

# Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Wardenburg

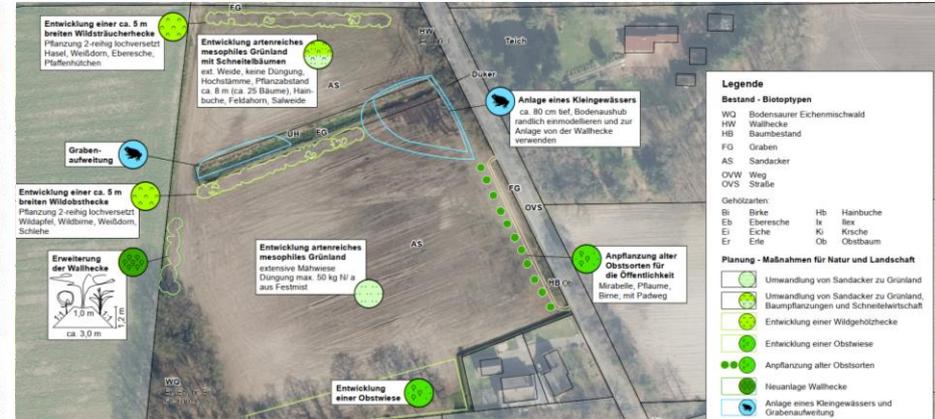


Auftaktveranstaltung

04.03.2025

# Ablaufplan Auftaktveranstaltung

- 18:00 – Begrüßung durch Gemeinde
- 18:05 – Vorstellung GEK / Bestandsanalyse
  - Grundzüge GEK
  - Erste Ergebnisse Bestandsanalyse
    - Analyse Bevölkerungsdaten
    - Analyse Wirtschaftsdaten
    - Analyse Konzepte
    - Zusammenfassung Interviews
  - Struktur / Ziele GEK
  - Ausblick: Zeitplanung weitere Veranstaltung
- 18:45 Arbeitsphase
  - Stellwand 1: Verfahren / Zeitplan
  - Stellwand 2: Inhalte / Themen des GEK
- 19:30 Abschluss im Plenum



Ingenieur- und Planungsbüro in der räumlichen Planung, Gründung 1979, Sitz in Oldenburg

- 8 Gesellschafter-Innen, davon 6 geschäftsführend
- 23 Ingenieure/Architekten/Freiraum-/Umweltplaner
- 12 Technische Mitarbeiter

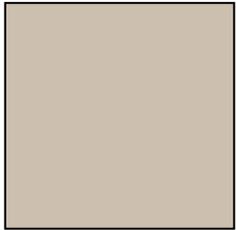
# Bearbeitungsteam



Diedrich Janssen (Geschäftsführer NWP)  
Projektleitung  
Dipl.-Ing. Raumplanung, Dipl.-Ing. Architektur (FH)



Lukas Krönert (Geschäftsführer NWP)  
Projektleitung  
M. Sc. European Urban Studies



Claudia Reichenbach  
Mitarbeiterin  
Dipl. Geographin



Sönke Schmacker  
Mitarbeiter  
M. Sc. European Urban Studies

# Beteiligung am Gemeindeentwicklungskonzept

## Ziele der Gemeinde

- Zukünftige Flächenplanungen steuern und priorisieren
- Flächennutzungsplanänderungen vorbereiten
- Gesamtgemeindliche Entwicklung vorantreiben – unter Beachtung der Ortsteile

Dafür sollen Bevölkerung und wichtige Akteure **aktiv** in den Erarbeitungsprozess eingebunden werden!

Wer über den Prozess und alle Beteiligungsschritte informiert werden möchte, kann sich in die Teilnahmelisten am Eingang eintragen, oder sich per **QR-Code** → anmelden!

Die Daten werden vertraulich behandelt und nur für das GEK genutzt!



# GEMEINDEENTWICKLUNGSKONZEPT (GEK)

Einführung

# Gemeindeentwicklungskonzept

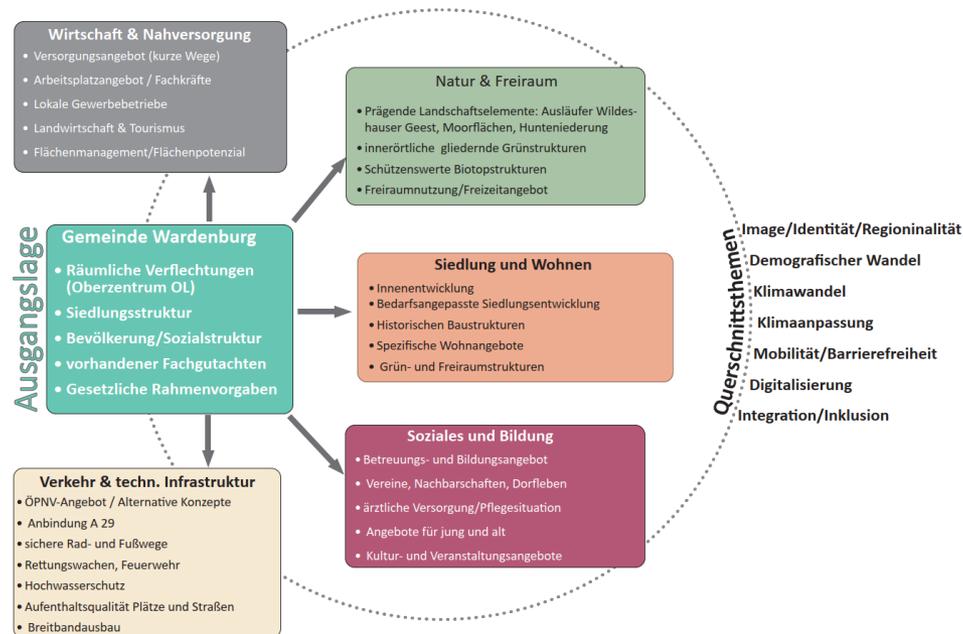
## • Anlass

- Die Gemeinde Wardenburg möchte sich zukunftsfähig aufstellen
- Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 wurde vielfach geändert und soll überprüft werden.
- Dafür stehen die drei folgenden Szenarien zur Verfügung:

Aspekte	A: Umfassende Neuaufstellung	B: Umfangreiche sektorale Änderung und/oder sachlicher/räumlicher Teilflächennutzungsplan im Außenbereich	C: Gemeindeentwicklungskonzept Anlassbezogene Flächennutzungsplanänderungen
<b>Zeitaufwand</b>	Zwischen 3-7 Jahren	Ca. 1-3 Jahre	Ca. 1-2 Jahre
<b>Kosten</b>	hoch	Mittel, z.T. steuerbar	Steuerbar (modulartiger Aufbau)
<b>Themenauswahl</b>	vorgegeben	Je nach Erforderlichkeit (thematische Darstellungen/Bauflächen)	Frei wählbar, kann während des Prozesses angepasst werden
<b>Beteiligung TÖB /Öffentlichkeit</b>	Verfahrensrechtlich vorgegeben	In Konzeptphase flexibel Verfahrensrechtlich vorgegeben	Sinnvoll, freie Gestaltung der Beteiligungsform (z.B. Workshops)
<b>Verbindlichkeit</b>	Verlässlich und bindend	Zunächst informelles Konzept/ Standortkonzept nach § 1 [6], Nr. 11 BauGB  Mit erfolgter FNP-Änderung = verlässlich und bindend Neubekanntmachung kann erfolgen	Zunächst informelles Konzept nach § 1 [6], Nr. 11 BauGB → Hat keine Ausschlusswirkung und ist nur als Belang in die räumlichen Planungen einzustellen.  Anlassbezogene FNP-Änderungen mit entsprechender Bindungswirkung
<b>FAZIT</b>	Sollte herangezogen werden, wenn der bisherige Plan als städtebaulicher Orientierungsrahmen nicht mehr ausreicht oder fundamentale Veränderungen in der Gemeindestruktur stattgefunden haben (z.B. kommunale Neuordnung) Formaler Prozess: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kosten- und zeitintensiv = ist nach Fertigstellung bereits nicht mehr aktuell</li> <li>• mit thematischen Vorgaben → wenig bis keine Flexibilität in der Schwerpunktsetzung</li> <li>• Kann an formalen Anforderungen scheitern bzw. verzögert werden</li> </ul>	Sinnvoll, wenn die Gemeinde sich thematisch nur mit Entwicklungsaussagen zu bestimmten Handlungsfeldern auseinandersetzen will, die in eine umfassende FNP-Änderung umgesetzt werden sollen (z.B. Windenergie, Wohn- oder gewerbliche Bauflächen). Vorgeschaltet sind jeweils informelle Konzepte. Sonstige Gesamtgemeindliche Entwicklungsziele werden nicht berücksichtigt. Abschluss bildet eine umfassende FNP-Änderung nach den Vorschriftengemäß BauGB	Empfehlenswert, wenn die Gemeinde sich neu positionieren will und Wert auf einen integrativen Ansatz legt. Das Konzept zeigt <b>Anpassungserfordernisse</b> und <b>-strategien</b> in allen Bereichen der kommunalen Entwicklungen auf (z.B. demografischer Wandel). Schwerpunkte und vertiefende Aspekte können während des Prozesses berücksichtigt werden. Wird vom Rat beschlossen und sollte als zukünftiger Entwicklungsrahmen dienen → anlassbezogene FNP-Änderungen

# Gemeindeentwicklungskonzept

- Was ist ein Gemeindeentwicklungskonzept?
  - strategische Planung
  - Steuerung der langfristigen Entwicklung einer Gemeinde
  - Grundlage ist eine Bestandsanalyse (Darstellung gegenwärtiger Situation)
  - Erarbeitung unter Beteiligung der Bevölkerung sowie wichtiger Akteure
  - Leitfaden für die räumliche, wirtschaftliche, soziale und ökologische Entwicklung
  - Identifizierung verschiedener Handlungsfelder für die zukünftige Entwicklung
  - Beispiele Handlungsfelder: Innenentwicklung / Nachverdichtung, Nahversorgung, Soziale Infrastruktur, Wirtschaft, Einzelhandel, Tourismus, Klima, etc.
  - Formulierung von Zielen, Strategien und vor allem Flächenbedarfen

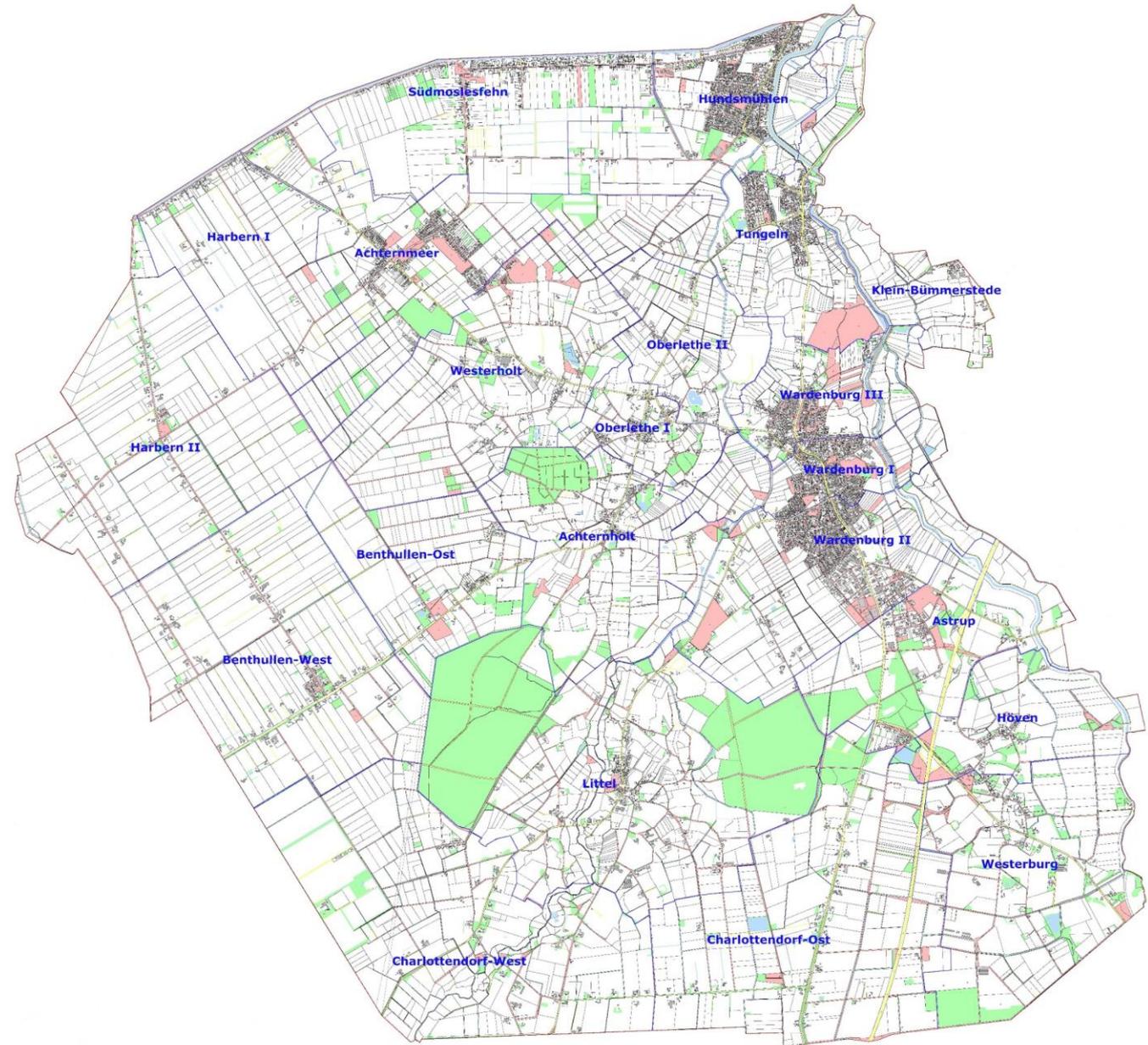


# BESTANDSAUFNAHME

Erste Ergebnisse

# Bestandsaufnahme

- Ortschaften



# Bestandsaufnahme



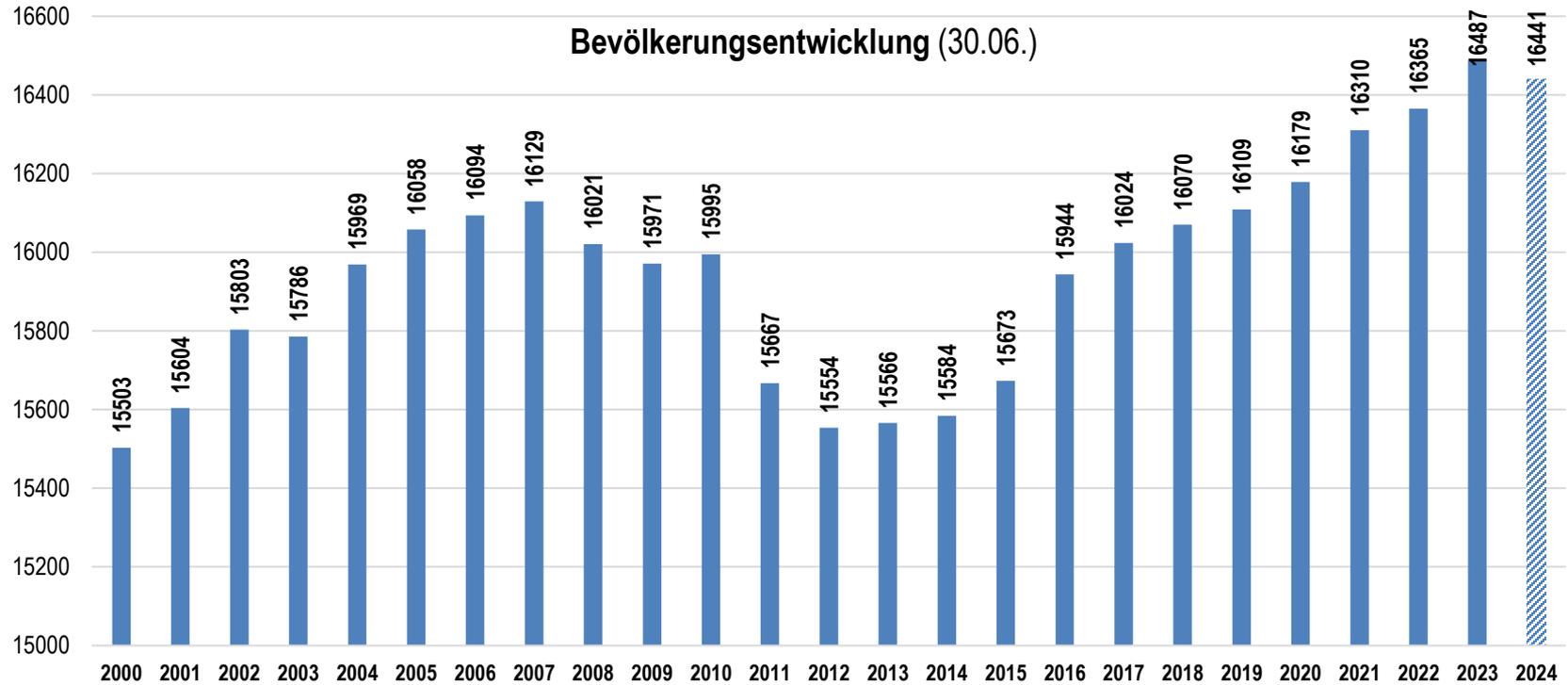
# Bestandsaufnahme

- Was wurde bisher gemacht?
  - Datenanalyse
  - Konzeptanalyse
  - Interviews



# Bestandsaufnahme

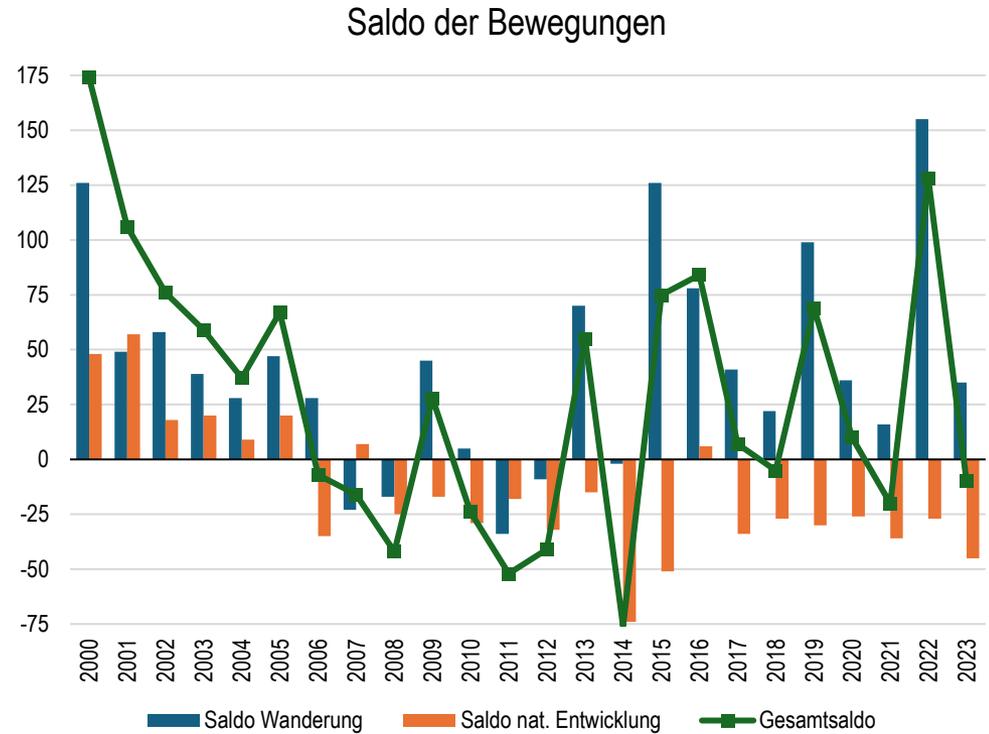
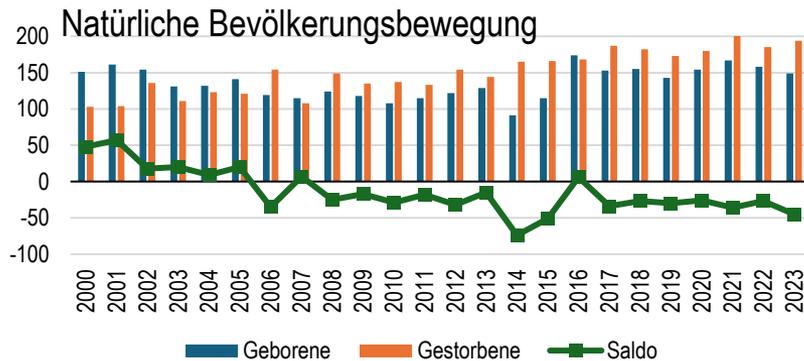
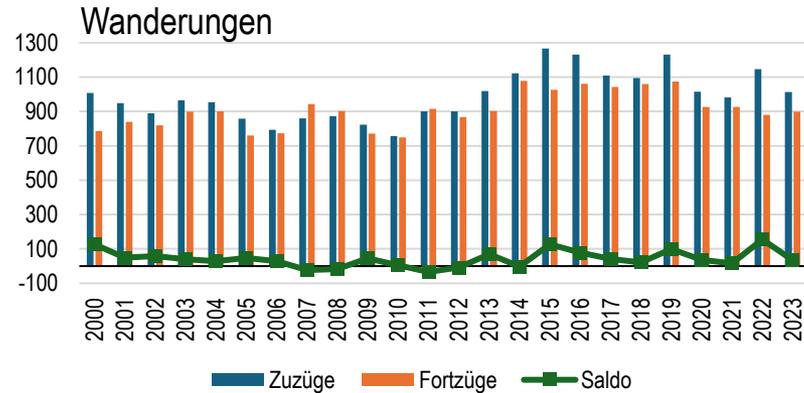
- Datenanalyse (erste Ergebnisse, LSN-Daten)



- Bevölkerungsentwicklung ist recht schwankend bis 2012 (liegt ggf. Anpassung nach Zensus 2011)
- Seit 2012 aber Wachstumstendenz: ca. 6 % Bevölkerungszunahme bis 2023.
- Aktueller Wert 2024 wieder abfallend (Ergebnis Fortschreibung Zensus 2022)

# Bestandsaufnahme

- Datenanalyse (erste Ergebnisse, LSN-Daten)



- Bevölkerungsentwicklung ist wird durch Zuwanderung bestimmt
- Seit 2008 ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ (es sterben mehr Menschen als geboren werden)
- Höchststand der Zuwanderung 2015 und 2022

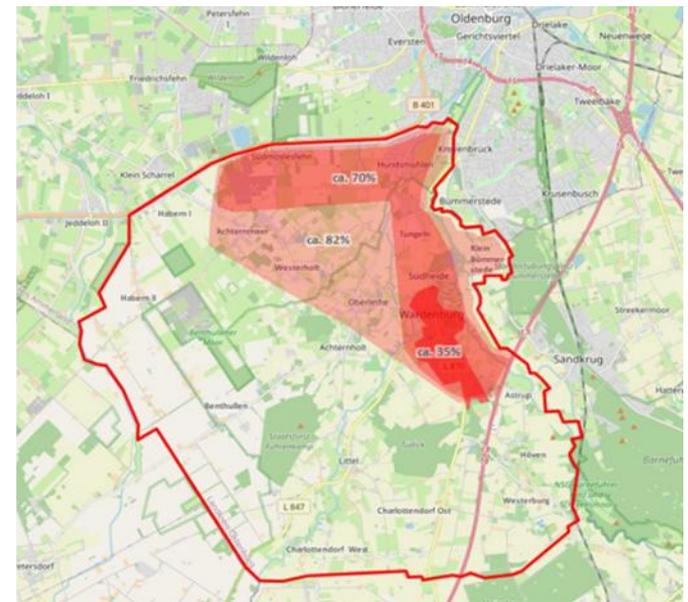
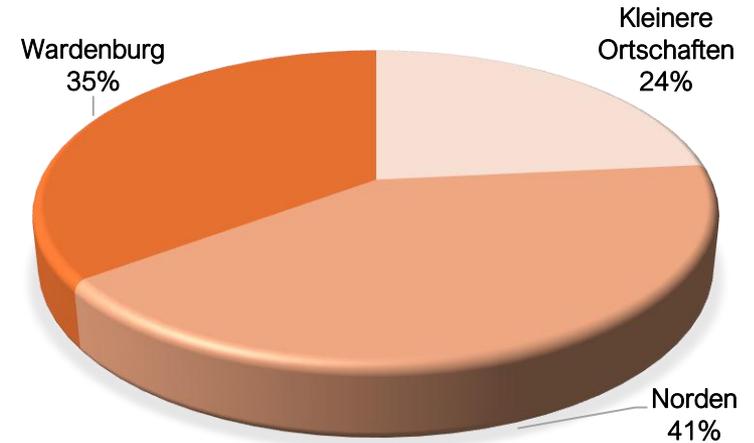
# Bestandsaufnahme

- Datenanalyse (erste Ergebnisse)

## BEVÖLKERUNGSVERTEILUNG

Ortschaften nach EW-Bestand	EW	Summe
Klein Bümmerstede	88	4092
Höven	164	
Harbern I	204	
Westerburg	225	
Charlottendorf West	244	
Astrup	258	
Harbern II	270	
Achternholt	313	
Charlottendorf Ost	324	
Westerholt	419	
Littel	476	7220
Oberlethe	552	
Benthullen (West/Ost)	555	
Südmoslesfehn	1.088	
Achternmeer	1.253	
Tungeln	1.456	17465
Hundsmühlen I/II	3.423	
Wardenburg I/ II (West, Ost)/ III	6.153	

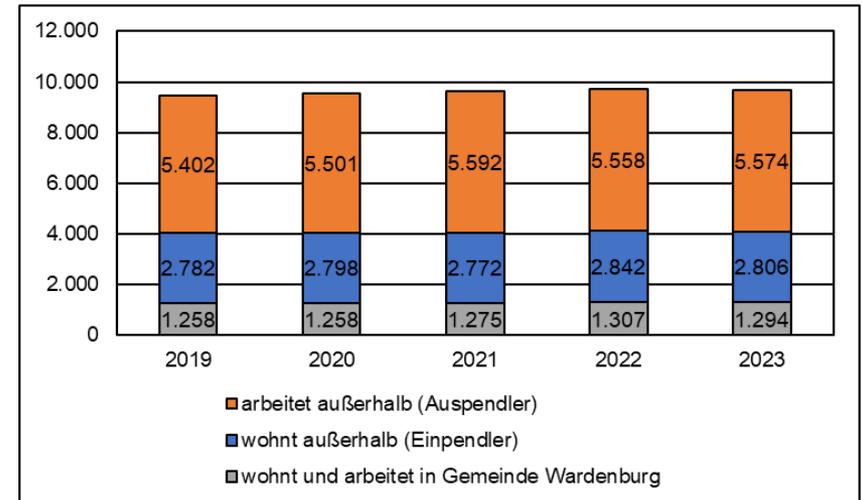
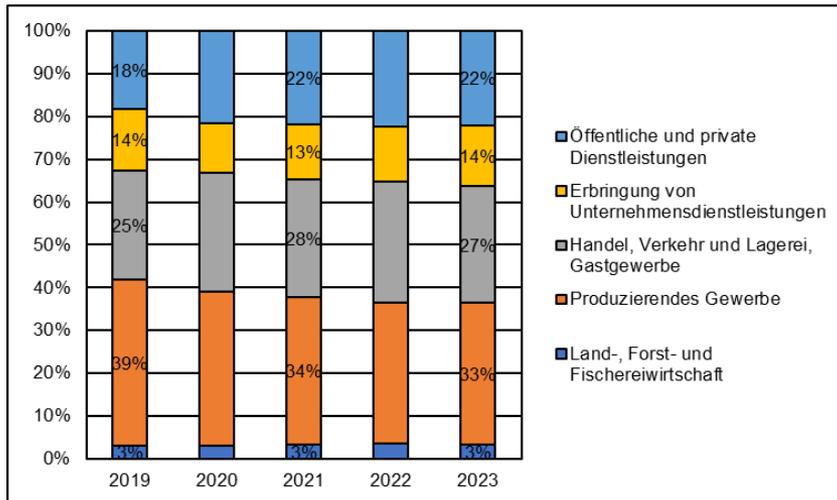
Quelle: Website Wardenburg, Stand 31.12.2023



Quelle: Marketingkonzept (2023)

# Bestandsaufnahme

- Datenanalyse (1. Ergebnisse)
  - Wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde (am Arbeitsort):
    - Größter Anteil produzierendes Gewerbe (leichter Rückgang in den letzten Jahren)
    - Leichte Zunahme bei den Wirtschaftssegmenten Handel und Dienstleistungen
  - Deutlich mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in der Gemeinde wohnen und außerhalb arbeiten (Auspendlerstandort)

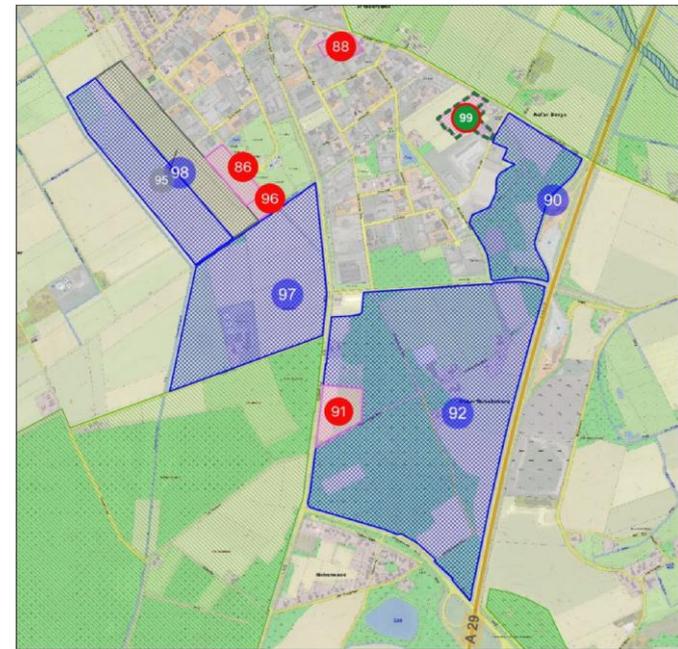


# Bestandsaufnahme

- Relevante Aussagen vorliegender Konzepte
  - Wohnraumversorgungskonzept:
    - **hoher Bedarf** im Mietwohnungsmarkt an **kleinen** Wohnungen, **bezahlbaren** Wohnungen, **barrierefreien** Wohnungen
    - Siedlungsschwerpunkte: Wardenburg, Hundsmühlen und Achternmeer sowie in geringerem Maße Südmoslesfehn und Tungeln
  - Weitere Rahmenvorgaben / Konzepte (Achternmeer, Südmoslesfehn):
    - Sicherung von Blickbeziehungen
    - Erhalt/Wiederherstellung von Siedlungen, Ortskernen
    - Sicherung des typischen Orts- und Landschaftsbilds
    - Möglichkeiten angemessener Nachverdichtung / Siedlungsstruktur überschaubarer Nachbarschaften
    - Klima-/Naturschutzmaßnahmen

# Bestandsaufnahme

- Relevante Aussagen vorliegender Konzepte
  - Gewerbeflächenentwicklungskonzept:
    - Vorschauflächen  
(Arrondierung vorhandener Gewerbegebiete):
      - Erweiterung GE Rothenschlatt (90)
      - Hohensand (92)
      - Im Fladder (97)
      - Am Schlatt VSF (98)
  - Marketingkonzept:



Quelle: Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2020)

## EINE GUTE IDEE WIEDER AUFGREIFEN:

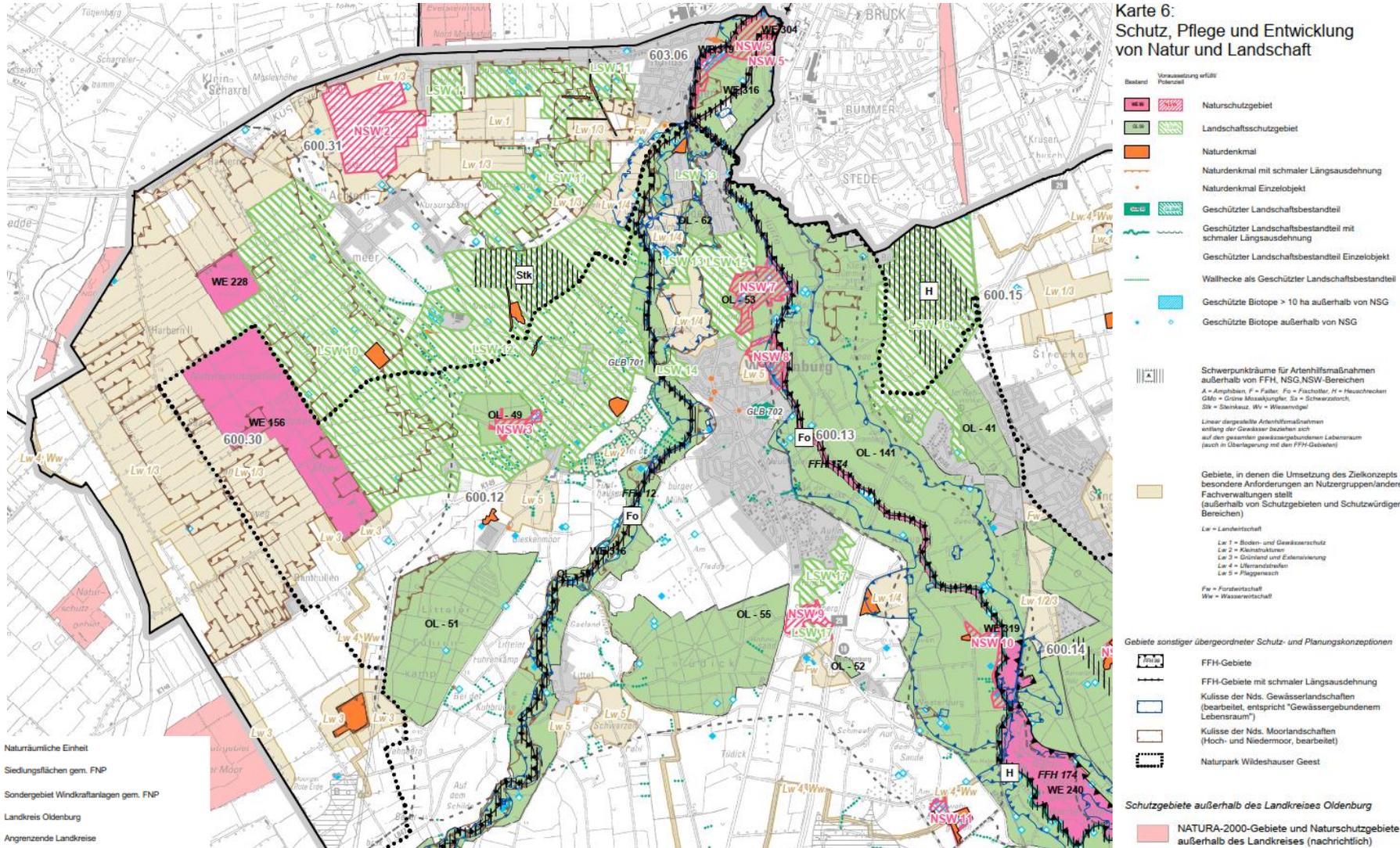
### BAULICHE GESTALTUNG EINES ZENTRALEN ERLEBNIS- UND KOMMUNIKATIONSPLATZES IM ORTSKERN VON WARDENBURG



Quelle: Marketingkonzept (2023)

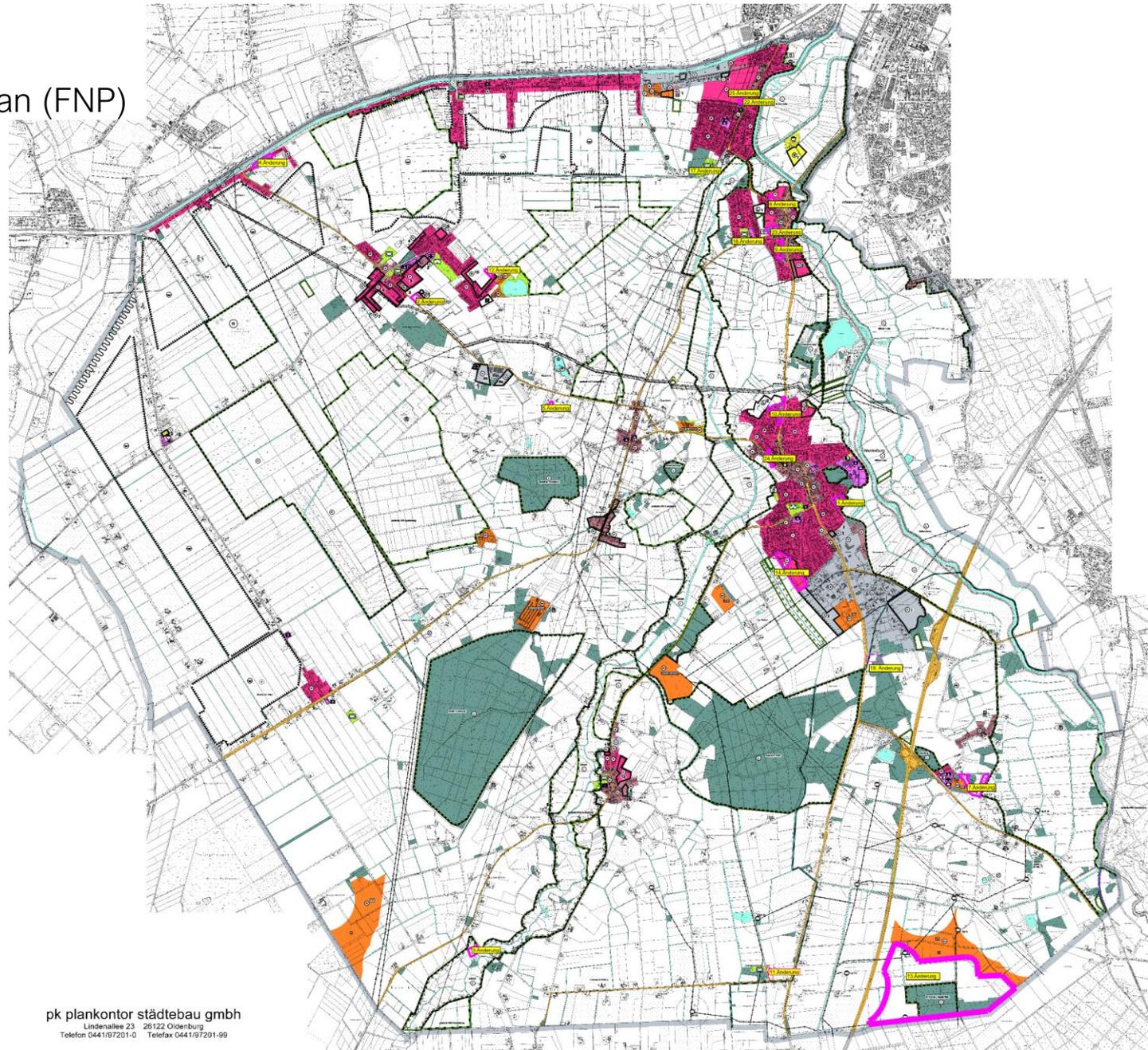
# Bestandsaufnahme

- Relevante Aussagen vorliegender Konzepte
  - Landschaftsrahmenplan (2021): Karte 06: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



# Bestandsaufnahme

- Flächennutzungsplan (FNP)



pk plankontor städtebau gmbh  
Lindenallee 23 26122 Oldenburg  
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

# ERARBEITUNG GEK

# Bestandsaufnahme

- Erste Experteninterviews im Februar 2025:
  - Interviewpartner:
    - ARGE der Orts- und Bürgervereine
    - Wirtschaftsförderungsverein
    - Marketingforum
    - Hunte-Wasseracht
    - NABU
    - Biologische Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems e.V. (BSH)
  - Themen:
    - Einbindung der Orts- / Bürgervereine in den Prozess
    - Erweiterungsbedarf Gewerbe: Überprüfung vorhandener Standorte
    - Potentiale für die Stärkung nichtmotorisierter Verkehre / ÖPNV
    - Entwicklungspotentiale in Wardenburg / Achternmeer
    - Nachverdichtungspotentiale in Hundsmühlen / Tungeln / Südmoslesfehn
    - Bedarf an Eigenentwicklung in kleineren Dörfern
    - Erhalt der vorhandenen Nahversorgungsangebote (auch in der Fläche)
    - Prüfbedarf: Abgrenzung Naturschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet
    - Priorität: Niederungsbereiche Hunte / Lethe, Einhaltung Gewässerrandstreifen
    - Umgang mit Torfgebieten
    - ...

## **VORBEMERKUNG .....**

## **RAHMENBEDINGUNGEN .....**

### 1 RAUMORDNUNG .....

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) .....

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....

### 2 ÜBERGEORDNETE KONZEPTE.....

2.2.1 Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Oldenburg.....

2.2.2 Klimaschutzkonzept Landkreis Oldenburg.....

2.2.3 Ladeinfrastrukturkonzept Landkreis Oldenburg .....

2.2.4 Gewerbeflächenentwicklungskonzept Landkreis Oldenburg .....

2.2.5 Lärmaktionsplan Gemeinde Wardenburg .....

2.2.6 Städtebauliche Voruntersuchungen .....

2.2.7 Dorfentwicklungspläne .....

## **BESTANDSANALYSE .....**

### 1 SIEDLUNGSSTRUKTUR.....

3.1.1 Hauptort Wardenburg.....

3.1.2 Hundsmühlen / Tungeln / Südmoslesfehn .....

3.1.3 Die Dörfer: Von Achternmeer über Littel bis nach Westerburg...

### 2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG.....

### 3 WOHNEN (HAUSHALTSTRUKTUR, BAUSTRUKTUR, GEBÄUDEBESTAND).....

### 4 SOZIALE INFRASTRUKTUR/VEREINSLEBEN.....

### 5 WIRTSCHAFT / NAHVERSORGUNG / EINZELHANDEL.....

### 6 FREIRAUMNUTZUNGEN (?): NATUR & LANDSCHAFT, LANDWIRTSCHAFT, TOURISMUS.....

## **ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSPROZESSES .....**

## **ZIELE UND STRATEGIEN .....**

### 1 INNENENTWICKLUNG / NACHVERDICHTUNG .....

### 2 NAHVERSORGUNG .....

### 3 SOZIALE INFRASTRUKTUR .....

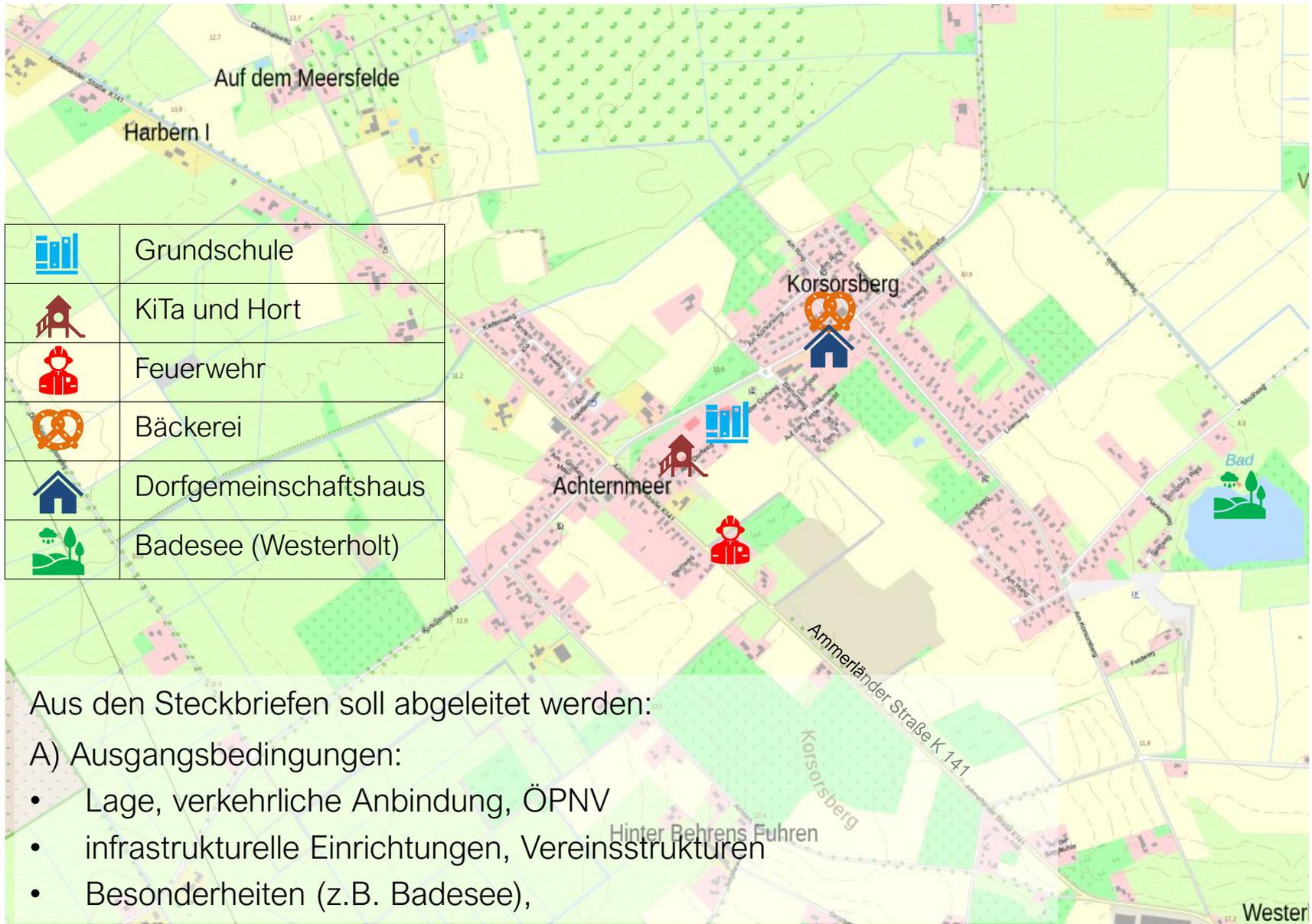
### 4 WIRTSCHAFT .....

### 5 EINZELHANDEL .....

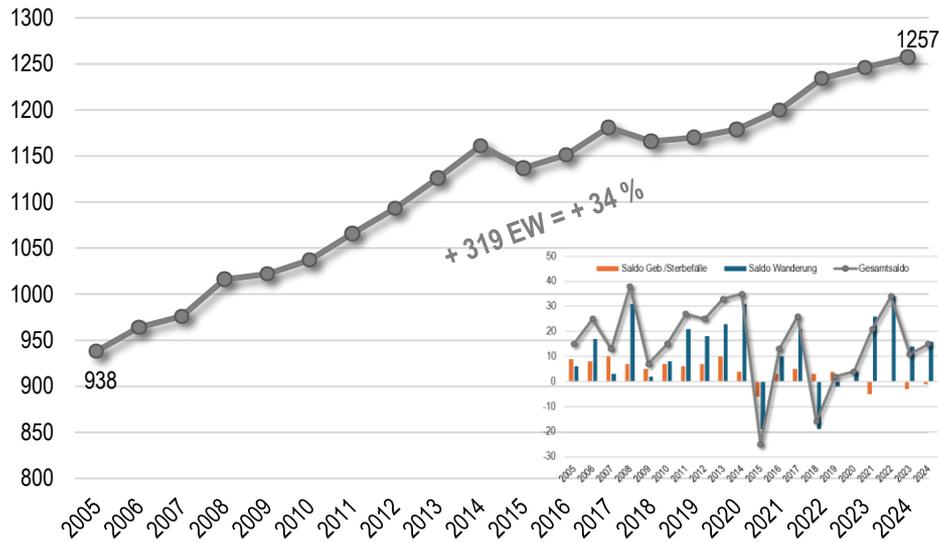
### 6 TOURISMUS.....

### 7 KLIMA .....

# Struktur GEK – Steckbrief Achternmeer (Beispiel)

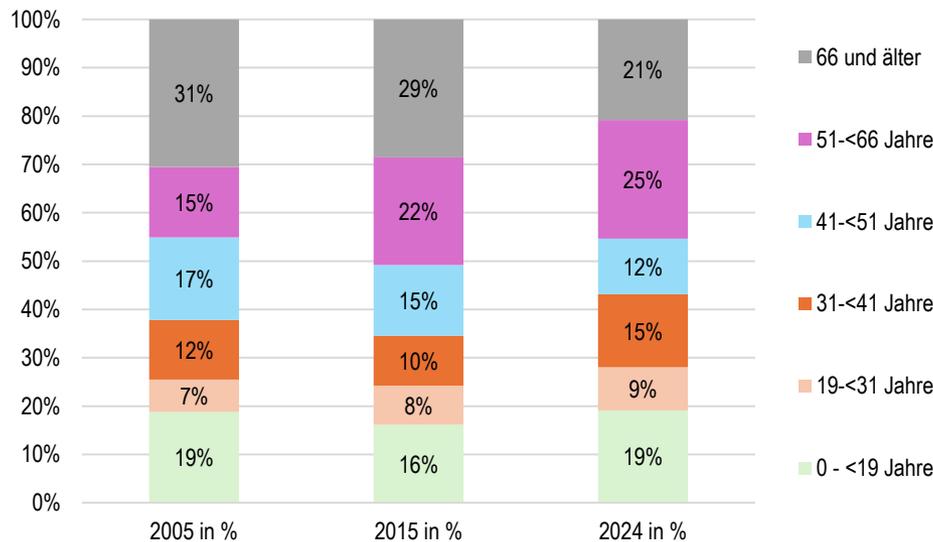


# Struktur GEK – Steckbrief Achternmeer (Beispiel)



## B) Demografische Merkmale

- In Achternmeer ist zwischen 2005 und 2024 die Bevölkerungszahl überproportional angewachsen (+ 34%)
- Jahrelang sowohl natürliche als auch wanderungsbedingte positive Entwicklung
- Eher junge Bevölkerungsstruktur (nur 21 % über 65 Jahre, 19 % unter 19 Jahre)
- Bevölkerungsentwicklung im Bezug zur Gesamtgemeinde und anderen Ortschaften vergleichen und bewerten



## C) Funktion & Entwicklungsperspektiven

- Stärken,
- Potenziale,
- Chancen,
- Hemmnisse

# Struktur GEK

- Was wollen wir erreichen?
  - Funktionen und **Entwicklungsperspektiven** für Ortschaften klären
  - **Keine Einzelbetrachtung** einzelner Grundstücke
  - **Gesamtgemeindliche** Betrachtung (Bedarf / Flächenpotentiale)
    - Wo ist welcher Bedarf?
    - Wo macht welche Nutzung Sinn?
  - **Matrix / Bewertungsschema** für **Potentialflächen** als Grundlage für Entscheidungsfindung mit der Politik
    - Warum sind Flächen Potentialflächen?
    - Für welche Nutzung kommen Sie in Frage?
    - Nutzungskonflikte?
    - Welche Nutzung soll wo priorisiert werden?
    - ...

# ARBEITSPHASE

# Arbeitsphase

2 Stellwände – 45 Minuten

## Leitfragen Themenwand 1: Verfahren

- Haben Sie Anmerkungen / Änderungsvorschläge zum angedachten Verfahrensablauf?
- Welche Akteure sollten aus Ihrer Sicht noch einbezogen werden? (Und wie?)
- Wie können wir Sie über das Verfahren am besten auf dem Laufenden halten? (Mailingliste, Homepage Gemeinde, Social Media, etc.)

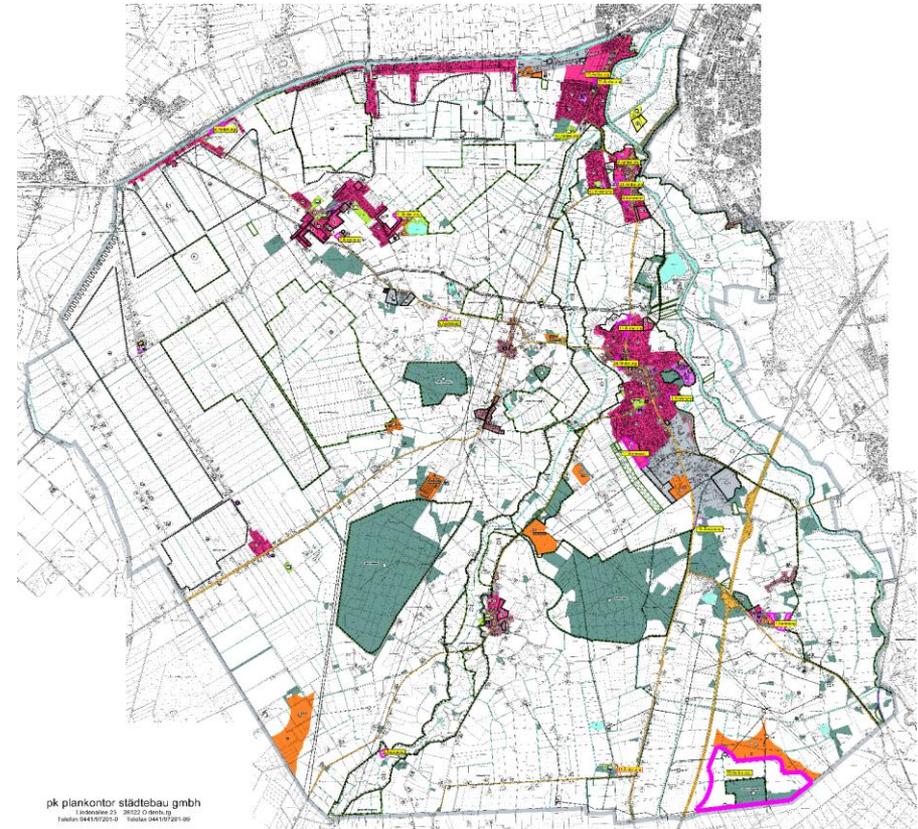
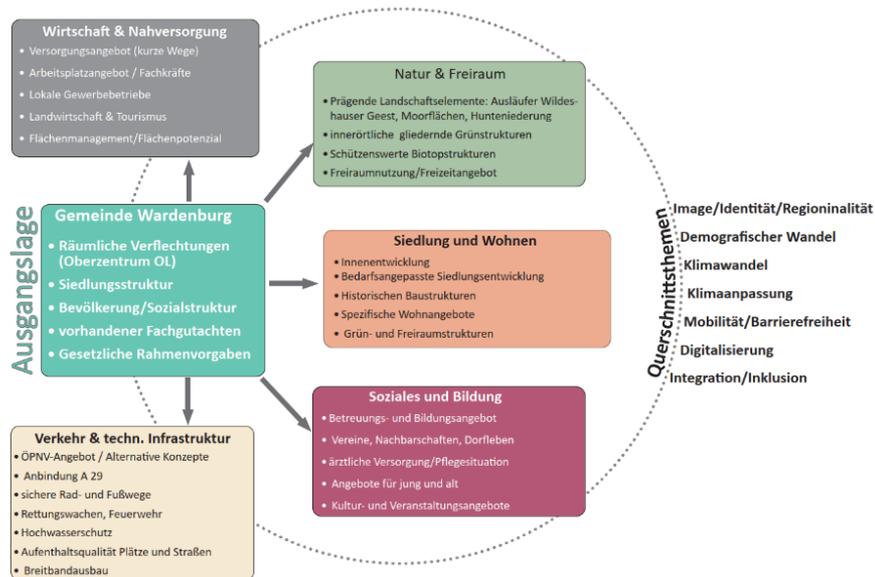
Zeile	Phase 1: Analyse				Phase 2: Konzept				Phase 3: Maßnahmen				
	Bearbeitung	Beteiligungen	Termine	Text	SG & Politik	Bearbeitung	Beteiligungen	Text	SG & Politik	Bearbeitung	Beteiligungen	Text	SG & Politik
Jan 25	Unterlagen sichten, Pläne auswerten	Auftaktgespräch	07.01.2025 - Auftaktgespräch										
Feb 25	Analyse	Information auf HP, Interviews mit Schlüsselakteuren (5x)	14.02.2025 - Pressemitteilung 14.02.2025 - Infoseite Homepage 17.-28.02.25 - 5 Interviews Akteure										
Mrz 25	Steckbriefe OT, Missstände, Handlungsfelder	Auftaktveranstaltung, evtl. Informationsabende	04.03.25 - <b>Auftaktveranstaltung 18 Uhr</b> z.B. Ende April - <b>Informationsabende vorverlegen</b> in "Wardenburg", "Tungetrumsdahlben", "Fläche"	Auftaktverantwortung: Allgemeiner Prozess, Saamngemeindlich, Meinungsbild abfragen Informationsabend - anders benennen! Ortspezifisch, World Cafe	Zusammenfassung Analysephase Wer ist im SG? 1. Sitzung SG am 17.03.25 Nebenthema Beteiligung Phase 1: Leitlinien & Zukunftsbild Vorstellung Politik								
Apr 25		Informationsabend	20.06.25 - Informationsabend (digital - im Thema bleiben, Aktivieren)										
Jun 25													
Jul 25						Grundlagen Themenfelder Leitlinien & Zukunftsbild aus 1. Phase, Rückmeldung Politik und Vorstellung AG				2. Sitzung SG			
Aug 25													
Sep 25						Entwicklung von Zielen, Zukunftsbild, Vorhaben, Maßnahmen, Flächenperspektiven	Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerwerkstätten (4x), Jugendworkshop, Online-Beteiligung (opt.), Dorfgespräche (opt.)						
Oct 25										3. Sitzung SG	Nebenthema Beteiligung Phase 2: Maßnahmen		
Nov 25													
Dec 25													4. Sitzung SG
Jan 26													
Feb 26										Vorbereitung Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie	Interviews mit Schlüsselakteuren (5x, thematisch)		
Mrz 26													
Apr 26										Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie	Informationsabend & 3 Spaziergänge		5. Sitzung SG
May 26													Vorstellung Politik
Jun 26											Abschlussveranstaltung		
Jul 26													

# Arbeitsphase

2 Stellwände – 45 Minuten

## Leitfragen Themenwand 2: Inhalte

- Welche gesamtgemeindlichen Bedarfe sehen Sie? Verortung möglich?
- Gibt es Themenbereiche, die aus Ihrer Sicht zusätzlich behandelt werden müssen?
- Gibt es aus Ihrer Sicht Themenbereiche, die eine besonders hohe Priorität haben?



# AUSBLICK

Wie geht es weiter?

# Ablaufplan Auftaktveranstaltung

- 18:00 – Begrüßung durch Gemeinde
- 18:05 – Vorstellung GEK / Bestandsanalyse
  - Grundzüge GEK
  - Erste Ergebnisse Bestandsanalyse
    - Analyse Bevölkerungsdaten
    - Analyse Wirtschaftsdaten
    - Analyse Konzepte
    - Zusammenfassung Interviews
  - Struktur / Ziele GEK
  - Ausblick: Zeitplanung weitere Veranstaltung
- 18:45 Arbeitsphase
  - Stellwand 1: Verfahren / Zeitplan
  - Stellwand 2: Inhalte / Themen des GEK
- 19:30 Abschluss im Plenum

# Ausblick

- März/April:
  - Vervollständigung Bestandsanalyse,
  - Verarbeitung Ergebnisse Arbeitsphase,
- April: 3 ortsspezifische Workshops
  - Wardenburg,
  - Hundsmühlen / Tungeln / Südmoslesfehn
  - Die Dörfer ALW (von Achternmeer über Littel bis nach Westerburg)
- Mai / Juni: Erarbeitung eines ersten Konzeptentwurfs
- 20.06.2025: Informationsabend – Diskussion Konzeptentwurf
- Herbst 2025:
  - Erarbeitung Konzept: Entwicklung von Zielen, Zukunftsbild, Vorhaben, Maßnahmen, Flächenperspektiven
  - Öffentlichkeitsarbeit, weitere Beteiligung  
(Bürgerwerkstätten, Jugendworkshop, ggf. Online-Beteiligung, ggf. Dorfgespräche)
- Ende 2025 / Anfang 2026: Vorstellung in der Politik
- Frühjahr 2026: Erarbeiten von Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
  - Interviews Schlüsselakteure
  - Informationsabend
  - Spaziergänge
- Sommer 2026: Vorstellung in der Politik
- Sommer / Herbst 2026: Abschlussveranstaltung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

# Gemeindeentwicklungskonzept

- Welche Ziele verfolgt die Gemeinde damit?
  - Ziel: Formulierung von **Rahmenlinien** für die **zukünftige Entwicklung** im **gesamtgemeindlichen** Sinne
  - Etablierung von benötigten Nutzungen an **geeigneter Stelle**
- Was erwarten wir uns von Ihnen?
  - Was macht Wardenburg aus?
  - Welche Entwicklungschancen gibt es?
  - Welche Restriktionen (insb. Flächenbezogen) stehen einer Entwicklung entgegen?
  - Welche Themen und Inhalte müssen wir unbedingt beachten?
  - Welche Akteure sollten in den Prozess eingebunden werden?