Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Wardenburg

Informationsabend

24.06.2025

Ablaufplan

18:00 – Begrüßung

18:05 – Vorstellung der Ergebnisse aus den Workshops

- Dokumentation der Ergebnisse
- Vorstellung erster Leitlinien für die Konzeptentwicklung
- Vorstellung Entwurf Entwicklungsmodell

18:35 – Arbeitsphase

19:20 – Abschluss im Plenum

19:30 – Verabschiedung

Gemeindeentwicklungskonzept

- **strategische Planung**
- Steuerung der **langfristigen Entwicklung** einer Gemeinde (Zeithorizont: 15 - 20 Jahre)
- Funktionen und **Entwicklungsperspektiven** für Ortschaften klären
- **Gesamtgemeindliche** Betrachtung (Bedarf / Flächenpotentiale)
- **Leitfaden** für die räumliche, wirtschaftliche, soziale und ökologische Entwicklung

Phase 1: Analyse

1. Halbjahr 2025:

- Bestandsaufnahme
- Februar 2025: Experteninterviews
- 04.03.2025: Auftaktveranstaltung
- April / Mai 2025: 3 Workshops
- 24. Juni 2025: Informationsabend

Phase 2: Konzept

2. Halbjahr 2025:

- Rückmeldung 1. Phase an Politik
- Entwicklung von Zielen, Zukunftsbild, Maßnahmen, Flächenperspektiven
- **Öffentlichkeitsarbeit, weitere Beteiligung**
- Vorstellung in Politik

Phase 3: Maßnahmen

1. Halbjahr 2026:

- Vorbereitung Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- Interviews Schlüsselakteure
- Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- **Informationsabende, Spaziergänge**
- Abschlussveranstaltung

Zusammenfassung Ergebnisse Workshops

- Erster Schritt: Reine **Dokumentation** der Ergebnisse

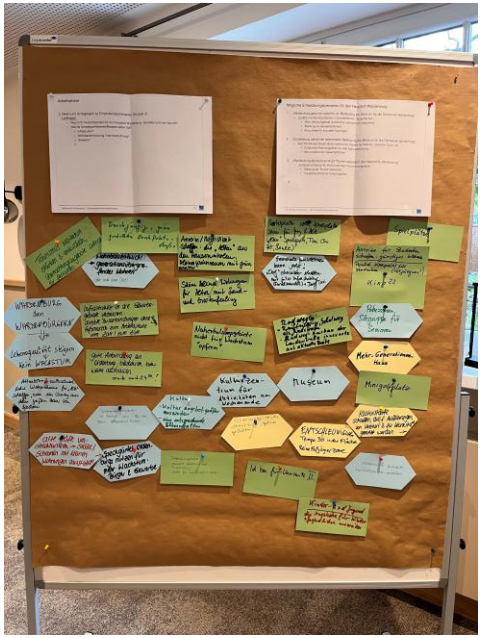
- Zweiter Schritt: Aufarbeiten der Ergebnisse
  → Prüfen der Workshop-Ergebnisse auf Relevanz/Bedeutung für das GEK
  → „Zusammendenken" der Einzelaspekte (Ergebnisse Workshops und Experteninterviews) in ein Gesamtkonzept (thematische **Leitlinien**)

- Dritter Schritt: Wie könnte das aussehen?
  → Siedlungs**entwicklungsmodell** / räumliche **Leitlinien**

Workshops

1. Wardenburg → Fokus: (Weiter)entwicklung / Stärkung des Hauptortes der Gemeinde
2. Hundsmühlen / Tungeln / Südmoslesfehn → Fokus: (Weiter)entwicklung der Orte (Grundzentrum Hundsmühlen und Umgebung / „Speckgürtel“ Oldenburg)
3. Die Dörfer ALW (von **A**chternmeer über **L**ittel bis **W**esterburg) → Fokus: Sinnvolle zukünftige (Weiter)entwicklung und Funktionssicherung der jeweiligen Ortschaften (Eigenentwicklung)

- Inhalte:
  - Vorstellung und Ergänzung der Steckbriefe der jeweiligen Ortschaften
  - Diskussion der Perspektiven für die jeweiligen Ortschaften (Entwicklungsszenarien)



Nachträge zu den Workshops

Zusätzliche Ergänzungen, die per E-Mail eingegangen sind:

- Vereinsungebundene Sport-/Freizeitangebote
- Gestaltungssatzung
- Innenentwicklung: Innerörtliche mindergenutzte / untergenutzte Fläche (z.B. in Wardenburg)
- Verfügbare Flächen für eine bauliche Weiterentwicklung (z.B. in Südmoslesfehn)
- Ausbau Radwegenetz (z.B. in Südmoslesfehn)
- Ergänzung/Ausbau soz. Infrastruktur (z.B. Jugendeinrichtungen Bauwagen Hundsmühlen)
- Kulturmeile „Wardenburgium“ (Wardenburg) und Mehrgenerationenplatz (z.B. in Hundsmühlen)
- Anpassung B-Pläne für verdichtetes Bauen
- Steuerung und Ausweisung von Schutzflächen (z. B. Fahrrad- und Wanderwege Huntedeich)
- Umbauvorschläge zur Ortsdurchfahrt Hundsmühlen
- Stärkung und Weiterentwicklung der Grundzentren
- Hinweise / Korrekturen zum Steckbrief Hundsmühlen

Experteninterviews

- Februar 2025:
  - BSH: Anpassungsbedarf Landschaftsschutzgebietssatzung, Biodiversität in Niederungsbereichen Hunte/Lethe, Renaturierungs-/Nachnutzungsmöglichkeiten Torfabbaugebiete, Baumöglichkeiten in zweiter/dritter Reihe
  - NABU: Anpassungsbedarf Landschaftsschutzgebietssatzung, Biodiversität in Niederungsbereichen Hunte/Lethe, Hochwasserschutz, Ausbau Radwegenetz
  - Huntewasseracht: Anpassungsbedarf Landschaftsschutzgebietssatzung, Biodiversität in Niederungsbereichen Hunte/Lethe
  - Arge der Orts- und Bürgervereine: Erhalt der Dorfstrukturen, Eigenentwicklung ermöglichen, Erhalt vorhandener Infrastruktur
  - Marketingforum: Potentialflächen Wohnentwicklung, Modellprojekte, Stärkung Wardenburgs als Gemeindezentrum
  - Wirtschaftsförderungsverein: Anbindung ÖPNV (innerhalb der Gemeinde), Erweiterungsbedarf Gewerbe, Nachnutzung Hofstellen, Verkehrsberuhigung im Ortskern

- Juni 2025:
  - umtref e.V.: Tourismuspotentiale, Ausbau vorhandener Angebote (z.B. Beschilderung, Infotafeln, Ausbau Wegeverbindungen), Herausstellen des historischen Ortskerns (Denkmäler), Schaffung weiterer Angebote (Wohnmobilstellplätze, Camping)
  - Bezirkslandvolk: Bedeutung der Landwirtschaft (insb. im Gemeindesüden), Konzentrationsprozesse, Entwicklungsmöglichkeiten, Umgang mit Hofstellen

Zusammenfassung Ergebnisse Workshops

- Erster Schritt: Reine **Dokumentation** der Ergebnisse

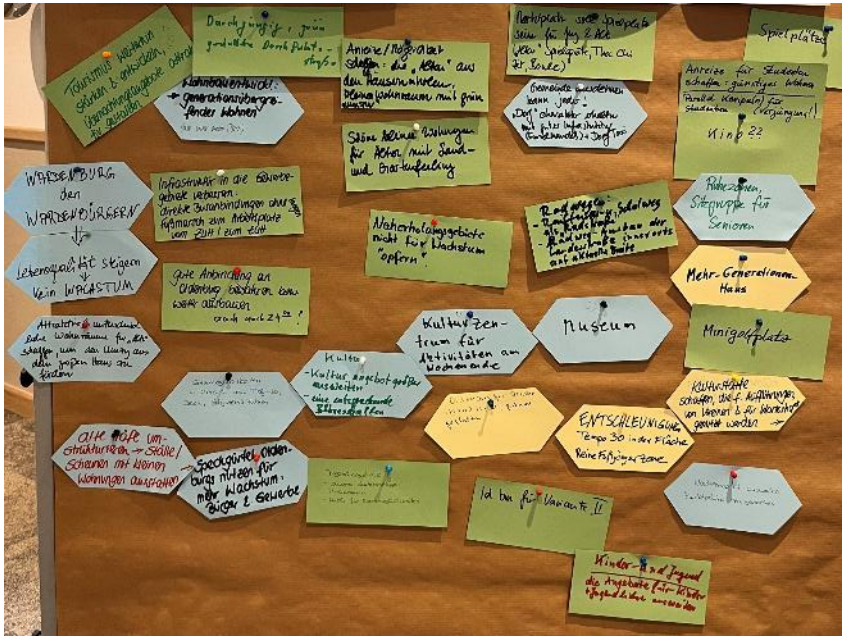
- Zweiter Schritt: Aufarbeiten der Ergebnisse
  → Prüfen der Workshop-Ergebnisse auf Relevanz/Bedeutung für das GEK
  → „Zusammendenken“ der Einzelaspekte (Ergebnisse Workshops und Experteninterviews) in ein Gesamtkonzept (thematische **Leitlinien**)

- Dritter Schritt: Wie könnte das aussehen?
  → Siedlungs**entwicklungsmodell** / räumliche **Leitlinien**

Zusammenfassung Ergebnisse Workshops

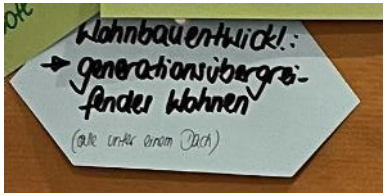
- Formulierung von **Leitlinien** für die Konzepterarbeitung

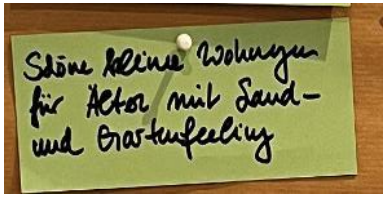
1. nach **Themen**: Welche Themen sollen berücksichtigt werden?
2. nach **Ortschaften**: Welche Funktionen sollen die Ortschaften übernehmen?

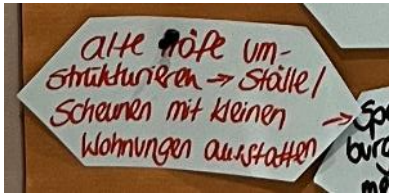


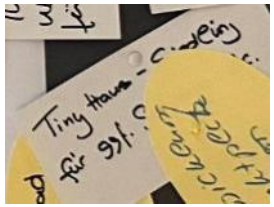
SIEDLUNGSENTWICKLUNG:

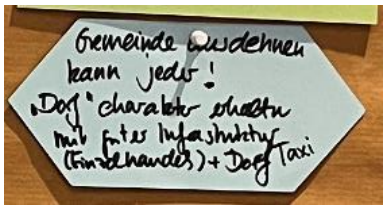
- **Qualitative, bedarfsangepasste** Ergänzung des Wohnangebots:
  - barrierefrei, bezahlbar,
  - kleine Wohnungen / Tiny Houses
- **Nachnutzung** von Hofstellen durch **gezielte** Wohnangebote:
  - Mehrgenerationenwohnen,
  - Wohnraum für junge Familien,
  - Ferienwohnen
- Flächenhafte, **maßvolle** und **bedarfsorientierte** Siedlungsentwicklung (z.B. Arrondierung)
- Fokus auf **Innenentwicklung**

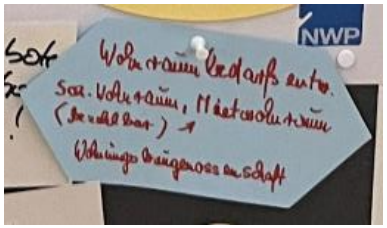


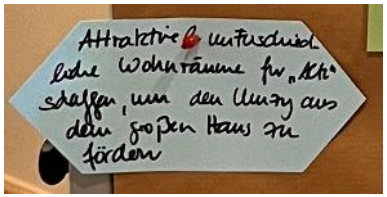








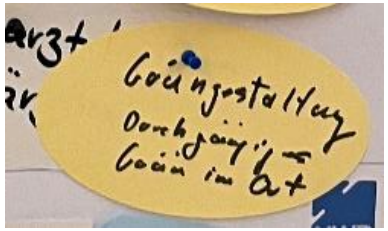


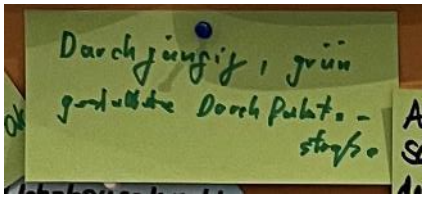


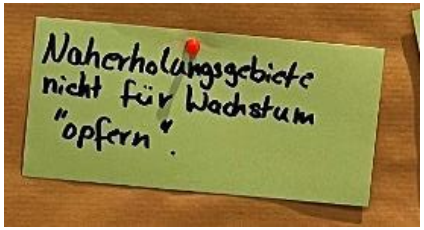
Thematische Leitlinien GEK

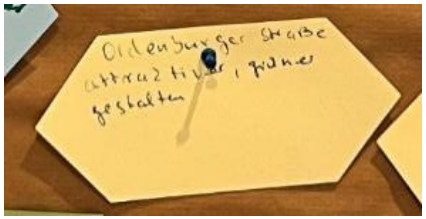
NATUR UND LANDSCHAFT:

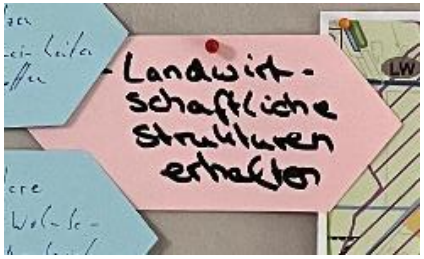
- **Erhalt** und **Nutzung** der vorhanden **Naturräume** für gesteuerte Naherholung (Biotopverbunde, Wallhecken)
- **Renaturierung** / Nachnutzung (ehemaliger) Torfabbaugebiete (Nachnutzung für Naturschutz und Naherholung - Möglichkeiten prüfen)
- **Grünere Gestaltung** in Dorfkernen entlang der Ortsdurchfahrten
- **Kooperation** zwischen Tourismusverbänden, Naturschutzverbänden, Jägern, Landwirten, …
- Grundsätzlich: **landwirtschaftliche Strukturen** erhalten
- **Naturpädagogik** stärken / bestehende Biotope und Wildruhezonen mit Infotafeln ausstatten
- Sinnvolle **Ergänzung** und **Erhalt** der **Schutzgebiete**
  - Überprüfung LSG/NSG
  - Renaturierungsmaßnahmen entlang Hunte und Lethe konzentrieren, Randstreifen nach Möglichkeit als Grünstreifen / Grünland nutzen





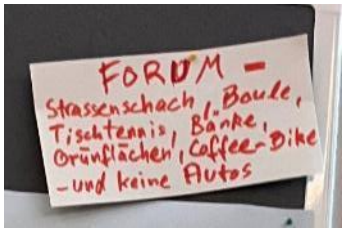


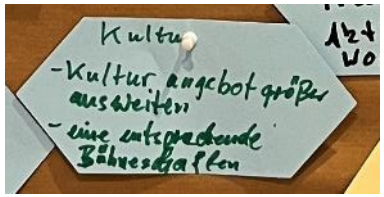


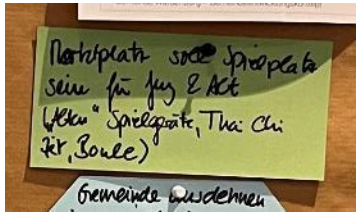


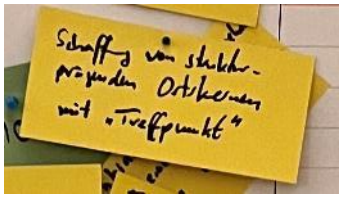
NAHERHOLUNG:

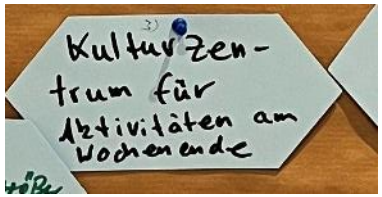
- Schaffung von **Aufenthaltsqualität** in den Ortskernen (z.B. Grüngestaltung, Sitzmöglichkeiten) (v.a. entlang der Ortsduchfahrten in Verbindung mit verkehrssteuernden Maßnahmen)
- Nutzung und Steuerung der vorhandenen **Naherholungspotentiale**
  - Wegenetze herstellen: Ergänzung von Wanderwegen, Reitwegen, Radwegen, …
  - Angebote schaffen: Lehrpfade, geführte Routen mit Infotafeln, …
  - Nachnutzung von Hofstellen z.B. für touristische Angebote

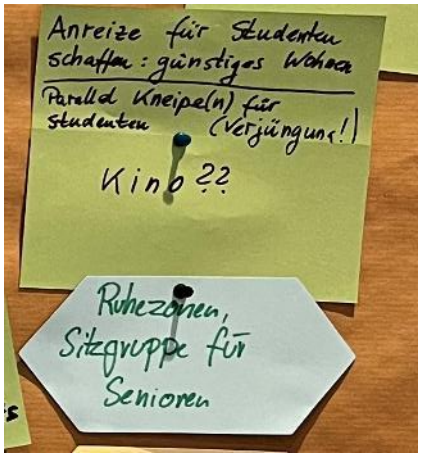


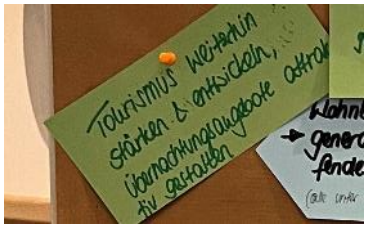


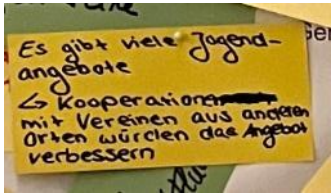


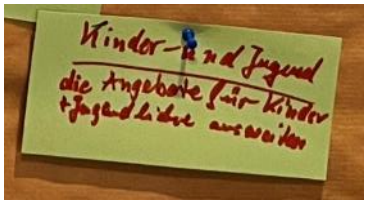










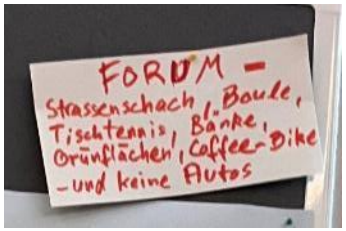


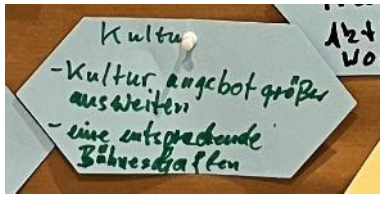
Thematische Leitlinien GEK

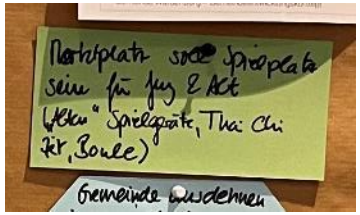
Kultur/Freizeit und Tourismus:

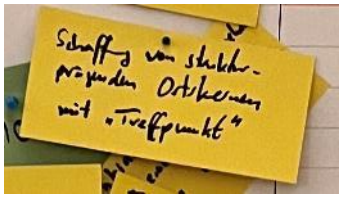
- Stärkung von **Tourismus**
  - Sanften Tourismus intensivieren (Radfahren, Wandern, Kanufahren, WoMo-Stellplätze))
  - Im Einklang mit Natur und Bevölkerung (Authentizität – Museen, Handwerk, Unterkünfte auf Hofstellen)

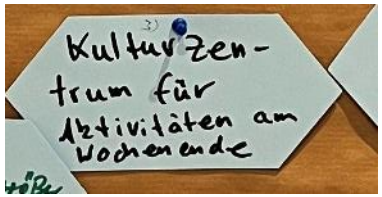
- Ergänzung der kulturellen und freizeitorientierten Angebote
  - Kulturforum / Kulturzentrum
  - Kino
  - Angebote für Jugendliche (z.B. Dirtpark)

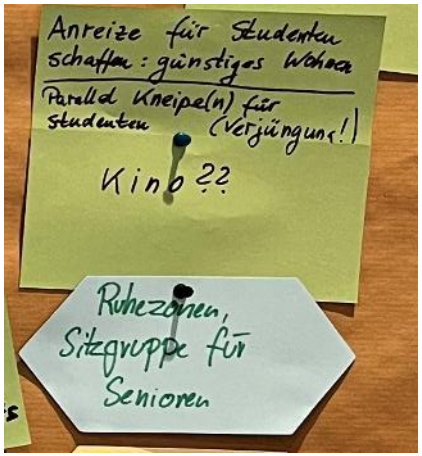


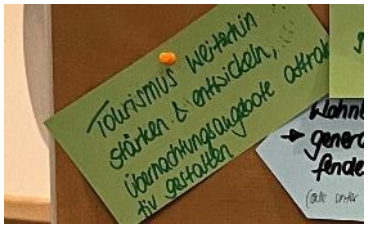


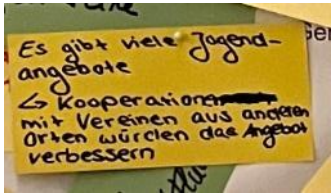


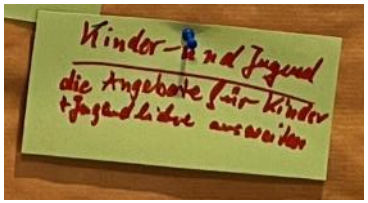






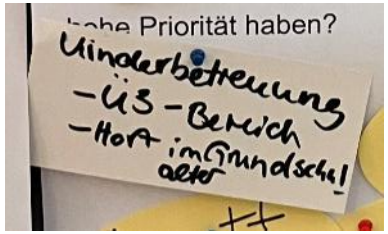


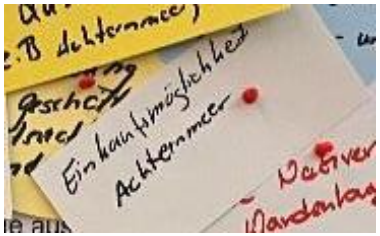


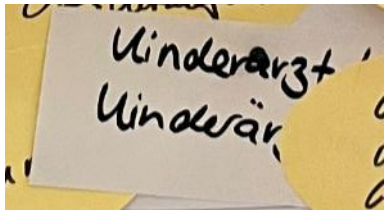


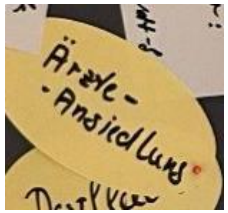
DASEINSVORSORGE (Soz. Infrastruktur/ Nahversorgung):

- **Verbesserung** der Versorgungsstruktur (insbesondere in den Grundzentren)
  - Verbessertes Angebot in Hundsmühlen (Grundzentrum) schaffen
  - Versorgung in Achternmeer bei weiterer Wohnentwicklung sinnvoll
  - Erhalt und Ausbau der vorhandenen Einrichtungen in den Ortschaften sicherstellen
  - Ausbau Sportstätten,
  - Ausbau und Weiterentwicklung von Wohn-, Pflege- und Betreuungseinrichtungen
  - Sicherstellung der ärztlichen Versorgung





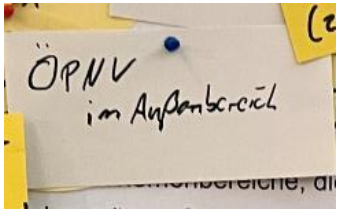


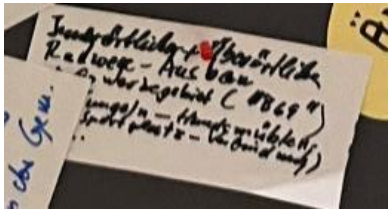


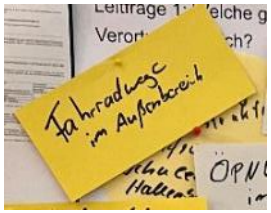
Thematische Leitlinien GEK

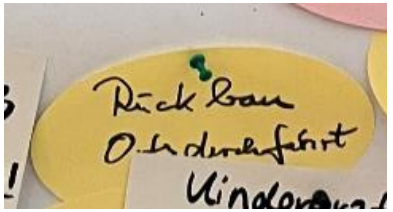
MOBILITÄT:

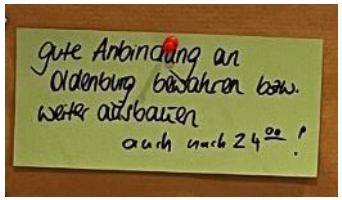
- **Verbesserte** Anbindung (der Dörfer) an den ÖPNV (v.a. in der Fläche)
- Verkehrsinfrastruktur **nicht mehr** nur auf motorisierten Verkehr ausrichten
  - Ausbau/Ergänzung Fahrradwegenetz (Fahrradautobahn nach OL sowie in der Fläche)
  - Ortsdurchfahrten: Rückbau und Geschwindigkeitsreduzierung
  - Mehr und bessere Fuß- und Radwege in den Orten

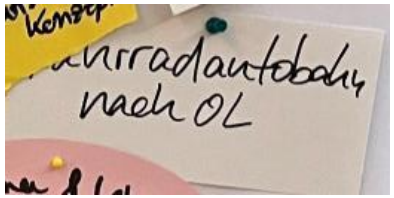


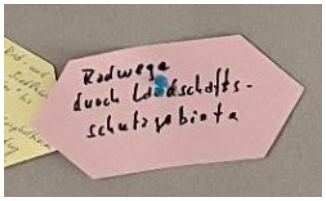








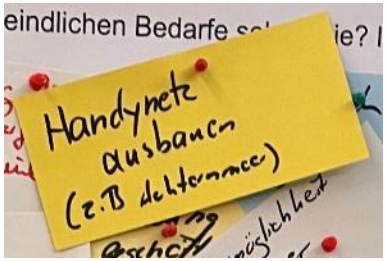


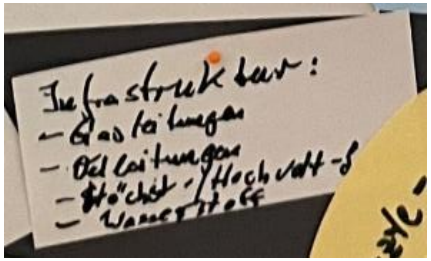


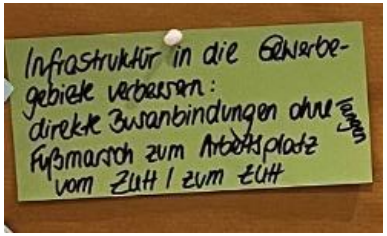
Thematische Leitlinien GEK

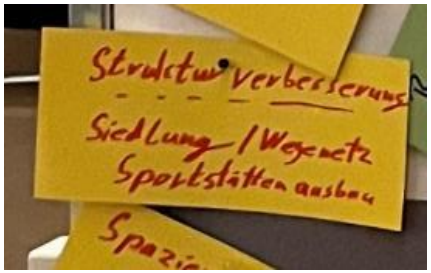
(TECHNISCHE) INFRASTRUKTUR:

- **Verbesserung** der (technischen) Infrastruktur in der Gemeinde Wardenburg
  - Ausbau Handynetz,
  - Verbesserung Internetanbindung,
  - Ausbau Gasleitungen,
  - etc.









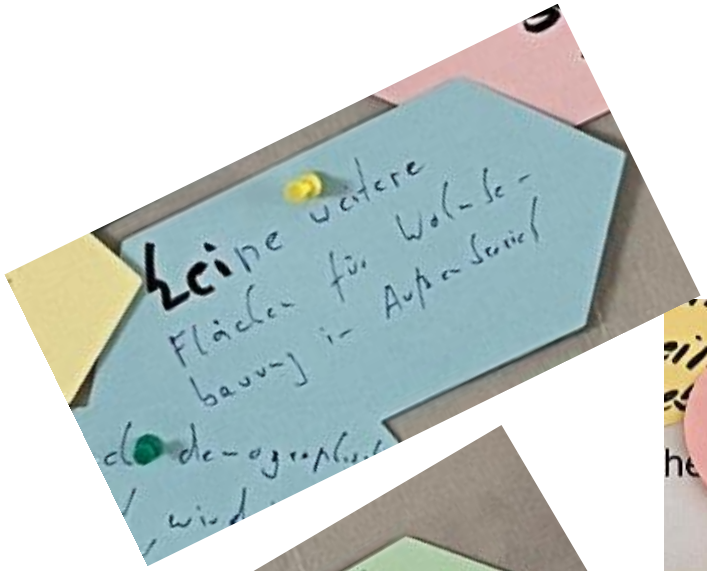
Zusammenfassung Ergebnisse Workshops

- Erster Schritt: Reine **Dokumentation** der Ergebnisse

- Zweiter Schritt: Aufarbeiten der Ergebnisse
  → Prüfen der Workshop-Ergebnisse auf Relevanz/Bedeutung für das GEK
  → „Zusammendenken“ der Einzelaspekte (Ergebnisse Workshops und Experteninterviews) in ein Gesamtkonzept (thematische **Leitlinien**)

- Dritter Schritt: Wie könnte das aussehen?
  → Siedlungs**entwicklungsmodell / räumliche Leitlinien**

Anregungen zur Siedlungsentwicklung (Beispiele)



Räumliche Leitlinien GEK

Wardenburg:

Rahmenbedingungen:

- Raumordnerisches Grundzentrum: Hauptort der Gemeinde + Sitz der Verwaltung
- Zentrales Siedlungsgebiet
  - Sicherung von Wohnen
  - Sicherung von grundzentraler infrastruktureller Ausstattung
- Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung
  - Attraktivität für Einwohner + Besucher sichern und ausbauen

Anregungen:

- ➢ Ortsmittelpunkt: soziale Infrastruktur sichern und Aufenthaltsqualität ausbauen zur Stärkung des Kernbereichs
- ➢ Wohnangebote diversifizieren → zielgruppen- und bedarfsgerechte Schaffung von Wohnangeboten (Ausweisung bzw. Umnutzung/Nachverdichtung)
- ➢ Innenentwicklung: Flächenpotenziale im Bestand/untergenutzte Gebäude im Ort (um)nutzen (z.B. Gewerbeimmobilien)

LEITZIEL: Wardenburg als Zentrum der Gemeinde nachhaltig stärken

→ Ort der kurzen Wege mit attraktiven Kernbereich und ausreichenden Versorgungsstrukturen

→ Bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnangebotes

→ Weiterentwicklung Gewerbestandort

Hundsmühlen, Südmoslesfehn, Tungeln:

Rahmenbedingungen Hundsmühlen:

- Raumordnerisches Grundzentrum
- Zentrales Siedlungsgebiet
  - Sicherung von Wohnen
  - Sicherung von grundzentraler infrastruktureller Ausstattung

Anregungen:

- Sicherung und Entwicklung von grundzentraler Daseinsvorsorge (Lebensmittel, Ärzte in Hundsmühlen)
- Innenentwicklung forcieren:
  Hundsmühlen: Nachverdichtung in zweiter Reihe, entlang der Hunoldstraße in die Höhe bauen, in städtebaulich verträglichem Maße)
  Tungeln: Bei Bedarf Umnutzung von Mischgebiet im Ortskern
  Südmoslesfehn: Nutzung vorhandener Flächen (gemäß aktueller B-Pläne),
- Bildung einer Ortsmitte in Südmoslesfehn
- Sichern und Ausbau der Wohnfunktion im Zusammenwirken mit Tungeln (Neuausweisung im Süden), Südmoslesfehn (Innenentwicklung/Arrondierung am Siedlerweg)
- Wohn- und Aufenthaltsqualität für Einwohner (+ Besucher) sichern und ausbauen

LEITZIEL: Hundsmühlen als Grundzentrum in funktionaler Aufgabenteilung mit Tungeln und Südmoslesfehn nachhaltig ausbauen

→ Differenziertes Wohnangebot mit ausreichenden Versorgungsstrukturen

Die Dörfer (ALW):

- Achternmeer
  → Sicherung der Infrastruktur, Bildung einer kompakten Siedlungsstruktur (Neuordnung),
- Astrup, Höven, Westerburg (Klein Bümmerstede)
  → Eigenentwicklung in Kooperation
- Charlottendorf-West, Charlottendorf-Ost, Benthullen, Harbern I und Harbern II (Fehn-/Moordörfer)
  → Eigenentwicklung durch Um-/Nachnutzung, bei Bedarf Ergänzung vorhandener Siedlungsansätze, Erhalt der Siedlungsstruktur und der Landwirtschaft
- Achternholt, Westerholt, Littel, Oberlethe
  → Eigenentwicklung durch Um-/Nachnutzung, ggf. maßvolle Arrondierungen auch in Kooperation mit umliegenden Ortschaften

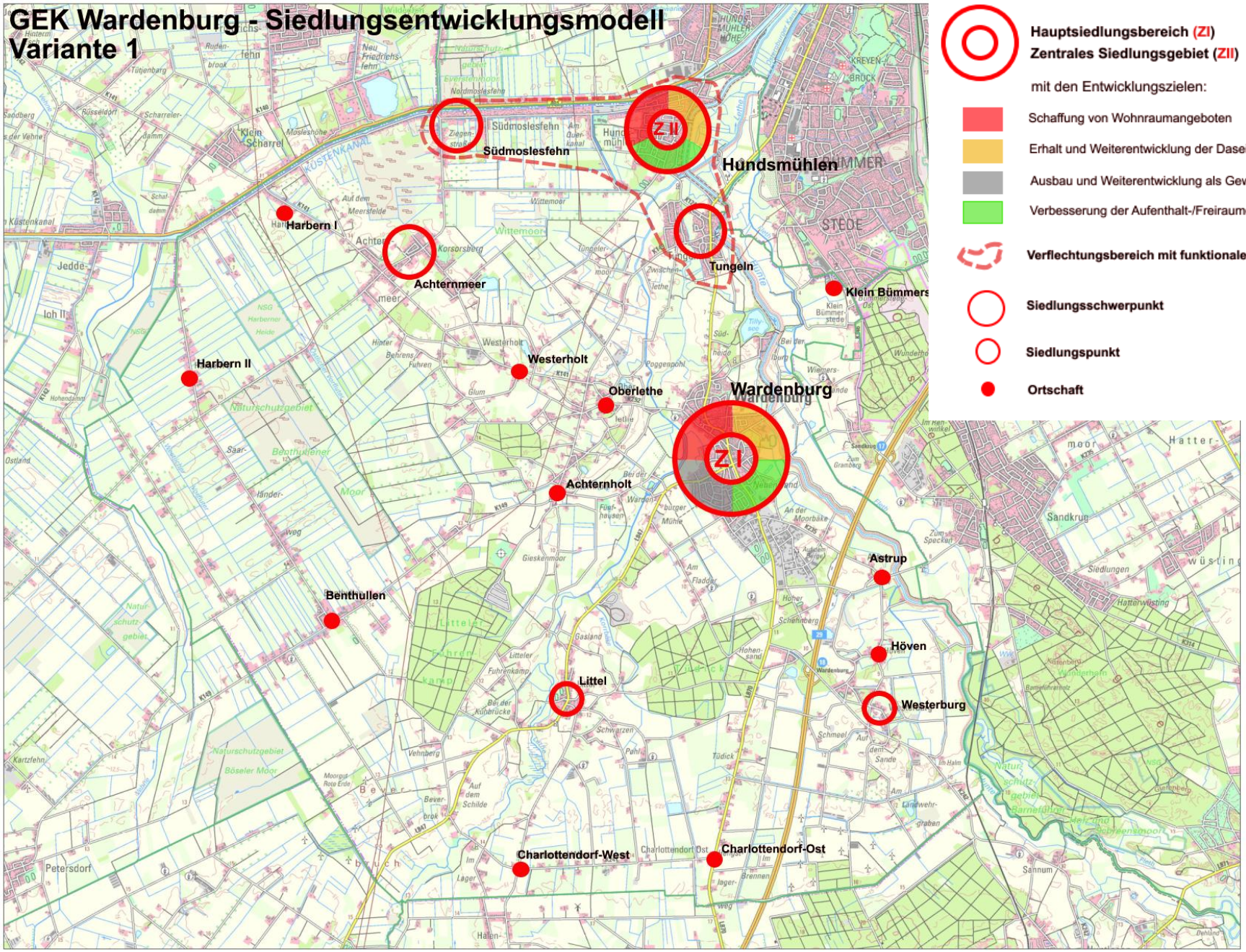
LEITZIEL: Bewahren der Ortsstrukturen/Eigenart, Eigenentwicklung ermöglichen

- bei Bedarf gezielte Ergänzung der Siedlungsstruktur (z.B. in Achternmeer)

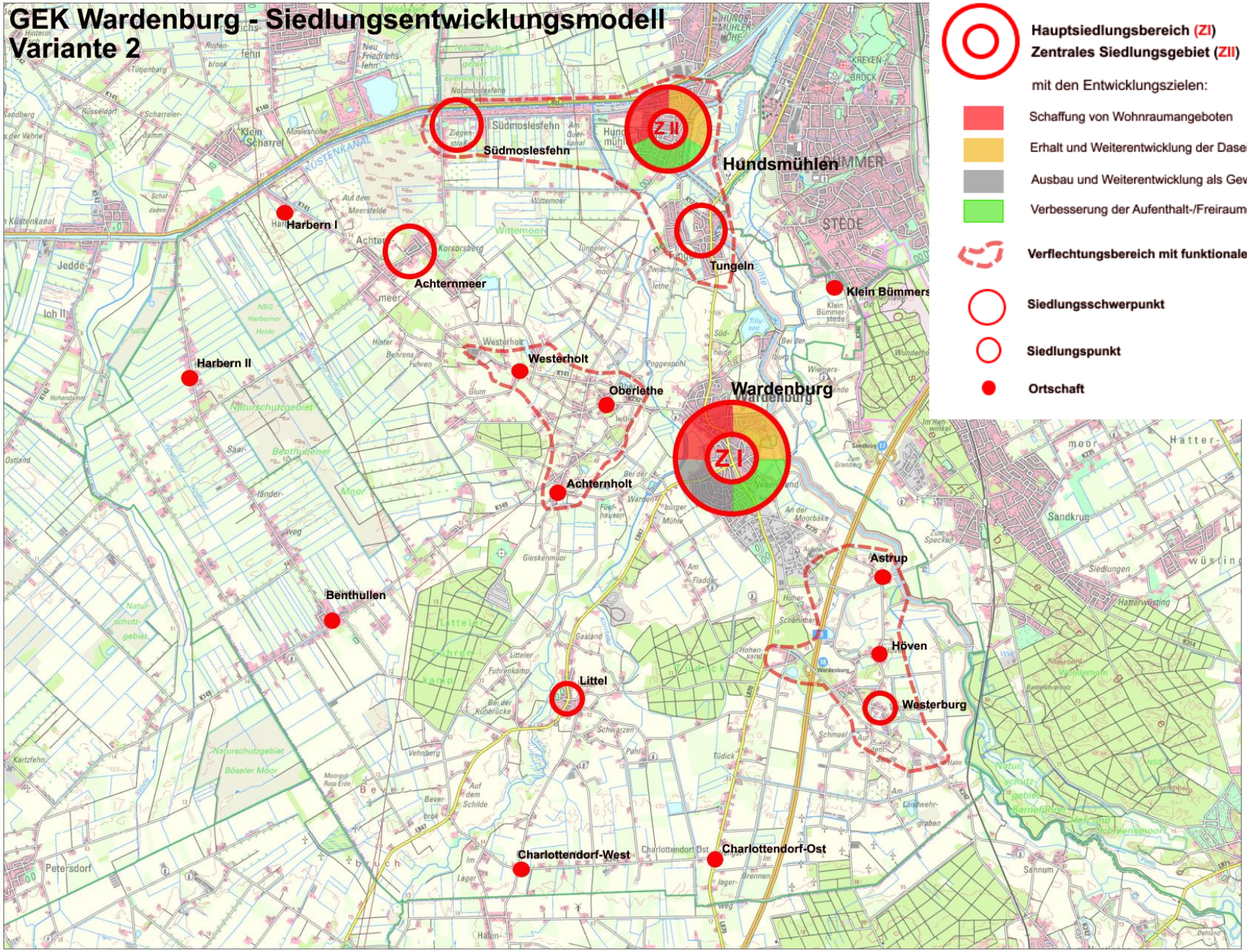
Leitsätze zur Siedlungsentwicklung

- Grundzentralörtliche Funktionen weiter ausbauen und nachhaltig stärken.
- Die Gemeinde stellt auch zukünftig die Versorgung der „eigenen“ Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum in den Vordergrund und orientiert die zukünftig erforderliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge an den Erfordernissen der demographischen Veränderungen.
- Die beiden Grundzentren stehen nicht in Konkurrenz zueinander. Zukünftige Entwicklungsoptionen sind hinsichtlich der Auswirkungen und Folgen für das ausgewogene Verhältnis der Grundzentren zueinander genau zu prüfen und abzuwägen.
- Bürger aller Altersklassen sollen auch zukünftig gerne in Wardenburg leben. Oberstes Ziel für die Gemeinde ist demnach eine nachhaltige zukunftsbeständige Entwicklung, die zur langfristigen Sicherung der Lebensqualität beiträgt.
- Neue Siedlungsflächen sollen qualitätsvoll und nachhaltig vor dem Hintergrund einer klimaangepassten Entwicklung konzipiert werden. Dabei sind die Innenentwicklung und Qualifizierung des Bestandes auch im Hinblick auf die vorhandenen Infrastrukturen zu forcieren.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll unter Beachtung der schützens- und erhaltenswerten Naturräume und im Einklang mit der Freizeit- und Tourismusfunktion vorgenommen werden.
- Die Versorgung der Bevölkerung ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sicherzustellen.
- Wirtschaftlich soll sich Wardenburg als moderner Standort für Gewerbe und Dienstleistungen profilieren.

GEK Wardenburg - Siedlungsentwicklungsmodell Variante 1

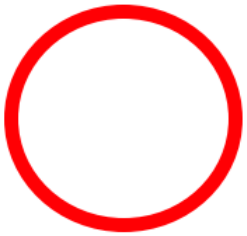


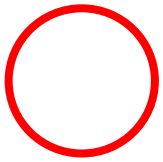
GEK Wardenburg - Siedlungsentwicklungsmodell Variante 2



SIEDLUNGENTWICKLUNGMODELL		
Hauptsiedlungsbereich – Z I		
	Funktion: Zentraler Wohn- und Infrastrukturstandort und Versorgungsbereich, sowie Gewerbestandort. Bildet als Verwaltungsstandort gemeindlichen Mittelpunkt	***Entwicklungsziele:*** • Funktion als multifunktionales Zentrum stärken • Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (Arrondierung/Innenentwicklung) • Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität • Ausbau und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes
Zentrales Siedlungsgebiet – Z II		
	Funktion: Wohnsiedlungsbereich mit Basis-Infrastruktur und Versorgung	***Entwicklungsziele:*** • Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (Arrondierung/Innenentwicklung) • Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge • Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der Aufenthalts- und Freiraumqualitäten

Erläuterungen

SIEDLUNGENTWICKLUNGMODELL		
Verflechtungsbereich		
	Funktion: funktionaler Aufgabenteilung und Kooperation	***Entwicklungsziele:*** • Neuausweisung/Arrondierung in städtebaulich geeigneten Lagen + Innenentwicklung • Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge in der Fläche • Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung von Wegebeziehungen
Siedlungsschwerpunkt		
	***Funktion:*** Ergänzender Wohn-siedlungsbereich (Verflechtungsbereich) und Sicherung dezentraler Daseins-vorsorge (Solitärlage)	***Entwicklungsziele:*** Solitärlage Achternmeer: • Forcieren einer kompakten Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung unter Wahrung des Ortsbild-Charakters • Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen • Initiierung einer Basisversorgung Verflechtungsbereich Hundsmühlen/Tungeln/Südmoslesfehn: • Ergänzung zur Siedlungsentwicklung (Neuaus-weisung, Innenentwicklung) unter Wahrung des Ortsbild-Charakters • Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der infrastrukturellen Einrichtungen

SIEDLUNGENTWICKLUNGMODELL		
Siedlungspunkt		
	***Funktion:*** Dörfer mit kinderorientierter Infrastruktur = Sicherung dezentraler Daseinsvorsorge	***Entwicklungsziele:*** • Bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur unter Wahrung des Siedlungscharakters • Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen
Übrige Ortsteile / Dörfer		
	Funktion: Dörfliche Strukturen mit dem gewachsenen Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Handwerk	***Entwicklungsziele:*** • Entfaltung im Rahmen der Eigenentwicklung, insbesondere durch Innenentwicklung und Nachnutzung unter Wahrung des Siedlungscharakters • Ggf. Schaffung weiterer Begegnungsstätten

ARBEITSPHASE

Arbeitsphase

Arbeitszeit: 45 Minuten

Ziel: **Rückkopplung** der Ergebnisse aus dem bisherigen Prozess (aktueller Arbeitsstand)

→ Haben wir alles berücksichtigt / richtig verstanden / korrekt erfasst?
→ Haben wir die richtigen Schlüsse gezogen?

An den Stellwänden:

1. Eigenständige Überprüfung der Dokumentation der bisherigen Ergebnisse
2. Diskussion inhaltliche Leitlinien
3. Diskussion Siedlungsentwicklungsmodell / räumliche Leitlinien

AUSBLICK

Wie geht es weiter?

Ablaufplan GEK

Phase 1: Analyse

1. Halbjahr 2025:
- Bestandsaufnahme
- Februar 2025: Experteninterviews
- 04.03.2025: Auftaktveranstaltung
- April / Mai 2025: 3 Workshops
- Juni 2025: Weitere Experteninterviews
- 24. Juni 2025: Informationsabend

Phase 2: Konzept

2. Halbjahr 2025:
- Rückmeldung 1. Phase an Politik
- Entwicklung von Zielen, Zukunftsbild, Maßnahmen, Flächenperspektiven
- **Öffentlichkeitsarbeit, weitere Beteiligung**
- Vorstellung in Politik

Phase 3: Maßnahmen

1. Halbjahr 2026:
- Vorbereitung Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- Interviews Schlüsselakteure
- Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- **Informationsabende, Spaziergänge**
- Abschlussveranstaltung

Ausblick

- April/Mai: 3 ortsspezifische Workshops
  - 22.04.2025: Wardenburg,
  - 06.05.2025: Die Dörfer ALW (von **A**chternmeer über **L**ittel bis nach **W**esterburg)
  - 14.05.2025: Hundsmühlen / Tungeln / Südmoslesfehn

- Mai / Juni: Erarbeitung von Leitlinien für die Konzeptbildung
- **24. Juni 2025: Informationsabend – Diskussion Leitlinien im Workshopformat**

- Juli 2025: Erstellung eines **Handouts** als Zusammenfassung der ersten Phase

- Herbst 2025:
  - Erarbeitung Konzept: Entwicklung von Zielen, Zukunftsbild, Strategien, Maßnahmen, Flächenperspektiven
  - Öffentlichkeitsarbeit, weitere Beteiligung (Bürgerwerkstätten, Jugendworkshop, ggf. Online-Beteiligung, ggf. Dorfgespräche)

- Ende 2025: Vorstellung in der Politik

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!