

Dorfentwicklungsplanung

Dorfregion Bokeloh, Dörgen, Lohe

9. Arbeitskreissitzung

29. Mai 2018, Jugendheim Schleper



Tim Strakeljahn
dorfentwicklung@pro-t-in.de
0591.96 49 43 -17



Heidi Gertken
h.gertken@bfl-werlte.de
05951.95 10 14

Tagesordnung:

- ToP 1 – Begrüßung und aktueller Stand
- ToP 2 – `Markt der Themen`
(*Demografie, Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, Innenentwicklung*)
- ToP 3 – Ausblick

TOP 1: Begrüßung und aktueller Stand

Heidi Gertken begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Jugendheim in Schleper (nachfolgend TN genannt), insbesondere Herrn Ludger Frese – Klimaschutzmanagement Stadt Meppen.

Die Prioritätenlisten von Dörgen und Lohe liegen dem Planungsbüro vor, Bokeloh hat seine erarbeitet und wird die Liste in den kommenden Tagen an das Planungsbüro weiterleiten. In der Ortschaft Bokeloh wurde ein erster Entwurf für ein Nutzungskonzept des Dorfgemeinschaftshauses erstellt und den AK-Mitgliedern aus Bokeloh vorgestellt – es bildet die Grundlage für die weitere Konzeption und Planung.

Daseinsvorsorge

Heidi Gertken stellt die Ausgangslage vor:

- Bokeloh mit Dorfladen (Öffnungszeiten am Vormittag), Gaststätte Giese und Hotel Hasetal mit Restaurant
- Lohe mit Bäckereiwagen (täglich außer Montag) und Frischemobil (1x wöchentlich)
- Dörgen Bäckereiwagen und Frischemobil (1x wöchentlich)

Für das Leben auf dem Dorf sind diese Einrichtungen von entscheidender Bedeutung, dass wurde vom Arbeitskreis mehrfach bestätigt und die Online-Befragung hat diese Thematik ebenfalls verdeutlicht. Das eigenständige Einkaufen ermöglichen, ist insbesondere für die ältere Bevölkerung, für Kinder und für mobilitätseingeschränkte Bürger und Bürgerinnen sehr wichtig.

Aus diesem Grund wurde ein Gespräch mit der Backhaus Kinder- und Jugendhilfe, Betreiberin des Dorfladens und des Hotels Hasetal, geführt. Das Gespräch hat gezeigt, dass der Dorfladen und auch das Restaurant für die Ortschaft Bokeloh betrieben werden. Die Öffnungszeiten des Dorfladens am Nachmittag haben sich nicht mehr gelohnt, da sie nicht in Anspruch genommen wurden; trotzdem sind die Einkaufszahlen gleichgeblieben. Die Kunden haben sich darauf eingestellt. Im Hotel Hasetal kann „nach alter Tradition“ der Beerdigungscafé mit Nachbarschaftshilfe durchgeführt werden. Das Restaurant wird auch von vielen Bokelohern besucht, Anziehungspunkt ist dabei auch der Spielplatz hinter dem Lokal.

Im Gespräch wurden erste lose Ideen zur Entwicklung in Bokeloh besprochen, die jedoch nur gemeinsam mit der Dorfgemeinschaft realisiert werden können:

- Ein Dorfladen kann nur mit dem Dorf funktionieren
- Lieferservice für die Dorfregion
- Fahrdienste zur Kirche in Bokeloh

- `Bürgercafé` in der alten Scheune, im Zusammenhang mit der `Otto Pankok-Ausstellung`
- Backhaus verfügt über Ressourcen, die genutzt werden können
→ Ideen müssen gemeinschaftliche angegangen werden

TOP 2: Markt der Themen

Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Referent Ludger Frese (siehe Anhang Präsentation 1)

Von Ludger Frese werden im Bereich Klimaschutz diverse Möglichkeiten zur Förderung der energetischen Sanierung aufgezeigt – Möglichkeiten für Kredite sowie Zuschüsse bei Komplettsanierung oder Einzelmaßnahmen. Darüber hinaus wurde am Beispiel Esterfeld das Integrierte Quartierskonzept (IQK) vorgestellt und die damit verbundene Chance für die Auszeichnung als Sanierungsgebiet – daraus ergeben sich steuerliche Vorteile bei der Sanierung alter Wohnimmobilien.

Grundsätzlich muss der Wille für ein IQK und dem damit verbundenen Sanierungsgebiet aus dem Dorf heraus kommen – die Dorfentwicklung kann hierfür einen An Schub geben. Gemeinsam kann im Umsetzungsprozess der DE die Planungen für solche Sanierungsgebiete vorbereitet werden. In die Dorfentwicklungsplanung sollen mögliche Förderbereiche sowie die Information über diese als Ziel mit aufgenommen werden.

In den Dorfentwicklungsplan sollen auch niedrigschwellige Angebote aufgenommen werden, wie beispielsweise Carsharing-Angebote in der Nachbarschaft oder Nutzung regionaler, saisonaler Produkte.

Von den TN kam die Frage, inwiefern eine Förderung über die DE und KfW oder BAFA sich gegenseitig ausschließen – dies ist im Einzelfall zu überprüfen. Die Frage nach der Förderung von Nicht-Wohngebäuden wurde aufgeworfen – über das BAFA besteht die Möglichkeit ein Gutachten zu fördern.

Innenentwicklung / Demografie

- **Bokeloh / Referentin Andrea Büring** (siehe Anhang Präsentation 2)

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist als besondere Anforderung durch die Novellierung des BauGB festgesetzt. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Andrea Büring nennt die Vorteile der Innenentwicklung und -verdichtung. In Bokeloh sind im Baugebiet *Lange Land II* keine freien Bauplätze mehr vorhanden. Die Stadt ist dabei die angrenzende Reservefläche zu entwickeln. Bokeloh weist kaum Baulücken auf und ist sehr schön zusammengewachsen.

Die Auswertung der Altersstruktur aus dem Jahr 2013 für Bokeloh wird vorgestellt (*Datenaufbereitung durch den Landkreis Emsland*), mit der Herausstellung der Quartiere mit einer auffälligen Veränderungstendenz (Überalterung). Bokeloh weist Quartiere mit `Überalterung` auf. Hier müssten Möglichkeiten – Förderungen - geschaffen werden, die einen Generationswechsel fördern. Gleichzeitig sollten in den Quartieren auch barrierefreie Wohneinheiten vorgehalten werden, die es den älteren Menschen ermöglichen, in ihrem Wohnumfeld zu bleiben, dies sollte auch im Dorfentwicklungsplan festgehalten werden.

- **Lohe, Dörgen / Referent Martin Pohlmann** (siehe Anhang Präsentation 3)

Von Martin Pohlmann werden die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30, § 34, und § 35 BauGB aufgezeigt und erläutert. Insbesondere geht er dabei auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein. Es werden denkbare Standorte für Baulücken in den Bereichen Lohe (Altes Dorf), Schleper, Loher- und Dörgener Feld aufgezeigt. Da die Bildung von Splittersiedlungen nicht zugelassen ist, ist Lückenbebauung in Dörgen kaum umsetzbar. Innenverdichtung lässt sich jedoch nicht so einfach umsetzen, sie muss im Einklang mit den Nachbarn und den angrenzenden Nutzungen erfolgen.

In Lohe sind im Neubaugebiet `Im Raddegrund` von den 8 Baugrundstücken zwei Plätze verkauft und für 4 Grundstücke liegt eine Reservierung vor. In der angrenzenden Wohnsiedlung `Im Sande` weist die Bebauung entlang der Alten Sögeler Landesstraße sehr große Grundstücksgrößen auf. Die Stadt Haselünne ist zurzeit dabei, ein Baulückenkataster für das Stadtgebiet zu erarbeiten.

Damit junge Leute in den Dörfern wohnen bleiben, müssen Anreize geschaffen werden, auch durch attraktivere Bauvorschriften, hierfür sollten die Planungsinstrumente genutzt werden. Wichtig ist dabei auch, die alten Wohngebiete zu beleben und die Attraktivität der Siedlungen zu steigern. Die Frage nach der Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude zu Wohnnutzung wird gestellt. Erlaubt sind bis zu drei Wohneinheiten auf einer Hofstelle, die Außengestaltung muss jedoch gewahrt bleiben.

TOP 6: Weiteres Vorgehen

Tim Strakeljahn schlägt vor, dass die nächste Arbeitskreissitzung nach den Sommerferien stattfinden soll, mit dieser Sitzung soll die thematische und planerische Arbeitsphase abgeschlossen werden. Die Zeit bis dahin wird für die Zusammenstellung des Dorfentwicklungsplans genutzt.

Martina Cordes rät, dass bereits zum nächstmöglichen Antragsstichtag am 15.09.2018 private und öffentliche Anträge eingereicht werden sollten. Damit könnte ein Signal gesetzt werden, dass es mit der `Dorfentwicklung losgeht`. Seitens der TN kommt dazu die Frage, ob dann nicht vorab eine Bürgerversammlung stattfinden müsste? Die Vertreter der beiden Städte haben im Vorfeld bereits signalisiert, dass sie keine öffentlichen Maßnahmen zum nächsten Antragsstichtag einreichen werden. Martin Pohlmann gibt zu bedenken, dass der Dorfentwicklungsplan erst in den politischen Gremien vorgestellt werden sollte, bevor öffentliche Maßnahmen beantragt werden. Dieser Punkt soll mit den zuständigen Fachbehörden nochmals eingehender erörtert werden. Auch der neue Termin für die nächste Arbeitskreissitzung soll dann abgestimmt werden und wird dann an alle TN rechtzeitig weitergegeben.

Für das Protokoll

Heidi Gertken

9. Arbeitskreis 29.05.2018

Dorfregion Bokeloh, Dörgen, Lohe

Jugendheim Schleper, 29. Mai 2018 – 19.15 Uhr
 Tim Strakeljahn, Heidi Gertken

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG
 DIPLOMINGENIEUR RICHARD GERTKEN
 Freiraumplanung • Dorfneuerung • Bodenabbau
 Landschaftspflege, Begleitpläne • Grünordnungspläne

pro-t-in
 bereit-entwickelt-bewegt

Tagesordnung

1. Begrüßung / Aktueller Stand
2. `Markt der Themen`
 (Demografie, Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, Innenentwicklung, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme)
3. Ausblick

pro-t-in

1. Aktueller Stand

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG
 DIPLOMINGENIEUR RICHARD GERTKEN
 Freiraumplanung • Dorfneuerung • Bodenabbau
 Landschaftspflege, Begleitpläne • Grünordnungspläne

pro-t-in

1. Aktueller Stand

**Grundversorgung in Bokeloh, Dörgen und Lohe:
 Aktueller Stand und zukünftige Entwicklungen**

pro-t-in

2. Markt der Themen

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG
 DIPLOMINGENIEUR RICHARD GERTKEN
 Freiraumplanung • Dorfneuerung • Bodenabbau
 Landschaftspflege, Begleitpläne • Grünordnungspläne

pro-t-in

2. Markt der Themen

Welche Ziele verfolgt die Dorfregion Bokeloh, Dörgen und Lohe in dem jeweiligen Themenfeld?

Wo liegen Chancen und Ansatzpunkte für die Dorfregion Bokeloh, Dörgen und Lohe?

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG
 DIPLOMINGENIEUR RICHARD GERTKEN
 Freiraumplanung • Dorfneuerung • Bodenabbau
 Landschaftspflege, Begleitpläne • Grünordnungspläne

pro-t-in

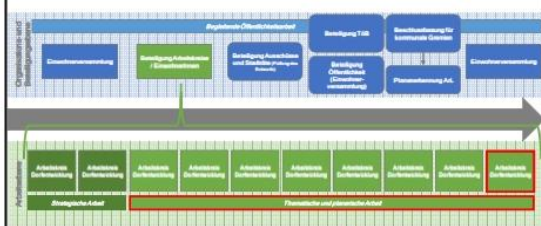
2. Markt der Themen

Stand 1: Klimaschutz sowie Klimafolgenanpassung
 +Ludger Frese, Klimaschutzmanager Stadt Meppen


Stand 2: Innenentwicklung und Demografie:
 +Andrea Büring, Stadt Meppen
 +Martin Pohlmann, Stadt Haselünne



6. Weiteres Vorgehen / Ausblick



Termin und Ort des nächsten AK?



Dorfentwicklungsplanung

Dorfregion Bokeloh, Dörgen, Lohe

Vielen Dank für Ihr Interesse
und Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

<p>Büro für Landschaftsplanung Gerken Heidi Gerken Tel. 05951-95 10 14 Mail h.gerken@bfl-werlte.de</p>	<p>pro-t-in GmbH Tim Strakeljahn Tel. 0591-96 49 43 17 Mail dorfentwicklung@pro-t-in.de</p>
--	--

BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG
 DIPLOMGENIEUR RICHARD GERTKEN
 Freiraumplanung • Dorfneuerung • Bodenaabbau
 Landschaftspflege Begleitpläne • Grünordnungspläne



Präsentation 1

Klimaschutzmanagement Stadt Meppen

Arbeitskreis Dorferneuerung Bokeloh, Dörgen und Lohe

Termin: 29. Mai 2018
Beginn: 19:15 Uhr
Veranstaltungsort: Jugendheim Schlieper

Mach mit – werde Klimaoptimierer!

Ludger Frese

Klimaschutzmanager der
Stadt Meppen

Dipl.-Bauingenieur
Gebäudeenergieberater HWK

Mach mit – werde Klimaoptimierer!

Energiesparen – aber wie?

Mögliche Maßnahmen

Allgemein

- Nutzung regionaler Produkte (Obst, Gemüse)
- E-Mobilität
- ÖPNV
- Carsharing
- Energie sparende Leuchtmittel
- Energie sparende Elektrogeräte (TV, PC, Kühlschrank etc.)
- Stand By
- Sensibilisierung Schülerinnen/Schüler für Klimaschutz

Energetische Gebäudesanierung

- Gebäudedämmung
- Energieeffiziente Heizungstechniken
- Solarthermie
- Fotovoltaik

Mach mit – werde Klimaoptimierer!

Zielvorgaben der Bundesregierung – Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral

Verteilung des Energieverbrauchs in privaten Haushalten

Kategorie	Anteil (%)
Heizung	49%
Auto	36%
Warmwasser	8%
Geräte	7%
Licht	1%

Mach mit – werde Klimaoptimierer!

Zielvorgaben der Bundesregierung – Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral

Bis 2050
Reduzierung des CO₂-
Ausstoßes um 80%

Soll-Sanierungsrate = 2 %
Ist-Sanierungsrate = unter 1 %

Mach mit – werde Klimaoptimierer!

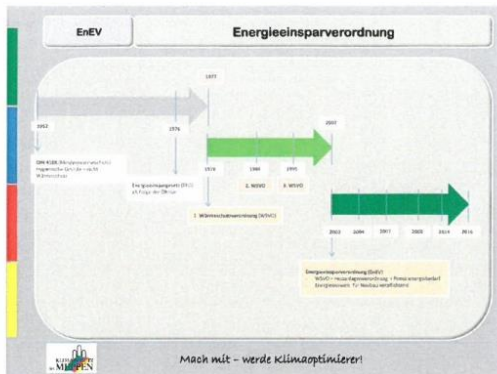
Gebäudebestand in Deutschland

38.768.370 (WE in Deutschland*)

26.201.402 (WE bis 1977) 12.566.968 (WE ab 1978)

* Ergebnisse des Zensus mit Sichttag 9. Mai 2011

Mach mit – werde Klimaoptimierer!



EnEV Energieeinsparverordnung

Energieeinsparverordnung (EnEV)

„Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“

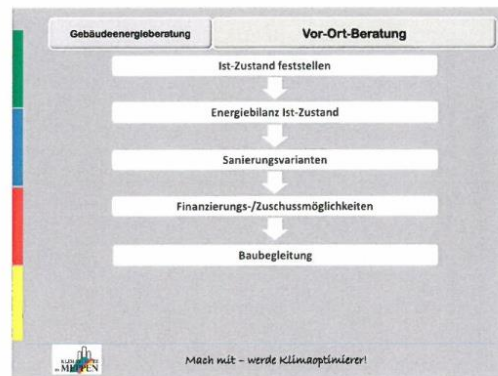
Mach mit - werde Klimaaptimierer!

Gebäudeenergieberatung Vor-Ort-Beratung

Sachverständiger
(Gebäudeenergieberater HWK)
- unabhängig -

Sachverständige sind bei der Lage der Gebäude Energieberater (HWK) unter
www.zfz.de/energie-beratung

Mach mit - werde Klimaaptimierer!



Gebäudeenergieberatung BAFA-Zuschuss -Vor-Ort-Beratung-

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gewährt einen nicht rückzahlbaren Zuschuss für eine Vor-Ort-Beratung von max. 60 % der „förderfähigen Beratungskosten“

- Ein-/ Zweifamilienhaus - max. 800 Euro -
- Wohngebäude mit drei oder mehr WE - max. 1.100 Euro -
- Bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) einmalig max. 500 Euro für eine zusätzliche Erläuterung des Energieberatungsberichts im Rahmen einer Eigentümerversammlung oder Sitzung des Beirats.

Den Antrag für den Zuschuss bei der BAFA stellt der Sachverständige!

Mach mit - werde Klimaaptimierer!

- Gebäudeenergieberatung Vorteile einer energetischen Sanierung
- o Senkung Verbrauch fossiler Brennstoffe
 - o Senkung der CO₂-Emissionen – Umwelt wird geschont
 - o Senkung der Heizkosten
 - o Wertsteigerung der Immobilien
 - o Altersvorsorge sichern
 - o Verbesserung des Wohnklimas – "Wohlfühl-Gefühl"
 - o Beugt Schimmelbildung vor
 - o Fördermittel vom Staat verfügbar
- Mach mit - werde Klimaaptimierer!

Finanzierungen Möglichkeiten

- KfW-Bank (Kredit oder Zuschuss)
- BAFA (Zuschuss)
- Hausbank (Kredit)
- N-Bank (Kredit)

Mach mit - werde Klimaaptimierer!

Finanzierungen **KfW-Kredit Programme: 151/152/167**

Programm-Nr.	Programm	Tilgungszuschuss für Effizienzhaus-Standard	Zuschusshöhe
151 (Kredit)	Energieeffizient sanieren - Effizienzhaus max. 100.000 €/WE	KfW-EH 55	27,5% d. Zuzugbeiträge (max. 27.500 €/WE)
		KfW-EH 70	22,5% d. Zuzugbeiträge (max. 22.500 €/WE)
		KfW-EH 85	17,5% d. Zuzugbeiträge (max. 17.500 €/WE)
		KfW-EH 100	15,0% d. Zuzugbeiträge (max. 15.000 €/WE)
		KfW-EH 115	12,5% d. Zuzugbeiträge (max. 12.500 €/WE)
	KfW-Effizienzhaus Denkmal	12,5% d. Zuzugbeiträge (max. 12.500 €/WE)	
152 (Kredit)	Energieeffizient sanieren - Einzelmaßnahmen max. 50.000 €/WE	Dach, Wand, Fenster, Keller Heizungs- und Lüftungspaket	7,50% Tilgungszuschuss des Kreditbetrags (max. 3.750 €) 12,5% Tilgungszuschuss des Kreditbetrags (max. 6.250 €/WE)
167	Energieeffizient sanieren - Gebäudesanierung		(Nur zur Finanzierung regenerativer Anlagentechniken wie: Biomasse, Wärmepumpen, thermische Solarkollektoranlagen)

Mach mit - werde Klimaaptimierer!

Finanzierungen **KfW-Zuschuss Programme: 430/431**

Programm-Nr.	Programm	Tilgungszuschuss für Effizienzhaus-Standard	Zuschusshöhe
430 Energieeffizient sanieren (Investitionszuschuss) max. 100.000 €/WE (max. 2 WE)	Effizienzhaus	KfW-EH 55	30% d. Invest. (max. 30.000 €/WE)
		KfW-EH 70	25% d. Invest. (max. 25.000 €/WE)
		KfW-EH 85	20% d. Invest. (max. 20.000 €/WE)
		KfW-EH 100	17,5% d. Invest. (max. 17.500 €/WE)
		KfW-EH 115	15% d. Invest. (max. 15.000 €/WE)
		KfW-Effizienzhaus Denkmal	15% d. Invest. (max. 15.000 €/WE)
431 (Investitionszuschuss)	Einzelmaßnahmen (max. 50.000 €/WE (max. 2 WE)) Sanierungsarbeiten für Sanierungsgebiet	Dach, Wand, Fenster, Keller Heizungs- oder Lüftungspaket	15% d. Invest. (max. 5.000 €/WE) 15% d. Invest. (max. 7.500 €/WE)
		50% ihrer Kosten	bis zu 4.000 € Zuschuss für Baubegleitung

Mach mit - werde Klimaaptimierer!

Finanzierungen **BAFA-Zuschuss -Erneuerbare Energien-**

Windkraft
Anlagen von 5 bis max. 100 kW Netznennleistung.
Zuschüsse zw. 2.000 € bis 5.250 € + Lohn + Zusatzford. möglich

Solar
Errichtung einer Solarthermieanlage für ...
[Zuschuss abhängig von Bruttoanlagentfläche, ab 500 €: 5.500 €/10.000 €]

Wärmepumpen
Wärmepumpen (WP) bis 100 kW Netznennleistung.
Zuschüsse abhängig von kW bzw. Heizw. 3.350 € + 6.350 € + Zusatzford. (Mg.)

Mach mit - werde Klimaaptimierer!

Dämmungen **Nachträgliche Hohlschichtdämmung**

Beispiel für den Temperaturverlauf in einer Außenwand

1. Ohne Hohlschichtdämmung
2. Mit nachträglicher Hohlschichtdämmung

Mach mit - werde Klimaaptimierer!

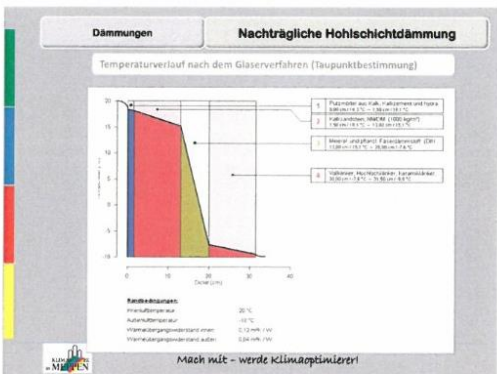
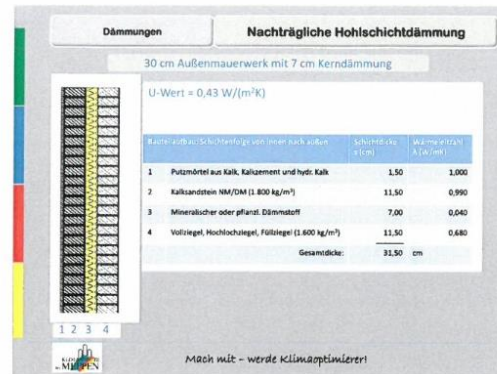
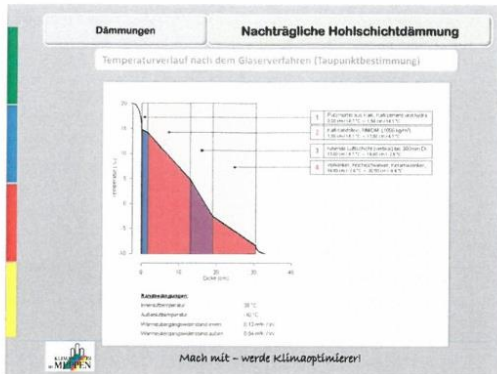
Dämmungen **Nachträgliche Hohlschichtdämmung**

30 cm Außenmauerwerk mit ruhender Luftschicht

U-Wert = 1,54 W/(m²K)

Materialschicht	Schichtdicke s (cm)	Wärmeleitfähigkeit λ (W/mK)
1 Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydr. Kalk	1,50	1,000
2 Kalksandstein M4/D4 (1.800 kg/m³)	11,50	0,990
3 Ruhende Luftschicht (vertikal) bis 300 mm Dicke	7,00	0,180
4 Vollziegel, Hochlochziegel, Füllziegel (1.600 kg/m³)	11,50	0,680
Gesamtdicke:		31,50 cm

Mach mit - werde Klimaaptimierer!



Steigerung Sanierungsrate **Integriertes Quartierskonzept**

- ❖ KfW fördert das „Integrierte Quartierskonzept“ (IQK) gem. Prg. 432 (65% der Kosten)
- ❖ N-Bank gewährt Zuschuss von 20% der Kosten (max. 10.000 €)
- Nov. 2016 → Auftrag zur Erstellung des IQK
- Apr. 2018 → Übergabe des IQK und Weitergabe an den Rat

IQK – als strategisches Instrument für die Quartierentwicklung

Ziel ist es:

- Energetische Betrachtung des Quartiers
- kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Senkung der CO₂-Emissionen
- Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude
- Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Situation
- Strategieentwicklung zur Werterhaltung der Immobilie
- Attraktivitätssteigerung der Siedlung

Am 21.02.2017 fasst der Rat der Stadt Meppen den Beschluss zur Einleitung "Vorbereitender Untersuchungen" (Vereinfachte Verfahren)

Grundlage/Voraussetzung für einen möglichen späteren Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Mach mit – werde Klimaoptimierer!

Steigerung Sanierungsrate **Integriertes Quartierskonzept**

Bei förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebietes → Steuervorteil gem. §§ 7h und 10f EStG!

- § 7h EStG Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten
 - 8 Jahre 9% und 4 Jahre 7% jährlich (100%) auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
- § 10f EStG Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten
 - 10 Jahre 9% jährlich (90%) auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung
- Rechtsgrundlagen
 - EStG, Bescheinigungsrichtlinien des Landes Niedersachsen
- Grundsätzliches
 - Grundsätzlich alle Gebäude im Sanierungsgebiet
 - Anerkannt sind alle baulichen Investitionen, die grundsätzlich im Sinne der Sanierungsziele sind und vor Baubeginn mit der Kommune vertraglich abgestimmt wurden.

Mach mit – werde Klimaoptimierer!

Steigerung Sanierungsrate **Integriertes Sanierungskonzept**

Umsetzung des Sanierungskonzeptes


- Einsetzen eines Sanierungsmanagers
- Förderung über KfW-Prg. 432 mittels Zuschuss von 65% der Kosten

Mach mit – werde Klimaoptimierer!






Präsentation 2


 Immer mittendrin.

Dorfentwicklung Bokeloh, Dörgen, Lohe

9. Arbeitskreis
 29. Mai 2018

Thema:
Innenentwicklung und Demographie


 Immer mittendrin.

Innenentwicklung


- Besondere Anforderungen durch Novellierung des BauGB: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- Vorteile der Innenentwicklung/ -verdichtung:
 - Eindämmung des Flächenverbrauchs und der Zersiedlung
 - Kosteneinsparung für Erschließung und Unterhalt
 - Bessere Auslastung der Infrastruktur
 - Aufwertung des Quartiers
 - Werterhaltung von Immobilien


 Immer mittendrin.

Innenentwicklung

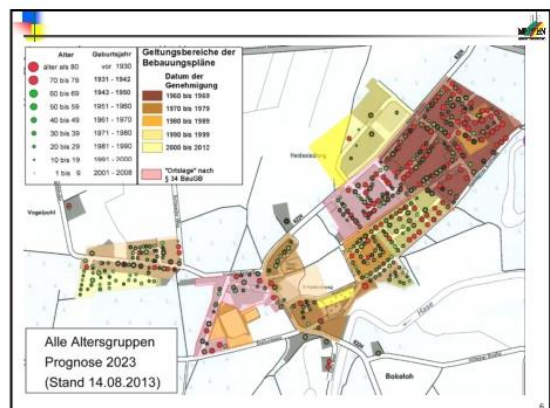
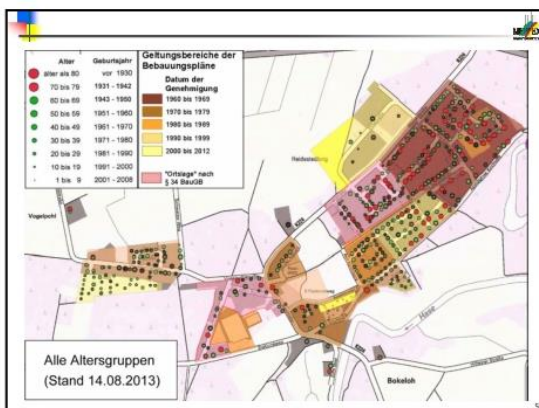
- **Baulücken** (nicht bebaute, freie Grundstücke)
- **Ersatzbau** (Abriss mit anschließendem Neubau)
- **Modernisierung** (Qualifizieren der Altbestände)
- **Verdichtung/ Umnutzung** (Zusätzliche Bebauung auf freien Flächen)

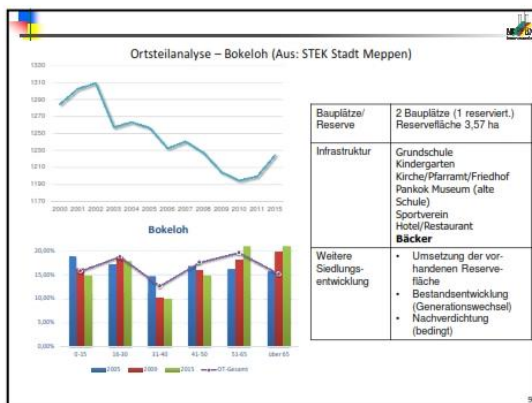
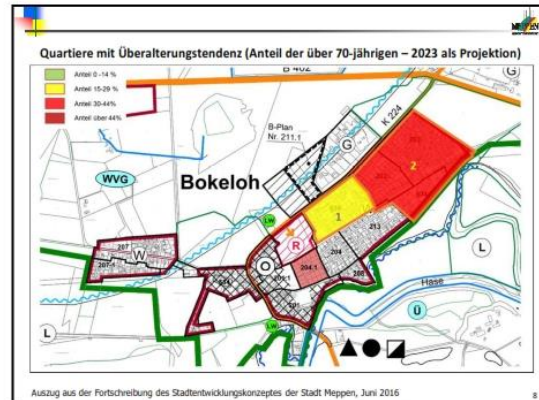
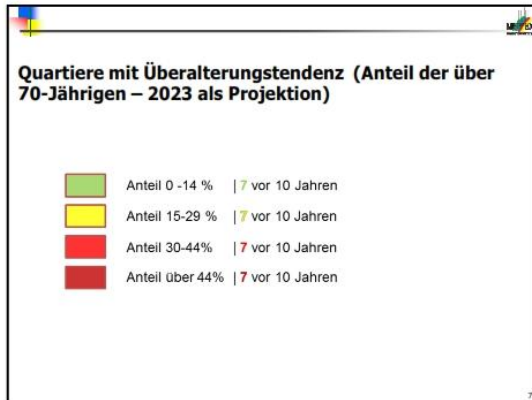



 Immer mittendrin.

Bestandsanalyse - Methodik

- Auswertung der Altersstruktur (Datenaufbereitung durch den Landkreis Emsland)
- dabei werden Planungsrecht/ Baualter und Bebauungsstruktur berücksichtigt
- Herausstellen der Quartiere mit auffälliger Veränderungstendenz (Überalterung)





- ### Allgemeine Handlungsempfehlungen:
- Keine großflächige Siedlungsentwicklung → angepasste und bedarfsorientierte Ausweisung (Prüfung der örtlichen Gesamtsituation),
 - Barrierefreie, seniorenrechtliche Wohnformen ermöglichen
 - Mobilisieren der Baulücken, Leerstandsbeobachtung (-vermeidung)

Präsentation 3

Möglichkeiten der Innenverdichtung

In den Ortschaften Dörger und Loh

Gesetzliche Vorgaben § 1 Abs. 5 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)
§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

1. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die Raumnutzung und den Wohnungsbau in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes im Einklang mit den Interessen der Allgemeinheit zu steuern und zu ordnen.

2. Die Bauleitplanung ist auf die Erreichung der Ziele der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes ausgerichtet.

3. Die Bauleitplanung ist auf die Erreichung der Ziele der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes ausgerichtet.

4. Die Bauleitplanung ist auf die Erreichung der Ziele der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes ausgerichtet.

Gesetzliche Vorgaben § 1a Abs. 2 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)
§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

1. Die Bauleitplanung ist auf die Erreichung der Ziele der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes ausgerichtet.

2. Die Bauleitplanung ist auf die Erreichung der Ziele der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes ausgerichtet.

3. Die Bauleitplanung ist auf die Erreichung der Ziele der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes ausgerichtet.

Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)
§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

1. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

2. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

3. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)
§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

1. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

2. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

3. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB)
§ 35 Bauen im Außenbereich

1. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es im Außenbereich liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

2. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es im Außenbereich liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

3. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es im Außenbereich liegt und die Anforderungen des Bebauungsplans erfüllt.

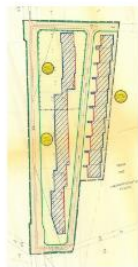
Abgrenzungsplan Stadt Haselünne



Abgrenzungsplan Lohe



Bebauungsplan „Im Sande“



Lageplan Lohe-Siedlung



Fazit

- Das Baurecht fordert eine Innenverdichtung
 - Das Baurecht nach § 34 und § 35 BauGB stellt hohe Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit!
 - Nachbarschaftliche Ansprüche sind zu wahren
 - Der Außenbereich ist zu schützen!
- => **Es ist häufig schwierig, das Ziel des BauGB auf Innenverdichtung mit dem übrigen Baurecht in Einklang zu bringen!!!**