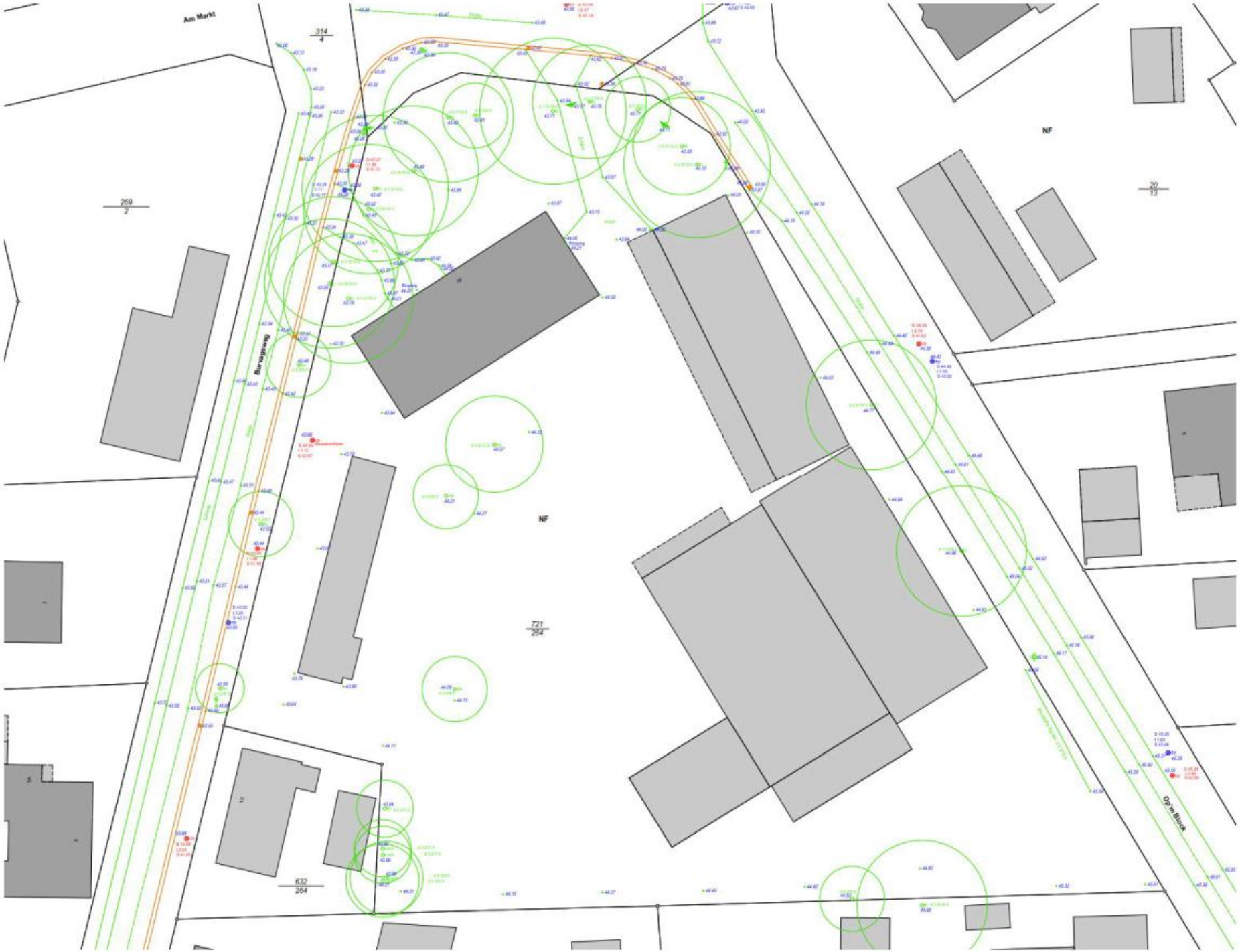
PGN | ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Nachnutzungskonzept Hofgebäude Burvagsweg

Fintel

Sparkasse Scheeßel



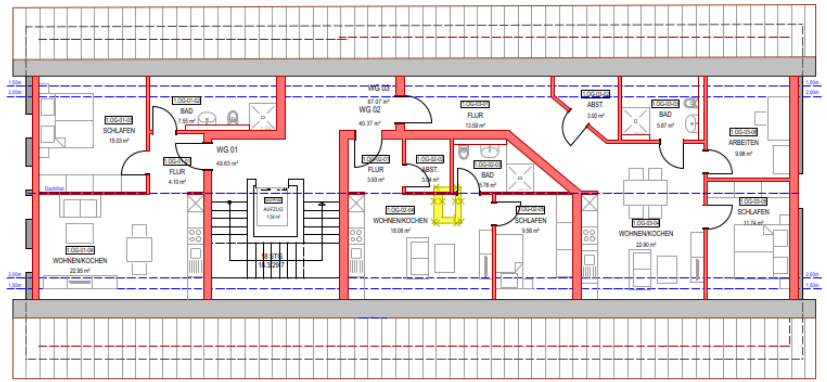
Luftbild



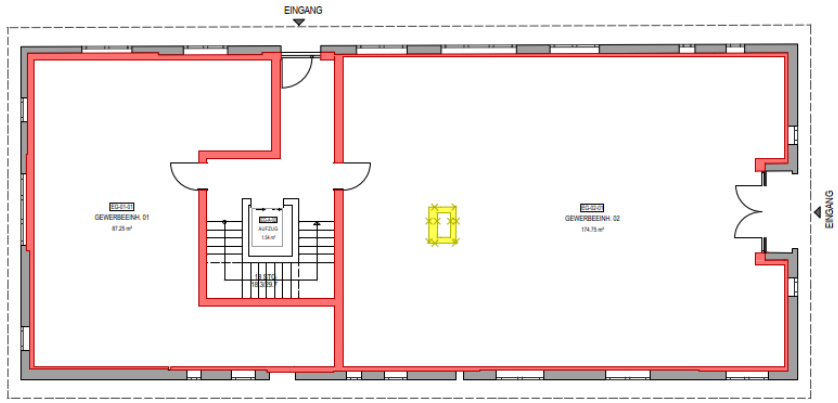
Bestandsaufnahme



Konzept 1: Umbau Bauernhaus



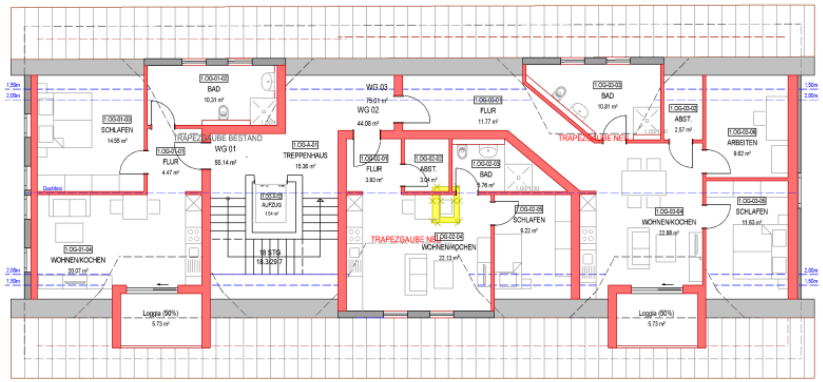
Grundriss Dachgeschoss



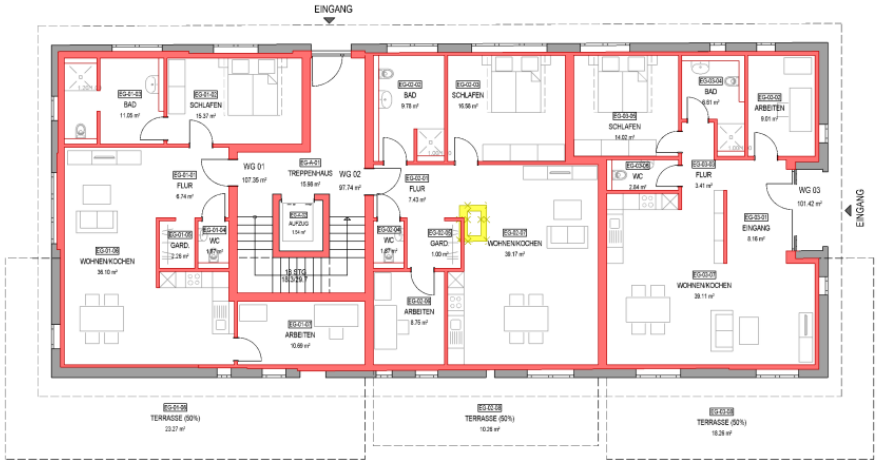
Grundriss Erdgeschoss



Konzept 1: Umbau Bauernhaus



Grundriss Dachgeschoss

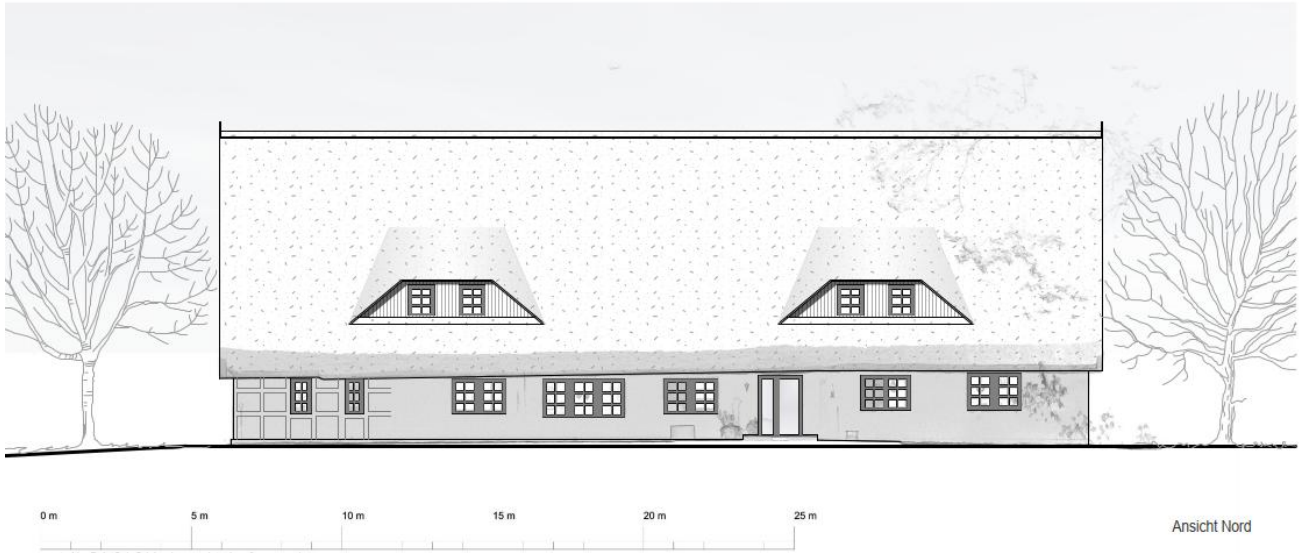




Konzept 1: Umbau Bauernhaus



Ansicht Süd



Ansicht Nord

c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.

d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Westlich des Plangebiets liegt der Niederungsbereich der Ruschwede, in einer Entfernung von ca. 700 m, welches zum FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung mit Nebenbächen“ gehört. Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet ausschließlich die Errichtung von Wohnhäusern zulässig ist und der Geltungsbereich bereits von Bebauung umgeben ist.

e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

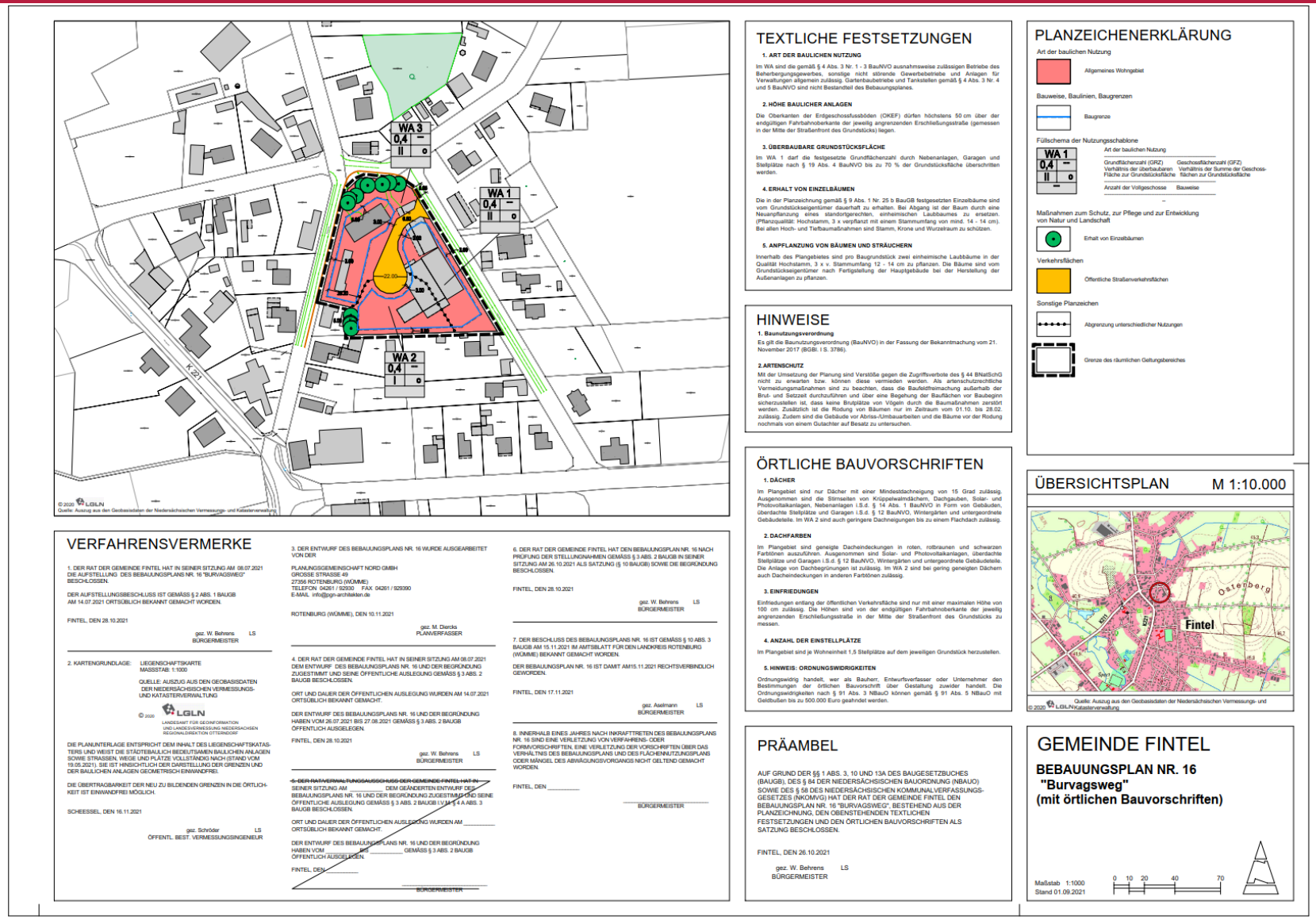
3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für die Gemeinde Fintel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Mit dieser Festlegung hat die Gemeinde überörtliche Funktionen zu erfüllen und ist verpflichtet, ausreichend Flächen für die Wohnbauentwicklung bereitzustellen.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Wohnbauentwicklung in Fintel weiter fortschreitet und der Bedarf an Wohnbaugrundstücken unvermindert anhält. Die zuletzt in der Gemeinde Fintel entwickelten Wohnbaugebiete sind weitestgehend bebaut, freie Grundstücke im Ortszentrum stehen nicht zur Verfügung. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Burvagsweg“ ist also die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke für Wohnbauzwecke in der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde.

Auf dem Grundstück befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die in naher Zukunft aussiedelt und somit das Areal für eine Bebauung bzw. Umnutzung zur Verfügung steht. Damit soll der vorhandenen Nachfrage von zentrumsnahen Wohnungen in Fintel nachgekommen werden. Im Vergleich zum typischen Einfamilienhausgebiet sollen in dieser zentralen Lage mehr Wohneinheiten in Form von kleineren Wohnungen realisiert werden, um sowohl jungen als auch älteren Menschen eine Alternative zum Einfamilienhaus in Fintel zu ermöglichen. Weiterhin soll eine ortstypische bauliche Nutzung im Plangebiet erreicht werden. Mit dem Erhalt und der Umnutzung des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück sowie der Festsetzung der Art und Maß der baulichen Nutzung und örtlichen Bauvorschriften, die sich an bereits vorhandene Bebauungspläne der Gemeinde Fintel orientieren, werden sich die Nutzungen in das Ortsbild einfügen. Mit der zweigeschossigen Bauweise, barrierefreien kleineren Wohnungen sowie energetischer und ökologischer Aspekte werden aktuelle Entwicklungen

Bebauungsplan Nr. 16 „Burvagsweg“



Bebauungsplan Nr. 16 „Burvagsweg“

Abriss oder Denkmalschutz?

Der Burvagshoff ist heute Thema im Finteler Rat

Fintel – Wenn sich der Finteler Rat nicht entschließt, das Thema von der Tagesordnung zu nehmen, dürfte die letzte Sitzung vor dem Ende der Wahlperiode turbulenter werden als sonst in diesem Gremium üblich: Es geht um die Zukunft des leer stehenden Hofgebäudes im Quartier Burvagshoff. In der Sitzung soll im öffentlichen Teil ein Entwurf zur Umgestaltung vorgestellt werden. Die inzwischen wieder aus dem Ratsinformationssystem entfernten Unterlagen, die noch bei Facebook kursieren, zeigen: Das historische Bestandsgebäude soll abgerissen werden und einem Neubau mit mehreren Wohnungen Platz machen. Dagegen regt sich im Ort organisierter Widerstand.

Die Entwurfspräsentation steht als Thema auf der Tagesordnung der Sitzung am heutigen Mittwoch ab 18 Uhr im Restaurant Santorini. Hinzugekommen ist ein Eilantrag von Bürgerseite – und der hat es in sich: Der Rat soll eine Veränderungssperre erlassen. Das ist ein Instrument aus dem Baugesetzbuch, das einer Kommune ermöglicht, unerwünschte bauliche Entwicklungen zu verhindern. Dazu gehört auch der Abriss von Gebäuden. In der Regel gilt eine Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren.

Die Befürworter dieser Möglichkeit führen unter anderem als Argument ins Feld, dass der Bebauungsplan (B-Plan), der das ganze Wohnquartier erst möglich gemacht hat, den Erhalt des Bestandsgebäudes vorschreibt. Dort steht: „Mit dem Erhalt und der Umnutzung des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück (...) werden sich die Nutzungen in das Ortsbild einfügen.“

Rückblick: Im Jahr 2021 hat eine Projektgesellschaft, gegründet von der PGN aus Rotenburg und der Immobilientochter IDB der Sparkasse Scheeßel, die Pläne für den Burvagshoff vorgestellt. Die Zustimmung in der Politik war einstimmig. Denn es fehlten bislang kleine Wohnungen im Ort. Die waren dort geplant und sind inzwischen längst fertig. Auf der alten Hofstelle ist ein modernes Wohnquartier entstanden.

Nur das alte Hofgebäude selbst steht noch immer leer. Die Sorge, dass der Hof plattgemacht wird, bestand offenbar schon bei der Vorstellung des Vorhabens. In einem Artikel der Rotenburger Kreiszeitung vom August 2022 griff die Projektgesellschaft diese Sorge auf: „Wer schon befürchtet hatte, das ortsbildprägende Bauernhaus mit seiner schmucken Fachwerkfassade könnte nun dem Erdboden gleichgemacht werden, kann übrigens aufatmen: Das reetgedeckte Gutsgebäude bleibt erhalten“, steht in dem Artikel. Und weiter: „Es wird komplett entkernt und renoviert – im Obergeschoss entstehen ebenfalls Wohnungen, die gehen in den Verkauf; das Erdgeschoss ist derweil für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen“, wird Norbert Behrens von der PGN in diesem Artikel zitiert.

Im Sommer hatte die Mediengruppe Kreiszeitung bei der Projektgesellschaft nachgefragt, wie es mit dem Bauernhaus weitergehen soll. Zuvor hatte ein Finteler im Rat den anhaltenden Leerstand und beginnenden Verfall des Gebäudes kritisiert. Es seien intensive Gespräche mit der Gemeinde über die Ansiedlung einer Arztpraxis in dem Gebäude geführt worden, hieß es vonseiten der Projektgesellschaft. Hintergrund: Es war damals schon klar, dass der bisherige Hausarzt Jochen Surmann seine Praxis räumen muss. So kam die Idee auf, dort eine neue Praxis zu errichten. Das hat sich zerschlagen. Surmann hat aufgehört und die Nachfolger, Gerlach & Kollegen, werden langfristig in ein gemeindeeigenes Gebäude am Pferdemarkt einziehen. Das soll dafür saniert werden, so lautet ein Ratsbeschluss. Auch die Idee eines Cafés hat sich zerschlagen. Behrens bezeichnete die Entscheidung für die Arztpraxis anderswo aus Sicht der Projektentwickler „als große Überraschung“. Der Schwarze Peter ging Richtung der Gemeinde Fintel. Wobei von der Projektgesellschaft auch die Aussage kam, dass an einer Lösung zeitnah gearbeitet werde, die aber auch wirtschaftlich tragfähig sein müsse. Und das ist offenbar nicht die Sanierung des historischen Gebäudes, sondern ein Neubau an dessen Stelle.



Historisches Haus trifft auf die Gegenwart: Die Zukunft des Hofgebäudes ist Thema im Finteler Rat. Es gibt Pläne, die den Bau von einem Mehrfamilienhaus auf dieser Fläche vorsehen. Dagegen gibt es Widerstand. TOM KREIB

Wobei jenseits von Veränderungssperre und Projektplänen noch ein dritter Akteur mit im Boot sitzt: das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege. Der Landkreis Rotenburg hatte der Mediengruppe Kreiszeitung kürzlich bestätigt, dass der Denkmalschutz für dieses Objekt geprüft werde. Maja Albert, die im Landesamt für den Landkreis Rotenburg und Denkmalschutz zuständig ist, bestätigt, dass diese Prüfung noch nicht abgeschlossen sei. Grundsätzlich sei damit ein Abriss nicht möglich, solange ein Prüfverfahren noch laufe. Sollte das Haus den Status Denkmalschutz bekommen, wäre es mit Abrissplänen ohnehin vorbei.

Eine, die das Gebäude erhalten will, ist Sabine Wilkens. „Das ist Baujahr 1821, das darf nicht weg“, sagt sie über die ortsbildprägende Hofstelle. Sie stellt die Frage, die sie auch im Rat stellen will: „Was hat die Gemeinde eigentlich davon, wenn dort ein weiteres Mehrfamilienhaus steht?“ Weitere teure Wohnungen, gibt sie als Antwort. Wenn schon ein Neubau, dann müssten das Sozialwohnungen sein, sagt Wilkens mit Blick auf die hohen Mieten in Fintel. Sie und weitere Mitstreiter wollen zumindest versuchen, den Abriss zu verhindern. Für Wilkens ist klar: „Die Investoren müssen sich an den B-Plan halten.“ TOM KREIB

Sehr geehrte Frau Ziemann,

mit der Bitte um Kenntnisgabe an die Eigentümer darf ich folgendes Ergebnis der Denkmalwertüberprüfung mitteilen:

Nach erfolgtem Ortstermin der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), Frau Ziemann und Besprechung hier im Regionalreferat Lüneburg kann festgestellt werden, dass es sich bei dem o.g. Objekt nicht um ein Baudenkmal gemäß § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt.
Der freistehende Zweiständerbau mit Backsteinausfachungen unter Satteldach in Reetdeckung wurde ausweislich der Inschrift im Jahr 1821 errichtet und um 1915 schließlich das Dachgeschoss über dem Wohnteil zum Wohnen ausgebaut. Wesentliche Modernisierungen unter massiven Verlusten denkmalwerter Substanz fanden in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts statt, so der Ausbau des Wirtschaftsteils zum Wohnen. Dabei verlor die äußere Hülle sämtliche Fenster und Türen, teilweise auch deren historische Öffnungsgrößen und einen guten Teil der Gefachausmauerungen. Im Inneren sind im Erdgeschoss nahezu das gesamte Innengerüst verloren sowie die historische Grundrissdisposition in Kammerfach, Lucht und Wirtschaftsteil, sämtliche Oberflächen wie Bodenbeläge, Wandputze etc. und die Innentüren. Lediglich im Dachgeschoss haben sich die Innentüren der Umbauphase Anfang des 20. Jahrhunderts erhalten. Die verbliebene Substanz vermag es nicht, die Bauaufgabe Wohn-/Wirtschaftsgebäude der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in dem Maß und der Qualität zu bezeugen, die der strenge Maßstab an ein Kulturdenkmal erfordert.

Ich habe die Informationen in der Denkmaldatenbank denkmalatlas.pro eingepflegt. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Maja Albert
Dipl.-Ing. (FH) Maja Albert M.A.
Oberkonservatorin
Bau- und Kunstdenkmalpflege

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Auf der Hude 2 | 21339 Lüneburg

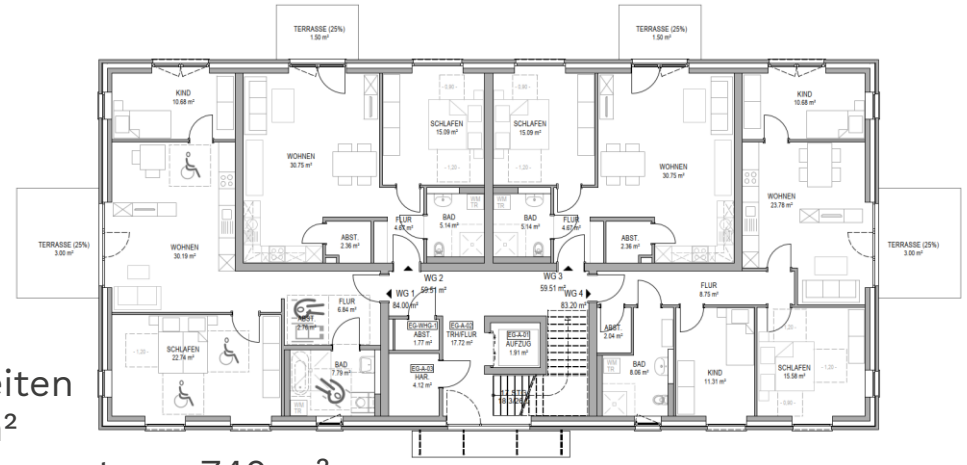
T 04131 15 2854
maja.albert@nld.niedersachsen.de

www.denkmalpflege.niedersachsen.de
www.denkmalatlas.niedersachsen.de

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege | Denkmalpflege. **MehrWert** als du denkst.

Konzept 2: Neubau Mehrfamilienhaus

MFH
10 Wohneinheiten
ca. 50 – 80 m²
Wohnfläche gesamt: ca. 740 m²









NBank-Förderung

> Eine angemessene Größe der Wohnung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes. Folgende Wohnungsgrößen gelten als angemessen:

Haushalte mit einer Person	bis zu 50 m²
Haushalte mit zwei Personen	bis zu 60 m²
Haushalte mit drei Personen	bis zu 75 m²
Haushalte mit vier Personen	bis zu 85 m²
jedes weitere Haushaltsmitglied	bis zu 10 m² zusätzlich.

Konzept 2: Neubau Mehrfamilienhaus

NBank – Fördermöglichkeiten –

> Die vereinbarte Miete ist ab Bezugsfertigkeit für die Dauer von drei Jahren festgeschrieben (Nettokaltmiete).

Mietstufe	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Einkommensgruppe C
I bis III:	6,80 Euro je m^2 Wfl./Monat	8,20 Euro je m^2 Wfl./Monat	9,00 Euro je^2 Wfl./Monat

Haushalt	Einkommensgruppe A: bis 100 %
1 Person	21.250 €
2 Personen	28.750 €
3 Personen, davon 1 Kind	36.250 €
3 Personen, keine Kinder	32.500 €
4 Personen, davon 2 Kinder	43.750 €
4 Personen, davon 1 Kind	40.000 €
4 Personen, keine Kinder	36.250 €
5 Personen, davon 3 Kinder	51.250 €
5 Personen, davon 2 Kinder	47.500 €
5 Personen, davon 1 Kind	43.750 €
5 Personen, keine Kinder	40.000 €

Haushalt	Einkommensgruppe B: bis 140 %	Einkommensgruppe C: bis 160 %
1 Person	29.750 €	34.000 €
2 Personen	40.250 €	46.000 €
3 Personen, davon 1 Kind	50.750 €	58.000 €
3 Personen, keine Kinder	45.500 €	52.000 €
4 Personen, davon 2 Kinder	61.250 €	70.000 €
4 Personen, davon 1 Kind	56.000 €	64.000 €
4 Personen, keine Kinder	50.750 €	58.000 €
5 Personen, davon 3 Kinder	71.750 €	82.000 €
5 Personen, davon 2 Kinder	66.500 €	76.000 €
5 Personen, davon 1 Kind	61.250 €	70.000 €
5 Personen, keine Kinder	56.000 €	64.000 €

Visualisierung Straßenseite



PGN | ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Sparkasse Scheeßel