



Protokoll 1. Arbeitsgruppensitzung „Baukultur und Siedlungsentwicklung“

Ort: Küsten, Feuerwehrgerätehaus
Datum: Montag, 22.02.16
Uhrzeit: 18:00 Uhr bis 20.00 Uhr

Teilnehmer: Rembert Rauchbach, Jutta Junne-Rauchbach, Mathias Främke, Ulrich Kupfer, Elke Meyer-Hoos, Andrea Heilemann, Jörg Seip, Heide-Marie Bätje, Katja Meffert, Jörg Rostock, Adrian Greenwood, Ilka Burkhardt-Liebig, Kerstin Duncker, Hubert Schwedland, Dieter Michaelis, Sascha Liwke, Sebastian Seelig, Astrid v. Stackelberg, Thomas von der Mühlen, Mohammad Ali, Simone Walter, Christine Halm, Bettina Meyer, Holger Schulz, Hans-Albrecht Wiehler, Britta Rudloff, Susann Harder, Kai Henschel, Monika Traub.

Begrüßung, Kennenlernen und Organisatorisches

Frau Traub eröffnet das 1. Arbeitsgruppentreffen der Arbeitsgruppe „Baukultur und Siedlungsentwicklung“ und begrüßt die anwesenden Teilnehmer im Feuerwehrgerätehaus in Küsten.

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde informiert Frau Traub die Teilnehmer über das weitere Vorgehen und den organisatorischen Ablauf. Die Protokollführung wird vom Planungsbüro Warnecke übernommen. Die Einladung und Weiterleitung der Protokolle an die Arbeitskreisteilnehmer erfolgt über die Samtgemeinde Lüchow. Die Protokolle werden auf der Internetplattform der Samtgemeinde veröffentlicht. Die Arbeitsgruppe wird sich ca. 3 bis 4mal treffen, um die entsprechenden Themen zu bearbeiten.

Frau Traub bittet schließlich um Vorschläge für den Arbeitsgruppenvorsitz, der freundlicherweise von Sebastian Seelig (0170/4757981) übernommen wird.

Bisheriger Planungsablauf

Das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Lüneburg hat die Dorfregion Lüchow zum 01.07.2015 in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen.

Am 30.10.2015 fand in Lüchow im Gildehaus die Auftaktveranstaltung zur Dorfentwicklung statt, um über die Inhalte und Möglichkeiten der Dorfentwicklung zu informieren. Spontan erklärten sich an diesem Abend über 100 Interessierte bereit, an der Erarbeitung der Dorfentwicklungsplanung für die Dorfregion Lüchow mitzuwirken. Aufgrund des großen Bürgerengagements wurden die folgenden fünf thematischen Arbeitsgruppen gebildet, um die entsprechenden Handlungsfelder zu bearbeiten:

1. Straßenraum und Mobilität (21 Teilnehmer)
2. Kultur und Soziales / Daseinsvorsorge (20 Teilnehmer)
3. Dorfgrün und Landschaft (26 Teilnehmer)
4. Wirtschaft / Tourismus / Breitband (26 Teilnehmer)
5. Baukultur und Siedlungsentwicklung (22 Teilnehmer).



Ortsbegehung/Übersicht Maßnahmenansätze (mit Beispielen)

Nach der Auftaktveranstaltung und vor Beginn der Planung wurden im November 2015 folgende gemeinsame Ortsbegehungen durchgeführt, um erste Eindrücke von den Stärken und Schwächen der Ortschaften kennenzulernen:

Samstag, 14.11.2015:	Ortsbegehungen in Schreyahn, Lensian, Güstritz, Klennow und Dolgow
Sonntag, 15.11.2015:	Ortsbegehungen in Ganse, Jabel, Satemin, Gühlitz und Lübeln
Samstag, 21.11.2015:	Ortsbegehungen in Diahren, Bausen, Prießbeck, Granstedt und Bussau
Sonntag, 22.11.2015:	Ortsbegehungen in Mammoißel, Köhlen, Kremlin und Püggen.

Ca. 140 Maßnahmenansätze wurden im Rahmen der oben angeführten Ortsbegehungen zusammengetragen, die nun von den thematischen Arbeitsgruppen bearbeitet werden.

Zielsetzung und Fördergrundlage

Im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms des Landes Niedersachsen werden private Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltung und Verbesserung ländlicher, das Ortsbild prägender Bausubstanz, Umnutzungen von ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz sowie öffentliche Maßnahmen zur Freiraumgestaltung gefördert.

Auf der einen Seite soll durch die Förderung die historische Bausubstanz gesichert und erhalten bleiben, so dass die unverwechselbare gewachsene Struktur eines jeden Dorfes für die Bewohner im Sinne einer eigenen Identität erlebbar bleibt. Andererseits geht es darum, dass die historischen Gebäude aber auch den zeitgemäßen Ansprüchen hinsichtlich Wohnen und Arbeiten genügen können, um die Benutzbarkeit für die Bewohner entsprechend attraktiv auszubilden. Die Dorfentwicklung strebt dabei die Weiterführung der regionaltypischen Bautradition an.

Die Dorfentwicklung hat dabei die Vorgaben des Strategischen Managementplans zur Vorbereitung einer UNESCO Welterbenominierung der Kulturlandschaft Rundlinge im Wendland zu berücksichtigen. Zukünftige Planungen sind so zu gestalten, dass sie einer späteren Nominierung förderlich sind bzw. dieser zumindest nicht entgegenstehen.

Grundlage der Dorfentwicklung ist die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) RdERI. d. ML v. 19.08.2015. Ziel ist es, die ländlichen Räume als Lebens-, Arbeits-, Erholungs- und Naturräume zu sichern. Die Maßnahmen sollen zu einer positiven Entwicklung der Agrarstruktur, einer nachhaltigen Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Erhöhung der Lebensqualität beitragen.

Die Richtlinie umfasst folgende Maßnahmenansätze:

Maßnahme 3	Dorfentwicklungspläne
Maßnahme 4	Regionalmanagement
Maßnahme 5	Dorfentwicklung
Maßnahme 6	Neuordnung ländlichen Grundbesitzes
Maßnahme 7	Flächenmanagement Klima und Umwelt
Maßnahme 8	Infrastrukturmaßnahmen (ländlicher Wegebau)
Maßnahme 9	Basisdienstleistungen
Maßnahme 10	ländlicher Tourismus
Maßnahme 11	Kulturerbe



Das niedersächsische Dorfentwicklungsprogramm wird vorrangig aus Mitteln des europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) sowie der Gemeinschaftsaufgabe des Bundes und der Länder zur „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) gespeist. Die Vergabe der Fördermittel erfolgt über das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg.

Die neue Richtlinie, in die die Dorfentwicklung (Maßnahme 5) als integraler Bestandteil eingebunden ist, gibt eine umfassende Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln von EU, Bund und Land. Die Erarbeitung der Dorfentwicklungsplanung für die Dorfregion Lüchow soll zur Erhaltung und Gestaltung des ländlichen Charakters und der Verbesserung der Lebensqualität beitragen.

Zuwendungsfähig im Rahmen der Dorfentwicklung im Bereich „Baukultur und Siedlungsentwicklung“ sind Ausgaben für:

5.1.2.3

Die Schaffung und die Entwicklung dorfgerechter Freiflächen und Plätze einschl. ihrer Ausstattung und dorfgerechter Eingrünungen.

5.1.2.4

Kleinere Bau- und Erschließungsprojekte zur Erhaltung und Gestaltung des dörflichen Charakters. (höchstens 100.000 €).

5.1.2.5 (nur aktive Landwirte)

Die Umnutzung von Gebäuden land- und forstwirtschaftlicher Betriebe für Wohn-, Arbeits-, Fremdenverkehrs-, Freizeit-, öffentliche oder gemeinschaftliche Zwecke einschl. der Translozierung.

5.1.2.6

Die Erhaltung und die Gestaltung land- und forstwirtschaftlich oder ehemals land- und forstwirtschaftlich genutzter Bausubstanz mit ortsbildprägendem Charakter einschl. der dazugehörigen Garten- und Grünflächen.

5.1.2.7 (nur aktive Landwirte)

Die Anpassung von Gebäuden einschl. Hofräumen und Nebengebäuden land- und forstwirtschaftlicher Betriebe an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens, um sie vor Einwirkungen von außen zu schützen oder in das Ortsbild oder die Landschaft einzubinden (soweit nicht Agrarinvestitionsförderungsprogramm).

5.1.2.8

Der Abbruch von Bausubstanz nach Maßgabe besonderer siedlungsstruktureller Gründe.

5.1.3.1

Die Erhaltung und die Gestaltung ortsbildprägender landschaftstypischer ländlicher Bausubstanz. Bei Kulturdenkmalen kann der Höchstbetrag auf bis zu 100.000 € für private Zuwendungsempfänger heraufgesetzt werden; bei Kirchen und Gemeinden bis 150.000 €.

5.1.3.2

Die Um/Nachnutzung orts- oder landschaftsbildprägender Gebäude für Wohn-, Arbeits-, Fremdenverkehrs-, öffentliche, soziale oder gemeinschaftliche Zwecke (max. 150.000 €).



5.1.3.3

Der Ersatz nichtsanierungsfähiger orts- oder landschaftsbildprägender Bausubstanz durch sich maßstäblich in das Umfeld einfügende Neubauten (max. 250.000 €).

5.1.4.2

Zu den förderfähigen Ausgaben von Projekten an Gebäuden zählen auch die Aufwendungen zur Verbesserung der Wärmedämmung oder der erstmaligen Wärmedämmung, die im Rahmen der geförderten Projekte entstehen.

5.1.4.3

Im Rahmen von Umnutzungsprojekten ist der Innenausbau zuwendungsfähig. Förderfähig sind nur fest mit dem Gebäude verbundene Bestandteile.

Der Fördersatz beträgt für private Zuwendungsempfänger 30 %. Private Zuwendungsempfänger erhalten höchstens einen Zuschuss von 50.000 € pro Objekt; für Projekte, die in besonderem Maß der Innenentwicklung dienen, bis zu 100.000 €. Etwaige Abweichungen von diesen Obergrenzen, sind in den jeweiligen Fördergegenständen festgelegt. Projekte mit einem Zuwendungsbedarf von weniger als 2.500 € bei privaten Antragstellern; bei öffentlichen Antragstellern von weniger als 10.000 € werden nicht gefördert.

Der Fördersatz für Zuwendungsempfänger (Gemeinden und Gemeindeverbände) entspricht der Abweichung von der durchschnittlichen Steuereinnahmekraft und ergibt sich aus folgender Übersicht.

15 % über Durchschnitt	=	33 %
Durchschnitt	=	43 %
15 % unter Durchschnitt	=	53 %

Die Zuordnung der Gemeinden zu den Fördersätzen wird jährlich anhand der vom LSN (Landesamt für Statistik Niedersachsen) aktualisierten Daten fortgeschrieben.

Dorfregion Lüchow (für 2016)

Stadt Wustrow:	63 (+ 10) %
Küsten:	63 (+ 10) %
Waddeweitz:	63 (+ 10) %
Flecken Clenze:	63 (+ 10) %
Luckau:	53 (+ 10) %
Samtgemeinde Lüchow:	53 (+ 10) %
Stadt Lüchow:	33 (+ 10) %

Siedlungsstruktur der Dorfregion Lüchow

Die Siedlungsstruktur der Dorfregion Lüchow wird beispielgebend geprägt durch die Form der sog. Rundlinge. Die Dorftypologie geht dabei auf eine im Zuge der sog. Deutschen Ostkolonisation geplanten Besiedlungsform des 12. Jahrhunderts zurück.

„Der kleine Rundling in Hufeisenform ergibt sich demnach als zeitbedingte Modeform von Dörfern, die während der frühen Deutschen Ostkolonisation neu gegründet wurden, und zwar ohne das eine mit



*ihrem Halbgrundriss beabsichtigte besondere Aufgabe oder Funktion (wie Schutz oder Versammlungsplatz) irgendwie ersichtlich ist.
(W. Meibeyer, 2001, S. 28).“*

Folgende Merkmale charakterisieren diese zwischen der Ostsee und dem Erzgebirge vertretende besondere Siedlungslandschaft, die sich durch die wirtschaftliche Schwäche und Abgelegenheit des Raumes (ehem. Zonenrandgebiet) besonders im Bereich des Landkreises Lüchow-Dannenberg bewahrt hat:

- Ursprünglich in Hufeisenform planmäßig angelegte Siedlung mit nur einem Zugang.
- Giebelständige Ausrichtung der Hallenhäuser auf den mehr oder weniger runden, freien Dorfplatz.
- Entstehung im Zuge der deutschen Ostkolonisation (12. Jahrhundert, wichtige Namen: Heinrich der Löwe, Albrecht der Bär und deren Gefolgsleute Grafen von Lüchow und Dannenberg. Eroberungskriege gegen die Slawen im transelbischen Gebiet. Besiedlung durch deportierte Slawen.
- Topographische Lage: Entstehung im Übergangsbereich zwischen Geest und Niederungsbereich (trockener und ackerfähiger Boden und hofnahes Wiesenland).
- Riegenschlagflur. Planmäßige Aufteilung des Ackerlandes in sog. Riegenschläge. Die gleichmäßige Aufteilung sichert jedem Siedler die gleiche Landmenge und Bodengüte.
- Radial angelegte Flurstücke, oft begrenzt durch Hecken oder Bäume.
- Lage der Kirche außerhalb der Rundlinge
- Vorhandensein von sog. Kirch- und Totensteigen

Aufgrund der Erweiterungsrestriktionen im Rundling und der zunehmenden Bevölkerungsdichte im 16. und 17. Jh. haben sich die Rundlinge im Wendland bis hin zur maximalen ökonomisch rentablen Anzahl verdichtet.

Bautypologie

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg und die Dorfregion Lüchow zählen vollständig zum Verbreitungsgebiet des sog. **Niederdeutschen Hallenhauses**. Bei dem Niederdeutschen Hallenhaus, das auch als sog. Einhaus bezeichnet wird, handelt es sich um ein sog. Wohnstallhaus, das alle Funktionen des bäuerlichen Lebens, Arbeitens und Wirtschaftens unter einem Dach beherbergte. In seiner traditionellen Form handelt es sich um ein eingeschossiges **Fachwerkhaus**, das nach dem Gefüge der tragenden Konstruktion als Zwei-, Drei- und Vierständerbau unterschieden werden kann. Die Mehrzahl der Hallenhäuser ist während der Blütezeit des wendländischen Flachsbaus und der Leinenproduktion zum Ende des 18. und im 19. Jahrhundert entstanden.

Durch die wirtschaftliche Schwäche und Abgelegenheit des Raumes (Zonenrandlage) haben sich dabei die historischen Niederdeutschen Hallenhäuser (bis auf wenige Ausnahmen), deren Schmuckgiebel auf den Dorfplatz ausgerichtet sind, bewahren können. Die markanten Niederdeutschen Hallenhäuser mit ihren stilistisch wertvollen Fachwerkgiebeln und den zahlreichen



dekorativen Details tragen heute zur einzigartigen Kulturlandschaft bei, die es im Sinne der Dorfentwicklung zu bewahren gilt.

Vorstellung der Bestandskartierung

Um einen Überblick über die förderfähigen Gebäude im Planungsraum zu erhalten, müssen alle Gebäude bzgl. bestimmter für die Dorfentwicklung bedeutsamer Merkmale klassifiziert werden. Die Klassifizierungsergebnisse wurden auszugsweise im Arbeitskreis vorgestellt und die Merkmale erläutert. Im Rahmen der nächsten Sitzung werden sämtliche Klassifizierungsergebnisse vorgestellt.

Viele Gebäude weisen heute infolge von Modernisierungen und Umbauten kein einheitliches Erscheinungsbild mehr auf. Die Dorfentwicklungsplanung differenziert daher, aufbauend auf der Erfassung des gesamten Altbaubestandes, die ortsbildprägenden Gebäude bezüglich des Veränderungsgrades, wobei folgende Gebäudekategorien gebildet werden:

Gebäudebild

1. Traditionell erhalten, merkmalegebend (A-Gebäude)

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um weitgehend, nahezu im ursprünglichen Erscheinungsbild erhaltene Bausubstanzen. Daher sind sie als maßstabsetzend für die ortsbildtypischen Gestaltungselemente in Ausrichtung auf die Fördergrundsätze der Gebäudesanierung im Rahmen der Dorfentwicklung anzusehen.

2. Wenig verändert (B-Gebäude)

Diese Einstufung umfasst diejenigen Altbauten, die durch Modernisierungen und Umbauten im Erscheinungsbild verändert wurden. Der überwiegende Teil der förderfähigen Gebäude fällt in diese Gruppe. Ein großer Teil der alten Gebäudesubstanz wurde im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen mit material- und ortsuntypischen Element verändert. Oft verändern ungeteilte und liegende Fensterformate, die in sich aufeinander abgestimmte konstruktionsbedingte Maßstäblichkeit des Gebäudes. Darüber hinaus nahmen in den letzten Jahrzehnten Verkleidungen mit Faserzement- und Kunststoffplatten zu, um einen vermeintlich verbesserten Wärme- oder Wetterschutz zu erzielen. Vormauerungen oder Verputzen von Ziegelstein- wie Fachwerkfassaden sind weitere Veränderungen an den Altbauten.

3. Stark verändert (C-Gebäude)

Hierbei handelt es sich um Gebäude, die ihrem Ursprung nach ortsbildprägende Bausubstanzen darstellen, deren äußeres Erscheinungsbild aber durch umfangreiche Veränderungen (z.B. Um- und Anbauten, Fassadenverkleidungen, Proportionsveränderungen) stark verändert wurden. Hier gilt es durch angemessene rückführende Maßnahmen, das ursprüngliche Erscheinungsbild wieder herzustellen.

Gebäudezustand

Die Beurteilung der einzelnen Gebäude wurde darüber hinaus anhand des Merkmals „Zustand der Altbauten“ vorgenommen. Die Gebäudeklassifizierung entspricht dabei einer visuellen



Einschätzung, die auf den Merkmalen wie Zustand der Außenwände, Dächer, Fachwerk, Fenster und Türen basiert. Obwohl die Einstufung keine detaillierte Einzeluntersuchung durch einen Sachverständigen bei einer möglichen Sanierung oder Förderung über die Dorfentwicklung ersetzen kann, ist sie dennoch geeignet, ein Bild vom Gesamtzustand der Gebäudesubstanz im Planungsraum zu vermitteln.

Die Gebäude wurden jeweils einer der drei nachfolgend beschriebenen Zustandsklassen zugeordnet:

1. Leichte Schäden: Ausbesserungen, schadhafter Bauteile, Ausbesserungen und Verstärkungen bestehender Bauteile, größeren Ausmaßes. Neuanfertigung von geringem Ausmaß. Umfangreiche Schönheitsreparaturen (z.B. neuer Farbanstrich etc.).
2. Mittlere Schäden: Auswechseln schadhafter Bauteile größeren Ausmaßes. Übersteigt den Umfang von üblichen Schönheitsreparaturen. Fenster, Fassade, Dacheindeckung sind nicht mehr voll funktionsfähig, aber die tragende Konstruktion ist unbeschädigt.
3. Schwere konstruktive Schäden. Sehr hoher Anteil an Auswechselungen und Neubauteilen, Veränderungen an Konstruktion und Tragwerk. Fenster, Fassade, Dacheindeckung sind nicht mehr voll funktionsfähig und die tragende Konstruktion ist schadhaft.

Maßnahmen an privater Bausubstanz stehen im Blickpunkt der Dorfentwicklung Lüchow, weil jedes einzelne Gebäude das Ortsbild und die besondere Eigenart der Siedlungslandschaft entscheidend mit prägt. Private Maßnahmen werden pauschal mit 30 % der zuwendungsfähigen Kosten bezuschusst und beziehen sich grundsätzlich auf die von außen sichtbaren Bereiche an landwirtschaftlich oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die bis Anfang der 1950er Jahre errichtet wurden. Bei aktiven Landwirten werden auch Sanierungsmaßnahmen jüngerer Wirtschaftsgebäude gefördert.

Einen Überblick über die gestalterischen Vorgaben, die es zu berücksichtigen gilt, wird in der nächsten Sitzung vermittelt.

Ankündigungen

Das nächste Arbeitsgruppentreffen findet statt am Montag, **11.04.16 um 18.00 Uhr**

Themen:

- Vorstellung der förderfähigen Gebäude
- Von der Beantragung bis zur Auszahlung der Förderung
- Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben
- Erfassung der leer stehenden und untergenutzten Gebäude,

Protokoll erstellt: Monika Traub, 06.03.16