

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

# **Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land**

**Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke**



---

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

# **Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land**

**Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke**

**Genehmigte Planfassung September 2011**

Auftraggeber: Stadt Neustadt a. Rbge.  
Auftragnehmer: Planungsgruppe Stadtlandschaft Hannover  
Projektleitung: Dipl.-Ing. Karin Bukies  
Dr.-Ing. Harald Meyer  
Mitarbeit: Dipl.-Ing. Verena Oesterlein

Stadtlandschaft

---

Planungsgruppe für  
Architektur, Städtebau  
und Landschaftsplanung

Lister Meile 21  
30161 Hannover  
Tel. 0511 - 14391/92  
Fax 0511 – 15338  
email@stadtlandschaft.de



## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorferneuerung .....</b>	<b>3</b>
Niedersächsisches Dorferneuerungsprogramm.....	3
Dorferneuerung Mühlenfelder Land.....	3
Arbeitskreis.....	4
Beteiligung der Behörden.....	8
Planungsablauf.....	9
Dorferneuerungsplan.....	9
<b>1. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>10</b>
1.1 Strukturdaten.....	10
1.2 Planerische Vorgaben.....	10
1.2.1 Regionalplanung.....	10
1.2.2 Bauleitplanung.....	11
1.2.3 Schutzgebiete.....	12
1.2.4 Flurbereinigung.....	13
1.3 Ortsgeschichte und Siedlungsentwicklung.....	14
<b>2. Bestandsaufnahme und Bewertung.....</b>	<b>18</b>
2.1 Natur und Landschaft.....	18
2.1.1 Naturräumliche Situation, Bodenverhältnisse.....	18
2.1.2 Landschaftsstruktur.....	18
2.1.3 Bereiche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.....	23
2.2 Verkehrs- und Siedlungsstruktur.....	24
2.2.1 Überörtliches Verkehrsnetz.....	24
2.2.2 Situation in den Ortschaften.....	24
2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	28
2.3 Nutzungen (Wirtschaft, Versorgung, Gemeinschaftsleben).....	29
2.3.1 Gewerbe, Versorgung, öffentliche Einrichtungen.....	29
2.3.2 Gemeinschaftsleben und Dorfkultur.....	30
2.4 Landwirtschaft.....	33
2.5 Baukultur und Ortsbild.....	41
2.5.1 Örtliche Baukultur.....	41
2.5.2 Dörfliche Freiräume.....	44
2.5.3 Ortsbildanalyse.....	46

2.6 Dorfökologie, Pflanzen- und Tierwelt.....	55
<b>3. Planungskonzept.....</b>	<b>57</b>
3.1 Leitbild: Das Mühlenfelder Land hat Zukunft.....	57
3.1.1 Dorfgemeinschaft, Identität, Familie.....	57
3.1.2 Verkehr.....	58
3.1.3 Wirtschaft und Versorgung.....	59
3.1.4 Natur, Landwirtschaft, Tourismus.....	59
3.1.5 Ortsbild und Baukultur.....	60
3.2 Bedeutung für die ILEK-Region.....	61
<b>4 Maßnahmenkonzept.....</b>	<b>62</b>
4.1 Maßnahmen der Gesamtentwicklung.....	62
4.2 Ortschaftsbezogene Maßnahmenkonzepte .....	69
Maßnahmenkonzept Borstel.....	71
Maßnahmenkonzept Dudensen.....	87
Maßnahmenkonzept Hagen.....	105
Maßnahmenkonzept Nöpke.....	119
4.3 Maßnahmen an privaten Objekten.....	135
4.3.1 Erneuerungsbedarf privater Anwesen.....	135
4.3.2 Gestaltungsempfehlungen für private Maßnahmen.....	136
4.4 Gestaltungsempfehlungen für öffentliche Maßnahmen.....	147
<b>Anhang.....</b>	<b>151</b>
1 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange.....	151
2 Kostenschätzung Maßnahmenkonzept.....	157
3 Wege- und Gewässerplan Flurbereinigung	
4 ZILE-Richtlinien	

## **Einleitung: Grundlagen und Ziele der Dorferneuerung**

### **Niedersächsisches Dorferneuerungsprogramm**

---

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Entdeckung des ländlichen Raumes als Wohnort und Erholungsraum hat in den vergangenen Jahrzehnten zu tief greifenden Veränderungen der Funktion, der Gestalt und des Sozialgefüges der Dörfer geführt:

- Durch Aufgabe landwirtschaftlicher und gewerblicher Betriebe hat das Dorf als Arbeits- und Produktionsstandort an Bedeutung verloren.
- In vielen Orten ist die Nahversorgung nicht mehr gewährleistet.
- Das Ortsbild ist durch Überformung historischer Gebäude, Leerstand ortsbildprägender landwirtschaftlicher Gebäude sowie wenig angepasste Neubebauung oft stark gestört. Der traditionell vorhandene harmonische Bezug zwischen Landschaft und Siedlung ist durch die Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern verloren gegangen.
- Ausbaugrad und Gestaltung der Straßen berücksichtigen einseitig die Belange des Kraftverkehrs zu Lasten anderer Verkehrsteilnehmer.
- Durch die veränderte Funktion als Wohnstandort hat die Dorfgemeinschaft ihre tragende Rolle in vielen Orten verloren. Es gibt zunehmend Nachwuchsprobleme bei den örtlichen Vereinen und Verbänden.

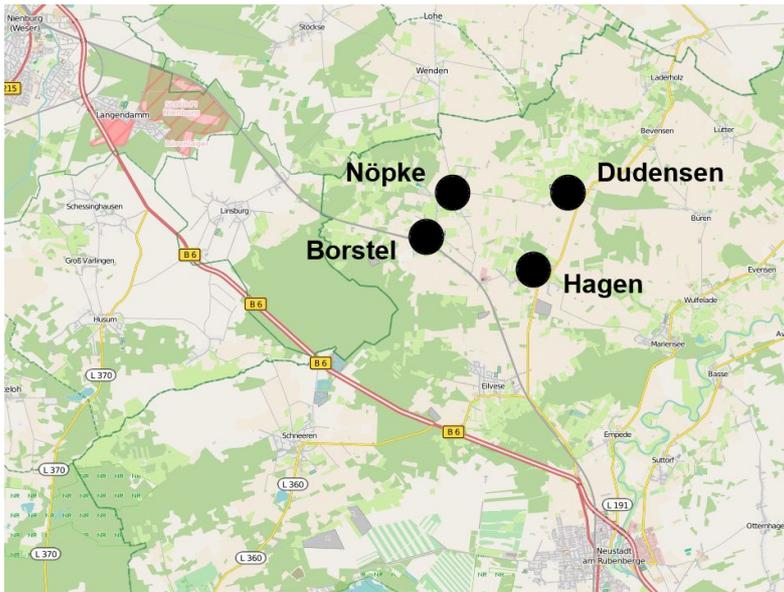
Um diesen Entwicklungen entgegen zu wirken, wurde in Niedersachsen 1984 das Dorferneuerungsprogramm eingerichtet, das inzwischen in das Programm „ZILE“ gemäß der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung aufgenommen wurde. Die Dorferneuerung zielt darauf ab, die „unverwechselbare Eigenart ländlicher Siedlungen zu bewahren und die Dörfer als Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Kulturraum künftigen Erfordernissen anzupassen“. Neben der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der Landwirte und ihrer Familien sollen die ortsbildprägende Bausubstanz mit erkennbarem historischem Charakter, das dörfliche Wohnumfeld und die ökologische Vielfalt gesichert und verbessert werden. Es sind Anstöße für eine sinnvolle Dorfentwicklung und für private und öffentliche Investitionen zu geben.

### **Dorferneuerung Mühlenfelder Land**

---

Die Dorferneuerung Mühlenfelder Land der Dorfgruppe Borstel, Dudensen, Hagen und Nöpke ist eingebettet in das Integrierte Regionale Entwicklungskonzept (ILEK) „Steinhuder Meer Unteres Leinetal“, das parallel zum Dorferneuerungsprozess erarbeitet wird und damit die Chance bietet, eine enge Verknüpfung mit überörtlichen Maßnahmen herzustellen. Außerdem liegt ein Teil des Planungsraumes im Gebiet der vereinfachten Flurbereinigung Hagen (siehe unter 1.2).

Borstel, Dudensen, Hagen und Nöpke sind Ortsteile der Stadt Neustadt am Rübenberge, Region Hannover. Sie liegen an der nördlichen Grenze des Stadtgebietes an der Grenze zum Landkreis Nienburg. Die vier Dörfer haben als Ortschaft „Hagen“ einen gemeinsamen Ortsrat.



Lageplan Mühlenfelder Land (Open Street Map)

## **Arbeitskreis**

Die Dorferneuerungsplanung ist ein umfassender Prozess, der neben der Darstellung und Bewertung des Bestandes eine intensive Bürgerbeteiligung beinhaltet. Diese erfolgt durch regelmäßige Zusammenkünfte aller Planungsbeteiligten in Arbeitskreisen. Der Arbeitskreis Dorferneuerung setzt sich zusammen aus Vertretern unterschiedlicher Bevölkerungs- und Berufsgruppen. Er dient als Vermittlungsorgan zwischen Bürgern, Verwaltung, den politischen Gremien und den Planern.

## **Ortsbegehung/Treckerfahrt**

Nach der einführenden Bürgerversammlung fand zur Einstimmung und zum ersten Kennenlernen eine gemeinsame Rundfahrt mit Arbeitskreis, Planungsbüro und Verwaltung durch das Mühlenfelder Land statt. Bei der perfekt organisierten Fahrt mit dem Gummwagen einschließlich wärmender Verpflegung konnte ein guter Eindruck von den vier sehr unterschiedlichen Dörfern gewonnen und erste Handlungsansätze diskutiert werden. Hagen spielt dabei eine Sonderrolle, da es den Prozess der Dorferneuerung bereits kennt und viele Maßnahmen umgesetzt hat. Von diesen Erfahrungen kann die Dorferneuerung Mühlenfelder Land profitieren.



## **VIP-Seminar**

Das Vorbereitungs- und Informationsseminar VIP fand am 13. und 14. November 2009 im Amtshof Eicklingen statt. Es wurde von Wolfgang Kleine-Limberg moderiert. Die Vorbereitungs- und Informationsphase trägt der Entwicklung Rechnung, dass die Dorferneuerung vor großen Herausforderungen steht. „Ziel des Seminars ist es deshalb, Grundlagen für die Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, d.h. die Stärken und Schwächen herausfiltern, Chancen und Risiken zu beschreiben und anschließend Handlungsschwerpunkte zu definieren, um eine problembezogene, individuelle Lösung für die Verbunddorferneuerung aufstellen zu können. Dabei gilt es, über den Horizont hinauszuschauen und auch das Ungewöhnliche zu denken. Visionen sind notwendig.“<sup>1</sup>

Im Prozess der Dorfentwicklung sollten alle Gruppen in den Ortschaften aktiv eingebunden und eine intensive Kommunikation mit dem Rat und der Verwaltung gepflegt werden.

Am ersten Tag standen die Wünsche und Erwartungen der Bewohner des Mühlenfelder Landes im Vordergrund. Es galt, die Stärken ihrer Dörfer herauszuarbeiten und Visionen für die künftige Entwicklung zu entwerfen:

Wie Visionen wahr werden können, wurde am Abend von Herrn Harald Nordhausen dargestellt, der als Arbeitskreisvorsitzender der Verbunddorferneuerung Lintelner Geest von seinen fast 18-jährigen Erfahrungen in der Dorfentwicklung berichtete.

Der nächste Tag begann mit Übungen, die von der Prozesstrainerin Birgit Böhm zum Thema Kommunikation durchgeführt wurde. „Wie arbeiten wir zusammen? / Wie begegne ich den Anderen?“ Es wurde deutlich, wie wichtig es ist, genau zuzuhören, sich einfach und verständlich auszudrücken und sich darüber auszutauschen, was der Einzelne mit einer bestimmten Äußerung gemeint hat. Es sollte möglichst viel aufgeschrieben und dokumentiert werden, um alle auf den gleichen Wissensstand zu bringen.



## **Chancen und Handlungsfelder für das Mühlenfelder Land**

Aufbauend auf den Stärken und Schwächen der vier Dörfer wurden folgende **Chancen** für die Zukunft formuliert:

- **Gemeinschaft:** Der Begriff „Mühlenfelder Land“ integriert die vier Dörfer und kann auch als „Marke“ gut präsentiert werden. Er beschreibt ein wachsendes „Wir-Gefühl“. Über die Gründung eines gemeinsamen Dorfgemeinschaftsvereins kann dies noch unterstützt werden.

---

<sup>1</sup> Ergebnisbericht des Vorbereitungs- und Informationsseminars

- **Tourismus:** Im sanften Tourismus bzw. der Naherholung liegt für das Mühlenfelder Land ein großes Potenzial. Die Mühlen können dafür eingebunden werden. Die Schätze der Mühlenfelder Dörfer werden über einen roten Faden verbunden.
- **Dorferneuerung:** Die Dorferneuerung bietet die Chance, Projekte umzusetzen, die sonst nicht angegangen würden. Durch die Kombination von Förderprogrammen lassen sich Ressourcen freisetzen.
- **Kinderbetreuung und Bildung:** Die Kinderbetreuung ist eine wichtige Voraussetzung, Familien mit Kindern in die Region zu ziehen. Soziale Netzwerke, auch zwischen Jungen und Alten, können weitere Argumente sein.

Im Ergebnis werden die zukünftigen **Handlungsfelder der Dorferneuerung Mühlenfelder Land** anhand einer Prioritätenliste erarbeitet.

<b>Handlungsfelder</b>	<b>Punkte</b>
Identität / Gemeinschaft	15
Natur / Landwirtschaft	9
Sanfter Tourismus	9
Verkehr	3
Versorgungsinfrastruktur	2
Zukunftsentwicklung	8
Bausubstanz	7
Gewerbe / Dienstleistung, wohnortnahe Arbeitsplätze	5
Kinder / Familienfreundlichkeit / Senioren	15

Zum Schluss des von allen Teilnehmern als sehr anregend empfundenen Seminars verabschiedeten sich die Mühlenfelder mit einem dreifachen „Mühlen – Feld“!

### **Themengruppen**

Aus den im VIP entwickelten neun Handlungsfeldern wurden vier Themengruppen gebildet, die mit Vertretern jeweils aller Ortschaften besetzt wurden. Dies hat zu einem stärkeren Zusammenwachsen der Dörfer beigetragen.

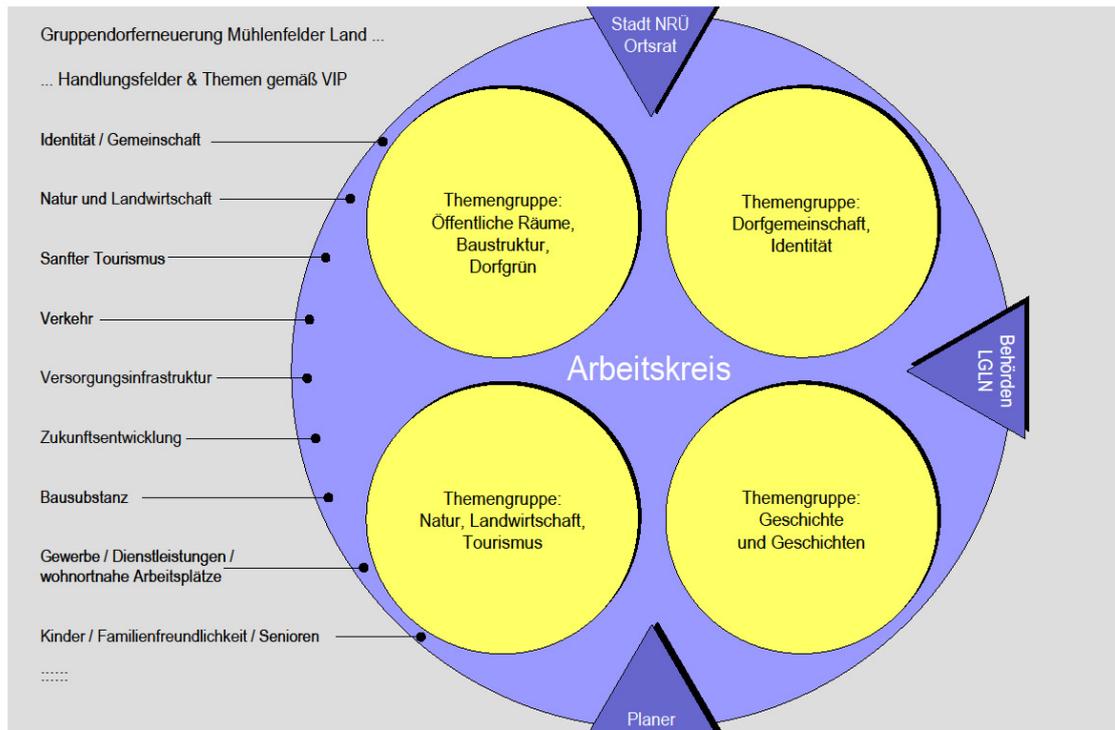
Themengruppe 1: Infrastruktur, Dorfgemeinschaft, Identität, Familienfreundlichkeit

Themengruppe 2: Natur, Landwirtschaft, Tourismus

Themengruppe 3: Öffentliche Räume, Baustruktur, Dorfgrün

Themengruppe 4: Geschichte und Geschichten

In den Arbeitsgruppen wurde eine Vielzahl von Vorschlägen gemacht, die im Arbeitskreis diskutiert wurden und zum großen Teil in die Planung eingeflossen sind.



Schematische Darstellung des Dorferneuerungsprozesses

### Ortschaftstreffen

Neben den beiden überörtlichen Gremien fanden Ortschaftstreffen statt, bei denen es überwiegend um konkrete Maßnahmenvorschläge sowie um Hinweise zu privaten Maßnahmen ging. In der 2. Runde wurde jeweils eine Ortsbegehung vorgeschaltet, an der der gesamte Arbeitskreis teilnahm, um das Ziel des stärkeren Zusammenwachsens zu fördern.



### **Mitglieder des Arbeitskreises**

Im Arbeitskreis Mühlenfelder Land sind folgende Personen vertreten:

<b>Vorname</b>	<b>Name</b>	<b>Ort</b>
Michael	Bibow	Hagen
Günter	Blum	Dudensen
Monika	Borchers	Hagen
Heinrich	Bremer	Nöpke
Rainer	Brinkmann	Nöpke
Hartmuth	Cordes	Borstel
Jean-Claude	Cousin	Hagen
Berthold	Deutmeyer	Hagen
Dieter	Drape	Hagen
Hartmuth	Dunker	Borstel
Günter	Falldorf	Dudensen/Ortsbürgerm.
Gerhard	Falldorf	Dudensen
Frank	Hahn	Hagen/Stv. Ortsbürgerm.
Werner	Homann	Nöpke
Heinz-Günter	Jaster	Nöpke
Ulrike	Leichnitz	Borstel
Ralf	Lüdtke	Borstel
Heinfried	Niemeyer	Nöpke
Reinhard	Otto	Borstel
Elke	Puddig	Borstel
Ralf-Werner	Rasch	Hagen
Ruppert	Sagrauske	Dudensen
Clemens	Scharnhorst	Borstel
Uwe	Scheibe	Hagen
Kerstin	Schumann	Dudensen
Heinrich	Waßmann	Dudensen
Carsten	Wenke	Nöpke
Falko	Wolf	Nöpke
Dieter	Wulf	Dudensen

Wir danken an dieser Stelle den Mitgliedern des Arbeitskreises für ihre engagierte und aufgeschlossene Mitarbeit.

### **Beteiligung der Behörden**

Der Dorferneuerungsplan hat im Gegensatz zu verbindlichen Planungen nur empfehlenden Charakter. Dennoch ist die Abstimmung der Planung mit den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein wichtiger Schritt zur Absicherung der Planungsinhalte. Nach einer ersten Abstimmungsrunde zu Beginn der Planung wurde die Entwurfsfassung des Dorferneuerungsplanes den Fachbehörden zur Stellungnahme vorgelegt. Die Anregungen aus der Beteiligung sind in die endgültige Fassung eingeflossen (siehe auch Anhang).