
Ergebnisprotokoll der 4. Arbeitskreissitzung

Wann: 19.01.2021 | 19.00-20.15 Uhr

Wo: digitales teams-Meeting

Teilnehmer*innen: Dorfmoderator*innen aus der Dorfregion, Bürgermeister, Vertreterin des ArL sowie Planer und Planerin

Moderation: Andreas Brinker; Carla Schmidt

Protokoll: regionalplan & uvp planungsbüro p. stelzer GmbH

Tagesordnung:

Zeitplanung	Tagesordnung
19.00-19.05 Uhr	Begrüßung
19.05-19.15 Uhr	Genehmigung des Protokolls der 3. Arbeitskreissitzung
19.15-19.50 Uhr	Besprechung des Textbausteins zum Handlungsfeld „Dorfgemeinschaft / Demographie“
19.50-20.15 Uhr	Verschiedenes + Ausblick

1. Begrüßung

Frau Schmidt begrüßte die Anwesenden und erläuterte kurz die geplanten Inhalte zu den Tagesordnungspunkten.

2. Genehmigung des Protokolls der 1. AK-Sitzung

Das Protokoll der 3. AK-Sitzung vom 15. Dezember 2020 wurde einstimmig genehmigt.

Folgende Ergänzungen werden ergänzt:

- „Katholischer Verbund BoJe“: St. Laurentius Oberlangen
- Schwächen: „Eine Willkommenskultur in der Fläche gilt es neben den bestehenden Angeboten in Walchum und Ahlen verstärkt zu etablieren“

Textbaustein zum DE-Plan: Handlungsfeld „Dorfgemeinschaft / Demographie“

- Im Folgenden ist der Textbaustein mit den korrigierten, erweiterten oder veränderten Abschnitten und Satzgefügen (in roter Schrift) eingefügt:

Handlungsfeld „Siedlungsstruktur/Innenentwicklung“ (plus Ergänzungen aus der AK-Sitzung vom 19.01.2021)

Textbaustein: Handlungsfeld Innenentwicklung / Siedlungsstruktur

Die Dorfregion ist durch eine ländliche Siedlungsstruktur geprägt. Die Orte zeichnen sich durch teils stark verdichteten Bau- und Gewerbegebiete aus. Die Dorfregion und hier insbesondere die Ortskerne der Dörfer mit den Kirchen, noch erhaltenen alten Gaststätten, den z.T. noch erhaltenen Gebäuden früherer Handwerker und Händler sind gekennzeichnet durch eine ortstypische Bebauung (Backsteingebäude). Neben den vorangestellten Objekten sind hier viele alte landwirtschaftliche Hofstellen zu nennen, die teils sehr beengt insbesondere an den Ortsdurchfahrten Dersum, Neudersum und Ahlen gelegen sind. Die Bewirtschaftung stößt hier deutlich an Grenzen und engt die weitere bauliche Entwicklung aller Beteiligten ein. Im Bereich der Ortslagen bzw. locker verteilt in der Dorfregion prägen diese, z.T. sehr groß dimensionierte Gulfhäuser, das Orts- und Landschaftsbild. Beispielhaft können als historische, landschaftstypische und ortsbildprägende Objekte u.a. das sanierte Gulfhaus in Ahlen (Feuerwehr und Bauhof), die „Alte Schule“ in Neudersum (Rettungsstation des Malteser Hilfsdienstes), das Niedersachsenhaus in Steinbild (Bürgerbegegnungsstätte), das Gut Campe (ehemaliger Rittersitz, Privatbesitz) in der Gemeinde Kluse, das Heimathausensemble in Walchum (Heimathaus, Backhaus, Remise, Stall und Weide mit historischen Nutztierassen, Bauerngarten), die Kirchen (St. Antonius-Kirche in Dersum, Kirche „Heilige Familie“ in Hasselbrock, St. Georg Steinbild) sowie diverse Kapellen, Wegekappen und Wegekreuze genannt werden. Daneben haben sich in den zurückliegenden Jahrzehnten in den Dörfern junge Wohnsiedlungen entwickelt. Im Außenbereich sind diese Gebiete teils eingegrünt, teils grenzt die landwirtschaftliche Nutzung unmittelbar an die bebauten Parzellen. Der Außenbereich ist als Streusiedlungslage zu bezeichnen. Im gesamten Planungsraum liegen alte Hofanlagen verstreut, die traditionell durch Eichen eingefasst sind. Neuere, funktionale Bauten der Landwirtschaft greifen aus verschiedenen Gründen die ursprünglichen

Bauweisen nicht mehr auf. Die Hof- und Siedlerstellen sind durch ein Netz von ausgebauten Wirtschaftswegen gut erreichbar.

Potential zur Aufwertung bietet z.B. das Areal um die „Alte Schule“ in Hasselbrock. Neben der „Alten Schule“ in Hasselbrock befinden sich die Kirche, der Sportplatz, der Friedhof. Wichtige weitere soziale Orte, die als Schwerpunktbereiche wahrgenommen werden, sind die „Alte Schule“ in Neudersum und der Platz am Schützenhaus in Ahlen. In Dersum kann der Ortskern durch das Ensemble aus Schule, Kindergarten, Kirche, Gaststätte und dem Bürgerbaum im Zentrum ausgemacht werden. Daneben spielen auch das Jugendheim und die Turnhalle im Innenbereich des Ortes eine zentrale Rolle. Eine Besonderheit des Ortsteils Dersum ist insofern gegeben, als dass die Hauptachse des Ortes von ortsbildprägender Gebäudesubstanz geprägt ist, die landwirtschaftlich genutzt wird. In Walchum bildet das Heimathausensemble einen sozialen Ortsmittelpunkt. Daneben spielen auch das Gesundheitszentrum, der Bäcker Uhlen und der Einkaufsmarkt eine wichtige Rolle als Begegnungsorte. Zwar sind diese und weitere kleinere Verweilbereiche und Feierplätze in der Dorfregion verteilt, aber zentral gelegene Gemeinschaftsbereiche für eine alltägliche Nutzung bedürfen einer Aufwertung und sind in multifunktionale Nutzungskonzepte zu überführen.

Wohngebiete werden nach Bedarf ausgewiesen, sodass in den letzten Jahren in jedem Ortsteil einige einzelne freie Bauplätze zur Verfügung stehen. Als Familienförderkomponente gewähren die Gemeinden für bestimmte Bauplätze einen reduzierten Grundstückspreis (z.B. Gemeinde Walchum) oder auf der Basis definierter Kriterien einen Zuschuss zum Grundstückserwerb (z.B. für „Einheimische“). Nachfolgende Baugebiete sind in den genannten Bereichen der Gemeinden ausgewiesen worden:

- Baugebiet „Hinter Behn“, Dersum – 7 freie Bauplätze
- Baugebiet „Geschäfts- und Gesundheitszentrum“, Walchum – 2 freie Bauplätze
- Baugebiet „Am Drosselweg“, Kluse – 1 freier Bauplatz
- Baugebiet „Erweiterung südlich Koopsweg“, Kluse (Ahlen) – 11 freie Bauplätze
- **Baugebiet „Nördlich am Schulwald“, Walchum (Hasselbrock) – 18 freie Bauplätze**

Neben vorhandenen einzelnen leerstehenden / unternutzten Wohnhäusern, Gewerbeimmobilien und Hofstellen drohen mittelfristig in der Dorfregion größere Leerstände. Hinsichtlich der Wohnbebauung (Neubau, Sanierung, Umnutzung) stellen sich Herausforderungen, wie diese auf den demografischen

Wandel vorzubereiten sind, wie zukunftsfähige Wohnformen für den ländlichen Raum entwickelt und die Nahversorgung / sozialen Leistungen vor Ort gewährleistet werden können. Denn nicht nur der Rückgang der Bevölkerung, sondern insbesondere der Umgang mit der sich ändernden Altersstruktur ist ein wesentliches Kernthema dörflicher Entwicklungsplanung. Um diesen Trend zu dokumentieren und konkrete Maßnahmenbereiche zu definieren, wurde für die Gemeinden in der Dorfregion eine GIS - Analyse durchgeführt, bei der Einwohnerdaten mit raumbezogenen Daten verschnitten wurden. Diese Analyse zeigt die Altersstruktur in den Siedlungen sowie die altersmäßige Zusammensetzung der Haushalte. Die Daten liegen den Gemeinden für 2013 und als Prognose für das Jahr 2023 vor. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass es aktuell bereits Straßenzüge gibt, an denen sich überwiegend Haushalte mit über 70-Jährigen befinden. Insbesondere in einigen Gebäuden oder Gebäudeteilen auf ehemaligen Hofstellen ist davon auszugehen, dass eine Unternutzung vorliegt. Diese Situation ist bisher nur zu prognostizieren. So können diese prognostizierten Fälle aber im Zuge des demografischen Wandels auch innerhalb der Dorfregion zukünftig häufiger auftreten, wenn vermehrt ältere Dorfbewohner*innen ihr Haus verlassen und sich keine Nachnutzer*innen für diese Immobilien finden. In naher Zukunft werden in diesen Bereichen und demnach auch in der Dorfregion die Themen Nachnutzung bzw. Umgang mit Leerständen, Innenverdichtung / -entwicklung und Lückenbebauung die Diskussionen und Planungen im Zusammenhang mit städtebaulichen Entscheidungen prägen. Die Gemeinden beobachten diese Entwicklung bereits kritisch. So lässt diese Voraussicht den Schluss zu, dass Konzepte wie „Jung kauft Alt“ oder „Mehrgenerationenwohnen“ Relevanz haben werden, um weiterhin von lebendigen Ortschaften sprechen zu können.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft wird auch in der Dorfregion immer deutlicher. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe nimmt kontinuierlich ab, während die jeweilige Betriebsgröße der verbleibenden Betriebe ansteigt. Daneben nimmt die Wertschätzung der Landwirtschaft auch in den ländlich geprägten Regionen immer weiter ab. Sie steht in der Kritik, auch weil vielen Menschen selbst im ländlichen Raum keine / kaum tatsächliche Einsichten in aktuelle Produktionsmethoden haben. Vielmehr hegen viele Verbraucher ein Gefühl, dass zu intensiv und wenig tiergerecht gewirtschaftet wird. Dazu tragen auch hohe Zaunanlagen bei, welche die hohen Tierbestände der Dorfregion vor dem Eintrag von Krankheiten schützen sollen. Auch hinsichtlich des Klimawandels werden die Stimmen gegenüber der konventionellen Landwirtschaft stetig kritischer. Hier gilt es einen Dialog zu finden, um die Diskrepanz zwischen landwirtschaftlicher Realität und gesellschaftlichen Erwartungen aufzuheben. Zudem steigt der Konkurrenzdruck zwischen Landwirten mit unterschiedlichen betrieblichen

Ausrichtungen. In Zukunft gilt es, mehr Raum für die Interessen, Bedarfe und Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen in den Fokus zu nehmen und den Landwirten vor Ort Möglichkeiten zu bieten, in den Austausch mit den Bürger*innen zu kommen (z.B. über Runde Tische zum Thema Landwirtschaft und Klimaschutz).

Steigende Kauf- und Pachtpreise schränken oftmals Entwicklungsmöglichkeiten ein. Hinzu kommt der Flächenbedarf u.a. der Kommunen und der Straßenbaulastträger, zur Sicherung der zukünftigen Entwicklung, durch Großprojekte wie dem Bau von Windparks und dem Masterplan Ems 2050. Zur Erreichung der definierten Ziele sind umfangreiche Flächenankäufe notwendig. In der Dorfregion stehen, aus Mangel an Gewerbebetrieben, nicht ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung. Zwar findet sich in der Gemeinde Dersum einer der größten Arbeitgeber in der Samtgemeinde. In den weiteren Gemeinden ist die Situation jedoch nicht so ausgeprägt. Als Folge kommt es zur Abwanderung von Fachkräften und zu einem Kaufkraftabfluss. Insbesondere die ursprüngliche Nutzung als Einzelhandelsgewerbe gestaltet sich zunehmend als schwierig. So sind heutige Kundenansprüche oftmals nicht mehr in begrenzten Räumlichkeiten zu erfüllen. Der weit verbreitete Einkauf im Internet mit der Auslieferung über Logistikunternehmen erschwert die Versorgungsleistungen in den Ortskernen. Aufgrund der Nähe zu Dörpen und Lathen ist die Grundversorgung in den Dörfern teils nicht mehr gegeben. Der Nahversorger Jossen in Dersum ist nicht mehr vorhanden, die Gemeinde entwickelt derzeit gemeinsam mit der Projektgruppe und den beteiligten Akteuren eine alternative Lebensmittelversorgung vor Ort. In Walchum hat die Bäckerei Uhlen einen Standort. Daneben wurde in Walchum vor einiger Zeit ein „NP-Markt“ angesiedelt. Hervorzuheben ist das Gesundheitszentrum, welches in Walchum im Jahr 2017 errichtet wurde. In den übrigen Orten brechen jedoch nach und nach Strukturen der Daseinsvorsorge weg. In Neudersum wurde zurückliegend ein kleiner Dorfladen betrieben. In Steinbild betrieb eine Bäckerei aus Dörpen eine kleine Zweigstelle. Beide Konzepte wurden aufgrund zu geringer Nachfrage jedoch wieder aufgegeben bzw. eingestellt. Strategien zum Erhalt bzw. zur Sicherung einer Mindestgrundversorgung in der Dorfregion sind daher zwingend erforderlich (Stärkung der Gewerbetreibenden und Sensibilisierung der Bevölkerung). Das Vorhaben des Erhalts der Nahversorgung in Dersum wurde seit Beginn der „Sozialen Dorfentwicklung“ diskutiert. In der Gemeinde Dersum findet seitdem eine Sensibilisierung der Bevölkerung statt.

In der Dorfregion sind Gas-, Strom- und Wasserversorgung sowie Telekommunikation flächendeckend vorhanden. Die Versorgung mit Energie erfolgt somit zentral über das örtliche Netz. Im überwiegenden Teil des Betrachtungsraumes ist die Schmutzwasserversorgung ausgebaut.

Wie auch im Handlungsfeld „Natur- und Klimaschutz“ beschrieben, ist der Bau eines Geothermiekraftwerks im „greenenergyPark A31“, einem interkommunalen Gewerbegebiet der Gemeinden Dersum und Heede (Ems), in der Umsetzung. Ergänzend wird ein Evolutionszentrum für erneuerbare Energien geschaffen. Das Kraftwerk mit dem zugeordneten Evolutionszentrum soll „die verlängerte Werkbank“ der Hochschule werden. Studierende sollen direkt vor Ort lernen. Kooperationen mit dem Energieforschungszentrum Niedersachsen, der Universität Groningen, dem Kompetenzzentrum Energie Osnabrück und GeoEnergy in Celle bestehen. Ein Lehr-, Beratungs- und Informationszentrum bildet den Kern dieser Kooperation. Mit diesem Gewerbegebiet stellt sich die Dorfregion nachhaltig auf und beschreitet im Bereich der erneuerbaren Energiegewinnung ein zukunftsfähiges Arbeitsfeld.

Die älter werdende Bevölkerung hat veränderte Ansprüche an die dörfliche Infrastruktur, die auch Mobilitätseinschränkungen Rechnung trägt. Dazu gehören ebene, barrierefreie Gehwege und Straßen ebenso wie Bänke zum Ausruhen oder erreichbare Sanitäranlagen, die derzeit noch nicht in ausreichender Ausprägung vorhanden sind.

Der Erhalt der landschaftstypischen und ortsbildprägenden Bausubstanz soll in Zukunft erhöhte Aufmerksamkeit zukommen. Insbesondere durch den Strukturwandel bilden „untergenutzte“ Hofstellen oder Gebäudeteile eine Herausforderung in der Dorfregion. Hier gilt es Perspektiven und Nachnutzungskonzepte aufzubauen, um insbesondere die prägenden Gulfhäuser sowie die sonstige dorftypische und ortsbildprägende Bausubstanz zu erhalten und zu sichern, damit das typische baukulturelle Bild der Dorfregion auch zukünftig erlebbar und erhalten bleibt.

Stärken / Schwächen „Siedlungsstruktur / Innenentwicklung“

Stärken	Schwächen
Große Grundstücke im Außenbereich mit Potential für großflächige Nutzung	Großer Unterhaltungs- und Pflegeaufwand für Immobilien
Tägliches Naturerlebnis möglich durch Wohnen im Außenbereich	Zersiedelung der Landschaft durch Bebauung im Außenbereich
	Aufwändige Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
Ausgeprägte Privatsphäre durch räumliche Entfernung zwischen den Wohnstätten	

	Umnutzung / Neubau im Außenbereich rechtlich erschwert
	Verstreute Verweil- und Kommunikationspunkte
Typische Gebäudestrukturen (z.B. Gulfhäuser, Backsteingebäude), die den Charakter der Dorfregion ausmachen	Geringe Berücksichtigung der Leerstands- und Umnutzungsthematik unter ortsbildprägenden Gesichtspunkten
„Soziale Orte“ wie Vereins- und Gemeinschaftshäuser ersetzen die fehlenden oder schwach ausgebauten Mittelpunkte in den Orten Neudersum, Ahlen und Hasselbrock teilweise	Fehlen funktionaler Ortsmittelpunkte in Ahlen, Neudersum, Hasselbrock
	Bedarf an Maßnahmen / Pflege in und an Gebäuden, vor allem bei ortsbildprägender Bausubstanz
Vergleichsweise erschwingliche qm-Preise für Bauland, große Grundstücksflächen erhöhen die Attraktivität der Standorte insbesondere für Einheimische.	Durch die großen Grundstücksflächen ist insgesamt die Anzahl der Bauplätze geringer.
Hoher Gestaltungsfreiraum in den Neubausiedlungen.	Wenig Sensibilität für die ortstypischen Gestaltungselemente und Bauweisen in der Dorfregion. Ortstypische Gebäude drohen aus dem Dorfbild zu verwinden.
	Anreize zum Umbau/zur Umnutzung von alten Häusern sind zu schaffen, z.B. durch Vorstellung gelungener Beispiele. Alternative Wohnformen sind zu bewerben bzw. zu schaffen.

Abb. XX: Stärken / Schwächen des Handlungsfeldes „Siedlungsstruktur / Innenentwicklung“

Projektziele „Siedlungsstruktur / Innenentwicklung“

1. Weitere Aufwertung Schwerpunktbereich Ortskern Dersum
2. Sanierung von ortsbildprägender und dorftypischer Bausubstanz

3. Beseitigung und Konversion von Leerständen (ggf. Erwerb durch die Kommune, Förderung des Kaufes durch die Kommune)
4. Entgegenwirkung von Leerständen im Innenbereich
5. Aufwertung von Ortskernen und Dorfplätzen, z.B. Dorfplatz Ahlen
6. Stärkung der Schwerpunktbereiche „Alte Schule“ Hasselbrock (z.B. durch die Anlage eines Arboretums als außerschulischer Lernort) und „Alten Schule“ Neudersum
7. Begleitung / Beratung / Unterstützung im Zusammenhang mit angestrebten Baugenehmigungen / Reaktivierungen im Außenbereich
8. Aufwertung / Erweiterung von Spielplätzen
9. Erhalt und Stärkung der vorhandenen Infrastruktur
10. Gestalterische Aufwertung öffentlicher Flächen
11. Dauerhaftes Angebot der Beratung zur Umnutzung ortsbildprägender Gebäude
12. Verbesserung der Straßenbeleuchtung
13. Unterstützung „Jung kauft Alt“

Wirkungsindikatoren „Innenentwicklung / Siedlungsstruktur“

- Anzahl Projekte / Maßnahmen für Um-/ Nachnutzungen bzw. Reaktivierungen (evtl. unterstützt durch Machbarkeitsstudien) (3)
- Anzahl realisierter Konversionsprojekte (z.B. Nachnutzungen) und Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (3)
- Anzahl der aufgewerteten und gestalteten Treffpunkte und Kommunikationsplätze (5)
- Anzahl erhaltener ortsbildtypische Gebäude (privat / öffentlich) (10)
- Anzahl neugestalteter Plätze, Dorfmittelpunkte und barrierefreier Straßenräume (5)
- Anzahl Aktivitäten zur Verknüpfung von Baukultur und Klimaschutz (3)

Ausschnitt aus der Projektliste:

Handlungsfeld „Innenentwicklung / Siedlungsstruktur“	
P 40	Nahversorgung Dersum
P 41	Infrastruktur Dersum
P 42	Dorfplatzgestaltung Ahlen
P 43	Erhalt und Neugestaltung der Gaststätte Ahlen
P 44	Denkmalpflege Hasselbrock
P 45	Mehrgenerationenwohnen
P 46	„Wohnen im Alter“ in der Dorfregion
P 47	Beschilderung markanter Plätze in der Dorfregion
P 48	Kirchplatzgestaltung Neudersum
P 49	Alte Mühle Dersum
P 50	„Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“
P 51	...

4. Verschiedenes + Ausblick

- Es wird noch einmal die Erweiterung des DE-Planes durch kleine Videoclips zu den einzelnen Projekten und bereits umgesetzten Maßnahmen diskutiert. Diese Videoclips (ca. 30 – 40 Sekunden) sollen durch die Dorfbewohner*innen und mit Unterstützung des Planungsbüros gedreht werden, um den DE-Plan visuell aufzuwerten. Es geht darum, das Medium des Bildes zu nutzen und so die Projektvorhaben des DE-Plans einfacher zu vermitteln. Aufgrund der Corona-Pandemie kann dieses Vorhaben derzeit nicht realisiert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt soll dieses jedoch geschehen.

Die letzten Arbeitskreissitzungen sowie das weitere Verfahren findet wie folgt statt:

5. Arbeitskreissitzung 02. Februar 2021 | 19.00 Uhr | digitale Sitzung
(Prioritätenliste; Gestaltungsrahmen privater Maßnahmen)

TöB- Beteiligung 19. Februar 2021 - 19. März 2021

6. Arbeitskreissitzung 30. März 2021 | 19.00 Uhr | digitale Sitzung
(Genehmigung des DE-Plans)

April 2021 Genehmigung des DE-Plans durch die Räte der drei Gemeinden
Genehmigungsreifer DE-Plan wird an das ArL abgegeben

Frau Schmidt und Herr Brinker bedanken sich für die konstruktive Mitarbeit an der Erarbeitung des Dorfentwicklungsplanes für die Dorfregion Dersum – Kluse – Walchum und schließen die Sitzung um 20.15 Uhr.