



Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes

A 01



Konkrete Maßnahme
zügige Umsetzung



A 02, A 03, A 04



- Gemeindeverwaltung
- Landkreis /TÖB
- Bevölkerung



Planungskosten
ca. 20.000 €



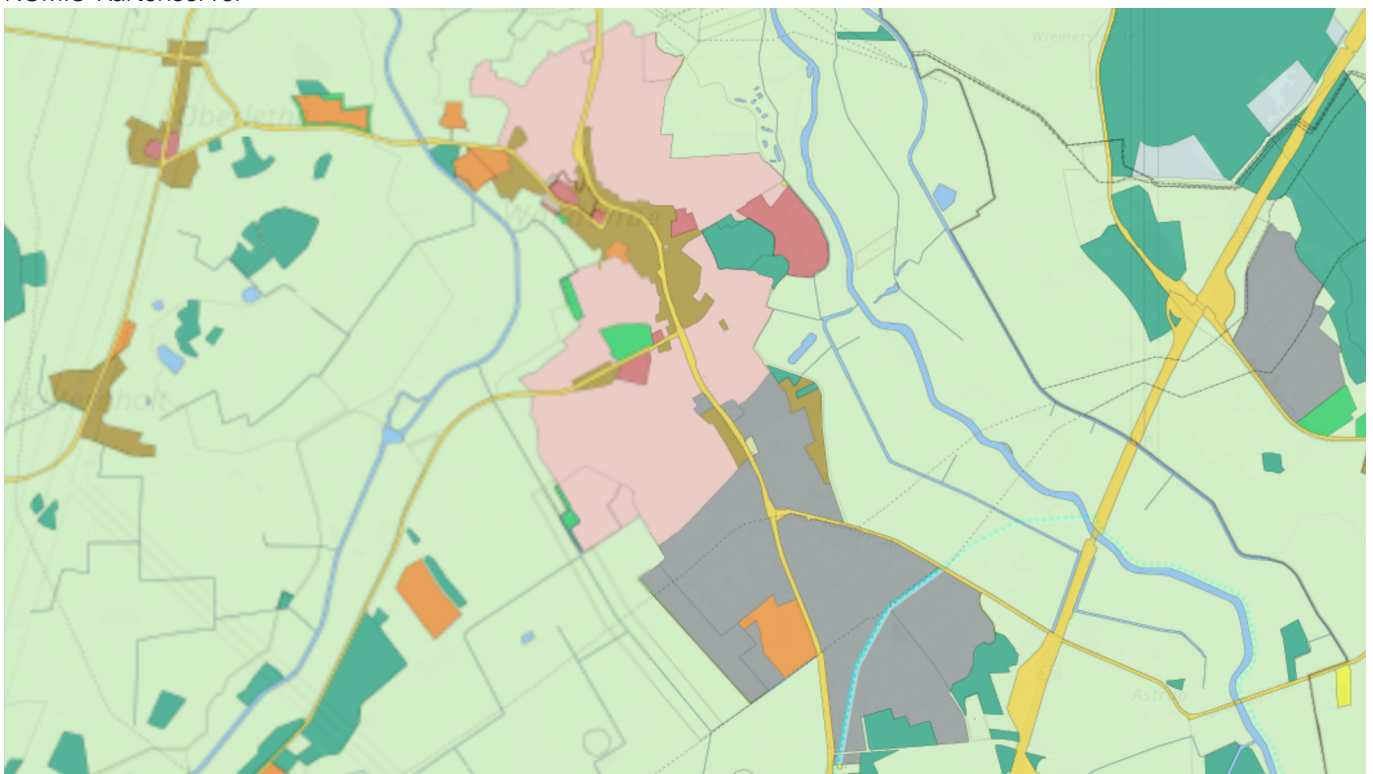
Klimaschutz berücksichtigen
(nachfolgende Änderungen)

Die digitale Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes sollte vorrangig durchgeführt werden, um ein aktuelles und abgestimmte Planwerk für die weiteren Planungsschritte zu erhalten. Mit der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, dass der Plan den aktuellen rechtlichen Anforderungen entspricht und die Gemeinde Wardenburg eine verlässliche Grundlage für die weiteren Entwicklungen erhält.

Beschreibung

Der Flächennutzungsplan als Gesamtwerk stammt aus dem Jahr 2002 (Urschrift). Inzwischen wurde der Flächennutzungsplan fast 70 mal geändert. Eine digitale Zusammenzeichnung (inkl. der 56. Änderung) wurde im März 2026 für das Numis Portal im X-Planung Standard angefertigt und eingestellt. Dieses Format bildet die Basis für eine vollständige digitale Neuzeichnung, die alle aktuellen Anpassungen enthält. Mit der digitalen Neuzeichnung des FNP sollte demgemäß eine umfassende Berichtigung einhergehen. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, in dem festgestellte Änderungen, rechtsgültige B-Pläne nach § 13 a BauGB, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen aktualisiert übernommen werden. Das Planwerk sollte neu bekanntgemacht werden. Darauf basierend können dann auch notwendige inhaltliche Anpassungen und Änderungen vorgenommen werden.

Ausschnitt FNP Wardenburg
NUMIS-Kartenserver





Änderung des Flächennutzungsplanes Wardenburg

A 02



Maßnahme vorrangig umsetzen



A 01, A 05



- Gemeindeverwaltung
- Anwohnerschaft
- Träger öffentlicher Belange



Planungskosten
25.000 €



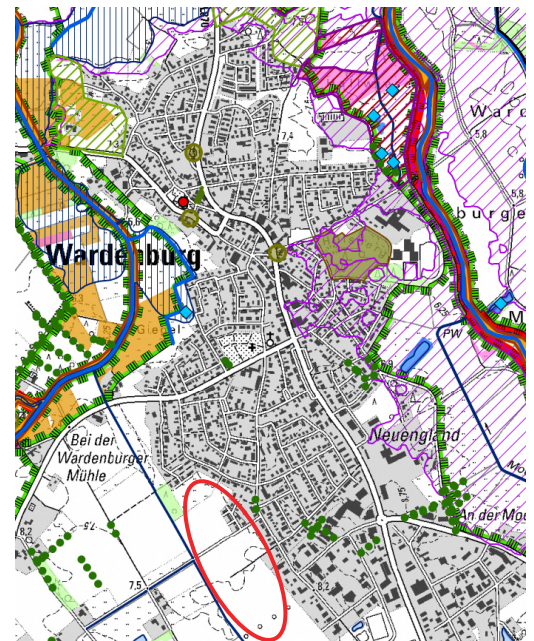
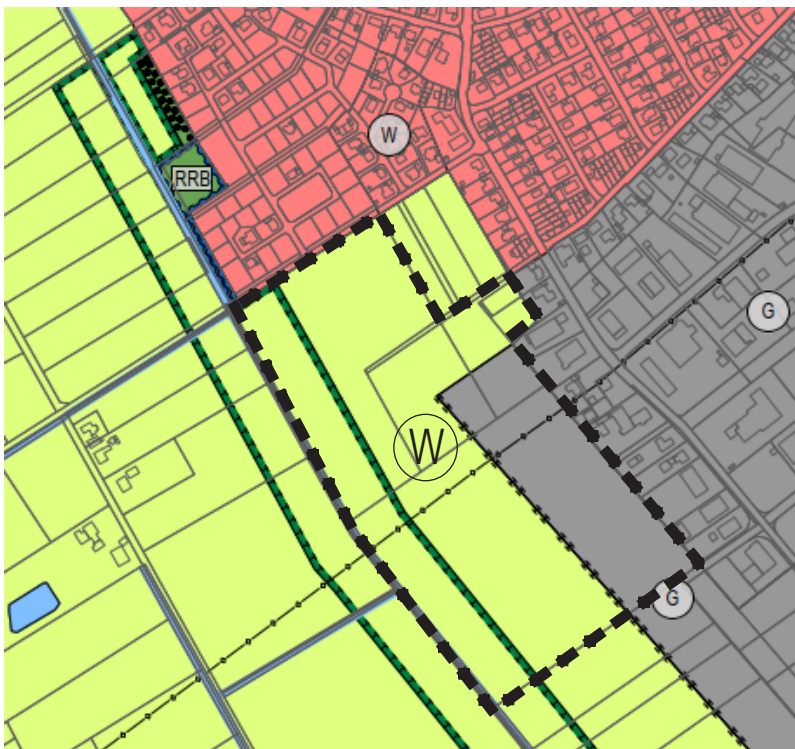
Klimaschutz beachten

Auf der Grundlage der Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes, sollten zeitnah auch Änderungsverfahren zur Neuausweisung von Bauflächen erfolgen. Die Gemeinde erlangt damit die Fähigkeit die Wohnbauentwicklung bewusst zu steuern. Städtebaulich sinnvolle Flächenkontingente sind frühzeitig zu sichern, um diese dann bedarfsgerecht und anlassbezogen entwickeln zu können im Sinne einer Flächenbevorratung. Die mit der Bauflächenausweisung verbundenen, notwendigen Kompensationsmaßnahmen sollen dazu genutzt werden, die angrenzenden und begradigte "Stapelriede" zu renaturieren. Eine entsprechende Fläche (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist bereits im FNP ausgewiesen.

Beschreibung

Grundsätzliches Ergebnis des Gemeindeentwicklungskonzeptes war es, auf die Neuausweisung von großflächigen Wohnbauflächen zu verzichten und dafür die Innenentwicklung zu forcieren. Dennoch wird die Notwendigkeit gesehen sich langfristige Entwicklungsoptionen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu sichern. Da gerade im Hauptort die Siedlungsentwicklung durch Restriktionen, wie gesetzliche Überschwemmungsbereiche und naturschutzrechtlicher Belange wesentlich eingeschränkt wird, soll das einzige größere Wohnraumpotenzial im Hauptort planungsrechtlich im Zuge von FNP-Änderungen gesichert werden.

FNP-Änderungsbereich in der Ortschaft Wardenburg
im Bereich Stapelriede



Eine aufgrund aktueller Trendverläufe erstellte Abschätzung des Wohnraumbedarfs hat ergeben, dass bis 2040 mit 270-620 Wohneinheiten zu rechnen sein wird. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf zwischen 19 und 43 ha. Die neu darzustellende Wohnbaufläche an der Stapelriede umfasst ca. 16 ha und stellt damit bereits einen Großteil der langfristigen Wohnbauentwicklung in Wardenburg sicher.

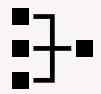


Änderung des Flächennutzungsplanes Achternmeer

A 03



sukzessive Umsetzung



A 01, A 05, ED 01



- Gemeindeverwaltung
- Anwohnerschaft
- Träger öffentlicher Belange



Planungskosten
25.000 €



Klimaschutz beachten

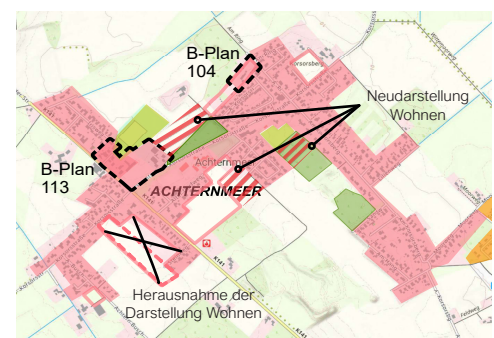
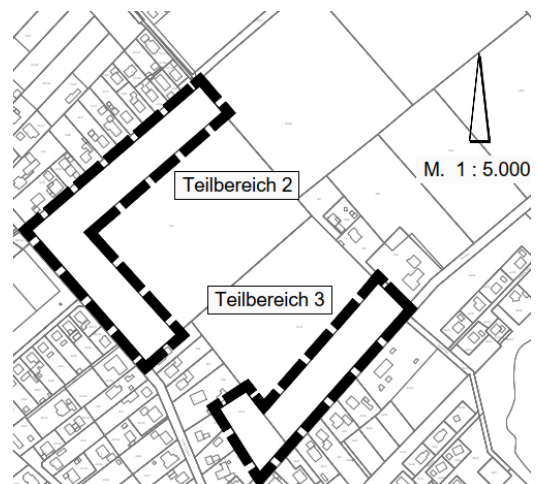
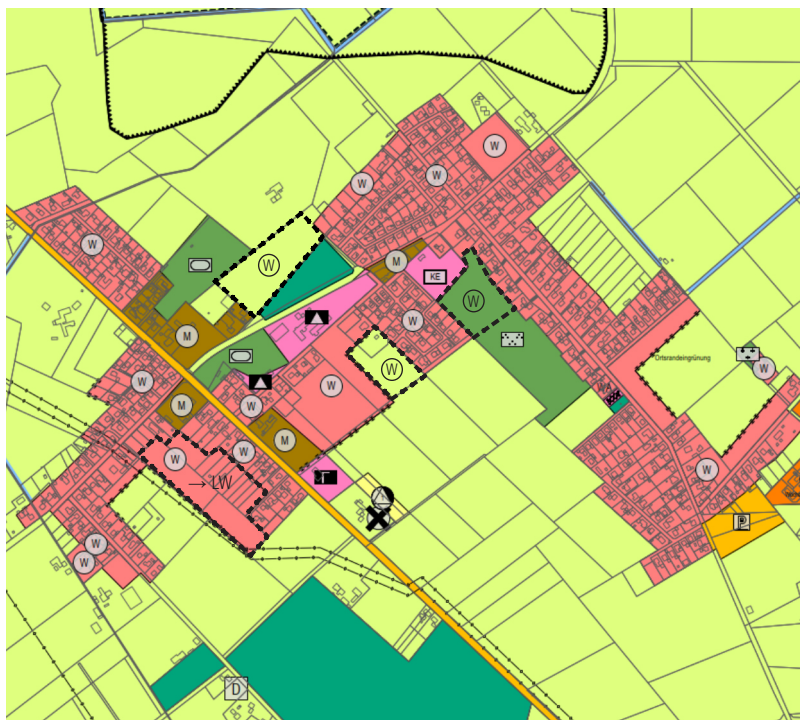
Auf der Grundlage der Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes, sollten zeitnah auch Änderungsverfahren zur Neuausweisung von Bauflächen erfolgen. Die Gemeinde Wardenburg setzt in ihrer zukünftigen Siedlungsentwicklung eher auf Innenentwicklung, sodass mit den geplanten Neuausweisungen für die Ortschaft Achternmeer ein Bedeutungsgewinn einhergeht. Die infrastrukturellen Einrichtungen müssen entsprechend mitwachsen und für die zukünftigen Anforderungen qualifiziert werden. Bei wachsender Bevölkerungszahl sollte eine Grundversorgung sichergestellt werden.

Beschreibung

Bereits im Jahr 2016 wurde für die Ortschaft Achternmeer ein "Siedlungsflächenentwicklungskonzept" erstellt. Vorrangiges Entwicklungsziel war die Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers und die Bildung einer Ortsmitte. Dazu wurden städtebaulich geeignete Entwicklungsflächen identifiziert, die es vorrangig zu realisieren gilt. Mit den Bebauungsplänen BP 092 "Alter Dorfweg" und BP 104 "Westlich am Ring" und BP 113 "Achternmeer" wurden bereits erste Maßnahmen des damaligen Konzeptes umgesetzt. Um die Zielsetzung der Bildung einer kompakten Siedlungsstruktur zu erreichen, wird es zudem unerlässlich sein, auf die Darstellung von noch nicht realisierten Wohnbauflächen, die diesem Ziel entgegenwirken, zu verzichten. Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits zwei Teilbereiche aus der Darstellung genommen.

46. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Vorschläge für die FNP-Änderungsbereiche in der Ortschaft Achternmeer





Änderung des Flächennutzungsplanes Sonstiges

A 04



Baustein einer umfassenden
FNP-Änderung



A 01, A 05, ED 06,



- Gemeindeverwaltung
- Bürgerbeteiligung
- Landkreis/TÖB



Planungskosten
je nach Umfang



Klimaschutzbelange
beachten

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sieht mit dem Gesetzesentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts weitreichende Reformen vor. Unter anderem zur Digitalisierung, Planungsbeschleunigung und stärkere Gemeinwohlorientierung (Vorrang für mehr Wohnraum, kommunale Vorkaufsrechte) etc. Dabei wird der Flächennutzungsplan als Planungsinstrument aufgewertet, indem z.B. Außenbereichsvorhaben mit Privilegierungswirkung ausgestattet werden können. Auch neue Formen der Nutzungsmischung sollen zukünftig möglich sein ("Experimentelle Mischgebiete").
→ Durch die neue Gesetzeslage ergeben sich bereits auf FNP-Ebene Möglichkeiten zielgerichtet und nachhaltig zu planen. Diese sollten bei den Überarbeitungsschritten des FNP mitgedacht werden.



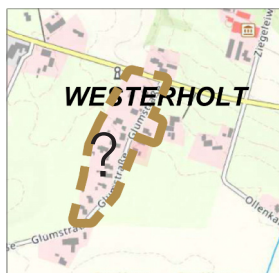
Beschreibung

Nach der digitalen Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes mit einer umfassenden Berichtigung, sollte auch eine Überprüfung und eventuelle Anpassung der Bestandsdarstellungen erfolgen.

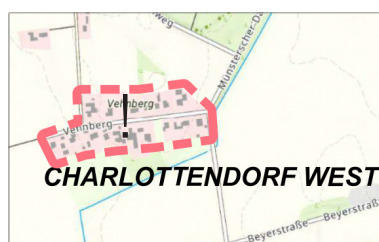
Folgende Leitfragen sind zu beachten:

- Stimmen die dargestellten Bauflächen mit der Realnutzung überein?
- Passen die Darstellungen noch zu den aktuellen Entwicklungszielen (z.B. Gemischte Bauflächen, Reserveflächen)?
- Sollten Siedlungsbestände mit einer Bauflächendarstellung dargestellt oder einbezogen werden?
- Gibt es fehlerhafte Darstellungen?

Auch wenn es sich bei diesen Anpassungen nur um Beseitigung fehlerhafter Darstellungen oder Klarstellungen handelt, sind dies Änderungen und bedürfen eines formellen Verfahrens.



Prüfbereiche
für mögliche
Bauflächen-
darstellung



Flächenausweisung noch korrekt?



Empfehlungen FNP-Darstellung

- Darstellung als Wohnbaufläche
- Darstellung als gemischte Baufläche/ (Dorfgebiet)
- Darstellung als Sonderbaufläche
- Satzungsbereich
- keine planungsrechtliche Absicherung



Entwicklung eines Musterfestsetzungskataloges für Bebauungspläne

A 05



vorrangige Umsetzung



A 02, A 03, A 04



- Gemeindeverwaltung
- Träger öffentlicher Belange



Personalkosten, ggf.
Planungskosten ca. 6.000 €



Bei Umsetzung hohe Klimarelevanz

Im Bebauungsplan können nur Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen getroffen werden, der § 9 BauGB ist dabei als abschließend zu bergreifen. Im Referentenentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts sind insbesondere Änderungen zur Behandlung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser neu aufgenommen worden. Ein beschlossener Festsetzungskatalog ist nicht als abgeschlossen zu betrachten, sondern ist permanent hinsichtlich neuer gesetzlicher Möglichkeiten zu prüfen und fortzuschreiben. Hilfreich wäre die Entwicklung einer Checkliste, um zu klären, welche Festsetzungen in dem jeweiligen Gebiet greifen sollen bzw. können.



Beschreibung

Die meisten Kommunen, die einen Musterkatalog mit ökologischen und klimarechten Festsetzungen anwenden, haben hierzu einen Grundsatzbeschluss gefasst. Damit geht eine politische Selbstverpflichtung einher, diese Festsetzungen bei allen Bebauungsplanverfahren (auch bei Investorenplanung) anzuwenden.

Ein Musterkatalog ist auch als solcher zu begreifen, er sollte klar und transparent formuliert sein und sicherstellen, dass der Grundsatz der Gleichbehandlung gewahrt wird.

Die Agentur für kommunalen Klimaschutz und das deutsche Institut für Urbanistik haben hierzu aus kommunalen Beispielen Musterfestsetzungen und Muster-Formulierungen zur Unterstützung des Klimaschutzes zusammengetragen.

Auch lassen sich aus anderen Kommunen (z.B. Stadt Oldenburg) Musterfestsetzungen ableiten. Diese umfassen insbesondere die Themenfelder:

- Bauweise (Gebäudestellung und Gebäudehöhen)
- Energienutzung (Solardachpflicht, Anschluss an kommunale Wärmenetze).
- Klimaanpassung (z.B. Baumpflanzungen für besseres Mikroklima, Versiegelungsgrad)
- Wassermanagement (Regenrückhaltung, Anlage von Zisternen, Brauchwassernutzung)
- Biodiversität (Pflanzgebote, Straßenraumgestaltung)

Weitere Möglichkeiten liegen in den Bestimmungen zu örtlichen Bauvorschriften (Dach- und Fassadenbegrünung, Einfriedung mit lebenden Hecken, Vorgaben zu Garten- und Vorgartengestaltung).

Ein Musterfestsetzungskatalog muss passgenau auf die jeweilige Kommune ausgerichtet sein und die lokalen Bedürfnisse und Anforderungen berücksichtigen. Für das jeweilige Baugebiet sind dann die entsprechenden einzuhaltenden Standards festzulegen.

(→ Checkliste)

Die Energie- und Klimaschutzagentur hat eine Checkliste für klimarechte Festsetzungen entwickelt.

Siedlungsgrün, Biodiversität und Regenwassermanagement

Festsetzung	Ja	Nein	Anmerkung
Klimagerechte Anlage nicht überbauter Flächen (u.a. Schottergarten-Verbot) 	☐	☐	
Erhalt von Pflanzen und Bäumen 	☐	☐	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 	☐	☐	
Klimatolerante Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB 	☐	☐	
Gemeinschaftsgärten § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB 	☐	☐	
Begrünung von Gebäuden (Dächer und Fassaden) § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB 	☐	☐	
Kaltluftschneisen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB 	☐	☐	