Ortseingangsschild an der Landesstraße

Buswartehäuschen aus Beton- nicht dorftypisch

Freiwillige Feuerwehr (Ortsmitte)

Gebäude vom Schützenverein, Bahnhofstraße

Untergenutztes Fachwerkhaus (Baudenkmal)

Ortsbereich Balkenwede

Abb. 65 Impressionen / Fotos aus Rhadereistedt

6.2 Ostereistedt und Rockstedt

Innerhalb der Dorfregion liegt zentral die Gemeinde Ostereistedt mit den Orten Ostereistedt und Rockstedt. Von den 921 Einwohnern (Stand 30.06.2014) in der Gemeinde Ostereistedt leben ca. 60 % (ca. 545 Einwohner) in Ostereistedt und 40 % (ca. 375) in Rockstedt. Bei einer Gesamtfläche der Gemeinde von 28,5 km² ergibt sich eine Einwohnerdichte von 32 EW/km² für die Gemeinde Ostereistedt.

Ostereistedt

Abb. 66 Luftbild der Ortslage von Ostereistedt (unmaßstäblich, genordet)

Die Nachbarorte von Ostereistedt (Rhadereistedt, Bademühlen, Rockstedt und Godenstedt) sind jeweils ca. 2 und 4 km entfernt. Die Haupterschließung erfolgt über die Landesstraße 231, die von Zeven kommend über Ostereistedt nach Rhadereistedt und Rhade führt. Die Kreisstraße 137 erschließt Rockstedt im Norden. Hier wird der Ausbauzustand innerhalb der Ortslage kritisiert. Die mittlere Höhe liegt bei 30-35 m über NN.

Im Luftbild ist die gewachsene, ländliche Struktur mit der aufgelockerten Bebauung und den vielfältigen Freiflächen im Dorf gut erkennbar, die vorwiegend als innerörtliche Weideflächen genutzt werden. Ostereistedt ist stark landwirtschaftlich geprägt. Auch innerhalb der Ortslage befinden sich viele der landwirtschaftlichen Hofstellen, die bis heute im Voll- und Nebenerwerb wirtschaften.

In der historischen Karte sind die landwirtschaftlichen Hofstellen, die um 1900 in Ostereistedt kartiert wurden, gut zu erkennen. Ein Großteil der Bausubstanz hat bis heute Bestand. Auch

das innerörtliche Straßensystem ist bis heute nahezu unverändert. In der Überlagerung mit der heutigen Liegenschaftskarte sind die baulichen Entwicklungen besonders gut nachzuvollziehen.

Einen klar definierten Ortskern gibt es aufgrund der städtebaulichen Struktur von Ostereistedt nicht. Es sind vielmehr die Orte des sozialen Dorflebens im Bereich der Grundschule, an der sich die Dorfgemeinschaft im Fachwerkhaus trifft. Des Weiteren präsentiert sich Ostereistedt an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße im Einmündungsbereich der Badenstedter Straße, wo neben dem ortstypischen Holzglockenturm ein Treffpunkt im Dorf und Informationspunkt für Ortsfremde entstanden ist.

Im Kartenausschnitt der Allgemeinen Liegenschaftskarte (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, LGLN) sind die entsprechenden Nutzungen farblich dargestellt. So sind Wohnbaugrundstücke von den Grundstücken mit landwirtschaftlicher Prägung gut zu unterscheiden. Gleiches gilt für die farbliche Darstellung und Unterscheidung von Ackerflächen, Weideflächen und Waldflächen.

Ostereistedt ist im besonderen Maße durch die intensive Landwirtschaft im Ort als auch in der Feldflur geprägt. Geringe Waldflächen befinden sich nur außerhalb der Ortslage am Beethenweg.

Abb. 67 Ostereistedt Preußische Landesaufnahme (um 1900)

Planungsrecht und Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan sind die vorwiegend historisch bzw. landwirtschaftlich geprägten Siedlungsbereiche als Dorfgebiet (MD) mit der entsprechenden Signatur dargestellt. Nördlich der Alten Dorfstraße befindet sich das jüngste Baugebiet aus dem Jahr 2000, in dem nur noch einzelne Restgrundstücke bereitgestellt werden können.

Abb. 68 Ostereistedt Lageplan TK 25 (2014))

Abb. 69 Ostereistedt Darstellung FNP überlagert durch ALK

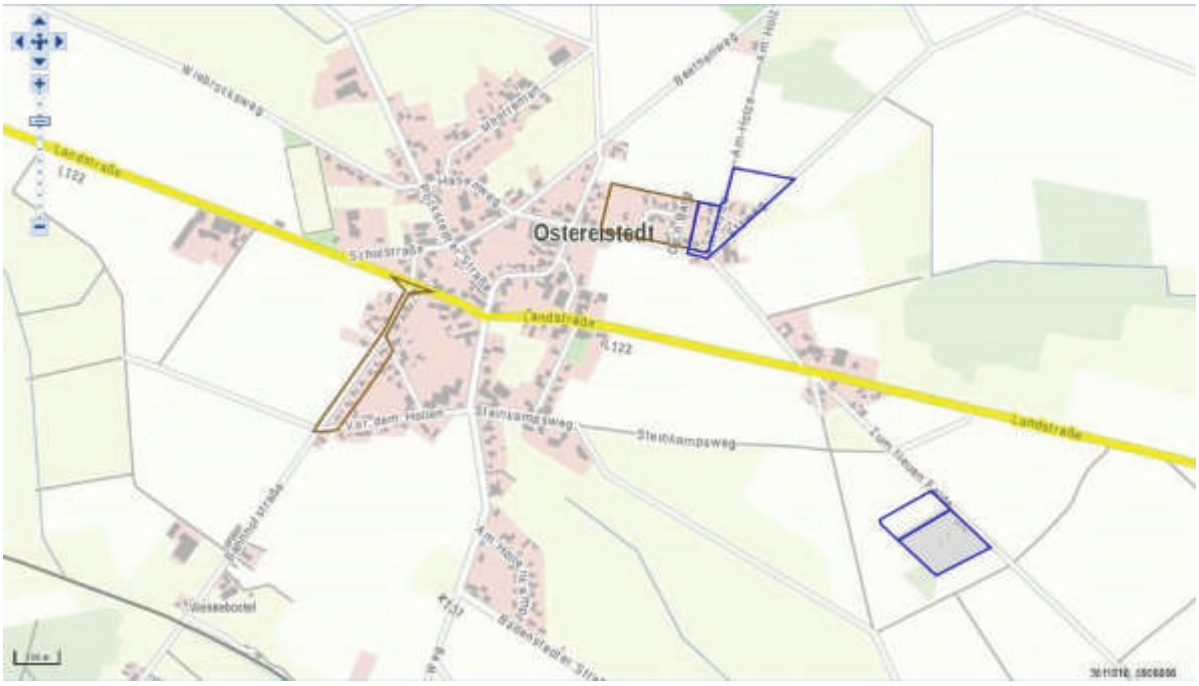

Abb. 70 Ostereistedt Übersicht der verbindlichen Bauleitpläne

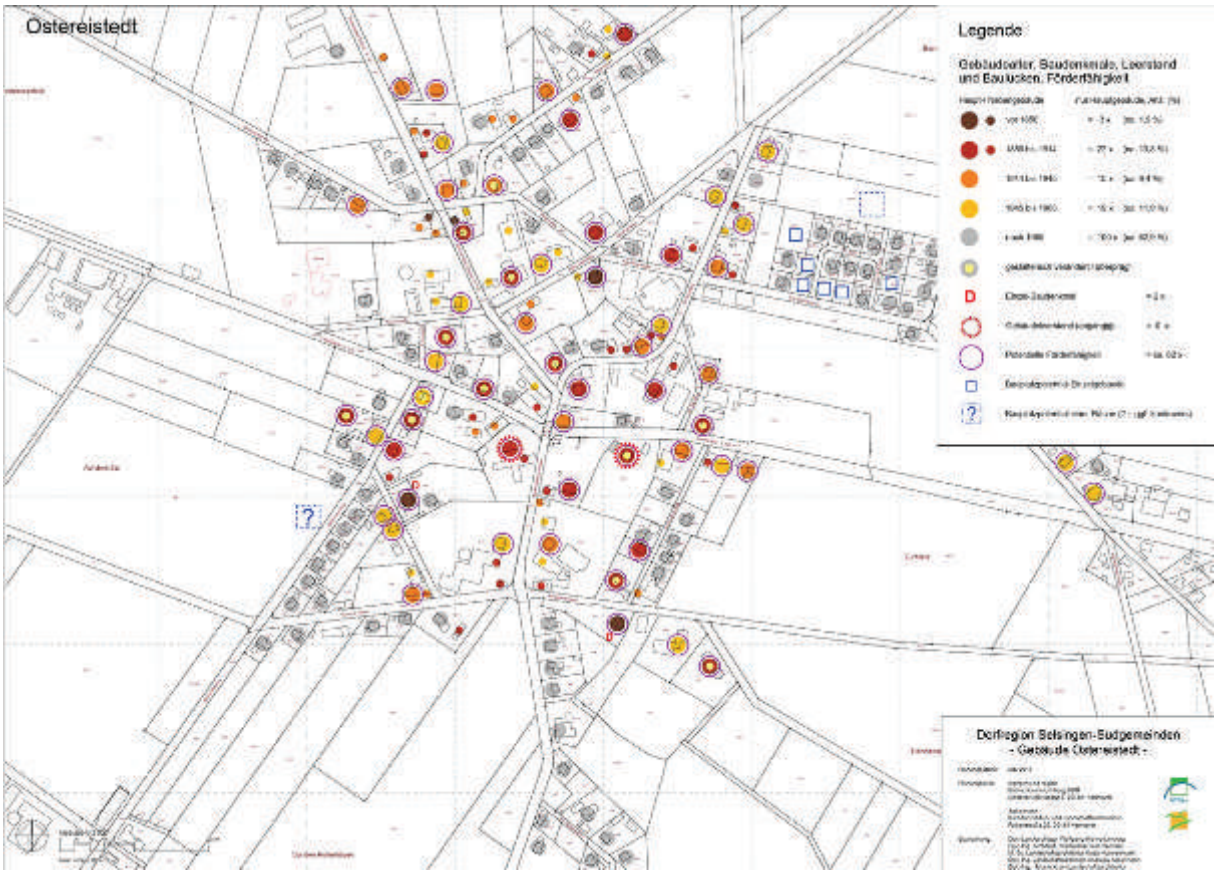

Abb. 71 Ostereistedt Karte zu Gebäude und Gebäudealter

Die Wohnbaufläche (W), einschließlich einer Erweiterungsoption nach Norden, stellt die einzige sinnvolle städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit für Ostereistedt dar, weil eine stärkere Konzentration auf den innerörtlichen Bereich im Konflikt mit den Emissionen aus der Landwirtschaft steht. Die maßgeblichen innerörtlichen Freiflächen, die auch einen grundlegenden Charakter der Ortslage ausmachen, sind als Grünflächen dargestellt. Für Ostereistedt, als Hauptort der Gemeinde, besteht der Wunsch, weitere Optionen für eine wohnbauliche Entwicklung zu generieren. Aus städtebaulicher Sicht könnte eine Alternative in der Arrondierung der Ortslage im Bereich der Bahnhofstraße sein.

Am westlichen Rand der Ortslage sind der ehemalige Schulstandort als Gemeinbedarfsfläche und die örtlichen Sportanlagen dargestellt. Außerorts befinden sich gewerbliche Flächen an der Landesstraße, die noch Reserven für eine gewerbliche Entwicklung darstellen. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme zum Gebäudealter und zur potenziellen Förderfähigkeit ergibt sich für Ostereistedt ein Anteil von ca. 25 % der Gebäude, die vor 1945 erstellt wurden. Diese historische Bausubstanz ist nahezu flächendeckend in der historischen Ortslage vorhanden und punktuell durch eine spätere Bebauung ergänzt worden. Der Anteil der Fachwerkgebäude ist bei der historischen Bausubstanz, mit drei Hauptgebäuden, vergleichsweise niedrig. Besonders erwähnenswert ist das „Eckes Hus“, das als ältestes Fachwerkgebäude (Baujahr 1564) im Landkreis Rotenburg (Wümme) gilt und vom Heimatverein gepflegt wird.

Für Ostereistedt werden entsprechend der Bestandsaufnahme 62 Hauptgebäude als potenziell förderfähig im Rahmen der Dorfentwicklung gesehen. Hinzu kommen die älteren, historischen Nebengebäude, die ebenfalls ortsbildprägend für Ostereistedt sind. Knapp 63 % der Gebäude wurden nach 1965 erstellt und fallen aus einer Förderung definitiv heraus.

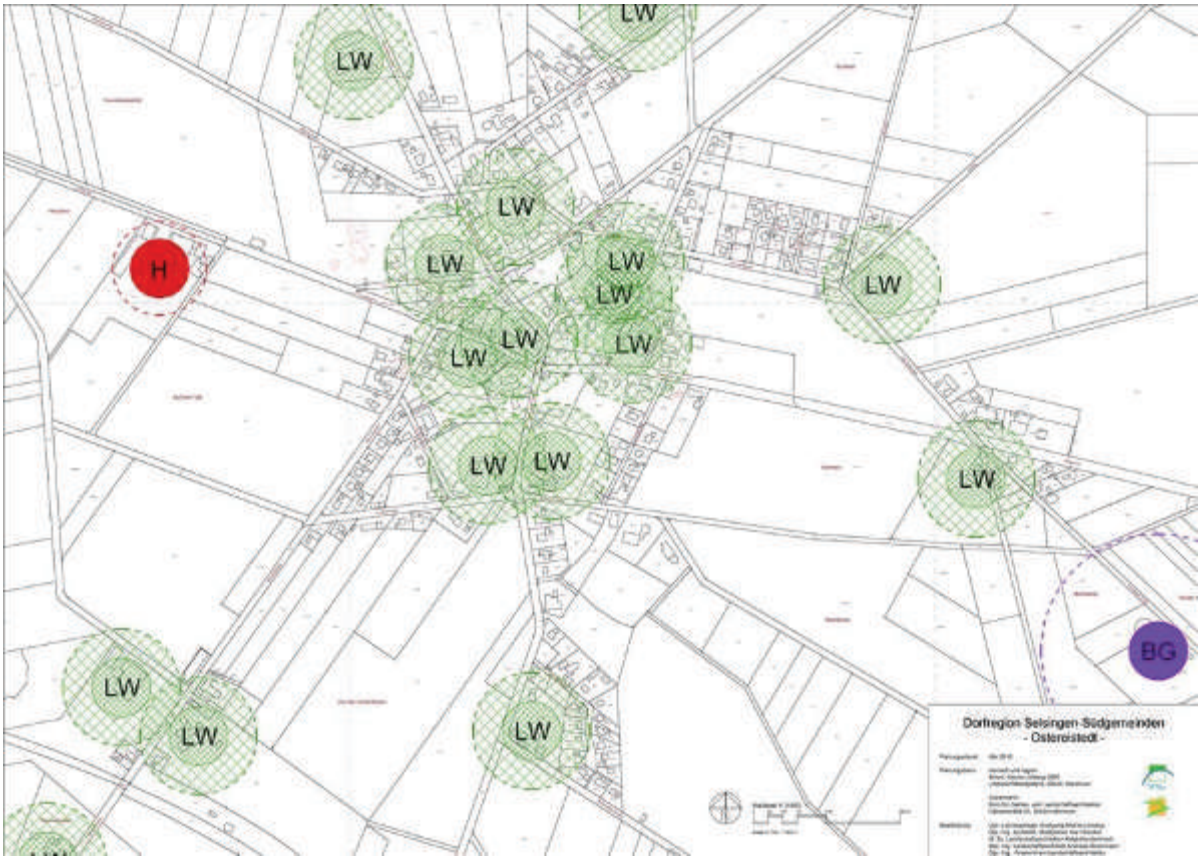

Abb. 72 Ostereistedt Karte landwirtschaftlicher Nutzung im Dorf
(LW = landwirtschaftlicher Betriebsteil mit 50/100 m Radius, BG = Biogasanlage mit 200 m Radius, H = Handel/Dienstleistung mit Bezug zur LW)

In der Karte zur örtlichen Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Betriebsstellen und Stallanlagen mit Radien von 50/100 m und Biogasanlagen mit einem Radius von 200 m dargestellt. Jeder landwirtschaftliche Betrieb hat im Rahmen seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eine gewisse Außenwirkung, die auch unabhängig von den möglichen Lärm- und Geruchsemissionen ggf. Konflikte/Betroffenheit mit einer wohnbaulichen Nutzung darstellt. In dieser Karte ist diese Flächenauswirkung graphisch dokumentiert. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die zentrale Ortslage von Ostereistedt nahezu flächendeckend durch landwirtschaftliche Betriebe betroffen ist. Nutzungskonflikte werden aus örtlicher Sicht dennoch nicht vorgetragen.

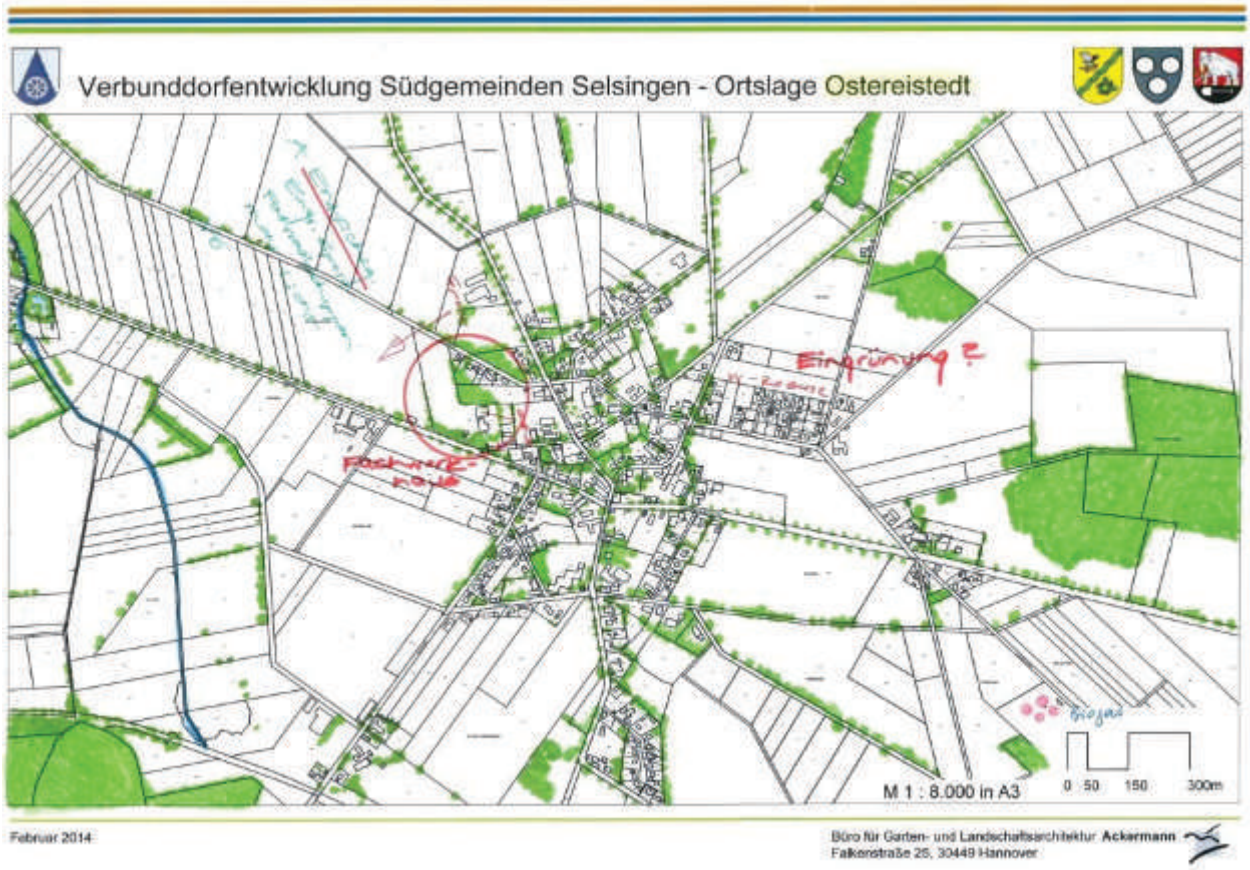

Abb. 73 Ostereistedt Bestandsaufnahme Ortsbild und Grünstruktur

Ziele der Ortsentwicklung

- Verbesserung der innerörtlichen, multifunktionalen Bereiche zur Stärkung der Aktivitäten der Dorfgemeinschaft
- Bereitstellung von Bauplätzen für die Eigenentwicklung
- Konfliktlösung zwischen Landwirtschaft und Innenentwicklung

Leitprojekte

BD – 6.1 Gestaltung des Geländes um das Fachwerkhaus

BD – 6.2 Dorfmittelpunkt Ostereistedt: Glocke- und Umfeldgestaltung

BD – 6.3 Erlebnisplatz für Jung und Alt

Oe – 1.2 Fußweg an der Schulstraße

Oe – 5 Umfeld Eckes Hus, Dorfmuseum, Heimatstube optimieren

Ortseinfahrt aus Richtung Rockstedt

Kreuzungsbereich mit Sitzplatz und Glockenturm

„Eckes Hus“, ältestes Fachwerkhaus im Landkreis

Historische Backsteinfassade, heute ungenutzt

Ehemaliger Einkaufsladen an der Landesstraße

Landwirtschaftliche Hofstelle, Briefkasten

Abb. 74 Ostereistedt Impressionen / Fotos

Rockstedt

Abb. 75 Rockstedt Luftbild der Ortslage (unmaßstäblich, genordet)

Rockstedt, mit seinen ca. 375 Einwohnern, ist maßgeblich durch seine große Anzahl und lose Anordnung landwirtschaftlicher Betriebe geprägt. Ein Schwerpunkt der landwirtschaftlichen Entwicklung ergibt sich entlang der Hauptstraße mit den Einmündungsbereichen Im Sande, Godenstedter Straße, Ostereistedter Straße und Am Brink. Die landwirtschaftliche Prägung wird durch die umfangreichen Weideflächen, mit den Flurbezeichnungen Imhof bzw. Wischhof, weiter verstärkt. Einzig am Straßenzug Im Sande, einschließlich im Bereich Kurze Straße, hat sich in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich eine Wohnbauentwicklung vollzogen.

Die nächsten Nachbarorte in wenigen Kilometern Entfernung sind, neben Ostereistedt im Süden, Godenstedt und Rhade auf der Ost-West-Achse und Granstedt und Lavenstedt nördlich der Oste. Die mittlere Höhe liegt bei 15 m über NN im Nordwesten und 25 m über NN im Süden der Ortslage.

Auch in Rockstedt ist die Struktur von Gebäuden und Freiflächen historisch gewachsen und im örtlichen Gebäudebestand gut abzulesen. Die historische Karte weist bereits alle städtebaulichen, verkehrstechnischen und naturräumlichen Grundstrukturen auf, die auch heute noch erkennbar sind.

Auch in Rockstedt bietet die städtebauliche Struktur keinen eindeutigen Ansatzpunkt für einen Ortskern. Mit dem Dorfgemeinschaftshaus Am Löh ergibt sich jedoch ein über Rockstedt hinaus bekannter und akzeptierter Ort, an dem das soziale Dorfleben und Veranstaltungen für die Region stattfinden.

Im Bereich der Agrarnutzungen hat die Ackernutzung gegenüber der Weidenutzung zugenommen. Die einzige ortsnahe Waldfläche befindet sich am Dorfgemeinschaftshaus.

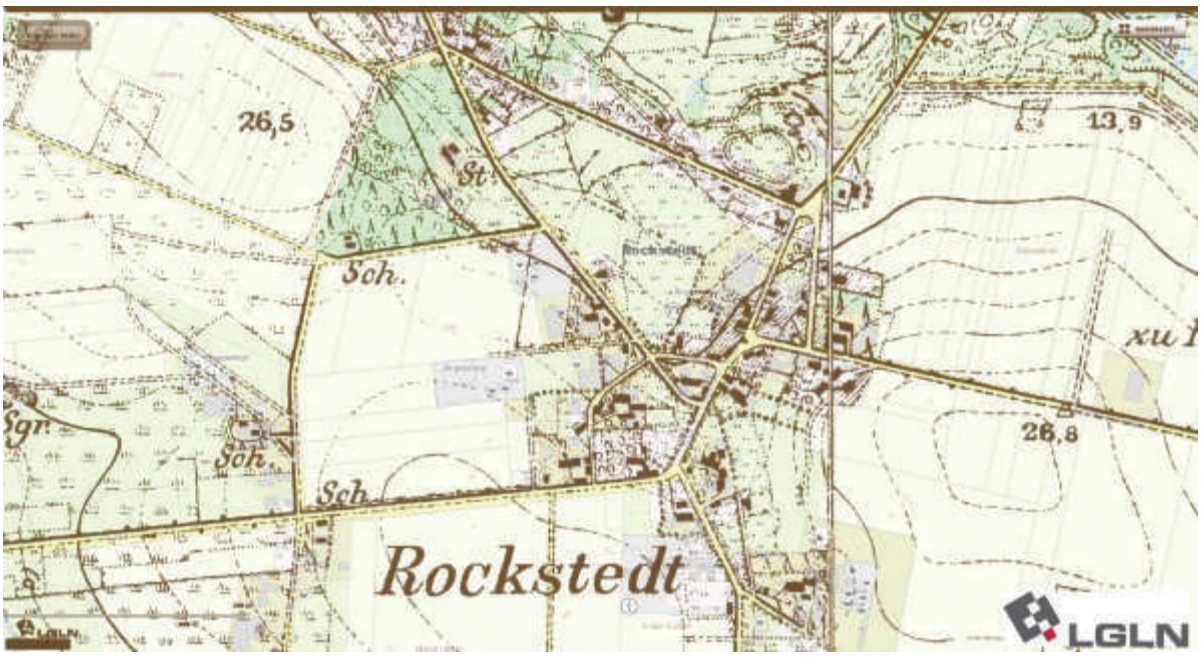

Abb. 76 Rockstedt Preußische Landesaufnahme (um 1900)

Abb. 77 Rockstedt Lageplan TK 25 (2014))

Planungsrecht und Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind nahezu sämtliche Bauflächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die innerörtlichen Freiflächen sind landwirtschaftliche Flächen und stehen für eine Bebauung aufgrund der Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlichen Emissionen und einer möglichen wohnbaulichen Nutzung nicht zur Verfügung. Der Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche südlich der Hauptstraße aus, die aufgrund der bereits benannten Konfliktsituation ebenfalls nicht entwickelt werden konnte. Eine Schließung der städtebaulichen Struktur auf der Südseite der Straße Im Sande wäre aus Sicht der Dorfentwicklung, auch unter dem Blickwinkel einer Innenentwicklung, möglich, scheitert jedoch ebenfalls an emissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Belangen. Somit ist für Rockstedt zu konstatieren, dass eine städtebauliche Entwicklung aktuell nicht möglich scheint.

Abb. 78 Rockstedt Darstellung FNP überlagert durch ALK

Die Flächen für den Gemeinbedarf repräsentieren die Flächen vom Dorfgemeinschaftshaus und der ehemaligen Schule in der Alten Schulstraße. Für den Metallbaubetrieb am Ortsausgang Richtung Ostereistedt sind gewerbliche Bauflächen vorgesehen, die auch eine betriebliche Entwicklung ermöglichen.

Rockstedt ist Standort von fünf Biogasanlagen, von denen vier als privilegierte Anlagen einzuordnen sind und lediglich eine Biogasanlage, die planungsrechtlich abgesichert ist. Wohnbauliches Entwicklungspotenzial ist in den vorhandenen verbindlichen Bauleitplanungen (Heumoor und Im Sande) nicht mehr vorhanden. Für alle städtebaulichen Entwicklungsoptionen im Innenbereich gilt voraussichtlich der Konfliktfall mit den landwirtschaftlichen Emissionen.

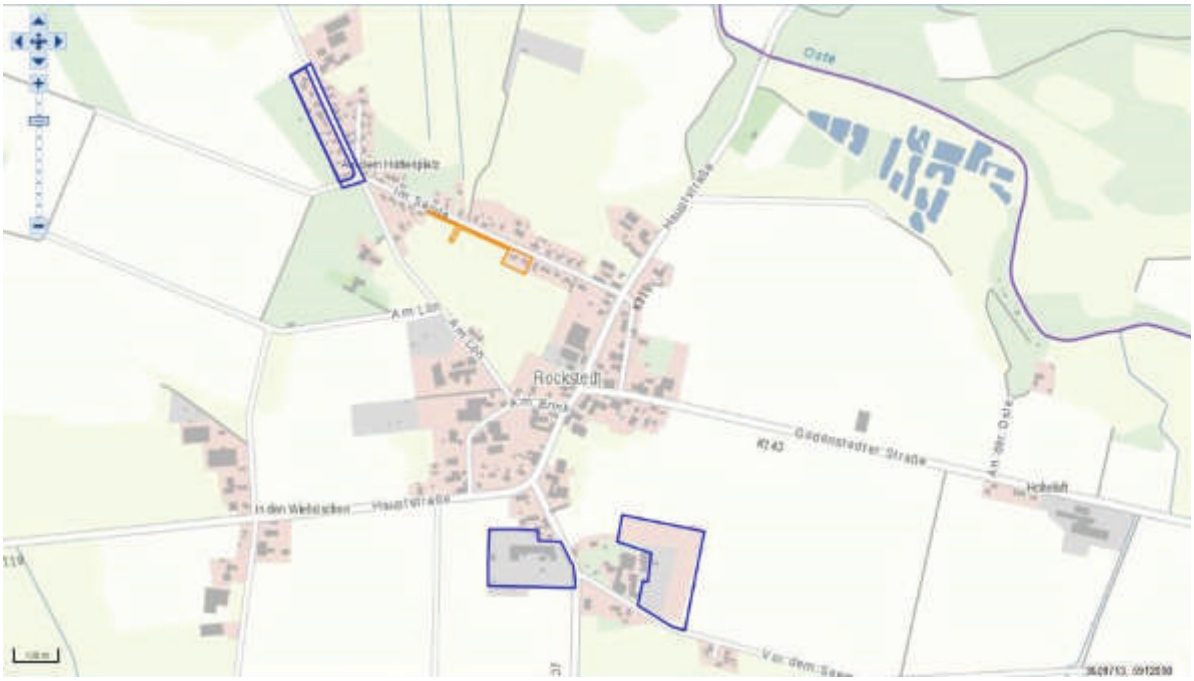

Abb. 79 Rockstedt Übersicht der verbindlichen Bauleitpläne

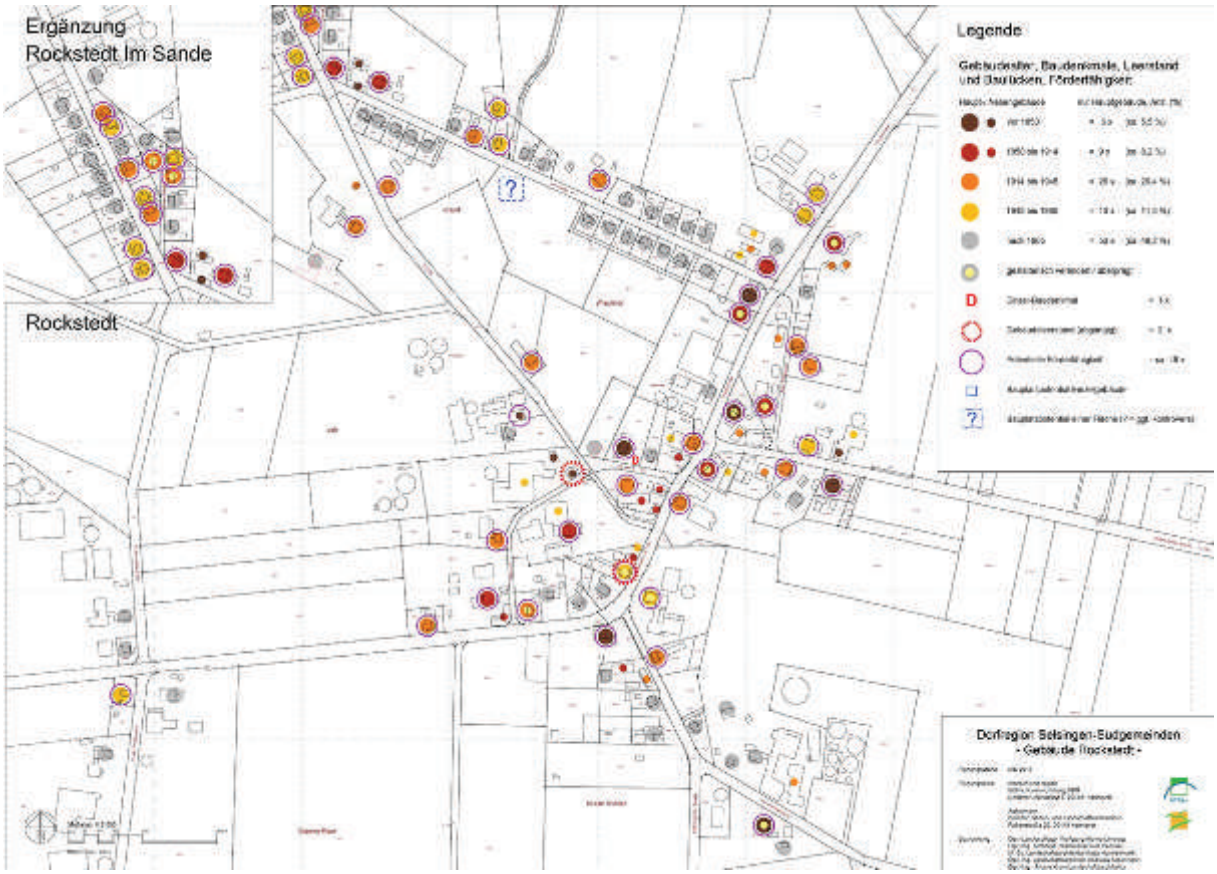

Abb. 80 Rockstedt Gebäude und Gebäudealter

In der Karte zum Gebäudealter ist die schrittweise städtebauliche Entwicklung mit der ältesten Bausubstanz (dunkelbraun) hin zur Nachkriegsbebauung (orangegelb) dokumentiert. Etwa 40 % der Hauptgebäude stammen aus der Zeit vor 1945, während knapp 50 % der Bausubstanz, entsprechend der örtlichen Bestandsaufnahme, als reine Wohnbebauung seit 1965 erstellt wurden. Gemäß der Einschätzung besteht für 49 Gebäude/Hofstellen die Option für eine Förderung privater Maßnahmen im Rahmen der Dorfentwicklung.

Der Plan dokumentiert keine einzelnen Baulücken im Innenbereich. Lediglich die kontrovers diskutierte Baufläche „Im Sande“ ist im Plan eingetragen. Für Rockstedt ist einzig der Leerstand im Bereich der Hauptstraße 16 bedeutsam, weil hierdurch das städtebauliche Erscheinungsbild deutlich negativ geprägt ist. Sofern sich keine Option für eine Nachnutzung ergibt, ist selbst ein Abriss aus Sicht der Dorfentwicklung möglich, da es sich um keine hochwertige historische Bausubstanz handelt.

Abb. 81 Rockstedt Karte landwirtschaftlicher Nutzung im Dorf
(LW = landwirtschaftlicher Betriebsteil mit 50/100 m Radius, BG = Biogasanlage mit 200 m Radius)

Die Karte zur landwirtschaftlichen Nutzung zeigt für Rockstedt 16 landwirtschaftliche Betriebe/Betriebsteile und fünf Standorte für Biogasanlagen. Auch wenn grundsätzlich von einem Bestandsschutz auszugehen ist, war im Rahmen der Dorfentwicklung derzeit nicht umfassend zu ermitteln, inwieweit alle innerörtlichen Standorte auf eine dauerhafte Zukunft ausgerichtet sind. Mit den eingetragenen Abstandsradien ist jedoch die Konfliktsituation aufgrund potenzieller landwirtschaftlicher Emissionen deutlich erkennbar.

Abb. 82 Rockstedt Bestandsaufnahme Ortsbild und Grünstruktur

Leitprojekte

DV – 3.1 Sanierung und barrierefreie Gestaltung des Dorfgemeinschaftshauses "Haus im Löh" sowie des Freigeländes

Infotafel mit Ortsplan

Fachwerk, landwirtschaftliches Nebengebäude

Dorfgemeinschaftshaus Am Löh

Leerstand in der Ortsmitte (Hauptstraße 16)

Störche auf dem Nest

Wiege der Biogaserzeugung in Rockstedt

Abb. 83 Rockstedt Impressionen/Fotos

6.3 Seedorf und Godenstedt

Von den drei Südgemeinden der Dorfregion liegt die Gemeinde Seedorf mit ihren Ortsteilen Seedorf und Godenstedt unmittelbar südlich von Selsingen, dem Sitz der Samtgemeinde. Zum Stichtag 30.06.2014 lebten 983 Einwohner in der Gemeinde, wobei sich ca. 74 % der Haushalte in Seedorf befinden und 26 % der Haushalte auf Godenstedt entfallen. Die Fläche der Gemeinde beträgt 18,69 km², was einer Einwohnerdichte von 53 EW/km² entspricht.

Die Bundeswehrkaserne mit ihrem Standort innerhalb der Gemeinde Seedorf ist sicherlich eine Besonderheit in der Dorfregion. In der Fallschirmjäger-Kaserne, mit insgesamt elf Kompanien, sind heute ca. 2.500 Soldaten und zivile Bundeswehrangehörige beschäftigt.

Seedorf

Siedlung und Landschaft

Abb. 84 Seedorf Luftbild der Ortslage (unmaßstäblich, genordet)

Die Lage der Gemeinde wurde bereits angesprochen. Seedorf liegt ca. 2 km südlich von Selsingen und ist über die Bundesstraße 71 sehr gut angebunden. Auch das Mittelzentrum Zeven, südlich der Gemeinde Seedorf, ist lediglich 7 km entfernt. Westlich von Seedorf verläuft die stillgelegte Bahntrasse von Rotenburg nach Bremervörde. Die mittlere Höhe von Seedorf befindet sich bei 30-35 m über NN.

Im Luftbild ist die gerade Streckenführung der Bundesstraße 71, die den Ort durchschneidet, gut zu erkennen. Ein Großteil der Bebauung, ebenso die historischen Siedlungsstrukturen mit den landwirtschaftlichen Hofstellen liegen vorwiegend auf der Westseite der Bundesstraße. Der See, der Seedorf seinen Namen gegeben hat, wurde im vorletzten Jahrhundert abgelassen und ist auch nicht mehr auf der historischen Karte (um 1900) verzeichnet. An der Stelle des Sees befinden sich heute eine innerörtliche Weidefläche und ein Regenrückhaltebecken. Hier liegt auch die Ortsmitte von Seedorf, die neben dem Gebäude des Kindergartens auch die gegenüberliegenden Freiflächen umfasst.

Siedlungsentwicklung

Die alten Hofstellen mit der historischen Bebauung befinden sich im Bereich der Ringstraße, der Dorfstraße und der Poststraße. Die landwirtschaftlichen Betriebe Am Bogel, östlich der Bundesstraße, sind auf der historischen Karte nicht verzeichnet und wurden somit erst nach 1900 errichtet.

Neben den wenigen verbliebenen landwirtschaftlich geprägten Grundstücken ist Seedorf heute maßgeblich durch die geordnete Wohnbebauung geprägt, die nach 1945 entstanden ist. Dennoch sind die gewachsenen und aufgelockerten Strukturen der älteren Dorfbereiche gut zu erkennen. Neben einigen wenigen Weideflächen ist der Naturraum um Seedorf vorwiegend durch Ackerflächen geprägt. Westlich von Seedorf befinden sich, mit Abstand zum Dorf, einige Forstflächen.

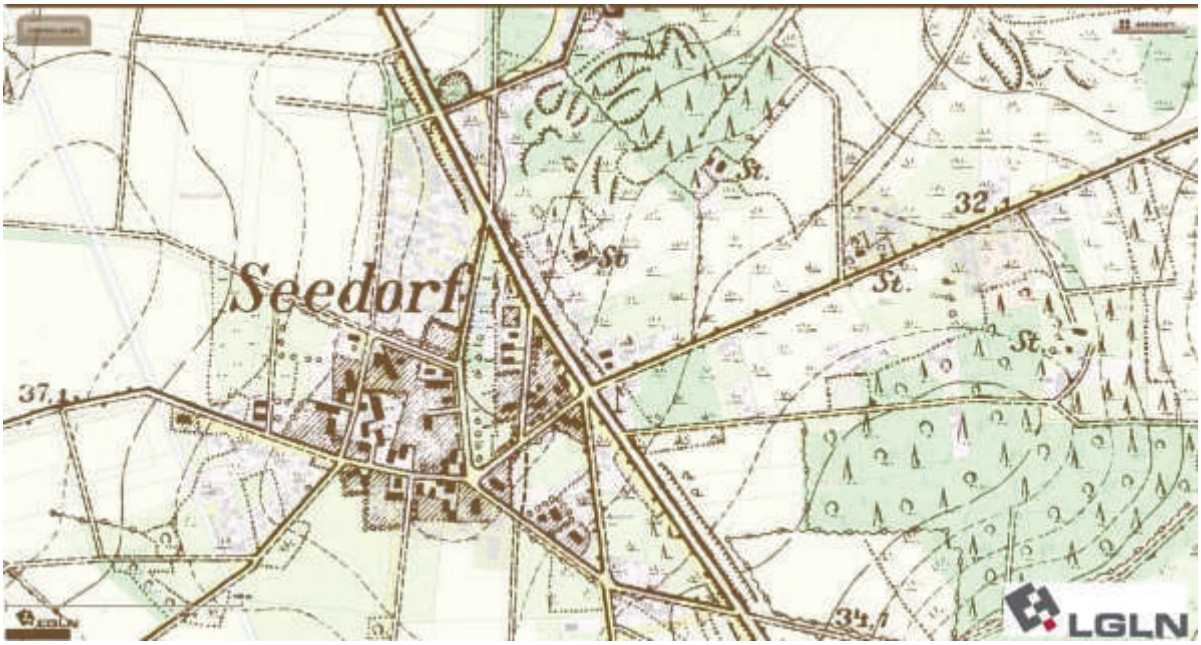

Abb. 85 Seedorf Preußische Landesaufnahme (um 1900)

Abb. 86 Seedorf Lageplan TK 25 (2014))

Planungsrecht und Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Anteil von Seedorf als Dorfgebiet dargestellt. Als Wohnbauflächen stellt der FNP die bereits bebauten Siedlungsbereiche Am See dar, für die auch eine verbindliche Bauleitplanung vorliegt. Zudem ist eine künftige Baufläche nördlich der Dorfstraße im Bereich der Bahnlinie dargestellt, die aus Sicht der Dorfentwicklung städtebaulich nicht in die vorhandene Bebauung integriert ist und besser an anderer Stelle im Siedlungsgefüge angeordnet werden sollte.

Für Seedorf besteht eine erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen, die sich aus der Lage des Ortes und des Standortes der Kaserne begründet. Daher besteht der Wunsch der Gemeinde, weitere Bauplätze in der Ortslage anzubieten. Derzeit läuft das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Godenstedter Straße“ im Bereich des alten Sportplatzes, dessen Lage und Größe aus Sicht der Dorfentwicklung angemessen erscheinen.

Abb. 87 Seedorf Darstellung FNP überlagert durch ALK

Abb. 88 Seedorf Übersicht der verbindlichen Bauleitpläne

Die Karte mit der Einschätzung der Altersstruktur der Gebäude zeigt die lose Verteilung der historischen Bausubstanz, wobei sich der Schwerpunkt des Altbaubestandes, wie bereits erwähnt, westlich der Bundesstraße befindet. Als „junges Dorf“ werden lediglich knapp 17 % der Bausubstanz den Altersklassen vor 1945 zugewiesen, während 75,5 % der Gebäude nach 1965

entstanden sind. Aus Planersicht bestehen für 32 Gebäude/Hofstellen die Option für eine Förderfähigkeit im Rahmen der Dorfentwicklung.

Hinsichtlich der baulichen Potenziale im Altbestand sind in Seedorf nur zwei Leerstände verzeichnet. Zudem sind nur wenige Baulücken, sprich verfügbare, unbebaute Grundstücke vorhanden, so dass die Entwicklung eines Baugebietes folgerichtig erscheint.

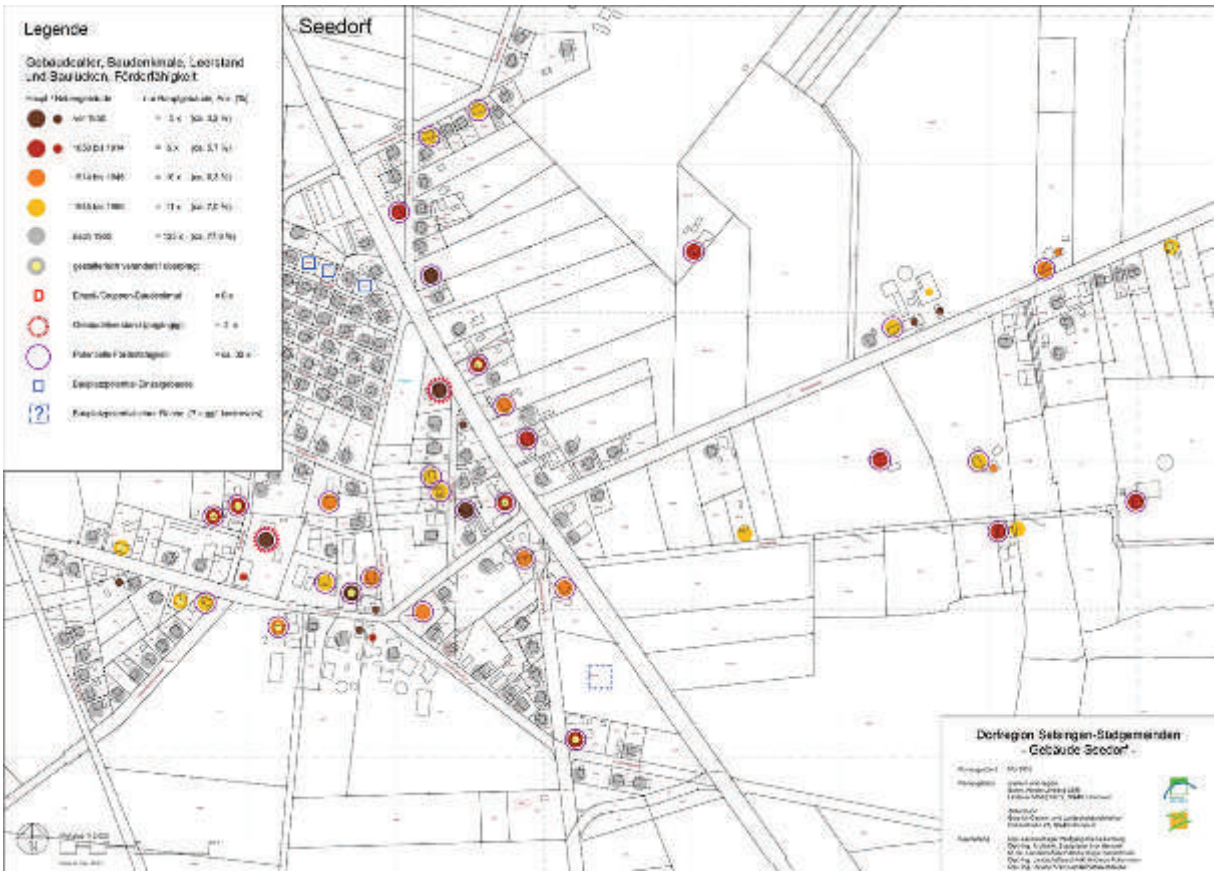

Abb. 89 Seedorf Gebäude und Gebäudealter

Auf der Karte sind drei landwirtschaftliche Betriebe in der alten Ortslage von Seedorf verzeichnet. Zwei Betriebe liegen in peripherer Ortsrandlage, so dass keine wesentlichen Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzung abzusehen sind.

Leitprojekte

DV – 3.5 Gestaltung der ehemaligen Schule zum Treffpunkt für alle Generationen

BD – 6.4 Entwicklung der Ortsmitte Seedorf

Abb. 90 Seedorf Karte landwirtschaftlicher Nutzung im Dorf
(LW = landwirtschaftlicher Betriebsteil mit 50/100 m)

Abb. 91 Seedorf Bestandsaufnahme Ortsbild und Grünstruktur

Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 73

Schützenhaus und Veranstaltungsraum

Alte Schule in der Ortsmitte

Altes Feuerwehrhaus und Infotafel

Historisches Fachwerkgebäude

Ländliche Idylle

Abb. 92 Seedorf Impressionen / Fotos

Godenstedt

Siedlung und Landschaft

Mit etwa 255 Einwohnern ist Godenstedt die kleinste Dorfgemeinschaft in der Dorfregion. Das Dorf wird durch den Landschaftsraum der Osteniederung in den stark landwirtschaftlich geprägten Teil westlich der Oste und den stärker wohnbaulich geprägten Bereich auf der Ostseite des Flusses unterteilt. Beide Ortsbereiche sind durch eine Brücke miteinander verbunden. Die Brücke stellt die einzige Querung der Oste innerhalb der Dorfregion dar und verbindet Godenstedt mit Seedorf. Die Verbindungsstraße nach Seedorf ist als Gemeindestraße in keinem guten Ausbauzustand. Insbesondere innerhalb der Ortslage (Bahnhofstraße) wird die Straßensituation, teils ohne Fußweg, kritisiert. Die nächst gelegenen Querungsmöglichkeiten befinden sich bei Eitzmühlen und nördlich von Zeven, wo die B 71 über die Oste nach Selsingen führt. Zu Godenstedt gehören zwei ausgesiedelte landwirtschaftliche Betriebe westlich der Ortslage an der Rockstedter Straße, der Kreisstraße 143. Nach Süden verbindet die Kreisstraße Godenstedt mit dem ca. 4 km entfernt gelegenen Zeven.

Siedlungsentwicklung

Die historischen Wurzeln von Godenstedt liegen auf der Westseite der Oste. In der historischen Karte und in der heutigen baulichen Struktur ist die aufgelockerte Bauweise mit den großen landwirtschaftlichen Hofstellen gut zu erkennen. In der Niederung der Oste, im Überschwemmungsbereich, befinden sich die Wiesen und Weiden. Nach Westen orientieren sich die landwirtschaftlichen Feldfluren. Die Umgebung des Siedlungsraumes östlich der Oste ist überwiegend durch Waldflächen geprägt, die bis zur stillgelegten Bahnlinie reichen.

Abb. 93 Godenstedt Luftbild der Ortslage (unmaßtäblich, genordet)

In den 1970er Jahren wurde in Godenstedt ein Dorfgemeinschaftshaus als zentraler Ort des Soziallebens errichtet, das sich im Altdorf vor der Brücke befindet. Das Gebäude ist in die Jahre gekommen und bedarf einer substanziellen Anpassung an die aktuellen Erfordernisse und einer energetischen Sanierung.

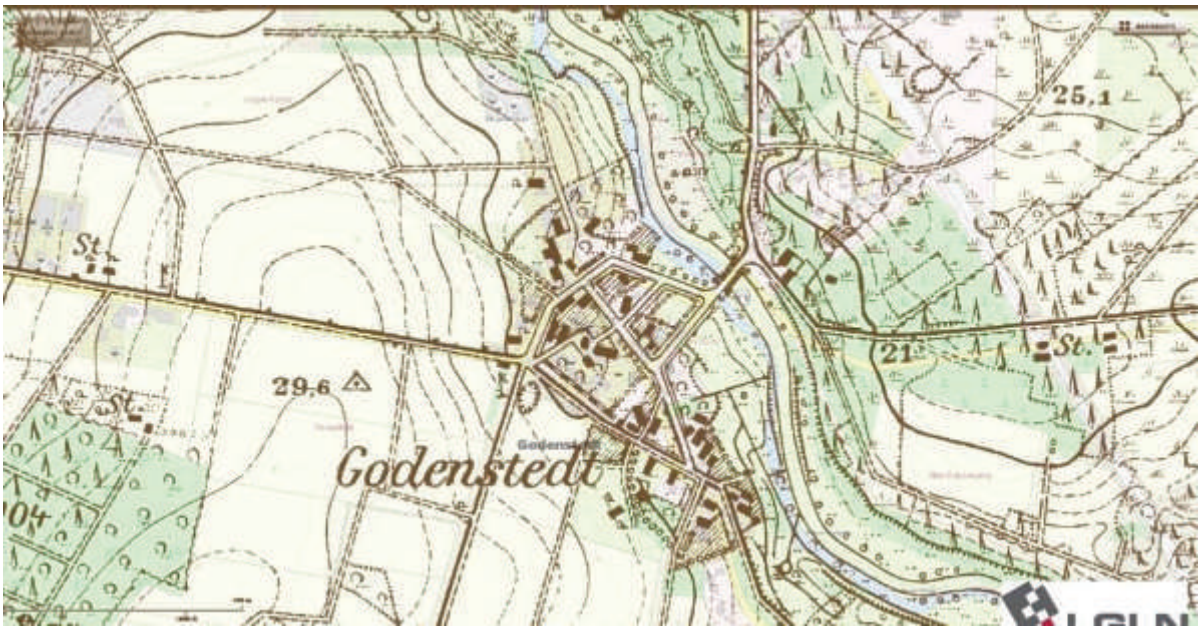

Abb. 94 Godenstedt Preußische Landesaufnahme (um 1900)

Abb. 95 Godenstedt Lageplan TK 25 (2014))

Planungsrecht und Bauleitplanung

Der Altdorfbereich westlich der Oste ist im Flächennutzungsplan gemäß der besonderen Art seiner baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Siedlungsflächen östlich der Oste sind Wohnbauflächen (W), die von Waldflächen umrahmt sind. Für die Niederung der Oste ist das Überschwemmungsgebiet dargestellt und die Flächen der Landschaftsschutzgebiete sind nachrichtlich übernommen.

Für Godenstedt bestehen verbindliche Bauleitplanungen für die Siedlung „Über der Oste“ und für die Biogasanlagen nördlich des alten Dorfes. Einzelgrundstücke als Baulücken sind in Godenstedt nicht vorhanden. Einzig entlang der Bergstraße ergäbe sich die Option für eine geringfügige Entwicklung.

Abb. 96 Godenstedt Darstellung FNP überlagert durch ALK

Abb. 97 Godenstedt Übersicht der verbindlichen Bauleitpläne

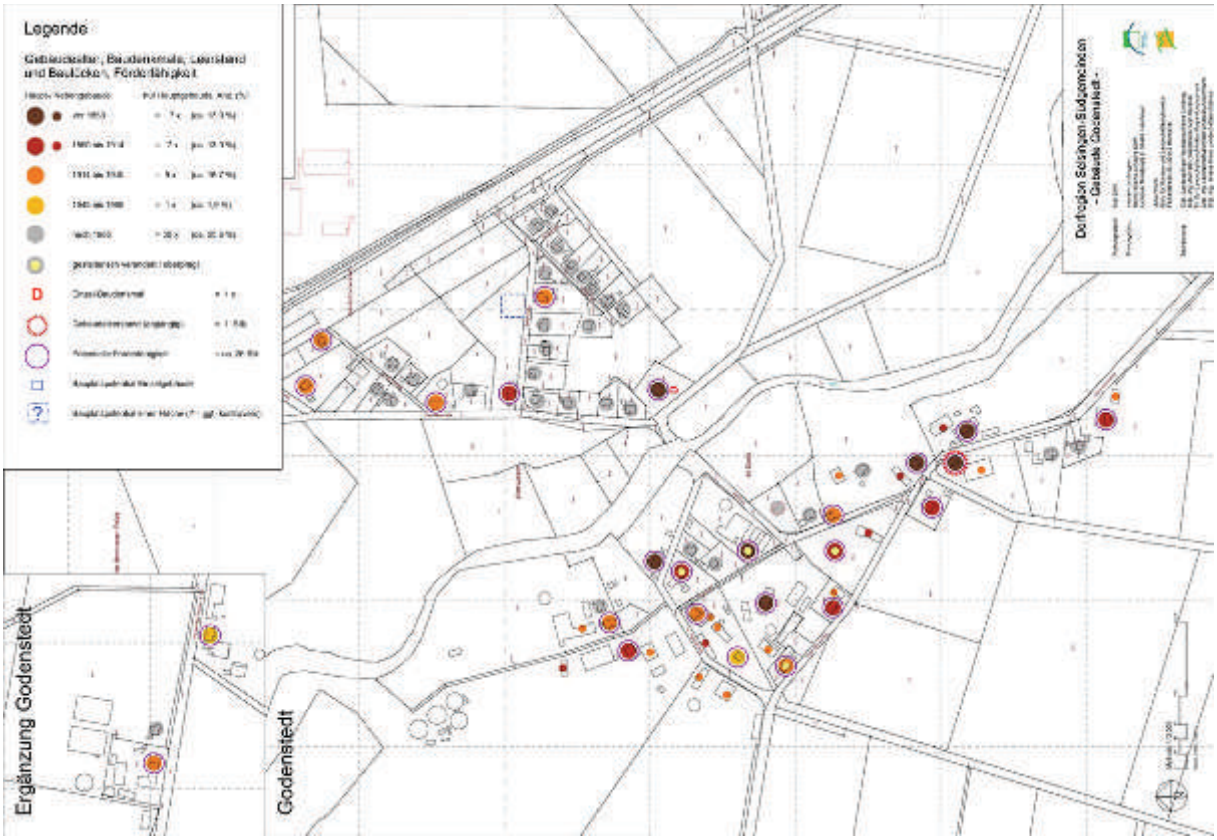

Abb. 98 Gebäude und Gebäudealter Godenstedt (Karte gedreht, nicht genordet!)

Beim Gebäudealter ergibt sich für Godenstedt ein Bestand der historischen Bausubstanz (vor 1945) von ca. 42 %. Damit hat Godenstedt prozentual den höchsten Anteil alter Bausubstanz. 54 % der Hauptgebäude wurden nach 1965 erstellt und fallen somit aus der Förderkulisse der Dorfentwicklung heraus. Insgesamt werden 26 Gebäude / Hofstellen definiert, bei denen potenziell die Möglichkeit einer Förderung besteht.

Abb. 99 Godenstedt Karte landwirtschaftlicher Nutzung im Dorf
LW = landwirtschaftlicher Betriebsteil mit 50/100 m Radius, BG = Biogasanlage mit 200 m Radius)

Die Karte der landwirtschaftlichen Betriebe verdeutlicht, dass auch in Godenstedt eine Konfliktsituation zwischen landwirtschaftlichen Immissionen und einer möglichen Innenentwicklung für den alten Dorfbereich gesehen werden kann. Die Siedlung östlich der Oste ist, in Bezug auf landwirtschaftliche Emissionen, konfliktfrei.

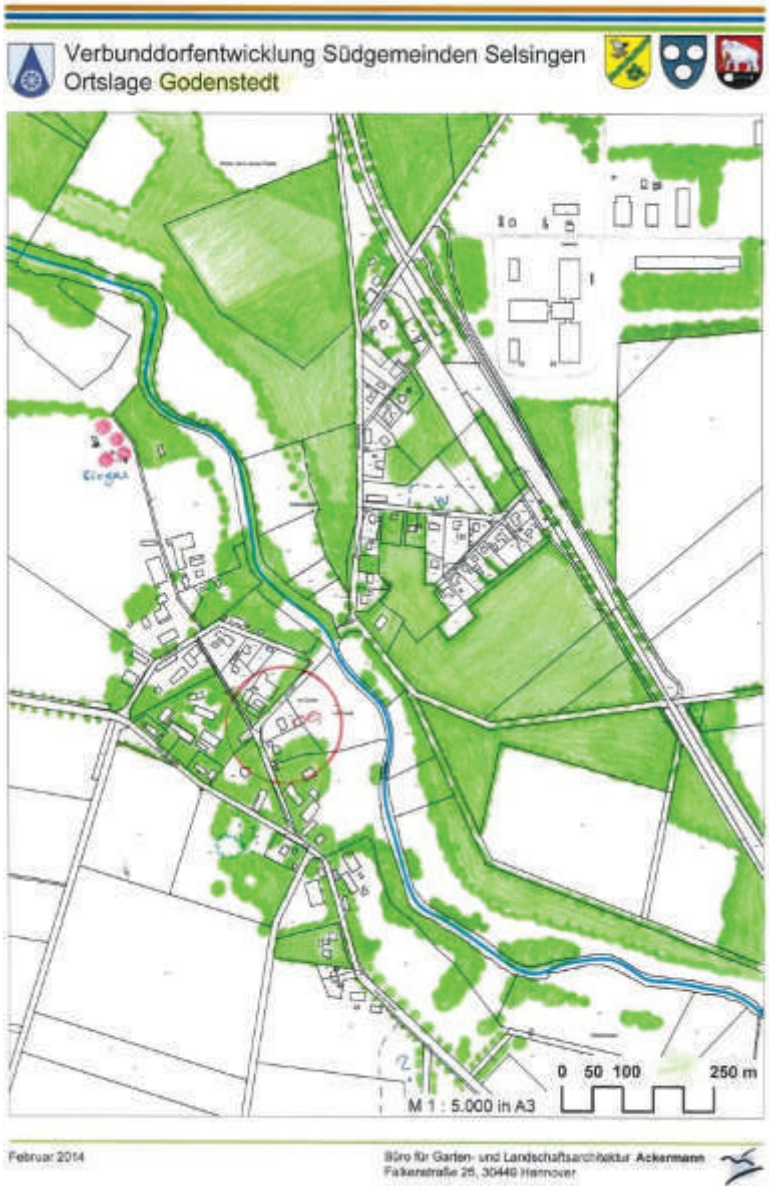

Abb. 100 Godenstedt Bestandsaufnahme Ortsbild und Grünstruktur

Leitprojekte

DV – 3.4 Energetische Sanierung und Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses

BD – 6.5 Umgestaltung des Platzes im Dorfmittelpunkt zum „Treffpunkt Godenstedt“

BD – 6.6 Ausbau und Sicherung des Boots-Anlegers an der Oste

Die Ortseinfahrt von Süden mit großem Baumbestand zur Osteniederung

Die breite und ökologisch wertvolle Osteniederung verläuft durch den Ort

Ein Sitzplatz mit Schautafel für Wanderer/Radwanderer

Das Dorfgemeinschaftshaus in zentraler Ortslage

Der Glockenturm und das historische Feuerwehrgebäude

Denkmalwürdiges Fachwerkgebäude in Godenstedt

Abb. 101 Godenstedt Impressionen / Fotos

7 Maßnahmenübersicht / Kostenkalkulation / Prioritäten

7.1 Maßnahmenübersicht und Prioritäten öffentlicher Maßnahmen

Der Arbeitskreis hat alle Projektsteckbriefe diskutiert und die Vorhaben nach folgenden Kriterien eingeordnet. Insgesamt wurden 37 Projektsteckbriefe erarbeitet, von denen sich 5 auf (2 private Projekt, 3 Vereine) private Maßnahmen beziehen. 32 Projekte können der Samtgemeinde Selsingen als Träger zugeordnet werden. Die Projekte wurden einzeln entsprechend ihrer zeitlichen Umsetzungsfähigkeit

- kurzfristig (2017 / 2018)
- mittelfristig (2018 – 2020)
- langfristig (2020 ff.)

sowie ihrer Bedeutung für die Region / das Dorf eingeschätzt:

A Entfaltet seine Wirkung über die Dorfregion hinaus

B Wirkung seine Wirkung in der Dorfregion

C Entfaltet seine Wirkung im Dorf

D Entfaltet seine Wirkung lokal

Die Übersicht zeigt, die Anzahl der Maßnahmen, die als besonders dringlich angesehen werden und eine hohe Priorität aufweisen. Aus der Kombination der Umsetzungswahrscheinlichkeit und ihrer Bedeutung ergab sich die Festlegung von Prioritäten, die in der Arbeitskreissitzung festgelegt wurden. Die Prioritätensetzung ist jeweils in dem entsprechenden Projektsteckbrief dokumentiert (Teil II).

7.2 Kostenkalkulation

7.2.1 Kostenschätzung Öffentliche Maßnahmen

Für die öffentlichen Maßnahmen wurde eine überschlägige Kostenschätzung vorgenommen. Bei der Vielzahl der Maßnahmen kann diese nur Näherungswerte darstellen. Das Ergebnis sind 37 öffentliche Projekte, die in einem Projektsteckbrief beschrieben und mit Kosten versehen wurden sowie 50, die in einer Ideenliste gesammelt sind. Das ergibt ein Investitionsvolumen von ca. 4,6 Mio. Euro sowie für nichtöffentliche Projekte mit einem Volumen von ca. 220.000 Euro, welches sich allein auf die 37 Projekte bezieht.

Umsetzung		Wirkung				Summe
		A	B	C	D	
kurz	1	4	13	2	0	19
mittel	2	3	7	4	0	14
lang	3	0	2	2	0	4
Summe		7	22	8	0	37

Priorität I	20
Priorität II	13
Priorität III	4

Abb. 102 Gesamtübersicht der Projektpriorität

	Kosten (brutto)	Mögliche Gesamtförderung	Eigenanteil
öffentlich	Gesamt	63,00%	37,00%
	4.648.797,00 €	2.928.742,11 €	1.720.054,89 €
nicht öffentlich (Vereine, Kirche, Privat)	Gesamt	30,00%	70,00%
	218.960,00 €	65.688,00 €	153.272,00 €
Summe	4.867.757,00 €	2.994.430,11 €	1.873.326,89 €

Brutto: Nettokosten + 15 % Planungskosten + 19 % Mwst.

Abb. 103 Gesamtübersicht der geschätzten Projektkosten

7.2.2 Übergabepunkte

Im Rahmen der Umsetzungsbegleitung sollen die folgenden Projekte und Themen vorrangig berücksichtigt werden

- Projekte
  - Dorfgemeinschaftseinrichtungen
  - Dorftreffpunkte
- Themen
  - Dorfgemeinschaft / Vereine
  - Siedlungsentwicklung
  - Energetische Quartiersentwicklung
    - Beratung
      - private / öffentliche Maßnahmen

- Gebäudesanierung / Gestalt
- Energetische Sanierung
- Energetische Quartiersentwicklung

7.2.3 Start-Projekte

In jeder Gemeinde soll ein Leitprojekt als Starprojekt umgesetzt werden dies sind:

Code	Startprojekte	Ortschaft
FT - 7	Aufwertung und Vernetzung der Landschaft durch Büsche und Hecken in der Feldmark (Pflanzaktion)	Region
BD - 6.3	Erlebnisplatz für Jung und Alt	Ostereistedt
BD – 6.6	Ausbau und Sicherung des Boots-Anlegers an der Oste	Godenstedt
DV – 3.3	Entwicklung eines Dorfgemeinschaftszentrums in Rhadereistedt	Rhade / Rhadereistedt

7.2.4 Kostenschätzung Private Maßnahmen

Die Bewertung der Gebäudesubstanz in der Dorfregion Selsingen-Südgemeinden erfolgt auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und den daraus abgeleiteten Karten zum Gebäudealter, in der auch Aussagen zur potenziellen Förderfähigkeit der Bausubstanz getroffen wurde.

Davon ausgehend, dass die Größenordnung der angestrebten Förderung einigermaßen gleichmäßig verteilt ist und ein Schwerpunkt im Bereich der Maßnahmen mit mittlerem Umfang gesetzt wird, ergibt sich eine statistisch ermittelte Fördersumme von 569.750,00 € (15%)

Förderkulisse	pot. förderfähig	davon 15%
Rhade	78	12
Rhadereistedt	39	6
Ostereistedt	62	9
Rockstedt	49	7
Seedorf	32	5
Godenstedt	26	4
Summe	286	43

mögliche Förderung	Fördersatz	Fördermittel
Kleine Maßnahmen (30%)	5.000,00 €	64.500,00 €
mittlere Maßnahmen (40%)	12.500,00 €	215.000,00 €
Große Maßnahmen (30%)	22.500,00 €	290.250,00 €

Summe / Förderquote 30 %	569.750,00 €

Gesamtinvestitionen private Maßnahmen	1.899.166,67 €

Abb. 104 Berechnung der Förderung privater Maßnahmen

Auf dieser Grundlage und bei einem Fördersatz von 30 % ist zu erwarten, dass private Investitionen in einer Größenordnung von 1.899.166,67 Mio. € (15%) ausgelöst werden, die zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

Diese Summen können lediglich als eine grobe Vorausschätzung angesehen werden.

8 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

8.1 Ablauf der Beteiligung

Im Rahmen der Dorfentwicklung Dorfregion Selsingen-Südgemeinden wurden zu Beginn sowie zum Ende der Planungsphase eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange (Liste der Samtgemeinde Selsingen) schriftlich um Stellungnahme gebeten. Zusätzlich hat es im Dezember 2015 ein Gespräch mit Vertretern diverser Fachbereiche beim Landkreis Rotenburg (Wümme) gegeben. Das Gesprächsprotokoll befindet sich in Kapt. 8.3.

Im Zeitraum vom 07.07.2016 bis 08.08.2016 wurde der Entwurf des DE-Planes zur Ermöglichung einer Stellungnahme durch die Bürger von der Samtgemeinde Selsingen öffentlich ausgelegt. Die Antworten und Hinweise sind in der folgenden Tabelle im Kap. 8.2 zusammengefasst und abgewogen.

8.2 Darstellung Antworten der Träger Öffentlicher Belange

Nr.	Name Behörde	PLZ	Ort	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 1. Durchgang	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 2. Durchgang	Abwägungen
1	Landkreis Rotenburg	27344	Rotenburg (Wümme)	19.08.15			22.06.16	21.07.16	Keine Bedenken. Hinweise aus der Besprechung vom 10. Dezember 2015 sind zu berücksichtigen. Bei geplanten Einzelmaßnahmen müssen rechtzeitig Abstimmungen und Anträge zur Stellungnahme vorgelegt werden. Hinweise zur: - Straßenbeleuchtung - Naturnahen Pflanzenverwendungen im LK Rotenburg (Wümme)	Wird bei konkreten Maßnahmen berücksichtigt.
2	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven	27474	Cuxhaven	19.08.15			22.06.16	23.06.16	Begrüßung der verbesserten Anbindung des Gewerbestandortes in Rhadereistedt aus Immissionsschutzgründen. Keine weiteren Belange des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes berührt.	Wird bei konkreten Maßnahmen berücksichtigt.

Nr.	Name Behörde	PLZ	Ort	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 1. Durchgang	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 2. Durchgang	Abwägungen
3	Niedersächsische Landesforsten Forstamt Rotenburg	27356	Rotenburg (Wümme)	19.08.15			22.06.16	25.07.16	Es bestehen keine Bedenken aus forstwirtschaftlicher Sicht, soweit Waldflächen nicht überplant werden. Um die Schule in Ostereistedt (S. 95) und den Sportplatz sollen Fichten durch Laubgehölze ersetzt werden. Sofern es sich hier um Wald und nicht um Baumreihen handelt, muss der Eingriff mit dem Forstamt abgestimmt werden.	Wird bei konkreten Maßnahmen berücksichtigt.
4	Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Stade	21660	Stade	19.08.15			22.06.16	15.07.16	Im Plangebiet verlaufen die B 71 und die L 122, für die die NLSTBV als Straßenbaulastträger zuständig ist. Grundsätzlich sind für alle Maßnahmen im Bereich Straßen im Einzelfall Abstimmungen zu treffen und müssen von der NLSTBV zugestimmt werden.	Wird bei konkreten Maßnahmen berücksichtigt.
5	EVB Elbe-Weser GmbH	27392	Zeven	19.08.15			22.06.16			

Nr.	Name Behörde	PLZ	Ort	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 1. Durchgang	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 2. Durchgang	Abwägungen
6	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Bezirksst. Bremervörde	27432	Bremervörde	19.08.15	01.09.15	Es sind keine Maßnahmen geplant. Bei Fragen steht Frau Weingärtner zur Verfügung.	22.06.16	29.07.16	Begrüßen die Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange und die Einbindung der Landwirte vor Ort.	Keine Abwägung erforderlich.
7	Industrie- und Handelskammer Stade	21680	Stade	19.08.15			22.06.16	07.06.16	Die IHK Stade begrüßt die Dorfentwicklungsplanung und hat zahlreiche Mitgliedsunternehmen im Planungsgebiet. Sie weist darauf hin, dass bei Umsetzung von Maßnahmen die umliegenden Unternehmen beteiligt werden sollten. Das Projekt Rhad-3 begrüßt die IHK sehr und weist auch hier auf eine detaillierte Beteiligung der Unternehmen hin. Bei weiteren Planungen (De-Planung wie auch Planverfahren) möchte die UHK weiter beteiligt werden. Hinweis: Beachtung der Änderungen in LROP und RROP nach deren Feststellung durch die DE Planung wünschenswert.	Wird bei konkreten Maßnahmen berücksichtigt.

Nr.	Name Behörde	PLZ	Ort	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 1. Durchgang	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 2. Durchgang	Abwägungen
8	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	21335	Lüneburg	19.08.15			22.06.16			
9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	30631	Hannover	19.08.15			22.06.16			
10	Unterhaltungsverband Nr. 19 „Obere Oste“, Ge-Geschäfts schäftsstelle	27404	Zeven	19.08.15	25.08.15	Das Verbandsgebiet der Oberen Oste befindet sich mit seinen Gewässern der II. Ordnung teilweise innerhalb der betroffenen Gemeindegebiete. Sind Maßnahmen an Gewässern II. Ordnung vorgesehen, so wäre der UHV Obere Oste zu beteiligen.	22.06.16			Wird bei konkreten Maßnahmen berücksichtigt.

Nr.	Name Behörde	PLZ	Ort	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 1. Durchgang	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 2. Durchgang	Abwägungen
11	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Lüneburg	21337	Lüneburg	19.08.15	26.08.15	Innerhalb des Planungsgebiets besitzt die Landesnaturschutzverwaltung im NSG Huvenhoopsmoor einige Flächen. Weitere Umweltdaten können vom Server des NLWKN und des Umweltministerium bezogen werden.	22.06.16			Keine Abwägung erforderlich.

Nr.	Name Behörde	PLZ	Ort	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 1. Durchgang	Versand	Eingang	Anregungen und Hinweise 2. Durchgang	Abwägungen
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	28207	Bremen	19.08.15	31.08.15	Nach § 139 Abs. 3 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen mit der Telekom abzustimmen. Im Planbereich sind zurzeit keine Planungen und sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des neuen Gebiets bedeutsam sind. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können erst Angaben gemacht werden, wenn endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.	22.06.16	22.07.16	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Im Planbereich sind zurzeit keine Planungen und sonstige Maßnahmen beabsichtigt. Der Bestand und Betrieb vorhandener TK-Linien muss gewährleistet bleiben. Sollten Änderungen an Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten. Bei Planungsänderungen bitte erneut beteiligen. Detailpläne können unter Planauskunft.Nord@telekom.de angefordert werden. Oder: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html	Wird bei konkreten Maßnahmen berücksichtigt.