

Notwendige Einflußnahmen auf die Dorfentwicklung durch dörfliches Entwicklungskonzept

ARNO HERMS, WILHELM SCHWERDT und JÜRGEN GARTUNG

Institut für landwirtschaftliche Bauforschung

Dringender Handlungsbedarf

In Dörfern fehlt es oft an unmittelbarem Bezug zwischen einzelnen Baumaßnahmen und übergeordneten Leitlinien mit dem Ziel einer weiteren geordneten Ortsentwicklung. Dorfentwicklung ist großenteils das Ergebnis aneinandergereihter Zufälligkeiten.

Selbst die Festsetzung von Neubaugebieten sowie die Inhalte von Bebauungsplänen hierfür sind vielfach von Flächennutzungsplänen abgeleitet, die nicht auf grundsätzlichen Überlegungen zur weiteren Entwicklung des Ortes beruhen. Nicht selten ist die Auswahl von Flächen für Neubaugebiete durch persönliche Interessen beeinflusst. Oft haben auch augenblickliche Verfügbarkeit sowie mögliche Schwierigkeiten hierfür den Ausschlag gegeben.

Die aus der Sicht des Dorfes als Ganzes für eine Bebauung geeignetsten Flächen hinsichtlich Erschließung, Gestaltung, des funktionellen Einbeziehens in den bestehenden Ortsbereich sowie in bezug auf die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Dorfes sind oft nicht so ohne weiteres und sofort zu haben. Hierzu sind dann meist langjährige Vorbereitungen durch eine zielstrebige Bodenpolitik der Gemeinde erforderlich. Wird diese nicht rechtzeitig eingeleitet, werden oft Chancen vertan, die eine Verbesserung manch dörflicher Situation ermöglicht hätten. Fehler der Ortsentwicklung, die durch Unbedachtheiten entstehen, werden oft erst später, oftmals zu spät als solche erkannt.

Bauabsichten lassen sich hinsichtlich Standort und Ausführung nicht im Interesse einer geeigneten Zuordnung zu anderen Gebäuden, Einrichtungen und Nutzungsformen beeinflussen oder erforderlichenfalls an ungeeigneten Stellen sogar verhindern, wenn hierfür nicht wichtige und einsehbare Gründe genannt werden können.

Bei eingereichten Bauanträgen läßt sich nicht unmittelbar feststellen, wie sich die beabsichtigten Bauvorhaben auf die weitere Entwicklung des Dorfes auswirken, wenn nicht bereits ein dörfliches Entwicklungskonzept vorliegt. Lenkende Einflüsse auf die Dorfentwicklung sind nicht möglich, wenn derartige Betrachtungen erst nachträglich angestellt werden.

Vernünftigerweise sollten sich Investitionsinteressenten bereits vor einer Objektplanung an Leitlinien für die weitere wirtschaftliche und gestaltende Entwicklung orientieren können. Für manche möglichen bzw. beabsichtigten Investitionen ergibt sich daraus überhaupt erst die notwendige Sicherheit im Hinblick auf eine geeignete langfristige Nutzbarkeit und damit für den Entschluß zu investieren.

Ziel und Aufgabenstellung

Alle baulichen und gestaltenden Maßnahmen in Dörfern sollten sich an den betreffenden gesamtdörflichen Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungserfordernissen orientieren können. Es soll ermöglicht und gewährleistet sein, daß

- bauliche Investitionen in ihrer unterschiedlichen zeitlichen Folge sich nicht gegenseitig in Frage stellen bzw. entwerten

- Wirtschaftskraft nicht unnötig in Städte abfließt und mögliche Investitionen für das betreffende Dorf und damit für die Stabilisierung der dezentralen Siedlungsstruktur genutzt werden können

- die Rahmenbedingungen für Investitionen verbessert werden (durch geeignete Standortwahl sowie geeignete raum- und funktionsstrukturelle Koordination)

- Funktions- und Besitzentflechtungen zur besseren Entwicklung sowie zur Absicherung von Wirtschafts- und Versorgungseinrichtungen beitragen

- eine Verbesserung der Wohnfunktion der Dörfer erreicht wird, durch Orientierung an veränderten Ansprüchen, unter Einbeziehung des Wohnumfeldes

- die infrastrukturellen Einrichtungen möglichst kleinmaßstäblich erhalten werden können

- Umweltschutz im raumordnerisch zu beeinflussenden Bereich bereits als vorbeugender Umweltschutz Berücksichtigung findet

- auch im Hinblick auf bauliche und anlagemäßige Gestaltung eine Aufwertung dörflicher Siedlungsstruktur erreicht wird.

Dörfliche Entwicklungskonzepte sollen den Gemeinden als Arbeitsunterlage in Beratungs- und Entscheidungsgremien dienen. Sie sollen genutzt werden können auf dem Gebiet des Bau- und Planungswesens, der Grünordnung, bei der Verbesserung der Infrastruktur, des Wohnumfeldes und nicht zuletzt bei der Erhaltung dörflicher Arbeitsplätze.

Zahlreiche kleinere Baumaßnahmen aus unterschiedlichen Zeitfolgen sollen sich gegenseitig ergänzen und insgesamt funktionell wie hinsichtlich der Gestaltung und in Verbindung zu Landschaft und Natur harmonisch aufeinander abgestimmt sein.

Mit isolierten Einzelbetrachtungen ohne Orientierung an

einem gemeinsamen Rahmen, an einer allgemeinen Zielsetzung, ist dies kaum zu erreichen. Hierbei unterscheiden sich die kleinen von den größeren Dörfern prinzipiell kaum, auch nicht die wachsenden von den schrumpfenden. Nur sind den Maßnahmen der einzelnen Bereiche jeweils unterschiedliche Gewichte beizumessen.

Ausgehend von den jeweiligen Gegebenheiten und Entwicklungsbedingungen kommt es darauf an, eine möglichst optimale Gesamtentwicklung anzustreben. Überlegungen hierzu sollten so früh wie möglich angestrebt werden, da ein längerer zeitlicher Vorlauf erforderlich ist, bevor einiges davon wirksam werden kann.

Mit einem baulichen und funktionellen Entwicklungskonzept soll ein in seiner Gesamtheit abgestimmter Orientierungsrahmen entstehen, der Auskünfte ermöglicht, sobald Entscheidungen für einzelne Maßnahmen benötigt werden. Hierzu gehört vor allem die Beantwortung von Bauvoranfragen sowie die Beurteilung einzelner Bauanträge. Spielräume für einzelne Investoren brauchen nachträglich nicht unnötig eingeschränkt zu werden, wenn vorab Orientierungen an einem raumstrukturellen Gesamtkonzept für den betreffenden Ort möglich sind.

Inhalte eines dörflichen Entwicklungskonzeptes

Ein dörfliches Entwicklungskonzept soll in Form und Inhalt vor allem anwendungsbezogen sein. Das bedeutet, es darf nicht zu umfangreich sein und soll in knapper und verständlicher Form Antwort auf aktuelle Fragen geben. Grundlagenmaterialien, Geschichtliches und statistische Aufzeichnungen aus früheren Jahren gehören nicht hier herein, sie sind gesondert aufzubewahren.

Mit einem dörflichen Entwicklungskonzept gilt es, Leitlinien für folgende Sach- und Aufgabenbereiche zu finden,

- für die mögliche und angestrebte Gesamtentwicklung des Ortes, einschließlich der Abwehr unliebsamer Entwicklungen
- für das Verhältnis von bebauter Ortslage zur freizuhaltenden Landschaft, den künftigen Flächenbedarf für die einzelnen Funktionen
- für künftige Entwicklungsrichtungen, Baugrenzen, Baufluchten, Ausnutzungsziffern
- zur Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Anpassungsfähigkeit von Gewerbebetrieben und den Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe
- zu Umstrukturierungsprozessen und sich daraus ergebenden Konsequenzen
- zur Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen
- zur Verbesserung der Wohnnutzung und des Wohnumfeldes
- zur Erhaltung von Landschafts- und Naturräumen mit gleichrangigem Stellenwert neben der baulichen Entwicklung
- zur Abstimmung privater und öffentlicher Belange
- zur Verbesserung der Naherholungsfunktion
- zur Gestaltung von Ortsrändern, der Dorfeingangssituationen, der Fluß- und der Waldränder

- zur angemessenen Erschließung von Baugrundstücken in Neubaugebieten sowie in Innerortsbereichen

- zur Sicherung von Wassereinzugsbereichen

- zur Erhaltung und Gestaltung ortsbildprägender Elemente, dörflicher und ländlicher Strukturen mit ihrer Kleinmaßstäblichkeit

- hinsichtlich der Mindestanforderungen bei baulicher Gestaltung in bezug auf Materialien, Dachneigungen, Farben, Höhenregelungen, Zäune, Hecken sowie für das Verhältnis von Baukörpern zu Grundstücksgrößen

- für Straßen, Parkmöglichkeiten sowie für Rad- und Gehwegnetze

- für Veränderungen in alten Ortskernen

- zur Bodenpolitik der Gemeinde, zur Anwendung gemeindlichen Vorkaufsrechtes

- zur Auflistung von Problembereichen als Grundlage für weitere Entscheidungen

- zu Fragen planungsrechtlicher Zulässigkeiten sowie zum Erfordernis von Bebauungsplänen.

Die Aufzählung der Sach- und Aufgabenbereiche kann und braucht auch nicht vollständig zu sein. In den einzelnen Dörfern werden die Problematiken und Aufgabenstellungen unterschiedlich sein und auch unterschiedliche Gewichte haben. Bereits die zunehmende Bedeutung ökologischer Aufgaben und der Umweltprobleme verändern deren Stellenwert. So wird ein dörfliches Entwicklungskonzept in größeren Zeitabschnitten auch einmal überarbeitet und aktualisiert werden müssen.

Entscheidungen im Einzelnen werden jedoch nicht nur nach rechtlichen Zulässigkeiten, sondern auch vor dem Hintergrund der Gleichbehandlung der Bürger zu treffen sein.

Zu den Grundlagenmaterialien

Bei der Sammlung, Aufbereitung und Auswertung von Grundlagenmaterialien wird selten ganz von vorne angefangen werden müssen. In wohl allen Gemeinden liegen zahlreiche Informationen vor, sei es aus früheren Planungen, von einzelnen Maßnahmen, baulichen Entwicklungen, Förderanträgen oder aus laufenden Aufzeichnungen über Rats- und Ausschusssitzungen und sowie der Führung der laufenden gemeindlichen Amtsgeschäfte. Auch werden Kreisverwaltungen und Fachdienststellen einige Informationen vermitteln können.

Die Aussagen von Gemeindeplanungen, agrarstrukturellen Vorplanungen, Regionalplanungen oder auch von Fachgutachten der verschiedenen Art können nicht unmittelbar übernommen werden. Die Unterlagen sind auf ihre Aussagefähigkeit für Beratungen und Entscheidungen bei laufenden Maßnahmen praktischer Kommunalentwicklung zu prüfen.

Auch bei Materialsammlungen wird sich die Intensität in den einzelnen Problembereichen nach deren Bedeutung für den jeweiligen Ort richten. Deshalb ist hier keine umfangreiche Gliederung anzustreben, die vom Auftragnehmer unbedingt in dieser Vollständigkeit zu erfüllen ist. Vielmehr kommt es darauf an, die Aufgabenstellungen für das jeweilige Dorf vorab herauszufinden, um davon ausgehend eine Bewertung

vorzunehmen, aus der hervorgeht, welche Informationen für welchen Zweck wie benötigt werden.

Wieweit ein dörfliches Entwicklungskonzept zur Grundlage praktischer Gemeindegremienarbeit wird, entscheidet sich an deren unmittelbarer Anwendungsbezogenheit. Müssen die erforderlichen Informationen und Leitlinien erst aus umfangreichen Beschreibungen herausgesucht und für den Gebrauch zusammengestellt werden, unterbleibt dies im allgemeinen.

Zur praktischen Nutzenanwendung

Dorfentwicklung, bei der ein ansprechendes dörfliches Erscheinungsbild gewahrt, dörfliche Funktionen verbessert und Gegensätzliches abgebaut werden soll, erfordert Zielsetzungen, die mit Hilfe planerischer Instrumentarien in unmittelbarer zu übernehmende Aufgabenstellungen umgesetzt werden können.

Anwendungsbedarf gibt es vor allem

bei den laufenden Beratungen und Entscheidungen in den Gemeindegremien, den Ausschüssen für Bau und Planung, Sport und Kultur, für Umwelt sowie dem Gemeinderat, besonders im Zusammenhang mit

- Flächennutzungsplänen
- Bebauungsplänen
- Bauabsichten und Bauanträgen im Ortsbereich
- Gestaltungsfragen sowie bei
- Informationen für die Bürger über Entwicklungsziele der Gemeinde und die hieraus abzuleitenden Aufgabenstellungen.

Bauliche Investitionen erfordern frühzeitige und verlässliche Informationsmöglichkeiten. Zwischen mehreren in Frage kommenden Standorten muß eine Auswahl getroffen werden können. Maßgeblich hierbei ist nicht zuletzt die Gewähr, später nicht mit unerwarteten, die Investitionen abwertenden Entwicklungen im näheren Umfeld rechnen zu müssen. Derartige Sicherheiten lassen sich nur aus einer den Zusammenhang berücksichtigenden Ortsentwicklungskonzeption ableiten. Wo es einen konzeptionellen Rahmen für die weiteren Entwicklungsbestrebungen nicht gibt, wird manche Investition in andere Orte bzw. Räume abfließen oder nicht zustande kommen.

Dörfliche Entwicklungskonzepte dienen aus der Sicht der Gemeinden in wirtschafts- und finanzstarken Stadtrandlagen in erster Linie der Lenkung, Beeinflussung und erforderlichenfalls auch dem Versagen bei Bauabsichten.

In Gemeinden und Ortschaften mit ungünstigen Anschlüssen an Wirtschaftszentren wird mit Entwicklungskonzepten neben lenkenden Aufgaben vor allem das Ziel verfolgt, mit planerisch gut vorbereiteten Grundstücksangeboten zum Bauen anzuregen.

Durch dörfliche Entwicklungskonzepte können Bauanträge für ungeeignete Projekte sowie die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Baugelände an ungeeigneten Stellen bereits im Vorfeld vermieden werden. Bürgermeister und Ratsmitglieder sind weniger genötigt und haben auch weniger Möglichkeiten, hierbei nach persönlichen Interessen zu verfahren.

Jede Entscheidung muß sich an festgelegten Grundsätzen und Leitlinien messen lassen, kann somit aus dem Bereich der Gefälligkeitspolitik herausgehalten werden. Bei der Ablehnung von Anträgen und Maßnahmen, die nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen, bleiben den Entscheidungsträgern persönliche Vorwürfe erspart.

Mit dörflichen Entwicklungskonzepten wird Kontinuität in der Dorfentwicklung erreicht, auch bei wechselnden politischen Mehrheiten über mehrere Legislaturperioden hinweg.

Grundsätze und Leitlinien für die Gemeindeentwicklung lassen sich am ehesten erarbeiten, solange es keine konkreten Bauabsichten gibt. Daher gilt hier der Grundsatz "je früher umso besser".

Ein Gemeinderat wird im allgemeinen nicht auf Anhieb perfekte Lösungsansätze für eine zukunftsorientierte Dorfentwicklung finden und damit nutzbringend umgehen können. Zunächst müssen Gemeinderäte lernen, Probleme zu erkennen, um ihnen im Vorfeld des Geschehens konstruktiv zu begegnen. Oft werden erst in der sog. Sensibilisierungsphase die Notwendigkeit und der Wert konzeptioneller Vorarbeiten erkannt. Erkenntnisse brauchen Zeit.

Das Hineinwachsen in eine z. T. abstrakte Arbeitsweise wird am ehesten gefördert durch eine längere intensive Zusammenarbeit zwischen Planern und Gemeinderäten.

Auch nach Ableistung seines Auftrages sollte der Planer in beratender Funktion nach jeweiligem Bedarf weiterhin für die Gemeinde tätig sein können. Eine weiterhin beratende Funktion eines Planers kann sehr zur Kontinuität einer geordneten Dorfentwicklung, zu problemlosem Strukturwandel und zu mehr baulicher Qualität beitragen.

Gemeinde- und Dorfentwicklung ist eine kontinuierliche Aufgabenstellung und benötigt hierzu angepaßte Instrumentarien.

V e r f a h r e n s g a n g

1. Beschluß des Gemeinderats, ein dörfliches oder ein gemeindliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten.
2. Ermittlung der Aufgabenstellungen und Schwerpunkte für ein derartiges Konzept, möglichst bereits in Abstimmung mit dem Planer.
3. Auftragsvergabe des Gemeinderats an den Planer.
4. Materialsammlung und Zusammenstellung eines Konzeptentwurfs.
5. Ermittlung kritischer Stellen innerhalb oder am Rande von Ortslagen (durch den Planer), für die vor weiteren baulichen Veränderungen ein Bebauungsplan zu erarbeiten ist.
6. Aufstellen von Grundsätzen und Leitlinien
 - a) für das Entwicklungskonzept allgemein
 - b) für die baulich kritischen Stellen der Ortslagen im besonderen durch Planer und Bauausschuß sowie mit interessierten Bürgern.
7. Einbeziehen von Anregungen, Vorschlägen und Bedenken von Bürgern der Gemeinden und hier speziell der unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer.

8. Einarbeitung von Ergänzungen und Korrekturen in das vorhandene Konzept (durch Planer und Bauausschuß).

9. Der Gemeinderat beschließt zum Zwecke der kommunalen Selbstbindung, bei künftigen Entscheidungen entsprechend den festgelegten Grundsätzen und Leitlinien zu verfahren.

10. Bekanntgabe dieses Beschlusses mit entsprechenden Erläuterungen in der Gemeinde und bei der Baugenehmigungsbehörde.

Als Beispiel: Auszüge aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Schwülper, Landkreis Gifhorn

Für die Gemeinde Schwülper entstand ein Entwicklungskonzept bisher in zwei Etappen. Zunächst wurde 1980 für die Gemeinde insgesamt und bezogen auf die 5 zur Gemeinde gehörenden Dörfer ein Entwicklungskonzept aufgestellt, in dem eine allgemeine Zielfindung angestrebt und hierzu eine Reihe auch ins Detail gehender Aussagen getroffen wurden.

Erst mit einem zeitlichen Abstand von 8 Jahren kam es zur Bearbeitung eines zweiten Teiles, eines baulichen Entwicklungskonzepts, mit weiteren ins Einzelne gehenden Untersuchungen, Abstimmungen und Festlegungen. Hierbei wurden die als besonders kritisch zu beurteilenden Stellen der Ortslagen herausgesucht. Der Planer hatte bereits für diese jeweils eingegrenzten kritischen Stellen Grundsätze und Leitlinien zur weiteren Entwicklung als Vorschläge zusammengestellt, bevor diese im Bau- und Planungsausschuß der Gemeinde besprochen wurden. Hier kam es lediglich zu einigen Ergänzungen und Korrekturen.

Wichtig war, daß sich die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses mit den einzelnen Fragen und Argumenten auseinandersetzen und sich letztlich mit dem Ergebnis identifizierten. Auch Gemeinderatsmitglieder, die nicht dem Bau- und Planungsausschuß angehörten, nahmen großenteils an diesen Beratungen teil.

Das zunächst 1980 erarbeitete allgemeine Entwicklungskonzept für die Gemeinde Schwülper hat 34 Seiten Text und 14 Seiten Tabellen und Darstellungen. Im Anhang befinden sich eine Übersichtskarte über das Gemeindegebiet (M = 1:25000), eine größere "Entwicklungskarte" im Maßstab 1:2000 sowie 13 eingebundene Blätter mit zahlreichen Bildern von bestimmten baulichen Situationen und einige schematische Darstellungen von Ausschnitten der Ortslagenkarten. Auf diesen Bildern und Darstellungen wird gezeigt, worauf im Rahmen der weiteren Ortsentwicklungen künftig besonders geachtet werden sollte und was dabei zu empfehlen ist.

In textlich knapper Form werden die folgenden Informationen- und Sachbereiche sowie Zielvorstellungen für die Gemeinde Schwülper behandelt und dargestellt.

Inhaltsübersicht zum allgemeinen Entwicklungskonzept

	Seitenzahl
- Einführung	3
- Entwicklungsbedingungen	
Regionalpolitische Zielvorstellungen	3
Naturräumliche Grundlagen	1
Geschichtlich begründete Entwicklungsbedingungen	3 1/2
Bevölkerungsentwicklung und -struktur	1
Wohnverhältnisse	1/2
Wirtschaftliche Grundlagen, Sozialstruktur	2 1/2
Statistische Daten des engeren Untersuchungsraums	(14)
Städtebauliche Struktur	6

	Seitenzahl
- Chancen und Hemmnisse der Ortsentwicklung	
Landwirtschaft	3/4
Produzierendes Gewerbe	1/2
Dienstleistungsbereich	1/2
Verkehrseinrichtungen	3/4
Bildungswesen	1/4
Wohnungsbau	3/4
Landschaftspflege	1/2
- Zielvorstellungen	
Allgemeine Entwicklungsziele	2
Wohnbauflächen, Standortkriterien und Bedarfsschätzung	3 1/2
Entwicklungsmodelle und Maßnahmen für die einzelnen Ortslagen	4
insgesamt	34 Seiten

Die vorstehend beispielhaft genannten Informations- und Sachbereiche werden bei Entwicklungskonzepten für andere Gemeinden und Dörfer z. T. anders zu gliedern sein. Auch werden sich bei den einzelnen Sachbereichen unterschiedliche Gewichtungen ergeben.

Im später erarbeiteten 2. Teil des Entwicklungskonzepts, dem baulichen Entwicklungskonzept, werden in der Vorbemerkung Zielsetzungen und Aufgabenstellungen im einzelnen kurz genannt. Ferner wird darin auf die praktische Nutzanwendung eingegangen

An die Vorbemerkung schließt sich für jeden Ort eine kurze Charakteristik an (jeweils 1/4 bis zu einer Seite). In der Folge sind dann alle Flächen und Ortslagensituationen im einzelnen behandelt, für die eine bau- und planungsrechtliche Maßnahme oder bei baulichen Veränderungen ein Bebauungsplan für erforderlich gehalten wird. Diese Flächen sind mit Buchstaben in der Reihenfolge des Alphabets versehen und auf einer beigefügten Ortslagenkarte mit dem betreffenden Buchstaben gekennzeichnet.

Inhaltsübersicht zum baulichen Entwicklungskonzept

	Seitenzahl
- Vorbemerkung	1/2
Planungsentwicklung und Rechtslage	1 1/2
Die Handhabung des Entwicklungskonzeptes	3/4
- Allgemeine Empfehlungen für das Bauen in Schwülper	1 3/4
Art der baulichen Nutzung	3/4
Bauweise	1/4
Grundstücksfläche	1
Erschliessung	1
Ortsbild	1
Massnahmen bei Abweichungen	1
- Entwicklungsflächen im Einzelnen	1/4
Gross Schwülper	5 1/2
Lagesbüttel	3
Walle	5
Rothemühle/Klein Schwülper	3
Hülperode	1/2
- Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne	1/4
Gross Schwülper	1 1/2
Lagesbüttel	1/2
Walle	1/2
Rothemühle/Klein Schwülper	1/4
Kartendarstellungen	2
insgesamt	32 Seiten

Nachfolgend werden hierzu Beispiele aus der Gemeinde Schwülper aufgeführt

Zu Groß Schwülper insgesamt:

Groß Schwülper bildet traditionell innerhalb des Gemeindegebietes den Siedlungsschwerpunkt. Hier befindet sich von altersher im Ortskern eine größere Anzahl von Versorgungseinrichtungen, die nicht nur dem täglichen, kurzfristigen Bedarf entsprechen. Groß Schwülper hat eine Grundversorgung wie vergleichbare zentrale Orte. Angelagert an den gewachsenen Ortskern ist ein Schulzentrum. Darüber hinaus sind in Zuordnung zu den zentralen Einrichtungen und zu den Wohngebieten Sport- und Freizeiflächen vorhanden. Die Siedlungsentwicklung in Groß Schwülper wurde wesentlich bestimmt durch die topographischen Voraussetzungen in den überschwemmungsfreien Bereichen östlich bzw nördlich der Verläufe von Oker und Schunter. Landschaftselemente bestimmen weithin die Siedlungsentwicklung in dieser Ortslage. Sie führen nicht nur nach Westen und Süden hin zu Siedlungsbeschränkungen, sondern ermöglichen auch ein vielgestaltiges, differenziertes Siedlungsgebilde. Dieses wird neben den bereits genannten Flußläufen weiter gegliedert durch den Verlauf der Beeke. Kennzeichnend für das Erscheinungsbild des Ortes mit seinen Fluß- und Bachauen sind die Waldbestände im Norden der Ortslage.

Das innere Gefüge des Ortes wird ebenso noch wesentlich durch Grünbestände bestimmt. Zusammenhängende Garten- und Freiflächen mit z. T. bedeutendem Einzelbaumbestand prägen den alten Ortskern in seinem zentralen Bereich, um die Kirche und in seinen Randbereichen zum Okertal. In den neuen Siedlungsgebieten nördlich und südöstlich des Altdorfes wird das Erscheinungsbild durch Straßenraumbegrünung und private Gärten bestimmt. In einzelnen Bereichen sind hier durchaus noch Verbesserungen möglich. Diese sollten sich im wesentlichen auf die standortgerechte Bepflanzung an Straßenräumen und in den Übergangsbereichen zu den Grünzonen und auf die verbesserte Eingrünung einschließlich Ortsrandwege der neuen Baugebiete erstrecken.

Die bisherige Siedlungsentwicklung in Groß Schwülper ist nur im Zusammenhang mit der Nähe zum Arbeitsplatzangebot in Braunschweig und der guten Erreichbarkeit der großstädtischen Arbeitsplätze zu erklären. Es hat sich gerade in allerletzter Zeit gezeigt, daß Groß Schwülper nach wie vor ein begehrter Wohnstandort ist. Auf der Grundlage seiner Standortvorteile wird es auch in Zukunft darauf ankommen, das vielfältige Angebot an Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu erhalten bzw. dieses zu ergänzen. Nicht zu unterschätzen ist allerdings auch die Bedeutung des Ortsbildes, die Lage innerhalb des Landschaftsgefüges, kurz das Image eines Ortes, das durch die kleinmaßstäbliche Bebauung und eine intensive Durchgrünung sowie die baukörperliche Erscheinung des zentralen alten Ortskerns und der Siedlungsgebiete bestimmt wird. Die Landwirtschaft hat in Groß Schwülper nur noch einen untergeordneten Stellenwert. Betriebsstandorte befinden sich im Süden des alten Ortskerns in der Nähe der Kirche. Hier ist insbesondere bei weiteren Entwicklungen darauf zu achten, daß diese Standorte nicht durch das unbedachte Heranführen von Wohnbebauung in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt werden. Für den nördlichen Teil der Ortslage von Groß Schwülper und für den südwestlichen Teil werden z. Z. im Rahmen der anstehenden 5. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Papenteich Überlegungen angestellt, wie diese Standorte abgestützt und in das gesamte Nutzungskonzept des Ortes verbessert eingebunden werden können.

Die im zugehörigen Beiplan mit den nachfolgenden Buch-

staben aufgeführten Schwerpunkte werden im Hinblick auf die Ortsentwicklung wie folgt charakterisiert

Fläche A:

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ortskernahe Erweiterungsfläche. Diese Fläche ist ohne Bebauungsplan nicht aufzuschließen. Bei der Größe des Gebietes wird dringend empfohlen, nach einem Gesamtplan eine abschnittsweise Bebauung vorzunehmen. Da so am besten ohne zu große gemeindliche Vorleistungen eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme der Flächen erfolgen kann. Bei dieser Fläche kommt es insbesondere darauf an, auf eine sinnvolle Ortsrandeingrünung zu achten, die innere Erschließung auf die Bedürfnisse des alten Dorfkerns auszurichten sowie an der Nahtstelle zwischen altem Ortskern und neuem Baugebiet die notwendigen Zuordnungen und die gestalterischen Einfügungen zu beachten.

Fläche B:

Diese Fläche ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans enthalten. Nördlich des Bornheiderweges grenzt ein für das Ortsbild und die ökologischen Verhältnisse des Dorfes wichtiger Bereich um die Beeke an. Es sollte auf jeden Fall dafür gesorgt werden, daß nördlich des Bornheiderweges keine Bebauung angesetzt wird. Für die südlich des Bornheiderweges gelegene Fläche ist zu empfehlen, nach einem Gesamtkonzept eine bedarfsgerechte und abschnittsweise Erschließung vorzunehmen. Erforderlichenfalls sind hier auch nur Teilpläne zur Rechtskraft zu bringen. Bei der Aufschließung sollten - wie allgemein heute in Wohnbaugebieten - die Gesichtspunkte von Verkehrsberuhigung und bedarfsgerechter Durchgrünung bedacht werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sollte gerade, da es sich um ein Gebiet am Ortsrand handelt, eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gleich bei der Bebauungsplanaufstellung mit berücksichtigt werden. Das Erfordernis wird wie auch bei der vorgenannten Fläche damit begründet, daß Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung wie z. B. die Dachform, die Dacheindeckung und die Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum wesentlich das Ortsbild bestimmen.

Erfahrungsgemäß sind Baugebiete, die in der Meinung der Öffentlichkeit als ansprechend gelten, auch wertbeständiger. Dieses zeigt sich immer wieder beim Verkauf bebauter Grundstücke.

Fläche C:

Auf dieser Fläche befinden sich bereits gewerbliche Anlagen. Sie sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde erfaßt. Standortabsicherungen erfordern eine verbindliche Bauleitplanung (B-Plan). Da dieser Bereich in der Nähe vorhandener Wohngebiete liegt, ist auf Zuordnungsfragen im Hinblick auf die Berücksichtigung ausreichenden Immissionsschutzes besonders zu achten. Da das Gebiet nach Süden an das Überschwemmungsgebiet der Schunter grenzt und hier punktuell nach Osten hin weitere Grünflächen anschließen, ist für diesen Bereich von Groß Schwülper zu empfehlen, ein besonderes Grünordnungskonzept zu entwickeln, das die Teilflächen verbindet und sich in das Gesamtkonzept des Ortes zur Landespflege einfügt.

Fläche D:

Dieser Bereich ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Papenteich bisher nicht enthalten. Es existiert ein älterer Bebauungsplan, der hier überwiegend eine landschaftsgerechte Nutzung zuläßt. Dieser

Bereich ist in dem Gesamtzusammenhang der unter Punkt C genannten Grünordnung zu sehen. In diesem Zusammenhang sollte näher untersucht und auch erst danach entschieden werden, ob er bei einer der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderungen dort mit zu erfassen ist.

Zu Lagesbüttel insgesamt:

Die alte Ortslage von Lagesbüttel ist im Vergleich mit den später im Südosten der alten Ortslage entstandenen Neubaugebiete klein. Zwischen Altdorf und Siedlungsgebiet befindet sich alte landwirtschaftliche Busubstanz mehrerer Betriebe. Diese ist bisher planrechtlich nicht erfaßt. Es ist auch nicht unbedingt erforderlich, diese im Flächennutzungsplan gesondert zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um privilegierte Nutzungen im Sinne des § 35 Baugesetzbuch. Die starke Siedlungsentwicklung in Lagesbüttel erklärt sich aus der günstigen Erreichbarkeit der großstädtischen Arbeitsplätze. Es gibt hier nur wenig Versorgungseinrichtungen. Für den Siedlungskomplex besteht nach Nordosten hin in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Erweiterungsmöglichkeit. Für diesen Teilbereich gibt es ein Erschließungskonzept. Auch hier ist, wie bei den bereits vergleichbaren o. g. Punkten, eine örtliche Bauvorschrift unter Benennung der Grundanforderungen an die bauliche Gestaltung mit einem künftigen Bebauungsplan zu verbinden. Eine abschnittsweise Erschließung im Hinblick auf bedarfsgerechte Inanspruchnahme von Grund und Boden ist hier ebenfalls angezeigt. Diese Fläche schließt bei der weiteren Entwicklung auf dem Wohnbausektor hier den Ortsrand langfristig ab. Insofern sind hier Eingrünungen des Ortsrandes vorzusehen.

Fläche E:

Dieser Bereich liegt zwar innerhalb der bebauten Ortslage. Er ist jedoch so groß, daß hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird (Außenbereich im Innenbereich). Darüber hinaus sind an dieser Stelle Fragen der Grünordnung, der baulichen Entwicklung und der Erschließung zu lösen, die eine Bauleitplanung dringend erforderlich machen. Zur Einfügung in den Gesamtzusammenhang des Ortskomplexes ist auch hier die Forderung nach Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Minimalanforderungen an die Bauausführung zu stellen.

Fläche F:

Bei dieser Teilfläche handelt es sich um eine gewachsene Siedlungserweiterung. Diese ist dadurch gekennzeichnet, daß Straßenrandbebauungen existieren. Im Blockinneren bestehen große zusammenhängende Gartenflächen. Sofern kein besonderer Siedlungsdruck vorhanden ist, kann auf besondere Planung verzichtet werden. Sollten sich allerdings bauliche Nutzungswünsche für die rückwärtigen Grundstücke ergeben, so muß hier ein Gesamtkonzept entwickelt werden, das die Bebauung nach ausgewogenen maßstäblichen Verhältnissen regelt. Aus der Sicht der Landespflege und der Erhaltung dörflicher Siedlungsstrukturen, wie der dörflichen ökologischen Verhältnisse ist zu wünschen, daß dieser Innenblock nicht massiert zugebaut wird. Zur Einfügung in die bisher gewachsene Ortsstruktur sind auch hier Regelungen für eine Baugestaltung erforderlich, sobald Bauwünsche bekannt werden.

Fläche G:

Dieser Teilbereich ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans enthalten. Für das Gebiet "Wittekamp" gibt es einen Bebauungsplan. Bei einer anstehenden Ände-

rung des Bebauungsplans sind die Nutzungen zu überprüfen, insbesondere im Hinblick auf Festlegungen für einen Kinderspielplatz.

Fläche H:

Hier besteht ein Automarkt. Dieser Bereich ist planrechtlich bisher nicht erfaßt. Zur Absicherung des Bestandes und zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche in diesem Teilbereich ist eine planrechtliche Absicherung erforderlich. Hier sind sowohl bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wie auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans entsprechende Regelungen zu treffen. Da sich dieser Bereich an einer Ortseinfahrt und am Ortsrand befindet, werden besondere Grünordnungsmaßnahmen erforderlich.

Zur Ortslage Walle insgesamt:

Für Walle besonders charakteristisch ist die Lage auf einer erhöhten Fläche, die mit Böschungen von 3-5 Metern in das Überschwemmungsgebiet von Schunter und Oker hineinragt. Die Entstehung wie die spätere Entwicklung des alten Ortsbereiches sind siedlungsmäßig aus dieser Lage zu erklären.

Der alte Ortsbereich ist von der umgebenden freien Landschaft klar abgegrenzt. Den alten Siedlungsformen, die hier noch z. T. erhalten sind, wird heute kulturhistorisch und städtebaulich ein besonderer Wert beigemessen. Die alten Bauten mit den dazugehörigen Freiräumen sollten daher weitgehend erhalten bleiben. Dorferhaltung und Dorfgestaltung befinden sich hier in einem besonders engen Verhältnis.

Ein Ziel der weiteren Entwicklung sollte die Wahrung des alten Ortsbildes sein. Dies ist am ehesten über örtliche Bauvorschriften zu erreichen. Wichtig ist dabei auch die Erhaltung und Sicherung der Grünbestände.

Die besonderen topographischen Bedingungen haben dazu geführt, daß spätere Siedlungserweiterungen nur noch in südlicher und südöstlicher Richtung erfolgen konnten.

Fläche I:

Der Flächennutzungsplan weist hier ein WA-Gebiet (allgemeines Wohnen) aus. Für die 5. Änderung des F-Planes ist eine Umwandlung in ein MD-Gebiet (Dorfgebiet) vorgesehen.

Hier ist ein Bebauungsplan (B-Plan) und im Hinblick auf die Ortsgestaltung eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) angebracht.

Fläche K:

Dieser Bereich am Ortseingang von Lagesbüttel und im Bereich des Schuntertals ist besonders empfindlich. Eine weitere Bebauung sollte hier sehr bedacht und begrenzt werden. Der Landschaftsbestand hat hier Vorrang vor allen anderen Nutzungsformen.

Fläche L:

Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet erfaßt. Bei Bedarf kann der Bebauungsplan "Bruchkamp III" nach Norden erweitert werden. Auch hier sollten Gestaltungsregelungen den Bebauungsplan ergänzen.

Fläche M:

Für diesen Teilbereich gibt es aus älterer Zeit Ausweisungen im Flächennutzungsplan. Aus dem Blickwinkel von Landschaftspflege und Landschaftserhaltung ist zu wünschen, daß hier überhaupt keine Bebauung entsteht. Entsprechende Regelungen sind nur über eine verbindliche Bauleitplanung sowie über Abgrenzungssatzungen möglich. Sofern der Siedlungsdruck nicht zu groß ist, sollte die Gemeinde an dieser Stelle keine Bebauung zulassen.

Fläche N:

Hier befindet sich das Siedlungserweiterungsgebiet von Walle. Eine Ortserweiterung ist hier durchaus möglich. Dazu ist erforderlich, daß bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans hierfür die notwendigen Vorbereitungen getroffen werden. Regelungen im einzelnen erfordern bereits einen Bebauungsplan. Für eine Erweiterung an dieser Stelle sind zwei Gesichtspunkte besonders zu beachten: Die Belange der Abgrenzung des Ortsrandes, der an dieser Stelle von weither einzusehen ist und die Fragen des Immissionsschutzes wegen der Nähe der Autobahn. Sofern hier Erweiterungsabsichten bestehen, sollte vorher ein schalltechnisches Gutachten eingeholt werden.

Fläche O:

Dieser Bereich liegt nahe an der Autobahn. Von einer weiteren Bebauung ist daher dringend abzuraten. Schalltechnische Untersuchungen können dies sicher bestätigen. Es ist zu überlegen, ob hier nicht Teilflächen aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden sollten. Damit könnten von vornherein Immissionskonflikte vermieden werden.

Fläche P:

Bei entsprechender Nachfrage kann dieser Bereich für eine Bebauung vorgesehen werden. Regelungen im einzelnen sind dann über einen Bebauungsplan vorzunehmen. Dieser sollte auch eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für die wichtigsten Bauteile enthalten. Maßstab für die bauliche Gestaltung sollte die vorhandene Bebauung sein. An dieser Stelle ist besonders wichtig, die vorhandenen Grünbestände zu sichern.

Zusammenfassung

Einzelnen Dörfern ist jeweils anzusehen, wieweit deren Entwicklung von gründlichen Überlegungen geleitet oder Zufälligkeiten überlassen wurde.

Verbesserungen von Raumordnung, Funktion und Gestaltung bedürfen oft langwieriger Vorbereitungen und eines den praktischen Erfordernissen angepaßten planerischen Instrumentariums. Dörfliche Entwicklungskonzepte können diese Aufgabe erfüllen, wenn sie richtig angesetzt und richtig genutzt werden.

Bebauungspläne nach dem Baugesetzbuch sind für Neubaugebiete wie für partielle bauliche Regelungen sehr geeignet, weniger dagegen für den entwicklungsbedingten Strukturwandel bestehender Ortslagen. Erst eine sinnvolle funktionelle und zeitliche Koordination in der Anwendung von umfassenden Überlegungen zur weiteren Ortsentwick-

lung mit rechtswirksamen Bebauungsplänen ermöglicht notwendige lenkende Einflüsse auch beim innerörtlichen Strukturwandel. Entscheidend ist dabei die direkte Anwendbarkeit im Rahmen der laufenden Entscheidungen und praktischen Arbeiten in den Gemeinden.

Necessary influence on the development of villages performed with an adequate conception of development for villages

Looking at certain villages, it becomes obvious how much their development has been directed by careful planning or coincidence.

Improvement of structure, function and design of an area needs longtime-preparation and proper instruments for the realization.

Village development can be improved by concepts which are properly prepared and then applied in the right way.

While development schemes following the building laws are suitable for suburban areas as for some particular building regulations, they don't make as much sense for structural changes in longtime-developing village regions.

Only a reasonable coordination of function and time concerning the realization of extensive village development-planning and valid development schemes render the ruling influence on structural changes which is necessary in villages, too. Important for this is the direct applicability in scope of the current decisions and practical work done by the communities.

Literatur

- (1) Grube, J.: Einrichtungen für die dörfliche Gemeinschaft. - KTBL-Schrift 267, KTBL-Schriften-Vertrieb im Landwirtschaftsverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup/Westfalen.
- (2) Herms, A.: Dörfliche Gemengelage - Beurteilung und mögliche Einflußnahmen im Hinblick auf eine funktionsgerechte Berücksichtigung landwirtschaftlicher Hofstellen bei der weiteren Ortsentwicklung. - Landbauforschung Völkenrode, 37. Jahrg. (1987); H. 3, S. 250 - 157.
- (3) Herms, A.: Geordnete Dorfentwicklung als Voraussetzung für eine geordnete landwirtschaftliche Betriebsentwicklung. - Landbauforschung Völkenrode, 38. Jahrg. (1988), H. 3, S. 252 - 269.
- (4) Herms, A.: Künftige Anforderungen an landwirtschaftliche Hofstellen - Möglichkeiten der Anpassung. - Landtechnik, 44. Jahrg. (1989), S. 242 - 244.
- (5) Johannsen, C.I.: Das Niederdeutsche Hallenhaus und seine Nebengebäude. - Landbuch-Verlag GmbH, Hannover 1979.
- (6) Landzettel, W.: Ländliche Siedlung in Niedersachsen. - Eine Information des Niedersächsischen Sozialministers, Hannover 1981, Druckhaus EA Quensen GmbH, Lamspringe.
- (7) Landzettel, W.: Dorferneuerung in Niedersachsen. - Der Niedersächsische Minister für Ernährung, Landwirtschaft

und Forsten, Hannover 1985, Druckhaus EA Quensen GmbH, Lamspringe.

(8) Landzettel, W.: Das Dorf in dem wir leben. - Herausgeber: Der Niedersächsische Sozialminister, Hannover 1985.

(9) Schwerdt, W.: Entwicklungsplanung der Gemeinde Schwülper, 1979/80, Büro für Stadtplanung Braunschweig.

(10) Schwerdt, W.: Gemeinde Schwülper - Entwicklungskonzept, Stand 1989. - Büro für Stadtplanung Braunschweig.

(11) Wiborg, J.P.: Siedlungsstrukturen in Niedersachsen, Dörfer im Schaumburger Land. - Herausgeber: Der Niedersächsische Sozialminister, Hannover 1989.

(12) Baugesetzbuch (BauGB) in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung, Bauverlag GmbH Wiesbaden und Berlin.

(13) Berichte zur Raumforschung und Raumordnung.- Österreichische Gesellschaft für Raumforschung und Raumplanung, 32. Jahrg., 1988, H. 3 - 4.

(14) Das Ende des alten Dorfes? - Kohlhammer Taschenbücher, Band 1051, Verlag W. Kohlhammer Berlin Köln Main.

(15) Das Dorf im Wandel - Denkmalpflege für den ländlichen Raum. - Schriftenreihe 35 des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, Köllen Druck und Verlag, Bonn.

(16) Dorferneuerung. - Schriftenreihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 1979, Landschriftenverlag GmbH, 4400 Münster-Hiltrup.

(17) Dörflicher Strukturwandel in der Diskussion. - KTBL-Schrift 235, Landschriftenverlag GmbH, Münster-Hiltrup.

(18) Freiräume in Stadtlandschaften - Modellraum Ludwigsburg. - Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Umwelt Baden-Württemberg und Universität Stuttgart, 1979.

(19) Funktionswandel in ländlichen Siedlungsräumen. - Materialien zur Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Alfredstr. 32, 4300 Essen 1.

(20) Für das Dorf - Gestaltung des ländlichen Lebensraumes durch Dorferneuerung. - Stellungnahme des Fachbeirats "Dorferneuerung" des Instituts für Kommunalwissenschaften der Konrad-Adenauer-Stiftung e.V., 1983, Deutscher Gemeindeverlag und Verlag W. Kohlhammer, Köln.

(21) Landentwicklung - Planung, Koordinierung, Wirksamkeit. - Arbeitstagung der Landeskulturverwaltung Hessen, April 1972, Druck: Landeskulturverwaltung Hessen.

(22) Unser Land erhalten und gestalten. - der landkreis, Zeitschrift für kommunale Selbstverwaltung, 1987, H. 8 -9, Deutscher Landkreistag, Verlag W. Kohlhammer.

Verfasser: Herms, Arno, Dr. agr., Institut für landwirtschaftliche Bauforschung der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft Braunschweig-Völkenrode (FAL), Leiter: Prof. Dr. agr. Joachim Piotrowski.

Schwerdt, Wilhelm, Dr.-Ing., Büro für Stadtplanung Braunschweig, Lehrbeauftragter der TU Braunschweig.

Gartung, Jürgen, Dipl.-Ing., Architekt, Institut für landwirtschaftliche Bauforschung der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft Braunschweig-Völkenrode (FAL), Leiter: Prof. Dr. agr. Joachim Piotrowski.