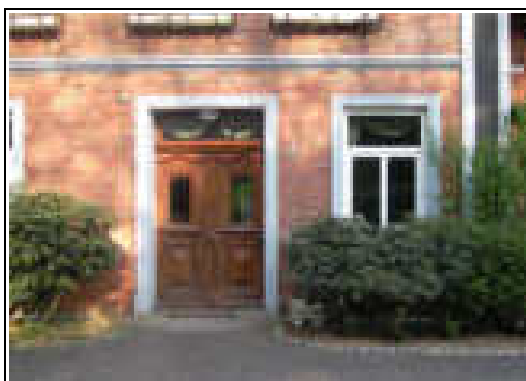
**Außenwände und Fassaden:**

- Die Außenwände von Gebäuden grenzen ab, können aber durch Gliederung – mit ihren „Öffnungen“ - und Farben freundlich und einladend gestaltet sein.
- Bei historischen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind die Außenwände in Holzfachwerk mit ausgemauerten Gefachen, z.T. Balkeninschriften und -verzierungen
- Bei jüngeren Gebäuden oft massive Ziegelsteinfassaden mit roten, nicht genarbten Steinen und hellen Fugen, z.T. mit Mauerwerksverzierungen wie Friesen oder Zugankern (rote Klinker harmonisieren gut mit dem Grün der umgebenden Pflanzen)
- Bei Nebengebäuden oder Giebeldreiecken auch Holzverbretterungen (Boden-Deckel- oder Stulpschalung)



**Tore, Türen und Fenster:**

- Stall- und Scheunentore sowie Haus- und Eingangstüren: ein- oder zweiflügelige Holzelemente, naturbelassen oder mit Farbstrich (nicht weiß), z.T. mit kleinteiligen Oberlichtern und Holzkassetten
- Sonderfall „Grot Dör“: Repräsentatives, zweiflügeliges Holztor, z.T. mit Balkeninschriften
- Rechteckig-hochformatige Holzfenster, bei Mauerfassaden oft mit Stichbögen, ursprünglich zweiflügelig mit Kämpfer und Oberlicht, ggfs. glasteilende Sprossen; bei Wohngebäuden meist weiß gestrichen, sonst auch naturbelassen
- Eingangsüberdachungen und Vorbauten sollten als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung oder zurückhaltend aus Stahl, Holz, Glas oder Zinkblech gestaltet sein.
- Wandöffnungen waren in Anordnung und Größe auf die Fassade abgestimmt.



**Sonderform: Siedlungshaus**

Für die Ortschaften entlang der Warnau, besonders für Hünzingen und Borg-Cordingen, ist jedoch noch eine weitere Bauform regionstypisch, nämlich das Siedlungshaus. Die Kolonien Hünzingen und Cordingen sind in den 1920er Jahren und in der frühen Nachkriegszeit entstanden (siehe Kapitel 2.1.1).



Folgende Merkmale sind für das Siedlungshaus charakteristisch:

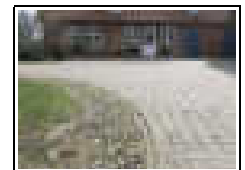
- Einfacher, rechteckiger Grundriss auf kleiner Grundfläche, z.T. mit kleineren Nebengebäuden, große Grundstücke
- Steiles Satteldach mit geringem Dachüberstand, z.T. mit Schleppegauben
- Dacheindeckung mit roten Tonpfannen
- Ziegel- oder Putzfassaden
- Vorsicht: Gestaltwandel! Einige Siedlungshäuser sind mittlerweile gestalterisch stark verändert und überformt.



Bezüglich der Freiflächengestaltung sind die folgende orts- und regionaltypischen Merkmale zu nennen:

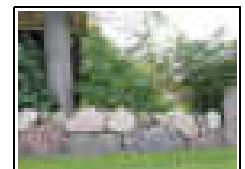
**Oberflächenbefestigung:**

- Offene oder erdbefestigte, z.T. begrünte oder geschotterte Hofflächen
- Befestigungen aus Findlings-, Naturstein- oder Ziegelpflaster; ersatzweise farbig strukturiertes, gebrochenes Betonsteinpflaster, vorzugsweise weitfugig verlegt
- Bei stark befahrbaren Hofflächen ausnahmsweise Verbundsteinpflaster



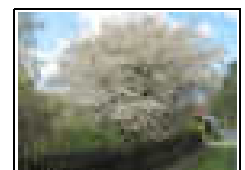
**Einfriedigungen:**

- Holzstaketenzäune, naturbelassen oder mit farbigem Anstrich (nicht weiß)
- Mauer, Sockel oder Pfeiler in Ziegel- oder Naturstein, z.T. mit schmiedeeisernen Toren, Trockenmauern
- Freiwachsende oder geschnittene Laubhecken (z.B. Liguster, Hainbuche, Holunder, Weißdorn)



**Ländliche Gartengestaltung:**

- Haus- und Hofbaum: Großkronige heimische Laubbäume (Linde, Kastanie, Eiche, Ahorn) und regionaltypische Obstbäume (alte Lokalsorten)
- Ländlicher Garten mit regionalen Ziersträuchern (z.B. Flieder, Forsythie, Jasmin), Stauden und Sommerblumen sowie Nutzpflanzen
- Fassadenbegrünung (z.B. Wein, Efeu)



### 2.5.3 Exkurs: Baudenkmale

Der örtlichen Beurteilung der Gebäudesubstanz aus Sicht der Dorferneuerungsplanung werden einige Ausführungen zum Denkmalschutz vorangestellt. Dabei kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die nach Denkmalrecht erfassten Bauwerke auch im Hinblick auf ortsgestalterische Kriterien bedeutsam sind. In der Regel handelt es sich um Objekte, die als baugeschichtliche Zeugnisse ihrer Zeit geschützt sind.

In dem Planungsgebiet gibt es nach dem Verzeichnis der Baudenkmale der Landkreise Soltau-Fallingb. und Rotenburg insgesamt 35 geschützte Objekte (Stand 1998/2010). Diese sind in den Ortsbildkarten dargestellt (siehe Kapitel 2.5.1). Bei dem größten Teil der gelisteten Objekte handelt es sich um Gebäude im Ortsteil Ahrsen, vorrangig um ehemalige Schafställe, Speicher und Scheunengebäude sowie Wohnhäuser und Wohnwirtschaftsgebäude auf den Einzelhofstellen Brüsehof, Eickhof und Hanshof. Die Hofstellen Meyerhof und Strubenhof stehen nahezu komplett unter Denkmalschutz.

Einige dieser Denkmale befinden sich jedoch in einem so schlechten Erhaltungszustand, dass fraglich ist, ob sie dauerhaft gesichert werden können. Auf die Leerstände und die Problematik des baulichen Verfalls nicht oder nur untergenutzter Gebäude war bereits in Kapitel 2.4.3 eingegangen worden. Hier sei noch einmal betont, dass aus Sicht der Dorferneuerung die Erleichterung der Umnutzung eine wesentliche Aufgabe ist, wenn auch die für die Region charakteristischen Einzelhofanlagen, die ja nur noch zum (geringen) Teil landwirtschaftlich genutzt werden, in ihrer Substanz erhalten werden sollen. Nach derzeitiger Rechtslage verhindert die damit fehlende Privilegierung neue Nutzungen im Außenbereich.

Neben den Baudenkmalen landwirtschaftlichen Charakters, die mit Wohnwirtschaftsgebäuden und bäuerlichen Nebenanlagen (Speicher, Brunnen, Erdkeller etc.) auch in den anderen Ortschaften zu finden sind, gibt es einige weitere Zeugnisse der ländlichen Baukultur. Insbesondere zu nennen sind der alte Jarlinger Bahnhof und die ehemalige Schule in Ahrsen. Schließlich steht auch ein historischer Grenzstein der ehemaligen Kreise Rotenburg und Fallingb. an der Bundesstraße B 440 zwischen den Gemarkungen von Ottingen und Ahrsen unter Denkmalschutz.



### 2.5.4 Bewertung der Bausubstanz

Für die Dorferneuerungsplanung und für die Durchführung bzw. Förderung von baulichen Erneuerungsmaßnahmen ist die Beurteilung der Bausubstanz, und zwar sowohl im Hinblick auf ihre gestalterische Bedeutung als auch bezüglich des absehbaren Erneuerungsbedarfs, ein wesentlicher Arbeitsschritt. Beide Bewertungen wurden im Sommer 2010 im Rahmen von Ortsbegehungen für die Hauptgebäude und die wichtigsten Nebengebäude, insgesamt 843 Objekte<sup>1</sup> auf rund 560 Anwesen in den Ortschaften Ottingen, Ahrsen-Jarlingen, Borg-Cordingen und Hünzingen, durchgeführt.

#### Ortsbildbedeutung

Maßgebliches Kriterium der Dorferneuerung ist neben der Frage, ob es sich um (ehemals) landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz handelt, der ortsbildprägende Charakter von Gebäuden und Anwesen. Die diesbezügliche Beurteilung erfolgt anhand der Feststellung, inwieweit die vorhandene Bausubstanz den in Kapitel 2.5.2 beschriebenen Merkmalen der regionalen Baukultur entspricht. Dabei unterscheidet die Erfassung und Bewertung für die Dörfer des Warnautales zwei Grundtypen. Zum einen handelt es sich um die (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Haupt- und Nebengebäuden der historischen Hofstellen, die überwiegend auf die Zeit vor 1945 zurückgehen.

Zum anderen ist im Warnautal auch die Bauform des Siedlungshauses vergleichsweise weit verbreitet. Dabei handelt es sich um eine aus der jüngeren Zeitgeschichte resultierende Bauform (Kolonien, Flüchtlingshäuser; siehe Kapitel 2.1.1), die aufgrund ihrer Verbreitung in den Dörfern und wegen der gut erhaltenen Ausprägung dieses Typus ebenfalls als ortsbildprägend angesehen wird.



In den Karten zur Gebäudebewertung auf den folgenden Seiten sind die ortsbildprägenden Gebäude und Gebäudeteile und die im oben beschriebenen Sinne siedlungstypische Bausubstanz dargestellt. Als „nicht dorferneuerungsrelevant“ werden Neubauten oder diejenigen Gebäude erfasst, die ihren historischen bzw. siedlungsprägenden Charakter durch unmaßstäbliche An- oder Umbauten oder durch nicht dorfgerechte Umgestaltungen verloren haben.

Für die Ortschaften entlang der Warnau ergibt sich folgende Verteilung:








Ortschaft	Erfasste Gebäude	Ortsbild-prägende Bausubstanz		Siedlungs-typische Bausubstanz		Summe „förderfähig“	
		Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Ottingen	224	108	48 %	5	2%	113	50%
Ahrsen-Jarlingen	194	118	61%	3	1%	121	62%
Borg-Cordingen	182	66	36%	29	16%	95	52%
Hünzingen	243	120	49%	34	14%	154	63%
<b>Summe</b>	<b>843</b>	<b>412</b>	<b>49%</b>	<b>71</b>	<b>8%</b>	<b>483</b>	<b>57%</b>

<sup>1</sup> Objekte im Sinne der ZILE-Richtlinie, für die jeweils eine eigenständige Förderung in Betracht kommt.

**Karte: Gebäudebewertung Ottingen**

**Legende:**

Bebauungsstruktur:

-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  siedlungstypische Bausubstanz
-  nicht ortsbildprägende Bausubstanz
-  Neubaugebiet
-  nicht erfasste Gebäude



Stand: Dezember 2010

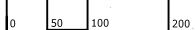
Verfasser:



Lösungen für Planungsfragen

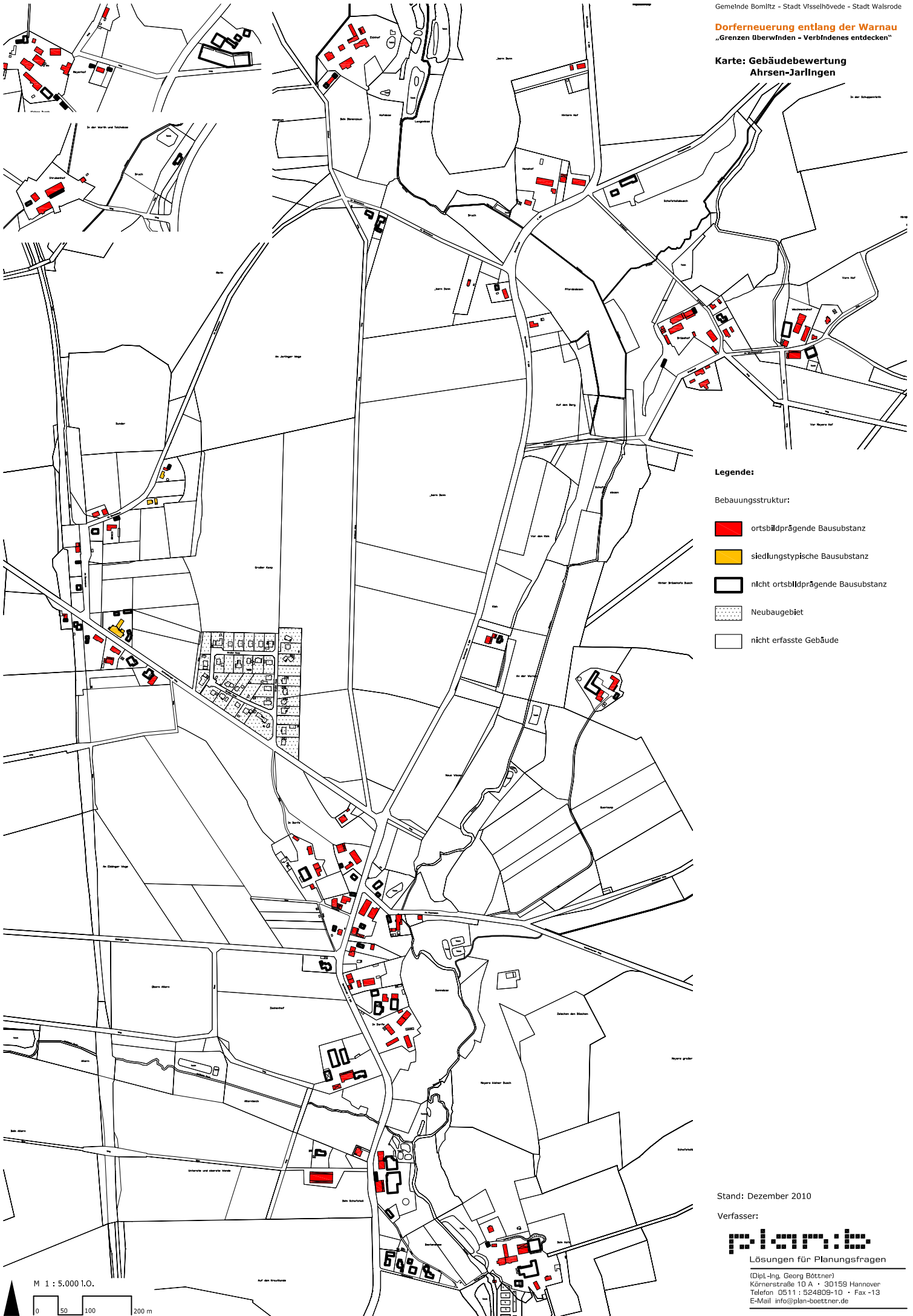
(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
Telefon 05 11 : 524809-10 • Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

M 1 : 5.000 I.O.





**Karte: Gebäudebewertung**  
**Ahrsen-Jarligen**



**Legende:**

Bebauungsstruktur:

- ortsbildprägende Bausubstanz
- siedlungstypische Bausubstanz
- nicht ortsbildprägende Bausubstanz
- Neubaugelbiet
- nicht erfasste Gebäude

Stand: Dezember 2010

Verfasser:






**planbo**  
Lösungen für Planungsfragen

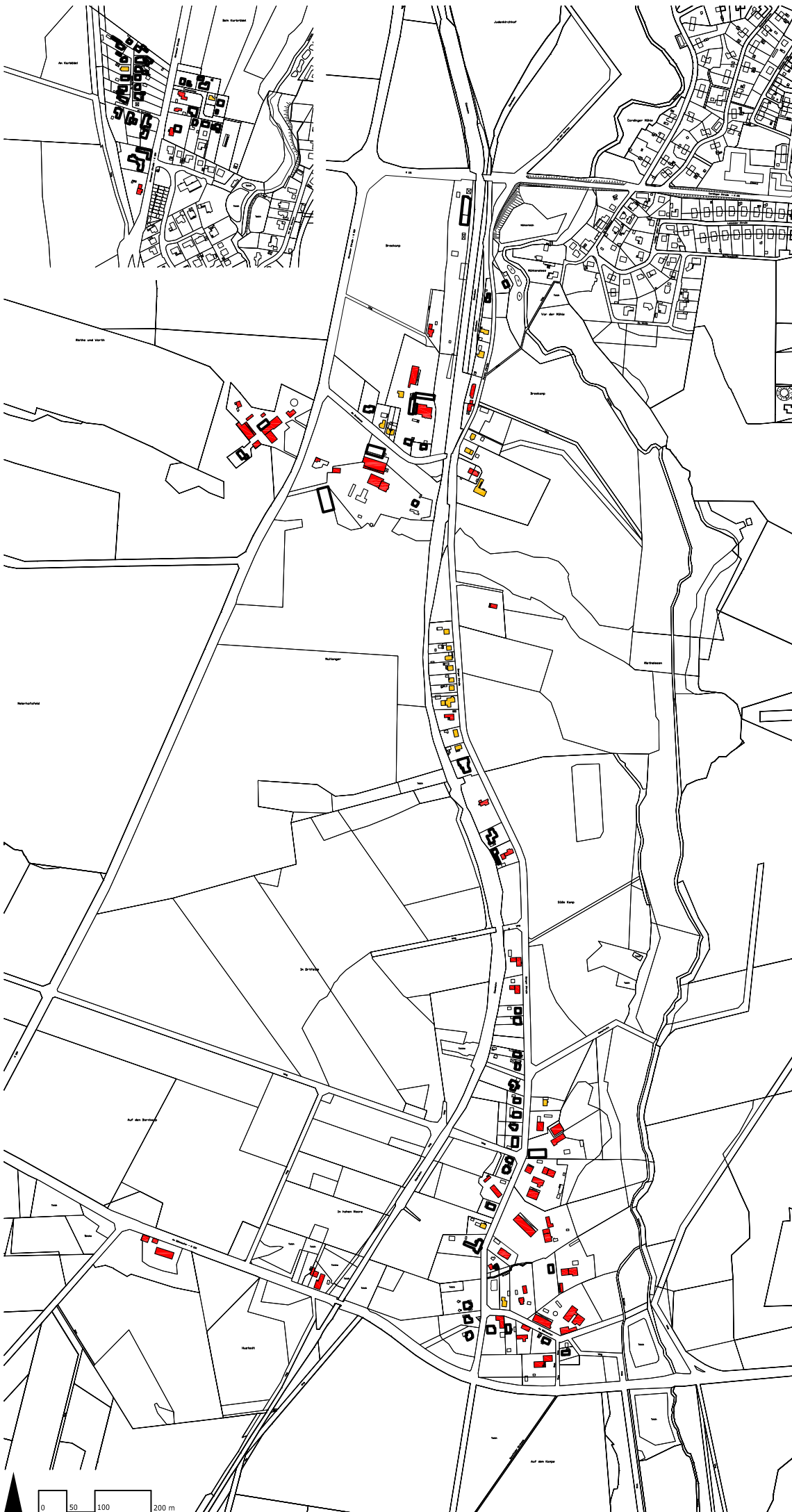
(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
Telefon 0511 524809-10 • Fax -13  
E-Mail [info@plan-boettner.de](mailto:info@plan-boettner.de)

**Karte: Gebäudebewertung**  
**Borg-Cordlingen**

**Legende:**

Bebauungsstruktur:

-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  siedlungstypische Bausubstanz
-  nicht ortsbildprägende Bausubstanz
-  Neubaugebiet
-  nicht erfasste Gebäude



Stand: 27. Januar 2011






Verfasser:

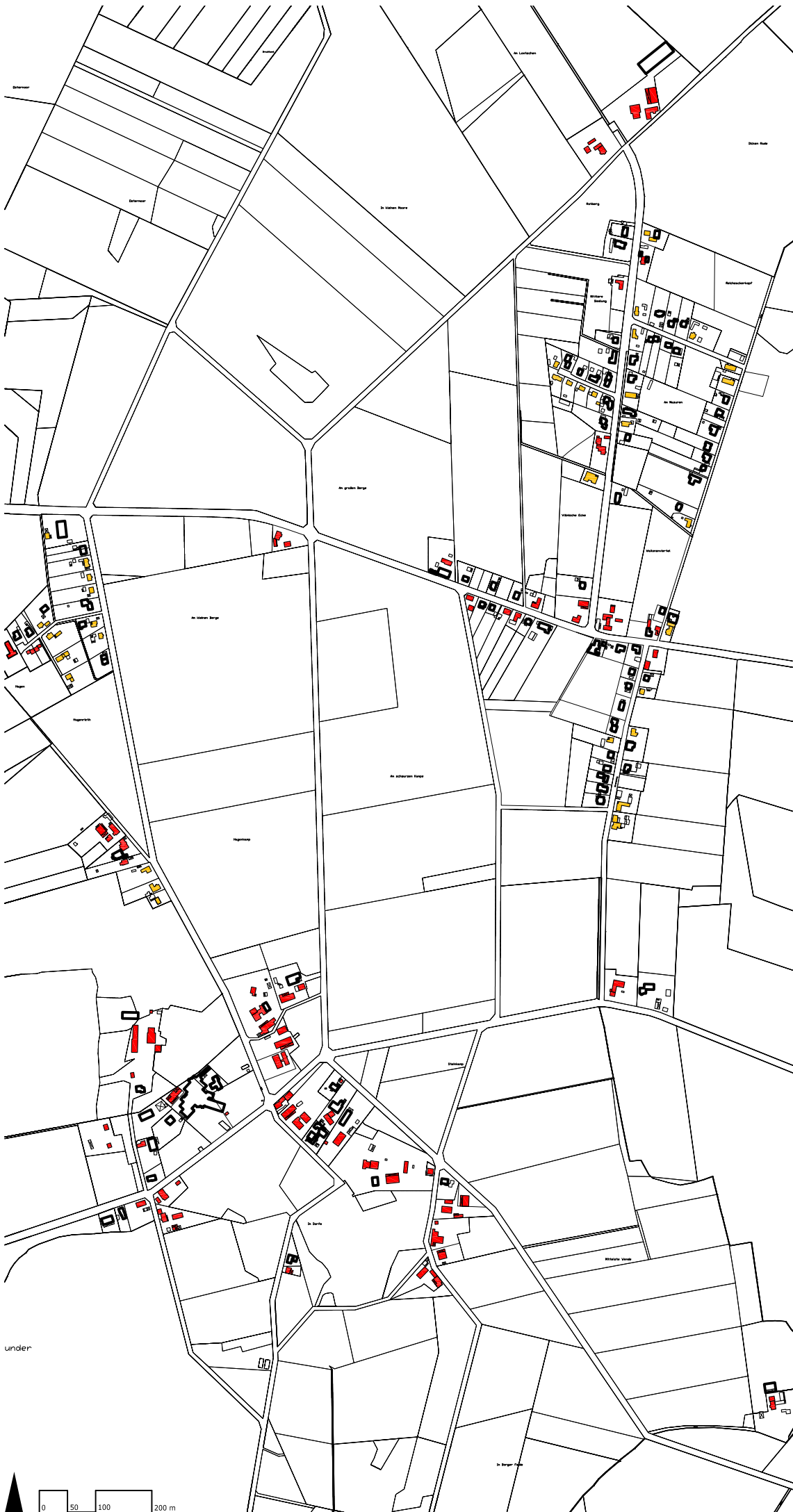
**planbo**  
Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
Telefon 0511 524809-10 • Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

**Legende:**

Bebauungsstruktur:

-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  siedlungstypische Bausubstanz
-  nicht ortsbildprägende Bausubstanz
-  Neubaugebiet
-  nicht erfasste Gebäude



Stand: 27. Januar 2011

Verfasser:



**plan boettner**  
Lösungen für Planungsfragen

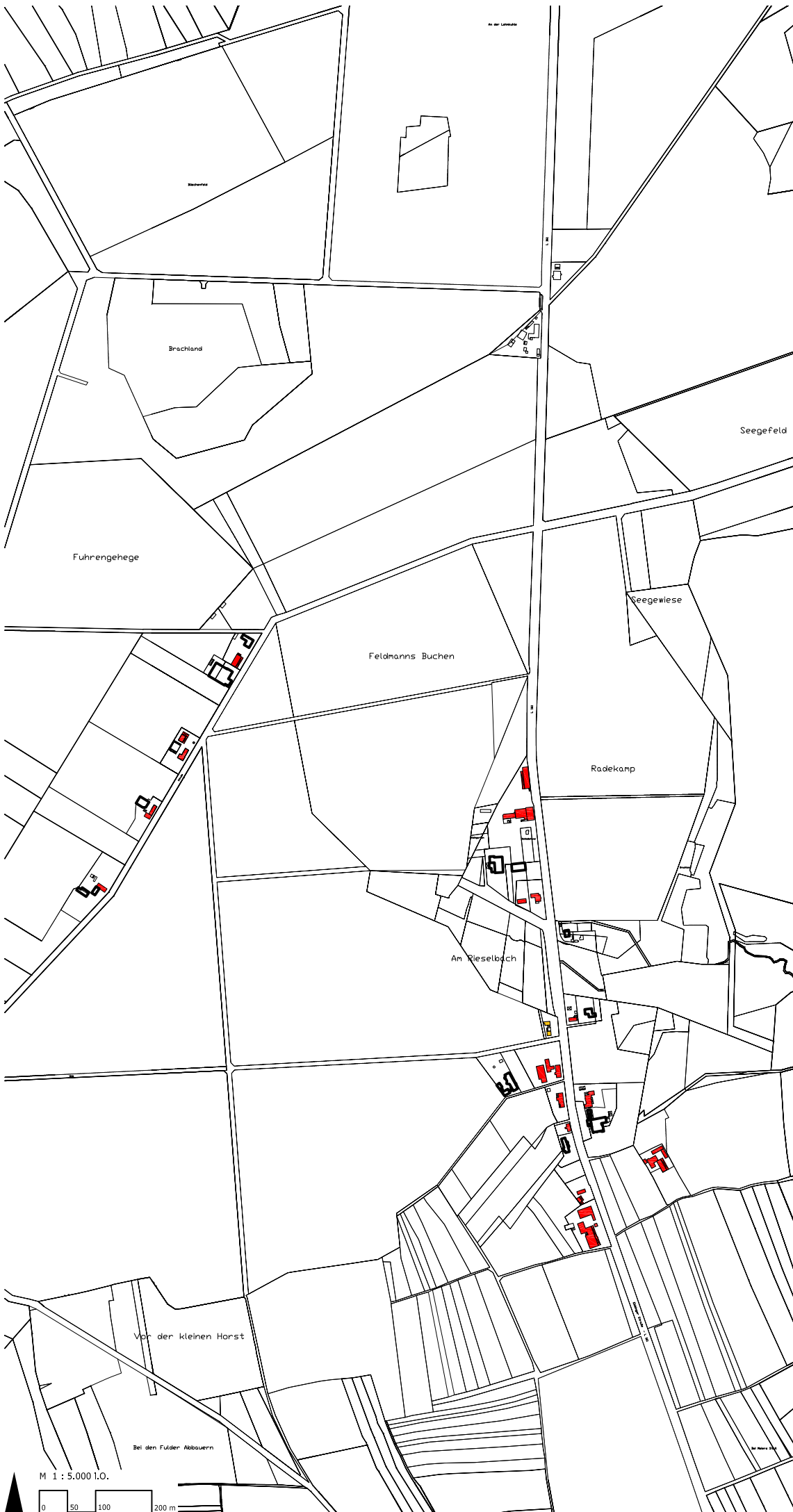
(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
Telefon 0511 524809-10 • Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

**Karte: Gebäudebewertung**  
**Hünzlingen,**  
Ortsteil Dreikronen

**Legende:**

Bebauungsstruktur:

-  ortsbildprägende Bausubstanz
-  siedlungstypische Bausubstanz
-  nicht ortsbildprägende Bausubstanz
-  Neubaugebiet
-  nicht erfasste Gebäude



Stand: Dezember 2010

Verfasser:



Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A • 30159 Hannover  
Telefon 0511 524809-10 • Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

Die Tabelle zeichnet ein nachvollziehbares Bild von der Gebäudestruktur in den vier Ortschaften: Durchschnittlich die Hälfte der erfassten Objekte kann als ortsbildprägend angesehen werden. In Ahrsen-Jarlingen ist der Anteil dieser dorftypischen Gebäude mit über 60 % besonders hoch, in Borg-Cordingen mit 36 % vergleichsweise gering. Gleichzeitig können hier wie in Hünzingen rund 15 % der Gebäude als siedlungstypisch angesprochen werden. Demgegenüber kommt dieser Siedlungstypus in Ottingen und Ahrsen-Jarlingen fast gar nicht vor.

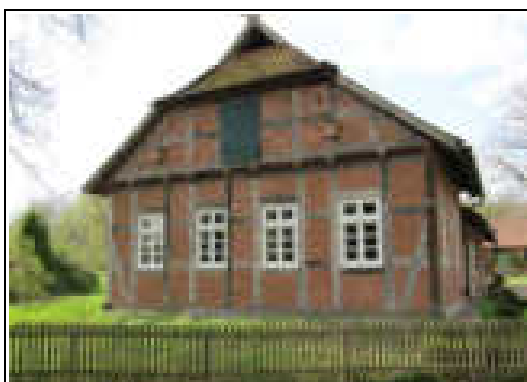
Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen der baulichen Erneuerung an den hier erfassten Objekten förderfähig im Sinne der ZILE-Richtlinie sind, da diese Gebäude ihren ursprünglichen Charakter – zumindest weitgehend – bewahrt haben. Maßnahmen der Dorferneuerung zielen darauf ab, die Gebäude in ihrer Eigenart zu erhalten und zeitgemäß zu erneuern oder das traditionelle bauliche Erscheinungsbild wieder herzustellen, wenn bereits bauliche Veränderungen, beispielsweise durch unmaßstäbliche Fenster oder durch die Verwendung nicht dorfgerechter Materialien, vorgenommen wurden.



### Erhaltungszustand

In dem zweiten Bewertungsschritt wurde der Sanierungsbedarf abgeschätzt. Dabei wurden – bezogen auf die als ortsbildprägend bzw. siedlungstypisch eingestufte Bausubstanz – der bauliche Zustand der Gebäude beurteilt. Die Erfassung der Mängel der Altsubstanz erfolgt nach Augenschein, und zwar unabhängig davon, ob es sich um baukonstruktive Schäden oder rein gestalterische Defizite handelt. Der Bewertung lag folgende Abstufung zugrunde:

- Erhebliche Schäden: mehrere wesentliche Bauteile (z.B. Wände, Dächer) sind stark beschädigt;
- Mittlerer Erneuerungsbedarf: einzelne Bauteile (z.B. Fassaden, Sockel) sind erkennbar und in nennenswertem Umfang erneuerungsbedürftig;
- Geringe Mängel: kleinere Bauteile oder Freiflächelemente sind schadhaft oder ortsuntypisch gestaltet;
- Kein oder nur unerheblicher Erneuerungsbedarf an Gebäuden und Freiflächen.



**Hinweis:** Bei der hier dokumentierten Bewertung handelt es sich ebenso wie bei den nachstehenden Ausführungen zum Erhaltungszustand um unverbindliche Ersteinschätzungen im Rahmen der Ortsplanung. Im Falle etwaiger Antragsstellungen erfolgt eine weitere Bewertung der Ortsbildbedeutung im Einzelfall.

**Hinweis:** Die Ergebnisse dieser Bewertung werden nur intern dokumentiert, da dieser Arbeitsschritt vornehmlich der Abschätzung des zu erwartenden Investitionsvolumens dient (siehe Kapitel 6.1). Eine genaue Beurteilung von Erfordernis und Umfang einzelner Maßnahmen wird im Zuge der Umsetzungsbegleitung zur Dorferneuerung durchgeführt.

Die Ergebnisse der Bewertung des Erhaltungszustandes lassen sich dahingehend zusammenfassen, dass in den vier Ortschaften des Warnautales durchschnittlich weniger als 10 % der als ortsbildprägend oder als siedlungstypisch erfassten Gebäude und Gebäudeteile erhebliche Schäden aufweisen. In einzelnen Ortsteilen liegt der Anteil jedoch auch deutlich darüber, namentlich in Ahrsen, wo insbesondere der bauliche Zustand auf einem Teil der Einzelhofanlagen bedenklich ist. Demgegenüber wurde für die Ortsteile Hünzingens nur ein vergleichsweise geringer Gebäudeanteil mit erheblichen Schäden erfasst.

Ein mittlerer Investitionsbedarf für die bauliche Instandsetzung und Erneuerung ist über die Ortschaften hinweg bei rund einem Viertel der beurteilten Baukörper absehbar. Kleinere Mängel, die aber in der Summe auch erhebliche Investitionen erfordern, wurden bei rund 40 % der hier maßgeblichen Bausubstanz erkannt, und zwar ebenfalls annähernd gleichmäßig verteilt auf alle Dörfer des Warnautales.

Die Brisanz der bereits mehrfach angesprochenen Leerstandsproblematik kommt allerdings mit diesem Zahlenwerk nicht ausreichend zum Ausdruck. Deswegen sei hier noch einmal auf die Folgen des landwirtschaftlichen Strukturwandels hingewiesen: Es droht der Verfall von Bausubstanz, wenn die Wirtschaftsgebäude den Anforderungen des zeitgemäßen Wirtschaftens nicht mehr genügen oder ganze Betriebe aufgegeben werden. Besonders dramatisch ist dies – wie dargestellt – wenn denkmalgeschützte Gebäude betroffen sind (z.B. Strubenhof in Ahrsen) oder wo es sich um Gebäude mit Identitätswert handelt (z.B. ehemaliges Gasthaus Hogrefe in Borg).

Die Nachnutzung leer stehender Bausubstanz ist ein vorrangiges Ziel der Dorferneuerung. Wenn an anderer Stelle der Mangel an Bauplätzen beklagt wird, gilt es um so mehr, den künftigen Wohnraumbedarf im Bestand zu decken, um die Ausweisung von Baugebieten „auf der grünen Wiese“ soweit als möglich zu begrenzen (siehe Kapitel 4.4.1).



### Zusammenfassung

Die in zwei Arbeitsschritten durchgeführte Bewertung der Bausubstanz orientiert sich an den Merkmalen der regionalen Baukultur und belegt den Bedarf für die Durchführung baulicher Erneuerungsmaßnahmen. In Einzelfällen sollte neben der baulichen Erneuerung und gestalterischen Aufwertung, die mit Mitteln der Dorferneuerung nach Maßgabe der baugestalterischen Empfehlungen gefördert werden können, die Möglichkeiten der Substanzerhaltung durch Umnutzung oder Nachnutzung leer stehender Gebäude geprüft werden.

Eine detaillierte Beurteilung der Gebäude und die Erstellung von Erhaltungs- und Gestaltungskonzepten bleibt der Bearbeitung von Förderanträgen im Einzelfall vorbehalten.

### 3 Analyse und Zielsetzungen

Ein in sich schlüssiges Zielkonzept bildet die Grundlage für eine abgestimmte Ortsentwicklung und für die Erarbeitung gezielter Maßnahmenvorschläge. Die Ergebnisse der Bestandserfassung werden in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammengestellt. Aus dem Leitbild, das Orientierung und Richtschnur für die künftige Entwicklung geben soll, werden Zielsetzungen und Handlungsfelder abgeleitet.



### 3.1 SWOT-Analyse

Nach der ausführlichen Darstellung der Bestands-situation in den vier Ortschaften entlang der Warnau wird diese im Folgenden zusammenfassend analysiert. Dieser Arbeitsschritt erfolgt in Anlehnung an die in der strategischen Unternehmensplanung verbreiteten Methode der so genannten SWOT-Analyse<sup>1</sup>, die die Betrachtung von Stärken und Schwächen sowie von Chancen und Risiken integriert. Hierbei werden zunächst die örtlichen Qualitäten und Potenziale in den sechs untersuchten Feldern den Problemen und Schwächen gegenübergestellt.

Aus dieser Tabelle ergibt sich ein differenziertes Bild der Handlungsansätze der Dorferneuerung, und zwar in dem Sinne, dass die Stärken zu fördern und die Schwächen auszugleichen sind.

Im zweiten Schritt werden Chancen und Risiken unter Berücksichtigung allgemeiner Entwicklungstrends und Umfeldbedingungen herausgearbeitet. Diese Betrachtung leitet zu einer zukunftsorientierten Formulierung von Leitzielen und Handlungsfeldern.

Stärken	Schwächen
Ausgangssituation	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• günstige großräumige Lage im Städtedreieck Hannover-Bremen-Hamburg</li> <li>• Einrichtungen in der Region (Weltvogelpark, diverse Freizeitparks in der Umgebung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgangsraum</li> <li>• Grenzlage zweier Landkreise (Soltau-Fallingb. und Rotenburg) sowie dreier Kommunen</li> </ul>
Bevölkerungsstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• geschichtsträchtiges Gebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• leichter Bevölkerungsrückgang in den Dörfern</li> <li>• Alterungsprozess der Bevölkerung</li> </ul>
Raumstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• vielfältiges Raum- und Siedlungsgefüge</li> <li>• gute Erreichbarkeit der Grund- und Mittelzentren Visselhövede, Bomlitz und Walsrode und somit gute infrastrukturelle Versorgung</li> <li>• gute überörtliche Verkehrsanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• z.T. fehlende Radwege an klassifizierten Straßen und fehlende Wege abseits der Hauptstraßen</li> <li>• z.T. schlechter Wege- bzw. Straßenzustand</li> <li>• teils schlechtes ÖPNV-Angebot</li> </ul>
Kulturlandschaftsraum	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschafts- und Freizeitraum Lüneburger Heide</li> <li>• abwechslungsreiche, kleinteilig gegliederte Landschaft mit dem verbindenden und namensgebenden Naturraumelement Warnau</li> <li>• NSG „Ottinger Ochsenmoor“ und LSG „Warnautal“ und „Allernbachtal“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Warnau in einigen Abschnitten naturfern ausgebaut, Wehranlagen verhindern die aquatische Passierbarkeit</li> <li>• z.T. ausgeräumte Ackerfluren auf der Geest</li> <li>• schwindender Lebensraum für Tiere und Pflanzen im Dorf</li> </ul>

<sup>1</sup> Der Begriff geht auf die englischen Begriffe zurück: **S**trength (Stärken), **W**eakness (Schwächen), **O**pportunities (Chancen) und **T**hreats (Risiken)

Stärken	Schwächen
Wirtschafts- und Sozialraum	
<ul style="list-style-type: none"> <li>starke örtliche Landwirtschaft in den Ortschaften Ottingen und Ahrsen-Jarlingen</li> <li>Pferderegion mit Betrieben und Wegen</li> <li>touristische Attraktivität (Radfahren, Reiten)</li> <li>Gastronomie und Beherbergung</li> <li>gute Dorfgemeinschaft und intakte Vereine</li> <li>örtliche Infrastruktur (Feuerwehr, Friedhöfe)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Strukturwandel: Aufgaben landwirtschaftlicher Betriebe, Leerstände auf historischen Höfen</li> <li>kaum gewerbliche Arbeitsplätze vor Ort</li> <li>Nahversorgung nicht am Ort</li> <li>schlecht genutztes Erholungspotenzial</li> <li>Nachwuchsprobleme in den Vereinen</li> <li>kaum Angebote für Kinder, Jugendliche und alte Menschen</li> </ul>
Ortsbild und Baugestalt	
<ul style="list-style-type: none"> <li>abwechslungsreiche städtebauliche Struktur (Einzelhöfe, Haufenwegedörfer, Kolonien)</li> <li>Durchdringung von Landschaft und Siedlung</li> <li>größtenteils ländliche Straßenprofile</li> <li>gut erhaltene regionaltypische Bausubstanz (Baudenkmale) und schöne dörfliche Freiflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>partielle Überformung der ländlichen Struktur</li> <li>einzelne gestalterische Entgleisungen und zum Teil drohender Verfall</li> <li>mittlerer Erneuerungsbedarf der Gebäude</li> <li>fehlende Bauentwicklungsmöglichkeiten</li> </ul>

Bereits im VIP-Seminar zu Beginn der Planung (Oktober 2009) sollten die Teilnehmer eine erste Einschätzung abgeben, wo sie Stärken bzw. Schwächen ihrer Ortschaften und der Region sehen. Die Zusammenfassung aus dem Seminarbericht<sup>1</sup> wird hier im Wortlaut wiedergegeben:

Die Seminarteilnehmer sahen eine wesentliche Stärke in den vorhandenen Einrichtungen innerhalb der Region. Diese lokalen Highlights wie der Vogelpark Walsrode bieten gute Voraussetzungen, um den Bereich Freizeit und Tourismus weiterzuentwickeln. Aufgrund der bestehenden Einrichtungen wird zudem die Bedeutung als Pferderegion von den Teilnehmern hervorgehoben. Genauso handelt es sich bei der Region um ein geschichtsträchtiges Gebiet (Hügelgräber, Borger Burg, Mühlen etc.). Eine weitere Stärke bezieht sich auf das Ortsbild der einzelnen Ortschaften. Alte, gut erhaltene Bausubstanz sowie große Bäume prägen das Ortsbild. Die umgebende Landschaft und die damit verbundene Ruhe werden ebenfalls als wesentliche Stärke angesehen.

Insgesamt ist die Landschaft entlang der Warnau abwechslungsreich und bietet viel Potenzial für Erholung. Die Teilnehmer umrissen ihr Selbstbild mit dem Motto „Wir wohnen dort, wo andere Leute Ferien machen“. Insgesamt haben die Teilnehmer ein positives Selbstbild von ihrer Region und identifizieren sich mit ihr.



<sup>1</sup> Verfasser: Gudrun Viehweg im Auftrag des Nds. Informations- und Kompetenzzentrums für den ländlichen Raum; Eicklingen 2009

Die subjektiven Einschätzungen der örtlichen Akteure zu den Schwächen decken sich weitestgehend mit den in der Tabelle genannten Defiziten, jedoch kommt für sie noch ein wesentlicher Aspekt hinzu:

Die größte Schwäche sehen die Teilnehmer im Engagement der einzelnen Bürger. Im Zuge der Verbunddorferneuerung ist es erforderlich, das Kirchturmdenken zu beseitigen und ein neues Wir-Gefühl zu entwickeln. Aussagen „Das war schon immer so...!“ sollen überwunden werden. Auch die eigene Bequemlichkeit und Sturheit soll dabei im Laufe des Prozesses in Begeisterung für den Prozess umgewandelt werden.

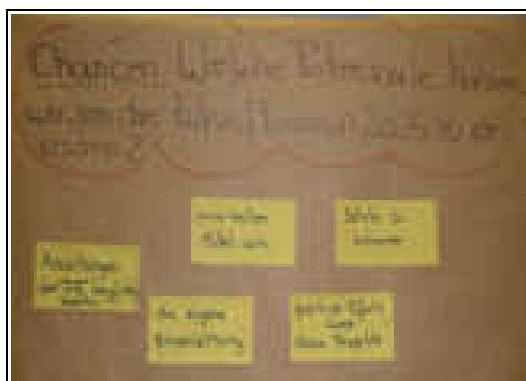
Die Dorferneuerung darf nicht als Selbstverständnis hingenommen werden. Es muss allen klar sein, nur wenn alle mitarbeiten, wird die Verbunddorferneuerung auch ein Erfolg. Es geht darum, eine emotionale und räumliche Verbindung zwischen den einzelnen Ortschaften herzustellen. Insgesamt gilt es, die Hemmnisse, die in den Köpfen vorhanden sind, abzubauen.

**Chancen und Risiken**

Zunächst ist festzuhalten, dass die Dörfer entlang der Warnau mit der Dorferneuerung eine besondere Chance haben, die in Aussicht stehenden Zukunftsaufgaben im Rahmen der Planung zu strukturieren und im Zuge der Umsetzung gezielt und im Rahmen der Verbundplanung gemeinsam anzugehen. Mit der Formulierung von Zielen und Maßnahmen können die für erforderlich gehaltenen Entwicklungsschritte eingeleitet und nachhaltig gesichert werden.

Auch für die Beurteilung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten sowie möglicher Hemmnisse wird auf die ersten Einschätzungen der Teilnehmer aus dem VIP-Seminar in Eicklingen zurückgegriffen:

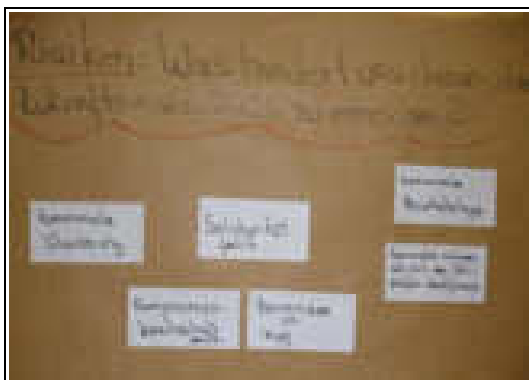
Prinzipiell sehen die Seminarteilnehmer in der Dorferneuerung die Chance, mit ihrer Hilfe einen An Schub für die künftige Entwicklung zu initiieren. Dabei können auch schon kleinere Projekte einen positiven Effekt erzielen. Die Teilnehmer erhoffen sich zudem Unterstützung durch ihre Städte und Gemeinden: Mit der Bewerbung zur Dorferneuerung haben sich die Kommunen zu diesem Instrument bekannt und sind bereit, bei diesem Prozess mitzuwirken.



Weiter zu den Risiken:

Hemmnisse in den Köpfen der Bewohner entlang der Warnau, aber auch fehlende Kompromissbereitschaft stellen die größten Risiken dar, die es schwer machen werden, Mitstreiter für den Dorferneuerungsprozess zu finden. Die Solidarität untereinander fehlt. Darüber hinaus müssen sich die einzelnen beteiligten Gemeinden mit den Ortschaften identifizieren und bei der Mittelbereitstellung dies auch unter Beweis stellen.

Als weiteres Risiko wird die kommunale Haushaltslage gesehen, die sich in den letzten Jahren immer mehr verschlechtert hat. Auch die kommunale Gliederung bedingt durch die gemeindliche Zusammensetzung der Verbunddorferneuerung wird als kritisch angesehen.



Schon aus dieser sowohl fachlich begründeten als auch aus dem subjektiven Empfinden der Dorfbewohner resultierenden Zusammenstellung von Stärken und Schwächen der vier Ortschaften entlang der Warnau sowie von Chancen und Risiken des Entwicklungsprozesses ergeben sich zahlreiche Handlungsansätze für die Dorferneuerung. Grundsätzlich geht es darum, die erkannten Stärken zu fördern und die erwarteten Schwächen im Sinne von Herausforderungen zu begreifen und auszugleichen.

### 3.2 Leitbild für die Ortsentwicklung

Leitbilder werden in der räumlichen Planung seit etwa 1990 vermehrt eingesetzt. Sie dienen dazu, die Zielvorstellungen einer Gemeinde oder Ortschaft oder die eines Entwicklungsprozesses zu beschreiben. Es wird ein grobes Bild einer angestrebten Zukunft skizziert, auf das das künftige Handeln ausgerichtet werden kann und soll. Leitbilder liefern damit eine maßgebliche Orientierungshilfe für Entscheidungsträger und Öffentlichkeit. Sie stellen damit zugleich die Grundlage für die Ableitung von Handlungsfeldern und Maßnahmen dar.

In diesem Sinne werden im Folgenden noch einmal die Zielvorgaben des Regionalen Entwicklungskonzeptes für die Vogelpark-Region sowie der Leader-Region Hohe Heide reflektiert, um daraus und aus den oben dargestellten Analysen ein Leitmotiv, Handlungsfelder und Ziele für die Entwicklung der Dörfer entlang der Warnau abzuleiten.

Wie in Kapitel 1.2.3 bereits dargestellt, hat die Vogelpark-Region ein Leitbild formuliert, das mit Bezug auf zahlreiche Vogelarten die Vielfalt und das Selbstverständnis der Region beschreibt. Die drei Entwicklungsziele



- Die Wirtschafts- und Arbeitsmöglichkeiten in der Region verbessern!
- Die Landschaft schützen, entwickeln und erlebbar machen!
- Attraktive Orte mit hoher Lebensqualität für alle schaffen!

lassen sich grundsätzlich und in dieser Allgemeinheit auch auf die Entwicklung der Ortschaften an der Warnau übertragen.



Das Leitbild der Hohen Heide wird mit folgenden vier Entwicklungszielen konkretisiert:



- Hohe Heide zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort entwickeln;
- Kulturlandschaft Hohe Heide erhalten und entwickeln;
- Angebote zu Kunst, Kultur, Tradition, Freizeit und Tourismus erarbeiten und vernetzen;
- Netzwerke zwischen Menschen, Institutionen und Orten in der Hohen Heide schaffen.

Auch diese Entwicklungsziele können auf die vier Ortschaften übertragen werden. Die Aufgabe und die besondere Chance der Verbunddorferneuerung entlang der Warnau ist es, die Wechselbeziehungen zwischen den Betrachtungsebenen von Ort und Region herzustellen.

Stellen die zitierten Leader-Ziele gewissermaßen die regionale Kulisse für örtliche Entwicklungsmaßnahmen dar, so soll den Planungsansätzen in den Dörfern entlang der Warnau ein Leitmotiv vorangestellt werden, das auf die Situation des Betrachtungsraumes bezogen ist. Wie in den Bestandsanalysen deutlich wurde, handelt es sich um einen Teilraum, der durch das landschaftliche Element der Warnau geprägt ist und in dem es über Ortschafts-, Gemeinde- und Kreisgrenzen hinweg zumindest Relikte sozio-kultureller Gemeinsamkeiten gibt. Vor diesem Hintergrund wird das Leitmotiv für die Entwicklung der Region und der Dörfer wie folgt formuliert:

**„Grenzen überwinden –  
Verbindendes entdecken“**

Zur grafischen Umsetzung dieses Leitbildes und der regionalen Struktur wurde bereits in dem VIP-Seminar das Abbild einer **Perlenkette** vorgeschlagen:



Wie Perlen an der Schnur sind die Ortschaften entlang der Warnau oder in ihrem Umfeld aufgereiht. In der Vision entsteht – über die Grenzen hinweg – eine Gemeinsamkeit der Dörfer, die es im Rahmen der Verbunddorferneuerung (wieder) aufzuspüren, zu konkretisieren und zu vertiefen gilt. In diesem Sinne werden mit der Dorferneuerungsplanung die historischen, landschaftlichen und sozialräumlichen Bezüge untereinander thematisiert. Dieser Ansatz zielt darauf ab, gemeinsam etwas zu erreichen, was eine einzelne Ortschaft nicht bewerkstelligen könnte.

Mit der Fokussierung der Planung auf ein solches Gemeinschaftsthema wird zum Ausdruck gebracht, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Dörfer als Akteure einer Region begreifen. So werden die Aktivitäten der Dorferneuerung und die vorgeschlagenen Projekte auf ein identitätsstiftendes und zukunftsorientiertes Ziel gebündelt, das seine Umsetzung freilich in verschiedenen Handlungsfeldern finden kann. Schließlich lassen sich nicht zuletzt auch Prioritäten für die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen begründen, um den gezielten Einsatz von Fördermitteln zu gewährleisten.

Neben diesem überörtlichen Ansatz, der sich auch in den nachfolgend aufgeführten Handlungsfeldern niederschlägt, hat jede Ortschaft eigene örtliche Themen, auf die ihr Hauptaugenmerk gerichtet ist. Aus dieser Verflechtung regionaler und örtlicher Themen ergab sich für die Planungsarbeit zur Verbunddorferneuerung entlang der Warnau die in Kapitel 1.3.1 dargestellte Projektstruktur mit örtlichen und überörtlichen Arbeitsgruppen. Auch in der Dokumentation mit dem vorliegenden Bericht finden sich diese Wechselbezüge der verschiedenen Ebenen und Themen wieder.

### 3.3 Handlungsfelder und Umsetzungsziele

Das vorangestellte Leitmotiv der Perlenkette und die gemeinschaftsorientierte Vision werden im Folgenden in Zielformulierungen für die Entwicklung der Dörfer entlang der Warnau umgesetzt. Dazu werden die in den zitierten regionalen Konzepten formulierten Entwicklungsziele auf der Grundlage der umfangreichen Bestandsanalysen im Planungsraum und unter Berücksichtigung des gemeinsamen Leitmotivs „Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“ hier zu fünf Handlungsfeldern verdichtet. Diese werden schlagwortartig als Imperative formuliert und mit Umsetzungszielen versehen. Ihre Konkretisierung finden diese Zielvorgaben in der unten dargestellten Zielhierarchie durch überörtliche Projekte einerseits und in ortschaftsbezogenen Maßnahmen andererseits.

Die Handlungsfelder und Umsetzungsziele für die Entwicklung der Ortschaften im Warnautal werden wie folgt dargestellt:

**1. Kulturlandschaft erhalten und entwickeln !**

Die naturräumlichen und ortsbildprägenden Strukturen und Elemente des Warnautales sind zu erhalten und zu entwickeln. Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen, die den Heidefluss und seinen Niederungsbereich mit den naturraumtypischen Biotopen aufwerten und als verbindenden Landschaftsraum besser erlebbar machen. Die weiten Geestflächen im Norden und Westen des Betrachtungsraumes sollen unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen gegliedert werden.

**2. Ortsbilder erhalten / Bauentwicklung ermöglichen !**

Zur Bewahrung des traditionellen heidetypischen Erscheinungsbildes der Dörfern sind ortsbildprägende Gebäude und Freiflächen – private wie öffentliche – in regionaltypischer Weise zu erhalten, zu erneuern und – soweit als Voraussetzung für die Substanzerhaltung erforderlich – umzunutzen. Jede Neubautätigkeit, die grundsätzlich im Rahmen der Innenentwicklung und einer behutsamen Arrondierung des Bestandes zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfes ermöglicht werden kann, soll sich harmonisch in die dörflichen Bau- und Freiraumstrukturen einfügen.

**3. Ländliche Wirtschaft nachhaltig stabilisieren !**

In einer zunehmend zentrenorientierten Wirtschaft und Gesellschaft sind alle Bemühungen zur Erhaltung/Schaffung landwirtschaftlicher und nicht-landwirtschaftlicher Arbeitsplätze vor Ort und zur Sicherung der ländlichen Infrastruktur einschließlich der ortsnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen zu fördern. Dabei kommt der Aufgabe des Kirchturmdenkens bei der Verfolgung ortsübergreifender Konzepte und Strukturen besondere Bedeutung zu.



*Schematische Darstellung der Zielhierarchie*

Diese Grundstruktur von Zielen und abzuleitenden Maßnahmen wurde bereits im VIP-Seminar zum Planungsbeginn formuliert und später im laufenden Prozess bestätigt und ausdifferenziert.

Die hier zusammenfassend aufgeführten Handlungsfelder und Umsetzungsziele orientieren sich an den Vorgaben der Dorferneuerung, umfassen aber zum Teil auch Ansätze, die mit Hilfe anderer Planungs- und Förderinstrumente zu realisieren sind. Hier wird die Dorferneuerungsplanung als umfassende Entwicklungsaufgabe verstanden, die sich der zukunftsfähigen Perspektiven des Ortes insgesamt annimmt und die Projekte unterschiedlicher Zielrichtungen auf den Weg bringen kann. In der Umsetzungsphase beschränkt sich der Einsatz von Dorferneuerungsmitteln auf den Katalog förderfähiger Maßnahmen im Sinne der ZILE-Richtlinie des Niedersächsischen Landwirtschaftsministeriums.

Auf der Grundlage der hier genannten Handlungsfelder und Umsetzungsziele werden in den nachfolgenden Abschnitten zunächst allgemeine Lösungsansätze sowie konkrete Vorschläge zur Entwicklung ortsübergreifender Konzepte dargestellt (siehe Kapitel 4). Nach den Projekten zu den vier genannten überörtlichen Handlungsfeldern gibt es einen Abschnitt zu den örtlichen Maßnahmen (siehe Kapitel 5), in denen Vorschläge zur Förderung der dörflichen Gemeinschaft und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse großen Raum einnehmen. Schließlich werden Empfehlungen für die Durchführung privater Erneuerungsmaßnahmen gegeben (siehe Kapitel 6) sowie Hinweise zu Prioritäten und Kosten der vorgeschlagenen öffentlichen Maßnahmen zusammengestellt (siehe Kapitel 7).

**4. Touristische Attraktivität steigern !**

Die Lagegunst des Planungsraumes, seine Einbindung in regionale Strukturen sowie die landschaftlichen und dorfkulturellen Potenziale und Qualitäten, die die Dörfer entlang der Warnau und der sie umgebende Kulturlandschaftsraum bereithalten, sollen zu Freizeit- und Erholungszwecken für Bewohner und Gäste der Region genutzt, verstärkt aktiviert und in Wert gesetzt werden. Im Rahmen von Handlungsansätzen der landschaftsbezogenen Erholung sind geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und zur Vermarktung der Angebote zu fördern.

**5. Dorfleben und Dörfergemeinschaft stärken !**

Besondere Bedeutung für die Lebensqualität auf dem Lande haben die Einrichtungen der Dorfgemeinschaften sowie öffentliche Grün- und Freiflächen. Diese sind unter Berücksichtigung der Ansprüche aller Altersgruppen zu erhalten, aufzuwerten und bedarfsgerecht zu ergänzen. Mit der Stärkung des regionalen Bewusstseins durch geeignete Instrumente der überörtlichen Kommunikation sollen – auch im Interesse der Entlastung öffentlicher Haushalte – die Voraussetzungen für die ortsübergreifende Nutzung von Angeboten und Einrichtungen geschaffen werden.

## 4 Überörtliche Projekte

Die formulierten Leitbildsätze und Umsetzungsziele bilden die Grundlage für die Erarbeitung gezielter Entwicklungsvorschläge zu den abgeleiteten Handlungsfeldern. Im Folgenden werden zunächst diejenigen Projektansätze mit überörtlichem Charakter dargestellt, die den gesamten Planungsraum berühren. Mit der Verfolgung und Umsetzung dieser Projekte kann dazu beigetragen werden, die Dörfergemeinschaft entlang der Warnau über die Ortschafts-, Gemeinde- und Kreisgrenzen hinweg zu fördern.

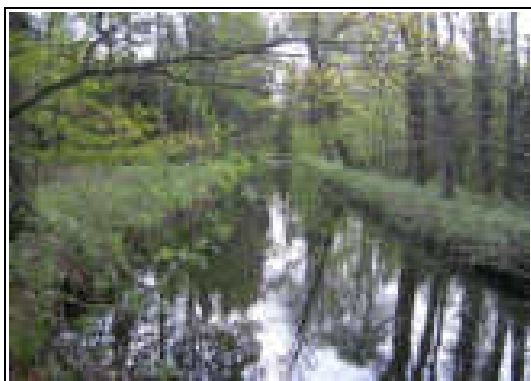


## 4.1 Natur und Landschaft

Im Kapitel 2.3 war der Bestand von Natur und Landschaft in den Ortschaften entlang der Warnau dargestellt worden. Mit Blick auf die Zukunft der Dörfer und ihrer Umgebung werden im Folgenden Ziele und Maßnahmen benannt, die auf die Erhaltung und Entwicklung der regionaltypischen Kulturlandschaft abstellen. Dabei handelt es sich um Vorschläge zur Entwicklung der Naturraumstrukturen im Warnautal sowie für landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

### 4.1.1 Gewässerentwicklung Warnau

Die Warnau ist das prägende und verbindende Landschaftselement des Planungsraumes. Die Entwicklung des Heideflusses und seiner Nebengewässer sowie der gewässerbezogenen Lebensräume im Niederungsbereich ist deswegen von besonderer Bedeutung für die Region. Wie in Kapitel 2.3.2 und 2.3.3 dargestellt wurde, unterliegen zwar große Teile des Warnautales dem Landschaftsschutz, doch unterliegen Fluss und Niederung einer Reihe von Beeinträchtigungen. Der bereits zitierte Gewässerentwicklungsplan, in dem Zustand und Entwicklungsmöglichkeiten der Böhme und ihrer Nebengewässer untersucht wurden<sup>1</sup>, stellt fest, dass die Warnau aufgrund der begrenzten ökologischen Durchgängigkeit, aber auch der anthropogenen Gewässerstruktur derzeit nur eingeschränkt als Nebengewässer natürlichen Ursprungs sowie als Reproduktionsgebiet für eine typische Fließgewässerfauna zur Verfügung steht.



1 Verfasser: AG Planula und Heide & Peters, 2004

Gleichwohl kann davon ausgegangen werden, dass die Warnau als typischer Heidefluss (kalt, nährstoffarm) das Potenzial zu einer ökologischen Aufwertung hat, dass man diese aber nur über einen längeren Zeitraum durch eine Vielzahl von Maßnahmen erreichen kann (ebenso wie der heutige Zustand des Gewässers über die Jahrhunderte durch den Einfluss menschlicher Nutzung entstanden ist).

Im Einzelnen lassen sich insbesondere folgende Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan anführen, die auch als Ziele im Rahmen der Verbunddorferneuerung verfolgt werden sollen<sup>2</sup>:

- Sicherung der **Gewässerrandstreifen** und Entwicklung von **Ufergehölzen**. Grundsätzlich sind die gesetzlich vorgesehenen Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m von intensiver Nutzung freizuhalten (§ 91 a Nds. Wassergesetz), um Einflüsse benachbarter Nutzungen (z.B. Landwirtschaft, Hausgärten etc.) abzupuffern. Weiter sollen die Gewässerränder abschnittsweise mit standortgerechten Gehölzen, vorzugsweise Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), bepflanzt werden.

Von besonderer Bedeutung ist die Anlage von Ufergehölzen in dem naturfernen Oberlauf der Warnau (Gemarkung Ottingen), während im mittleren Abschnitt (Gemarkung Ahrsen) der Gehölzumbau von Nadelhölzern hin zu standorttypischen Laubgehölzen an den Gewässerrändern im Vordergrund steht.

2 Im Übrigen wird verwiesen auf die Maßnahmenliste des Gewässerentwicklungsplanes.

Grundsätzlich werden die Ziele der Gewässerentwicklung von der Naturschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. unterstützt. Insbesondere wird angeregt, die Äsche als naturschutzfachlich bedeutsame Zielart im FFH-Gebiet Böhme wieder anzusiedeln.

Der Dachverband Aller-Böhme bekräftigt in seiner Stellungnahme die Bedeutung der Gewässerrandstreifen und regt für die Bepflanzung natürliche Aussaaten standorttypischer Gehölze an. Seitens des Nds. Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz wird ergänzt, dass bei der Durchführung von Maßnahmen der Wasserabfluss nicht behindert werden darf.

- Förderung der **aquatischen Durchlässigkeit** des Flusses. Der Rückbau und die Umgestaltung von Wehranlagen bzw. Sohlabstürzen sichert und vergrößert den Lebensraum und die Bewegungsmöglichkeiten der einschlägigen Tierarten (z.B. Bachforelle).

Nachdem die wasserbauliche Maßnahme an der Cordinger Mühle im letzten Jahr durchgeführt wurde, sind entsprechende Vorhaben im Bereich der Wehranlagen Jarlinger Mühle und Jarlingen Teichanlage "Baitgersweg" noch erforderlich (siehe Fotos unten). Auch die Umgestaltung der Sohlrampen/-abstürze beim Meyerhof, der Teichanlage Ahrsen, beim Brühshof und am alten Pulvermühlenwehr Cordingen zu langgestreckten Sohlgleiten durch Auffüllung/Anhebung des Unterwassers mit Kies dient der Verbesserung der Gewässerstruktur.



- Nutzungsaufgabe der privat genutzten **Fischteichanlagen** in Ahrsen, Cordingen und Borg. Aus der Sicht des Fließgewässer- und des Naturschutzes wäre die Wiederherstellung des naturnahen Talraumes wünschenswert. Zunächst ist aber die Standsicherheit der bachnahen Dämme für die im Nebenschluss befindlichen Fischteiche zu gewährleisten.

Neben diesen konkreten Maßnahmen, die auch auf der Karte zur Landschaftsentwicklung dargestellt sind, werden hier einige weitere Ziele der Fließgewässerentwicklung angeführt, die allgemein – hier ohne konkrete örtliche Festlegung – beachtet werden sollten:

- Generell ist für die **Minimierung von Sedimenteinträgen** Sorge zu tragen. Mit der Reduzierung von Sandeinträgen und -ablagerungen lassen sich Beeinträchtigungen der Lebensraumbedingungen für Fische, Larven, Insekten etc. vermeiden, die durch die Zerstörung des Sohlgefüges entstehen.
- Grundsätzlich sollten **Einschränkung der Nutzungen** der Gewässer oder der Gewässerränder hingenommen werden, um die ökologische Qualität des Gewässers durch die Reduzierung chemischer und sonstiger Einträge zu sichern bzw. zu verbessern. Auch erholungsbezogene Nutzungen (z.B. Wassersport) sollten entsprechende Rücksichtnahme üben.

**Hinweise zur Durchführung**

Bei den dargestellten Maßnahmen handelt es sich um Vorschläge eines Zielkonzeptes, deren Realisierung im Einzelfall zu konkretisieren ist. Neben den jeweiligen Eigentümern sind die Gemeinden, die Wasserbehörden bei den Landkreisen und der Unterhaltungsverband Böhme bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Die Bestimmungen des Wassergesetzes sind zu beachten und die Gewässerunterhaltung muss gesichert sein.

Auch die Förderung der aquatischen Durchlässigkeit und die Minimierung von Sedimenteinträgen werden als Ziele der Gewässerentwicklung vom Dachverband Aller-Böhme sowie von der Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg ausdrücklich begrüßt.

Seitens der Denkmalbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. wird die Bedeutung von der Wehre, Staus und Teichanlagen als kulturlandschaftsprägende Elemente hervorgehoben.

Bezüglich des Neubaues technischer Anlagen weist der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz darauf hin, dass auch etwaige Ausgleichsmaßnahmen gemäß EG-Waserrahmenrichtlinie durchgeführt werden können.

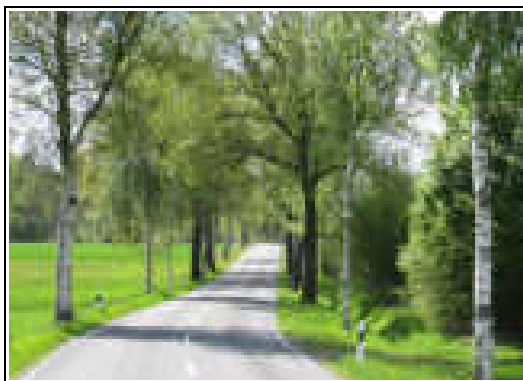
Die Naturschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. regt an, die örtlichen Angelvereine für die Betreuung von Gewässerentwicklungsmaßnahmen einzubeziehen.

### 4.1.2 Landschaftsgliederung

In den Zielkonzepten der Landschaftsrahmenpläne der Landkreise Rotenburg und Soltau-Fallingb. sind zahlreiche naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen auch für den Planungsraum niedergelegt. Aus Sicht der Verbunddorferneuerung kommt der Aufwertung des Landschaftsbildes besondere Bedeutung zu, da der zusammenhängende Landschaftsraum ein wesentliches Bindeglied zwischen den Dörfern im Warnautal darstellt.

Neben den im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Maßnahmen an der Warnau und in ihrem Niederungsbereich leistet die Verbesserung der Landschaftsstruktur durch die Anreicherung der Gehölzstrukturen einen wesentlichen Beitrag in diesem Sinne. Insbesondere die ausgedehnten Ackerflächen im Norden und Westen des Planungsraumes bedürfen der landschaftlichen Gliederung. Im Einzelnen kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

Meist treten Baumreihen und -alleen wegebegleitend an den Straßen und Feldwirtschaftswegen des Planungsraumes in Erscheinung. Während die typischen Straßenbäume an den klassifizierten Straßen zum großen Teil gut erhalten und ggfs. auch nachgepflanzt sind, wurden die Gehölze in intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen vielfach beseitigt.



#### Laubbäume: Baumreihen und Alleen

Diese Grünelemente haben ebenso wie die weiter unten aufgeführten Gehölzreihen und Strauchhecken neben ihrer Wirkung für die Strukturierung der Landschaft auch große Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt. Wichtige ökologische Funktionen sind u.a.:

- Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger, Insekten, aber auch für Reptilien und Amphibien;
- Nahrungshabitat für Bienen, Schmetterlinge etc. sowie für diverse Vogelarten wie Drossel, Stieglitz, Kleiber;
- Winterquartiere für Feldtiere wie Igel, Maus und Hase;
- Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzenarten, die in der offenen Landschaft keinen Lebensraum mehr finden.

Entsprechend der natürlichen Vegetation der naturräumlichen Einheit eignen sich auf den meist trocken-sandigen Böden der Geest insbesondere Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als Baumarten für die Anpflanzungen. Daneben können – insbesondere als Straßenbäume – auch andere heimische Laubbäume zum Einsatz kommen, z.B. Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Auf nährstoffreichen Standorten gedeihen auch Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*), an feuchten Stellen Eschen (*Fraxinus excelsior*).

Für die Anpflanzung von Baumreihen und -alleen in Ortsnähe wird die Verwendung hochstämmiger Obstgehölze so genannter alter Lokalsorten empfohlen (siehe Kasten), sofern eine dauerhafte Pflege, beispielsweise durch örtliche Patenschaften, gesichert ist.

Obstgehölze alter Lokalsorten, z.B.:

- **Äpfel:**  
„Boskoop“  
„Jakob Lebel“  
„Kaiser Wilhelm“  
„Celler Dickstiel“  
„Goldparmäne“  
„Weißer Klarapfel“
- **Birnen:**  
„Neue Poiteau“  
„Gellerts Butterbirne“  
„Gute Luise“  
„Gute Graue“
- **Zwetschgen:**  
„Hauszwetschge“  
„Grüne Reneklode“  
„Nancy Mirabelle“
- **Kirschen:**  
„Büttners Rote Knorpel“  
„Schneiders Späte Knorpel“  
„Kassins Frühe“

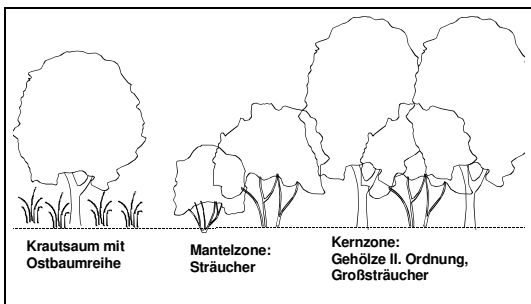
### Gehölzreihen und Strauchhecken

Neben Großbäumen gliedern Sträucher und Hecken den Landschaftsraum. Auch diese stellen wertvolle Kleinlebensräume für zahlreiche Pflanzen und Tiere dar. Zudem tragen sie in intensiv ackerbaulich genutzten Bereichen zum Erosionsschutz bei. Für diese Anpflanzungen sind neben den o.g. Baumarten vor allem Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*) und weitere heimische Sträucher zu verwenden (siehe Kapitel 4.4.3).



### Feldgehölze

Wo ausreichend Raum vorhanden ist oder entsteht, zum Beispiel auf nicht mehr sinnvoll zu bewirtschaftenden Restflächen, können auch Feldgehölze angelegt werden. Als Arten kommen die bereits genannten Bäume und Sträucher in Frage. Bei der Anlage dieser Feldgehölze ist ebenso wie bei der Pflanzung von Gehölzstreifen ein mehrstufiger Aufbau der Pflanzungen mit Kern-, Mantel- und Saumzone anzustreben.



### Wegränder, Feldraine und Böschungen

Auch die extensiv genutzten Randstreifen entlang von Wegen, Gräben oder Flurstücksgrenzen, so genannte Saumbiotope, übernehmen in einer weitgehend ausgeräumten Feldflur wichtige ökologische Funktionen als Lebensraum und Nahrungsbiotop für Vögel und Kleinsäuger sowie für Falter, Bienen, Käfer etc. Beispielsweise beherbergen die für diesen Lebensraum typischen Stauden Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*) mehr als 100 Insektenarten.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg und das Nds. Forstamt Sellhorn weisen darauf hin, dass für Pflanzmaßnahmen in der freien Landschaft Gehölze autochtoner Herkunft, d.h. standort- und gebietsheimische Pflanzen, zu verwenden sind.

Deswegen sollten diese Biotope erhalten und auch nachträglich wieder hergestellt werden. Hierfür kommen insbesondere die Seitenräume in breiten Wegeparzellen der ackerbaulich genutzten Flächen, Böschungen an Straßen, Wegen und Gewässern sowie sonstige Restflächen in Betracht. Die Feldraine können geschützt werden durch den Verzicht auf (oder die Reduzierung von) Gift- und Düngergaben in ihrem Nahbereich. Mit der Verlegung der Mahd dieser Flächen auf den Spätsommer wird den Entwicklungsphasen der Pflanzen und Tiere Rechnung getragen.

### Hinweise zur Durchführung

Grundsätzlich handelt es sich bei den genannten und dargestellten Maßnahmen zur Landschaftsgliederung um noch nicht abgestimmte Vorschläge aus Sicht der Dorferneuerungsplanung. Diese Vorschläge sind im Interesse der Landschaftsgliederung und Biotopvernetzung Teil des Konzeptes zur Landschaftsentwicklung im Warnautal. Auch wenn zumindest die einseitige Bepflanzung entlang von Straßen und Wirtschaftswegen angestrebt wird, sind alle Maßnahmen vor ihrer Realisierung mit den betroffenen Flächeneigentümern und -nutzern abzustimmen. Dabei sollten zur Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung folgende Hinweise beachtet werden:

- Naturschutzbezogene oder landschaftsstrukturierende Maßnahmen werden unabhängig von augenblicklichen Eigentumsgrenzen geplant. Mit Hilfe bodenordnender Maßnahmen (z.B. Landtausch) können Grenzertragsstandorte bzw. arbeitstechnisch ungünstig zu bewirtschaftende Flächen dem Naturschutz zur Verfügung gestellt werden.
- Derartige flächenbeanspruchende Maßnahmen müssen nicht zwangsläufig zu Lasten der Grundeigentümer gehen. Wenn solche Flächen nicht in öffentliches Eigentum übergehen, müssen Pflege und Unterhalt vertraglich mit den Eigentümern geregelt werden.
- Anpflanzungen sollten auf der Süd- oder Westseite der Straßen und Wege angelegt werden, um die Beschattung der Felder zu begrenzen. Durch gelegentlichen Rückschnitt sind die Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten.

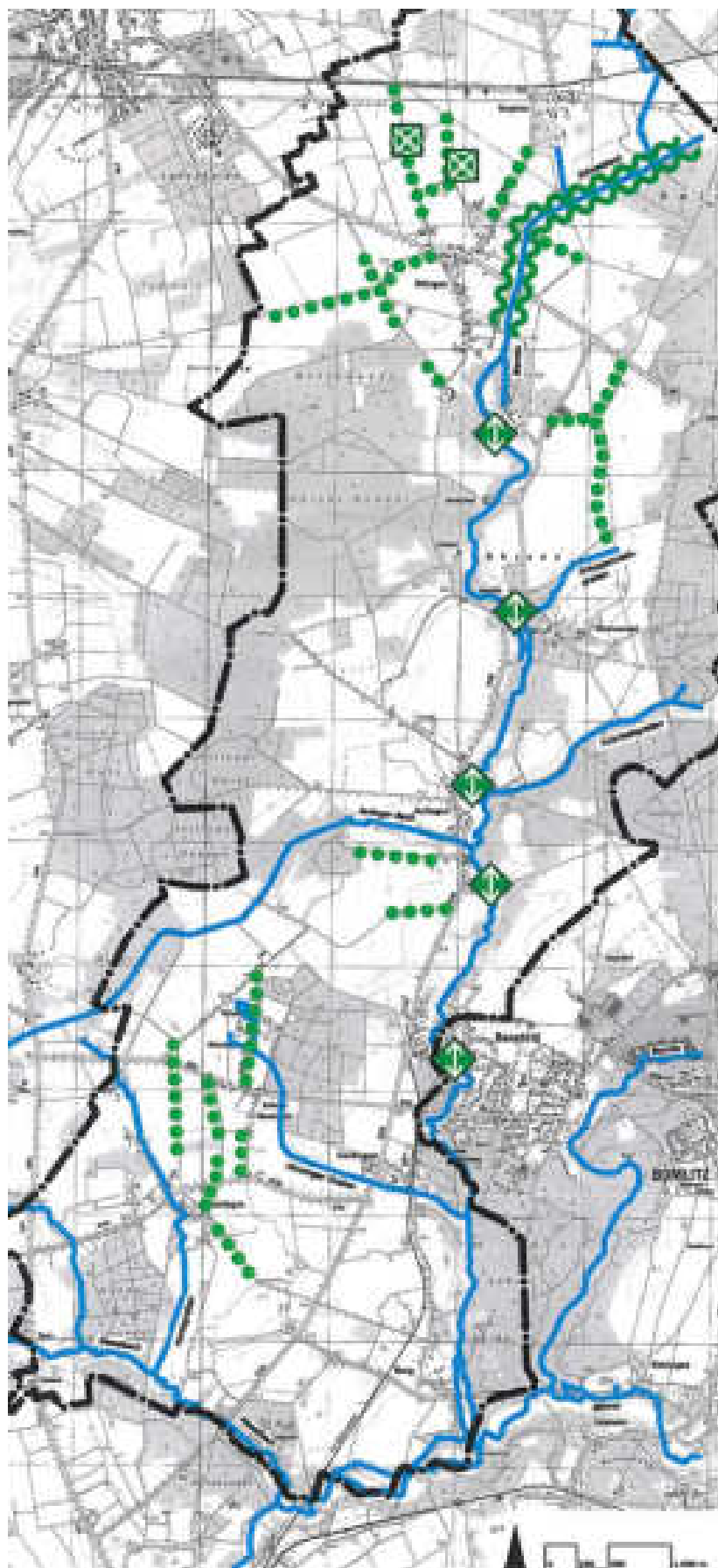
Die dokumentierten Empfehlungen und Vorschläge wurden aus naturschutzfachlicher Sicht und aus einer gesamtheitlichen Betrachtung entwickelt. Sie sind als Anregungen zu verstehen und können im Rahmen der Dorferneuerung realisiert und gefördert werden, soweit sie der Einbindung der Ortschaften in die Landschaft dienen. Weitere Umsetzungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen privater Initiativen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen oder in der Anwendung anderer Instrumente (z.B. Förderprogramme der Naturschutzbehörden). Bei einer Förderung durch die Dorferneuerung können Zäunung, Fertigstellungspflege, auch Grunderwerb und Grenzvermessung in den Kosten berücksichtigt werden.

### Karte zur Landschaftsentwicklung

Auf der nachstehenden Karte sind die aus Sicht der Verbunddorferneuerung wichtigsten landschaftspflegerischen Maßnahmen dargestellt. Dabei handelt es sich um gewässerbezogene Maßnahmen – Uferrandstreifen vor allem in der Gemarkung Ottingen, aquatische Durchlässigkeit bei einer Reihe von Wehren an der Warnau – sowie um Vorschläge zur Landschaftsgliederung. Hierzu sind diejenigen Wegeabschnitte gekennzeichnet, die für Anpflanzungen geeignet sind und die wichtige Wegebeziehungen betonen. Sie befinden sich überwiegend in den Gemarkungen Ottingen und Hünzingen.

Schließlich müssen zwei der sogenannten Flatts – Wasserkuhlen in der Gemarkung Ottingen, die auch im Sommer nicht trocken fallen – gepflegt und ausgegraben werden. Diese Biotope liegen auf einer leichten Anhöhe westlich des Ortes und stellen den Lebensraum für Blesshühner und diverse Amphibienarten dar.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg weist darauf hin, dass es sich bei den hier genannten Kleingewässern um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNat SchG handelt.



**Derfarnossierung entlang der Warnau**  
*„Grenze überwinden – Entwicklung verbinden“*

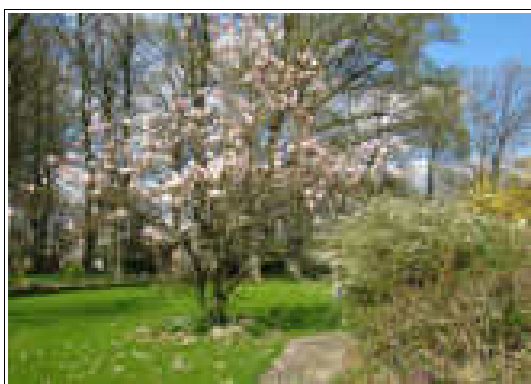
Karte: Landschaftsentwicklung

Legende:

-  Fließgewässer
-  "Flats" ausbauen
-  strukturelle Durchlässigkeiten herstellen
-  Landschaftsrand begrünen
-  Auffällung oder Ergänzung von Baumreihen oder -alleen
-  Grenze des Planungsgebietes

### 4.1.3 Innerörtliche Grün- und Freiflächen

Innerörtliche Grün- und Freiflächen stellen ein Stück Landschaft innerhalb des Siedlungsverbandes dar. Insoweit werden sie hier – gewissermaßen wiederholend (siehe Kapitel 2.5.1) – als Teil der überörtlichen Betrachtung angeführt. Ebenso wie regionale Baustoffe prägen naturraumtypische Pflanzen und regionaltypische Freiflächenstrukturen das Erscheinungsbild der Dörfer im Warnautal.



Die öffentlichen Freiflächen sind wichtige Orte im Dorf. Auf Friedhöfen und Ehrenmalen finden sich neben Rhododendren, Eiben und Eichen häufig dunkle Koniferen wie Wacholder oder Lebensbäume, die durch ländliche Ziergehölze ersetzt werden sollten. Spielplätze und Sportanlagen sind in der Regel gut eingegrünt mit dorftypischen Gehölzen.



Dorftypische Gehölzstrukturen der Region sind Hofgehölze (Eichenhaine) und Obstwiesen. Die Dorfstraßen werden wie die Straßen und Wege in der freien Landschaft durch Baumreihen und -alleen geprägt. Markante Einzelbäume treten hinzu. Neben den weit charakteristischen Eichen sind Ahorn, Buche, Esche, Linde und Kastanie als großkronige Laubbäume zu nennen. Auch die begrünten, mit Rasen oder flach wachsenden Bodendeckern bepflanzten Straßenseitenräume tragen zu dem ländlichen Ambiente bei.

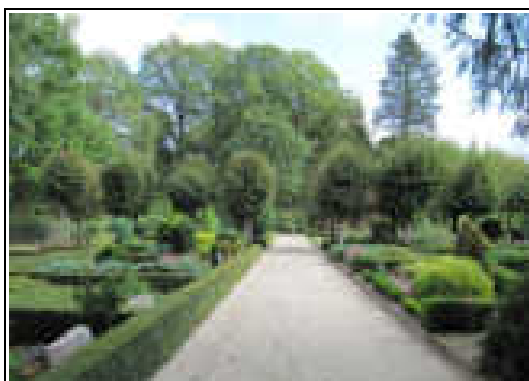
Schließlich sind die privaten Höfe und Gärten wesentliche Bestandteile der ländlichen Freiflächenstrukturen.

Grundsätzlich lässt sich aus dieser zusammenfassenden Betrachtung ableiten, dass bei der Gestaltung der dörflichen Straßen, Wege und Plätze die als regionaltypisch erkannten Freiraumstrukturen erhalten und erneuert werden sollten. Die im Raum der Südheide natürlich vorkommenden Bäume und Sträucher sind ebenso zu verwenden wie die in der regionalen Gartenkultur beheimateten Zierpflanzen, Stauden und Bodendecker. Nähere Ausführungen hierzu folgen in den Erläuterungen zu den ortschaftsbezogenen Maßnahmen (siehe Kapitel 5) sowie – einschließlich einer umfangreichen Liste mit dorftypischen Gehölzen und Stauden – in den Hinweisen zur Erneuerung und Gestaltung privater Anwesen (siehe 4.4.3).



#### 4.1.4 Sonderthema: Bestattungskultur

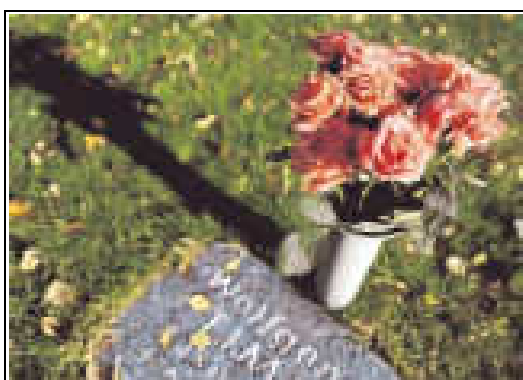
Wie in Kapitel 2.4.5 ausgeführt verfügen die Ortschaften Ottingen, Ahrsen-Jarlingen sowie Borg-Cordingen über eigenständige Friedhöfe. Sie sind als traditionelle dörfliche Freiflächen gut eingegrünt und zeichnen sich durch eine angemessen schlichte Gestaltung im Raster der Grabstätten aus. Mit Blick auf die aktuelle Nachfragesituation in den Dörfern wurden alternative Bestattungsformen und deren Umsetzungsmöglichkeiten ortsübergreifend erörtert.



Hintergrund der Überlegungen ist die sich wandelnde Bestattungskultur: Immer weniger Bundesbürger entscheiden sich für das klassische Erdbegräbnis. Immer häufiger wird das pflegeleichtere und kostengünstigere Urnengrab gewählt. Daneben – allerdings weniger verbreitet im ländlichen Raum – ist auch eine erhöhte Nachfrage nach anonymen Gräbern zu verzeichnen. Zu begründen ist diese Entwicklung vielfach mit den gestiegenen Kosten, aber auch die Frage der Grabpflege spielt in Zeiten, wo die Kinder oft nicht mehr im Dorf ihrer Eltern wohnen, eine große Rolle. Daher sollte für die Zukunft versucht werden, weitere Bestattungsmöglichkeiten mit keinem oder sehr geringem Pflegeaufwand zu schaffen.

Auch wenn auf den kleinen Friedhöfen der Dörfer im Warnautal die Einrichtung der mittlerweile weit verbreiteten Friedwälder nicht in Betracht kommt, die Anlage von Flächen für Urnengräber oder auch anonyme Begräbnisse ist Gegenstand der kommunalen und örtlichen Friedhofsplanung. Die Stadt Visselhövede hat bereits reagiert und in ihre Friedhofssatzung dahingehend geändert. Seit 2009 sind auf den kommunalen Friedhöfen neben Erdbestattungen nun auch Urnenreihengrabstätten im Rasen oder Urnengrabstätten im Ruhepark zulässig. Die Urnenreihengrabstätten im Rasen dürfen (müssen aber nicht) mit einer Grabplatte gekennzeichnet werden. Die Bestattung im Ruhepark hat in einer vergänglichen Urne zu erfolgen und wird nicht gekennzeichnet. Eine namentliche Kennzeichnung kann an einer zentralen Gedenksäule erfolgen. Auch in der Gemeinde Bomlitz zeichnet sich ab, dass sie ihre Friedhofssatzung in ähnlicher Weise öffnen wird.

Die Erneuerung und Umgestaltung der Friedhöfe wird in dem ortschaftsbezogenen Maßnahmenkonzept thematisiert (siehe Kapitel 5.2.4 und 5.3.5). In diesem Zusammenhang werden die hier dargelegten Überlegungen zur Berücksichtigung neuer Bestattungsformen aufgegriffen.





## 4.2 Freizeit und Erholung

Wie insbesondere in Kapitel 2.4.4 herausgestellt wurde, birgt das Warnautal ein bislang wenig genutztes Potenzial für touristische Nutzungen. Dieses gilt es im Rahmen einer behutsamen Entwicklungskonzeption zu nutzen, zu erweitern und in Wert zu setzen, wobei als Zielgruppen Bewohner und Gäste der Region zu betrachten sind. Vor allem landschaftsbezogene Erholungsformen sind so zu entwickeln, dass landschaftliche, kulturelle und gastronomische Ziele der Region erschlossen sowie zusätzliche attraktive Angebote geschaffen werden. Grundlage der Überlegungen im Rahmen der Verbunddorferneuerung ist dabei das Bemühen, die Eigenart der Ortschaften und der Region zu erhalten und im beschriebenen Sinne zu entwickeln.

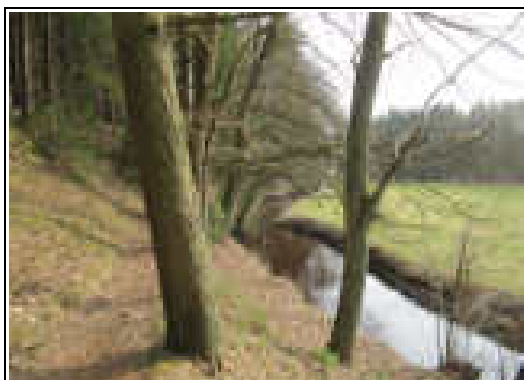
### 4.2.1 Örtliche und regionale Wege

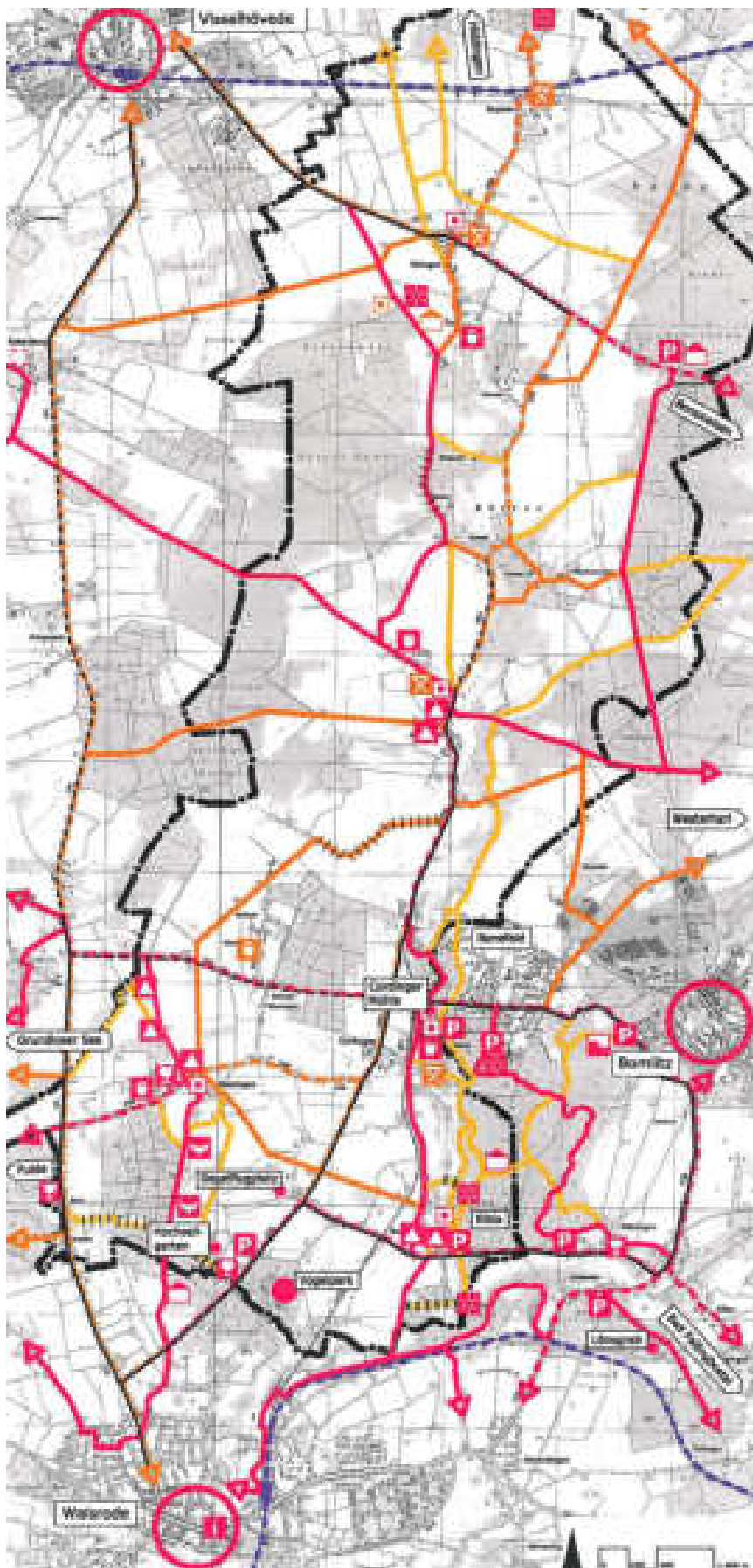
Wichtigste Voraussetzung für landschaftsbezogene Erholungsnutzungen ist ein Wegenetz, das die Dörfer der Region und örtliche Ziele und Sehenswürdigkeiten miteinander verbindet und das an überörtliche Wege anknüpft. Dieses Wegenetz dient einerseits den Bewohnern der Dörfer: Sie nutzen die Wege im Alltag für Fahrten zu Arbeitsstätte, Schule, Einkauf etc. oder im Rahmen der Feierabend- und Wochenenderholung. Andererseits erschließt das Wegenetz das Warnautal für touristische Nutzungen, sowohl für die Naherholungsgäste aus der Umgebung als auch für Urlaubsgäste.

Sowohl unter diesem Gesichtspunkt als auch mit Blick auf die Zielsetzung der Verbunddorferneuerung, das Zusammenwachsen der vier Ortschaften zu fördern, kommt überörtlichen Wegeverbindungen besondere Bedeutung zu. Dabei ist die Betrachtung zunächst fokussiert auf die Nutzung der Wege für die Aktivitäten Radfahren und Spaziergehen/Wandern.

In der Analyse wurden dazu sämtliche Straßen und Wege im Planungsraum sowie ihre Bedeutung im Rahmen vorliegender Konzepte erhoben. Weiter wurden die wichtigsten vorhandenen Einrichtungen, Infrastrukturangebote und regionalen „Highlights“ zusammengetragen.

Wie die nachfolgende komplexe Karte zeigt, sind Dörfer und Region des Warnautales eingebunden in eine Reihe von regionalen Radwegen (rote Signatur). Dabei handelt es sich vor allem um die im Rahmen der Leader-Projekte Vogelparkregion und Hohe Heide ausgeschilderten Wege, die auch an überörtliche Ziele, zum Beispiel die umgebenden Städte, und weitere Radfernwege anbinden. Die in orange markierten Verbindungswege stellen innerhalb des Planungsraumes wichtige Anschlüsse zwischen den Ortschaften her. Schließlich werden örtlich bedeutsame Erholungswege dargestellt (gelb), die zum Teil insbesondere als Fuß- und Wanderwege geeignet sind.





**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
(Ausgewählte Funktionen werden)

**Karte: Rad- und Wanderwegenetz**

**Wegefunktion und -belegung**

- Regionaler Fernweg
- Überörtliche Verbindungsweg
- Ortliche Verbindungsweg

**Wegesort und -ausstattung**

- Verlauf auf landschaftscharakterlichen Wegen und einseitigen Straßen
- - - Verlauf auf breiten und wenigen öffentlichen Hauptverkehrsstraßen
- - - - Nebweg entlang öffentlicher Straßen vorhanden
- - - - - Nebweg entlang öffentlicher Straßen erforderlich
- + + + + öffentliche Wegeweise (Ausschuss erforderlich)
- + + + + öffentliche Anlaufstelle (Ausschuss erforderlich)
- - - - 20-Meterabschnitte mit Gehweg

**Schwerenrichtungen und touristische Infrastruktur**

- P Parkplatz
- i Informationsbüro/Bestand
- i Informationsbüro/Planung
- X Kassenbüro/Bestand
- X Kassenbüro/Planung
- S Schulküche/Bestand
- S Schulküche/Planung
- T Touristeninformation
- E Eisenwegpunkt
- A Unterkunft
- E Folgebauweise/Schwerenrichtung
- E Schwerenrichtung, Bestand/Planung
- W Wohnhaus
- S Spielplatz/Bestand
- S Spielplatz/Planung
- F Freibad

- - - - Grenze des Planungsbereichs

### Wegeausbaubedarf

Hinsichtlich Wegezustand und -beschaffenheit wird – analog zu gängigen Radwegekarten – unterschieden zwischen Wegen im Verlauf auf landwirtschaftlichen Wegen oder untergeordneten Straßen und Wegen auf Hauptverkehrsstraßen. Auch die vorhandenen Radwege entlang öffentlicher Straßen sind dargestellt.

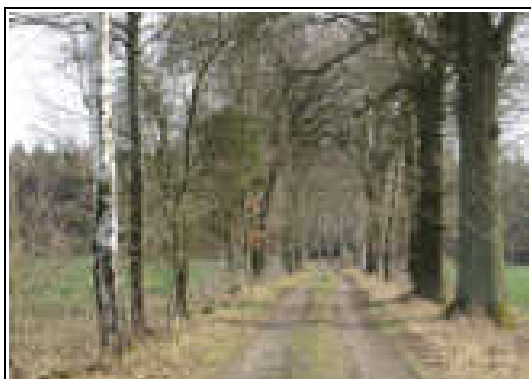
Grundsätzlich wird angestrebt, dieses vorhandene Wegenetz im Rahmen des Gesamtkonzeptes zu nutzen und nur punktuell und behutsam zu ergänzen. In diesem Sinne ist aus der Karte auch ablesbar, wo Ausbesserungsbedarf im Verlauf schlechter Wegestrecken besteht (z.B. stark versandte Wege) und wo Teilstrecken zur Verknüpfung vorhandener Wege fehlen.

Aus Sicht der Planungen zur Verbunddorferneuerung entlang der Warnau sind dies im Einzelnen folgende Wegeabschnitte:

- Ottingen nach Ahrsen  
Der Weg durch den Ahrser Sunder stellt eine wichtige Verbindung zwischen beiden Orten abseits der Hauptverkehrsstraßen dar. Seine geschotterte Oberfläche und im südlichen Abschnitt auch der Unterbau sind herzurichten.
- Radweg entlang der K 129  
Der vorhandene Radweg von Walsrode endet am Schafstall in Jarlingen und sollte zumindest bis zum Friedhof verlängert werden. Von hier aus lässt sich die vorgenannte Verbindung mit Anschluss nach Visselhövede nutzen.

- Jarlingen nach Hünzingen-Kolonie  
Um die Ortschaftsverbindung besser nutzbar zu machen, ist der vorhandene Sandweg von der K 129 bis zur Gemarkungsgrenze für den Radfahrverkehr zu ertüchtigen.
- Radweg an der L 161  
Der Radweg Walsrode – Visselhövede liegt zwar nicht im Planungsraum. Der geplante Ausbau des Lückenschlusses zwischen Ebbinggen und Kettenburg wird aber aus regionaler Sicht sehr begrüßt.
- Radweg entlang der K 131  
Der Bau des Radweges von Ebbinggen bis zum Cordinger Kreisel ist von erster Priorität, um den wichtigen Anschluss von Hünzingen-Kolonie nach Benefeld verkehrssicher zu gestalten.
- Anschlüsse zur Eibia und zur Borger Burg  
Im Süden des Planungsraumes kann das Wegenetz durch kurze Neubauabschnitte und den Bau je einer Brücke über die Warnau ergänzt werden, und zwar in der Ortslage Borg sowie als Verbindung von der Borger Burg zum Stieg.
- Dreikronen zur Luisenhöhe  
Auch wenn es sich in Teilen um Privatwege handelt, sollte schließlich die Verbindung entlang der Fischteiche und des Rieselbaches geöffnet, hergerichtet und im östlichen Abschnitt mit Anschluss an die K 129 neu hergestellt werden.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg weist darauf hin, dass für den Weg von Ottingen nach Ahrsen nur Unterhaltungsmaßnahmen zulässig sind. Ein Ausbau wäre ein Eingriff i.S.d. § 15 BNatSchG und im Übrigen auch nur in nicht bituminöser Bauweise zulässig.



Bei der Herstellung bzw. Ertüchtigung der genannten Wegeverbindungen handelt es sich nur zum Teil um Maßnahmen der Dorferneuerung (z.B. Brücke in Borg). Im Einzelfall sind andere Möglichkeiten der Umsetzung zu ergründen – sei es im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten der Gemeinden (z.B. Ahrsen – Ottingen) oder im Zuge von Ausbauprojekten der für Kreisstraßen und Radwege an diesen zuständigen Landkreise.

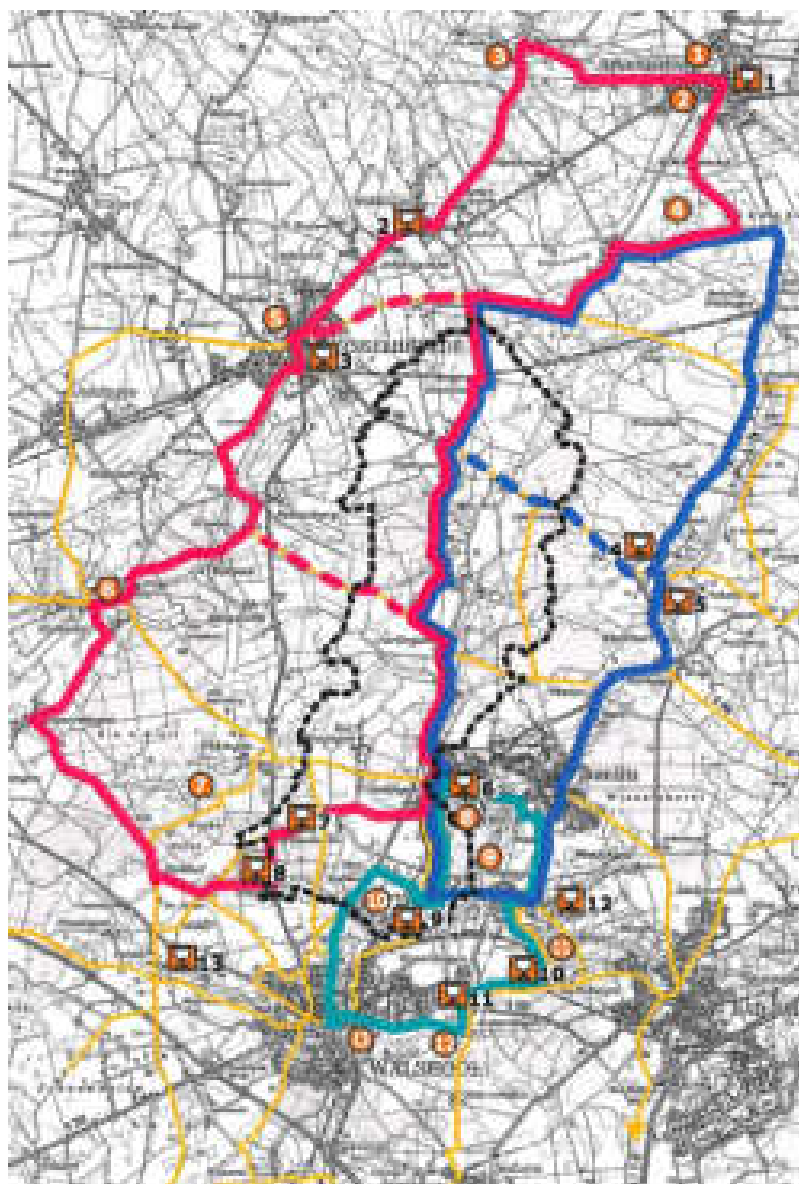
## Regionale Radtouren

Auf die besondere Bedeutung des Radtourismus war bereits in der Analyse hingewiesen worden (siehe Kapitel 2.4.4). Die Dörfer entlang der Warnau liegen zwar nur am Rande der Fremdenverkehrsregion Lüneburger Heide, sie bieten aber mit der Kombination von Ruhe, Natur und Landschaft auf der einen und der Nähe zu den Freizeitparks und anderen touristischen Zielen der Region gute Voraussetzungen für die Einbindung in regionale Radwegekonzepte.

Das dargestellte Wegenetz schafft – auch und erst recht mit den genannten Vorschlägen zu seiner Ergänzung – vielfältige Möglichkeiten, die Region und die Ortschaften des Warnautales auf dem Rad zu erkunden. Mit den regionalen Wegeverbindungen sind auch die Anschlüsse an die Fernradwege, zum Beispiel den Leine-Heide-Radweg und den Aller-Radweg gegeben.

Zur besseren Vermarktung des Radtourismus in der Südheide werden bereits seit geraumer Zeit von verschiedenen örtlichen und regionalen Akteuren Tourenbeschreibungen und Karten herausgegeben sowie Routen ausgeschildert. Allerdings musste festgestellt werden, dass die ungeordnete Materialvielfalt mehr zur Verwirrung denn zur Information der Gäste beiträgt. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen eines Leader-Projektes ein regionales Radwegekonzept für die Vogelpark-Region erstellt<sup>1</sup>, auf dessen Grundlage regional bedeutsame Radwege mit Wegweisung und Entfernungsangaben einheitlich ausgeschildert wurden. Als thematischer Rundweg wurde darüber hinaus die „Vogelpark-Route“ abgesteckt, die das Warnautal in seinem südlichen Abschnitt tangiert.

Im Rahmen der Planungen zur Dorferneuerung entlang der Warnau wurden weitere Überlegungen zur Entwicklung des Angebotes für Radtouristen angestellt und mit den beteiligten Kommunen sowie mit dem Regionalmanagement für die Vogelparkregion abgestimmt. Nach der Erhebung von Ausflugszielen und Einkehrmöglichkeiten in der Umgebung werden im Folgenden zwei weitere regionale Radrouten vorgeschlagen, die thematisch begründet sind („Sie erzählen eine Geschichte“, wie dies von Seiten des Tourismusmanagers der Vogelparkregion angeregt wurde).



<sup>1</sup> Verfasser: Büro böregio, Braunschweig 2009

Die Karte auf der vorigen Seite gibt das regionale Radwegenetz wieder und zeigt neben der Vogelparkroute im Süden des Gebietes (türkis) die beiden aktuellen Routenvorschläge, die das Warnautal jeweils auf ganzer Länge von Riepholm im Norden bis Borg im Süden einbeziehen.

• Kunst- und Kulturroute (rot)

Zum einen handelt es sich um einen ca. 55 km langen Rundweg westlich und nördlich des Warnautales, der Exponate zeitgenössischer Kunst ebenso erschließt wie historische Kunstschätze und Kulturgüter:

- Springhornhof Neuenkirchen,
- Kunst im Wasserturm Visselhövede
- Rittergut und Kirche Stellichte
- u.a.m.

• Wasser- und Mühlenweg (blau)

Zum anderen bestimmen die beiden Heideflüsse Warnau und Bomlitz mit ihrer naturräumlichen Ausstattung und mit Zeugnissen der menschlichen Bewirtschaftung das Themenspektrum des ca. 40 km langen Weges:

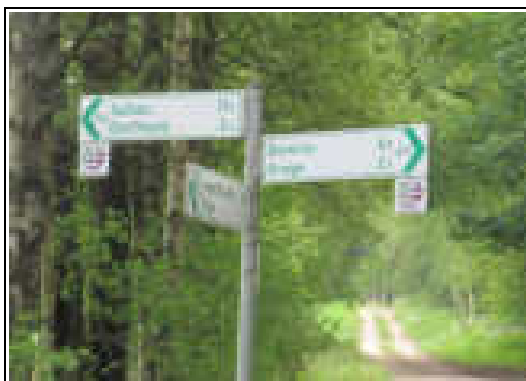
- Borger Burg und ehemalige Rieselwiesen
- Cordinger Mühle und weitere Wehre
- Naturraum Obere Bomlitz
- u.a.m.

Für beide Rundwege sind geeignete Querverbindungen vorgesehen, die jeweils eine Verkürzung der Routen auf eine familien- und kinderverträgliche Länge ermöglichen.

Bei den hier vorgestellten Radtouren handelt es sich um Vorschläge zur Erweiterung des Radwegkonzeptes und seiner Vermarktung. Diese Vorschläge gehen in besonderer Weise auf die Belange und Potenziale der Ortschaften im Warnautal zurück. Sie müssen für die regionale Vermarktung im Rahmen der Leader-Aktivitäten um weitere Anregungen aus Bad Fallingbommel und Walsrode, ggfs. auch aus Visselhövede, ergänzt und mit dem Regionalmanagement abgestimmt werden. Erste Gespräche zur Fortschreibung der Radwegekonzeption, die diese Routenvorschläge und ihre einheitliche Ausschilderung zum Inhalt haben soll, wurden mit den beteiligten Städten und Gemeinden geführt.

Wie bereits für die Vogelpark-Route und andere Themenwege geschehen, sollten die zusätzlichen Radrouten mithilfe eines Symbols, welches an den vorhandenen Schildern angebracht wird, ausgeschildert werden. Orientierungshilfen und Informationen entlang des Weges steigern den Reiz. Beispielsweise könnten zu den jeweiligen regionalen „Highlights“ Schautafeln mit textlichen Erläuterungen, historischen Karten und Abbildungen etc. aufgestellt werden.

Für die Vermarktung des Radwegenetzes sind unterschiedliche Medien zu nutzen. Neben Informationen vor Ort – bei Quartiergebern und in Restaurants sowie im Besucherzentrum am Vogelpark können Broschüren und Faltblätter herausgegeben werden und die Angebote sind gezielt auf den einschlägigen Internetseiten zu platzieren.



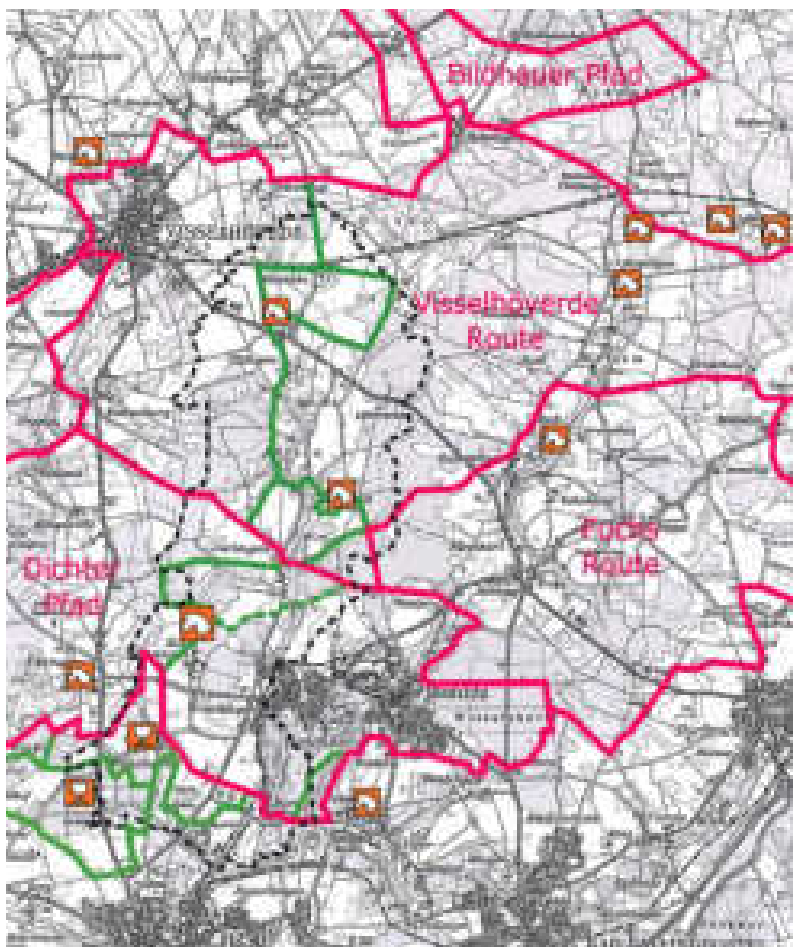
### Reittourismus

Auch im Bereich Pferde- und Reitsport wird ein großes touristisches Entwicklungspotenzial gesehen. Im Warnautal sind gute Reitställe und Quartiere vorhanden und einige örtliche Akteure üben den Reitsport in offener Landschaft aus. Und doch erfährt dieses Potenzial derzeit kaum eine Wertschöpfung. Als Hauptgründe werden die schlechten Ausreitmöglichkeiten und die fehlende Orientierung für Ortsfremde angesehen. Während die Beschaffenheit der Wege als gut bis ausreichend eingeschätzt wird, fehlen vielfach (meist nur kurze) Verbindungsstücke, so dass viele Wege in einer Sackgasse enden. Das Hauptproblem besteht aber in der mangelnden Ausschilderung und fehlenden Karten.

Die nebenstehende Karte gibt in rot die überregional bedeutsamen und zum großen Teil bereits ausgeschilderten Reitwege der „Hohen Heide“ wieder und stellt die vorhandenen Reiterhöfe in der Region dar. Neben den Einrichtungen in der Umgebung handelt es sich auch um eine Reihe von Privatbetrieben in den Ortschaften des Warnautales, die Reithallen und/oder Unterstellmöglichkeiten für Pensionstiere anbieten.

Das mit einer örtlichen Arbeitsgruppe entwickelte Wegekonzept sieht insbesondere kleinteilige Verdichtung der regionalen Verbindungen auf weitgehend bestehenden Wegen vor, so dass auch die Ortschaften entlang der Warnau miteinander vernetzt werden. Bei den meisten Wegen handelt es sich um öffentliche Wege, bei Privatwegen muss zunächst mit den Eigentümern gesprochen und die Wegeführung mit ihnen abgestimmt werden.

Um den Reittourismus in den Ortschaften entlang der Warnau fördern zu können, wird dieses Reitwegekonzept als unverzichtbar angesehen. Mit den Städten und Gemeinden muss die Frage der Verkehrssicherungspflicht und der Ausschilderung der Reitwege sowie der Vermarktung (Flyer o.Ä.) geklärt werden.



Zur Sicherung der Umsetzbarkeit sollte das Konzept räumlich erweitert werden, um auch größere Reiterhöfe in der Umgebung des Warnautales, zum Beispiel in Ebbingingen, Uetzingen oder Bommlensen, einbeziehen zu können. Ziel ist die Entwicklung eines regionalen Reitwegenetzes und seine touristische Vermarktung. Nach einer ersten Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden wird angestrebt, dieses Vorhaben als Leader-Projekt zu konzipieren. Dazu bedarf es der weiteren Konkretisierung im Rahmen des Regionalmanagements und der erweiterten Zusammenarbeit von Akteuren aus der Vogelpark-Region und der Hohen Heide.

### 4.2.2 Touristische Ziele und Infrastruktur

Die im vorigen Abschnitt präsentierte Karte zum Wegekonzept beinhaltet auch die wichtigsten regionalen Ziele. Diese werden – soweit es sich um vorhandene Sehenswürdigkeiten handelt – mit den beschriebenen Wegen erschlossen. Darüber hinaus ist die Entwicklung der Ziele selbst, ihres Zustandes, ihrer Zugänglichkeit und Präsentation ein wesentlicher Baustein in den Überlegungen zur Attraktivitätssteigerung. Diese soll ebenso wie die Einführung einer abgestimmten Gestaltkonzeption für die kleinteilige touristische Infrastruktur dazu beitragen, das Warnautal mit seinen Highlights besser im Bewusstsein von Gästen und Besuchern zu verankern.

#### Sehenswürdigkeiten

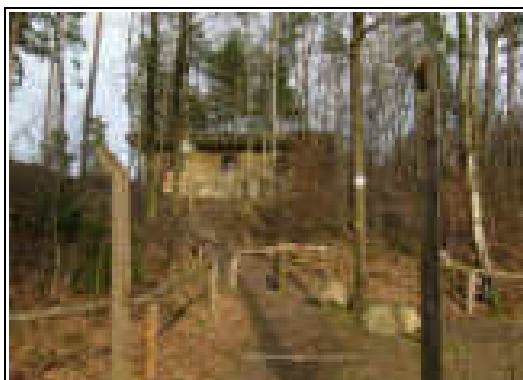
Ohne Anspruch auf Vollständigkeit werden im Folgenden die wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Region angesprochen und es werden einige Hinweise zur Optimierung des Angebotes gegeben:

- Als frühgeschichtliche Objekte werden neben dem bereits erschlossenen Hügelgrabfeld in der Lohheide weitere Hügelgräber östlich der Cordinger Mühle und in der Gilkenheide, ganz im Norden des Planungsraumes, sowie die Nachbildung eines historischen Grenzsteines in der Gemarkung Ottingen angeführt. Von ganz besonderer Bedeutung ist die Borger Burg an der Mündung der Warnau in die Böhme (siehe auch Kapitel 2.1.1).



Während es bei den übrigen Fundorten vor allem darum geht, sie auszuschildern, liegt für die historische Burganlage bereits ein im Rahmen von Leader-Aktivitäten erstelltes Konzept<sup>1</sup> vor, das neben der Errichtung von Info- tafeln die Teilrekonstruktion der Befestigung, den Bau eines Anlegers an der Warnau und die Anlage eines Waldspielplatzes umfasst.

- Ebenfalls in diesem Konzept dargestellt wurden Möglichkeiten zur Erschließung der Munitionsfabrikanlagen in der Eibia, die seit 1938 für die Kriegsproduktion genutzt wurden (siehe Kapitel 2.1.1). Hier sollen ein Informationssystem bereit gestellt sowie ein kleineres Gebäude gesichert und als öffentliches Dokumentationszentrum hergerichtet werden.



- Schließlich bietet die Warnau selbst Gelegenheit, die regionale Geschichte zu thematisieren. Wie mit dem Ausbau der Cordinger Mühle ein attraktiver Ort entstanden ist, legen weitere ehemalige Mühlen, Wehre und Staustufen Zeugnis von der wasserwirtschaftlichen Nutzung des Heideflusses ab. Etwaige Rückbaumaßnahmen, die insbesondere zur Wiederherstellung der aquatischen Passierbarkeit vorgeschlagen wurden (siehe Kapitel 4.1.1), eignen sich ebenfalls zur Information über Geschichte und Ökologie des Gewässers.

Seitens des Landkreises Soltau-Fallingb. wird das genannte Konzept unterstützt, um das Bewusstsein der Bevölkerung für „ihre“ regionalen Schätze zu stärken.

<sup>1</sup> Verfasser: AGIL – Büro für angewandte Archäologie, Reppenstedt 2009

Aus Sicht der Dorferneuerungsplanung sind die genannten Sehenswürdigkeiten von besonderer Bedeutung, da sie als landschaftliche Ziele gesehen werden können und da sich ihre Erschließung gut in den angestrebten Ausbau der landschaftsbezogenen Erholung für Bewohner und Gäste der Region einfügt. Im Übrigen wird ausdrücklich betont, dass der Landschaftsraum insgesamt als die regionale Attraktion für die Zielgruppe der Naturliebhaber gesehen wird. Der Heidefluss mit den ihm eigenen Landschaftsstrukturen und -elementen, sowie Ruhe und Beschaulichkeit der Dörfer sind die Pfunde, mit denen das Warnatal – auch entgegen der Vorstellung von kommerziell nutzbaren Tourismuszielen – wuchern kann.

Vor diesem Hintergrund werden die weiteren touristisch relevanten Ziele im Warnatal hier bewusst nicht angesprochen, da es sich um kommerziell geführte Einrichtungen handelt, die zum Teil andere Zielgruppen ansprechen. So wichtig die Entwicklung des Vogelparkes mit allen Folgeeinrichtungen ist, sein Ausbau kann nicht Gegenstand einer auf der Dorferneuerungsplanung fußenden Konzeption sein. Gleiches gilt für andere Infrastruktureinrichtungen der Region wie den Segelflugplatz in Hünzigen oder das benachbarte Waldbad in Bomlitz und für sonstige kommerzielle Nutzungen in freier Landschaft wie die Angelteiche der Sportfischer bei Dreikronen und Borg im Süden des Planungsraumes.



### Touristische Ausstattung

Bereits mehrfach angesprochen wurde die „kleine touristische Infrastruktur am Wegesrand“: Wegweisungen, Infotafeln, Schutzhütten und Rastplätze sind auch Gegenstand der Wegekarte im vorigen Kapitel. Auch wenn generell die Zielsetzung verfolgt wird, den Ausbau des Wegenetzes und seiner Ausstattung so zurückhaltend wie möglich vorzunehmen, sollen doch insbesondere einige **Rastplätze** für Besucher angelegt werden. Wie der Karte zum Wegekonzept zu entnehmen ist, sind diese in der Regel am Standort vorhandener Dorfgemeinschaftseinrichtungen vorgesehen, so dass sie auch von den jeweiligen Besuchern genutzt werden.

Diese Plätze in Riepholm, Ottingen, Jarlingen und Borg laden mit Bänken oder Sitzgruppe, mit Schautafel und ggfs. Spielmöglichkeiten zum Verweilen ein. Nähere Details sind in den ortschaftsbezogenen Konzepten dargestellt, siehe zum Beispiel Kapitel 5.1.2.

Bei der Anlage dieser Rastplätze, aber auch bei der Gestaltung der sonstigen Ausstattungselemente geht darum, eine gewisse Einheitlichkeit im Erscheinungsbild zu erreichen – ohne dass sich dabei gleichzeitig eine Uniformiertheit einstellt. Die oben genannten Bauteile waren ebenso wie beispielsweise Buswartehäuser bislang durch eine Vielzahl verschiedener zufällig anmutender Bauweisen und Gestaltungsansätze gekennzeichnet.

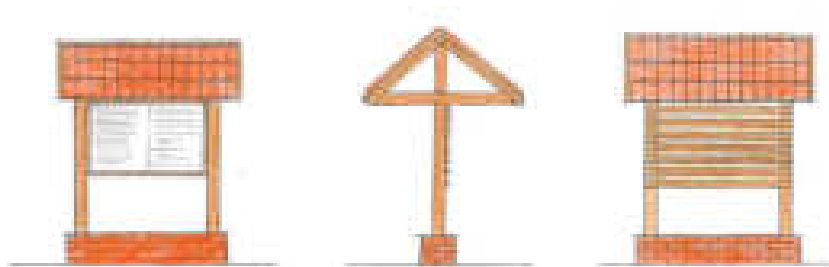
Mit der Dorferneuerungsplanung wird jetzt auch über die Ortschafts- und Gemeindegrenzen hinweg ein abgestimmtes Gestaltungskonzept verfolgt, das die Gemeinsamkeit der Region auch durch die Gestaltung zum Ausdruck bringt und das einen hohen Wiedererkennungswert hat. Dabei soll insbesondere auf die Verwendung regionaltypischer Bauteile und Materialien abgestellt werden, die gewissermaßen in einem „Baukastensystem“ kombinierbar sind.

Das Regionalmanagement Hohe Heide macht darauf aufmerksam, dass für die Ausgestaltung von regionalen Wegeverbindungen mit Infotafeln, Schutzhütten etc. ebenso wie für die Pflege Entwicklung von Uferlandstreifen (siehe Kapitel 4.1.1) sowie für die Anlage von Ortsmittelpunkten (siehe Kapitel 5) die Möglichkeiten einer Leader-Förderung bestehen.



Ausgehend von der Analyse der ortstypischen Bauweisen (siehe Kapitel 2.5.1 und 2.5.2) sollen für kleine bauliche Infrastrukturelemente insbesondere folgende Materialien zum Einsatz kommen, die nebenstehend am Beispiel einer Ortsinformationstafel dargestellt sind:

- Rote Ziegelsteinsockel
- Holzständerkonstruktion
- Offene, waagerechte Lattung
- Rote Tonziegeleindeckung



Daneben können auch moderne Materialien wie korrodierter Stahl, Zinkblech und Glas verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Maßstäblichkeit, Proportion und Farbgebung Bezug auf die traditionellen Gestaltelemente nehmen und sich diesen in Größe und Umfang unterordnen.

Infotafel und Ortsschilder

Diese Bauteile erfreuen sich als Bestandteile der touristischen Infrastruktur großer Beliebtheit. Ihre Gestaltung zeichnet sich allerdings vielfach durch große Beliebigkeit aus, besonders wenn es sich um private Anlagen handelt. Hier steht Werbewirksamkeit vor Angemessenheit. Umso mehr sollte beim Einsatz im öffentlichen Raum der oben genannte Gestaltungskanon der regionalen Baukultur beachtet werden. Neben der Verwendung der regionaltypischen Bauelemente ist hier auch die grafische Gestaltung der jeweiligen Tafelinhalte bedeutsam. Mit der Verwendung abgestimmter Farben und Schrifttypen und dem Einsatz des gemeinsamen Logos kann die Zusammengehörigkeit der Region herausgestellt werden.

Bänke und Sitzgruppen

Ebenfalls mit Blick auf die Erholungsnutzungen ist die Ausstattung von Grünflächen, Wegen und Plätzen mit Bänken und Sitzgruppen bedeutsam. Mit ihrer Aufstellung können kleine Verweilplätze geschaffen werden, die Bewohnern und Gästen Gelegenheit zur beschaulichen Rast bieten.



Buswartehäuser

Besonders markant treten vielfach die Buswartehäuser an den Straßen in Erscheinung. Da sie zugleich als Unterstand von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden, sollte auch ihre Gestaltung aus dem Gesamtkonzept entwickelt werden. Dabei sind neben herkömmlichen Bauwerken durchaus auch moderne Interpretationen denkbar, wenn Bauteile oder Details aufeinander abgestimmt sind.



Freiflächengestaltung

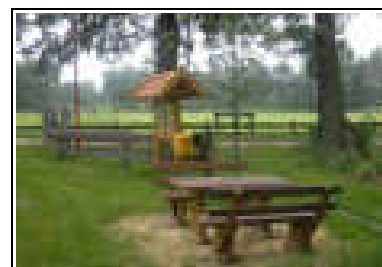
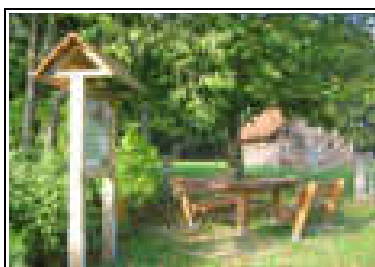
Bei der Gestaltung der Rastplätze, aber auch generell im öffentlichen Raum, sollte Wert auf die Beachtung eines Gesamtmotives gelegt werden. Holzelemente in Kombination mit regionaltypischer Bepflanzung und Oberflächenbefestigung vermitteln Geborgenheit. Dazu gehören neben den baulichen Anlagen Baumpflanzungen, vorzugsweise großkronige heimische Laubbäume wie Eiche, Linde und Ahorn (siehe Kapitel 4.1.2), Beeteinfassungen mit Naturstein und Oberflächenbefestigungen in Betonsteinpflaster.

Besonders typisch für die Region der Südheide ist die Verwendung von Findlingssteinen. Sie können zur Abgrenzung von Freiflächen ebenso eingesetzt werden wie zur Bezeichnung von Orten und Plätzen oder – neben der Beschilderung der regionalen Wege mit den standardisierten Fahrradschildern – als landschaftsgerechte Wegweisungen.

Neben den genannten können weitere Infrastrukturelemente zur funktionalen Bereicherung und zur gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Räume beitragen. Beispielhaft genannt seien Brunnen, Sonnensegel, Unterstände oder auch Landart-Objekte unterschiedlichster Prägung. Wichtig ist es – bezüglich dieser Möblierungselemente wie insgesamt bei den Gestaltungsfragen – den Blick für die Einheit in der Vielfalt zu wahren.

Auch mit der Beleuchtung von Straßen und Plätzen können gestalterische Akzente gesetzt werden. Generell ist die Installation überdimensionierter und straßentechnischer Lampen in der ländlichen Umgebung zu vermeiden. Statt dessen können maßstäbliche Laternen mit niedrigen Leuchtpunkthöhen, gern auch in moderner Gestalt, eingesetzt werden. So wird der öffentliche Raum dorfgerecht ausgeleuchtet und auch das nächtliche Erscheinungsbild besonderer Orte und Plätze kann akzentuiert werden.

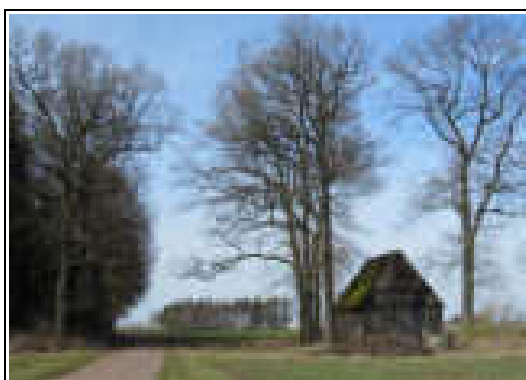
Die beiden nachstehenden Bildbeispiele aus Reiningen, Gemeinde Wietzendorf, und Stemmen, Gemeinde Kirchlinteln, veranschaulichen die atmosphärische Qualität, die mit den genannten Gestaltungselementen erreicht werden kann. Die „kleine touristische Infrastruktur“ wird zum Bestandteil des dörflichen Lebens.



Schutzhütte Ottingen

Schließlich wird neben der Neugestaltung von Rastplätzen die Sicherung und Nachnutzung eines leerstehenden Schafstalles in der Gemarkung Ottingen angestrebt. Das verfallsbedrohte historische Gebäude liegt an dem Radwanderweg nach Visselhövede und soll als Schutzhütte hergerichtet werden. Mit diesem Vorhaben lässt sich ein für die Region typisches ehemaliges Wirtschaftsgebäude an markanter Stelle im Landschaftsraum erhalten und im öffentlichen Interesse umnutzen. Falls die Herrichtung dieser Scheune aus Kostengründen nicht umgesetzt werden kann, soll alternativ der Platz am historischen Grenzstein etwas weiter nördlich des Weges als Raststätte mit Sitzgruppe hergerichtet werden.

Die Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg legt Wert auf die Feststellung, dass eine gärtnerische Gestaltung der Rastplätze im Außenbereich nicht zulässig ist.

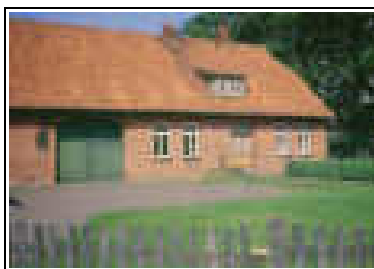


### 4.2.3 Beherbergung und Gastronomie

Wie in Kapitel 2.4.4 dargestellt wurde, ist die Ausstattung der Dörfer im Warnautal mit Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie eher schlecht. Zwar gibt es mit den Hotels „Forellenhof“ und „Luisenhof“, beide im Süden des Planungsraumes gelegen, zwei herausragende Betriebe für den gehobenen Bedarf, die von überregionaler Bedeutung sind. Doch fehlen umgekehrt in sämtlichen Ortschaften – abgesehen von Hünzingen – Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten. Da auch das Angebot an nicht gewerblichen Quartieren ausgesprochen dürftig ist, kann im touristischen Bereich kaum Wertschöpfung erzielt werden.

Im Sinne der Entwicklung der Tourismusfunktionen wird neben der Stabilisierung der oben genannten Großbetriebe der weitere Ausbau des Quartiersangebotes im Segment Landtourismus angestrebt. Entgegen dem jüngsten Trend – in den letzten Jahren haben einige Anbieter von Ferienwohnungen aufgegeben, zum Beispiel Rödershof und Brüggemann, beide in Borg – wird das Ziel verfolgt, die Anzahl der Gästebetten in den Ortschaften des Warnautales zu erhöhen, um die touristischen Potenziale des Warnautales so auch ökonomisch in Wert zu setzen.

Für die Schaffung bzw. den Ausbau von **Ferienwohnungen** und -häusern eignen sich in besonderer Weise ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Im Sinne der Ziele der Dorferneuerung gilt es, die zum Teil ortsbildprägende Bausubstanz in regionaltypischer Weise zu erneuern und für den neuen Nutzungszweck herzurichten. Auf diese Weise kann in der Regel die Stimmung des Urlaubs auf dem Lande besser erreicht werden als mit Neubauten. Ein gelungenes Beispiel einer derartigen Umnutzung zeigen die beiden nachfolgenden Fotos: Der ehemalige Wirtschaftsteil des alten Bauernhauses wird als Ferienwohnung vermietet.



Zwei weitere Aspekte sind wichtig für eine erfolgreiche Vermarktung der Quartiersangebote: Zum einen ist neben dem baulichen Zustand von Ferienwohnungen und -häusern ihr Ausstattungsstandard wichtig (Das alte Mobiliar und das gebrauchte Geschirr von Oma entsprechen nicht den Vorstellungen moderner Bauernhofurlauber!). Zum anderen ist die Vermietung Herzensangelegenheit und erfordert großen persönlichen Einsatz der Betreiber: Nur wer bereit ist, seinen Gästen etwas zu bieten und jederzeit für Gespräch zur Verfügung zu stehen, wird als „guter“ Gastgeber anerkannt.

Auch wenn es derzeit nicht absehbar ist, soll die Schaffung von Einkehrmöglichkeiten in den Dörfern nicht aus den Augen verloren gehen. Dabei muss es sich nicht um die traditionelle Dorfgaststätte handeln, statt dessen sind auch andere gastronomische Angebote denkbar: Radlerstationen, Hofcafés etc. In jedem Fall bedarf es des Einfallsreichtums und den Engagements privater Akteure, die sich – ggfs. mit Unterstützung der Gemeinden – dieser Aufgabe annehmen.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Erhaltung und Erneuerung ortsbildprägender Bausubstanz im Rahmen der Dorferneuerung und Umnutzungsvorhaben aktiver Landwirte als Diversifizierungsprojekte gemäß ZILE-Richtlinie gefördert werden können. Mit Blick auf die Ziele zur Entwicklung der Dörfer im Warnautal (siehe Kapitel 3.3) haben diese Maßnahmen, für die ebenso wie für sonstige private Vorhaben die allgemeinen Hinweise zur Erneuerung und Gestaltung gelten (siehe Kapitel 4.4.3), besondere Priorität.

## 4.3 Jugend und Soziales

In diesem Handlungsfeld geht es um die Belange verschiedener Bevölkerungsgruppen mit speziellen Anforderungsprofilen. Dabei zielen die erarbeiteten Ansätze weniger auf die Vorbereitung baulicher oder sonstiger investiver Maßnahmen. Vielmehr wird angestrebt, die Interessen älterer Menschen und der Jugendlichen durch organisatorische Hilfen zu unterstützen und dabei die möglichen Gemeinsamkeiten zwischen den Dörfern im Warnautal zu entwickeln und zu nutzen. Weitere Vorschläge zielen auf die Verbesserung der Kommunikation zwischen den Ortschaften ab, um das Zusammenwachsen nach dem Motto „Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“ zu fördern.

### 4.3.1 Älter werden an der Warnau

Der besondere Handlungsbedarf, sich im Rahmen des Dorferneuerungsprozesses mit den Belangen älterer Menschen zu beschäftigen, wurde bereits zu Beginn der Planungen deutlich. Während das Angebot für Kinder und Erwachsene in dem VIP-Seminar und in einer spontanen Befragung der örtlichen Akteure im Schnitt mit gut bis mittel bewertet wurde, hielten die Befragten Verbesserungen für Senioren wie für Jugendliche für erforderlich.

Dabei geht es nach Einschätzung der Akteure und Planer nicht um die Schaffung neuer Einrichtungen zur Altenbetreuung. Senioren- und Pflegeheime befinden sich in den nahe gelegenen Zentralorten, weitere Einrichtungen sind für die kleinteiligen ländlichen Strukturen der Dörfer im Warnautal nicht sinnvoll.

Vielmehr werden Lösungsmöglichkeiten gesucht, die das Leben auf dem Lande für Senioren attraktiv gestalten und die es ermöglichen, dass sie auch im Falle von Krankheit und Gebrechlichkeit möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung leben können. Zwar ist der größte Teil dieser Bevölkerungsgruppe noch im Familienverband eingebunden, aber in Zeiten demografischer und gesellschaftlicher Veränderungen hat sich die traditionelle Dreigenerationenfamilie aufgelöst. Andere Familienmitglieder stehen oft wegen eigener Berufstätigkeit und Mobilität nicht alltäglich und dauerhaft für Pflege und Betreuung zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund zielen die im Rahmen des Beteiligungsprozesses erarbeiteten Ansätze nach dem Vorbild der Initiative „Wohnen bleiben“ aus Altenboitzen darauf ab, örtliche Beratungs- und Hilfsangebote zu organisieren. Der bürgerschaftlichen Arbeitsgruppe in Altenboitzen ist es – wie anlässlich einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung berichtet wurde – gelungen, das Thema des Älterwerdens positiv zu besetzen und gemeinsam mit den Betroffenen vor Ort konkrete Ansatzmöglichkeiten im Rahmen einer organisierten Nachbarschaftshilfe vorzubereiten.

Das für die Dörfer des Warnautales erarbeitete Konzept sieht hierfür zunächst die Benennung örtlicher Vertrauenspersonen vor, die als Ansprechpartner für alle Fragen im Zusammenhang mit Alter, Pflege und Betreuung fungieren sollen. Aufgabe dieser Personen ist es weniger, im Einzelfall konkrete Hilfen zu leisten, als diese persönlich und kompetent zu vermitteln.

Dabei geht es zum einen um konkrete Alltagshilfen bei der Pflege und im Haushalt, einen Fahrdienst, um Unterstützung bei Besorgungen und vieles mehr. Für die Erfüllung dieser Funktionen ist ein Netzwerk örtlicher Akteure aufzubauen, die diese Dienste übernehmen. Für weitergehende Fragen und Dienste stehen eine Reihe von Organisationen bereit, z.B. die Sozialstation in Visselhövede, die Arbeiterwohlfahrt in Bomlitz und der Pflegestützpunkt des Landkreises Soltau-Fallingb. in Walsrode.

Die engen sozialen Bindungen in den Dörfern bieten eine gute Basis für die Arbeit der Vertrauenspersonen. Diese gilt es zu stabilisieren und auszubauen. Dazu sind insbesondere gemeinsame Veranstaltungen und persönliche Gespräche geeignet. Deswegen sollen zum einen die vorhandenen Ansätze, z.B. die DRK-Nachmittage in Hünzingen oder die Gymnastikgruppe im Jarlinger Schafstall, ergänzt werden um weitere zielgruppenorientierte Angebote, z.B. gemeinsame Ausflüge oder gemeinsames Kochen. Zum anderen soll das sensible Thema in persönlichen Gesprächen erörtert werden, für die die Arbeitsgruppe einen Gesprächsleitfaden erstellt hat. Diese Gespräche dienen dazu, die Hemmschwellen gegen die vermeintliche Einmischung von außen bei den Betroffenen abzubauen, weitere Handlungsfelder auszuloten und erste persönliche Hilfsangebote zu geben.

Das dargestellte Konzept setzt wegen der traditionellen Vertrautheit in den Ortschaften auf örtliche Akteure und Aktivitäten. Gleichwohl kann die überörtliche Betrachtung im Rahmen der Verbunddorferneuerung wichtige Hilfestellungen leisten: Zunächst resultiert der Anstoß zur Beschäftigung mit diesem bedeutsamen Thema aus dem Beteiligungsprozess und mit der aktiven Arbeit vor Ort werden bereits erste Schranken im Denken und Handeln durchbrochen. Und weiter bietet die überörtliche Arbeitsgruppe, die sich mittlerweile etabliert hat, die Chance, örtliche Erfahrungen auszutauschen und die Handlungsansätze konzeptionell weiter zu entwickeln.

So verstanden leistet hier die Dorferneuerungsplanung wichtige Beiträge zur Verbesserung der Lebensverhältnisse auf dem Lande. Auch wenn aus der Initiative der Arbeitsgruppe kein Investitions- oder Förderbedarf im Sinne der ZILE-Richtlinie entsteht, trägt sie zur Erfüllung grundsätzlicher Zielsetzungen der Dorferneuerung und Landentwicklung bei. Deswegen sollte die weitere Arbeit der bürgerschaftlichen Akteure seitens der beteiligten Kommunen auch künftig wohlwollend begleitet und zumindest organisatorisch gefördert werden.

### 4.3.2 Jugend

Die zweite Zielgruppe, deren Belange im Rahmen der Dorferneuerungsplanung besondere Berücksichtigung finden sollte, war die Gruppe der Jugendlichen. Schon in dem VIP-Seminar war eine gemeinsame Veranstaltung („Jugendworkshop“) vorgeschlagen worden, um die Ziele der Dorferneuerung mit den jungen Menschen aus den Dörfern an der Warnau zu erörtern und ihnen Gelegenheit zu geben, ihre Wünsche an die Planung vorzutragen.

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses stellte sich aber zum einen heraus, dass dieser Ansatz zu abstrakt war für die Jugendlichen vor Ort. Zum anderen wurde absehbar, dass es eine – wie auch immer geartete – Gemeinschaft der Jugendlichen innerhalb der Ortschaften und über die Ortschaftsgrenzen hinaus trotz einiger persönlicher Verflechtungen (noch) nicht gibt. Diese Einschätzungen wurden auch von den hauptamtlichen Akteuren der Jugendarbeit in den Gemeinden geteilt.

Vor diesem Hintergrund wird jetzt das Ziel verfolgt, die Jugendlichen in ihren örtlichen Aktivitäten und in ihren konkreten Bedürfnislagen soweit als möglich ideell, organisatorisch und ggfs. auch finanziell zu unterstützen. Darüber hinaus kann auf die Angebote in den Zentralorten verwiesen werden, die allerdings aufgrund der Mobilitätsproblematik auf dem Lande nicht allen Mädchen und Jungen zugänglich sind.

Im Einzelnen heißt das:

- Die Findungsphase soll ohne Vorgaben aus dem Prozess der Dorferneuerung gefördert werden, um bestehende Gruppen zu stärken (z.B. Dorfjugend in Ottingen und Jarlingen) und neue Gruppen zunächst in den Ortschaften (z.B. in Hünzingen) wachsen zu lassen.



- Ortsübergreifende Aktivitäten und Freizeitangebote sind zu unterstützen. Selbst initiierte oder vereinsbezogene Veranstaltungen können ein neues Bewusstsein für das Leben im Warnautal entstehen lassen. Beispielhaft genannt seien gemeinsame Grillfeste, Sportveranstaltungen mit Teilnehmern aus verschiedenen Ortschaften oder ortsübergreifende Übungseinheiten von Feuerwehr oder Schützenverein.
- Schließlich ist die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Jugend ein wichtiges Thema. Angesichts der dezentralen, kleinteiligen Strukturen und der begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Kommunen kann dies jedoch nicht heißen, dass in jeder Ortschaft ein Jugendraum erstellt werden soll. Vielmehr geht es darum, kreative und kostengünstige Lösungen dieser Frage mit den Jugendlichen zu erarbeiten. Nach dem aktuellen Stand der Überlegungen kann das heißen:

- flexible Nutzung vorhandener Räume in Hünzingen (Schützenhaus, Forellenhof o.a.)
- Standort, ggfs. auch wechselnde Standorte für den Bauwagen der Jugend in Jarlingen
- besondere Jugendangebote bei der Freiflächengestaltung am Schützenhaus Borg (siehe Kapitel 5.3.4) und/oder
- Schaffung eines Jugendraumes im Zusammenhang mit dem Umbau des Schützenhauses in Ottingen (siehe Kapitel 5.1.3)



Wie hier skizziert wurde, handelt es sich bei der Aufgabe, die Belange der jungen Menschen über die Ortschaftsgrenzen hinweg zu verfolgen, um ein ehrgeiziges Unterfangen. Vor dem Hintergrund des sich wandelnden Aktivitäts- und Mobilitätsverhaltens junger Menschen einerseits und der eingegengten Handlungsspielräume von Kommunen und sonstigen Trägern der Jugendarbeit andererseits werden sich alle Beteiligten dieser Aufgabe stellen müssen. Nur wenn die Attraktivität des ländlichen Raumes und hier konkret der Dörfer entlang der Warnau durch gezielte Angebote für Jugendliche untermauert werden kann, wird es gelingen, die Menschen in der Region zu halten.

So sehr es einerseits erforderlich ist, die angeführten internen Prozesse zunächst weiterzuführen, so sehr bedarf es zugleich der Unterstützung von offizieller Seite. Dabei kommt auf örtlicher bzw. kleinräumiger Ebene – wie in anderen Handlungsfeldern des Dorfgemeinschaftslebens auch – den Aktivitäten der Vereine besondere Bedeutung zu. Bei im allgemeinen schwindender Bindung von Freizeitangeboten und -nutzungen an die Situation vor Ort, kann die Heimatverbundenheit der Jugendlichen durch zielgerichtete Angebote gestärkt werden. Und zugleich kann sich das Vereinswesen durch diese Neuorientierung auf überörtliche Kooperationen von innen erneuern.

Mit der Dorferneuerung entlang der Warnau besteht die Chance, diesen Prozess planerisch zu begleiten. Auch wenn derzeit erst wenige konkreten Maßnahmen absehbar sind, können Ansätze dieser Art im Zuge der Umsetzungsbegleitung vertieft, ergänzt und ggfs. zu förderfähigen Vorhaben entwickelt werden.



### 4.3.3 Kommunikation

Wie bereits in Kapitel 2.4.4 beschrieben, gestaltet sich die überörtliche Kommunikation durch die Zugehörigkeit der vier Ortschaften zu drei unterschiedlichen Städten und Gemeinden in zwei Landkreisen als schwierig bzw. findet kaum statt. Um als Region zusammenwachsen zu können, wurde daher von Anbeginn ein überörtliches Kommunikationsmedium für unerlässlich gehalten. Dazu wurde bereits im VIP-Seminar eine gemeinsame Dorferneuerungszeitung vorgeschlagen. Diese sollte neben aktuellen Themen und Berichten zur Dorferneuerung Platz für Anekdoten und Annoncen bieten. So könnte ein ortschaftsübergreifendes, aber doch ortsbezogenes Kommunikationsmedium neben die regionale Tagespresse und andere Organe treten.

Diese Idee wurde bereits früh im Beteiligungsprozess zur Dorferneuerungsplanung durch die Einrichtung einer gemeinsamen Internetseite umgesetzt. Der Online-Auftritt wurde von einem Akteur aus Ottingen vorbereitet und ist seit dem 20.04.2010 unter der Adresse [www.entlang-der-warnau.de](http://www.entlang-der-warnau.de) im Netz abrufbar. Die Internetseite enthält neben allgemeinen Hinweisen zur Dorferneuerung, Ansprechpartnern, einer Vorstellung der einzelnen Ortschaften und Berichten aus den Projektgruppen auch einen Veranstaltungskalender sowie ein Link für Kleinanzeigen.

Bislang wird die Internetseite vor allem als Informationsplattform durch die in den Beteiligungsprozess eingebundenen Akteure genutzt. Der Veranstaltungskalender ist mittlerweile mit den zahlreichen Terminen aus den vier Ortschaften gefüllt. Auch die örtlichen Vereine geben hier Veranstaltungen und Feste bekannt.

Die Vorlage des Entwurfes zum Dorferneuerungsplan soll zum Anlass genommen werden, in der Tagespresse auf das digitale Angebot hinzuweisen und insbesondere den Plan einer breiten Öffentlichkeit zu präsentieren.

Da die Internetseite aus technischen Gründen jedoch nicht jedermann zugänglich ist und da nach wie vor – gerade bei älteren Mitbürgern – erhebliche Hemmschwellen zur Nutzung dieses modernen Mediums bestehen, steht nach wie vor die Idee im Raum, die Zeitung auch in Papierform herauszugeben. Allerdings sind Träger-schaft, Finanzierung, Verteilung und weitere Fragen nicht geklärt.

Neben diesen beiden Informationsebenen – digital und als Printmedium – kommt insbesondere in den überschaubaren dörflichen Zusammenhängen dem persönlichen Gespräch und der so genannten Mund-zu-Mund-Propaganda große Bedeutung für die Kommunikation zu. Umso mehr gilt es, den Menschen in der Region Anlässe und Gelegenheit zum Austausch zu geben. In diesem Sinne sind die Ortschaften, Vereine und sonstigen Akteure gefordert, auch ihre Veranstaltungen für alle Bürgerinnen und Bürger aus dem Warnautal zu öffnen. Daneben können neue, ortsübergreifende Veranstaltungen ins Leben gerufen werden (z.B. Flohmärkte, Straßenfeste, gemeinsame Radtouren etc.).

Auch für die hier beispielhaft genannten Kommunikationsprojekte gilt, dass diese im Rahmen der Umsetzungsbegleitung zur Dorferneuerung weiter verfolgt und betreut werden können.



## 4.4 Bauen und Ortsbild

Die bauliche Entwicklung und die dorfgerechte Gestaltung sind traditionelle Kernthemen der Dorferneuerung. Als vorrangiges Ziel wird die Erhaltung der Eigenart der ländlichen Siedlung formuliert. Dazu gehört auf der einen Seite – heute mit Blick auf die Nachhaltigkeit von Planungsansätzen mehr denn je – eine ortsangemessene, kommunal und regional abgestimmte Siedlungsentwicklung. Zum anderen geht es darum, die im Rahmen der Planung identifizierten Merkmale der regionalen Baukultur zur Grundlage der Gestaltung im öffentlichen Raum sowie zur Voraussetzung für die Erhaltung, Erneuerung und Umnutzung von privaten Gebäude und Freiflächen zu machen.

### 4.4.1 Siedlungsentwicklung

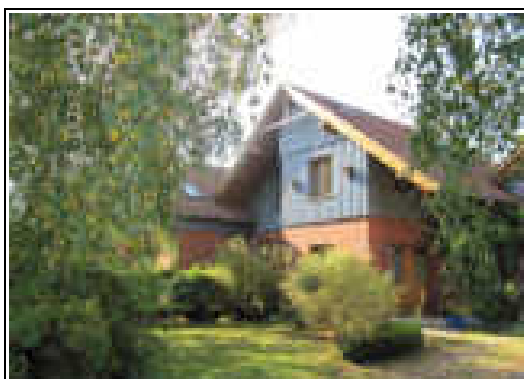
Die Frage der künftigen Siedlungsentwicklung steht auch in kleinen Dörfern auf der Agenda. Vor allem mit dem Ziel, junge Menschen und Familien am Ort zu halten, wird der Baulandbedarf für Wohnbaugrundstücke in den Ortschaften entlang der Warnau reklamiert (siehe Kapitel 2.4.1). Im Folgenden werden zunächst einige grundsätzliche Ziele und Instrumente der Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum erörtert, bevor konkrete Aussagen für die Ortschaften Ottingen, Ahrensen-Jarlingen, Borg-Cordingen und Hünzingen formuliert werden.

#### Vorrang der Innenentwicklung

In den vergangenen Jahrzehnten war die Entwicklung im ländlichen Raum vielfach geprägt durch die Erweiterung, zum Teil auch Überfremdung der historischen dörflichen Ortskerne. Aufgrund der Zielvorstellungen der Bürger vom „Häuschen im Grünen“ und durch die Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf hat sich das Bild der Dörfer stark verändert. Die Ausweisung von Bauland auf der „grünen Wiese“ hatte nicht nur eine Zersiedlung der Landschaft zur Folge, auch das Ortsbild leidet unter den häufig schlecht eingegrünten Bauflächen und den wenig in den historischen Kontext eingefügten Neubauten.

Mit der Debatte um die Nachhaltigkeit von Planung und Entwicklung haben zuletzt neue Zielsetzungen Eingang in Städtebau und Dorfentwicklung sowie ihren Niederschlag in der Planungsgesetzgebung gefunden. Durch Flächenrecycling, Baulückenaktivierung, behutsame Nachverdichtung und flächensparendes Bauen soll die Innenentwicklung gestärkt werden. Dieses neue Leitbild hat die Vision permanent expandierender Städte und Dörfer verdrängt.

Insoweit haben die bestandsorientierten Planungsziele der Dorferneuerung einen Bedeutungszuwachs erfahren. Es gibt ein neues Bewusstsein von der Qualität historisch gewachsener Strukturen, das die bauliche Erneuerung der Altsubstanz, aber auch ihre zeitgemäße Ergänzung, Erweiterung und Überprägung in neuem Licht erscheinen lässt. Das quantitative Flächenwachstum vergangener Jahrzehnte wird in zunehmenden Maße ersetzt durch die stärkere Berücksichtigung qualitativer Werte.





Im Folgenden werden die Ziele der Innenentwicklung allgemein sowie mit Blick auf die Situation in den Ortschaften an der Warnau weiter ausgeführt.

**Erhaltung und Erneuerung**

Die Bewahrung der Eigenart der ländlichen Siedlung ist das vorrangige Ziel der Dorferneuerung. Die besondere Aufmerksamkeit der Dorferneuerung und – nach dem oben dargelegten grundsätzlichen Verständnis – der Siedlungsplanung gilt dem Erhalt historischer Bausubstanz und der sonstigen dörflichen Strukturen. Nur so können die dörfliche Eigenart und der Charakter der Ortschaften bewahrt und die Dörfer für ihre künftigen Aufgaben als Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum gestärkt werden. Nur zeitgemäß erneuerte Altgebäude stehen auch für neue Nutzungen zur Verfügung.

In der Bestandserfassung wurde der bauliche Zustand von Haupt- und Nebengebäuden flächendeckend bewertet (siehe Kapitel 2.5.4). Danach ist durchaus erheblicher Handlungsbedarf für die Erhaltung und Erneuerung der Bausubstanz in den vier Ortschaften entlang der Warnau absehbar. Ohne hier auf Einzelfälle eingehen zu können, sei auf die Hinweise zur dorfgerechten Durchführung von Maßnahmen der Bauhaltung und -erneuerung hingewiesen (siehe Kapitel 4.4.3).

**Landwirtschaftliche Umnutzungen**

Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels auf dem Lande kommt dabei in zunehmenden Maße der Neuorientierung landwirtschaftlicher Betriebe und der Umnutzung der landwirtschaftlichen Bausubstanz große Bedeutung zu. Diese findet ihren Niederschlag in der Tatsache, dass die Umnutzung für aktive Landwirte als besonderer Fördertatbestand der so genannten Diversifizierung in der ZILE-Richtlinie angeführt ist.

Wie eine Umnutzung im Einzelfall aussieht, hängt von den betriebsbezogenen und baulichen Bedingungen ab. Als Nutzungsoptionen für landwirtschaftliche Betriebe können beispielsweise genannt werden:

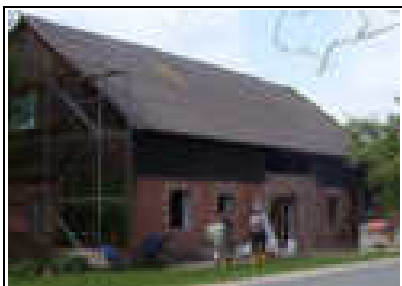
- Pensions- und Hobbytierhaltung
- Lagerung und Direktvermarktung
- Hofcafé oder Hofladen
- Vermietung als Abstell- oder Wohnraum
- Umbau zu Ferienwohnungen

Konkrete Vorhaben dieser Art sind allerdings nach der Befragung der Landwirte im Warnautal derzeit nicht geplant (siehe Kapitel 2.4.2).



### Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

Noch bedeutsamer für die Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung ist die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bausubstanz oder sonstiger leerstehender Gebäude. Hier sind insbesondere Umnutzungsoptionen für Wohnen anzuführen. Dabei kommen auch in den Dörfern ganz unterschiedliche Wohnformen in Betracht, z.B. Miet- oder Ferienhäuser, Einzel- oder Mehrfamilienhäuser, Sonderwohnformen wie Betreutes Wohnen etc. In jedem Fall kann mit der Umnutzung zu Wohnzwecken ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung der Baulandnachfrage und damit zur Stärkung der Innenentwicklung geleistet werden.



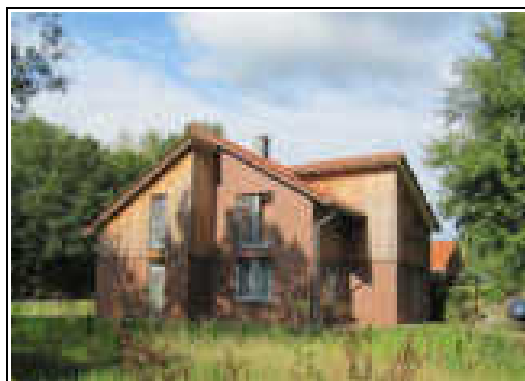
Daneben gibt es je nach Gebäudegröße und -zustand zahlreiche weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise:

- Lager- und Abstellräume, z.B. für Boote oder Wohnwagen, als Holzlager etc.
- Gewerbe- oder Büroräume, z.B. Handwerksbetriebe, Läden, Büros freier Berufe etc.
- Touristische Nutzungen: z.B. Gastronomie und Beherbergung, Touristinfo, Museum etc.
- Freizeiteinrichtungen, z.B. Dorfgemeinschaftsräume, Veranstaltungssäle, Kultur- und Sportanlagen, Dorfkino etc.

### Nachverdichtung

Weiter kommt im Rahmen der Innenentwicklung der Bebauung von Baulücken und sonstigen innerörtlichen Freiflächen große Bedeutung zu. Durch die Inanspruchnahme dieser Bestandspotenziale kann dem Siedlungswachstum an den Ortsrändern entgegengewirkt werden. Allerdings erfordert diese Planungsstrategie gerade im dörflichen Umfeld große Sensibilität:

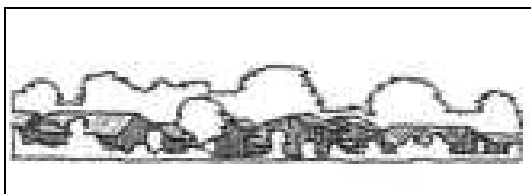
- Zum einen geht es darum, die typische Siedlungsstruktur der Heidedörfer, gekennzeichnet durch geringe Dichte und durch das Nebeneinander von Bau- und Freiflächen, zu erhalten. Die Frage, ob und welche Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung zu nutzen sind, ist im Einzelfall nicht nur nach rechtlichen Kriterien zu beurteilen (siehe unten), sondern bedarf der genauen ortsplanerischen Prüfung.
- Zum anderen ist im dörflichen Kontext besonderer Wert darauf zu legen, dass sich Neubauten auch hinsichtlich ihrer Gestaltung – Kubatur, Proportion, Materialverwendung etc. - in den Rahmen der umgebenden Altbebauung einfügen. Die diesbezüglichen Grundsätze und Hinweise des Dorferneuerungsplanes werden zwar vor allem für die Erneuerung historischer ortsbildprägender Gebäude und Anwesen formuliert (siehe Kapitel 4.4.3), sie dienen aber auch als Anregung, künftige Neubauvorhaben im Dorf ortsverträglich zu gestalten. So kann eine wohlthuende Harmonie von Alt und Neu entstehen!



### Behutsame Arrondierung

Grundsätzlich wird nach den regionalplanerischen Vorgaben, hier den Regionalen Raumordnungsprogrammen der Landkreise Rotenburg und Soltau-Fallingb., auch ländlichen Ortschaften ohne Infrastrukturausstattung die Ausweisung von Bauland im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung zugebilligt. Je nach Nachfragesituation wird sich diese nicht ausschließlich auf die Innenentwicklung begrenzen lassen. Dies gilt umso mehr, als Baulücken und sonstige Flächen im Innenbereich vielfach aus eigentums- oder immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen und da der Umnutzung alter Bausubstanz oft mit Vorbehalten begegnet wird („zu aufwendig, zu teuer ...“).

Wenn sich also die Inanspruchnahme bislang unbesiedelter Flächen nicht vermeiden lässt, sollte die Erschließung neuer Baugebiete nach dörflichen Maßstäben und unter Berücksichtigung naturräumlicher und topografischer Gegebenheiten erfolgen. Es gilt, den „richtigen“ Standort für die Erweiterung des Dorfes zu finden und diese angemessen zu begrenzen. Neue Bauflächen sollten als dorftypische Wohngebiete mit niedriger Verdichtung und mit der Anlage von räumlich wahrnehmbaren Hausgruppen entwickelt werden (kein Straßenraster!). Für die Wahrnehmung des Ortes von außen ist neben der Baugestaltung in der neuen Siedlung (z.B. Dachformen und -farben) die Eingrünung mit regionaltypischen Laubgehölzen oder vorgelagerten Freiflächen besonders wichtig.



### Innenentwicklung und Baurecht

Während für die Neubauentwicklung die planungsrechtlichen Vorgaben der Bauleitplanung zur Anwendung kommen (siehe unten), sind zur Steuerung der Bestands- und Innenentwicklung weitere Instrumente des Baugesetzbuches zu nutzen. Zunächst ist für die Ortslagen zu prüfen, ob im Rahmen der Fortschreibung der Flächennutzungspläne eine behutsame Anpassung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen an die tatsächlich eingetretenen Veränderungen und beabsichtigten Entwicklungen erfolgen sollte, um einerseits bestehende landwirtschaftliche Betriebe und ihr Umfeld für die Zwecke eines Dorfgebiets zu sichern, andererseits auch die Belange zunehmender Wohnnutzung angemessen zu berücksichtigen. In einem von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben weitgehend entleerten Dorfgebiet kann so allmählich die Wohnnutzung zunehmen und den Gebietscharakter bestimmen.

Eine Nachverdichtung und ergänzende Bebauung von Baulücken und sonstigen Freiflächen sollte nur unter sorgfältiger Beachtung städtebaulicher und gestalterischer, vielleicht sogar denkmalrechtlicher Kriterien zugelassen werden. Neben der meist unzureichenden Möglichkeit der Innenbereichsregelungen (§ 34 des Baugesetzbuches), die Zulässigkeit von Vorhaben an der Prägung durch die maßgebliche Bebauung zu messen, sind andere Rechtsinstrumente für die Aufnahme bestimmter Ziele in örtliches Baurecht als bindende Grundlage für Baugenehmigungen und Investitionsentscheidungen geeigneter.

Im Einzelnen kommt hierfür das Satzungsrecht des Baugesetzbuches, namentlich die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung verbindlicher Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften nach der Niedersächsischen Bauordnung in Betracht. Mit diesen Instrumenten lassen sich die Empfehlungen der Dorferneuerungsplanung konkretisieren und verbindlich umsetzen.

## Örtliche Siedlungsentwicklung

Aufbauend auf den zuvor erläuterten allgemeinen Grundsätzen und Zielsetzungen der Siedlungsplanung im ländlichen Raum sollen im Folgenden die Entwicklungsmöglichkeiten in den vier Ortschaften des Warnautales näher untersucht werden. Dabei beziehen sich die Überlegungen ausschließlich auf die Ausweisung bzw. Nutzung von Wohnbaugrundstücken. Ein Bedarf für eine gewerbliche oder sonstige Entwicklung ist nicht absehbar.

Wie bereits ausgeführt wurde, kann es für die kleinen ländlichen Ortsteile nur darum gehen, Wohnbauflächen für den örtlichen Eigenbedarf zur Verfügung zu stellen. In den Dörfern an der Warnau wird das Ziel verfolgt, „zumindest einige Bauplätze für die jungen Leute im Ort anbieten zu können.“ Die sonstige Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist auf die Standorte mit Zentralfunktion und Infrastrukturausstattung zu konzentrieren.

### Ermittlung des örtlichen Wohnbedarfs

In der städtebaulichen Praxis haben sich Erfahrungswerte für die Ermittlung dieses spezifischen Flächenbedarfs herauskristallisiert. Danach wird im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung jährlich von einer rechnerischen Nachfrage nach ca. drei Wohneinheiten auf 1.000 Einwohner ausgegangen. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen ergibt sich für die vier Ortschaften bei einem mittelfristigen Planungshorizont von ca. zehn Jahren folgender rechnerischer Wohnungsbedarf:

- Ottingen (311 Einwohner): ca. 10 Wohneinheiten
- Ahrsen-Jarlingen (339 Ew): ca. 10 Wohneinheiten
- Borg-Cordingen (599 Ew): ca. 18 Wohneinheiten
- Hünzingen (518 Ew): ca. 15 Wohneinheiten

Diesem rechnerisch ermittelten Bedarf ist eine grobe Einschätzung der vorhandenen Reserven im Bestand gegenüber zu stellen. Unter Berücksichtigung von Baulücken in den sogenannten Innenbereichen nach § 34 des Baugesetzbuches und der Umnutzungsmöglichkeiten in der Altsubstanz reduziert sich der eh schon geringe rechnerische Ansatz noch weiter. Dies gilt selbst dann, wenn man davon ausgeht, dass die Reserven aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur begrenzt nutzbar sind oder immissionsschutzrechtliche Vorbehalte einer Neubebauung im Wege stehen.

Wenn man sich vor Augen führt, dass sich im Rahmen des ländlichen Bauens ca. zehn Baugrundstücke von knapp 1.000 qm pro Hektar erschließen lassen, wird die Größenordnung erkennbar, von der hier die Rede ist. Der Flächenbedarf je Ortschaft dürfte rund 1 ha betragen.

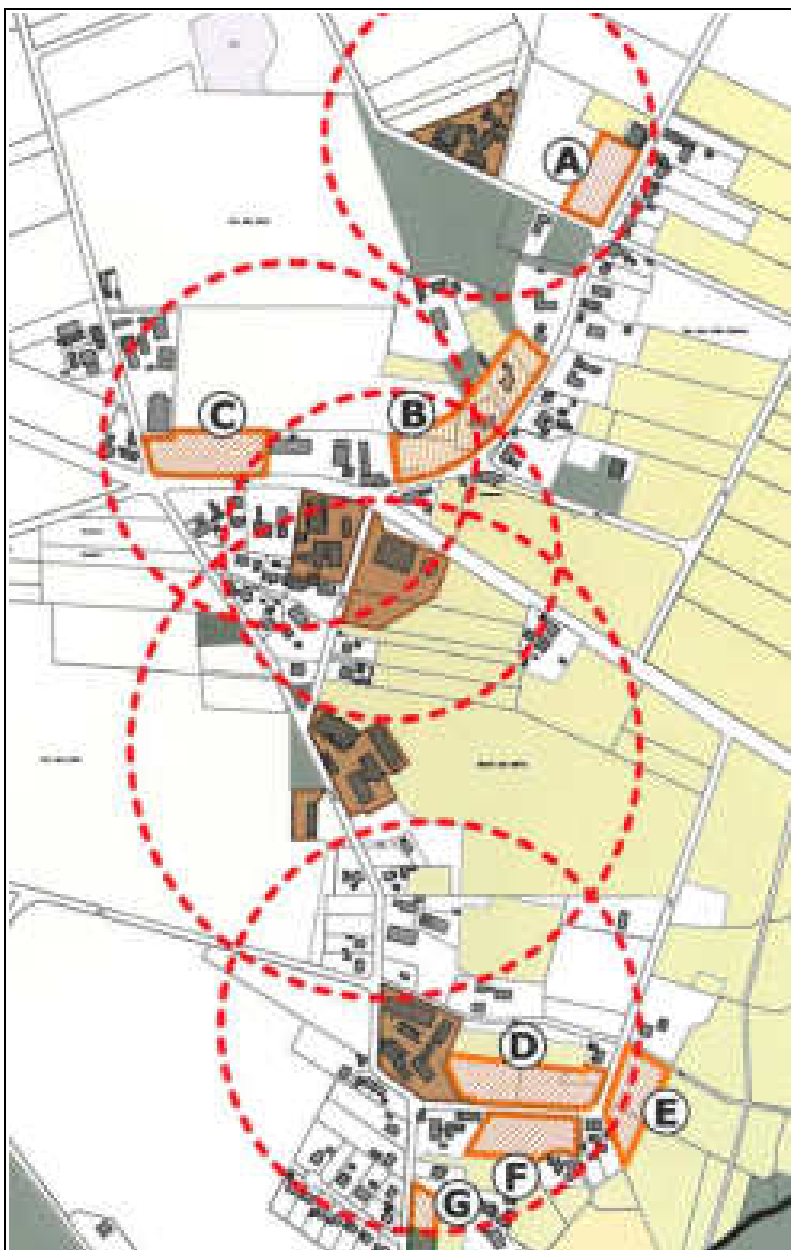
Neben den rechnerischen Grundlagen sind – wie bereits angedeutet – im Einzelfall andere planerische Aspekte zu beachten, insbesondere die Frage, ob und wie mögliche Neubauentwicklungen ortsverträglich eingefügt werden können. Auch wenn all diese Fragen im Rahmen der Dorferneuerungsplanung nicht abschließend geklärt werden konnten, werden im Folgenden einige Hinweise zur jeweiligen Siedlungsentwicklung gegeben. Ihre Umsetzung ist nicht Aufgabe der Dorferneuerung, sondern Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung.

Ortschaft Ottingen

Jenseits der restriktiven rechnerischen Betrachtung gibt es in Ottingen aktuell eine vergleichsweise große Nachfrage nach örtlichen Baugrundstücken, da sich einige Haushalte in der Familiengründungsphase befinden. Umgekehrt ist das verfügbare Entwicklungspotenzial ausgesprochen eng, da Baulücken im Sinne des § 34 praktisch nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird die Situation erschwert durch die landwirtschaftlichen Immissionen, die fast die gesamte Ortslage berühren (siehe Kapitel 2.4.2).

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurde auf Anmeldung aus der Ortschaft eine Reihe von potenziellen Entwicklungsbereichen untersucht, jeweils lang gestreckte Flächen entlang vorhandener Erschließungsstraßen. Diese sind in der nebenstehenden Karte dargestellt und werden nach dem derzeitigen Stand der Beratung wie folgt beurteilt.

- Sämtliche Flächen liegen in oder am Rande der Entwicklungsschutzbereiche landwirtschaftlicher Betriebe (insbesondere D und F).
- Für die Fläche C ist zudem mit erheblichen Lärmimmissionen des Straßenverkehrs zu rechnen (B 440).
- Bei der Fläche E handelt es sich um ein nicht integriertes Areal im Außenbereich, gegen deren Bebauung seitens des Naturschutzes erhebliche Bedenken bestehen.
- Eine Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Riepholm kommt grundsätzlich nicht in Betracht.



**Hinweis zum aktuellen Sachstand:**

Zwischenzeitlich wurde die Frage der Siedlungsentwicklung in Ottingen zwischen den örtlichen Interessenten, der Stadt Visselhövede und den Fachbehörden des Landkreises Rotenburg weiter abgestimmt. Danach kommt eine Bebauung der Flächen A und G in Betracht. Damit ließen sich ca. fünf plus drei Baugrundstücke sichern. Die Schaffung der Baurechte für diese Flächen ist nunmehr Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung, in der auch alle übrigen Belange abschließend abzuwägen sind (z.B. Erschließung, Immissionsschutz etc.).

Ortschaft Ahrsen-Jarlingen

Die Siedlungsstruktur der Doppelortschaft präsentiert sich außerordentlich vielgestaltig: In Ahrsen handelt es sich überwiegend um Einzelhofanlagen im Außenbereich, die eine spezielle Problematik aufweisen (siehe unten). Jarlingen hingegen besteht aus einem dörflichen Kern entlang der Kreisstraße und neueren Siedlungsbereichen am Kettenburger Weg und Am Biennaenzaun.

In dem Dorfkern können aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe keine Bauflächen für Wohnzwecke entwickelt werden. Daneben gibt es nur wenige Baulücken, aber eine im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bomlitz ausgewiesene Wohnbaufläche im westlichen Anschluss an das Neubaugebiet „Großer Kamp“.

Vor diesem Hintergrund fällt die ortsplanerische Empfehlung für die künftige Siedlungsentwicklung in Ahrsen-Jarlingen nicht schwer: Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollten die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung der oben genannte Fläche am Kettenburger Weg geschaffen werden.

Das unten abgebildete städtebauliche Konzept wurde in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung erarbeitet. Es sieht die Erschließung von zwölf Baugrundstücken vor, die jeweils knapp 1.000 qm groß sind. Die Zufahrt vom Kettenburger Weg erfolgt über zwei Stichstraßen, die in platzartige Wendeanlagen (Durchmesser je 18 m) münden und um die sich die freistehenden Einfamilienhäuser gruppieren. Die beiden Plätze sind untereinander und nach Osten mit dem vorhandenen Spielplatz im Baugebiet „Großer Kamp“ verbunden. Nach Norden wird der Neubaugebiet großzügig eingegrünt.

Mit der Umsetzung des skizzierten Konzeptes kann der Wohnflächenbedarf in Jarlingen auf absehbare Zeit erfüllt werden. Im Sinne der weiter unten ausgeführten ortsgestalterischen Ziele der Dorferneuerung sollte neben den bodenrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes eine Örtliche Bauvorschrift in das Bauleitplanverfahren aufgenommen werden. Zudem können weitere drei bis vier Bauplätze bei Bedarf im Bereich des ehemaligen Bahnhofes entlang der Straße „Am Biennaenzaun“ realisiert werden.

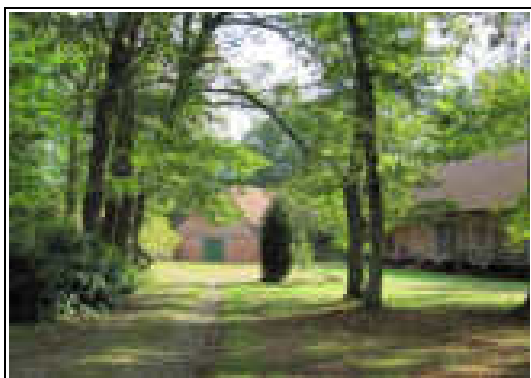


Ortschaft Borg-Cordingen

Während der historische Ortskern von Borg trotz der mittlerweile aufgegebenen landwirtschaftlichen Nutzung noch sehr dörflich ist, handelt es sich im Übrigen – abgesehen von zwei landwirtschaftlichen Hofstellen sowie einigen historischen Höfen und Häusern – um jüngere Bauentwicklungen, nämlich die Aufreihung von Siedlungshäusern an der Borger Straße und die Siedlungsgebiete Am Karbödel und An der Warnau.

Der vergleichsweise große Baulandbedarf ergibt sich aus der Berücksichtigung der Einwohnerschaft in den Neubaugebieten. Angesichts rückläufiger Nachfrage in Zeiten des demografischen Wandels sollte aber aus Sicht der Dorferneuerungsplanung auf die Ausweisung neuer Bauflächen verzichtet werden. Allenfalls käme hierfür der Bereich nördlich der Straße Am Breekamp in Betracht, wo ein ehemaliges Dorfgasthaus und die alten Bahnflächen einer Nachnutzung harren.

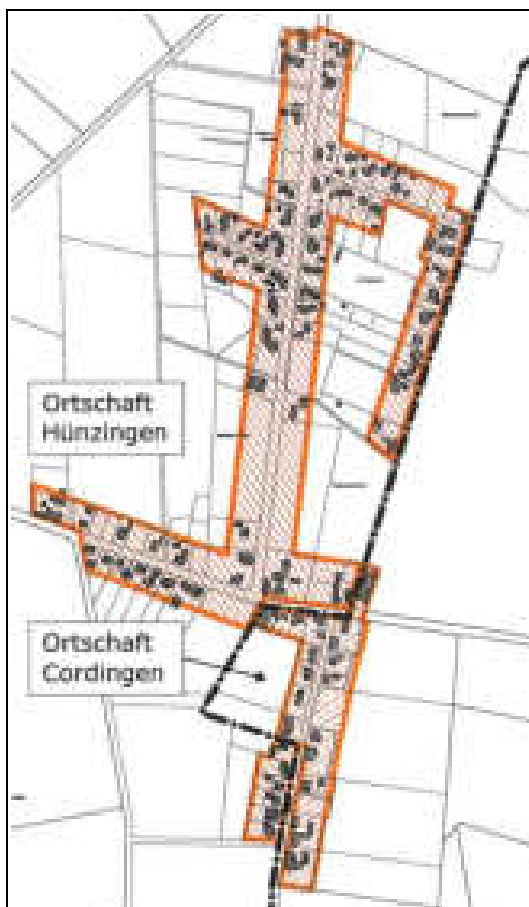
Vorzugsweise sollte in Borg darauf abgestellt werden, Nachverdichtungen im Zuge der örtlichen Hauptstraße zu realisieren. Hier sind ebenso wie im Bereich Cordingen-Kolonie noch einige Baulücken ungenutzt und es gibt ein erhebliches Potenzial für Umnutzung und Erweiterung auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen. Darauf, dass an diese Optionen erhöhte bauliche und gestalterische Anforderungen zu stellen sind, wurde bereits hingewiesen.



Ortschaft Hünzingen

Auch die Ortsteile von Hünzingen weisen sehr heterogene Siedlungsstrukturen auf. Neben dem eigentlichen Dorf gehören die auf die 1930er Jahre zurückgehenden Kolonien und eine Reihe von Baugrundstücken an der alten Wegezollstelle Dreikronen zur Ortschaft. Hier wie in Borg-Cordingen begrenzen die landwirtschaftlichen Immissionen nicht die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung.

Dennoch ist jenseits der rechnerischen Ermittlung kein Bedarf an Baulandausweisung für Hünzingen absehbar. Neben einigen wenigen Baulücken in Hünzingen-Dorf gibt es in dem Bereich der von der Stadt Walsrode erlassenen Innenbereichssatzung Hünzingen-Kolonie nach aktueller Begutachtung noch eine Reihe ungenutzter Bauplätze, die als ausreichende örtliche Baulandreserve für den mittel- bis langfristigen Bedarf angesehen werden können.



Sonderfall: Hofanlagen im Außenbereich

In mehrfacher Hinsicht problematisch stellt sich die Situation auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen im Außenbereich dar. Dabei handelt es sich um die historischen Höfe in Ahrsen ebenso wie um den Ortsteil Riepholm der Ortschaft Ottingen sowie um einige weitere Höfe in Alleinlage, z.B. den zur Ortschaft Hünzingen gehörenden Hof unmittelbar nordwestlich des Segelflugplatzes.

Für diese Höfe und ihre historische, zum großen Teil ortsbildprägende Bebauung kommen die Vorschriften des § 35 des Baugesetzbuches, der das Bauen im Außenbereich regelt, zur Anwendung. Danach sind – grob vereinfacht und zusammengefasst – nicht-landwirtschaftliche Nutzungen nicht zulässig. In der Regel dürfen im Rahmen einer Nachnutzung höchstens drei Wohnungen je Hofstelle entstehen.

Als Folge dieser restriktiven Regelungen, die dem Schutz der freien Landschaft gegen Zersiedlung dienen, kommt es mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe auf diesen Höfen zu Gebäudeleerständen in erheblichem Umfang, und zwar sowohl einzelner Gebäude als auch ganzer Hofstellen (siehe Kapitel 2.4.3). Leerstände wiederum führen zur Unterlassung der Instandhaltung und damit zum Verfall der Bausubstanz. Mit dem Niedergang der für die Region typischen Einzelhöfe sind prägende Elemente der Kulturlandschaft in ihrem Bestand bedroht.



Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung ist diese Problematik mehrfach thematisiert worden. Zum einen kann auf das Förderinstrumentarium nach ZILE-Richtlinie verwiesen werden, wonach die Erhaltung und Erneuerung der historischen Bausubstanz in diesen Fällen besondere Priorität genießt. Auch die Umnutzung durch aktive Landwirte kann im Rahmen des Diversifizierungsprogrammes umfangreich gefördert werden.

Der Umnutzung zu nicht-landwirtschaftlichen Zwecken stehen jedoch die skizzierten planungsrechtlichen Hemmnisse entgegen. Wie im Rahmen eines jüngst abgeschlossenes Modellprojekt des Landes Niedersachsen<sup>1</sup> herausgearbeitet wurde, spielen daneben zahlreiche weitere Faktoren eine Rolle (Finanzierung, soziale Akzeptanz, Dorfmarketing etc.). Auf der einen Seite ist – so das Ergebnis der Studie – ein verstärkter öffentlicher Einsatz zur Minimierung der zu befürchtenden Folgewirkungen erforderlich. Auf der anderen Seite sind aber im Einzelfall die Eigentümer und Gemeinden gefordert, tragfähige Hofentwicklungskonzepte zu erarbeiten und ihre Durchführbarkeit durch die kommunale Bauleitplanung zu sichern. Auf der Grundlage eingehender Substanzuntersuchungen müssen differenzierte Aussagen zu Erhaltung, Rückbau oder Translozierung einzelner Gebäude sowie zu deren Nutzung getroffen und rechtlich festgeschrieben werden.

Der Landkreis Soltau-Fallingb. weist in seiner Stellungnahme darauf hin, im Baugesetzbuch Erhaltungsmöglichkeiten auch ohne landwirtschaftliche Nutzung eingeräumt werden, wenn die Gebäude das Bild der Kulturlandschaft prägen (§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist es (bislang) nicht gelungen, die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer zu aktivieren. Hier müssen die Bemühungen im Rahmen der Umsetzungsbegleitung zur Dorferneuerung ansetzen. Mögliche Entwicklungsansätze sind frühzeitig mit den Genehmigungsbehörden bei den Landkreisen sowie mit möglichen Fördergebern, insbesondere dem Amt für Landentwicklung Verden, abzustimmen.

<sup>1</sup> Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne Modellprojekt der AG Dorfentwicklung der Leibniz-Universität Hannover, begleitet durch das Niedersächsische Landwirtschaftsministerium; Hannover 2010



#### 4.4.2 Gestaltung im öffentlichen Raum

In Kapitel 2.5.1 ist ausgeführt worden, dass sich die Dörfer entlang der Warnau noch durch ein hohes Maß an regionaltypischen Strukturen auszeichnen. Aber auch hier sind die regionale Baukultur und die historischen Siedlungsstrukturen heute nicht mehr durchgängig zu erkennen. War das Warnatal über lange Zeit ausschließlich durch die Landwirtschaft geprägt, so haben sich im letzten Jahrhundert einschneidende Veränderungen vollzogen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft sowie die allgemeine gesellschaftliche Entwicklung finden ihren Niederschlag im Bild von Landschaft und Dörfern. Zum Teil überlagern dichtere, städtische Baustrukturen die historischen dörflichen Siedlungen.

Im Folgenden sollen einige grundsätzliche Überlegungen zur Gestaltung im öffentlichen Raum dargestellt werden. Diese sind Grundlage für die Gestaltungsvorschläge für Straßen, Wege und Plätze, die in den ortschaftsbezogenen Abschnitten vorgestellt werden (siehe Kapitel 5.1 bis 5.4).

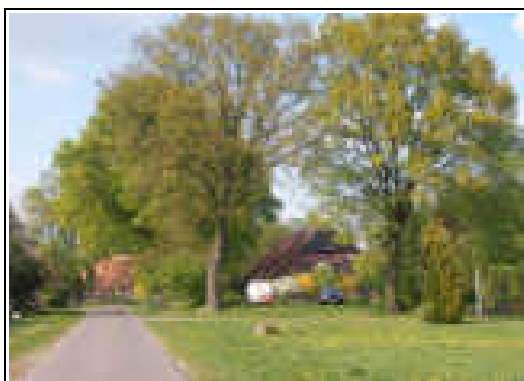
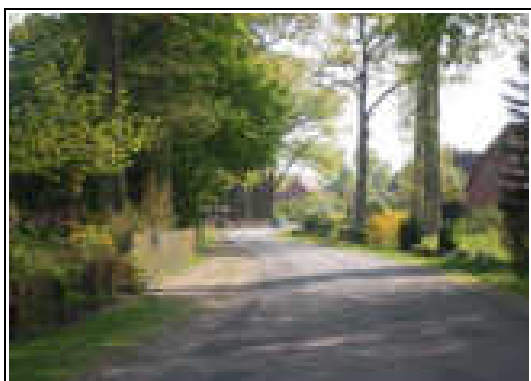
Nutzungsänderungen und bauliche Anpassungen dürfen nicht dazu führen, dass die Ortschaften ihre Identität und ihren unverwechselbaren Charme verlieren. Altes und Neues harmonisch miteinander zu verbinden ist ein wichtiges Ziel, um die Lebensqualität eines Dorfes zu erreichen und zu bewahren. Für die Gestaltung der öffentlichen Räume ist vor diesem Hintergrund die Rückbesinnung auf die traditionellen Elemente und Strukturen der Heideregion besonders bedeutsam.

#### Hinweise zur Straßengestaltung

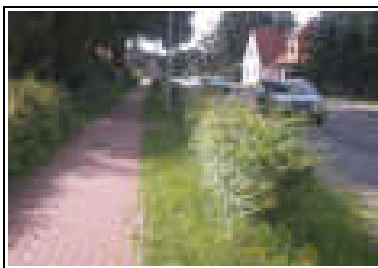
Der öffentliche Raum in den Warnaudörfern erstreckt sich im Wesentlichen auf die Straßen, die je nach Klassifizierung unterschiedliche Verkehrsfunktionen übernehmen (siehe Kapitel 2.2.2). Für ein ländliches Erscheinungsbild der Straßenräume ist es wichtig, dass sich Dimensionierung und Ausbau von Straßen und Wegen nicht ausschließlich an den Erfordernissen des Fahrverkehrs orientieren. Vielmehr sollten unter Wahrung der Verkehrssicherheit auch ortsgestalterische Aspekte berücksichtigt werden. Insbesondere sind maßstäbliche Proportionen und regionale Baustoffe zu verwenden.

#### Straßenprofil

Innerörtliche Straßen mit schmaler Fahrbahn und breiten grünen Seitenstreifen wirken besonders dörflich und verleihen dem Straßenraum einen ländlichen Charme, wie die beiden unten stehenden Bilder aus Ottingen verdeutlichen. Dieses Straßenprofil sollte, wo vorhanden, unbedingt beibehalten und nicht weiter ausgebaut werden. Wenn ein entsprechender Unterbau eingebracht wird, dienen die begrünten Seitenstreifen problemlos auch als Park- oder Abstellfläche. Sie können als Rasenflächen angelegt oder gern auch mit Hecken aus regionaltypischen Laubsträuchern (z.B. Hainbuche, Rose) oder Stauden und Gräsern bepflanzt werden (Pflanzliste siehe Kapitel 4.4.3).



Bei einer funktionalen Trennung von Fahrbahn und Fuß-/Radweg sollte dieser, wo die Breite der Straßenparzelle dies zulässt, durch einen Grünstreifen abgesetzt werden. So wird dem Eindruck weit ausladender Verkehrsflächen entgegengewirkt. Zur Unterstützung der Raumwirkung und zur gestalterischen Aufwertung können die Grünstreifen bepflanzt werden. Neben den bereits genannten Hecken oder Stauden eignen sich dazu groß- oder mittelkronige heimische Laubbäume (z.B. Eiche, Linde o.a.).

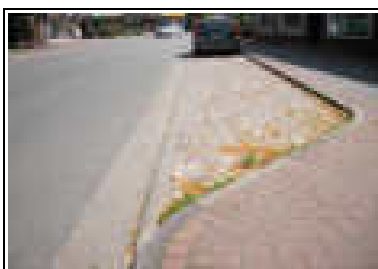


Wichtige Straßenabschnitte, z.B. vor Dorfgemeinschaftsanlagen oder öffentlichen Plätzen, können durch einen Belagswechsel in der Fahrbahn betont werden. Hierfür kann die gesamte Fahrbahn in bestimmter Länge aufgenommen werden oder auch nur eine abgesetzte Fläche in diese hereinragen. Baumportale und dorftypische Laternen setzen ergänzende Akzente. Die Umsetzung dieser Maßnahme verbindet ortsgestalterische Ziele in hervorragender Weise mit der Verkehrsberuhigung.



#### Materialwahl

Auch durch den Einsatz verschiedener Materialien können Verkehrsflächen gegliedert und Abschnitte betont werden. Auch in klassifizierten Straßen kann das optisch wahrnehmbare Fahrbahnprofil eingengt werden, wenn Gossen oder Randstreifen im Längsverlauf durch eine Pflasterung abgesetzt werden. Bei stark aufgeweiteten Straßenräumen wird der Raumeindruck erheblich verbessert, wenn sich auch Park- und Bushaltebuchten im Material von der Fahrbahn unterscheiden. Für die Pflasterung bieten sich dorftypische Steine an (Naturstein- oder Findlingspflaster, aber auch Betonsteine in gerumpelter und farbig strukturierter Ausfertigung).



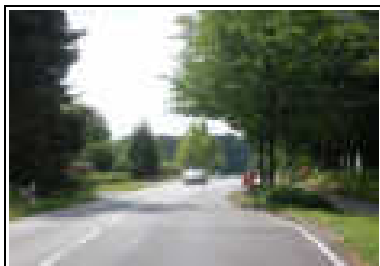
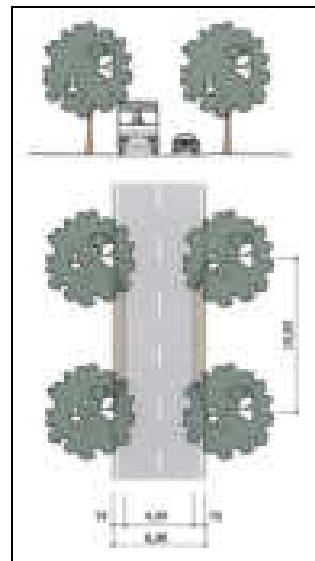
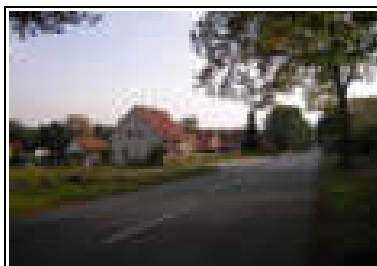
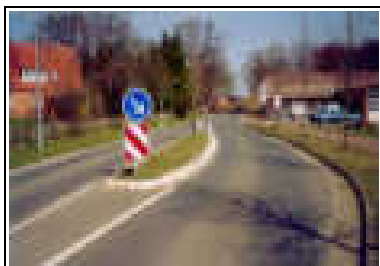
#### Ortseingänge

Die Ortseingänge sind diejenigen Stellen, an denen sich der Übergang aus der freien Landschaft in das geschlossene Dorf vollzieht. Für die Bewohner sind es Orte der Identifikation, an denen sich das Gefühl des Zuhause-seins einstellt. Für Besucher stellen Ortseingänge eine erste Visitenkarte des Dorfes dar. Leider sind diese wichtigen Bereiche vielfach nicht mehr eindeutig erkennbar oder durch den Ausbau und die Verkehrsbelastung der überörtlichen Straßen stark überformt.

Umso größere Bedeutung kommt deswegen der Gestaltung der Ortseingänge zu, da sich hier mit gestalterischen Eingriffen zugleich verkehrsberuhigende Wirkungen erzielen lassen. Durch Kreisverkehrsplätze, seitliche Einschnürungen der Fahrbahn oder durch Mittelinseln wird der Ortseingang markiert und der Autofahrer auf diese Weise zum Verringern der Fahrgeschwindigkeit veranlasst.

Mittelinseln oder Fahrbahnteiler sind geeignet, den Ortseingang zu betonen und zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit beizutragen. Für die Gestaltung dieser auch als Querungshilfen nutzbaren Anlagen gibt es zahlreiche Beispiele. Der Eindruck verkehrstechnischer Straßeneinbauten kann durch Bepflanzung und Oberflächengestaltung wirksam gemildert werden.

Die hier angeführten Grundsätze werden mit dem nachfolgenden Bildpaar für die Umgestaltung des Ortseinganges in Cordingen beispielhaft illustriert. Es wird deutlich, dass sich schon mit vergleichsweise geringen Mitteln positive Effekte erzielen lassen, die gleichermaßen zur gestalterischen Identität wie zur Verkehrsberuhigung beitragen.



Schließlich können bereits mit geringfügigen seitlichen Straßeneinschnürungen – wie das oben stehende Foto zeigt – spürbare Effekte auf das Verkehrsverhalten erreicht werden. Bautechnische Maßnahmen an den Fahrbahnen sollten in jedem Fall mit raumwirksamen Anpflanzungen großkroniger Laubbäume kombiniert werden, vorzugsweise dergestalt, dass Baumportale an den Ortseingängen entstehen.

Neben diesen Hinweisen zur Gestaltung von Straßen werden bei den ortschaftsbezogenen Vorschlägen zur Durchführung öffentlicher Maßnahmen auch die weiteren Empfehlungen des Dorferneuerungsplanes berücksichtigt. Dabei handelt es sich insbesondere um die im folgenden Abschnitt dargestellten Hinweise, die sich generell auf die Erneuerung von Gebäuden und Gestaltung von Freiflächen beziehen.

### 4.4.3 Private Erneuerungsmaßnahmen

Neben öffentlichen Bau- und Entwicklungsvorhaben sind Maßnahmen zur Erhaltung und Erneuerung an den privaten Anwesen, und zwar sowohl gebäude- wie freiflächenbezogen, Gegenstand der Dorferneuerung.

#### Grundsätze der Erneuerung

Die Dorferneuerung zielt auch in den Ortschaften entlang der Warnau darauf ab, die Eigenart der ländlichen Siedlung zu erhalten. Es soll ein Prozess der Erneuerung eingeleitet werden, in dessen Verlauf Altes bewahrt und Neues harmonisch eingefügt wird. Diesen Ansatz der Dorferneuerung hat einer ihrer Wegbereiter bereits 1975 wie folgt beschrieben:

*„Hier muss überlegt werden, was dem Dorf angemessen ist und wie das Angemessene erreicht werden kann. Niemand wird ernstlich fordern, neue Häuser sollten in Eichenfachwerk gebaut und mit Reet eingedeckt werden. Wohl aber kann versucht werden, das Neue nach den Proportionen der Baukörper und in ihrer Farbgebung einzugliedern in die ortsbildprägende Architektur. Gerade das schöne Alte setzt Maßstäbe für die Gegenwart, bindet diese ein und lässt den Menschen sich selbst bewusst werden. Wenn neue Materialien an den Außenseiten verwendet werden, sollten solche in der Oberflächenwirkung vorgezogen werden, die in Harmonie zum Ortsüblichen und Ortsbildprägenden stehen.“*

Prof. W. Landzettel: „Das Dorf, in dem wir leben“



Dabei können neben der Sanierung der Altsubstanz sehr wohl auch moderne Gestaltungsansätze verfolgt werden. Doch sollen sich diese – wie das nebenstehende Beispiel eines Anbaus des historischen Fachwerkgebäudes in Borg vorbildlich zeigt – hinsichtlich Maßstäblichkeit, Materialverwendung und Farbgebung in den örtlichen Bestand und die regionaltypischen Bauweisen einfügen. So entsteht ein angenehmes, dem Dorf angemessenes Gesamtbild.

Ein besonderer Grundsatz bei der Durchführung von Dorferneuerungsmaßnahmen ist es, dass individuelle Interessen mit den Bedürfnissen der Allgemeinheit abzustimmen sind. Deshalb sind alle Baumaßnahmen mit dem Blick des Bauherren gewissermaßen von innen, aber zugleich aus Sicht der Dorferneuerungsplanung von außen zu konzipieren. Funktionale Erfordernisse und gestalterische Ansprüche sind unter Beachtung der regionalen Baukultur in Einklang zu bringen.

Der Dorferneuerungsplan kann nicht Gestaltungsentwürfe oder Investitionsentscheidungen für private Maßnahmen vorwegnehmen. Diese sind – soweit es sich um geförderte Vorhaben handeln soll – in der Umsetzungsphase der Dorferneuerung gemeinsam von Bauherren, Architekten und beratenden Dorfplanern zu erarbeiten. Vorweg und als Anregung für die individuellen Planungen werden auf den folgenden Seiten aber Hinweise für die Durchführung von Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen sowie für die Gestaltung von Freiflächen formuliert. Diese sind aus der differenzierten Erfassung des baulichen Bestandes und der typischen Merkmale der Baukultur abgeleitet (siehe Kapitel 2.5.2).

Diese Empfehlungen stellen eine Konkretisierung der baugestalterischen Ziele des Dorferneuerungsplanes dar. Ihre Berücksichtigung ist in der Regel Grundlage für die finanzielle Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen.

**Dächer und Dachaufbauten**

Bei Erneuerung oder beim Ausbau von Dächern sollten die für den Ort typischen Dachformen verwendet werden. Die Dachflächen sollten, wie im Altbestand üblich, mit naturroten Tonpfannen eingedeckt werden. Diese setzen eine reizvolle Patina an und verleihen den Häusern ein lebendiges Aussehen. Bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden oder untergeordneten Anbauten können auch Betonsteine, kurzschnittige Wellplatten in rotbraunen Farben, Zinkblecheindeckungen oder Dachbegrünungen zum Einsatz kommen.



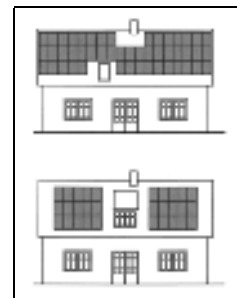
Da die Dachräume der Wohngebäude traditionell nicht genutzt waren, kennen wir Dachaufbauten in der ländlichen Architektur nur in Form von Ladekern von Scheunengebäuden. In Anlehnung an diese Bauform können zur Belichtung der Dachräume Spitz- oder Schleppgauben mit senkrechten, Holzverschalten oder gemauerten Seitenwänden errichtet werden. Diese sollten in Größe und Platzierung im Verhältnis zur Dachfläche untergeordnet erscheinen und Bezug auf die Fensteröffnungen im Erdgeschoss nehmen. Ebenfalls dem Zweck der Belichtung im Obergeschoss dienen so genannte Zwerchhäuser.



Große Dachüberstände und geschlossene Giebelkisten sind in der Region nicht üblich und sollten ebenso wie Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und durchgehende Dachaufbauten in der Regel vermieden werden, da sie das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören.



Sonnenkollektoren, die im Interesse einer zeitgemäßen Energieversorgung durchaus auch im Dorf zum Einsatz kommen, sollten auf den straßenabgewandten Dachseiten installiert, in ihrer flächigen Ausdehnung auf max. zwei Drittel der Dachfläche begrenzt und zu formal ruhigen Flächen (keine Abstufungen oder Aussparungen) zusammengefasst werden.

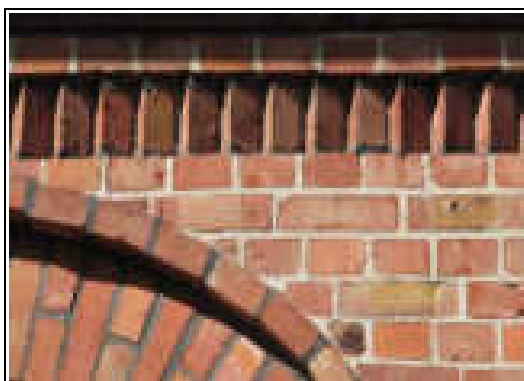


**Fassadengestaltung**

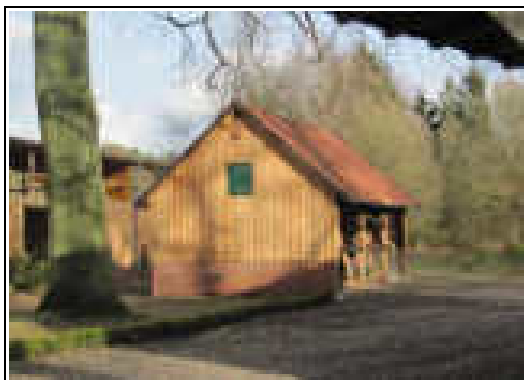
Die älteren Gebäude sind in Fachwerkkonstruktion errichtet, die Gefache gefüllt mit Lehmstakung, später auch mit offenen oder verputzten Ausmauerungen. Die Sockelbereiche sind zum Teil aus Natursteinen erstellt. Bei jüngeren Gebäuden handelt es sich oft um massive Ziegelfassaden mit roten, nicht genarbten Steinen (meist Normalformate) und grauen oder sandfarbenen Fugen. Während das Fachwerk von Wohn- oder Wohnwirtschaftsgebäuden häufig mit Balkeninschriften und Schnitzwerk versehen war, finden sich an den Ziegelfassaden Mauerwerksfriese, schmiedeeiserne Zuganker oder andere Ornamente.



Bei Erneuerungsmaßnahmen sollten die ursprünglichen Konstruktionen und Details belassen oder nachgebaut werden. Holzfachwerk kann vielfach freigelegt und fachgerecht erneuert werden. Für Sichtmauerwerk sollten genarbte Klinker, Riemchen oder ähnliche Imitate ebenso vermieden werden wie weiße, graue oder braune Steine. Für Dämmfassaden ist eine zweite Mauerwerksschale zu errichten. Putzfassaden, die hier nur ausnahmsweise und an jüngeren Gebäuden vorkommen, sind in abgetönter Farbgebung herzustellen. Rein weiße Putzfassaden treten zu markant in Erscheinung.



Bei Giebeldreiecken oder bei Wänden von Nebengebäuden kann auch eine Holzverschalungen zum Einsatz kommen, und zwar in senkrechter Verarbeitung (Boden-Deckel-Schalung). Während auch Zinkblechverkleidungen als Witterungsschutz in Betracht kommen, sind generell künstliche und glänzende Baustoffe wie Plastikpaneele oder Aluprofile zu vermeiden.



Aus ökologischen und gestalterischen Gründen können zudem Fassadenbegrünungen durch Kletter- oder Rankpflanzen installiert werden. Diese tragen zur Klimaregulierung und zur Gliederung der Gebäudeaußenwände bei (Pflanzenauswahl, siehe unten).



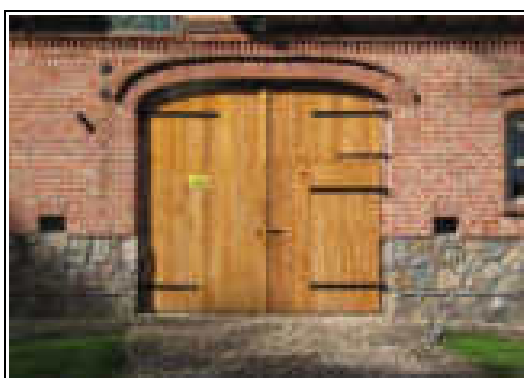
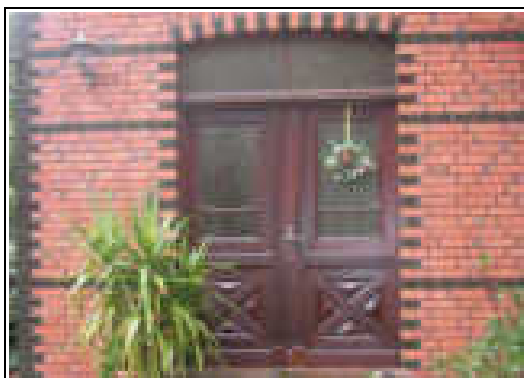
### Türen, Fenster, Tore

Das Erscheinungsbild der Gebäude wird bei Erneuerungsmaßnahmen häufig durch den Einbau neuer Fenster und Türen beeinträchtigt. Unmaßstäbliche Wandöffnungen, die Verwendung von Kunststoff und störenden Farbanstrichen sorgen für Missbehagen in dörflicher Umgebung.

Der Hauseingang ist die „Visitenkarte“ eines jeden Hauses. Er sollte besonders sorgsam gestaltet werden. Dies gilt für die Haustür, aber auch für eine Reihe von Details (z.B. Leuchte, Geländer, Vordach etc.). Die ein- oder zweiflügelige Tür sollte vorzugsweise in Naturholz (meist Eiche) oder mit farbigem Anstrich sowie mit einem Glasteil von weniger als 50 % ausgeführt werden. Metall- oder Aluminiumtüren sowie weiße Anstriche passen nicht in das Dorfbild.

Die Fenster der Wohngebäude waren aus konstruktiven Gründen herkömmlich sowohl bei Fachwerkbauten als auch bei Massivbauten im Hochformat angelegt, bei letzteren oft mit flachen Stichbögen. Diese Formate sollten beibehalten werden oder ggf. nach diesem Vorbild ergänzt werden. Grundsätzlich sind Holzfenster, vorzugsweise zweiflügelig mit stehendem Oberlicht sowie mit weißem Farbanstrich oder in naturbelassener Ausführung, zu verwenden. Sofern Sprossen zum Einsatz kommen, sind diese als konstruktive, glasteilende Elemente mit einer angemessenen Profilierung einzubauen.

Für Wandöffnungen der Wirtschaftsgebäude gelten ergänzend folgende Gestaltungsaspekte: Stalltüren und Scheunentore sind als ein- oder zweiflügelige Holzelemente, naturbelassen oder mit farbigem Anstrich, herzustellen. Sektionaltore aus Metall sollten hier ebenso vermieden werden wie Rollläden aus Kunststoff oder Metall bei Wohngebäuden. Grundsätzlich gilt bei Erneuerungsmaßnahmen oder dem nachträglichen Einbau von Fenstern, Toren und Türen, dass Anordnung und Größe der Wandöffnungselemente auf die Gesamtabwicklung der Fassade abzustimmen sind.



**Oberflächenbefestigung**

Traditionell handelte es sich bei den Freiflächen der großen Hofstellen überwiegend um offene, zum Teil begrünte Bereiche. Nur Zufahrten und Stellplätze sowie die zur Bewirtschaftung erforderlichen Flächen waren befestigt (Feldsteinpflasterflächen, wassergebundene Decken). In den Randbereichen dieser Flächen konnte sich die dorftypische Ruderalflora entwickeln.



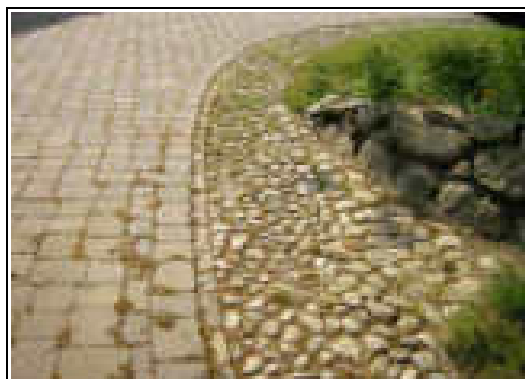
Dieser für das Dorf typische Charakter sollte in Abhängigkeit von Nutzungsart und -intensität der Freiflächen erhalten werden. Die Befestigung mit massiven Oberflächen wird auf die tatsächlich mit schwerem Gerät befahrenen Bereiche beschränkt. Andere Flächen können mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster etc., befestigt werden. So kann das Regenwasser direkt versickern, Staunässe im Mauerwerk wird vermieden und es verbleibt Raum für dörfliches Grün und natürliche Biotope.



Für die Befestigung von Fußwegen, Zufahrten und Kfz-Stellplätzen sollten im Interesse einer ländlich geprägten Erscheinung der Flächen grundsätzlich nur strukturierte Materialien in lebendiger Verlegeweise verwendet werden. Vorzugsweise kommen Findlingssteine oder andere Natursteine sowie Ziegelpflaster in Betracht.



Ersatzweise kann farbig strukturiertes, gebrochenes Betonsteinpflaster genutzt werden, das – soweit möglich – auch weitfugig zu verlegen ist. Nur ausnahmsweise kann auch Verbundsteinpflaster genutzt werden. Jedoch sollte auch in diesen Fällen auf eine gestalterische Gliederung der Flächen und die Begrünung der Randbereiche geachtet werden.





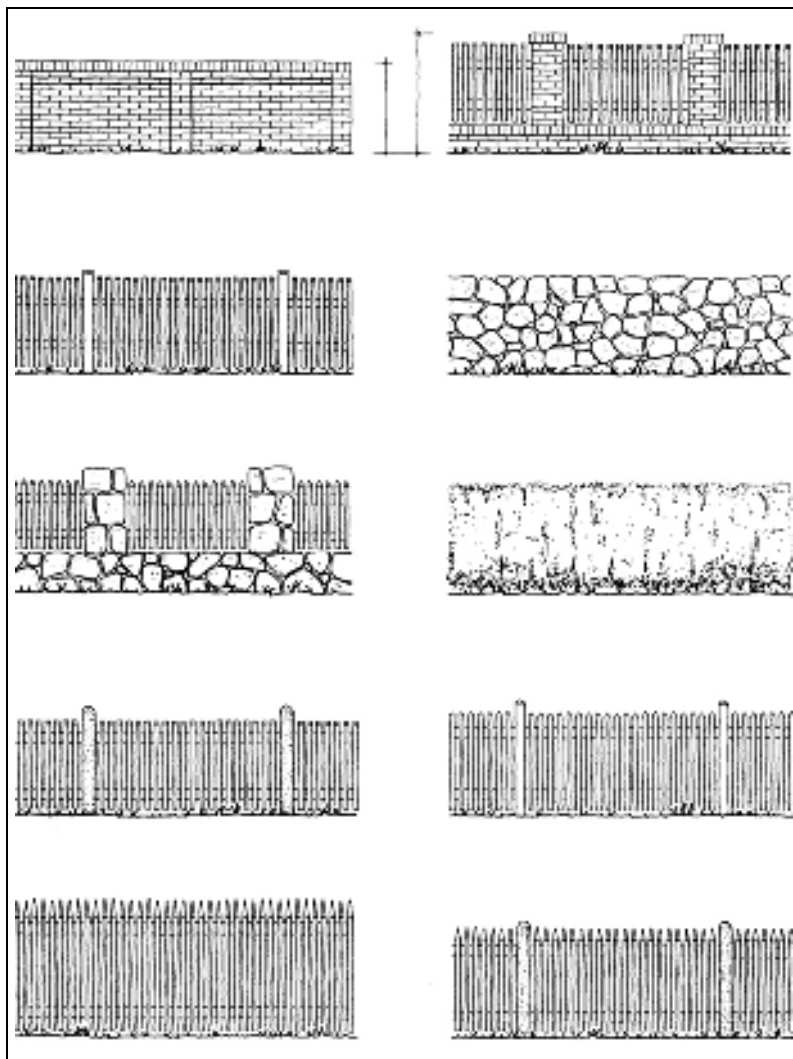
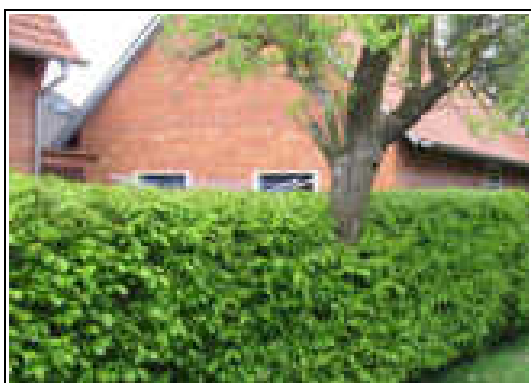
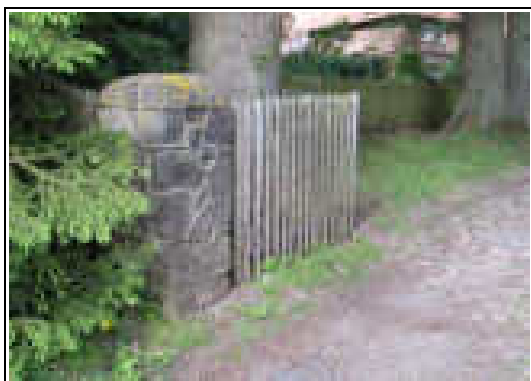
**Einfriedungen**

Bei den Einfriedungen der Grundstücke finden sich vielfach Bauteile und Materialien, die nicht in das Dorf passen: Jäger- und Rancherzäune, Kunststoff- und Metallelemente sowie Betonfertigsteine. Hier ist eine Rückbesinnung auf die regionaltypischen Elemente geboten.

Als Einfriedungselemente kommen vor allem Ziegel- und Natursteinmauern sowie Holzlattenzäune in Betracht. Letztere sind aus heimischen Hölzern zu errichten (Eiche oder Lärche), ggfs. auch auf gemauerten Sockeln und mit gliedernden Pfeilern. Das Holz sollte naturbelassen lasiert oder farbig – nicht weiß – gestrichen werden.

Besonders charakteristisch sind Eingänge und Hofeinfahrten mit Natursteinpfeilern und schmiedeeisernen Toren. Daneben werden geschnittene Hecken aus heimischen Laubsträuchern oder freiwachsende Ziergehölze zur Einfriedung verwendet. Für die Pflanzenauswahl werden weiter unten einige Vorschläge unterbreitet. Große ökologische Bedeutung als Mikrolebensraum für Pflanzen und Tiere (z.B. Mauerpfeffer, Eidechsen u.a.) haben auch Trockenmauern aus Findlings- oder sonstigen Natursteinen.

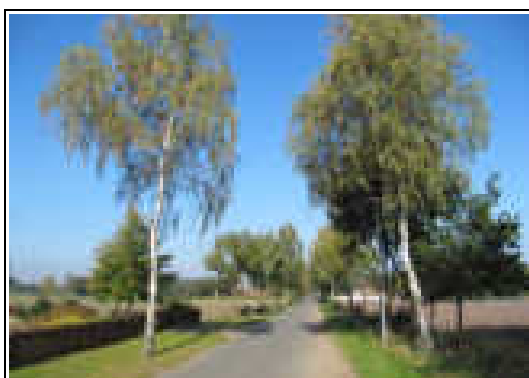
Bei der Errichtung oder Erneuerung von Zäunen und Mauern sollte beachtet werden, dass sich die Höhe der Einfriedung maßstäblich einfügt (in der Regel max. 1,20 m). Offenheit und Transparenz ist ein Merkmal der dörflichen Strukturen.



### Ländliche Gartengestaltung

Grundsätzlich kann hier auf die Ausführungen zu den Anpflanzungen im Außenbereich verwiesen werden (siehe Kapitel 4.1.2). Gerade im Dorf kommt es darauf an, die typische Durchgrünung der öffentlichen und privaten Flächen durch rechtzeitige Nachpflanzungen zu sichern. Vorzugsweise sind dazu regionaltypische Laubbäume und -sträucher zu verwenden. Auch die Anlage und Pflege der dorftypischen Obstwiesen oder zumindest einzelner Obstgehölze ist ausdrückliches Ziel der Dorferneuerung.

Insbesondere Haus- und Hofbäume stellen die für das Dorf typische Verknüpfung von Gebautem und Gewachsenem her. Sie wurden früher aus Anlass besonderer Ereignisse wie Hochzeit, Geburt eines Kindes oder Wiederaufbau eines Gebäudes gepflanzt und geben den Anwesen aufgrund ihrer Erscheinung an markanter Stelle, z.B. als Einzelbaum in der Hofmitte oder als Baumtor an der Zufahrt, eine unverwechselbare Gestalt.

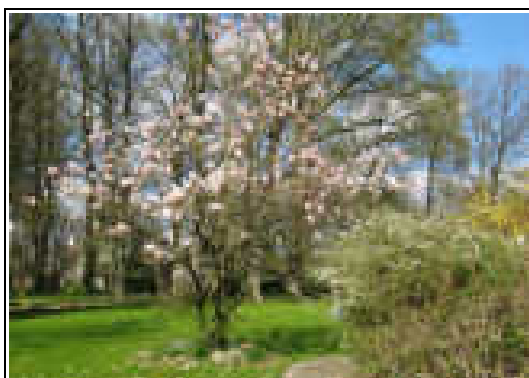


### Regionaltypische Laubbäume

Apfeldorn (Crataegus X lavallei)	Klein, Blüten- u. Fruchtschmuck, Herbstfärbung	Vorgarten
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Groß, langlebig, goldgelbe Herbstfärbung	Hof- und Straßenbaum, großer Garten
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Mittelgroß, weiße Blüten, Früchte, Herbstfärbung	Vorgarten, kleiner Garten
Eibe (Taxus baccata)	Immergrün, schnittverträglich, langlebig, giftig	Hecken, aber auch als Solitär
Esche (Fraxinus excelsior)	Groß, lichter Wuchs; auch an feuchten Standorten	Hof- und Straßenbaum, großer Garten
Feldahorn (Acer campestre)	Klein bis mittelgroß, helles Laub, oft mehrständig	Vorgarten, auch als Hecke
Hainbuche (Betulus carpinus)	Groß, früher Laubaustrieb, gelbe Herbstfärbung	großer Garten, auch als Hecke
Mehrbeere (Sorbus intermedia)	Mittelgroß, dichte Krone, weiße Blüten, Früchte	Vorgarten, kleiner Garten, Straßenbaum
Diverse Obstbäume (siehe Kapitel 4.1.2)	Je nach Unterlage klein bis mittelgroß	Vor- und Hausgarten, Straßen und Wege
Roskastanie (Aeculus hippocastum)	Groß, weiße Blütenkerzen, Früchte, stark schattend	Traditioneller Hofbaum
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Groß, leuchtend gelbe Herbstfärbung	Für große Gärten
Rotdorn (Crataegus laevigata)	Klein, rundliche Krone, rosa Blüten, Früchte	Traditionell vor Gebäuden
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Mittel, eiförmig, auch an feuchten Standorten	Wiesen, an Gewässern, Landschaft
Sommerlinde (Tilia platyphyllo)	Groß, weit ausladend	Hof- und Straßenbaum, Bienenweide
Stieleiche (Quercus robur)	Groß, langlebig, bei Freistand malerischer Wuchs	Traditioneller Hofbaum, Eichenhain
Walnuss (Juglans regia)	Groß, essbare Früchte, hält Insekten fern	Hofbaum, Hausgarten
Weide (Salix alba)	Groß, lichter Wuchs, auch an feuchten Standorten	Wiesen, an Gewässern, Landschaft
Weißbirke (Betula pendula)	Hoch und schlank, helle Rinde	Großer Gärten, Außenbereich
Wildbirne (Pyrus communis)	Schmale Krone, Blüenschmuck, Herbstfärbung	Vorgarten
Winterlinde (Tilia cordata)	Groß, duftende Blüten, gelbe Herbstfärbung	Traditioneller Haus- und Straßenbaum

**Hinweis:**  
Das Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat eine Übersicht über die für naturnahe Hecken und Feldgehölze geeignete Bäume, Sträucher und Schlingpflanzen herausgegeben.

Einheimische Sträucher



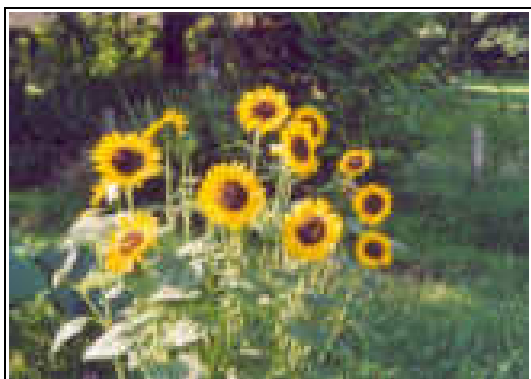
Hartriegel (Cornus sanguinea)	Rote Zweige, verzweigt, schöne Herbstfärbung	Freiwachsene Hecken
Hasel (Corylus avellana)	Kätzchen ab Februar, essbare Früchte im Herbst	Freiwachsende Hecken
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Sehr früh, gelbweiße Blüten, rote Beeren	Hecken- und Einzelwuchs
Holunder (Sambucus nigra)	Weißer Blütenblätter, essbare Blüten und Früchte	Freiwachsende Hecken
Hundsrose (Rosa canina)	Weißer bis rosa Blüten, Fruchtschmuck	Freiwachsende oder Schnitthecken
Johannisbeere (Ribes alpinum)	Klein, karminrote Blüten	Hecken und Einzelstand
Kornelkirsche (Cornus mas)	Frühe, gelbe Blüten, kleine Früchte	Hecken oder Einzelstand
Liguster (Ligustrum vulgare)	Immergrün, dichter Wuchs	Schnitthecken
Schlehe (Prunus spinosa)	Weißer Blüten vor dem Laub, blaue Früchte	Freiwachsende oder Schnitthecken
Weiden, diverse Arten (Salix spec.)	Unterschiedliche Ausprägung	Hecken sowie meist in der Landschaft
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Weißer Blüten, rote Früchte	Freiwachsende Hecken
Wolligen Schneeball (Viburnum lantana)	Weißer Blüten, rote Beeren	Freiwachsende Hecken, Einzelstellung

Das traditionelle Anwesen im Dorf verfügte stets über einen Hausgarten, räumlich gegliedert in Bereiche für Nutzpflanzen (Obst, Gemüse und Kräuter) sowie Zierpflanzen mit Blumen und Sträuchern. Aufenthaltsbereiche mit Rasenflächen und Terrassen sind erst in jüngerer Zeit hinzugetreten. Bei der Gartengestaltung sollte der historische Charakter wieder mehr beachtet werden. Nadelgehölze und fremde Zierpflanzen können ersetzt werden durch heimische Boden-decker, Stauden, Sommerblumen und Ziersträucher. Besonders wichtig ist die Gestaltung der Vorgärten, die vom Straßenraum zu den Wohngebäuden vermitteln und die mit ihren öffentlich einsehbaren Teilbereichen wesentlich das Bild der Dörfer prägen.

Ziersträucher für den ländlichen Garten

Falscher Jasmin (Philadelphus coronarius)	Weißer Blüten, stark duftend	Blütenhecken
Felsenbirne (Amalanchier lamarckii)	Weißer Blüten, schmuckvolle Herbstfärbung	Solitärgehölz
Flieder (Syringa)	Stark duftende weißer bis lilafarbene Blüten	Einzelstellung, Hecken
Forsythie (Forsytia)	Gelbe Blüten im frühen Frühjahr	Blütenhecken oder Einzelstellung
Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)	Überhängend, weißer bis rosa Blüten	Einzelstrauch
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Grünholzig, rotgelbe, hängende Früchte	Einzelstrauch
Schmetterlingsstrauch (Buddleia davidii)	Weißer bis violetter Blüten, stark duftend	Einzelstellung
Spierstrauch (Spirea-Arten)	Klein, früher Laubaustrieb, weißer Blütenrispen	Einzelstellung, Hecken
Strauchrosen, diverse Sorten	Verschiedene Farben, Formen und Größen	Einzelstellung, Hecken
Weigelia (Weigelia-Hybriden)	Roter oder rosa Blüten	Einzelstellung, Hecken

Stauden, Farne, Gräser und Bodendecker



Dorftypische Stauden	Wildstauden	Farne und Gräser	Bodendecker
Aster	Akelei	Frauenhaarfarn	Efeu
Ehrenpreis	Astilbe in Sorten	Schildfarn	Elfenblume
Fetthenne	Bergenie	Hirschzunge	Frauenmantel
Flockenblume	Buschwindröschen	Tüpfelfarn	Golderdbeere
Geißbart	Christrose	Waldmarbel	Goldnessel
Gemswurz	Eisenhut	Waldsegge	Immergrün
Glockenblume	Fingerhut	Wurmfarn	Pachysander
Iris	Funkie in Sorten		Storchschnabel
Katzenminze	Glockenblume		Tüpfelfarn
Lavendel	Herbstanemone		Waldsegge
Lilie	Vergissmeinnicht		Waldmarbel
Margarite	Lungenkraut		Waldmeister
Ochsenzunge	Salbei		
Pfingstrose	Storchschnabel		
Phlox	Taglilie		
Rittersporn	Waldmeister		
Salbei			
Stockrose			

Fassadenbegrünungen

Die bereits genannten Fassadenbegrünungen haben vielfältige Funktionen: Sie dienen als Klimaschutz der Gebäude, zur Staubfilterung, als Lebensraum für Vögel und Insekten und sie gestalten Außenwandflächen. Es gibt Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung. Für letztere sind Kletterhilfen aus Holz, Metall oder Draht zu montieren. Hier sind z.B. Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) und Waldrebe (*Clematis montana*) sowie zahlreiche Kletterrosen zu nennen. Ohne Hilfsmittel kommen Efeu (*Hedera helix*) oder Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) aus. Schließlich können auch diverse Obstbaumsorten als Spalierhölzer genutzt werden.

Kletter- und Rankpflanzen

Blauregen, auch Glyzinnie ( <i>Wisteria senensis</i> )	Blaue Blütentrauben, sonnige Standorte	Rankhilfe
Efeu ( <i>Hedera helix</i> )	Immergrün, unscheinbare Blüten, langsamer Wuchs	Ohne Kletterhilfe
Immergrünes Geißblatt ( <i>Lonicera henryi</i> )	Immergrün, blau-violette Blüten	Rankgerüst
Jelängerjelleber ( <i>Lonicera caprifolium</i> )	Immergrün, gelb-weiße Blüten, stark wachsend	Rankhilfe
Kletterhortensie ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )	Weißer Blüten in schönen Dolden	Ohne Kletterhilfe
Kletterrosen, diverse Sorten	Verschiedene Farben und Formen, z.T. mit Früchten	Klettergerüst
Knöterich ( <i>Polygonum aubertii</i> )	Weißer Blüten, schneller Wuchs, fast überall	Rank- und Kletterhilfe
Pfeifenwinde ( <i>Aristolochia macrophylla</i> )	Gelbgrüne Blüten, große Blätter	Kletterhilfe
Waldrebe ( <i>Clematis montana</i> )	Dazu diverse Zierarten in verschiedene Farben	Kletterhilfe
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata</i> )	Unscheinbare Blüten, schöne Herbstfärbung	Ohne Kletterhilfe

**Projektbeispiele**

Zum Abschluss dieses Abschnittes mit Hinweisen für die Durchführung privater Dorferneuerungsmaßnahmen werden im Folgenden einige Beispiele dokumentiert, die aufzeigen, wie Gebäude und Freiflächen in ihrem dorftypischen Charakter erhalten sowie qualitativvoll und zeitgemäß erneuert werden können.



Stallgebäude/Garage  
in Armsen



Wohnwirtschaftsgebäude  
in der Lintelner Geest



Landvilla (Fenster)  
in Ottersberg

## 5 Örtliche Maßnahmen

Während die überörtlichen Projekte in erster Linie der Umsetzung des Leitbildes „Grenzen überwinden – Verbindendes entdecken“ dienen, sind die örtlichen Maßnahmen vor allem bedeutsam für die Erneuerung und Entwicklung der einzelnen Dörfer. Neben privaten Bauvorhaben sollen die im Folgenden beschriebenen öffentlichen Maßnahmen zu einer zeitgemäßen und bedarfsgerechten Gestaltung und Entwicklung der Dörfer entlang der Warnau beitragen.

## 5.1 Ortschaft Ottingen

Die zur Stadt Visselhövede gehörende Ortschaft Ottingen mit dem Ortsteil Riepholm liegt im Norden des Planungsraumes, wo die Warnau – hier noch als Schnee bach bezeichnet – ihren Ursprung hat. Beide Siedlungsteile sind nach wie vor stark landwirtschaftlich geprägt und verfügen über eine Vielzahl historischer Hofanlagen und ortsbildprägender Gebäude. Die örtliche Dorfgemeinschaft ist intakt, es gibt vergleichsweise enge Bindungen zur südlich angrenzenden Ortschaft Ahrsen-Jarlingen. Ansatzpunkte für die Dorferneuerung ergeben sich im Hinblick auf die Umgestaltung der örtlichen Straßen und Plätze sowie für die zeitgemäße Erneuerung der dörflichen Infrastruktur.

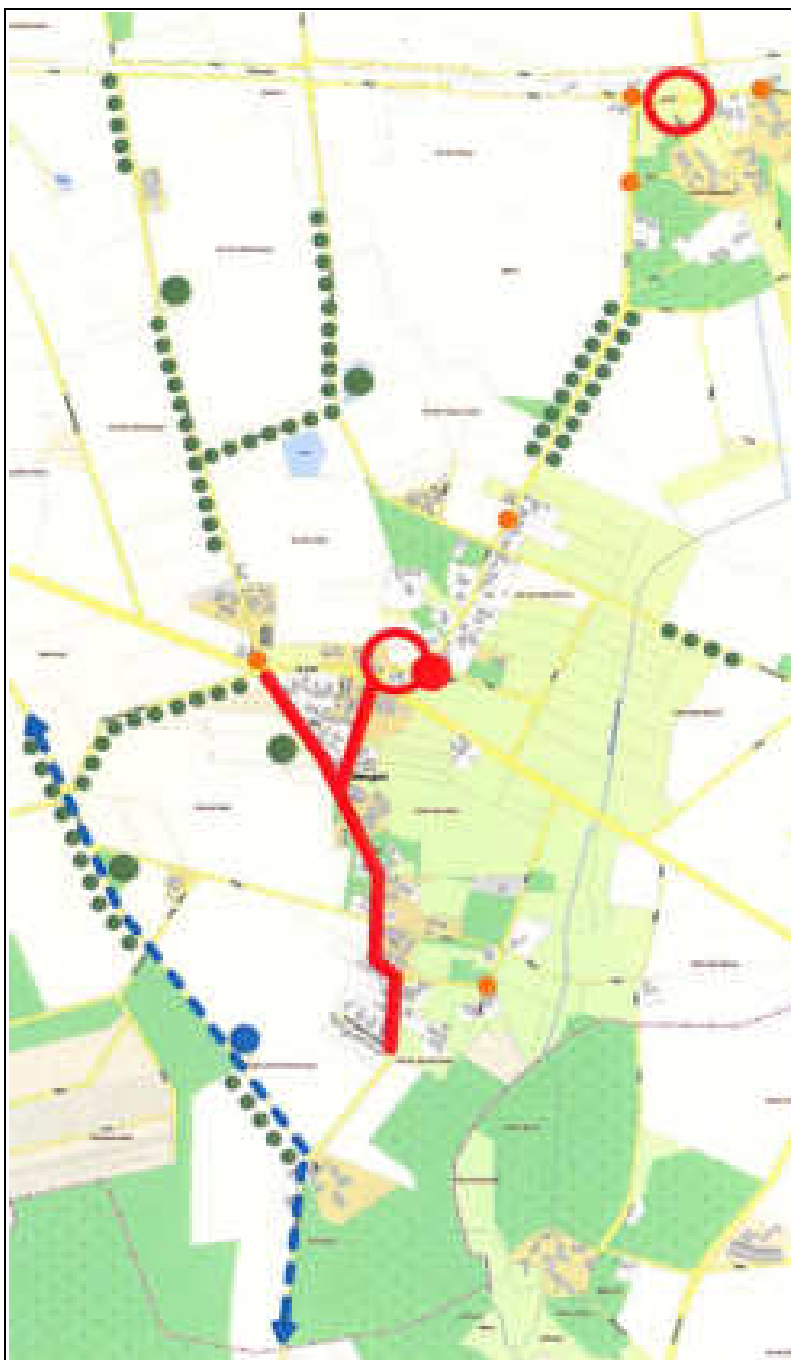
### 5.1.1 Maßnahmenübersicht

Die nebenstehende Strukturskizze fasst die für Ottingen und Riepholm geplanten Maßnahmen der Dorferneuerung grafisch zusammen. Zum einen sind die aus den überörtlichen Projekten abgeleiteten Maßnahmen dargestellt. Dabei handelt es sich um die Begrünungsvorschläge (grün), Anpflanzung von Baumreihen oder Strauchhecken entlang von Straßen und Wegen sowie Pflege und Entwicklung der Flatts (siehe Kapitel 4.1.2), sowie den Ausbau der regionalen Wegeverbindung nach Jarlingen, nämlich die Herrichtung der Wegebefestigung samt Anlage eines Rastplatzes am alten Schafstall (blau, siehe Kapitel 4.2.1 und 4.2.2). Bezüglich der Überlegungen zur künftigen Siedlungsentwicklung in Ottingen wird auf Kapitel 4.4.1 verwiesen

Zum anderen finden sich hier die örtlichen Maßnahmen (rot), die im Folgenden ausführlich beschrieben werden. Im Einzelnen:

- Treffpunkt Riepholm
- Feuerwehrhaus Ottingen
- Ortsmitte Ottingen
- „Dorfstraße“ Ottingen

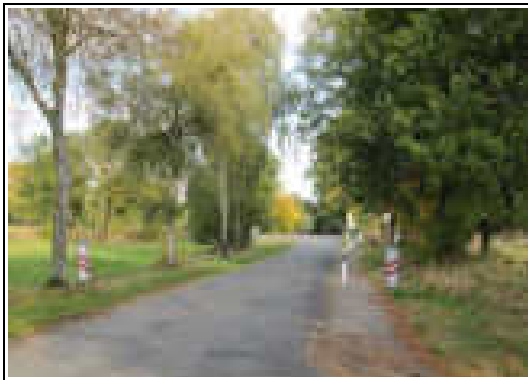
Schließlich sind in der Übersichtskarte noch die Standorte für die Aufstellung von Straßenbeleuchtungskörpern (je drei neue Leuchten in Riepholm und Ottingen) sowie zwei weitere Punkte für Begrünungsmaßnahmen (Anlage einer Obstwiese und Ergänzung der Friedhofsbepflanzung) dargestellt.



### 5.1.2 Treffpunkt Riepholm

#### Ausgangssituation

Der kleine Ortsteil Riepholm umfasst nur eine Hand voll meist ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofstellen, einige wenige Siedlungshäuser und den Kindergarten der Elterninitiative Momo e.V. Die Kreisstraße K 208 verbindet Ottingen mit den nördlich gelegenen Ortschaften der Stadt Visselhövede und verläuft mit zwei rechtwinkligen Verschwenkungen durch den Ort.



#### Maßnahmenbeschreibung

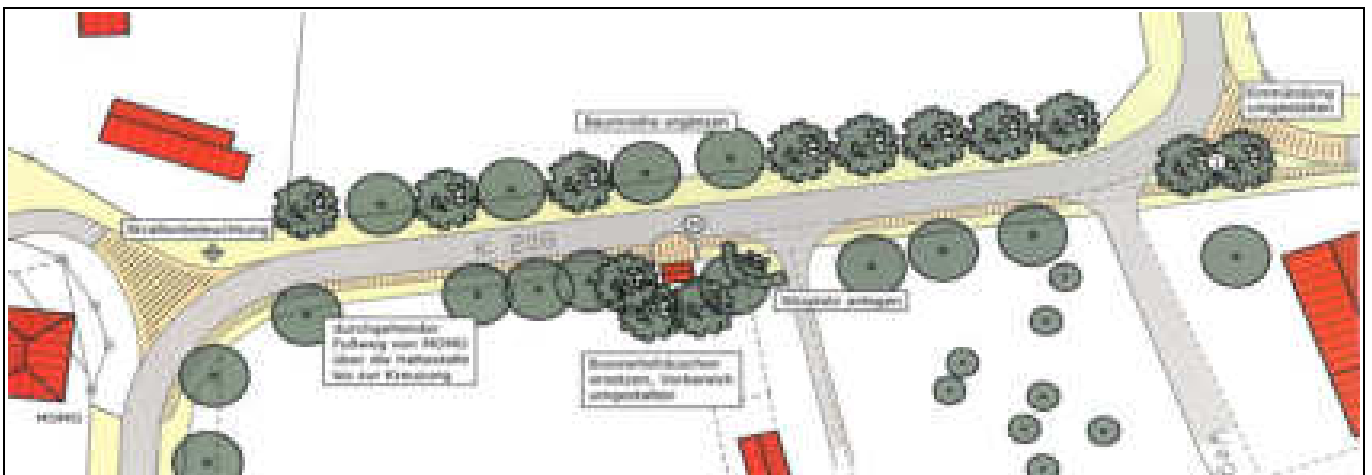
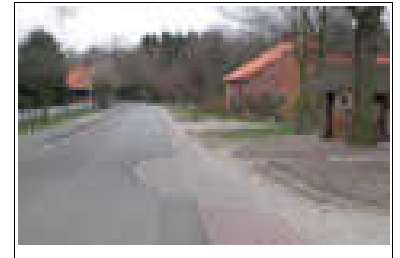
Das unten dargestellte Konzept hat seinen Schwerpunkt im Bereich der vorhandenen Bushaltestelle. Hier soll zum einen der Vorbereich des Buswartehäuschens als halbrund gepflasterter Platz gestaltet werden, der ein wenig in die Fahrbahn hereinragt. So werden Autofahrer auf die derzeit schlecht sichtbare Haltestelle aufmerksam gemacht und dazu veranlasst, die Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren.

Grundsätzlich ist die Ausbauplanung bei Maßnahmen an der Kreisstraße mit dem Landkreis Rotenburg abzustimmen. Vorab wurden seitens der Straßenverkehrsbehörde bereits Bedenken gegen die vorgeschlagene Pflasterung in der Fahrbahn geäußert.

Zum anderen kann an der Zufahrt zu einer südlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle ein eingegrünter und befestigter Sitzplatz angelegt werden, der sowohl als Treffpunkt für die knapp 100 Bewohner des Ortes dienen, aber auch von Auswärtigen als Rastplatz genutzt werden kann. In der aktuellen Detailplanung von Ortschaft und Stadt sind hier neben Bank und Sitzgruppe eine Infotafel und ein Zeitungsständer sowie Hecke und Laubbaum vorgesehen.

#### Zielsetzung

Die Planungsüberlegungen für Riepholm zielen auf die Schaffung eines kleinen Ortsmittelpunktes ab. Hierfür sind die Anlage eines Sitzplatzes und die Durchführung einiger Gestaltungsmaßnahmen im Straßenseitenraum der Ortsdurchfahrt geplant.





Darüber hinaus soll der vorhandene Fußweg auf der Straßensüdseite gesichert werden. Er führt entlang der Bushaltestelle bis zum Kindergarten Momo. Da er sich aufgrund des alten Baumbestandes nicht verlegen lässt, wird vorgeschlagen, den derzeitigen Schotterweg durch einen Gehweg aus Betonsteinen zu ersetzen und diesen zudem mit einem Flachbord deutlich von der Fahrbahn abzusetzen, um die Sicherheit besonders für die Kindergarten- und Schulkinder zu erhöhen.

Als Beitrag zur straßengestalterischen Aufwertung wird angeregt, die Einmündungen der untergeordneten Straßen bzw. Zuwegungen im Material abzusetzen und so die Hauptverkehrsachse im Verlauf der Kreisstraße zu betonen. Durch den Rückbau der zurzeit überdimensioniert wirkenden Einmündung kurz vor dem Bahnübergang lässt sich eine kleine Grüninsel verwirklichen, die Platz für zwei großkronige Laubbäume und eine Informationstafel bietet.



Schließlich sind in dem Konzept Ergänzungen des Baumbestandes auf beiden Seiten der Kreisstraße vorgesehen, die vom Landkreis Rotenburg nach Durchführung der für 2012/13 geplanten Kanalbauarbeiten vorgenommen werden sollen. Weiter sind zwei der bereits genannten Standorte für die Straßenbeleuchtung dargestellt. Dabei handelt es sich um einzelne Beleuchtungskörper, die nach dem bereits realisierten Vorbild in Ottingen indirekt über benachbarte Hausleitungen angeschlossen werden sollen.

### 5.1.3 Feuerwehrhaus mit Jugendraum

#### Ausgangssituation

Das Feuerwehrhaus und das angebaute Schützenhaus liegen in der Dorfmitte Ottingens, ca. 250 m östlich der Einmündung der Straße von Riepholm (Kreisstraße K 208) in die Bundesstraße B 440. Es handelt sich um einen schlichten Klinkerbau mit flachgeneigtem Satteldach. Auf der Straßenseite befindet sich die Fahrzeughalle. Die Anordnung, Zugänglichkeit und Größe der Funktionsbereiche, des Schulungsraumes und des WC entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorschriften.



#### Zielsetzung

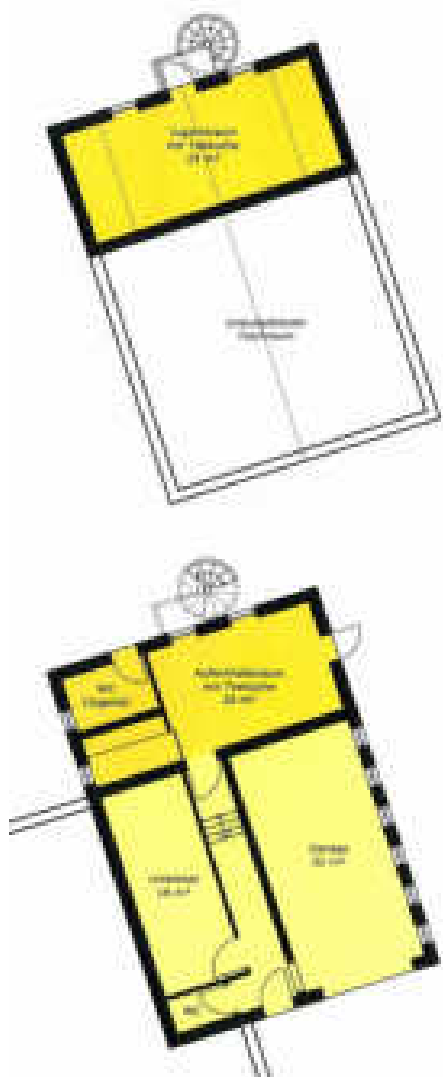
Mit der hier vorgeschlagenen Dorferneuerungsmaßnahme soll das Feuerwehrhaus zeitgemäß entwickelt werden. Dies beinhaltet insbesondere die Auslagerung der Garderobe aus der Fahrzeughalle, wodurch diese an Größe und Funktionalität gewinnt, als auch die Erweiterung des Schulungsraumes. Darüber hinaus soll im Zuge der Maßnahme auch ein Jugendraum für die örtliche Dorfjugend eingerichtet werden.

Bezüglich eines etwaigen Gehwegausbaus in Riepholm weist die Naturschutzbehörde auf die ggfs. erforderliche Eingriffsbeurteilung nach § 15 BNatSchG hin und regte generell die Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtungskörper an.

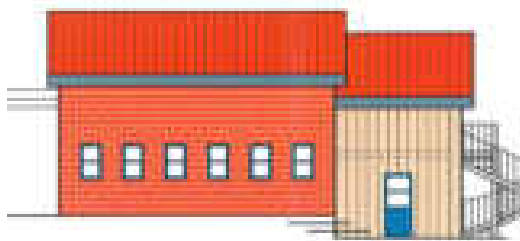
**Maßnahmenbeschreibung**

Die genannten Ziele sollen nach dem hier dargestellten Konzept durch einen zweigeschossigen Anbau an das vorhandene Feuerwehrhaus umgesetzt werden. Er erlaubt eine Neuordnung des Grundrisses im Erdgeschoss: Der ehemalige Gruppenraum kann künftig als Garderobe genutzt werden und mit dem rückwärtigen Anbau wird Platz für den neuen Sozial- und Schulungsraum geschaffen. Im Obergeschoss des Anbaues, erschlossen über eine gewendelte Außentreppe, ist der Jugendraum untergebracht.

Um den Anbau optisch von dem Bestand abzusetzen, ist als Fassadenverkleidung eine Holzverschalung geplant, darüber hinaus ist ein Höhenversprung vorgesehen, um den gesamten Baukörper nicht zu massiv wirken zu lassen. Das in der Dachneigung an das Haupthaus angepasste Satteldach sollte mit roten Tonziegeln eingedeckt werden. Durch neue Tore, Türen und dorftypische Fensterformate – beispielsweise wie in der Skizze dargestellt mit einer waagerechten Sprosse – könnte das bestehende Feuerwehrhaus eine erhebliche Aufwertung erfahren.



Grundrisse



Gebäudeansicht West



Gebäudeansicht Süd

Wenn sich der Jugendraum an diesem Standort nicht realisieren lassen sollte, kommt eine Erweiterung des Schützenhauses in östliche Richtung oder alternativ auch die Umnutzung leerstehender Gebäude oder Gebäudeteile in Betracht.

Mit der baulichen Erneuerung kann auch die Freiraumnutzung verbessert werden: Zwischen altem und neuem Feuerwehrhaus lässt sich ein Sitzplatz einrichten, der auch von auswärtigen Radfahrer als Rastplatz genutzt werden könnte.

### 5.1.4 Ortsmitte Ottingen

#### Ausgangssituation

Aufgrund der Struktur des Dorfes und wegen der Verkehrsbelastung auf der querenden Bundesstraße gibt es neben dem räumlichen Mittelpunkt an der Einmündung der Straße nach Riepholm (Kreisstraße K 208) gewissermaßen eine soziale Ortsmitte. Diese befindet sich ca. 250 m weiter östlich und wird gebildet durch das örtliche Schützen- und Feuerwehrhaus, dem ein derzeit wenig ansehnlicher Platz vorgelagert ist.



#### Zielsetzung

Mit dem im Folgenden beschriebenen Vorhaben der Dorferneuerung wird eine Verknüpfung der räumlichen und der sozialen Mitte des Dorfes verfolgt. Jeder Bereich für sich soll durch freiraumbezogene Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Ingesamt kann der gesamte Bereich so als Dorfmittelpunkt betont und in seiner Bedeutung gestärkt werden.

#### Maßnahmenbeschreibung

Die Gesamtmaßnahme wird mit der Skizze auf der folgenden Seite dargestellt, sie lässt sich in drei Abschnitte untergliedern:

##### Vorplatz Feuerwehr

Wie oben bereits beschrieben und wie das nebenstehende Foto zeigt, weist der Vorplatz gestalterische Defizite auf und besitzt kaum Aufenthaltsqualität. Der Vorbereich ist überwiegend mit grauen Betonsteinen befestigt und trist gestaltet. Bei größeren Veranstaltungen fehlen dennoch Stellplätze.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, den Bereich vor dem Feuerwehrhaus unter Einbeziehung der Fahrbahn als zusammenhängende, höhengleiche Platzfläche zu gestalten. Für die Oberflächenbefestigung wird ein farbig strukturiertes Betonsteinpflaster empfohlen, das durch die Verlegerichtung der Steine oder durch eingezogene Feldsteinstreifen (z.B. Gosse) in verschiedene Funktionsbereiche (z.B. Stellplätze) gegliedert werden kann. Einzelne Bäume, die die Zufahrten zur Feuerwehr und zu den rückwärtigen Flächen nicht behindern dürfen, lockern den Platz auf. Unmittelbar an der Straßenkante kann ein neues Buswartehäuschen errichtet werden.

Auf der Nordseite sollte der Platz durch eine Reihe großkroniger Laubbäume, vorzugsweise heimische Stieleichen, gefasst werden. Jenseits dieser Baumreihe wird die Herrichtung einer begrünter Stellplatzanlage vorgeschlagen. Hier lassen sich – erreichbar über eine geordnete Zufahrt, so dass der Graben im Straßenseitenraum erhalten werden kann – auch die Abfallcontainer unterbringen.

Gehweg an der Kreisstraße

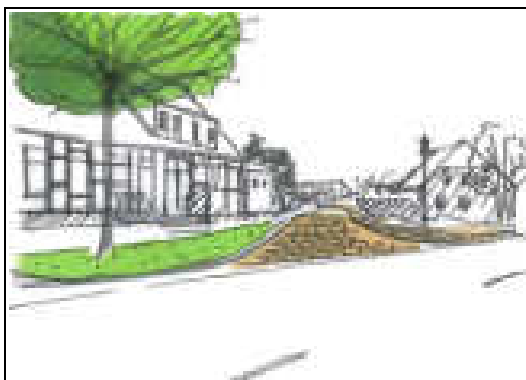
Zur Verknüpfung der beiden Bereiche wird vorgeschlagen, den derzeit unbefestigten Seitenraum der Kreisstraße mit Betonsteinpflaster zu befestigen. Mit diesem Gehweg wird eine räumlich wahrnehmbare Verbindung zwischen Feuerwehrvorplatz und Bundesstraße geschaffen und die Sicherheit nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer erhöht (z.B. Schulwegsicherung zur Bushaltestelle).



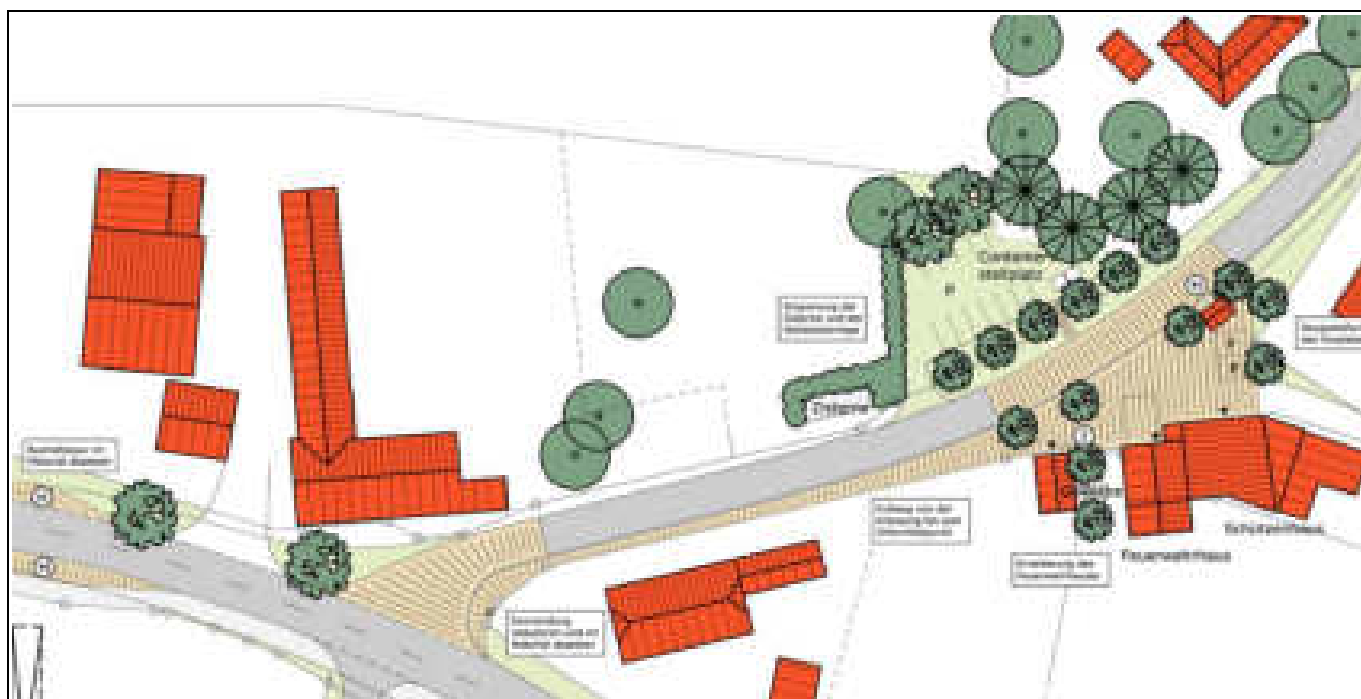
Auch hier weist die Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg auf die ggfs. erforderliche Eingriffsbeurteilung nach § 15 BNatSchG hin. Der ortsbildprägenden Baumbestand ist zu erhalten.

Einmündungsbereich

Schließlich werden im Einmündungsbereich der Kreis- in die Bundesstraße weitere Maßnahmen vorgeschlagen: Zum einen sollte hier, wie mit dem nebenstehenden Bildpaar illustriert wird, die zurzeit stark aufgeweitete Fahrbahn der spitzwinklig einmündenden Kreisstraße abgekröpft werden, um Raum für Bauminseln und Hofzufahrt zu schaffen. Zum anderen lassen sich die weiter westlich gelegenen Bushaldebuchten im Material von der Fahrbahn absetzen. Mit der Verwendung von Natur- oder Betonsteinen kann dem übermäßig aufgeweiteten Raumeindruck entgegen gewirkt werden.



Der Gestaltungsvorschlag wird vom Landkreis Rotenburg grundsätzlich begrüßt. Die weitere Planung ist hier mit den Straßenbauverwaltungen des Landkreises und des Landes abzustimmen. Letztere weist auf ihr einschlägiges Merkblatt hin (siehe Anhang).



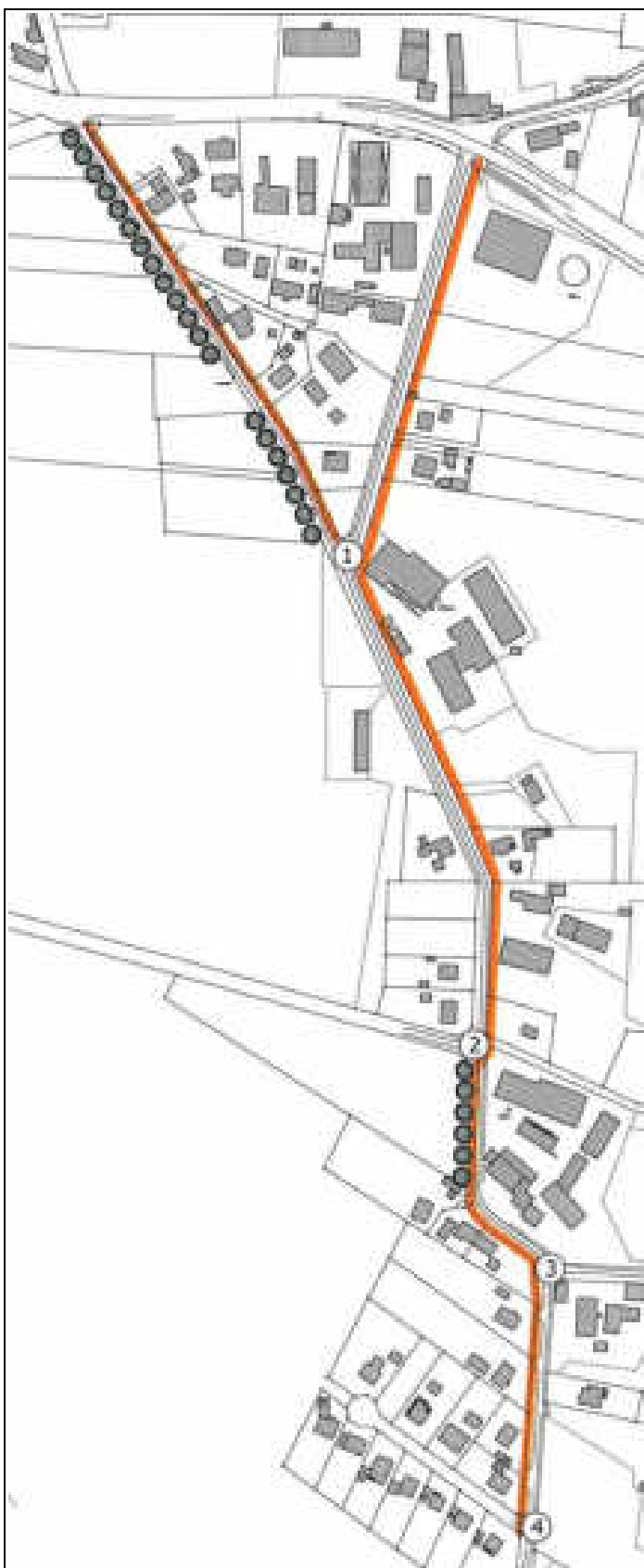
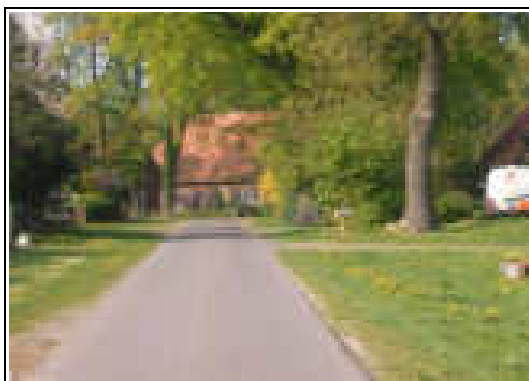
### 5.1.5 „Dorfstraße“ Ottingen

#### Ausgangssituation

Voraussichtlich im Jahr 2012/13 soll die Ortschaft Ottingen an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Visselhövede angeschlossen werden. In diesem Zuge bietet sich eine Erneuerung der örtlichen Haupteerschließungsstraße an. Diese verläuft mit einer nur 3,0 m breiten Fahrbahn von der Anbindung des kleinen Wohngebietes im Süden bis zur Bundesstraße im Norden (siehe nebenstehende Übersichtskarte).

#### Zielsetzung

Die Umgestaltung der so genannten Dorfstraße ist eines der vorrangigen Vorhaben der Ortsentwicklung in Ottingen. Dabei soll die aufgrund des Kanalbaues erforderliche Wiederherstellung der Fahrbahn mit der Erweiterung des Profils um befestigte Seitenstreifen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer und mit der ländlichen Gestaltung der Straße verbunden werden. Ziel von Stadtverwaltung und Ortspolitik ist es, den Mehraufwand für diese aufwendige Gestaltung als Dorferneuerungsmaßnahme durchzuführen, um so auch im Interesse der Anlieger die Höhe der Erschließungsbeiträge senken zu können.



**Maßnahmenbeschreibung**

In Abhängigkeit von den konkreten Planungen für den Kanalbau – zum derzeitigen Zeitpunkt ist noch nicht absehbar, ob die vorhandene Fahrbahn komplett aufgenommen wird oder ob der Kanal möglicherweise in den unbefestigten Seitenräumen verlegt werden kann - ist grundsätzlich geplant, die nur 3,00 m breite Fahrbahn durch einen 1,00 m breiten gepflasterten Seitenstreifen zu ergänzen, der mit einer Gosse aus Natursteinen abgesetzt ist. Mit dieser Profilerweiterung soll vor allem eine größere Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer erreicht werden (Schulweg zur Bushaltestelle!). Der neu angelegte Randstreifen dient vornehmlich den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern, lässt aber auch die Begegnung von Kraftfahrzeugen zu, wodurch Schäden in den begrünten Straßen-seitenräumen vermieden werden.

Je nachdem wie weit mit dem Kanalbau in das vorhandene Straßenprofil eingegriffen wird, bestehen auch weiter gehende Möglichkeiten zur Umgestaltung der Dorfstraße. So wäre es auch denkbar und aus Sicht der Dorferneuerungsplanung durchaus wünschenswert, die gesamte Fahrbahn und den Seitenstreifen in Betonsteinpflaster höhengleich herzustellen und diese durch eine Gosse aus Natursteinen zu trennen.

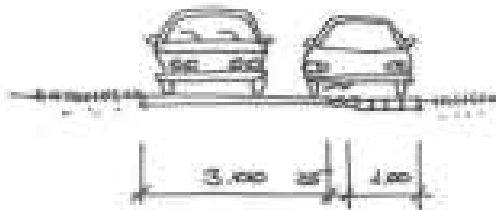
Seitens der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rotenburg werden Vorbehalte gegen das Konzept geäußert: Eine verbreiterte Fahrbahnfläche führe erfahrungsgemäß zu höheren Fahrgeschwindigkeiten und der befestigte Seitenstreifen werde häufig als Stellplatzfläche genutzt. Eine Verkehrsbeschilderung wird aber abgelehnt. Die Naturschutzbehörde erinnert auch hier an die Durchführung der Eingriffsbeurteilung nach Naturschutzrecht.



Skizze Straßenverlauf Regelprofil



Skizze Begegnungsverkehr



Auch mit der Ausweitung der befestigten Fahrbahnfläche handelt es sich in beiden Fällen um ländliche Straßenprofile für wenig befahrene Dorfstraßen. Die gestalterische Qualität wird insbesondere durch die Gliederung von Fahrbahn und Randstreifen erreicht.

In der Übersichtskarte sind zudem vier Straßenbereiche markiert, die aus verkehrstechnischen oder dorfgestalterischen Gründen besonders zu behandeln sind. In diesen Abschnitten sollte auch bei der weniger aufwendigen Ausbauvariante jeweils auf einem Abschnitt von etwa 30 m ein höhengleicher Belagswechsel in der Fahrbahn (Betonsteinpflaster) vorgenommen werden.

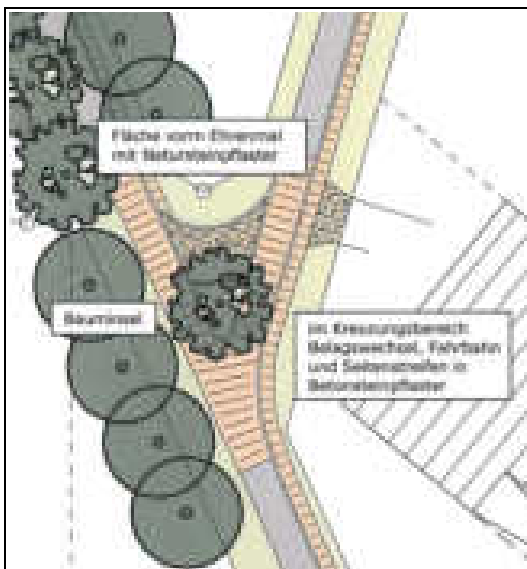
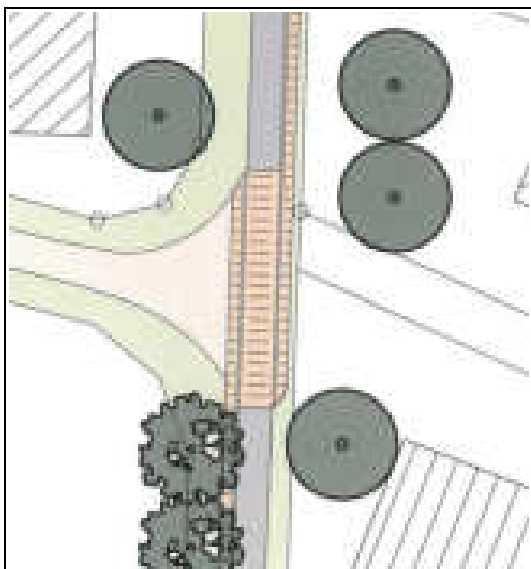
Diese punktuellen Belagswechsel dienen der Gliederung des Längsprofils der Straßen und tragen damit zur Verkehrsberuhigung bei. Sie dienen aber auch der Erhaltung und Betonung des ländlichen Charakters der Dorfstraße. Im Einzelnen handelt es sich bei den vorgeschlagenen Abschnitten vor allem um Einmündungs- und Kreuzungsbereiche, die hier mit zwei Beispielen exemplarisch dargestellt werden.

Das erste Beispiel zeigt den Versprung des befestigten Randstreifens von der West- auf die Ostseite der Fahrbahn an der Einmündung des landwirtschaftlichen Weges (Übersichtskarte Punkt 3).

Mit der zweiten Skizze wird dargestellt, wie sich der Kreuzungsbereich am Ehrenmal akzentuieren lässt (Punkt 1 der Übersichtskarte). Durch Belagswechsel in den Fahrbahnen, mit der Anlage einer Fläche aus Findlingspflaster und der Anpflanzung eines kleinkronigen Baumes entsteht hier ein kleiner dörflicher Platz in der Fahrbahn.

Grundsätzlich gilt, dass auch die Hof- und Grundstückszufahrten im Interesse eines abgestimmten Erscheinungsbildes des Straßenraumes in die Gestaltung einbezogen werden sollten (Findlings- oder Betonsteinpflaster).

Schließlich gehört die Ergänzung der straßenbegleitenden Begrünung zu der Maßnahme. Wie in der Übersichtskarte und den Detailskizzen dargestellt ist, sollten weitere Laubbäume entlang der Straße angepflanzt werden. Diese Bäume können insbesondere im nordwestlichen Abschnitt auch zur landschaftsgerechten Eingrünung des Ortsrandes beitragen.



## 5.2 Ortschaft Ahrsen-Jarlingen

Die Ortschaft Ahrsen-Jarlingen der Gemeinde Bomlitz, zu der auch die Forstsiedlung Löverschen gehört, erstreckt sich mit einer Reihe von Einzelhöfen in der Gemarkung Ahrsen und dem Wegehaufendorf Jarlingen entlang der Warnau. Bei diesen historischen Ortsteilen handelt es sich um traditionell ländliche, landwirtschaftlich geprägte Siedlungen mit einem dörflichen Ortsbild und mit einer lebendigen Dorfgemeinschaft. Die zeitgemäße Erneuerung der Gemeinschaftseinrichtungen und einzelner Straßenabschnitte begründet den Handlungsbedarf für die Dorferneuerung.

### 5.2.1 Maßnahmenübersicht

Wie die nebenstehende Übersicht zeigt, sind einige der überörtlich begründeten Maßnahmen auch von besonderer Bedeutung für die Ortschaft Ahrsen-Jarlingen. In erster Linie zu nennen sind die Ergänzungen des Wegenetzes, namentlich die Herrichtung des regional bedeutsamen Weges nach Ottingen und die Anlage eines Radweges entlang der Kreisstraße K 129, zumindest als Verlängerung bis zum Friedhof (blau, siehe Kapitel 4.2.1). Zur Begrünung von Straßen und Wegen werden Anpflanzungen von Baumreihen oder Strauchhecken insbesondere im südlichen Teil der Gemarkung vorgeschlagen (grün, siehe Kapitel 4.1.2).

Die rot gekennzeichneten örtlichen Maßnahmen werden im Folgenden ausführlich beschrieben, nämlich:

- Gemeinsamer Dorfplatz
- Kettenburger Weg
- Friedhof Ahrsen und Ehrenmale
- Ausbau Baitgersweg

Daneben sind in der Übersichtskarte noch die Standorte für die Straßenbeleuchtung in dem Wohngebiet „Großer Kamp“ und am Wiechmannshof dargestellt. Die Planungsvorschläge zur künftigen Siedlungsentwicklung – hier insbesondere Erweiterung des o.g. Baugebietes gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes – sind in Kapitel 4.4.1 dokumentiert.





### 5.2.2 Gemeinsamer Dorfplatz

#### Ausgangssituation

An der Einmündung des Kettenburger Weges in die Dorfstraße ist mit der Errichtung des Schafstalles vor einigen Jahren ein neuer sozialer Dorfmittelpunkt in Jarlingen entstanden. Die Dorfgemeinschaftsanlage mit dem umgesetzten Stall, einem kleinen Speichergebäude und einer vorgelagerten Obstwiese bietet jedoch aufgrund des geringen Flächenangebotes kaum Erweiterungsmöglichkeiten.

#### Zielsetzung

Auf absehbare Zeit geht es darum, kleinteilige Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität am Dorfplatz vorzunehmen und die Erschließungsmöglichkeiten zu optimieren.

Neben der Sicherung des Gehölz- und Gebäudebestandes könnte die Dorfgemeinschaftsanlage langfristig um weitere Nutzungsoptionen ergänzt werden (z.B. Spielplatz). Allerdings stehen die dafür benötigten Flächen eigentumsrechtlich zurzeit nicht zur Verfügung.

#### Maßnahmenbeschreibung

Grundsätzlich bedeutsam für den Charakter der dörflichen Gemeinschaftsanlage ist es, die Waldbestände der nördlich und östlich angrenzenden Flächen zu erhalten. Sie stellen ortstypische Freiraumstrukturen dar, haben hohe Bedeutung für Natur und Landschaft und bieten dem Schafstall und dem Speicher eine schöne Kulisse.

Auch der mit Liebe zum Detail vorbildlich gestaltete Vorbereich des Schafstalles und die Obstwiese sollen erhalten werden. Zur Verbesserung der Nutzungssituation werden einige Maßnahmen vorgeschlagen, deren Realisierung schrittweise zu prüfen ist:

- Umsetzen der Ortsinformationstafel in den Vorbereich des Schafstalles
- Anlage eines Sitzplatzes hinter dem Speicher, ggfs. mit Überdachung durch Gebäudeerweiterung
- Einrichtung eines Museumsbodens im Speichergebäude
- Instandhaltung, Pflege und Entwicklung der Gehölzbestände am Ehrenmal (siehe Kapitel 5.2.4)



Durch diese und ggfs. andere freiraumbezogene Maßnahmen kann der Nutzwert der Dorfgemeinschaftsanlage gesteigert werden.

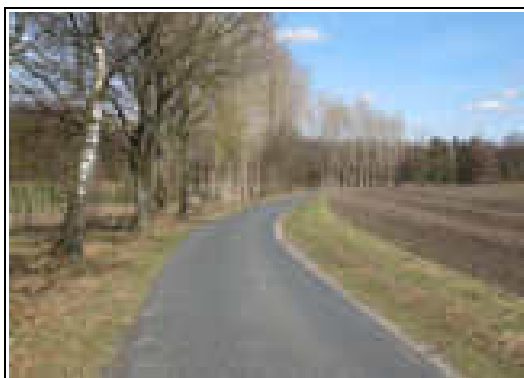
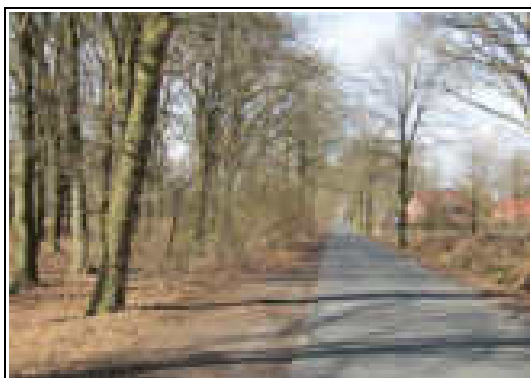
Auch die Schaffung weiterer Stellplätze im Umfeld des Schafstalles ist erforderlich. Die Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück und auf der gegenüberliegenden Fläche vor dem Ehrenmal sind bei größeren Veranstaltungen nicht ausreichend.

Es wird empfohlen, auf der Südseite des Kettenburger Weges einen ca. 2,50 m breiten Randstreifen mit dorftypischem Pflaster zu befestigen. Da der Seitenraum im Alltagsgebrauch auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird, sollte hier eine Kombination aus Findlungssteinen (Gosse) und Betonsteinpflaster (Stellplätze) gewählt werden. Dieser Ausbaustandard sollte auf die Bereiche ca. 50 m östlich und ca. 100 m westlich der Zufahrt zum Schafstall begrenzt werden. Weiter westlich bis zur Einmündung der Straße „Großer Kamp“ ist die Ausbesserung des befestigten Schotterstreifens ausreichend, da hier nur gelegentlich geparkt wird.

### 5.2.3 Kettenburger Weg

#### Ausgangssituation

Der Kettenburger Weg und die Straße „Am Bienenzaun“, beides kommunale Ortsstraßen mit schlanken, durchschnittlich nur ca. 3,5 m breiten Fahrbahnen, übernehmen die Erschließungsfunktion für den Anliegerverkehr, insbesondere im östlichen Abschnitt des Kettenburger Weges, wo die Anbindung des Neubaugebietes „Großer Kamp“ erfolgt, und sind darüber hinaus durch den landwirtschaftlichen Verkehr und den Buslinienverkehr belastet. Deswegen sind Mängel am Zustand der Straßen und infolge von Ausweichmanövern auch der Seitenräume zu beklagen. Dies gilt sowohl in den bebauten Bereichen wie auf den Streckenabschnitten in der freien Landschaft.



Darüber hinaus sind die vorhandenen und mit Schotterrassen befestigten Stellplätze vor dem Ehrenmal zu erhalten.

#### Zielsetzung

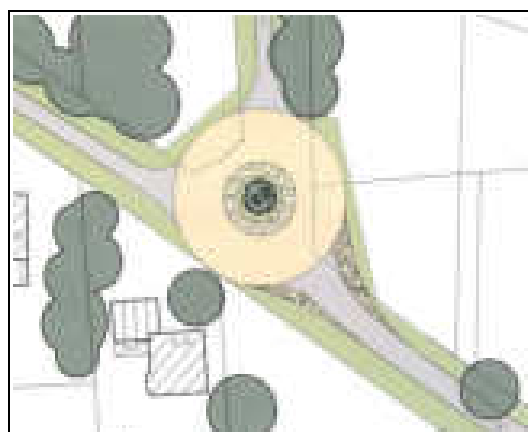
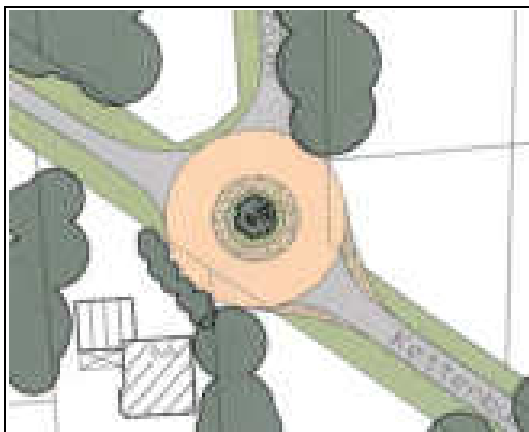
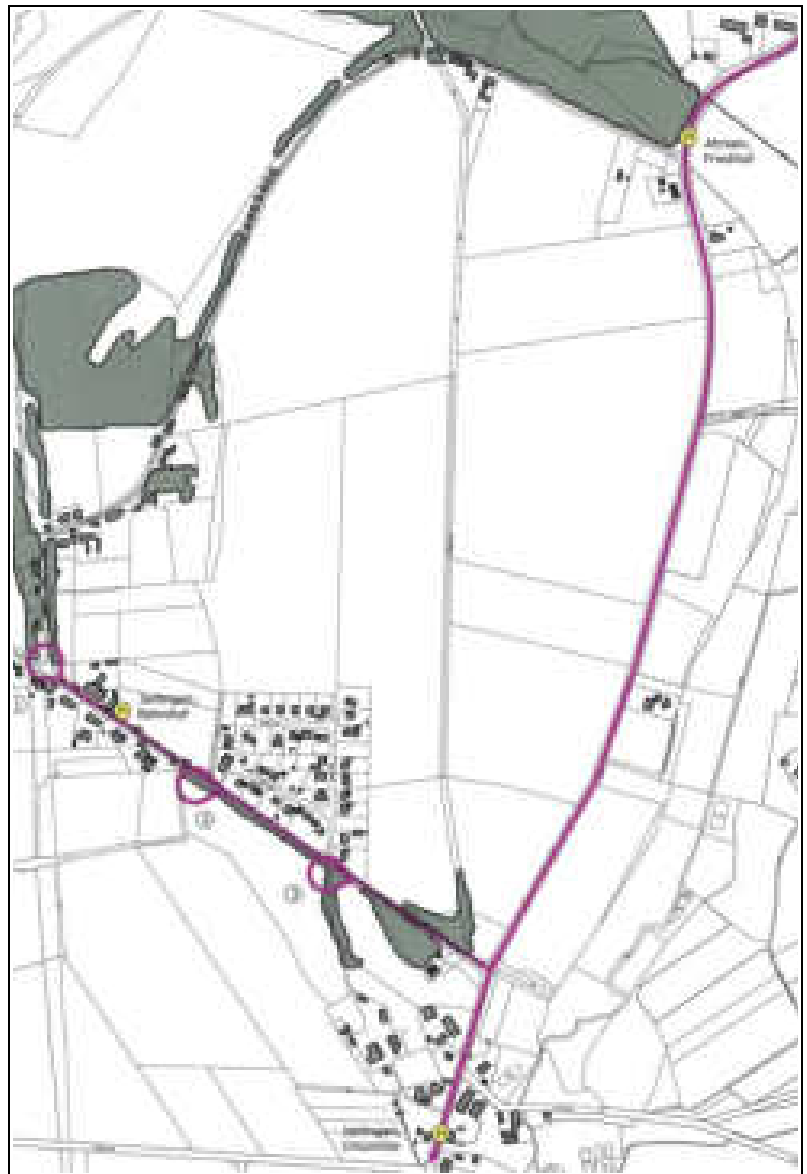
Die vollständige Ertüchtigung der genannten Straßen für die oben genannten Verkehrsfunktionen wäre nur mit einem unverhältnismäßig großen Mitteleinsatz zu erreichen (Ausbauvariante). Vor diesem Hintergrund wird eine Entlastung insbesondere der Straße „Am Bienenzaun“ und eine behutsame Umgestaltung des Kettenburger Weges angestrebt.

Grundsätzlich gilt, dass alle Baumaßnahmen, die Kreisstraßen betreffen, mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen sind und dass Ausbaumaßnahmen ggfs. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel (§ 15 BNatSchG) unterliegen.

**Maßnahmenbeschreibung**

Da Untergrundbefestigung und Ausbau der Straße „Am Bienenzaun“ nicht für die Befahrung durch Busse ausgelegt sind, gehen die Überlegungen dahin, die Buslinienführung zu ändern. Mit der Anlage eines Buswendeplatzes im Kettenburger Weg ließe sich die Anbindung der dort gelegenen Wohngebiete auch ohne Nutzung der Straße „Am Bienenzaun“ sicherstellen. Durch die Verlegung der nördlichen Bushaltestelle an den Friedhof wären die Häuser am Eickhof gleichwohl in zumutbarer Entfernung angebunden.

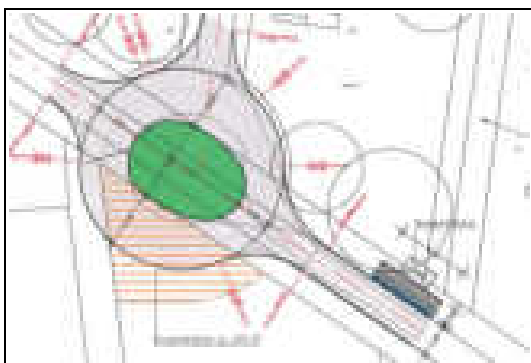
Für die Anlage der Buswendescheife im Kettenburger Weg werden in Abstimmung mit der Straßen- und Verkehrsbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. mehrere Varianten geprüft. Da eine endgültige Entscheidung hierzu noch nicht vorliegt, werden im Folgenden zunächst zwei Varianten für die Umgestaltung der Kreuzung Kettenburger Weg / „Am Bienenzaun“ exemplarisch dokumentiert (Punkt 1 der Übersichtskarte). Sie sehen jeweils einen Kreisverkehrsplatz mit Durchmesser von ca. 28 m vor, der die Befahrung mit Bussen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen erlaubt. Die Fahrbahnen würden mit Betonsteinpflaster, die Innenradien mit Findlingspflaster befestigt. In der Mitte des Kreisels kann ein großkroniger Baum gepflanzt werden.



Beide Lösungen scheinen aber wegen der Inanspruchnahme privater Flächen derzeit nicht umsetzbar. Deswegen wird eine Lösung favorisiert, die den Buswendeplatz mit einer kleinen Kreisverkehrsanlage zur Erschließung des mittelfristig geplanten neuen Siedlungsgebietes am Kettenburger Weg kombiniert (siehe Kapitel 4.4.1).

Für diesen Vorschlag wurde zunächst ein straßentechnischer Entwurf vom Landkreis Soltau-Fallingb. vorgelegt, der insbesondere die Abmessungen der Verkehrsanlage verdeutlicht. In einem zweiten Schritt wurde der Entwurf unter ortsgestalterischen Gesichtspunkten optimiert.

Danach ist vorgesehen, den Kreis mit einem Durchmesser von 28 m anzulegen. Die begrünte Mittelinsel liegt in der Straßenachse und trägt so maßgeblich zur Verkehrsberuhigung bei. Mit der Verschlinkung ihres Zuschnittes wird insbesondere den Belangen des landwirtschaftlichen Verkehrs Rechnung getragen. Gleichwohl kann mit der Gliederung der Oberflächenbefestigung – Betonsteine für die Hauptfahrspuren und Findlingspflaster in Innenradien und Randbereichen – eine dorfgerechte Verkehrsanlage geschaffen werden. Weitere Baumpflanzungen in den Seitenräumen unterstützen den ländlichen Straßencharakter.



Wird mit dieser Konzeption das Hauptaugenmerk auf die Umgestaltung des Kettenburger Weges gerichtet, so bleibt es weiteren Prüfungen überlassen, ob auch für die Straße „Am Bienenzaun“ Ausbau- oder Umgestaltungsmaßnahmen durchzuführen sind. Aus Sicht der Dorferneuerungsplanung kann es sich dabei nur um die Anlage von Ausweichbuchten handeln, die mit dorftypischen Materialien im Seitenraum befestigt werden sollten.



### 5.2.4 Friedhof und Ehrenmale

#### Ausgangssituation

Bei dem Friedhof in Ahrsen handelt es sich um eine ländliche Grünfläche südlich der Straße „Am Bienenzaun“. Er wird von einer schönen Lindenreihe eingefasst. Ein zentraler Weg, von dem aus die streng gegliederten Gräberfelder auf beiden Seiten zu erreichen sind, führt auf die Kapelle zu. Der Baukörper mit roter Klinkerfassade und anthrazitfarbenen eingedecktem Satteldach sowie mit einem markanten Dachreiter befindet sich am Ende des Hauptweges.



#### Zielsetzung

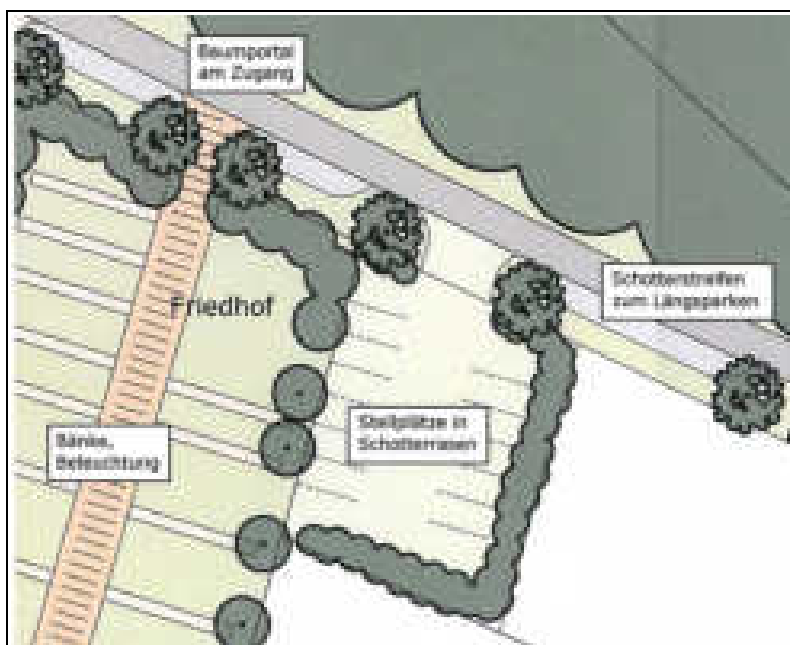
Die Friedhofsanlage und das Kapellengebäude sollen durch kleinteilige Bau- und Gestaltungsmaßnahmen bedarfsgerecht instandgesetzt und erneuert werden. Darüber hinaus wird die Herstellung einer kleinen Stellplatzanlage angestrebt.

#### Maßnahmenbeschreibung

Dach und Dachreiter der Kapelle sind sanierungsbedürftig. Auch der Bodenbelag der Kapelle und der Anstrich des Vordaches sollen erneuert werden. Weiter ist vorgesehen, den Zugang zur Kapelle zu verbessern (Antritt, Schwelle etc.).

Während der Hauptweg bereits mit Verbundpflaster befestigt wurde, sollten die Seitenwege als unbefestigte Sandwege erhalten werden. Die Ausstattung ist um Beleuchtung und Sitzbänke zu ergänzen. Im rückwärtigen, noch ungenutzten Teil des Friedhofes kann eine Fläche für Urnenbestattungen angelegt werden. Hier wie entlang des Maschendrahtzaunes auf der Westseite wäre eine bessere Eingrünung wünschenswert.

Auf der östlich an den Friedhof angrenzenden Fläche soll eine kleine, unbefestigte Stellplatzanlage geschaffen werden. Der neue Parkplatz ist mit einer Hecke einzufassen und die Stellplätze sollen ebenso wie die Längsparkplätze vor dem Friedhof als Schotterrasen hergestellt werden. Durch Baumpflanzungen im Straßenseitenraum könnte die Fläche gegliedert werden und der Zugang ließe sich durch ein Baumportal betonen.



### Ehrenmal Jarlingen

An der Einmündung des Kettenburger Weges in die Kreisstraße (K 129) – direkt gegenüber der Dorfgemeinschaftsanlage - befindet sich das Ehrenmal Jarlingen. Es handelt sich um eine offene Grünfläche mit Gedenktafel, die durch Rhododendren und Eiben gesäumt wird. Die Kulisse wird durch die dahinter liegenden Großgehölze gebildet.



Insgesamt befindet sich das Ehrenmal in einem anprechenden Zustand. Allerdings sollte die Bepflanzung zurückgeschnitten werden, um die Gedenktafel besser sichtbar zu machen. Eine Aufwertung könnte das Ehrenmal zudem durch die Anpflanzung blühender Gehölze erfahren (z.B. Zierkirsche).

Wie bereits in Kapitel 5.2.1 beschrieben wurde, befinden sich am Ehrenmal auch einige Stellplätze für die Dorfgemeinschaftsanlage im Schafstall. Dieser Bereich wird durch Findlingssteine von der übrigen Grünfläche abgetrennt. Er sollte in Schotterrasen hergerichtet werden. Das anfallende Stauwasser, das sich von Westen kommend vor dem Denkmal sammelt, ist durch Abflüsse abzuleiten.

### Ehrenmal Ahrsen

Im Winkel zwischen Kreisstraße (K 129) und dem einmündenden Weg zum Brüsehof befindet sich das Ehrenmal Ahrsen. Die kleine Grünfläche mit den drei Gedenksteinen wird auf der Nordost- und der Nordwestseite durch Findlingssteine, der rückwärtige Bereich durch Rhododendren gefasst. Hier bilden dunkle Nadelgehölze den Hintergrund.



Das Ehrenmal liegt aufgrund der Verschattung durch diesen Kiefernwald dunkel und wird in seiner räumlichen Erscheinung geradezu erdrückt. Hier sollten die Rhododendren zurückgeschnitten und einige Nadelbäume am Rande der Anlage entfernt werden, um dem Ehrenmal mehr „Luft“ zu geben. Auch hier kann mit Ziergehölzen ein freundlicher Akzent gesetzt werden. Schließlich sollten die Gedenk- und Einfassungssteine entmoost und gereinigt werden.

### 5.2.5 Baitgersweg

#### Ausgangssituation

Bei dem Baitgersweg im Süden des Ortsteiles Jarlingen handelt es sich um eine kleine dörfliche Straße, die jedoch für den LKW-Verkehr, der hier zur Bedienung des Saatgutbetriebes auf dem angrenzenden Baitgershof erforderlich ist, unzureichend ausgebaut ist. Zurzeit ist die Begegnung zweier Fahrzeuge nicht möglich, die Seitenräume werden stark ausgefahren.

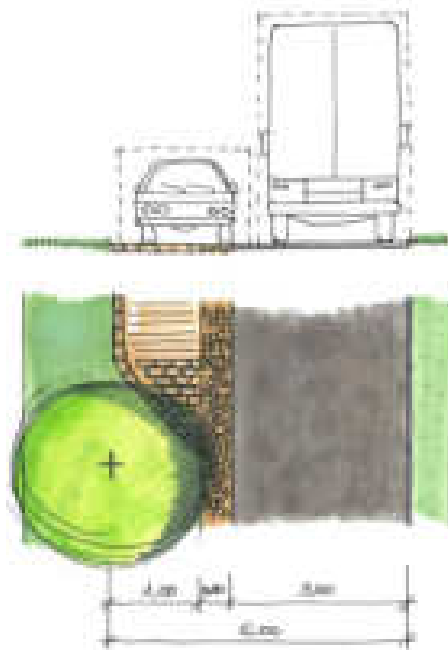


#### Zielsetzung

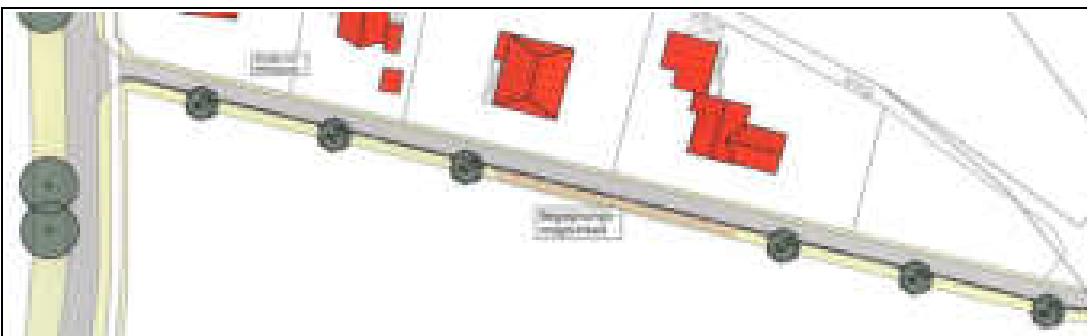
Der Ausbau des Baitgersweges sollte das für die Verkehrsbelastung erforderliche Profil schaffen, gleichwohl wird eine dorfgerechte und kostengünstige Lösung angestrebt, deren Dimensionierung und Gestaltung sich in den Charakter der Umgebung einfügen. Mögliche Ausbauvarianten bedürfen der sensiblen Abstimmung mit den Anliegern, da diese zu Erschließungsbeiträgen herangezogen werden können.

#### Maßnahmenbeschreibung

Für die Erweiterung des Straßenprofils kann nur von der Südseite ein mindestens 3 m breiter Streifen der angrenzenden Ackerfläche in die Maßnahme einbezogen werden. Damit entsteht Raum, hier einen Seitenstreifen („Sommerweg“) und eine Ausweichbucht für den Begegnungsverkehr zu schaffen.



Bei der vorgeschlagenen Variante sollten für die Gestaltung dorftypische Materialien (Findlings- oder gerumpeltes Betonsteinpflaster) zum Einsatz kommen. Die verbleibenden Flächen auf der Straßensüdseite sollten mit kleinkronigen Laubbäumen bepflanzt werden (z.B. Wildbirne), um hier zugleich den Ortsrand einzugrünen.



## 5.3 Ortschaft Borg-Cordingen

Die Ortschaft Borg-Cordingen gehört ebenfalls zur Gemeinde Bomlitz. Das Siedlungsgefüge besteht neben den dörflichen Ursprüngen des Ortskernes Borg im Süden und den beiden historischen Hofstellen in Cordingen aus der Reihe von Wohnhäusern entlang der Borger Straße und den neueren Wohnsiedlungen im Norden der Gemarkung. Insofern finden sich hier traditionelle Dorfstrukturen ebenso wie der für Ort und Region typische Siedlungscharakter. Trotz der Nähe zu dem Ortsteil Benefeld mit zahlreichen öffentlichen Einrichtungen gibt es ein eigenständiges Dorfgemeinschaftsleben. Auch hier liegen die Ansatzpunkte der Dorferneuerung – neben der Unterstützung privater Initiativen – bei der Straßenumgestaltung und der Erneuerung der dörflichen Infrastruktur.

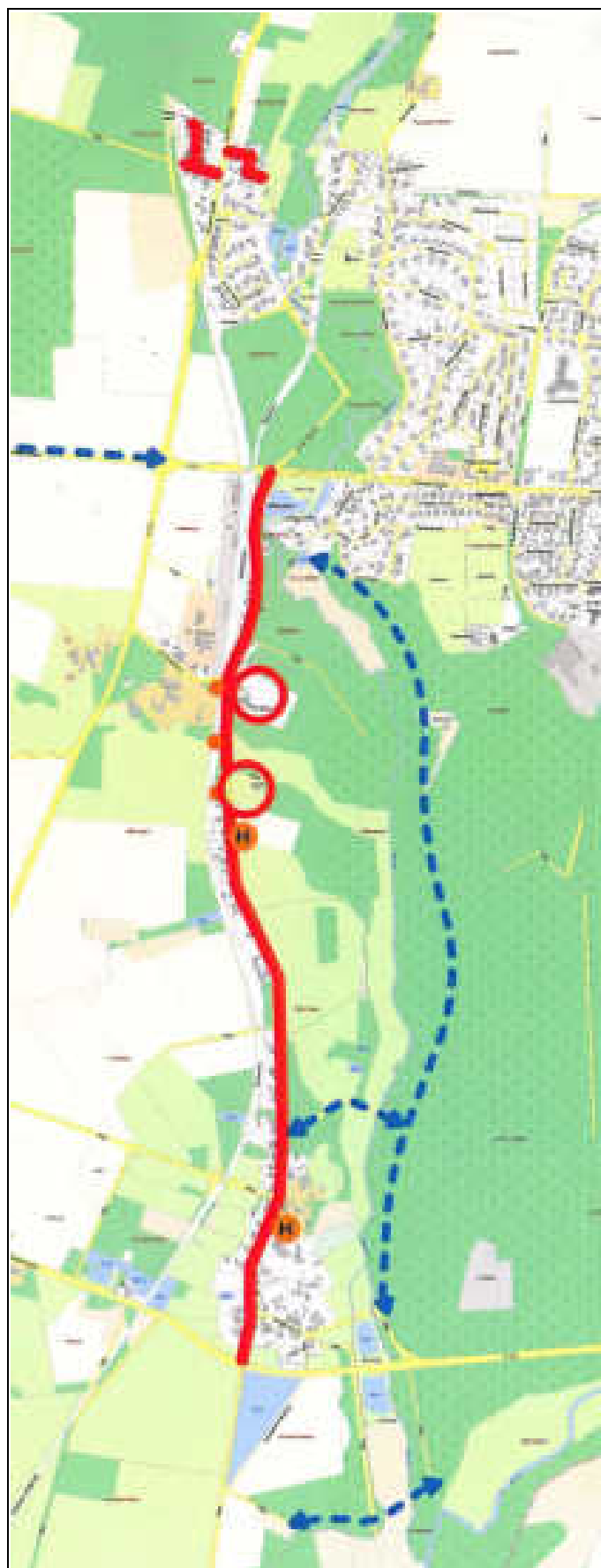
### 5.3.1 Maßnahmenübersicht

Aus dem Konzept überörtlicher Maßnahmen ist für die Ortschaft Borg-Cordingen insbesondere die Weiterentwicklung des Wegenetzes bedeutsam. Die Erholungswege in der Eibia sind zu ertüchtigen und die Anbindungen der Ortschaft und der historischen Hünenburg an der Mündung der Warnau in die Böhme sollen verbessert werden. Daneben berührt die insbesondere aus Hünzinger Sicht wichtige Anlage eines Radweges entlang der Kreisstraße K 131 die Ortschaft (blaue Markierungen, siehe Kapitel 4.2.1).

Als örtliche Maßnahmen werden neben einigen Standorten für die Straßenbeleuchtung am Friedhof Borg die rot dargestellten Vorhaben im Folgenden ausführlich beschrieben, nämlich:

- Borger Straße
- Am Karbödel / Fasanenweg
- Schützenhaus und Umfeld
- Friedhof Borg

Wie in Kapitel 4.4.1 dargestellt wurde, sollten die Perspektiven der Wohnbaulandausweisung zunächst im Wesentlichen auf die Innenentwicklung entlang der Borger Straße beschränkt bleiben.





### 5.3.2 Borger Straße

#### Ausgangssituation

Die Borger Straße bildet das Rückgrat des örtlichen Verkehrs. Neben ihrer Erschließungsfunktion dient sie als Trasse des Buslinienverkehrs. Trotz objektiv vergleichsweise geringer Verkehrsbelastung wird diese von den Anwohnern subjektiv als problematisch wahrgenommen. Deswegen ist die Umgestaltung der Borger Straße ein vorrangiges Anliegen der Dorferneuerung in Borg-Cordingen.

#### Zielsetzung

Mit der Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen soll insbesondere die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden. Die Planung eines separaten Fuß-/Radweges wird allerdings nicht verfolgt, da in diesem Fall umso mehr mit Überschreitungen der zulässigen Geschwindigkeiten zu rechnen wäre. Vielmehr rechtfertigen die feststellbaren Verkehrsmengen die Beibehaltung der typisch dörflichen Verkehrsmischfläche, die freilich durch Umgestaltungsmaßnahmen aufgewertet und im Interesse der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sicherer gemacht werden kann.



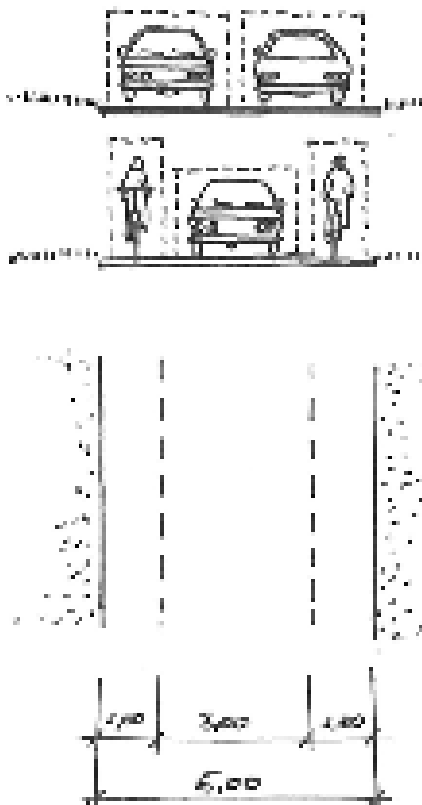
#### Maßnahmenbeschreibung

Das Konzept sieht stattdessen eine Kombination von Längsgliederung und Abschnittsbildung vor, die in der Summe zu einem angemessenen Fahrverhalten beitragen soll.

Zum einen wird als lineares Element zur Gliederung der ca. 5,0 m breiten Fahrbahn die Aufbringung einer Markierung jeweils in 1 m Abstand vom Fahrbahnrand vorgeschlagen. Wie die nachstehende Profilskizze und das Bildbeispiel verdeutlichen, sollen diese Mehrzweckstreifen vorrangig von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. Bei Begegnungsverkehr können diese aber bei entsprechender Rücksichtnahme auch von Kraftfahrzeugen genutzt werden.

Insgesamt lässt sich so das ländliche Straßenprofil mit den breiten grünen Seitenstreifen erhalten. Die Fahrbahnmarkierung gibt nur einen dezenten Hinweis auf das korrekte Verkehrsverhalten.

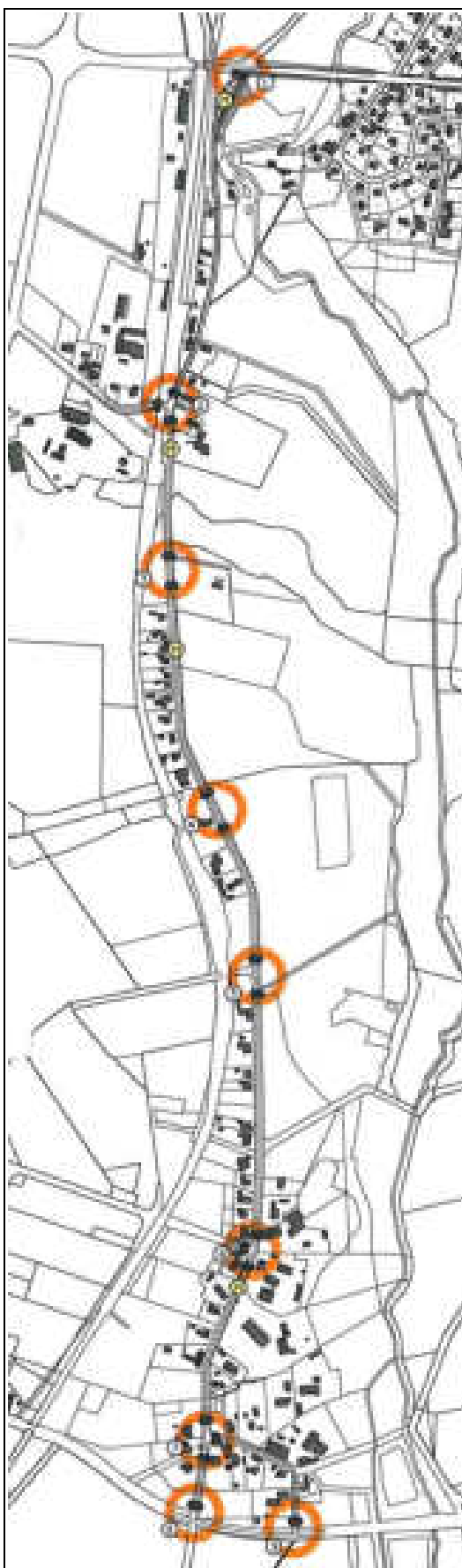
Grundsätzlich gilt, dass alle Straßenbaumaßnahmen mit der Verkehrsbehörde und ggfs. der Straßenbauverwaltung abzustimmen sind. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die naturschutzrechtliche Eingriffsregel nach § 15 BNatSchG zur Anwendung kommt.



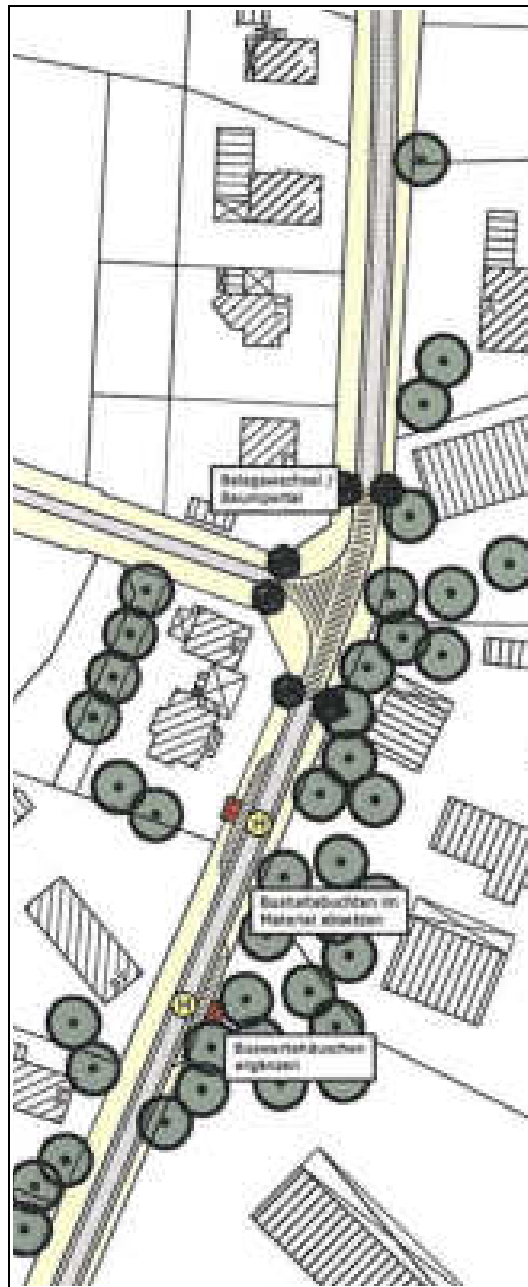
Zum anderen werden an insgesamt neun Stellen punktuelle Betonungen von Einmündungsbereichen und besonderen Strecken vorgeschlagen. Dafür eignen sich Belagswechsel in der Fahrbahn oder Anpflanzungen von Baumportalen. Diese Gestaltungselemente unterbrechen den langen Verlauf der Borger Straße und gliedern sie in nacheinander wahrnehmbare Abschnitte. Dabei handelt es sich, wie die nebenstehende Übersichtskarte zeigt, um folgende Bereiche:

1. Einmündung Borger Straße in die K 131
2. Am Schützenhaus Borg / Am Breekamp
3. Am Friedhof Borg
4. Abschnitt zwischen Hausnrn. 37 und 39
5. Einmündung landwirtschaftlicher Weg
6. Einmündung Hünzinger Weg
7. Einmündung Am Böhmeufer
8. Einmündung Borger Straße in die K 134
9. Einmündung Am Böhmeufer in die K 134

Es wird angeregt, die höhengleichen Belagswechsel je nach örtlicher Situation auf Abschnitte von etwa 20 bis 50 m Länge mit einem dorftypischen Pflaster (z.B. Betonsteinpflaster) anzulegen (keine Aufpflasterung!). Baumportale zu Beginn und am Ende der Pflasterung können im Straßenseitenraum angepflanzt werden oder – wie auf dem unten stehenden Foto verdeutlicht – in die Fahrbahn hineinragen. Diese seitlichen Einschnürungen unterstützen den verkehrsberuhigenden Effekt. Dabei ist aber in jedem Fall sicherzustellen, dass ungehindert nutzbare Fahrspuren in einer Breite von mindestens 3,5 m für den landwirtschaftlichen Verkehr und für Linienbusse erhalten bleiben.



Für den Punkt 6 wird dieses Konzept unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Buswartehäuschens exemplarisch konkretisiert. Dieses soll an der Haltestelle Borg/Böhmeufer auf der Ostseite der Borger Straße errichtet werden, da das bestehende Buswartehäuschen für den Schulbetrieb – die Schulkinder fahren morgens Richtung Benefeld – auf der „falschen“ Straßenseite steht. Daneben wird empfohlen, die Bushaldebuchten in Findlings- oder Betonsteinpflaster von der Fahrbahn abzusetzen oder im Sinne der Verkehrsberuhigung ganz auf sie zu verzichten.



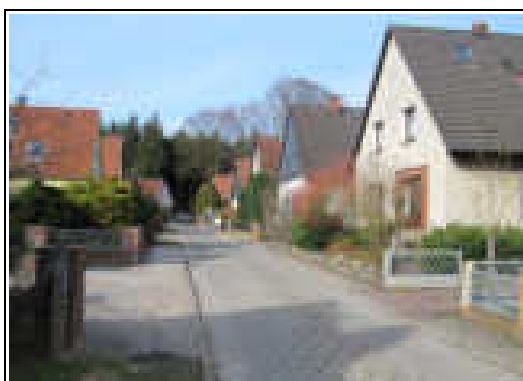
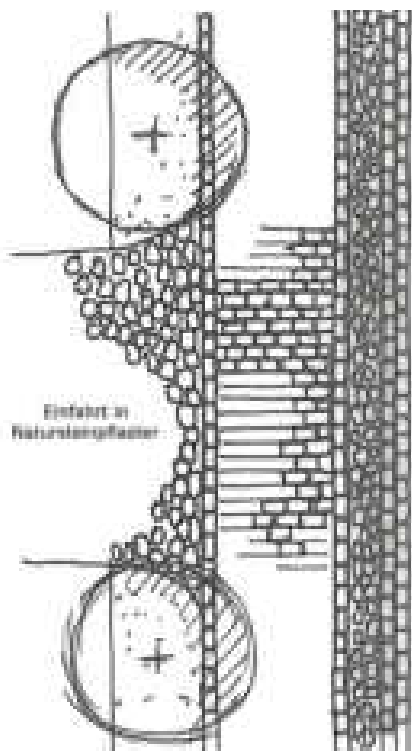
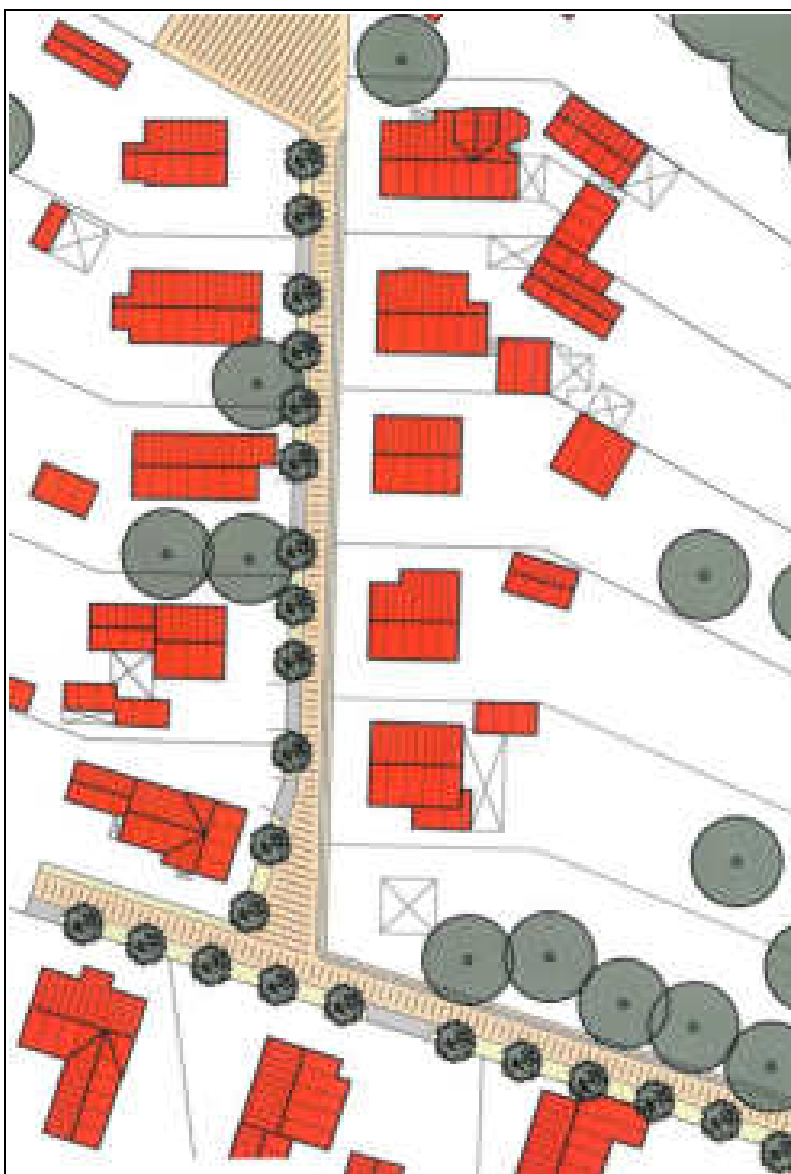
An den übrigen Bushaltestellen sind Wartehäuschen nicht erforderlich. Die Aufstellflächen können auch hier durch Pflasterung und ggfs. verbesserte Ausstattung (z.B. Bänke, Papierkörbe) optimiert werden.

Bei dem dargestellten Entwurf handelt es sich um ein langfristig angelegtes Entwicklungskonzept. Die einzelnen Bausteine können schrittweise realisiert werden. Dabei haben neben dem vorgenannten Bereich die Punkte 2 und 7 sowie die beiden Einmündungen in die Kreisstraße K 134 besondere Priorität.

### 5.3.3 Am Karbödel / Fasanenweg

Weitere Straßenbaumaßnahmen beziehen sich auf die Erschließungswege „Am Karbödel“ und Fasanenweg im Ortsteil Cordingen, beide schmale Siedlungsstraßen aus den 1950er Jahren. Sie sind aufgrund ihres schlechten Zustandes dringend erneuerungsbedürftig. Der hier nebenstehende Entwurf bezieht sich auf die Umgestaltung des Karbödels, seine Grundzüge sind aber auch auf den Fasanenweg übertragbar.

Es wird empfohlen, die Fahrbahn ganz an die Nord- bzw. an die Ostkante der recht schmalen Straßenparzelle zu legen, um so zumindest ein Minimum an Straßengrün realisieren zu können. Bei einem Fahrbahnprofil von 3,50 m lassen sich hier kleinkronige Laubbäume anpflanzen (z.B. Feldahorn). Die Fahrbahn sollte mit Natur- oder Betonsteinbefestigung den Charakter einer dörflichen Straße vermitteln. Auch die Grundstückszufahrten, die bei Begegnungsverkehr als Ausweichstellen dienen, sind in die Gestaltung mit einzubeziehen.



### 5.3.4 Schützenhaus Borg und Umfeld

#### Ausgangssituation

Das Schützenhaus stellt zusammen mit dem im gleichen Gebäude untergebrachten Kindergarten und mit vorgelagerten Freiflächen den infrastrukturellen Schwerpunkt Borgs dar. Die enge Zufahrt von der Borger Straße, die fehlende Ordnung und Anmutungsqualität der Freiflächen sowie der schlechte Bauzustand des Hauses (Dach) geben Anlass zur Planung.

#### Zielsetzung

Es wird angestrebt, Zustand und Erscheinungsbild des Schützenhauses und seines Umfeldes soweit aufzuwerten, dass der Bereich von Bewohnern und Besuchern des Ortes als dörflicher Mittelpunkt erlebt werden kann. Insbesondere soll die Attraktivität der großen Freifläche, die im rückwärtigen Bereich eine Verbindung zur Warnau hat, gesteigert werden.



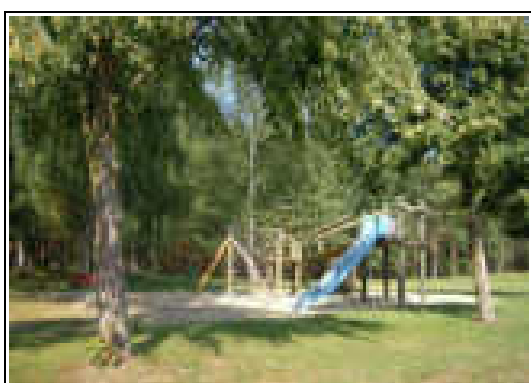
#### Maßnahmenbeschreibung

Das unten dargestellte Gesamtkonzept zeigt ein ganzes Bündel von Maßnahmen. Neben der bereits kurzfristig erforderlichen Dacherneuerung liegt der Schwerpunkt in der Neugestaltung des Vorplatzes. Dieser soll durch die Anpflanzung von Laubbäumen rechtwinkelig gefasst und im Inneren mit Betonsteinpflaster befestigt werden. Dieser Kernbereich der Anlage dient bei Feiern als Festplatz, bei sonstigen Aktivitäten im Schützenhaus wird er als Stellplatzfläche genutzt.



Daneben werden nach Abstimmung mit den örtlichen Akteuren folgende freiraumbezogene Maßnahmen vorgeschlagen:

- Umgestaltung der Kreuzung an der Borger Straße mit Belagswechsel und Baumportalen wie im vorigen Abschnitt beschrieben
- Erneuerung und Erweiterung der Zufahrt in Betonsteinpflaster (Fahrbahnbreite 4,0 m)
- Ergänzung des bereits schön angelegten Spielplatzes um Sitzgelegenheiten und Infotafel



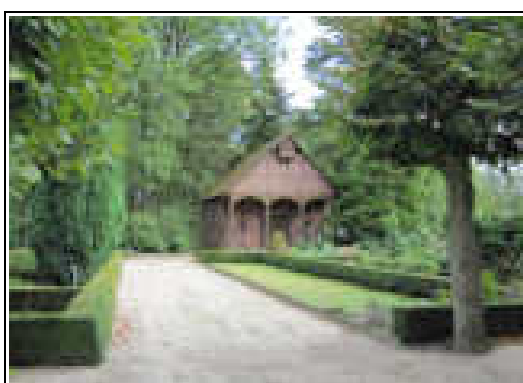
- Neuanlage einer Spielfläche für Ball- und Bewegungsspiele (Bolzplatz)
- Anlage von Ausweichparkplätzen sind in zweiter Reihe (Schotterrasen)
- Ersatz der Koniferen am Schießstand durch regionaltypische Laubbäume.

Insgesamt kann der zentrale Bereich von Borg mit der Durchführung der genannten Maßnahmen betont werden. Aufgrund der Lage abseits der Ortsdurchfahrt kommt der Gestaltung von Einmündung und Zufahrt große Bedeutung zu. Neben der bedarfsgerechten Aufwertung für die Nutzung von Schützenverein und Kindergarten tragen die Maßnahmen dazu bei, den Ortsmittelpunkt verstärkt ins Bewusstsein der Dorfbewohner zu rücken und ihn als Rast- und Verweilplatz für ortsfremde Gäste zu fördern.

### 5.3.5 Friedhof Borg

#### Ausgangssituation

Der Friedhof Borg befindet sich östlich der Borger Straße und wird auf drei Seiten durch Gehölzbestände gefasst, nach Süden öffnet sich der Blick zu den Grünland- und Ackerflächen der Gemarkung. Die heutige Hauptzuwegung verläuft rechtwinkling zur einstigen Hauptachse, die noch immer durch eine Lindenallee betont wird.



Die Kapelle befindet sich auf der Ostseite des Friedhofes. Es handelt sich um einen schönen Baukörper mit Fachwerksfassade mit ausgemauerten Gefachen und Satteldach.

#### Zielsetzung

Mit der hier konzipierten Dorferneuerungsmaßnahme soll der örtliche Friedhof zeitgemäß und bedarfsgerecht erneuert werden. Dies gilt für Maßnahmen der Bauunterhaltung am Kapellengebäude ebenso wie für die Freiraumgestaltung und die Unterbringung von Stellplätzen.

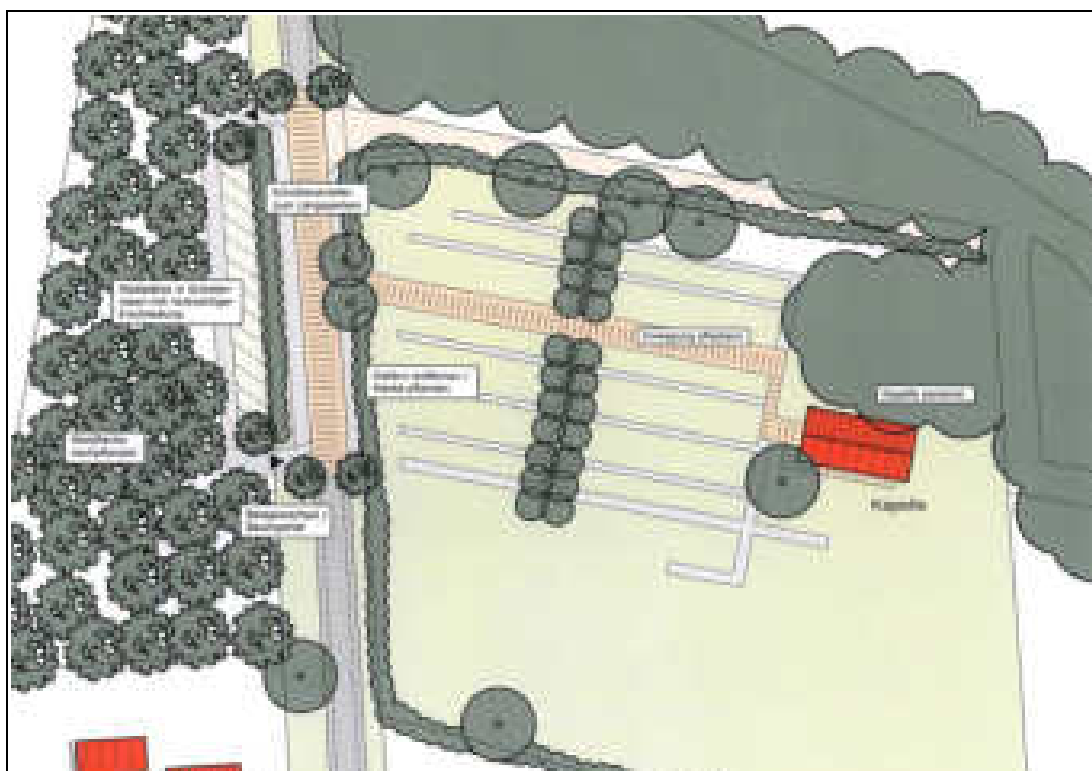
**Maßnahmenbeschreibung**

Zur baulichen Erneuerung der Kapelle stehen kleinere Sanierungsmaßnahmen an, namentlich die Erneuerung der Balken und der Gefache sowie der Dachrinnen.

In der nachstehenden Skizze ist – den Ausführungen zur Umgestaltung der Borger Straße folgend (siehe Kapitel 5.3.2) – ein Belagswechsel in der Fahrbahn der Borger Straße und die Markierung durch zwei Baumtore dargestellt. Entlang des gepflasterten Straßenabschnittes dienen Schotterstreifen beiderseits der Fahrbahn als Stellplatzfläche für den „Alltagsverkehr“. Für den darüber hinaus gehenden Stellplatzbedarf (z.B. bei Beerdigungen) ist ein Parkplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen, wo der vormals vorhandene Kiefernforst bereits gerodet wurde. Um die Aufweitung des Straßenraumes zu vermeiden, werden diese Ausweichparkplätze durch eine Hecke vom Straßenraum abgesetzt und über eine geordnete Zufahrt erschlossen. Der Waldcharakter dieser Fläche sollte im Übrigen wieder hergestellt werden, indem hier neue Gehölze angepflanzt werden.

Für die Einfriedung des Friedhofes wird empfohlen, die vorhandenen Nadelbäume an der Straße zu entfernen und den Zaun statt dessen mit einer Laubhecke einzugrünen (z.B. Hainbuche). Der Eingang kann durch zwei großkronige Laubbäume betont werden (z.B. Eiche).

Darüber hinaus ist zumindest mittelfristig die Befestigung des Hauptzuweges von der Straße bis zur Kapelle erforderlich. Hier kommt ein in sich strukturiertes Betonsteinpflaster in Betracht. Und schließlich sollen in dem Straßenabschnitt zwischen dem Kindergarten/Schützenhaus im Norden und den ersten Wohnhäusern an der Borger Straße drei neue Straßenlaternen gesetzt werden.



## 5.4 Ortschaft Hünzingen

Die Ortschaft Hünzingen, bestehend aus den Ortsteilen Dorf, Kolonie und Dreikronen, gehört mit 21 weiteren ländlichen Ortschaften zur Stadt Walsrode. Sie liegt im Südwesten des Planungsraumes und ist nur über das Gewässersystem des Rieselbaches mit Warnau und Böhme verbunden. Während in Hünzingen-Dorf der landwirtschaftliche Charakter dominiert, handelt es sich bei den Kolonien um planmäßig angelegte ländliche Siedlungsteile. Bemerkenswert ist die vergleichsweise große Nutzungsvielfalt mit Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe sowie einigen Hotel- und Restaurantbetrieben. Die örtliche Feuerwehr und drei (!) Schützenvereine bestreiten das Dorfgemeinschaftsleben. Im Rahmen der Dorferneuerung sollen örtliche Treffpunkte und Einrichtungen erneuert und einige Straßenabschnitte umgestaltet werden.

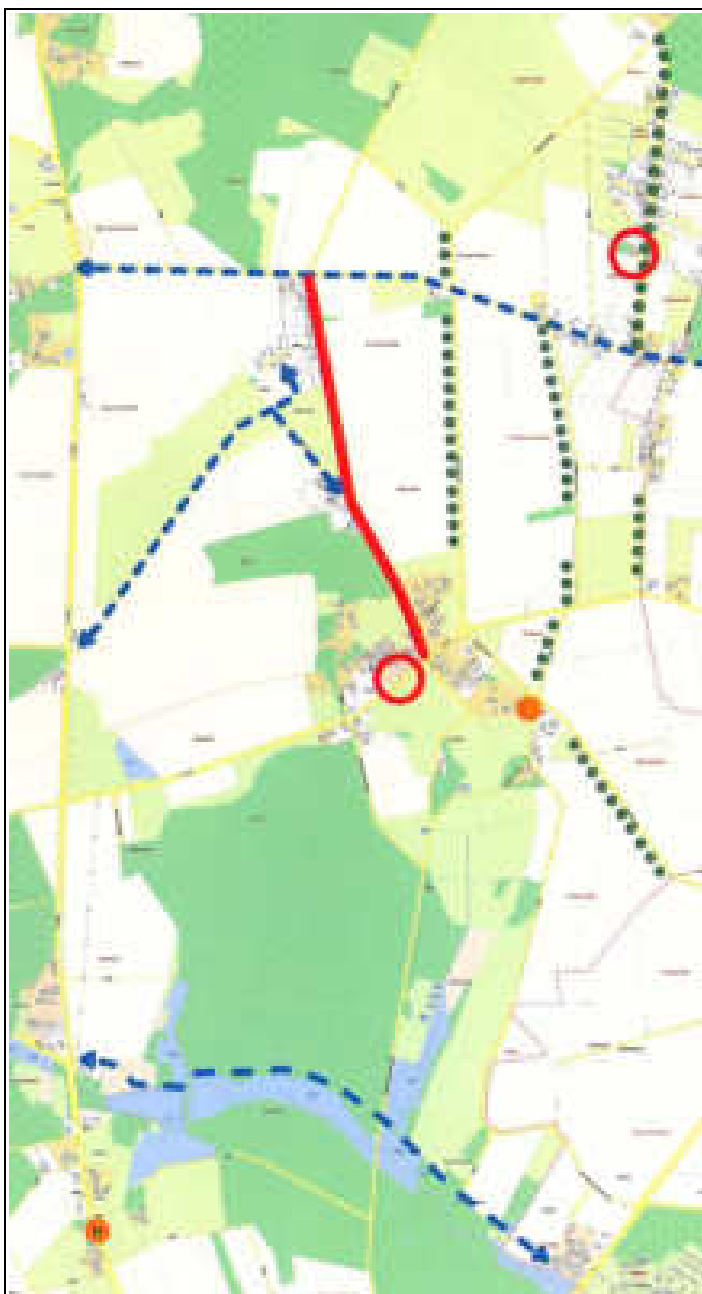
### 5.4.1 Maßnahmenübersicht

In der nebenstehenden Karte sind die örtlichen Vorhaben der Dorferneuerung in Hünzingen ebenso dargestellt wie diejenigen Maßnahmen, die sich aus dem überörtlichen Konzept der Verbunddorferneuerung ergeben. Bei den letztgenannten handelt es sich zum einen um Vorschläge zur Ergänzung der für den Ort und seine Umgebung typischen Birken- und Eichenreihen in den Wegseitenräumen, zum Beispiel am Schafstallweg. Zum anderen werden hier einige wegebegleitende Maßnahmen verfolgt, nämlich die Anlage eines Radweges an der Kreisstraße K 131 – von besonderer Bedeutung für die Anbindung des Ortes nach Benefeld –, die Ertüchtigung des historischen Hünzinger Schulstieges in Richtung Dreikronen und die Öffnung der Wegeverbindung von Dreikronen zur Luisenhöhe.

Flächenausweisungen für die örtliche Siedlungsentwicklung werden nicht für erforderlich gehalten (siehe Kapitel 4.4.1). Aber es sind einige ortschaftsbezogene Erneuerungs- und Gestaltungsmaßnahmen geplant, nämlich

- Ortsmitte Hünzingen-Dorf
- Buswendeschleife und Spielplatz Kolonie
- Feuerwehrhaus Hünzingen
- Rotenburger Weg
- Dreikronen

Diese Maßnahmen werden im Folgenden ausführlich beschrieben.





### 5.4.2 Ortsmitte Hünzingen-Dorf

#### Ausgangssituation

Die Umgestaltung der Ortsmitte in Hünzingen-Dorf im historischen Ortskern ist ein wichtiges Anliegen der Dorferneuerung. Hier handelt es sich um einen durch aktuelle Nutzungen stark überprägten dörflichen Bereich, dessen Erscheinungsbild nur durch vereinte Bemühungen verbessert werden kann. Denn es sind neben öffentlichen Flächen in den Straßenräumen und am Ehrenmal die privaten Freiflächen und Stellplatzanlagen des angrenzenden Hotels „Forellenhof“ betroffen.

#### Zielsetzung

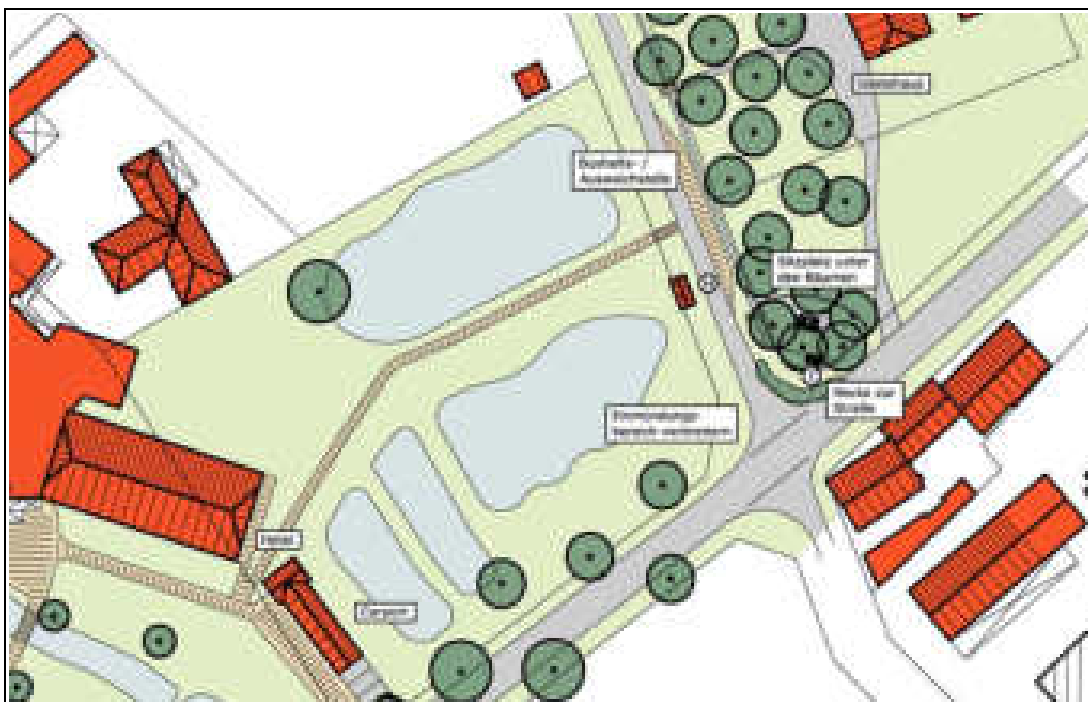
Mit den im Folgenden dargestellten Maßnahmen wird ausdrücklich das Ziel verfolgt, die Ortsmitte in ihrer Gesamtheit aufzuwerten. Dazu gehören sowohl gestalterische Ansätze wie punktuelle Verbesserungen der Nutzbarkeit von Freiflächen. Aus redaktionellen Gründen wird das Gesamtkonzept hier in zwei Abschnitten vorgestellt.

#### „Schmitz Ecke“

Die Kreuzung von Kreisstraße K 130 und Rotenburger Weg wird im örtlichen Umgang als „Schmitz Ecke“ bezeichnet. Es wird vorgeschlagen, den bestehenden Treffpunkt im Seitenraum durch Hinzunahme privater Fläche im Nordosten zu erweitern und hier einen Sitzplatz unter dem Schirm der mächtigen Eichen anzulegen, der von Hünzinger Bürgern, von Gästen des Forellenhofes sowie von Wanderern und Radfahrern gleichermaßen genutzt werden kann.

Grundsätzlich sind bei Maßnahmen an klassifizierten Straßen die zuständigen Verkehrs- und Baubehörden zu beteiligen. Konkrete Planungen sind zu gegebener Zeit abzustimmen. Dies gilt auch für die im Folgenden angeführten Vorschläge.

Vom Rotenburger Weg aus ist ein Steg über den Graben zu bauen, eine Laubhecke an der Fahrbahn schirmt den Platz von der Straße ab und trägt zur Aufenthaltsqualität bei. Die vorhandene Informationstafel kann beibehalten werden.



**Forellenhof**

Südwestlich des Rotenburger Weges schließen sich die derzeit ungegliederten Freiflächen des Forellenhofes an: Teichanlage, Stellplätze, Hotelvorbereich und Kaffeegarten. Um diese Abfolge besser zu strukturieren, wird die stärkere Abgrenzung und eine gestalterische Aufwertung der einzelnen Teilbereiche angestrebt. Das mit dem Eigentümer abgestimmte Konzept sieht die Errichtung eines ergänzenden Gebäudes vor, das an das bestehende Räucherhäuschen angebaut und beispielsweise als Carport für Mitarbeiter genutzt werden kann. So bleibt die Forellenteichanlage dem Rotenburger Weg zugeordnet und der Vorbereich des Hotels wird ebenso wie durch die ergänzend vorgeschlagene Heckenanpflanzung vor den Stellplätzen besser gefasst.



Durch die Verlegung eines Teiles der Stellplätze in den rückwärtigen Bereich kann die bislang verkehrsdominierte Zufahrt umgestaltet werden. Die Verwendung dorftypischer Pflastersteine und die Anpflanzung großkroniger Laubbäume trägt zur Verbesserung des Gesamteindrucks bei. Mit der Errichtung eines Pavillons an der Zufahrt und eines Tores am Haupteingang des Hotels wird dieses positiv in Szene gesetzt.

Besonders positiv herauszustellen ist das Engagement des Hoteleigentümers, der den von ihm angelegten Spielplatz auch als allgemein nutzbare Freifläche für das Dorf zur Verfügung stellt.



**Ehrenmal**

Das Ehrenmal für die Kriegsgefallenen des Ortes liegt versteckt und unscheinbar in der mit Fichten bestandenen Fläche an der Kreisstraße. Auch wenn der Vorbereich mit Findlingssteinen gepflastert ist, macht die Anlage insgesamt einen wenig einladenden Eindruck, zumal sie in Teilen von Gehölzen eingewachsen ist.



Ziel der vorgeschlagenen Gestaltungsmaßnahme ist es, das Ehrenmal durch den Rückschnitt der Rhododendren und die Entfernung der Kiefern hinter der Anlage freizustellen und besser wahrnehmbar zu machen. Die jüngst wieder beschnittenen Kopflinden, die zurzeit von den Kiefern „erdrückt“ werden, bekommen so wieder genügend Raum und betonen das Ehrenmal im Straßenraum. Ein weiteres Gestaltungselement liefert das nachstehende historische Foto: Durch das Aufstellen großer Findlinge ließe sich die Anlage ortstypisch einfassen und betonen.



**5.4.3 Ortsmitte Hünzingen-Kolonie**

**Ausgangssituation**

Das Schützenhaus Hünzingen-Kolonie stellt den sozialen Mittelpunkt dieses Ortsteiles dar. Hier finden die vereinsbezogenen Aktivitäten statt, aber es fehlen sonstige Nutzungsmöglichkeiten und Angebote.



**Zielsetzung**

Die Stärkung der ortsteilbezogenen Infrastruktur ist das wesentliche Ziel der Dorferneuerung. Neben der Anlage eines Treffpunktes und der Schaffung von Spielflächen ist in diesem Zusammenhang die Verlegung der Bushaltestelle Hünzingen-Kolonie von besonderer Bedeutung. Bislang befindet sie sich ca. 250 m südlich des Schützenhauses an der Straßenkreuzung, wo die Wendemanöver der Busse gelegentlich zu Störungen des Verkehrsablaufes führen.

Durch das auf der folgenden Seite dargestellte Konzept soll die Anlage einer Buswendeschleife mit der Schaffung und Gestaltung dörflicher Freiflächen verknüpft werden.

**Maßnahmenbeschreibung**

Nach dem mit der Stadt Walsrode und dem Landkreis Soltau-Fallingb. abgestimmten Konzept ist vorgesehen, die Buslinienführung zu ändern und den Bus erst auf einer Wendeschleife vor dem Schützenhaus wenden zu lassen. Damit wird die Situation in der Kreuzung entschärft und die Haltestelle näher an die Siedlung herangelegt. Die Planung berücksichtigt die verkehrstechnischen Erfordernisse (Durchmesser ca. 28 m) ebenso wie dorftypische Gestaltungsansätze. In diesem Sinne sollen die Hauptfahrspur der Wendeanlage mit Betonsteinen, die Innen- und Außenradien hingegen mit Findlingssteinen befestigt werden. Der Standort für die Aufstellung eines Buswartehauses ist noch endgültig zu klären.

Auch die Begrünung, z.B. Anlage einer Obstwiese, und Anbindung des Wendeparkplatzes an die Freianlagen des Schützenhauses gehört bereits in den ersten Bauabschnitt. Auch die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes unter dem Schirm des alten Baumes vor dem Schützenhaus lässt sich kurzfristig realisieren.

Mit dem erforderlichen Flächenerwerb ergeben sich weitere Gestaltungsmöglichkeiten, die in dem nebenstehenden Entwurf dargestellt sind: So lassen sich in weiteren Bauabschnitten ein Erlebnisspielplatz mit „natürlichen“ Spielelementen und ein Bolzplatz anlegen. Die landschaftsgerechte Eingrünung der Anlage sollte durch locker gruppierte Gehölze erfolgen, die zwischen Siedlung und Landschaft vermitteln.



**„Obst statt Birken“**

Unter diesem Titel war von Teilen der Bürgerschaft in Hünzingen-Kolonie die Beseitigung der Birken entlang der örtlichen Straße gefordert worden. Mit Verweis auf die orts- und landschaftsbildprägende Bedeutung dieser Gehölzstrukturen (siehe Kapitel 2.3.4) werden aus Sicht der Dorferneuerungsplanung Erhalt und Nachpflanzung der Birken in den Vordergrund gestellt. Es wird angestrebt, dass wieder eine weitgehend geschlossene Straßenraumbegrünung entsteht, z.B. durch ergänzende Anpflanzungen zwischen Haus Nrn. 49 und 52 oder durch Ersatzpflanzungen von abgängigen Gehölzen.



Sofern ausnahmsweise andere Baumarten gepflanzt werden, z.B. Stieleiche oder Eberesche, muss der weitgehend geschlossene Eindruck des Straßenraumes bewahrt werden.



#### 5.4.4 Feuerwehrhaus Hünzingen

Das in den 1980er Jahren neu errichtete Feuerwehrhaus in Hünzingen-Dorf liegt am Borger Weg, etwa 250 m südöstlich des alten Feuerwehrhauses in der Ortsmitte. Es handelt sich um einen schlichten, eingeschossigen Klinkerbau, in dem eine Garage für das Einsatzfahrzeug und ein kleiner Mannschaftsraum untergebracht sind. Das flach geneigte Satteldach ist derzeit mit Eternitplatten eingedeckt. Der Vorbereich ist funktional mit grauem Verbundpflaster befestigt.



Hier steht in den kommenden Jahren die zeitgemäße Erneuerung des Gebäudes an. Neben der Dachsanierung ist ein funktionsgerechter Umbau, ggfs. auch Anbau erforderlich, um das Gebäude den heutigen Anforderungen anzupassen, beispielsweise in Form der räumlichen Trennung von Garderobe und Einsatzraum. Für die äußere Gestaltung des Feuerwehrhauses sollten im Wesentlichen dorftypische Materialien zum Einsatz kommen, zum Beispiel Dacheindeckung aus naturroten Ziegeln (siehe auch Kapitel 4.4.3). Abweichende Akzente lassen sich durch den Farbanstrich der Fenster oder die Gestaltung baulicher Details setzen.

Daneben sollte die gesamte Anlage durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet und freundlicher gestaltet werden (z.B. Einfassung durch Hecke, Ziersträucher im Vorbereich). Die Fichte hinter dem Gebäude sollte durch einen Laubbaum ersetzt werden.

#### 5.4.5 Rotenburger Weg

##### Ausgangssituation

Der Rotenburger Weg ist eine wichtige Verbindung zwischen den Siedlungsteilen von Hünzingen und schließt den Ortsteil Dorf über die Kreisstraße K 131 an die Landesstraße nach Rotenburg an. Trotz seiner geringen Breite und seines schlechten Ausbauszustandes wird der Weg auch von den Buslinien 500 und 506 befahren.

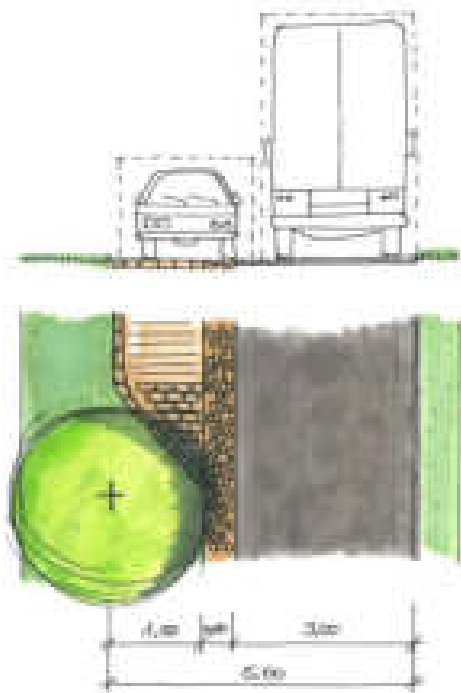


##### Zielsetzung

Ein vollständiger Ausbau des Rotenburger Weges wäre unverhältnismäßig teuer und würde den ländlichen Charakter der Straße zerstören. Zur Sicherung eines geordneten Ablaufes des Erschließungs-, des Buslinien- und des landwirtschaftlichen Verkehrs wird aber die Schaffung von Ausweichstellen angestrebt. Auf diese Weise soll der Begegnungsverkehr an geeigneten Stellen ermöglicht werden, ohne dass die unbefestigten Seitenräume zerstört werden.

**Maßnahmenbeschreibung**

Es wird vorgeschlagen, an den in der nebenstehende Karte gekennzeichneten fünf Stellen gepflasterte Ausweichbuchten anzulegen. Die beiden Ausweichpunkte im Norden und Süden können mit den beiden Bushaltestellen „Ortsmitte“ und „Alte Schule“ kombiniert werden. Hier sowie an den drei anderen gekennzeichneten Punkten können die Seitenräume bei Beibehaltung des Fahrbahnprofils in einer Breite von 1,50 bis 2,50 m mit Betonsteinen gepflastert oder auch mit Findlingssteinen befestigt werden, wie dies auch in Jarlingen für den Baitgersweg vorgeschlagen wurde (siehe Kapitel 5.2.5).



Darüber hinaus wird empfohlen, die beiden schmalen Einmündungsbereiche des Rotenburger Weges in die Kreisstraßen K 131 im Norden bzw. die K 130 im Süden durch die Befestigung mit Findlingssteinen zu verbreitern.

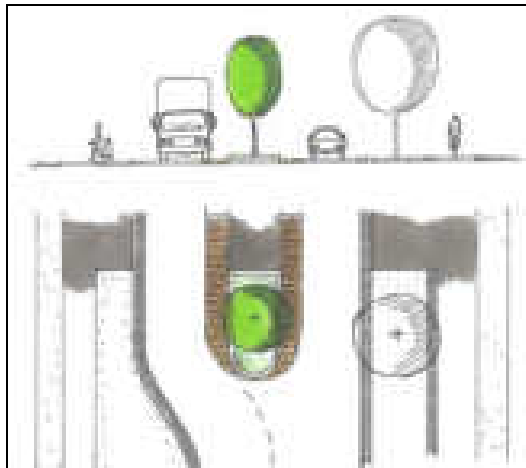
Schließlich sollte die Straßenbaumaßnahme bei der Querung des Huntegrabens (Punkt 3) mit der Erweiterung des Rohrdurchlasses verbunden werden, da es hier immer wieder zu Überläufen und Überschwemmungen kommt.

### 5.4.6 Dreikronen

Der Ortsteil Dreikronen besteht nur aus dem ehemaligen Wegezollhaus, der heutigen Dorfgaststätte, sowie einigen Wohnhäusern, Hofstellen und Betrieben, die sich überwiegend entlang der Landesstraße L 161 Walsrode – Visselhövede aufreihen. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung dieser Straße unterliegen die Anwohner erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Die Querung der Straße ist trotz der Ausschilderung auf Tempo 70 ausgesprochen gefährlich.

Die Planungen zu den genannten Teilaspekten sind noch nicht abgeschlossen. In Anbetracht der zu erwartenden Vorbehalte der Straßenbauverwaltung gegen die Eingriffe in das automobiler Verkehrsgeschehen auf der Landesstraße könnte eine Lösung darin bestehen, die beiden Maßnahmen zu bündeln. Wenn die vorgenannte Haltestelle mit der bislang weiter nördlich gelegenen zusammengeführt würde, ließe sich das möglicherweise an einem Standort realisieren, wo auch die Mittelinsel als Querungshilfe für die überörtlichen Wegeverbindungen sinnvollerweise anzulegen ist. Das wäre in etwa auf Höhe des alten Trafohäuschens der Fall.

Alle hier aus örtlicher Sicht dargestellten Vorschläge sind zu gegebener Zeit und unter Beachtung des einschlägigen Merkblattes (siehe Anhang) mit der Straßenbauverwaltung des Landes Niedersachsen abzustimmen.



Vor diesem Hintergrund gibt es zwei Handlungsansätze zur Verbesserung der Situation:

- Zum einen wurde angeregt, die Bushaltestelle „Dreikronen Ortsrand“, die südlich der Bebauung quasi auf freier Strecke liegt, nach Norden zu verlegen. Der ortsansässige Gartenbaubetrieb hat hierzu bereits eine Fläche angeboten, wo Buswartehaus und ggfs. Busbucht errichtet bzw. angelegt werden könnten.
- Zum anderen wurde mit Blick auf vorhandene und geplante überörtliche Wegeverbindungen (z.B. Richtung Grundloser See) die Anlage einer Querungshilfe auf der Landesstraße vorgeschlagen. Diese ließe sich in Form einer Mittelinsel realisieren, die zugleich positive verkehrsberuhigende Wirkung im Ortsteil entfalten könnte.

Auch wenn die abgebildete Schemaskizze nicht unmittelbar auf die Situation in Dreikronen übertragbar ist, sie kann doch veranschaulichen, wie sich die genannten Ziele umsetzen ließen. Um zu einer für alle Seiten tragfähigen Lösung zu kommen, wird man noch eine Reihe weiterer Abstimmungen mit den Beteiligten führen müssen.

## 6 Durchführungskonzept

Der Erfolg der Dorferneuerung hängt auch in den Dörfern des Warnautales davon ab, ob es gelingt, die konzipierten Maßnahmen innerhalb des Förderzeitraumes umzusetzen. Zur Vorbereitung der weiteren Planung und um eine Bündelung des erforderlichen Einsatzes öffentlicher und privater Maßnahmenträger zu ermöglichen, werden abschließend die zu erwartenden Kosten abgeschätzt und Prioritäten für die Umsetzung der öffentlichen Maßnahmen festgelegt.



## 6.1 Kostenschätzung

Neben den Zuschüssen aus Mitteln des Landes Niedersachsen, des Bundes und der EU bedarf es zur Durchführung des Dorferneuerungskonzeptes des Einsatzes öffentlicher Mittel durch die beteiligten Kommunen sowie privater Investitionen. Nach der Vorlage des Dorferneuerungsplanes schließen die Gemeinde Bomlitz und die Städte Visselhövede und Walsrode Zielvereinbarungen mit dem Amt für Landentwicklung (LGLN, Regionaldirektion Verden), in denen Umfang und zeitlicher Rahmen für die Umsetzung öffentlicher Maßnahmen festgelegt werden. Um hierfür eine Orientierung zu geben, wurde eine Kostenschätzung für die Durchführung öffentlicher und privater Maßnahmen vorgenommen. Das Ergebnis dieser Kostenermittlung ist in der Tabelle am Ende des Abschnittes dokumentiert.

Die hier angesetzten Kosten verstehen sich als Nettopreise, d.h. ohne Mehrwertsteuer, aber inklusive eines pauschal angesetzten Beitrages für etwaige Baunebenkosten. Die tatsächlichen Kosten hängen im Einzelnen von zahlreichen Faktoren ab, die zum derzeitigen Stand nicht abschließend kalkuliert werden können, z.B. Ausführungsstandard, Realisierungsumfang, Honorare, Gebühren etc..

Aus den in Kapitel 6.3 dokumentierten Maßnahmenübersichten und Einzelansätzen lassen sich die Gesamtkosten aufsummieren. Danach ist folgender Investitionsbedarf für die seitens der beteiligten Kommunen durchzuführenden öffentlichen Maßnahmen in den Ortschaften entlang der Warnau absehbar:

### Öffentliche Maßnahmen

Bei der hier vorgelegten Kostenschätzung, die in Anlehnung an die Gliederung zusammengestellt wird, wurde der Investitionsbedarf für die in den Abschnitten 4.1 bis 4.4 dargestellten überörtlichen Projekte sowie die in den Kapitel 5.1 bis 5.4 dargestellten ortschaftsbezogenen Maßnahmen anhand von Pauschal- und Erfahrungswerten überschläglich ermittelt. Während die letztgenannten Vorhaben vor allem von der Gemeinde Bomlitz sowie den Städten Visselhövede und Walsrode als Träger von Dorferneuerungsmaßnahmen zu finanzieren sind, kommen für die überörtlichen Projekte auch andere Finanzierungsmöglichkeiten in Betracht.

Ortschaft Ottingen	450.000 Euro
Ortschaft Ahrsen-Jarlingen	275.000 Euro
Ortschaft Borg-Cordingen	350.000 Euro
Ortschaft Hünzingen	250.000 Euro
<b>in der Summe</b>	<b>ca. 1,325 Mio Euro</b>

Daneben wurden in dem Konzept weitere überörtliche Maßnahmen dargestellt, die von anderen öffentlichen Trägern zu finanzieren sind (z.B. Radwegebau), und zwar

**ca. 1,125 Mio Euro**

Eine Prüfung der Finanzierbarkeit erfolgt im Einzelfall zu gegebener Zeit, und zwar dann unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Haushaltslage, Förderrichtlinien und sonstigen Rahmenbedingungen.

**Private Maßnahmen**

Grundlage der Kostenkalkulation für die privaten Maßnahmen sind Erfassung der örtlichen Bau- substanz und Beurteilung des Erneuerungsbe- darfes (siehe Kapitel 2.5.4). Dabei werden nur die im Sinne der ZILE-Richtlinie förderfähigen Maßnahmen, d.h. im Wesentlichen außenwirksa- me Vorhaben, berücksichtigt.

In den Analysen waren insgesamt 412 Gebäude als ortsbildprägend im Sinne der ZILE-Richtlinie und weitere 71 als siedlungstypisch im beschrie- benen Sinne eingestuft worden. Bei insgesamt 307 der in der Summe 483 Objekte wurden nach der Ersteinschätzung bauliche Erhaltungs- oder Erneuerungsmaßnahmen für sinnvoll erachtet.

Der erforderliche Investitionsbedarf für diese Maßnahmen wird aufgrund ihres absehbaren Umfanges ermittelt. Dazu werden die Kosten durchschnittlich mit 80.000 Euro für Gebäude mit erheblichen Schäden, mit 35.000 Euro für Objekte mit mittlerem Erneuerungsbedarf und mit 10.000 Euro für kleine Maßnahmen ange- setzt. Unter Berücksichtigung der ermittelten Anzahl der für sinnvoll angesehenen Erneue- rungsmaßnahmen ermittelt sich der rechnerische Investitionsbedarf für Maßnahmen der Bauerhal- tung und -erneuerung in den vier Dörfern des Warnautales wie folgt:

Ortschaft Ottingen

10 „große“ Objekte x Euro 80.000	Euro 800.000
32 „mittlere“ Objekte X Euro 35.000	Euro 1.120.000
45 „kleine“ Objekte X Euro 10.000	<u>Euro 435.000</u>
in der Summe	Euro 2.355.000

Ortschaft Ahrsen-Jarlingen

12 „große“ Objekte x Euro 80.000	Euro 960.000
16 „mittlere“ Objekte X Euro 35.000	Euro 560.000
34 „kleine“ Objekte X Euro 10.000	<u>Euro 325.000</u>
in der Summe	Euro 1.845.000

Ortschaft Borg-Cordingen

8 „große“ Objekte x Euro 80.000	Euro 640.000
23 „mittlere“ Objekte X Euro 35.000	Euro 805.000
31 „kleine“ Objekte X Euro 10.000	<u>Euro 310.000</u>
in der Summe	Euro 1.755.000

Ortschaft Hünzingen

6 „große“ Objekte x Euro 80.000	Euro 480.000
27 „mittlere“ Objekte X Euro 35.000	Euro 945.000
63 „kleine“ Objekte X Euro 10.000	<u>Euro 630.000</u>
in der Summe	Euro 2.055.000

Wie den vorgenannten ortschaf tsbezogenen An- gaben entnommen werden kann, ist theoretisch mit Investitionskosten in Höhe von gut 8 Mio Euro für private Erneuerungs- und Gestaltungs- maßnahmen im Planungsraum zu rechnen.

Ob und wann die privaten Vorhaben durchge- führt werden, richtet sich nicht nur nach den baulichen Erfordernissen, sondern ganz wesent- lich nach den finanziellen Möglichkeiten der Ei- gentümer. Nach Erfahrungen anderer Dorfer- neuerungen und unter Berücksichtigung der ört- lichen Verhältnisse wird davon ausgegangen, dass es in rund einem Drittel der Fälle zur Durchführung der Maßnahmen kommt.

Damit ergibt sich unter Berücksichtigung des ab- sehbaren Erneuerungsbedarfes und eines Ansatzes für die Mitwirkungsquote der Eigentümer insgesamt ein kalkuliertes Investitionsvolumen für private Maßnahmen in Höhe von

**ca. 2,65 Mio Euro**

## 6.2 Prioritätensetzung

In Anbetracht des zu erwartenden Gesamtvolumens der öffentlichen und privaten Investitionen ist absehbar, dass sich dieser Handlungsrahmen nur schrittweise und voraussichtlich nur zum Teil innerhalb des Förderzeitraumes der Dorferneuerung realisieren lassen wird.

Um für die **öffentlichen Maßnahmen** einen Überblick über die Dringlichkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zu geben, wurde im gemeinsamen Arbeitskreis eine vorläufige Festlegung der Prioritäten beschlossen (siehe nachfolgende Tabelle). In einer dreistufigen Gliederung wird aus Sicht der örtlichen Akteure wie folgt unterschieden:

- I erforderlich
- II wichtig fürs Dorf
- III wünschenswert

Bei dieser Einschätzung handelt es sich um eine Bewertung nach der Bedeutung der Maßnahmen. Die Abfolge der Maßnahmenrealisierung wird damit nicht vorweggenommen. Diese ist vielmehr von einer Reihe weiterer Kriterien abhängig, z.B. Planungsvorlauf, Finanzierungsmöglichkeiten etc. Es kann also gut sein, dass eine Maßnahme der Kategorie III zeitnah durchgeführt wird, wenn sie zwar nicht dringlich, aber leicht realisierbar und möglicherweise mit einer großer Impulswirkung verbunden ist.

Aus der dokumentierten Schwerpunktsetzung ist erkennbar, dass die Schaffung bzw. Weiterentwicklung überörtlicher Wegeverbindungen sowie die Erneuerung und der Ausbau der örtlichen Dorfgemeinschaftseinrichtungen als besonders vordringlich angesehen werden. Daneben werden Umgestaltungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen an einer Reihe von Straßen sowie die Verbesserung der Natur- und Erholungsfunktionen im Warnautal mit Nachdruck verfolgt.

Für **private Maßnahmen** erfolgt keine Festlegung der Prioritäten, da diese allein in Abhängigkeit der Investitionsentscheidung der Bauherren durchgeführt werden. Gleichwohl kann und soll im Zuge der Umsetzungsbegleitung zur Dorferneuerung durch die Beratung der Eigentümer aktiv darauf hingewirkt werden, dass besonders ortsbildprägende Gebäude oder Anwesen erhalten, erneuert und ggfs. umgenutzt werden.

Abschließend sei noch einmal betont, dass es sich bei der Kostenschätzung und der Prioritätensetzung nur um Orientierungshilfen für das weitere Verfahren handelt. Die nach dem derzeitigen Stand gemachten Angaben stellen weder verbindliche Reservierungen von Fördergeldern noch endgültige Festlegungen für die Reihenfolge der Maßnahmen dar. Diese Fragen sind vielmehr in der Umsetzungsphase der Dorferneuerung entlang der Warnau zu klären, um so das Gesamtvorhaben zu einem möglichst großen Erfolg zu führen.

## 6.3 Maßnahmen- und Kostenübersicht

Projekte und Maßnahmen	Priorität	Kosten	Anmerkung
<b>KAPITEL 4: ÜBERÖRTLICHE PROJEKTE</b>			
Bei den hier aufgeführten Maßnahmen handelt es sich um Projekte, die im Rahmen der Verbunddorferneuerung entlang der Warnau diskutiert wurden und deren Realisierung positive Impulse für die Entwicklung der vier Ortschaften verspricht. Ihre Umsetzung ist jedoch im regionalen Kontext zu sehen, für die Finanzierung werden in der Regel andere als Mittel der Dorferneuerung in Frage kommen (z.B. Leader, Radwegbau etc.).			
<b>4.1 Natur und Landschaft</b>			
4.1.1 Gewässerentwicklung Warnau			
Uferrandbepflanzung, Extensivierung	<b>II</b>	50.000 €	pauschal
Aquatische Durchlässigkeit	<b>II</b>	250.000 €	diverse Wasserbaumaßnahmen
4.1.2 Landschaftsgliederung			
Baumreihen, Strauchhecken etc.	<b>II</b>	50.000 €	pauschal
4.1.3 Innerörtliche Grün- und Freiflächen			
Örtliche Maßnahmen	./.	./.	Siehe 5.1 bis 5.4
<b>4.2 Freizeit und Erholung</b>			
4.2.1 Regionale und örtliche Wege			
Ottingen – Ahrsen (ca. 1.750 lfm)	<b>I</b>	17.500 €	Ertüchtigung
Radweg an der K 129 (ca. 1.250 lfm)	<b>II</b>	125.000 €	Neubau; LK SFA
Jarlingen – Hünzingen-Kolonie (ca. 1.250 lfm)	<b>III</b>	12.500 €	Ertüchtigung
Radweg an der K 131	<b>I</b>	275.000 €	Neubau; LK SFA
Eibia / Borger Burg (ca. 500 lfm)	<b>III</b>	50.000 €	Neubau, inkl. 2 Brücken
Dreikronen – Luisenhöhe (ca. 1.500 lfm)	<b>II</b>	15.000 €	Ertüchtigung
Regionale Radtouren	<b>III</b>	20.000 €	Vermarktung; Leader
Reitwegekonzept	<b>II</b>	10.000 €	Vermarktung; Leader
4.2.2 Touristische Ziele und Infrastruktur			
Archäologie Borger Burg	<b>III</b>	90.000 €	Konzept Agil; Leader
Bunkermuseum Eibia	<b>III</b>	60.000 €	Konzept Agil; Leader
Sonstige Infotafel und Ausstattung	<b>II</b>	50.000 €	nach Bedarf; Leader
Schafstall Ottingen	<b>II</b>	50.000 €	Erstausbau; Leader
4.2.3 Beherbergung und Gastronomie			
Private Maßnahmen	./.	./.	Siehe 4.4.2
<b>4.3 Jugend und Soziales</b>			
4.3.1 Älter werden an der Warnau			
Aufbau einer Organisationsstruktur	./.	./.	kein Mittelansatz
4.3.2 Jugend			
Unterstützung der Dorfjugend	./.	./.	kein Mittelansatz
4.3.3 Kommunikation			
Unterstützung überörtlicher Aktivitäten	./.	./.	kein Mittelansatz
<b>4.4 Bauen und Ortsbild</b>			
4.4.1 Siedlungsentwicklung			
Planung und Erschließung	./.	./.	Bauleitplanung der Kommunen
4.4.2 Gestaltung im öffentlichen Raum			
Örtliche Maßnahmen	./.	./.	Siehe Kapitel 5.1 bis 5.4
4.4.3 Private Erneuerungsmaßnahmen			
in allen Ortschaften	./.	./.	Siehe Kapitel 6.1 ( $\Sigma = 2,65 \text{ Mio } \text{€}$ )
<b>SUMME ÜBERÖRTLICHE MASSNAHMEN</b>			<b>1.125.000 €</b>

Fortsetzung Maßnahmen- und Kostenübersicht

Projekte und Maßnahmen	Priorität	Kosten	Anmerkung
<b>KAPITEL 5: ÖRTLICHE MASSNAHMEN</b>			
<b>5.1 Ortschaft Ottingen</b>			
5.1.2 Treffpunkt Riepholm			
Sitzplatz, inkl. Begrünung	<b>I</b>	7.500 €	
Rückbau Einmündung	<b>III</b>	15.000 €	
Befestigung Seitenstreifen	<b>II</b>	20.000 €	
Baumpflanzungen	<b>II</b>	2.500 €	ggfs. LK ROW
5.1.3 Feuerwehrhaus mit Jugendraum			
Erneuerung Fenster, Tore, Türen	<b>II</b>	10.000 €	
Anbau Sozial- und Jugendraum	<b>II</b>	75.000 €	
Außentreppe	<b>II</b>	10.000 €	
Freiflächen (Grillecke)	<b>III</b>	5.000 €	
5.1.4 Ortsmitte Ottingen			
Vorplatz Feuerwehr	<b>II</b>	50.000 €	
Straßenumgestaltung	<b>II</b>	25.000 €	
Stellplatzanlage	<b>II</b>	10.000 €	
Gehwegbefestigung	<b>II</b>	15.000 €	
Rückbau Einmündung	<b>III</b>	30.000 €	
Umgestaltung Bushaldebuchten	<b>III</b>	20.000 €	
5.1.5 „Dorfstraße“ Ottingen			
Befestigung Seitenstreifen	<b>II</b>	100.000 €	in Abhängigkeit vom Kanalbau
Umgestaltung Plätze und Einmündung	<b>III</b>	35.000 €	
Bepflanzung	<b>II</b>	5.000 €	
Straßenbeleuchtung (auch in Riepholm)	<b>I</b>	15.000 €	
<b>Summe Ortschaft Ottingen</b>			<b>450.000 €</b>
<b>5.2 Ortschaft Ahrsen-Jarlingen</b>			
5.2.2 Gemeinsamer Dorfplatz			
Ergänzung der Ausstattung, Unterhaltung	<b>III</b>	10.000 €	
Anbau Speichergebäude	<b>III</b>	25.000 €	
Stellplätze Kettenburger Weg	<b>I</b>	30.000 €	
5.2.3 Kettenburger Weg			
Buswendschleife	<b>II</b>	45.000 €	Nur DE-Mehraufwand
Straßenbeleuchtung „Großer Kamp“	<b>II</b>	5.000 €	
Ausweichstellen „Am Bienenzaun“	<b>III</b>	25.000 €	
5.2.4 Friedhof und Ehrenmale			
Bauliche Sanierung	<b>I</b>	25.000 €	
Freiflächen und Ausstattung	<b>II</b>	10.000 €	
Stellplatzanlage	<b>II</b>	10.000 €	
Ehrenmal Jarlingen	<b>II</b>	5.000 €	
Ehrenmal Ahrsen	<b>III</b>	10.000 €	
5.2.5 Baitgersweg			
Anlage Seitenstreifen	<b>II</b>	17.500 €	
Begrünung	<b>II</b>	7.500 €	
Dorfgerechter Ausbau	<b>III</b>	50.000 €	
<b>Summe Ortschaft Ahrsen-Jarlingen</b>			<b>275.000 €</b>

Fortsetzung Maßnahmen- und Kostenübersicht

Projekte und Maßnahmen	Priorität	Kosten	Anmerkung
<b>KAPITEL 5: ÖRTLICHE MASSNAHMEN</b>			
<b>5.3 Ortschaft Borg-Cordingen</b>			
5.3.2 Borger Straße			
Fahrbahnmarkierung im Längsverlauf	<b>I</b>	10.000 €	
Belagswechsel + Baumportale (3 Plätze)	<b>II</b>	60.000 €	
Weitere Baumportale (6 Plätze)	<b>III</b>	30.000 €	
Bushaltestellen (1 Haus, Aufstellflächen)	<b>II</b>	10.000 €	
5.3.3 Am Karbödel / Fasanenweg			
Ausbau Am Karbödel	<b>II</b>	60.000 €	Nur DE-Mehraufwand
Ausbau Fasanenweg	<b>III</b>	30.000 €	Nur DE-Mehraufwand
5.3.4 Schützenhaus Borg und Umfeld			
Dacherneuerung Schützenhaus	<b>I</b>	25.000 €	
Zufahrt und Vorplatz	<b>II</b>	50.000 €	
Ausweichstellplätze	<b>III</b>	10.000 €	
Spiel- und Rastplatz	<b>II</b>	7.500 €	
Bolzplatz, Begrünung	<b>III</b>	7.500 €	
5.3.5 Friedhof Borg			
Bauliche Sanierung	<b>II</b>	20.000 €	
Freiflächen (Hauptweg und Grün)	<b>II</b>	20.000 €	
Stellplätze	<b>II</b>	10.000 €	
<b>Summe Ortschaft Borg-Cordingen</b>			<b>350.000 €</b>
<b>5.4 Ortschaft Hünzingen</b>			
5.4.2 Ortsmitte Hünzingen-Dorf			
Schmitz Ecke	<b>II</b>	10.000 €	
Forellenhof	./.	./.	Private Maßnahme
Ehrenmal und Straßenraum	<b>I</b>	10.000 €	
5.4.3 Ortsmitte Hünzingen-Kolonie			
Buswendeschleife	<b>I</b>	50.000 €	Nur DE-Mehraufwand
Erlebnisspielplatz	<b>II</b>	20.000 €	
Vorplatz Schützenhaus	<b>II</b>	7.500 €	
Bolzplatz	<b>III</b>	12.500 €	
5.4.4 Feuerwehrhaus Hünzingen			
Dachsanierung	<b>I</b>	20.000 €	
Freiflächen und Ausstattung	<b>II</b>	5.000 €	
5.4.5 Rotenburger Weg			
Ausweichstellen, Seitenräume	<b>I</b>	40.000 €	
Begrünung, Querung Huntebach	<b>I</b>	10.000 €	
5.4.6 Dreikronen			
Buswartehaus	<b>II</b>	10.000 €	
Querungshilfe	<b>III</b>	50.000 €	
<b>Summe Ortschaft Hünzingen</b>			<b>250.000 €</b>



## Anhang zum Dorferneuerungsplan

Die im Folgenden dokumentierten Unterlagen ergänzen die Inhalte des Dorferneuerungsplanes um einige organisatorische Aspekte und Hintergründe der Planung. Neben der Darstellung des Projektablaufes handelt es sich um die Auflistung der Arbeitskreismitglieder und der beteiligten Träger öffentlicher Belange.



## Projektchronologie

01.07.2008	Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm
Frühjahr 08	Planerauswahl, Vertragsgestaltung, Vorbereitung
17.09.2009	<b>1. Bürgerversammlung</b> Vorstellung, allgemeine Infos, Anregungen
12./13.10.2009	<b>Gemeinsamer Ortsrundgang</b> Kennen lernen, örtliche Inaugenscheinnahme
16./17.10.2009	<b>VIP-Seminar Eicklingen</b> Infos, Beispiele, Ideenwerkstatt, Zielformulierung
02.11.2009	<b>1. Arbeitskreissitzung</b> Auswertung des VIP-Seminars, Arbeitsprogramm
16.11.2009	<b>Ortschaftsversammlung Hünzingen</b> Infos über Inhalte und Abläufe der Planung
23.11.2009	<b>Ortschaftsversammlung Cordingen-Borg</b> Infos über Inhalte und Abläufe der Planung
26.11.2009	<b>Ortschaftsversammlung Ottingen</b> Infos über Inhalte und Abläufe der Planung
30.11.2009	<b>Ortschaftsversammlung Ahrsen-Jarlingen</b> Infos über Inhalte und Abläufe der Planung
14.12.2009	<b>2. Arbeitskreissitzung</b> Maßnahmen der Ortschaften und der Projektgruppen
11.01.2010	<b>1. Treffen der PG Natur &amp; Landschaft</b> Ausgangssituation und Arbeitsprogramm
11.01.2010	<b>1. Treffen der PG Jugend &amp; Soziales</b> Ausgangssituation und Arbeitsprogramm
18.01.2010	<b>1. Treffen der PG Freizeit &amp; Erholung</b> Ausgangssituation und Arbeitsprogramm
25.01.2010	<b>1. Treffen der PG Bauen &amp; Ortsbild</b> Bestandssituation und Arbeitsprogramm
26.01.2010	<b>2. Treffen der PG Jugend &amp; Soziales</b> Ideensammlung
08.02.2010	<b>3. Arbeitskreissitzung</b> Öffentlichkeitsarbeit, Schwerpunktthemen benennen

- 15.02.2010 **2. Treffen der PG Natur & Landschaft**  
Ideensammlung
- 15.02.2010 **2. Treffen der PG Bauen & Ortsbild**  
Siedlungsgeschichte, Bauentwicklung
- 01.03.2010 **2. Treffen der PG Freizeit & Erholung**  
Ideensammlung
- 01.03.2010 **3. Treffen der PG Bauen & Ortsbild**  
Hofstellen, Bauentwicklung, Baugestaltung
- 22.02.2010 **3. Treffen der PG Natur & Landschaft**  
Fließgewässer, Naturraum, Landschaftspflege
- 09.03.2010 **3. Treffen der PG Freizeit & Erholung**  
Wander- und Radwegekonzept, Ausflugsziele
- 09.03.2010 **3. Treffen der PG Jugend & Soziales**  
Internetseite, ÖPNV, Altenwohnen
- 22.03.2010 **4. Arbeitskreissitzung**  
Berichte aus den Ortschaften & Projektgruppen
- 08.04.2010 **Ortschaftsgespräch Cordingen-Borg**  
Vorstellung der ersten Entwürfe
- 08.04.2010 **4. Treffen der PG Freizeit & Erholung**  
Touristikmanagement, Pferderegion, Wegekonzept
- 13.04.2010 **Ortschaftsgespräch Hünzingen**  
Vorstellung der ersten Entwürfe
- 19.04.2010 **Ortschaftsgespräch Ottingen**  
Vorstellung der ersten Entwürfe
- 19.04.2010 **4. Treffen der PG Jugend & Soziales**  
Internetseite, Jugend, Veranstaltungen
- 04.05.2010 **Ortschaftsgespräch Ahrsen-Jarlingen**  
Vorstellung der ersten Entwürfe
- 04.05.2010 **Arbeitsgespräch Landwirtschaft**  
Infos zu Dorferneuerung und Betriebserfassung
- 10.05.2010 **5. Arbeitskreissitzung**  
Berichte aus den Ortschaften & Projektgruppen
- 17.05.2010 **5. Treffen der PG Freizeit & Erholung**  
Reitwegekonzept, Radtouren

- 26.05.2010 **5. Treffen der PG Jugend & Soziales**  
Vorbereitung der Impulsveranstaltung „Altern“
- 07.06.2010 **6. Treffen der PG Freizeit & Erholung**  
Wegekonzept, touristische Infrastruktur
- 11.06.2010 **Radtour entlang der Warnau**  
Gemeinsame Landschaftserkundung
- 22.06.2010 **Informationsveranstaltung „Älter werden“**  
Bericht aus Altenboitzen, Diskussionsrunde
- 06.08.2010 **DE-Exkursion nach Kirchlinteln**  
Besichtigung ausgewählter Projekte
- 16.08.2010 **7. Treffen der PG Freizeit & Erholung**  
Reitwege, Radtouren
- 16.08.2010 **6. Treffen der PG Jugend & Soziales**  
Seniorenangebote, Gesprächsleitfaden, Jugend
- 30.08.2010 **6. Arbeitskreissitzung**  
Rückblick Radtour & Exkursion, Ortsbildbewertung
- 05.10.2010 **Ortschaftsversammlung Borg-Cordingen**  
Vorstellung örtlicher Maßnahmen, private Anträge
- 05.10.2010 **Ortschaftsversammlung Hünzingen**  
Vorstellung örtlicher Maßnahmen, private Anträge
- 11.10.2010 **Ortschaftsversammlung Ottingen**  
Vorstellung örtlicher Maßnahmen, private Anträge
- 11.10.2010 **Ortschaftsversammlung Ahrsen-Jarlingen**  
Vorstellung örtlicher Maßnahmen, private Anträge
- 08.11.2010 **7. Arbeitskreissitzung**  
Rückblick Ortschaftsversammlungen, DE-Plan
- 13.12.2010 **Arbeitsgespräch Fließgewässersystem**  
Gewässerentwicklungsplan, weitere Maßnahmen
- 21.03.2011 **8. Arbeitskreissitzung**  
Austausch zum Planungsstand

- 04.04.2011 **Gemeinsame Sitzung der Fachausschüsse**  
Vorstellung des Planungskonzeptes
- 28.04.2011 **Behördenbeteiligung zum Planentwurf**  
Anschreiben mit Fristsetzung zum 30.05.2011
- 09.05.2011 **Erörterungstermin zum Planentwurf**  
Landkreis Rotenburg
- 14.06.2011 **Planungsausschuss der Stadt Visselhövede**  
Abwägung zur Behördenbeteiligung
- 21.06.2011 **Planungsausschuss der Stadt Walsrode**  
Abwägung zur Behördenbeteiligung
- 27.06.2011 **Rat der Stadt Visselhövede**  
Grundsatzbeschluss
- 28.06.2011 **Rat der Stadt Walsrode**  
Grundsatzbeschluss
- 27.07.2011 **Rat der Gemeinde Bomlitz**  
Abwägung und Grundsatzbeschluss

## Mitglieder des Arbeitskreises

Die Bürgerarbeit zur Dorferneuerung fand in einer Vielzahl von Ortschaftsgesprächen und Projektgruppensitzungen statt. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger nahmen darüber hinaus an öffentlichen Informationsveranstaltungen und gemeinschaftlichen Exkursionen teil.

Von besonderer Bedeutung war der projektbegleitende Arbeitskreis, dessen regelmäßige Teilnehmer aus den Ortschaften und Kommunalverwaltungen hier mit ausdrücklichem Dank für ihr großes Engagement namentlich aufgeführt werden.

Außer den nebenstehend genannten Akteuren gilt der besondere Dank zudem Herrn Holert Grünhagen aus Ottingen, der gemeinsam die Internetseite [www.entlang-der-warnau.de](http://www.entlang-der-warnau.de) aufgebaut hat und betreut (siehe Kapitel 4.3.3).

### **Ortschaft Ottingen**

Herr Gerd Brunkhorst (Ortsvorsteher)  
Frau Angelika Kregel  
Frau Irmgard Nieber  
Frau Anja Rosebrock  
Herr Joachim Schulz-tom Felde

### **Ortschaft Ahrsen-Jarlingen**

Herr Ulrich Brandt (Ortsvorsteher)  
Frau Hildegard Jander  
Herr Eckhard Koch  
Frau Svea Makowski

### **Ortschaft Borg-Cordingen**

Herr Bernd Brünjes  
Herr Carsten Hogrefe  
Herr Boris Heinze  
Herr Peter John  
Herr Kurt Meyer  
Frau Irmtraut Oehlerking  
Herr Werner Zum Felde (Ortsvorsteher)

### **Ortschaft Hünzingen**

Frau Heike Bartels  
Herr Thomas Egerton  
Herr Hans Furhop  
Frau Birgit Lehnhardt  
Herr Uwe Meyer (Ortsvorsteher)

### **Verwaltung**

Herr Gerald Joost, LGLN, RD Verden  
Herr Christoph Nicodemus, Gemeinde Bomlitz  
Frau Brunhilde Arps, Stadt Visselhövede  
Herr Volker Brüns, Stadt Walsrode  
Frau Britta Dreyer, Stadt Walsrode

Frau Sarah Schürer, Büro **plan:b**  
Herr Georg Böttner, Büro **plan:b**

## Beteiligte Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.04.2011 wurden die im Folgenden aufgeführten Träger öffentlicher Belange an der Dorferneuerungsplanung beteiligt.

*Amt für Landentwicklung Verden (LGLN)*

*BUND, Kreisgruppe Rotenburg e.V.*

*Dachverband Aller-Böhme*

*Handwerkskammer Lüneburg-Stade*

*IHK für den Elbe-Weser-Raum*

*Jägerschaft Fallingbostal e.V.*

*Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie*

*Landesjägerschaft Nds. e.V.*

*Landkreis Rotenburg*

*Landkreis Soltau-Fallingbostal*

*NaBu Deutschland, Landesverband Nds. e.V.*

*Nds. Forstamt Rotenburg*

*Nds. Forstamt Sellhorn*

*Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft u.a.*

*Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr*

*Landwirtschaftskammer, Forstamt Heidmark*

*Landwirtschaftskammer Niedersachsen*

*Regionalmanagement Hohe Heide*

*Regionalmanagement Vogelpark-Region*

*Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle*

*Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven*

Von den *kursiv* aufgeführten Dienststellen liegen keine schriftlichen Äußerungen vor. Die übrigen Stellungnahmen werden auf den folgenden Seiten in alphabetischer Reihenfolge im Original dokumentiert.

Zur Berücksichtigung der Stellungnahmen im Dorferneuerungsplan siehe Kapitel 1.3.3.

## Stellungnahmen zur Behördenbeteiligung

### Dachverband Aller-Böhme

Die Geschäftsführung  
für den Unterhaltungsverband Böhme in Walsrode  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Geschäftsstelle  
Albrecht-Thauer-Straße 1a  
20864 Walsrode  
Tel.: 05181/3095  
Fax: 05181/809107  
E-Mail: [walsrode@dachverband-boehme.de](mailto:walsrode@dachverband-boehme.de)

Dachverband Aller-Böhme, Albrecht-Thauer-Str. 1a, 20864 Walsrode

24. Mai 2011

Plan:b  
Georg Böttner  
Körnerstraße 10A  
30159 Hannover

#### Dorferneuerung entlang der Warnau

Gewässer: Warnau

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Böttner,

in obiger Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen den Entwurf „Dorferneuerung entlang der Warnau“ bestehen.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Hauptaufgaben die Gewässerunterhaltung und die Verbesserung der Ökologie in und an Gewässern sind.

Die Förderung von Gewässerandstreifen, aquatische Durchgängigkeit und den Eintrag von Sedimenten zu minimieren. Bei der Bepflanzung von Ufergehölzen können gravierende Fehler gemacht werden. Bei Pflanzgut ist die Gefahr sehr groß, dass Krankheiten wie z. B. Pilzbefall (Phytophthora alni) besonders gefördert werden. Die natürlichen Aussaaten sind erfahrungsgemäß beständiger.

Ansonsten sind wir einer Meinung mit dem Inhalt des letzten Absatzes auf Seite 51 (Beteiligung in Planung und Durchführung des UHV's Böhme).

Sollten uns wider Erwarten zusätzliche Kosten durch z. B. höheren Aufwand bei der Gewässerunterhaltung entstehen, die aus nicht abgesprochene Maßnahmen resultieren, werden wir diese an den Träger bzw. Bauherrn weiterberechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Lucas (Geschäftsführer)  
Dachverband Aller-Böhme



Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Postfach 17 00 – 31527 Lüneburg

Wirtschaftspolitik und  
Regionalmanagement

plan:b  
Dipl.-Ing. Georg Böhner  
Köpenstraße 10 A  
30168 Hannover

Dorferneuerung entlang der Wernau (Cöllingen – Stadt Visselhövede, Ahrens-  
Jänigen und Borg-Cöllingen – Gemeinde Bomlitz, Hünningen – Stadt  
Walsrode)

16. Mai 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Zeichen  
Unser Zeichen: 03 41 41

Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterla-  
gen wurden in unserem Hause geprüft.

Ansprechpartner:  
Susann Dethle  
Telefon 04131 710 070  
Telefax 04131 710 210  
mailto:info@hkw-bl.de

Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorge-  
legten Unterlagen keine Bedenken.

Handwerkskammer  
Braunschweig-Lüneburg-Stade  
Friedensstraße 9  
31055 Lüneburg

Mit freundlichen Grüßen

Info@hkw-bl.de  
www.hkw-bl.de

Susann Dethle  
Sekretariat Wirtschaftspolitik und Regionalmanagement

Präsident:  
Hans-Georg Böttcher  
Rolf Schneider

Hauptgeschäftsführer:  
Friedrich Böttcher  
Olaf Schönbachmann

Vollständiger Lüneburger Telefonkatalog  
BLZ 2160 810 00  
RFR 021 668 000

Spezialpost Lüneburg  
BLZ 240 001 10  
RFR 40 000





**Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**

**Fachgruppe Bauen**

Sehr geehrter Herr Böltner,

Ihr vorgelegter Dorferneuerungsplan zeigt vorbildlich die Entwicklungsmöglichkeiten und Potentiale der Dörfer an der Wamau auf. Insbesondere der Erhalt der historischen Hofanlagen in Ahren haben sie als wichtiges Anliegen erkannt. Hierbei räumt das BauGB auch für Vorhaben im Außenbereich Erhaltungsmöglichkeiten auf, sobald das Gebäude die Kulturlandschaft prägt sind auch ohne landwirtschaftliche Nutzung Erhaltungsmöglichkeiten gegeben. Falls es hier noch Abstimmungsbedarf gibt, nehmen Sie bitte direkt Kontakt mit mir auf. Die Ökologische Durchgängigkeit der Wamau ist ein wichtiges Ziel der Gewässerentwicklung, hierbei ist allerdings im möglichen Rahmen Rücksicht auf historische Anlagen zu legen. Die Kulturlandschaft wird auch durch Stau- oder Teichanlagen geprägt, hierbei muß im Einzelfall abgewogen werden. Die Konzeption zur Inwertsetzung der Berger Burg liegt grob vor, hier wäre eine Mitwirkung der Einwohner sicher von Vorteil um das Bewußtsein der Bevölkerung für Ihre "Schätze" zu stärken.

Die straßenbaulichen Maßnahme bitte ich rechtzeitig mit meinem Hause abzustimmen.

Die Stellungnahme meines Landespflegers habe ich als Anhang beigelegt.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag  
Müller

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel - DER LANDRAT -  
Fachgruppe 09.3 - Bauen  
Dienstort: Winsener Straße 17, 29614 Soltau  
Tel.: 05191 970-796  
Fax.: 05191 970-900796  
E-Mail: F09309@Heidekreis.de  
Internet: <http://www.heidekreis.de>

Landkreis Soltau-Fallingb. **Landkreis Soltau-Fallingb. Bistum Lüneburg**

Fachgruppe Natur- und Landschaftsschutz

F09.506  
Hr. Marquardt  
Fachgruppe Natur- und Landschaftsschutz

Soltau, 23.05.2011

An  
09.309  
Herr Müller

Betr.: Dorferneuerung entlang der Warnau  
Az.:

**Landespflegerische Stellungnahme**

- S.90 Die unter 4.1.1 benannten Maßnahmen dienen unter anderem der Erreichung eines besseren ökologischen Zustandes. Hier wäre als potentielle Zielart unter naturschutzfachlicher Sicht die Äsche zu benennen, sie ist im Anhang der FFH-Richtlinie als Art mit höchster Priorität genannt. In der „Niedersächsischen Strategie zum Arten und Biotopschutz“ wird die Böhme als für die Äsche bedeutendes FFH-Gebiet angeführt. Aufgrund der Struktur der Warnau ist dieser langfristig als Salmonidengewässer entwickelbar. Hinweise zur Durchführung: Die ortsansässigen Angelvereine sind in der Wiederansiedelung und Betreuung von Gewässermaßnahmen gute Ansprechpartner, die darüber hinaus Hinweise zur Gewässerstruktur geben können.
- S.92 Der als heimische Baumart angeführte Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) ist in der Norddeutschen Tiefebene nur durch den Menschen verbreitet und nicht ursprünglich beheimatet. Hier wäre die Eberesche zu bevorzugen.
- S. 131 Die Verwendung vom Spitzahorn (*Acer platanoides*) ist nicht zu empfehlen. Er ist nicht ursprünglich beheimatet und neigt zu sehr starker Aussamung.
- S. 132 Der Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*) ist als stark Rhizome bildend nicht uneingeschränkt für den ländlichen Garten geeignet. Er breitet sich binnen kurzer Zeit stark aus, wenn er verwendet wird ist eine Rhizomsperre zu empfehlen.

Marquardt



Niedersächsische Landesforsten  
Forstamt Rotenburg • In der Au 25 • 27265 Rotenburg (Wümme)



Niedersächsisches Forstamt  
Rotenburg  
Träger öffentlicher Belange  
Forstamtsforstamt

Plan b

Körnerstr. 10 A  
30155 Hannover  
E-Mail: [info@plan-boettner.de](mailto:info@plan-boettner.de)

Bearbeitet von  
Klaus Semel

Im Zeichen / Ihre Nachricht vom  
ohne v. 10.5.11(2011)

Mein Zeichen bei Antwort angeben ist!

21111  
Telefon: 04293 - 9403-0 Datum: 27.5.2011  
Fax: 04293 - 9403-54  
E-Mail: [Klaus.Semel@forst.niedersachsen.de](mailto:Klaus.Semel@forst.niedersachsen.de)

Dorferneuerung entlang der Warrnau

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen keine Bedenken, da die Belange des Waldes berücksichtigt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Semel

Niedersächsische Landesforsten  
Forstamt Rotenburg (Wümme)  
In der Au 25  
27265 Rotenburg (Wümme)  
04293-9403-0

Telefon  
04293 - 9403-0  
Telefax  
04293 - 9403-54

Briefmarken  
WUM 18 10 4 25 10 00 00  
Code: 03 02 938  
MR. WALSRODE  
044 01 02 50 00 00 00 27265

E-Mail:  
[poststelle@forst.niedersachsen.de](mailto:poststelle@forst.niedersachsen.de)  
Internet:  
[www.forst.niedersachsen.de](http://www.forst.niedersachsen.de)



Niedersächsisches Forstamt  
Selbhorn  
Funktionsspezialität Träger öffentlicher Belange

Niedersächsisches Forstamt Selbhorn  
Funktionsspezialität Träger öffentlicher Belange  
Friedenstraße 6 · 30558 Verden



PEFC  
Niedersächsische Landesforsten  
Nahmarkat Nachhaltig Zertifiziert

Plan:b  
Kornstraße 10 A  
30159 Hannover

Für E-Mail: [info@plan-bottner.de](mailto:info@plan-bottner.de)

Bestellt von  
DorfandNezel

Im Zeichen / Ihre Nachricht vom  
Schreiben vom 28.04.2011  
Mein Zeichen (bei Antwort angeben bitte)  
GI 110 SFA Warnau

Telefon 0445 - 40 42 54  
Fax 0445 - 40 42 53  
E-Mail [pefc@forstamt-selbhorn.niedersachsen.de](mailto:pefc@forstamt-selbhorn.niedersachsen.de)

Esmer

17.05.2011

### Dorferneuerung entlang der Warnau Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem Entwurf des Verbunddorferneuerungsplans „Dorferneuerung entlang der Warnau“ gebe ich aus waldfachlicher Sicht folgende Hinweise:

Der Dorferneuerungsplan bewertet die landwirtschaftlichen Hofstellen hinsichtlich der Nutzung, Bewirtschaftung, Betriebstechnik und Erweiterungsfähigkeit. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern zur Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe vermehrt eine Aussiedlung bzw. Teilaussiedlung der Betriebe. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um den Neubau von Schweinemastställen. Hierbei ist neben der Problematik der „Zersiedelung der Landschaft“ mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auch die Immissionsbelastung durch Ammoniakemissionen zu berücksichtigen. Um Schäden an Wäldern und empfindlichen Ökosystemen zu vermeiden, sind hierzu die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz festgelegten Abstände von Tierhaltungsanlagen zu Wäldern und empfindlichen Ökosystemen einzuhalten. Um die Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe auch für die Zukunft zu gewährleisten, wäre es sinnvoll, Standorte für Neubau - oder Erweiterungsmöglichkeiten durch ein Bauleitplanverfahren festzulegen.

Im Dorferneuerungsplan sind Maßnahmen zum Schutz und der naturnahen Entwicklung des Fließgewässersystems und zur Vernetzung von Biotopen ausgearbeitet. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass bei der Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen in der freien Landschaft ausschließlich standortheimisches und gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial verwendet werden darf. Dies gilt für anzupflanzende Laubsträucher und nicht dem Forstvermehrungsgutgesetz (FVG) unterliegenden Bäumen II. Ordnung über die allgemeinen Forderungen nach dem FDVSt hinaus.

- 2 -

- 2 -

#### Gebietsheimische Gehölze

- tragen zur Sicherung heimischer Ressourcen bei
- sind an die klimatischen Bedingungen der Region angepasst
- lassen geringere ökologische und ökonomische Risikowerten

Bund Naturschutz  
2015 Update

Niedersächsische Landesforsten

- leisten einen Beitrag zur Erhaltung der biologischen Vielfalt

Das in Rio-1992 abgeschlossene „Übereinkommen über die biologische Vielfalt“ enthält in Artikel 7 eindeutig den Auftrag, die genetische Vielfalt innerhalb der einzelnen Arten zu erhalten. Das Bundesnaturschutzgesetz greift diesen Auftrag in § 2 auf und wehrt in § 40 (1) eine Verfallschung der Tier- und Pflanzenwelt durch Ansiedelung gebietsfremder Arten ab. Der Begriff „Art“ wird in § 7 (2) S. „jede Art, Unterart oder Zygotenklone einer Art oder Unterart.“ definiert.

Um Kreuzungen aus den im Rahmen der Dorferneuerung vorzunehmenden Anpflanzungen in den Wald oder die übrige freie Landschaft zu vermeiden, sollte nur gebietsheimisches Pflanzmaterial verwendet werden.

Informationen und Unterstützung zum Bezug herkunftsgesicherten, gebietsheimischen Vermehrungsgutes gibt die Forstsatzgut-Beratungsstelle, Forstweg 5, 29633 Nunster.

<http://www.landesforsten.de/Forstsatzgut-Beratungsstelle-Dannel2460.html>

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Metzel

Direkt vom PC verordneter Schreibstil, daher keine eigenhändige Unterschrift.



NLWKN - Betriebsstelle Verden, Postfach 10 08, 27709 Verden



**Niedersachsen**

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz  
- Betriebsstelle Verden -

Plan:b  
Körnerstraße 10 A  
30159 Hannover

Beauftragt von:  
Herrn Austen  
E-Mail: [Andreas.Austing@nlwkn.niedersachsen.de](mailto:Andreas.Austing@nlwkn.niedersachsen.de)

Im Zeichen, Ihre Nachricht vom:	Mein Zeichen (bei Antwort angeben):	Durchwahl (0 42 31) 8 82:	Verden:
28.4.2011	62014-6	171	24.5.2011

**Dorferneuerung entlang der Warnau**

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich weise darauf hin, sofern im Rahmen des Neubaus von technischen Anlagen Ausgleichmaßnahmen erforderlich werden, dass diese Ausgleichmaßnahmen auch im Zuge der Umsetzung von Gewässerschutzmaßnahmen gemäß der EG-Wasserrahmenrichtlinie durchgeführt werden könnten. Bei entsprechendem Interesse wenden Sie sich bitte an den Landkreis Soltau-Fallingb. oder an die für Sie zuständige Gebietskooperation Aller/Böhme (zu erreichen über den NLWKN / Betriebsstelle Verden).

Bei der Bepflanzung von Bäumen am Gewässer weise ich darauf hin, nur standorttypische Bäume zu verwenden bzw. dass der Baumbewuchs sich selbst entwickelt. Weiterhin sollte berücksichtigt werden bei der Durchführung von Maßnahmen im Gewässer, dass der Wasserabfluss nicht behindert wird. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Lucas (Tel.: 04231-882148)

Mit freundlichem Gruß

Austen

Stromgebäude  
Bürgerhaus Mühlenstraße 8  
27709 Verden

☎ 04231 882 0  
☎ 04231 882 111  
✉ [postfach@nlwkn.niedersachsen.de](mailto:postfach@nlwkn.niedersachsen.de)

Lehrwerkstatt  
Bürgerhaus Mühlenstraße 8  
27709 Verden

Niedersächsischer Landesbetrieb  
Bismarckstr. 288 000 01  
Verden  
☎ 04231 499 010  
☎ 04231 499 011  
LKW-Verden: ☎ 04231 499 1400



Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Verden

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Verden, Egge-Münchmeyer-Str. 10, 27283 Verden (Aller)

plan:b  
z. Hd. Herrn Georg Böttner  
Körnerstraße 10A  
30159 Hannover

Bearbeitet von  
Herrn Jabs  
E-Mail  
henn.jabs@rlsba-ver.niedersachsen.de

In Zeichen: 0      Ihre Nachricht vom: 28.04.11      Mein Zeichen (Bei Antwort angeben): 2111/21213 - B 4454, 181      Durchwahl (0 42 31) 62 28 108      Verden: 28.05.2011

**Dorferneuerung entlang der Warnau**  
hier: Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange des Geschäftsbereichs Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden in Bezug auf die o. g. Dorferneuerung in dem Gebiet der Stadt Visselhövede mit der Zuständigkeit für den Streckenabschnitt der Bundesstraße 440 Rotenburg - Dorfmark in der Ortschaft Ottingen sowie in dem Gebiet der Stadt Walsrode mit der Zuständigkeit für den Streckenabschnitt der Landesstraße 161 Walsrode - Visselhövede in der Ortschaft Dreikronen berührt.

Die im Rahmen der o. g. Dorferneuerung vorgesehenen Planungen in den entsprechenden Streckenabschnitten der v. g. Bundes- u. Landesstraße sind mit dem hiesigen Geschäftsbereich unter Vorlage detaillierter Planunterlagen (Lageplan M. 1:250) abzustimmen. Ausdrücklich mache ich darauf aufmerksam, dass der Straßenbauverwaltung keine Kosten entstehen dürfen.

In der Anlage erhalten Sie das folgende Merkblatt:

- „Grundsätzliche Forderungen und Hinweise für die im Rahmen von Dorferneuerungsplänen an Straßen des öffentlichen Verkehrs (Bundes- u. Landesstraßen) geplanten Maßnahmen“

Ich bitte um Berücksichtigung bei den geplanten Dorferneuerungsmaßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage: 

**Geschäftsbereich**  
Egge-Münchmeyer-Str. 10  
27283 Verden (Aller)

**Geschäftsbereich**  
Am - Str. 9 - 15 Lkr  
21 27 12 04

**Telefon**  
0 42 31 62 28 4  
Telefax  
0 42 31 62 28 1 81

**E-Mail**  
Planungsstellen-  
an: henn.jabs@rlsba-ver.niedersachsen.de  
Internet  
www.niedersachsen.de

**Planungsbereich Verden**  
Eggen-Str. 10, 27283 Verden (Aller) (Aller) 10  
Bundesstraße 440, Rotenburg (Aller) 10  
L. Nr. 162 11 011 Deutsche Bundesbahn (DL) 300 000 00

Nieders. Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Verden  
Bürgermeister-Münchmeyer-Straße 10

Anlage zum Schreiben vom 26.05.2011

27283 Verden

**Grundsätzliche Forderungen und Hinweise  
für die im Rahmen von Dorferneuerungsplänen  
an Straßen des überörtlichen Verkehrs  
(Bundes- und Landesstraßen) geplante Maßnahmen**

1. Errichtung, Herstellung und Änderung baulicher Anlagen an Straßen des überörtlichen Verkehrs:
  - Bei der Errichtung, Herstellung und Änderung baulicher Anlagen an Bundes- und Landesstraßen ist die Straßenbauverwaltung gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) und gem. § 24 des Nieders. Straßengesetzes (NStrG) im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen
  - Bei Bauvorhaben an Kreuzungen und Einmündungen von Straßen des überörtlichen Verkehrs sind ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten. Die Größe der freizuhaltenden Sichtdreiecke ist mit der hiesigen Straßenbauverwaltung abzustimmen. Sichtfelder gehören zur kreuzenden (einmündenden) Straße.
2. Geplante Bauarbeiten im Zuge von Straßen des überörtlichen Verkehrs, Anlagen und Änderungen von Einmündungen von Stadt- / Gemeindestraßen in Straßen des überörtlichen Verkehrs sowie Änderungen, Verlegungen und Neuanlagen von Zufahrten in bebauter Ortslage sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der hiesigen Straßenbauverwaltung abzustimmen. Es sollten hierfür folgende Planunterlagen vorgelegt werden:
  - Übersichtsplan, Lageplan (mind. 1 : 1000) mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Zustandes.  
Für den Nachweis der Schleppkurven sind Lagepläne im Maßstab 1 : 250 erforderlich.  
Der geplante Aufbau der Straßenbefestigung ist in einem Querschnitt gem. RStO 01 darzustellen.
  - Für die Benutzung von Straßengelände (z. B. für die Verlegung des Kanals u. a.) ist eine vertragliche Regelung mit der hiesigen Straßenbauverwaltung erforderlich.
  - Über den Anschluss von Stadt- / Gemeindestraßen an eine Straße des überörtlichen Verkehrs ist vor Baubeginn mit der Straßenbauverwaltung eine Vereinbarung abzuschließen.

- 2 -



- 2 -

- Stellplätze / Parkplätze an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind als Längsparkstreifen (Parkbuchten) auszubilden.
- Einstellplätze auf Privatgelände an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind so anzuordnen, dass ein verkehrssicheres An- und Abfahren möglich ist.
- 3. Bepflanzungen an Straßen des überörtlichen Verkehrs (Straßenrandbegrünung, Straßenbegleitgrün, Hecken, Bäume, Sträucher):
  - Durch die Bepflanzung an Straßen des überörtlichen Verkehrs darf die Sicht an einmündenden Stadt- / Gemeindestraßen nicht beeinträchtigt werden.
  - Gegen Bepflanzungen außerhalb des Geländes der Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Unterhaltungsarbeiten für die geplanten Bepflanzungen können von der Straßenbauverwaltung nicht übernommen werden.
  - Die Freihaltung des Lichtraumprofils an Straßen des überörtlichen Verkehrs und auf Straßengelände sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung vorher abzustimmen.
- 4. Neue Zufahrten zu Straßen des überörtlichen Verkehrs dürfen außerhalb festgesetzter Ortsthroughfahrten bzw. außerhalb geschlossener Ortslagen nicht angelegt werden.



Bezirksstelle Bremerörde  
Abrecht-Platz-Straße 6 a  
27432 Bremerörde  
Telefon: 04761 9943-0  
Telefax: 04761 9943-139

Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Abrecht-Platz-Straße 6 a • 27432 Bremerörde

plan:b  
Körnerstraße 10 A  
30159 Hannover

Internet: [www.lk-niedersachsen.de](http://www.lk-niedersachsen.de)

Bachverbindung  
Landeskanzleien in Oldenburg  
0421 285-501 (0) | Fax 0421-189-6889

Er Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner (n)	Durchwahl	E-Mail	Datum
	180206 (RICH) /Wst/Hr	Holger Westerwarp	-134	<a href="mailto:holger.westerwarp@lk-niedersachsen.de">holger.westerwarp@lk-niedersachsen.de</a>	08.08.2011

**Dorferneuerung entlang der Warnau  
Behördenbeteiligung  
Ihr Schreiben vom 28.04.2011**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Bötner,

nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange  
Landwirtschaft die landwirtschaftlichen Belange angemessen berücksichtigt sind.

Der Bereich Landwirtschaft wird umfangreich und übersichtlich dargestellt.  
Es geht aus den Unterlagen deutlich hervor, dass in den beteiligten Ortschaften die landwirt-  
schaftlichen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern und zu unterstützen sind.

Mit freundlichen Grüßen



Holger Westerwarp  
TCB, nachhaltige Landnutzung,  
ländliche Entwicklung

Regionalmanagement „Hohe Heide“

Plan B  
Herrn Georg Böttner  
Körnerstraße 10 A  
30159 Hannover

Bothel, den 26.05.2011

### Dorferneuerung entlang der Warnau

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der mir vorliegenden Entwurfsfassung zum Dorferneuerungsplan „Entlang der Warnau“ vom 28.04.2011, bestehen aus Sicht des Regionalmanagements Hohe Heide keine Interessens- und Zielkonflikte mit den Entwicklungsstrategien der LEADER-Region Hohe Heide.

Für die Umsetzung der Planungen ergeben sich folgende Hinweise:

- Für die Entwicklung und Gestaltung von Ortsmitelpunkten besteht die Möglichkeit einer LEADER-Förderung.
- Für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Uferlandstreifen besteht die Möglichkeit einer LEADER-Förderung.
- Bei der Ausgestaltung von Wanderverbindungen u. ä. (Schutzhütten, Möblierung, Infotafeln etc.) ist auf den orts- bzw. regionsübergreifenden Charakter dieser Wegeverbindungen zu achten. Unter diesen Umständen würde auch die Möglichkeit einer LEADER-Förderung bestehen.

Abschließend sei darauf verwiesen, daß die Überplanung von Friedhöfen zu innerörtlichen Park- bzw. Ruheräumen innerhalb der Hohe Heide ein wichtiges Thema ist, für das mittlerweile verschiedene Planungen und Gestaltungsansätze vorliegen. Eine LEADER-Förderung für derartige Vorhaben ist möglich, wenn sich durch die Umbaumaßnahmen die Kosten für die Nutzer nicht erhöhen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Guido Pahl



Lokale Aktionsgruppe  
**HÖHE HEIDE**

Die LAG-Vorsitzende  
Franka Strohse  
Marktplatz 2  
27374 Visselhövede  
Tel.: (04292) 30 11 03  
Fax: (04292) 30 11 21  
stadt.strohse@  
visselhovede.de



Hohe Heide

Regionalmanagement  
im Rathaus der  
Kerngemeinde Bothel  
Hausanschrift:  
Hornberg 17  
27386 Bothel  
Postanschrift:  
Postfach 11 40  
27284 Bothel  
Tel.: (04295) 9 63 15 16  
Fax: (04295) 9 63 15 00  
regionalmanagement  
@hoheheide.de  
www.hoheheide.de  
Regionalmanager  
Dipl.-Geograph Guido Pahl

## ZILE-Richtlinie

Nk-MBl Nr. 44/2007

### H. Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

#### Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE)

RdErl. d. ML v. 29. 10. 2007 – 306-60119/3 –

– VORIS 78350 –

Bezug: RdErl. v. 2. 9. 2005 (Nk-MBl S. 417)  
– VORIS 74352 –

#### 1. Zweckungszweck, Rechtsgrundlage

1.1 Die Länder, Niedersachsen und Bremen gewähren unter Beteiligung der EU und des Bundes auf der Grundlage

- der Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 des Rates vom 20. 9. 2005 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) – ABl. EU Nr. L 277 S. 1) –, zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 2012/2005 des Rates vom 19. 12. 2005 (ABl. EU Nr. L 384 S. 0), – im Folgenden: ELER-VO – und
- der vom Planungsausschuss für Agrarstruktur und Küstenschutz beschlossenen Förderrichtlinien der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK)

nach Maßgabe dieser Richtlinie und der VV/VV-Gk zu § 44 LHO Zuwendungen für die integrierte ländliche Entwicklung.

Zweck der Förderung ist es, zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen integrierter ländlicher Entwicklungssätze unter Berücksichtigung der Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung, der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Grundsätze der AGENDA 21 die ländlichen Räume i. S. der Artikel 20 und 52 ELER-VO über die Fäherung der Entwicklung des ländlichen Raums als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen sollen zu einer positiven Entwicklung der Agrarstruktur und einer nachhaltigen Stärkung der Wirtschaftskraft beitragen.

1.2 Die Länder gewähren ergänzend zu Nummer 1.1 unter Beteiligung der EU auf der Grundlage der ELER-VO nach Maßgabe dieser Richtlinie und der VV/VV-Gk zu § 44 LHO Zuwendungen für Maßnahmen der ländlichen Entwicklung, die zur Erreichung der Ziele nach den Artikeln 20 und 52 ELER-VO erforderlich sind, aber im Rahmen der GAK nicht gefördert werden dürfen.

Zweck dieser ergänzenden Förderung ist

- die nachhaltige Entwicklung von ländlichen Gebieten,
- die Bewahrung und Entwicklung der Dörfer als Wohn-, Sozial- und Kulturraum und Stärkung des innerörtlichen Gemeinschaftslebens sowie die Bewahrung und Entwicklung des typischen Landschaftsbildes,
- die Grundversorgung für die ländliche Wirtschaft und Bevölkerung mit Dienstleistungseinrichtungen,
- die Förderung des Fremdenverkehrs,
- die Erhaltung und Verbesserung des ländlichen Erbes.

1.3 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gelten die in dieser Richtlinie enthaltenen Regelungen für das Zielgebiet „Konvergenz“, bestehend aus den Landkreisen Cella, Cuxhaven, Harburg, Litchow-Dannenberg, Lüneburg, Osterholz, Rotenburg (Wümme), Soltau-Fallingb., Stade, Uelzen und Verden, zum „Nichtkonvergenzgebiet“ zählen das lährige Landesgebiet Niedersachsens und das Land Bremen.

1.4 Ein Rechtsanspruch des Antragstellers auf Gewährung einer Zuwendung besteht nicht. Über Anträge entscheidet die Bewilligungsbehörde aufgrund pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel.

#### 2. Gegenstand der Förderung

2.1 Gefördert werden nach Nummer 1.1 und den Förderrichtlinien GAK folgende Maßnahmen:

2.1.1 Die Erarbeitung integrierter ländlicher Entwicklungskonzepte als Vorplanung i. S. des § 1 Abs. 3 des GAK-Gesetzes (GAKG) zur Einbindung einer nachhaltigen Land- und Forstwirtschaft in den Prozess zur Stärkung der regionalen Wirtschaft, die auf der Basis einer Analyse die regionalen Stärken und Schwächen

- die Entwicklungsziele der Region definieren,
- Handlungsfelder festlegen,
- die Strategie zur Realisierung der Entwicklungsziele darstellen und
- priorisierte Entwicklungsprojekte beschreiben.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind in der Anlage Abschnitt 341.1 aufgeführt.

2.1.2 Ein Regionalmanagement zur Initiierung, Organisation und Umsetzungsbegleitung der ländlichen Entwicklungsprozesse durch

- Information, Beratung und Aktivierung der Bevölkerung,
- Identifizierung und Erschließung regionaler Entwicklungspotenziale,
- Identifizierung und Beförderung zielgerichteter Projekte.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind in der Anlage Abschnitt 341.2 aufgeführt.

2.1.3 Investive Maßnahmen (Anlage) sowie deren Vorbereitung und Begleitung im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeiten und deren Umsetzung sowie mit Tätigkeiten im ländlichen Raum in den folgenden Bereichen:

2.1.3.1 Neuordnung ländlichen Grundbesitzes und die Gestaltung des ländlichen Raums zur Verbesserung der Agrarstruktur in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) einschließlich Projekten zur Sicherung eines nachhaltig leistungsfähigen Naturhaushalts sowie Projekten des freiwilligen Nutzungsaustauschs.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind in der Anlage Abschnitte 125.1.1 bis 125.1.4 aufgeführt.

2.1.3.2 Dorfentwicklung und -entwicklung ländlich geprägter Orte i. S. des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. d GAKG zur Erlangung und Gestaltung des dörflichen Charakters einschließlich der Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung sowie der dazu erforderlichen Dorfentwicklungsplanungs-konzepte und der Umsetzungsbegleitung.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind in der Anlage Abschnitte 322.1 und 322.2 aufgeführt.

2.1.3.3 Kooperation von Land- und Forstwirten mit anderen Partnern im ländlichen Raum zur Einkommensdiversifizierung oder Schaffung zusätzlicher Beschäftigungsmöglichkeiten und Projekte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind in der Anlage Abschnitt 311 aufgeführt.

2.1.3.4 Dem ländlichen Charakter angepasste Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere zur Erschließung der landwirtschaftlichen oder touristischen Entwicklungspotenziale im Rahmen der Einkommensdiversifizierung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben sind in der Anlage Abschnitt 125.2 aufgeführt.

2.1.4 Maßnahmen mit der Folge der Umwandlung oder einer sonstigen wesentlichen Beeinträchtigung seltener oder ökologisch wertvoller Biotope gemäß den §§ 24 bis 28 h, 32 bis 33 a und 34 b BNatG dürfen nicht gefördert werden.





**KAPITEL 7: 11.000**

die Herkunftsfläche unter Berücksichtigung der Vorgabegebäudegröße.

Die Darstellung eines zur Darstellung benötigter Flächen wird durch die Angabe in Quadratmetern, wobei die Angabe in Hektar für kleinere Flächen ist.

4.3.2 Die Flächen der Anlage (Vorarbeiten 2011, 2011, 2012) und der zugehörigen Freizeitanlagen.

Die Anlage 2011 ist die in der Anlage 2011, 2012, 2013 und 2014 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2012 ist die in der Anlage 2012, 2013 und 2014 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2013 ist die in der Anlage 2013, 2014 und 2015 dargestellte Anlage.

4.3.3 Die Anlage 2014 ist die in der Anlage 2014, 2015 und 2016 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2015 ist die in der Anlage 2015, 2016 und 2017 dargestellte Anlage.

4.3.4 Die Anlage 2016 ist die in der Anlage 2016, 2017 und 2018 dargestellte Anlage.

4.3.5 Die Anlage 2017 ist die in der Anlage 2017, 2018 und 2019 dargestellte Anlage.

4.3.6 Die Anlage 2018 ist die in der Anlage 2018, 2019 und 2020 dargestellte Anlage.

4.3.7 Die Anlage 2019 ist die in der Anlage 2019, 2020 und 2021 dargestellte Anlage.

4.3.8 Die Anlage 2020 ist die in der Anlage 2020, 2021 und 2022 dargestellte Anlage.

4.3.9 Die Anlage 2021 ist die in der Anlage 2021, 2022 und 2023 dargestellte Anlage.

Die Zonenanlagengrößenangaben sind die in der Anlage 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 und 2022 dargestellten Angaben.

Anzahl der Anlagen	Fläche	Wert
13	11,000	11,000
14	12,000	12,000
15	13,000	13,000

Die Zonenanlagengrößenangaben sind die in der Anlage 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 und 2022 dargestellten Angaben.

Die Anlage 2011 ist die in der Anlage 2011, 2012, 2013 und 2014 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2012 ist die in der Anlage 2012, 2013 und 2014 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2013 ist die in der Anlage 2013, 2014 und 2015 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2014 ist die in der Anlage 2014, 2015 und 2016 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2015 ist die in der Anlage 2015, 2016 und 2017 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2016 ist die in der Anlage 2016, 2017 und 2018 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2017 ist die in der Anlage 2017, 2018 und 2019 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2018 ist die in der Anlage 2018, 2019 und 2020 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2019 ist die in der Anlage 2019, 2020 und 2021 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2020 ist die in der Anlage 2020, 2021 und 2022 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2021 ist die in der Anlage 2021, 2022 und 2023 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2022 ist die in der Anlage 2022, 2023 und 2024 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2023 ist die in der Anlage 2023, 2024 und 2025 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2024 ist die in der Anlage 2024, 2025 und 2026 dargestellte Anlage.

Die Anlage 2025 ist die in der Anlage 2025, 2026 und 2027 dargestellte Anlage.

anderweitige öffentliche Förderungen in vollem Umfang in die Finanzierung einzubringen.

Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, ob angesichts der Drittmittel eine Förderung nach in dieser Richtlinie in Höhe ausgewiesener Regelzuschüssen notwendig und angemessen ist.

5.2.6 Projekte mit einem Zuwendungsbedarf von weniger als 2 500 EUR, bei Gebietskörperschaften von weniger als 5 000 EUR werden nicht gefördert.

5.3 Sonderregelungen für einzelne Förderbereiche

5.3.1 Die Erarbeitung integrierter ländlicher Entwicklungskonzepte nach Nummer 3.1.1 kann mit bis zu 75 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden. Die Zuwendung nach dieser Richtlinie je Konzept beträgt einmalig bis zu 50 000 EUR. Die betragsmäßige Höchstgrenze darf insgesamt für alle der in der Anlage Abschnitt 341.1 aufgeführten Projekte nur einmal ausgeschöpft werden.

5.3.2 Ein Regionalmanagement nach Nummer 3.1.2 kann für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren in Regionen mit mindestens 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern mit bis zu 70 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben, höchstens jedoch 75 000 EUR jährlich gefördert werden. Die betragsmäßige Höchstgrenze darf insgesamt für alle der in der Anlage Abschnitt 341.2 aufgeführten Projekte jährlich nur einmal ausgeschöpft werden.

In dörfen bestellten Räumen kann ein Regionalmanagement auch in Regionen mit mindestens 30 000 Einwohnerinnen und Einwohnern gefördert werden.

5.3.3 Die in der Anlage Abschnitte 125.1.1, 125.1.3 und 125.1.4 aufgeführten Maßnahmen können mit bis zu 75 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden.

5.3.4 Für die in der Anlage Abschnitt 125.1.2 aufgeführten Maßnahmen richtet sich die von der Teilnehmerschaft zu erbringende Eigenleistung nach deren wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und den Vorteilen aus der Durchführung des Verfahrens.

Die Förderung beträgt bis zu 75 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Die Bewilligungsbehörde kann bei Verfahren mit besonderer ökologischer Zielsetzung und bei Verfahren mit hoher Bedeutung für die Erhaltung der Kulturlandschaft mit bis zu 50 v. H. fördern.

5.3.5 Bei den in der Anlage Abschnitte 125.1.1 bis 125.1.4 aufgeführten Projekten sind, entsprechend den Fördergrundsätzen GAK, finanzielle Beteiligungen Dritter nach der VV Nr. 2.5 zu § 44 LHONr. 2.4 VV-GK und anderweitige öffentliche Förderungen von den zuwendungsfähigen Ausgaben abzusetzen.

Als Dritte sind alle außer den Teilnehmern der Fortbreitungsverfahren gem. § 10 Nr. 1 FlurbG zu behandeln.

Außerdem sind abzusetzen:

- Erlöse nach § 46 Satz 3 FlurbG,
- Gewinne aus Landwirtschaftserwerb,
- Verkaufserlöse aus Minderabgabe, sofern die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gefördert worden sind.

Nicht abzusetzen sind Kapitalbeträge nach § 40 FlurbG und Erlöse aus der Verwertung von Restflächen, die aus der mäßigen Erhöhung des Flächenbezuges nach § 47 FlurbG stammen.

5.3.6 Bei den in der Anlage Abschnitte 311.2 und 321 aufgeführten Projekten werden Investitionen, die die Stromproduktion für Dritte zum Gegenstand haben und bei denen eine Vergütung für die Stromabgabe gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz erfolgt, nur mit einem Zuschuss von bis zu 10 v. H. und bis zu 100 000 EUR der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert.

Gefördert werden nur

- höchstens einmalige Pilotprojekte für Bioenergieanlagen und
- die Prozesswärmeverwertung von Bioenergieanlagen.

Ausgeschlossen ist die Förderung von Investitionen für die Hersteller von Anlagen und deren Komponenten sowie mit Vertrieb und Einbau befassten Unternehmen. Dabei kann unter

den Beschränkungen des Satzes 1 die Errichtung eines Nahwärmenetzes mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 100 EUR/Trassenmeter und in Höhe von bis zu 250 EUR pro Hausanschluss gefördert werden. Gleiches gilt, sofern für andere Projekte zur Prozesswärmeverwertung die Verlegung neuer Leitungen notwendig ist.

Bei den in der Anlage Abschnitt 311.1 aufgeführten Projekten wird die Höhe der Zuwendung auf 75 000 EUR begrenzt.

5.3.7 Bei den in der Anlage Abschnitt 313 aufgeführten Projekten wird die Höhe der Zuwendung auf 100 000 EUR begrenzt.

5.3.8 Bei den in der Anlage Abschnitt 322.1 aufgeführten Projekten kann bei besonders innovativen Projekten in besonderem Interesse des Landes die Höhe der Zuwendung auf bis zu 100 v. H. angehoben werden. In diesen Fällen ist vorab die Zustimmung des ML einzuholen.

5.3.9 Die Aufstellung des Dorfentwicklungsplans nach der Anlage Abschnitt 322.2.1.1 kann mit bis zu 50 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden, unabhängig vom jeweiligen Zustandsatz der Gemeinde oder des Gemeindeverbandes, siehe Nummer 5.2.

Die Vorinformationsphase vor Aufnahme eines Ortes in das Förderprogramm stellt keinen unzulässigen Vorhabenbeginn gemäß der VV Nr. 1.3 zu § 44 LHONr. dar. Sie ist nur i. V. m. der späteren Aufstellung des Dorfentwicklungsplans förderbar.

5.3.10 Die Umsetzungsbegeleitung nach Anlage Abschnitt 322.2.1.2 kann mit bis zu 50 v. H. der zuwendungsfähigen Ausgaben gefördert werden. Die Höhe der Zuwendung je Dorf ist für die Dauer im Dorfentwicklungsprogramm auf 30 000 EUR begrenzt.

Bei umfangreichen Gruppen- oder Verbunddorfentwicklungsmaßnahmen kann die Zuwendung je Dorfentwicklungsplanung auf 40 000 EUR erhöht werden.

5.3.11 Bei den in der Anlage Abschnitte 322.1 bis 322.3 aufgeführten Projekten wird die Höhe der Zuwendungen an private Zuwendungsempfänger auf 25 000 EUR, bei den Projekten in der Anlage Abschnitt 322.3.4 auf 100 000 EUR sowie Abschnitte 322.3.5 und 322.3.7 auf 75 000 EUR begrenzt.

Die betragsmäßige Höchstgrenze darf für denselben Zuwendungszweck für jedes Objekt nur einmal ausgeschöpft werden. Objekte in diesem Sinne sind Gebäude und Gebäudeteile mit eigenständiger wirtschaftlicher Funktion sowie andere bauliche oder sonstige nach dieser Richtlinie förderungsfähige Anlagen.

Erfüllt ein Objekt die Zuwendungsvoraussetzungen nach mehreren Abschnitten der Anlage, so können hierfür die jeweils zulässigen Höchstbeträge nacheinander gewährt werden.

5.3.12 Bei den in der Anlage Abschnitt 322.2 aufgeführten Projekten können gegenüber Zuwendungsempfängern, die den Status der Gemeinnützigkeit erfüllen, bei der Bemessung der Zuwendung neben den Ausgaben auch eigene Arbeitsleistungen, mit 50 v. H. des Betrages, der sich bei Vergabe der Leistungen an ein Unternehmen (ohne Berechnung der Umsatzsteuer) ergeben würde, berücksichtigt werden. Die Zuwendung wird gleichwohl nur zu den Ausgaben gewährt und darf die Summe der Ausgaben nicht überschreiten.

5.3.13 Die Kosten des Grundstückserwerbs bei den in der Anlage Abschnitte 322.3.3.5 und 322.3.8 aufgeführten Projekten dürfen nur bis zu maximal 10 v. H. der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben des Projekts berücksichtigt werden.

#### 4. Sonstige Zuwendungsbestimmungen

6.1 Die Zuwendung ist, wenn mit ihrer Hilfe Gegenstände erworben oder hergestellt werden, nach der VV Nr. 4.2.4 zu § 44 LHONr. 4.2.3 VV-GK mit einer Zweckbindungsfrist zu versehen. Die Frist beträgt bei geförderten

- Grundstücken, Bauten und baulichen Anlagen zwölf Jahre ab Fertigstellung,
- technischen Einrichtungen, Geräten und sonstigen Gegenständen fünf Jahre ab Lieferung.

Eine dingliche Sicherung der zweckentsprechenden Verwendung ist mit Rücksicht auf den damit verbundenen Verwaltungsaufwand nur in Ausnahmefällen zu fordern.





Nr. 016, S. 44/45

7.4.3 Die Bewilligungsbehörde entscheidet über die Aufnahme in das Förderungsprogramm. Sie bekundet damit ihre Absicht, ein Dorf nach Maßgabe dieser Richtlinie zu fördern. Die Aufnahme begründet keinen Anspruch bezüglich Art, Höhe und Zeitpunkt der Förderung. Maßgebend dafür sind neben den sachlichen Voraussetzungen die jeweils verfügbaren Haushaltsmittel und der Inhalt der Zuwendungsbescheide. Über die Aufnahme in das Förderungsprogramm ist auch der Landkreis zu unterrichten.

7.4.4 Bei den in der Anlage Abschnitt 322.2 aufgeführten Projekten muss die Forderung von innovativen Maßnahmen eine Dorfentwicklungsplanung zugrunde liegen, die in Text und Karte auf Basis einer Bestandsaufnahme die örtlichen Stärken und Schwächen, die Entwicklungsziele für den Planungsraum und die zur Verwirklichung erforderlichen Projekte sowie die Abstimmung mit anderen für die Ortsentwicklung bedeutsamen Planungen und Projekten auch für die Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbar darstellt. Sie soll darüber hinaus auf die räumlich funktionalen und umweltbezogenen Entwicklungsperspektiven der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe eingehen.

Ist es für die Verwirklichung strukturverbessernder Ziele sinnvoll, sollen mehrere Dörfer oder Ortsteile zu einem Planungsraum verbunden werden.

Die Dorfentwicklungsplanung hat neben den Zielen der Raumordnung, der Landesplanung, des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere den Erkenntnissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Landwirtschaft, der Denkmalpflege, der Erholung, der Wasserwirtschaft, des öffentlichen Verkehrs und der Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes sowie den sozioökonomischen örtlichen Gegebenheiten und der kulturellen Eigenart im Rahmen eines ganzheitlichen und interdisziplinären Betrachtungsansatzes Rechnung zu tragen.

Die Dorfentwicklungsplanung muss mit den Ergebnissen der Bauleitplanung in Einklang stehen, soweit sie nicht deren Ausarbeitung vorbereiten soll. Integrierte ländliche Entwicklungskonzepte – soweit vorhanden – und Konzepte der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zur Sicherung der Bewirtschaftungs- und Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe sind zugrunde zu legen.

Die Dorfentwicklungsplanung ist von der Gemeinde aufzustellen. Die Träger öffentlicher Belange, die Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner sowie andere Anwohnerschichten sind in geeigneter Weise umfassend und frühzeitig an der Dorfentwicklungsplanung zu beteiligen.

7.4.5 Die über die Umsetzungsbeauftragte initiiert, organisiert und begleitet den Umsetzungsprozess des Dorfentwicklungsplans durch:

- Information, Beratung und Aktivierung der örtlichen Wirtschaft und Bevölkerung,
- Identifizierung und Erschließung örtlicher Entwicklungspotenziale,
- Identifizierung und Beförderung zielgerichteter Projekte, die eine den Grundsätzen der Dorfentwicklungsplanung entsprechende Maßnahmedurchführung gewährleisten,
- Verfolgung des gemeinsamen mit der Gemeinde und den an die Dorfentwicklungsplanaufstellung Beteiligten nach Nummer 7.4.4 festgelegten Prioritätenkatalogs für die öffentlichen Projekte,
- enge Abstimmung mit den Bewilligungsbehörden als erste Ansprechpartner,
- Abstimmung mit dem Regionalmanager – soweit in der Region vorhanden – über ortsübergreifend oder regional bedeutsame Projekte im Ort.

7.4.6 Die Bewilligungsbehörde kann ausnahmsweise die Förderung von Projekten bereits vor der Fertigstellung des Dorfentwicklungsplans zulassen, wenn sie von beispielgebender Bedeutung sind, wenn andere Planungen es erfordern oder wenn die Projekte zur Substanzerhaltung unauflösbar sind und gewährleistet ist, dass sie den späteren Festsetzungen des Dorfentwicklungsplans nicht zuwiderlaufen. Die Ausnahmen sind zu dokumentieren.

7.4.7 Die Bewilligungsbehörde leitet aus der Dorfentwicklungsplanung den zeitlichen und finanziellen Rahmen ab. Gemeinsam mit der Gemeinde, den an der Dorfentwicklungsplanaufstellung Beteiligten nach Nummer 7.4.4 und der oder dem Umsetzungsbeauftragten stimmt sie die Prioritäten insbesondere für die Umsetzung der öffentlichen Projekte nach dieser Richtlinie ab. Sie informiert hierüber die möglichen Zuwendungsempfänger in geeigneter Weise, z. B. im Rahmen einer Bürgerversammlung. Aus dieser Mitteilung ergibt sich kein Anspruch auf Förderung (vgl. Nummer 1.4).

Sie koordiniert den Einsatz sonstiger den Zielen der Dorfentwicklungsplanung dienlicher öffentlicher Mittel und setzt ggf. Prioritäten, insbesondere im Hinblick auf eine angemessene Beteiligung privater Projektträger an der Förderung.

#### 8. Schlussbestimmungen

- 8.1 Dieser RdErl. tritt mit Wirkung vom 1. 1. 2007 in Kraft.
- 8.2 Gleichzeitig wird der Bezugserrlass aufgehoben.
- 8.3 Dieser RdErl. tritt mit Ablauf des 31. 12. 2015 außer Kraft.

An die  
Behörden für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften  
Regien Hannover, Landkreis und Gemeinden  
Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
Teilnehmergemeinschaften und deren Verbände

– Nr. 016, S. 44/45

#### Anlage

In den Förderungsgrundsätzen der GAK sind, dem Grundsatz der Subsidiarität folgend, bundeseinheitlich nur die wesentlichen Eckpunkte der Förderung festgelegt worden. Im den Anforderungen an eine beschleunigte Anwendung und dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu entsprechen, werden die Förderatbestände hiermit konkretisiert.

Die nach Nummer 2.1 förderungsfähigen Maßnahmen der GAK und die nach Nummer 2.2 förderungsfähigen Maßnahmen außerhalb der GAK sind nachfolgend nach ihrer inhaltlichen Ausrichtung und nach der Gliederung der Artikel 20 und 52 ELER VU zusammengefasst dargestellt:

#### Übersicht:

126	Verbesserung und Ausbau der Infrastruktur im Zusammenhang mit der Entwicklung und Anpassung der Land- und Forstwirtschaft
125.1	Flurvernetzung
125.1.1	Verarbeiten, Flurbereinigung – GAK
125.1.2	Ausführungskosten, Flurbereinigung – GAK
125.1.3	Freiwilliger Landtausch – GAK
125.1.4	Freiwilliger Nutzungstausch – GAK
125.1.5	Kultur- und Erholungslandschaft
125.2	Verfahren zur Erhöhung landwirtschaftlicher Flächen – ländlicher Wasserbau – GAK
311	Diversifizierung hin zu nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten
311.1	Umsetzung von Basisaktanz – GAK
311.2	Kooperationen – GAK
318	Förderung des Fremdenverkehrs
319	Ländlicher Tourismus
321	Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung für die ländliche Wirtschaft und Bevölkerung
321	Dienstleistungseinrichtungen
328	Dorfentwicklung und -entwicklung
322.1	Verarbeiten, Dorfentwicklung – GAK
322.3	Dorfentwicklung – GAK
322.3	Dorfentwicklung
323	Erhalt und Verbesserung des ländlichen Erbes
323	Kulturarbe
343	Kompetenzentwicklung und Sensibilisierung im Hinblick auf die Anschaffung und Umsetzung einer lokalen Entwicklungsstrategie
341.1	Integrierte ländliche Entwicklungskonzepte – GAK
341.2	Regionalmanagement – GAK

108 000 000 44204

1201.1.201 Verbesserung und Ausbau der Verkehrsverbindungen im Ortskern, insbesondere der Verkehrsverbindungen und Anbindung an den Land- und Fernverkehr

1201.1.201.1 Beibehaltung des bestehenden Verkehrsnetzes (GA) nach Umsetzung des VZ 101  
(Verbindliche Planunterlagen – GA)

Benennung der Maßnahmen: Anbindung an VZ

1201.1.201.2 Spezielle Untersuchungen oder Einrichtungen, die wegen ihrer besonderen Bedeutung für das allgemeine Wohlbefinden notwendig sind und insofern als öffentliche Aufgaben der Gemeinde nach § 104a des LHO gelten

1201.1.201.3 Besondere Anlagen und Einrichtungen im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen

Benennung der Anlagen:

Zusammenkünfte von Teilnehmernetzwerke

1201.1.201.4 Auftragsauftrag nach § 104b des LHO für die Durchführung des VZ 101, VZ 102, VZ 103 und VZ 104 im Rahmen der F&E nach § 104a des LHO  
(Planunterlagen – GA)

Benennung der Anlagen: Anbindung an VZ

1201.1.201.5 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen

1201.1.201.6 Eintragung einer öffentlichen Anbindung in die mit der Strukturabwärtung und Raumordnungsplanung, die nach § 104b des LHO im Rahmen der F&E nach § 104a des LHO durchgeführt wird

1201.1.201.7 Die Herstellung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die in der öffentlichen Hand liegen

1201.1.201.8 Die nach § 104a des LHO und § 104b des LHO durchgeführten öffentlichen Arbeiten im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen, die die Herstellung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die in der öffentlichen Hand liegen, betreffen

1201.1.201.9 Die Aufstellung der Auftragsauftragsunterlagen und vorbereitende Maßnahmen für die Durchführung der F&E nach § 104a des LHO im Rahmen der F&E nach § 104a des LHO

1201.1.201.10 Die beim Auftragsauftrag nach § 104a des LHO durchgeführten öffentlichen Arbeiten im Ortskern, die die Herstellung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die in der öffentlichen Hand liegen, betreffen

1201.1.201.11 Die Anlagen, die die von der Teilnahmegemeinschaft für den Auftragsauftrag nach § 104a des LHO im Rahmen der F&E nach § 104a des LHO durchgeführten öffentlichen Arbeiten im Ortskern, die die Herstellung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die in der öffentlichen Hand liegen, betreffen

1201.1.201.12 Die Anlagen, die die von der Teilnahmegemeinschaft für den Auftragsauftrag nach § 104a des LHO im Rahmen der F&E nach § 104a des LHO durchgeführten öffentlichen Arbeiten im Ortskern, die die Herstellung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die in der öffentlichen Hand liegen, betreffen

Benennung der Anlagen:

- Teilnahmegemeinschaften und deren Zusammenkünfte
- Mobilitätsstationen, die in der öffentlichen Hand liegen
- öffentliche Mobilitätsstationen

1201.1.201.13 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen  
(Planunterlagen – GA)

Benennung der Anlagen:

1201.1.201.14 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen  
(Planunterlagen – GA)

Benennung der Anlagen:

1201.1.201.15 Veranschlagung  
1201.1.201.16 Die Herstellung der gemeinsamen Anlagen

1201.1.201.17 Herstellung einer öffentlichen Mobilitätsstationen im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen

1201.1.201.18 Herstellung einer öffentlichen Mobilitätsstationen im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen

Benennung der Anlagen: öffentliche Mobilitätsstationen

Benennung der Anlagen:  
Benennung der Anlagen: öffentliche Mobilitätsstationen

1201.1.201.19 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen  
(Planunterlagen – GA)

Benennung der Anlagen:  
Benennung der Anlagen: öffentliche Mobilitätsstationen

Benennung der Anlagen:

Benennung der Anlagen (Anlagen) im Ortskern im Ortskern

1201.1.201.20 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen

Benennung der Anlagen: öffentliche Mobilitätsstationen

1201.1.201.21 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen

1201.1.201.22 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen

1201.1.201.23 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen

1201.1.201.24 Die Anlagen, die die von der Teilnahmegemeinschaft für den Auftragsauftrag nach § 104a des LHO im Rahmen der F&E nach § 104a des LHO durchgeführten öffentlichen Arbeiten im Ortskern, die die Herstellung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die in der öffentlichen Hand liegen, betreffen

1201.1.201.25 Die Anlagen, die die von der Teilnahmegemeinschaft für den Auftragsauftrag nach § 104a des LHO im Rahmen der F&E nach § 104a des LHO durchgeführten öffentlichen Arbeiten im Ortskern, die die Herstellung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die in der öffentlichen Hand liegen, betreffen

1201.1.201.26 Die Anlagen, die die von der Teilnahmegemeinschaft für den Auftragsauftrag nach § 104a des LHO im Rahmen der F&E nach § 104a des LHO durchgeführten öffentlichen Arbeiten im Ortskern, die die Herstellung der gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen, die in der öffentlichen Hand liegen, betreffen

Benennung der Anlagen:

- Teilnahmegemeinschaften und deren Zusammenkünfte
- Mobilitätsstationen, die in der öffentlichen Hand liegen
- öffentliche Mobilitätsstationen

1201.1.201.27 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen  
(Planunterlagen – GA)

Benennung der Anlagen:

1201.1.201.28 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen  
(Planunterlagen – GA)

Benennung der Anlagen:

1201.1.201.29 Auftragsauftrag zur Herstellung von öffentlichen Mobilitätsstationen im Ortskern, die in der öffentlichen Hand liegen

Maß. MIT Nr. 442007

**Zwendungsempfänger:**

- Gemeinden und Gemeindeverbände,
- Wasser- und Bodenverbände sowie vergleichbare Körperschaften,
- natürliche Personen und Personengesellschaften,
- juristische Personen des privaten Rechts.

**311 Diversifizierung hin zu nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten**

**311.1 Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umsetzung ihrer Businesspläne im Rahmen der GAK nach Nummer 2.1.3.3 (Umsetzung – GAK)**

Zwendungsfähig sind Ausgaben für

- 311.1.1 – Markt- und Standortanalysen,
- Investitions- und Wirtschaftskonzepte, zur I. V. m. einer investiven Maßnahmen nach Abschnitt 311.1.2,
- 311.1.2 investive Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umsetzung ihrer Businesspläne, insbesondere für
  - Wohn-,
  - Handels-,
  - Gewerbe-,
  - Dienstleistungs-,
  - kulturelle,
  - öffentliche oder
  - gemeinschaftliche Zwecke,
 die dazu dienen, Arbeitsplätze zu sichern, neue Arbeitsplätze zu schaffen oder Zusatz Einkommen zu erschließen.

**Zwendungsempfänger:**

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

**311.2 Maßnahmen der Kooperation von Land- und Forstbetrieben mit anderen Partnern im ländlichen Raum zur Einkommensdiversifizierung oder Schaffung zusätzlicher Beschäftigungsmöglichkeiten im Rahmen der GAK nach Nummer 2.1.3.3 (Kooperation – GAK)**

Zwendungsfähig sind Ausgaben für

- 311.2.1 Vorarbeiten (Untersuchungen, Erhebungen),
- 311.2.2 – Markt- und Standortanalysen,
- Investitions- und Wirtschaftskonzepte, zur I. V. m. einer investiven Maßnahmen nach Abschnitt 311.2.4,
- 311.2.3 Betreuung der Zwendungsempfänger,
- 311.2.4 Investive Maßnahmen.

**Zwendungsempfänger:**

- natürliche Personen und Personengesellschaften,
- juristische Personen des privaten Rechts.

**313 Förderung des Fremdenverkehrs**

**Maßnahmen zur Förderung des ländlichen Tourismus außerhalb der Fördermöglichkeiten der GAK (Ländlicher Tourismus)**

Zwendungsfähig sind Ausgaben für

- 313.1 Vorarbeiten (Zweckforschungen, Untersuchungen, Erhebungen, Realisierungskonzepte, Folgeabschätzungen), die für die zukünftige Umsetzung investiver Vorhaben benötigt werden,
- 313.2 die Schaffung von Informations- und Vermittlungseinrichtungen lokaler und regionaler Tourismusorganisationen im ländlichen Raum einschließlich deren Teilnahme an Messen,
- 313.3 die Entwicklung insbesondere themenbezogener Rad-, Fuß- und Wanderrouten mit ergänzenden Einrichtungen, z. B. Rastplätze, Aussichtsstellen, Beschilderung, Karten,
- 313.4 kleine Infrastrukturmaßnahmen mit regionalem oder lokalem Bezug zur Attraktivitätssteigerung des Tourismus z. B. Museen, Bootsanleger, Spielscheunen, Freizeitanlagen,

313.5 die zeitlich begrenzte Anschubfinanzierung für den für die Projektumsetzung erforderlichen Personaleinsatz in der Regel 1 Jahr in Ausnahmefällen 2 Jahre.

**Zwendungsempfänger:**

- Gemeinden und Gemeindeverbände,
- Teilnehmergemeinschaften,
- Real- bzw. Wasser- und Bodenverbände,
- Fremdenverkehrsvereine,
- natürliche und andere juristische Personen.

**321 Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung für die ländliche Wirtschaft und Bevölkerung**

**Maßnahmen zur Schaffung von Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung für die ländliche Wirtschaft und Bevölkerung außerhalb der Fördermöglichkeiten der GAK (Dienstleistungseinrichtungen)**

Zwendungsfähig sind Ausgaben für

- 321.1 Vorarbeiten (Zweckforschungen, Untersuchungen, Erhebungen, Realisierungskonzepte, Folgeabschätzungen), die für die zukünftige Umsetzung investiver Vorhaben benötigt werden,
- 321.2 Maßnahmen zur Schaffung, Erweiterung und Modernisierung von Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung für die ländliche Wirtschaft und Bevölkerung z. B.
  - Einrichtung von Dorf- oder Nachbarschaftsläden,
  - Einrichtungen für die Anwendung von Informations- und Kommunikationstechnik,
  - Einrichtung von ländlichen Dienstleistungsagenturen,
  - landesweit einmalige Pilotvorhaben zur Versorgung des ländlichen Raums mit Breitbandtechnologie,
  - landesweit einmalige Pilotvorhaben zur Errichtung von Biomergianlagen zur Erprobung neuer Verfahrenstechniken,
  - Prozesswärmeverwertung von Biomergianlagen z. B. durch
    - Ausbau von Nahwärmanstein in Orten zur Begrenzung der Verwendung fossiler Brennstoffe,
    - Betrieben zueinander Dienstleistungseinrichtungen wie Schulen, Schwimmbäder, Turnhallen, Museen,
  - Versorgung der örtlichen oder regionalen Märkte mit Dienstleistungen, ausgenommen die Bereiche Landwirtschaft, Ernährung, Tourismus und Einzelhandelsketten,
  - zeitlich begrenzte Anschubfinanzierung für den für die Projektumsetzung erforderlichen Personaleinsatz in der Regel 1 Jahr in Ausnahmefällen 2 Jahre.

**Zwendungsempfänger:**

- juristische Personen des öffentlichen Rechts,
- natürliche Personen,
- Personengesellschaften und juristische Personen des Privatrechts.

**322 Dorferneuerung und -entwicklung**

**322.1 Vorarbeiten im Rahmen der GAK nach Nummer 2.1.3.3.1.3 (Vorarbeiten, Dorfneuerung – GAK)**

Diese gehören insbesondere Ausgaben für

- 322.1.1 Spezielle Untersuchungen oder Erhebungen, die wegen örtlicher Besonderheiten des vorgesehenen Verfahrenscharakteres notwendig sind,
- 322.1.2 Zweckforschungen und Untersuchungen an konkreten Verfahren mit modellhaftem Charakter.

**Zwendungsempfänger:**

- Gemeinden und Gemeindeverbände,
- Teilnehmergemeinschaften und deren Zusammenschlüsse, Wasser- und Bodenverbände und ähnliche Rechtspersonen sowie einzelne Beteiligte,
- natürliche Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten Rechts.

Nr. MEI Nr. 46/2007

**322.2 Maßnahmen der Dorferneuerung und -entwicklung im Rahmen der GAK nach Nummer 2.1.3.3 (Dorferneuerung – GAK)**

Zwendungsfähig sind Ausgaben für in das Programm aufgenommenen Liefer für

- 322.2.1.1 die Dorferneuerungsplanung einschließlich
- einer Vorinformationsphase bereits vor Aufnahme des Ortes in das Förderprogramm,
  - Bürgerbeteiligungsverfahren und
  - notwendige Ergänzungspläne,

soweit die Gemeinde eine entsprechend qualifizierte Planerin oder einen entsprechend qualifizierten Planer außerhalb der öffentlichen Verwaltung mit ihrer Bearbeitung beauftragt. Gestaltlich vorgezeichnete Pläne werden nicht gefördert.

- 322.2.1.2 die gestalterische, städtebauliche und landschaftspflegerische Umsetzungsbegleitung, wenn die Gemeinde eine entsprechend qualifizierte Planerin oder einen entsprechend qualifizierten Planer außerhalb der öffentlichen Verwaltung damit beauftragt (Umsetzungsbeauftragte/Umsetzungsbeauftragter). Die Umsetzungsbegleitung soll eine den Grundsätzen der Dorferneuerungsplanung entsprechende Durchführung von Maßnahmen gewährleisten. Objektplanungen werden im Rahmen der Umsetzungsbegleitung nicht gefördert.

**Maßnahmen zur Dorferneuerung**

- 322.2.2.1 Maßnahmen zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, nicht jedoch in Neubau- und Gewerbegebieten,

- 322.2.2.2 Maßnahmen zur Abwehr von Hochwassergefahren für den Ortsbereich und zur Sanierung innerörtlicher Gewässer,

- 322.2.2.3 kleinere Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des örtlichen Charakters,

- 322.2.2.4 Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung land- und forstwirtschaftlich oder ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzter Bausubstanz mit ortsbildgendem Charakter einschließlich der dazugehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen, nach näherer Maßgabe des Dorferneuerungsplans,

- 322.2.2.5 Maßnahmen, die geeignet sind, land- und forstwirtschaftliche Bausubstanz einschließlich Hofräume und Nebengebäude an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens anzupassen, vor Einwirkungen von außen zu schützen oder in das Ortsbild oder in die Landschaft einzubinden, soweit sie nicht im Rahmen des einzelbetrieblichen Agrarverfallensförderungsprogramms gefördert werden,

- 322.2.2.6 der Erwerb von bebauten Grundstücken durch Gemeinden und Gemeindeverbände einschließlich in der Dorferneuerungsplanung besonders begründeter Abbruchmaßnahmen, im Zusammenhang mit Maßnahmen nach den Abschnitten 322.2.2.1 bis 322.2.2.3 nach Abzug eines Verwertungswertes.

**Zwendungsempfänger:**

- Gemeinden und Gemeindeverbände,
- Teilnahrungsgemeinschaften und deren Zusammenschlüsse, Wasser- und Bodenverbände und ähnliche Rechtspersonen sowie einzelne Beteiligte,
- natürliche Personen und Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten Rechts.

**322.3 Maßnahmen zur Bewahrung und Entzwickelung der Örtler als Wohn-, Sozial- und Kulturräum und Stärkung des innerörtlichen Gemeinshaftebens sowie zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes außerhalb der Fördermöglichkeiten der GAK (Dorferwicklung und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes)**

**Zwendungsfähig sind Ausgaben für**

- 322.3.1 die Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen durch Gestaltung, Rückbau, Verkehrsberuhigung Anlagen von Fußgängerbereichen und Wegveränderungen, Wiederherstellung von Klirkerstraßen usw., jedoch keine Maßnahmen zur erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen i. S. von § 137 BauGB,

- 322.3.2 naturnahen Rückbau sowie Wiederherstellung, Umgestaltung und Sanierung innerörtlicher oder landschaftstypischer Gewässer einschließlich der Anlage und Gestaltung der Wasserflächen und deren Randbereiche unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Vorschriften,

- 322.3.3 die Anlage, Gestaltung, Sanierung Vernetzung und Sicherung ort- und landschaftstypischer Anlagen zum Abbau ökologischer Defizite, z. B. durch Anlage von Obstwiesen, Baumgärten, Teichen, Mäulen, Trockenstandorten, Hecken und Wegrainen und deren Vernetzung mit der Feldflur sowie die Umwandlung versiegelter Flächen in naturnahe unbelaubte Bereiche, die Bepflanzung von städtischen Grünanlagen sowie die Anlage, naturnahe und standortgerechte Gestaltung, Vernetzung und Sicherung sonstiger Grünflächen und Grünzüge,

- 322.3.4 die Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender landschaftstypischer ländlicher, nicht nach dem GAKG förderungsfähiger Bausubstanz, höchstens 25 000 EUR je Maßnahme. Bei Kulturdenkmälern kann der Höchstbetrag auf bis zu 100 000 EUR für private Zwendungsempfänger und auf bis zu 150 000 EUR für öffentlichrechtliche Zwendungsempfänger je Maßnahme heraufgesetzt werden,

- 322.3.5 die Umnutzung ganz oder teilweise leer stehender ort- oder landschaftsbildprägender Gebäude für Wohn-, Arbeits-, Fremdenverkehrs-, Freizeit-, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke und nach Maßgabe besonderer stützungsstruktureller oder entwicklungsplanerischer Gründe auch deren Umsetzung, höchstens 75 000 EUR je Maßnahme; in besonders begründeten Ausnahmefällen bei öffentlichrechtlichen Zwendungsempfängern höchstens 150 000 EUR,

- 322.3.6 den Ersatz nichtsanierungsfähiger ort- oder landschaftsbildprägender Bausubstanz durch sich maßgeblich in das Umfeld einfügende Neubauten, höchstens 25 000 EUR je Maßnahme,

- 322.3.7 den Neu-, Aus und Umbau sowie die orts-landschaftstypische Gestaltung ländlicher Dienstleistungseinrichtungen und Gemeinschaftsanlagen, die geeignet sind, das örtliche Gemeinwesen, die Kultur, die Kunst oder die Wirtschaftsstruktur zu stärken, höchstens 75 000 EUR für private Zwendungsempfänger und höchstens 100 000 EUR für öffentlichrechtliche Zwendungsempfänger je Maßnahme,

- 322.3.8 den Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich besonders begründeter Abbruchmaßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen nach diesem Abschnitt, nach Abzug eines Verwertungswertes, höchstens 25 000 EUR je Maßnahme. Bei kommunalen Maßnahmen kann der Höchstbetrag in begründeten Ausnahmefällen auf bis zu 50 000 EUR je Maßnahme heraufgesetzt werden.

**Zwendungsempfänger:**

- Gemeinden und Gemeindeverbände,
- Teilnahrungsgemeinschaften,
- Real- bzw. Wasser- und Bodenverbände,
- Fremdenverkehrsvereine,
- natürliche und andere juristische Personen.

**323 Erhalt und Verbesserung des ländlichen Erbes**

Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des kulturellen Erbes außerhalb der Fördermöglichkeiten der GAK (Kulturwerte)

Zwendungsfähig sind Ausgaben für

- 323.1 die Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung von denkmalgeschützter, denkmalwürdiger oder landschaftstypischer Anlagen, z. B. Mühlen, Schleusen, besonders landwirtschaftliche Gebäude, z. B. Gölbfässer, Deel- und Viereckshöfe, Gärten und historische Kulturlandschaften oder Landschaftsteile,

- 323.2 die Umnutzung von denkmalgeschützter, denkmalwürdiger oder landschaftstypischer Bausubstanz zu deren dauerhafter Sicherung,

- 323.3 Einrichtungen zur Information über Traditionen und Belange ländlichen Arbeitens und Lebens,



Projektbeschreibung	
201.4	Die Schulung und Ausgestaltung von Helfern in einem Modellort in Dornbergspanden.
201.5	Die Schulung, Fortbildung und Weiterbildung im Bereich der Pflege von Kindern, Jugendlichen und behinderten Jugendlichen in Kindertagesstätten oder in Kindertagesstätten.
201.6	Die Betreuung und Begleitung von Kindern in Kindertagesstätten und in anderen Einrichtungen.
Zusätzliche Angaben:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zielort: in der Gemeinde Dornbergspanden</li> <li>– Teilnehmende: Kinder, Jugendliche und behinderte Kinder</li> <li>– Ziel: Die Kinder in der Kindertagesstätte</li> <li>– Ort: Dornbergspanden</li> <li>– Ziel: Die Kinder in der Kindertagesstätte</li> </ul>	
202	Kampagne zur Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
202.1	Maßnahmen zur Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
Zusätzliche Angaben:	
202.1.1	Die Förderung und Begleitung der Kinder in der Kindertagesstätte
202.1.2	Die Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
202.1.3	Die Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
202.1.4	Die Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
Zusätzliche Angaben:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zielort: in der Gemeinde Dornbergspanden</li> <li>– Ziel: Die Kinder in der Kindertagesstätte</li> <li>– Ziel: Die Kinder in der Kindertagesstätte</li> <li>– Ziel: Die Kinder in der Kindertagesstätte</li> </ul>	
203	Die Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
Zusätzliche Angaben:	
203.1	Die Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
203.2	Die Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
203.3	Die Förderung der Kinder in der Kindertagesstätte
Zusätzliche Angaben:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zielort: in der Gemeinde Dornbergspanden</li> <li>– Ziel: Die Kinder in der Kindertagesstätte</li> <li>– Ziel: Die Kinder in der Kindertagesstätte</li> <li>– Ziel: Die Kinder in der Kindertagesstätte</li> </ul>	