

Samtgemeinde Sögel – Zukunft aktiv gestalten!
2. Expertenrunde Siedlungs- und Innenentwicklung

Ergebnisprotokoll

Expertenrunde: Siedlungs- und Innenentwicklung | 24.06.2014

Teilnehmerinnen und Teilnehmer!

An der zweiten Sitzung der Expertenrunde Siedlungs- und Innenentwicklung nahmen folgende Personen teil.

Name	Vorname	Funktion
Eilers	Martin	Politik, Hüven
Gößling	Josef	Verwaltung, Börger
Haarmann	Bernd	Politik Sögel
Jansen	Werner	Verwaltung, SG Sögel
Kamlage	Rita	
Kurlemann	Reinhard	Politik, Groß Berßen
Müller	Hans	Stadtplaner, Börger
Nowak	Hans	Verwaltung, SG Sögel
Schmitz	Bernd	Politik LK Emsland
Schuckenbrock	Anke	Politik Stavern

Offene Diskussionsrunde!

Die Anwesenden diskutierten in einer offenen Diskussion verschiedene Ansätze und Ideen der Siedlungs- und Innenentwicklung der Samtgemeinde Sögel vor dem Hintergrund der zu erwartenden demografischen Entwicklungen. Nachfolgend sind die einzelnen Diskussionspunkte benannt und die Inhalte stichpunktartig aufgeführt.

Entwicklungsmöglichkeiten und Immissionsschutz (Tierhaltungsanlagen)

- Am Beispiel der Siedlung Waldhöfe sollte eine grundsätzliche Untersuchung möglicher Siedlungsflächen vorgenommen werden
- Die Datenerhebung zu vorhandenen Tierhaltungsanlagen und Tierbeständen unterliegt jedoch z.T. dem Datenschutz und gestaltet sich daher schwierig
- Die Samtgemeinde hat im Zuge einer anderen Untersuchung jedoch bereits vor einigen Jahren nutzbare Daten erhoben, die entsprechend aktualisiert werden sollen
- Die vereinfachte Darstellung (konzentrische Kreise um Betriebe) zur Identifikation möglicher Entwicklungsflächen kann nur eine erste Annäherung bedeuten
- In einem nächsten Schritt muss ein entsprechendes Fachgutachten in Auftrag gegeben werden, um zu belastbaren Ergebnisse für mögliche (Siedlungs-)Erweiterungsflächen zu gelangen

Samtgemeinde Sögel – Zukunft aktiv gestalten!

2. Expertenrunde Siedlungs- und Innenentwicklung

- Die Untersuchung der Siedlung Waldhöfe eignet sich daher nur bedingt als Pilotprojekt – die grundsätzliche Herangehensweise kann jedoch auf andere Siedlungsgebiete übertragen werden

Vorgehen:

- Die Samtgemeinde aktualisiert die vorhandenen Daten zur Siedlung Waldhöfe
- Die NLG erarbeitet eine erste vereinfachte Darstellung möglicher Entwicklungsflächen

Umnutzungsanreize für die Aufgabe von (Tier-)Bestandsplätzen

- Neben der Identifikation weiterer Entwicklungsflächen am Rande von Siedlungsgebieten, stellen Geruchsimmissionen durch Tierhaltungsanlagen v.a. im Innenbereich bestehender Siedlungen Entwicklungshindernisse bei der Innenverdichtung dar
- In vielen Fällen werden die genehmigten Tierzahlen nicht mehr voll umfänglich oder gar nicht mehr genutzt und die vorhandenen Ställe stehen sogar leer
- Aufgrund einer Bestandsschutzregelung werden die genehmigten Plätze jedoch auch in Immissionskataster eingerechnet wenn keine Geruchsemissionen (Vieh) mehr vorhanden sind
- Der Bestandsschutz verhindert somit vielerorts eine zukunftsorientierte Innenentwicklung
- Hier sollen Anreizmittel geschaffen werden, um Landwirte dazu zu bewegen, einen möglicherweise vorhandenen Bestandsschutz aufzugeben
- Eine Möglichkeit stellt z.B. die Bereitstellung von attraktiven Baufenstern im Außenbereich dar, in denen der Landwirt entsprechende Anlagen neu errichten und nutzen darf

Vorgehen:

- Zunächst muss möglicherweise vorhandener Bestandsschutz ermittelt werden
- Die entsprechenden Landwirte müssen anschließend umfassend informiert werden
- Nach erfolgter Aufgabe des Bestandsschutz können entsprechende Planungen begonnen werden

Novellierung des BauGB | neuer Gebietstyp „Ländliches Wohnen“

- Ziel ist die Schaffung eines neuen Gebietstyps „Ländliches Wohnen“ innerhalb des BauGB
- Idee: die zumutbaren „Immissions-Belastungsgrenzen“ sollten angepasst werden – Bauwillige wissen um mögliche Belastungen und akzeptieren diese

Vorgehen:

- Vertreter/Mitwirkende des Arbeitskreises öffentliches Baurecht im Nachgang des 5. Deutschen Baugerichtstages im Mai 2014 in Hamm/Westfalen könnten für eine exemplarische Untersuchung vertretbarer Immissionsgrenzen in der Samtgemeinde Sögel gewonnen werden
- Ein entsprechendes Gutachten könnte mit Unterstützung ebenfalls „betroffener“ Nachbarregionen (LK Cloppenburg, LK Vechta) dazu genutzt werden, auf lange Sicht für die Etablierung eines neuen Gebietstyps „Ländliches Wohnen“ im BauGB zu werben

Umgang mit potenziellem Leerstand innerhalb bestehender Wohngebiete

- Nach der Analyse vom potenziellen Leerstand in bestehenden Siedlungsgebieten (bspw. anhand der vorhandenen Karten und Erhebungen des Landkreises) sollen entsprechende Maßnahmen entwickelt werden, diesem entgegen zu wirken

Samtgemeinde Sögel – Zukunft aktiv gestalten!

2. Expertenrunde Siedlungs- und Innenentwicklung

- Mögliche Ansätze können z.B. kommunale Förderprogramme wie „Jung kauft Alt“ oder entsprechende Rückbauprogramme bieten
- Weitere Möglichkeiten bestehen in der aktiven und zeitgemäßen Vermarktung von Innenentwicklungspotenzialen (B-Pläne für den Innenbereich neu auflegen und modern zeichnen/gestalten)
- Eine „Zwangsmaßnahme“ innerhalb der kommunalen Planungen könnte es sein, Neubaulandausweisungen zwingend an Innenentwicklungsvorhaben zu koppeln („Bauland für Nachnutzung“)
- Insgesamt ist ein Umdenken für einen sensibleren Umgang mit dem knappen Gut Boden erforderlich – in dem Zusammenhang ist auch auf kommunaler Ebene eine Abkehr von der gängigen Subvention von Neubauf Flächen (Erschließungs- und Erhaltungskosten) hin zu einer stärkeren Subvention von Innenentwicklungsvorhaben notwendig

Fazit!

In der Samtgemeinde Sögel stellen in erster Linie die Vorgaben zum Immissionsschutz große Hürden bei der weiteren Entwicklung der Siedlungsbereiche dar. Die demografische Entwicklung in der Region rechtfertigt z.T. zwar (noch) die Ausweisung neuer Siedlungsflächen, doch sollte die Innenentwicklung künftig stärker in die Überlegungen einbezogen werden. Die Diskussion innerhalb der Expertenrunde zeigte jedoch, dass auch bei der Innenentwicklung die ländliche Prägung der Region eine große Herausforderung darstellt.

Ausblick!

Die zweite Sitzung der Expertenrunde stellte die vorläufig letzte Sitzung dieser Runde im Rahmen der Konzepterstellung „Samtgemeinde Sögel – Zukunft aktiv gestalten!“ dar. Im nächsten Schritt werden im Rahmen der dritten Steuerungsgruppensitzung die weiteren Arbeitsschritte der Konzepterstellung beraten, bevor zum Herbst diesen Jahres das fertige Konzept vorliegen soll.

Ergebniszusammenstellung:

Henning Spenthoff, NLG

Osnabrück, den 01.07.2014