

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Wardenburg



3. Bürgerwerkstatt – Siedlungsentwicklung in den ländlichen Bereichen

11.11.2025

Ablaufplan

19:00 – Begrüßung

19:05 – Rückblick Analysephase

19:10 – Ausblick Konzeptphase

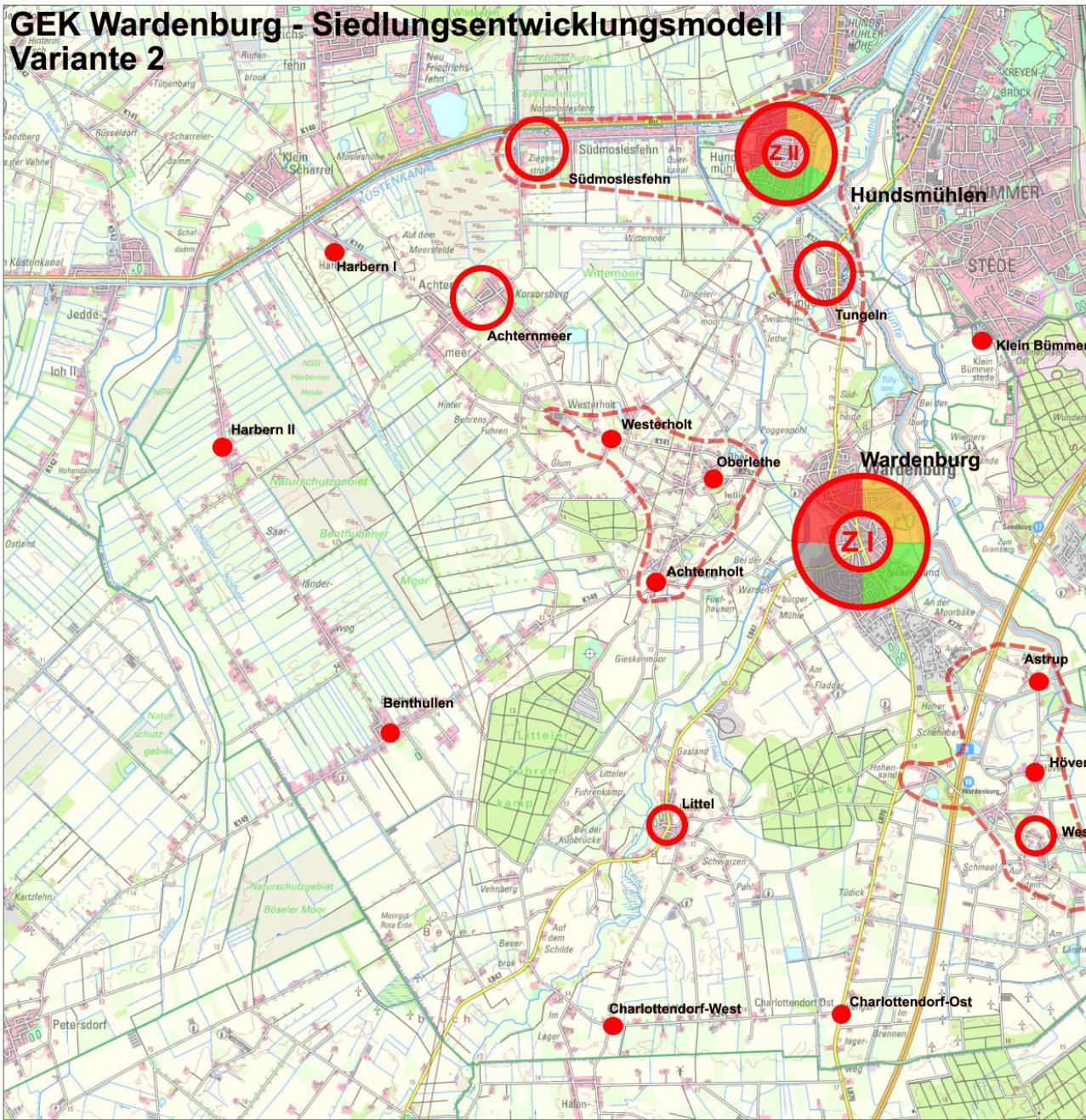
19:15 – Arbeitsphase

20:30 – Abschluss im Plenum / Verabschiedung

Rückblick Analysephase

GEK Wardenburg - Siedlungsentwicklungsmodell

Variante 2



Hauptsiedlungsbereich (ZI)
Zentrales Siedlungsgebiet (ZII)

mit den Entwicklungszielen:

- Schaffung von Wohnraumangeboten
- Erhalt und Weiterentwicklung der Daseinsgrundfunktionen
- Ausbau und Weiterentwicklung als Gewerbestandort
- Verbesserung der Aufenthalt-/Freiraumqualitäten



Verflechtungsbereich mit funktionaler Aufgabenteilung



Siedlungsschwerpunkt



Siedlungspunkt



Ortschaft

0 0,25 0,55 1,1 km

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
© 2024 LGN

Maßstab: 1:25.000

Datum: 20.10.2024

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Ernährung und Klimaschutz

Vorgaben für die weitere Siedlungsentwicklung (Leitsätze)

- Grundzentralörtliche Funktionen weiter ausbauen und nachhaltig stärken. Die beiden Grundzentren stehen nicht in Konkurrenz zueinander.
- Die Gemeinde stellt auch zukünftig die **Versorgung der „eigenen“ Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum** in den Vordergrund.
- Bürger aller Altersklassen sollen auch zukünftig gerne in Wardenburg leben → langfristigen Sicherung der Lebensqualität
- Neue Siedlungsflächen sollen qualitätsvoll und nachhaltig vor dem Hintergrund einer klimaangepassten Entwicklung konzipiert werden. Dabei sind die Innenentwicklung und **Qualifizierung des Bestandes** zu forcieren.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll unter Beachtung der schützens- und erhaltenswerten Naturräume und im Einklang mit der Freizeit- und Tourismusfunktion vorgenommen werden.
- Die Landschaftsräume schützen, Naherholungsnutzungen qualitativ aufwerten und nutzbar machen (insbesondere bei angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen).
- Wirtschaftlich soll sich Wardenburg als moderner Standort für Gewerbe und Dienstleistungen profilieren.

Wie geht es weiter?



06.10.2025: Bürgerwerkstatt „Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen“
18:00 Uhr: Entwicklungsflächen in Wardenburg, Hundsmühlen, Tungeln und Südmöslesfehn, Siedlungsbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben, Wohnbedarf, ...

27.10.2025: Bürgerwerkstatt „Mobilität und Verkehr“
18:00 Uhr: Rad- und Spazierwegenetz, ÖPNV-Anbindung, Verkehrsberuhigung Ortsdurchfahrten, ...

11.11.2025: Bürgerwerkstatt „Siedlungsentwicklung in den ländlichen Bereichen“
19:00 Uhr: Entwicklungsflächen in den Dörfern (ALW), Vorgaben für Eigenentwicklung, Zielversorgung Versammlungsmöglichkeiten, ...

24.11.2025: Bürgerwerkstatt „Umwelt, Tourismus & Infrastruktur“
18:00 Uhr: Potentiale Naherholung, Empfehlungen zur Klimafolgenanpassung, Renaturierung, ...

Alle Bürgerwerkstätten finden im Ratssaal des Rathauses der Gemeinde Wardenburg, Friedrichstraße 16, 26203 Wardenburg statt.

Jugendbeteiligung (online)
Bei Bedarf: Dorfgespräche



Gemeindeentwicklungskonzept GEK 2025

- Ergebnisse der Analyse
- Weiteres Vorgehen



Wer über den Prozess und alle Beteiligungsschritte informiert werden möchte, kann sich per QR-Code anmelden!

Kontakt: gek@wardenburg.de



Stand: September 2025



Konzeptphase

Bürgerwerkstätten: Themenfelder zur kommunalen Entwicklung

1. 06.10.2025, 18:00 Uhr - Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen

Diskussion von

- Vorschlägen für Potenzialflächen für eine mögliche bauliche Entwicklung,
- Vorschlägen für eine bauliche Nachverdichtung
- Empfehlungen zu Ortsbild & Grün, Wohnen & Soziales sowie Gewerbe & Wirtschaft

Anfang 2026: Sondertermin zur Nachverdichtung in Hundsmühlen (und Umgebung)

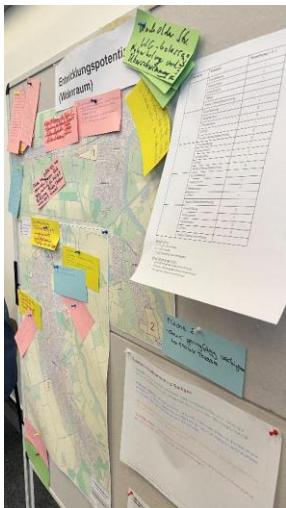
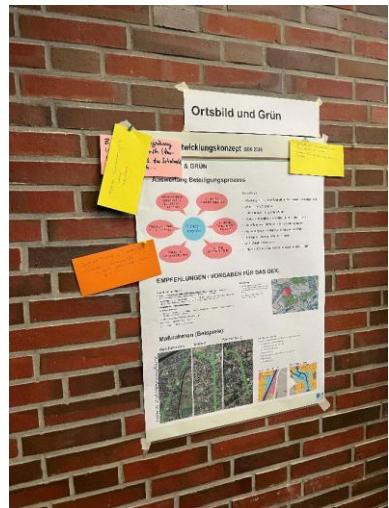
2. 27.10.2025, 18:00 Uhr – Mobilität und Verkehr

Diskussion von

- Vorschlägen zur Verbesserung der Fuß- und Radwege
- Vorschläge zur Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
- Best-Practice-Beispielen



Bürgerwerkstätten: Themenfelder zur kommunalen Entwicklung



Bürgerwerkstätten: Themenfelder zur kommunalen Entwicklung

1. 06.10.2025, 18:00 Uhr - Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen (Wardenburg, Hundsmühlen, Tungeln, Südmöslesfehn – Konzentrations- und Verdichtungsflächen):
Innenentwicklung & Nachverdichtung, Begrünung & Ortsbild, Gewerbe & Wirtschaft, Arrondierung, Umnutzung
2. 27.10.2025, 18:00 Uhr - Mobilität & Verkehr:
Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fußwege innerorts / Spazierwege außerorts, Ortsdurchfahrten & Verkehrsberuhigung
3. 11.11.2025, 19:00 Uhr - Entwicklung in den ländlichen Bereichen
(Außenbereich, Landwirtschaft, Wohnen):
Eigenentwicklung & Identität, Ortskerngestaltung, Infrastruktursicherung, Umgang mit Hofstellen & Landwirtschaft
4. 27.11.2025, 18:00 Uhr - Umwelt, Tourismus & Infrastruktur:
Flächenschutz & Natur, Tourismus & Naherholung, (Soziale) Infrastruktur, Sportflächen, Sonderflächen, Klimaschutz / Klimafolgenanpassung

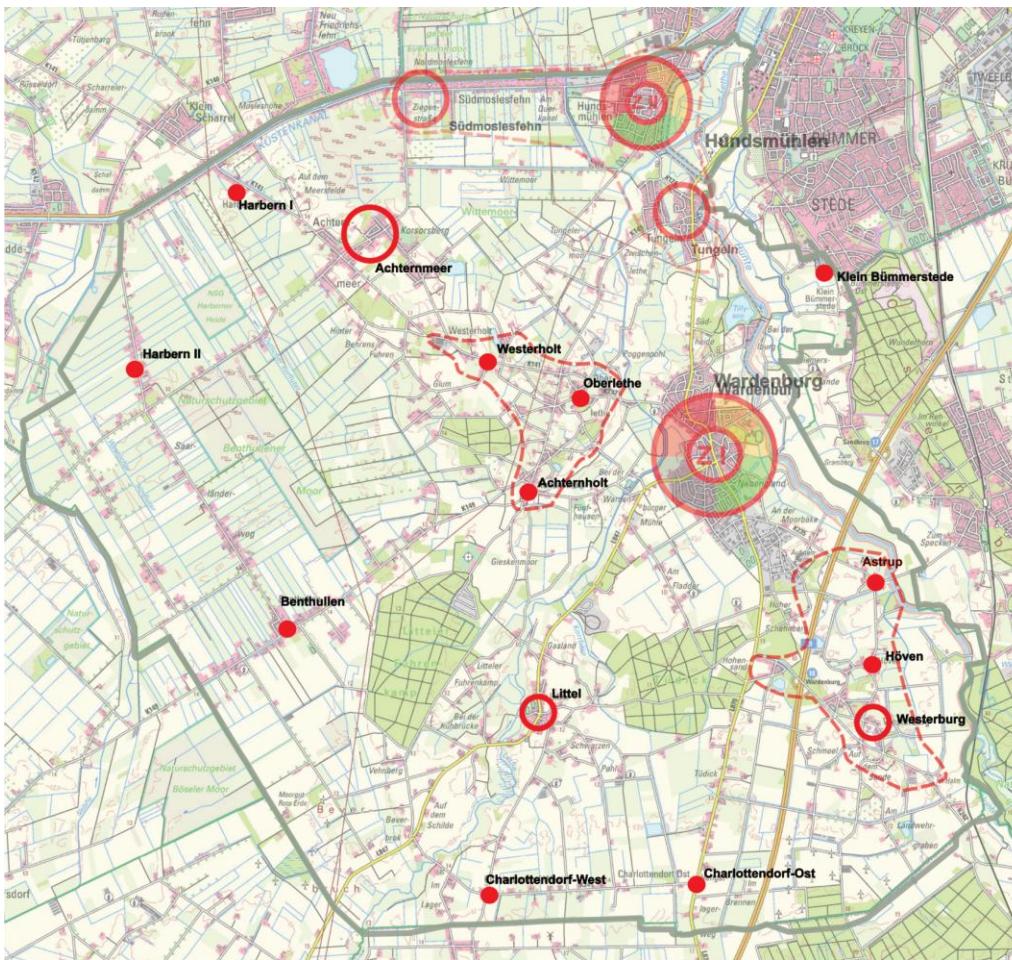
Alle Bürgerwerkstätten finden im Ratssaal des Rathauses der Gemeinde Wardenburg, Friedrichstraße 16, 26203 Wardenburg statt.

Arbeitsphase

Themen für Heute

- Siedlungsentwicklung – Neubau und Innenentwicklung in den Dörfern
 - Sondersituation Achternmeer
- Umgang mit Hofstellen
- Identität & Gemeinschaft
 - Orte zum Zusammenkommen:
 - Gemeinschaftseinrichtungen
 - Soziale Infrastruktur
- Ortskerngestaltung
- Dorfentwicklung?

Poster 1: Siedlungsentwicklung - Siedlungsentwicklungsmodell



Siedlungsschwerpunkt:
Achternmeer - Sicherung der
Wohnnutzung und der dezentralen
Daseinsvorsorge

Siedlungspunkte: Littel und
Westerburg – Kinderorientierte
Infrastruktur / Sicherung dezentraler
Daseinsvorsorge

Verflechtungsbereiche (Dörfer):
Astrup/Höven mit Westerburg und
Achternholt, Oberlethe, Westerholt →
Funktionale Aufgabenteilung und
Kooperation

Übrige Ortschaften: Charlottendorf
Ost und West, Benthullen, Harbern I
und II, Klein Bümmerstede
Dörfliche Strukturen mit dem
gewachsenen Nebeneinander von
Landwirtschaft, Wohnen und
Handwerk

 **Verflechtungsbereich mit funktionaler Aufgabenteilung**

 **Siedlungsschwerpunkt**

 **Siedlungspunkt**

 **Ortschaft**

Poster 1: Siedlungsentwicklung (Eigenentwicklung)

Gemeindeentwicklungskonzept GEK 2025

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Vorgaben aus dem RROP LK Oldenburg (Entwurf 01/2005)

- Vorsorgeplanung
- Mindestens 10% der Wohnfläche im Hauseigentum schaffen
- Erneuerung und Erhalt der Dörfer erhalten
- Für ansässige Betriebe Erweiterungsfähigen Raum ausreichend
- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Ortschaften
- Erhaltung einer zulässigen Eigenentwicklung wird nicht fordert, sondern offensiv die nach Größe und Ausstattung des jeweiligen Ortes

Vorgaben aus dem Siedlungsentwicklungsmodell GEK:

- Siedlungsentwicklung soll die Wohnnutzung und der gewachsene Daseinsvorsorge
- Siedlungsentwicklung und Innenentwicklung
- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Ortschaften
- Intensivierung einer Daseinsvorsorge

GEK Wardenburg - Siedlungsentwicklungsmodell (Bereich ALW)

Allgemeine Abteilung - Quantitativer Bedarf

- Ligenentwicklungs-Konzept (GEK) (Cultusvare)
- 1.000 - 3.200 EWP (1000 FFV)
- Bis 2030: 1.250 - 1800 Wohnheiten (WWE)
- Eigenentwicklung genügt jetziger Bevölkerungsentwicklung (bis 2030)
- Bevölkt bis 2030 in der Gemeinde > 280 - 420 EWP
- Deuron: 30% - 54-186 EWP

Erhalt, Sicherung und Entwicklung der Dörfer

- Erhalt und Sicherung der Dörfer
- Entwicklung der bestehenden Infrastruktur
- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Ortschaften
- Intensivierung einer Daseinsvorsorge

Verkehrsentwicklungsziele (Dörfer) Achternhöven mit Westerburg und Achternholt

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Infrastruktur
- Stärkung der vorhandenen Infrastruktur
- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Ortschaften
- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Ortschaften
- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung von Wegebeziehungen

Orte Ortschaften: Chorfehdorf und It. Höven

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Ortschaften
- Dorfbüro, Kindergarten, Kindergarten und Handwerk
- Erhaltung in Rahmen der Flächeneinteilung
- Erhaltung und Sicherung der bestehenden Ortschaften
- Ggf. Schaffung weiterer Begegnungsstellen

Räumliche Umsetzung

Beispiel Achternmeer - Siedlungsschwerpunkt

Beispiel Littel - Siedlungspunkt

Beispiel Höven/Westerburg - Verflechtungsbereich

Beispiel Benthullen Ost - DORF

Beispiel Achternholt - DORF

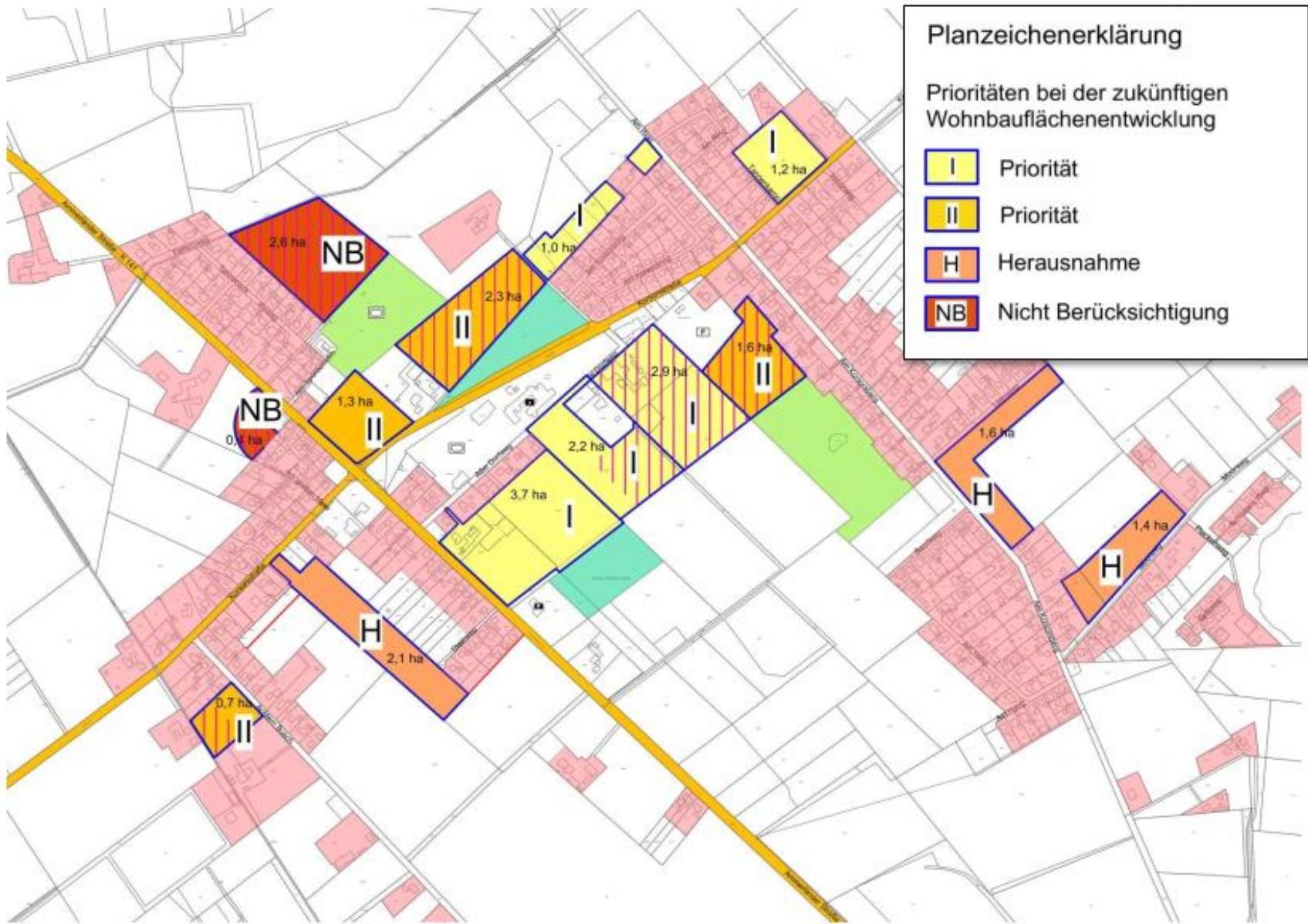
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

- Ebene Flächennutzungsplan:
- Ebene Satzungen:
- Überprüfen der Abgrenzungen:
- Baulücken konsequent nutzen und Leerstände beobachten → Nachnutzungen befördern

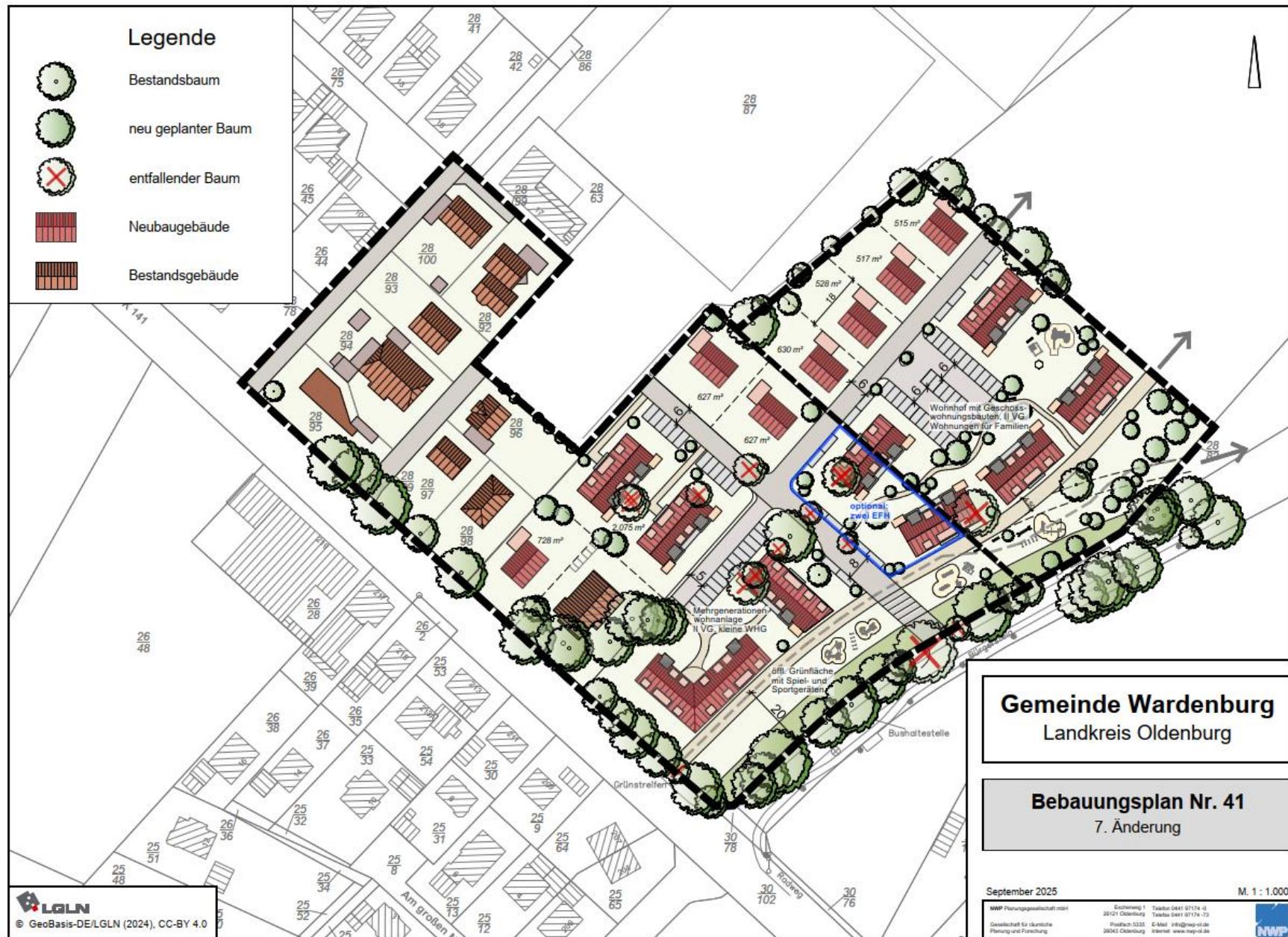
Handlungsempfehlungen:

- **Ebene Flächennutzungsplan:**
Siedlungspunkte sollen in ihrem Bestand und mit ausreichendem Bauflächenpotenzial ausgestattet sein. Westerburg/(Höven) ist hier unversorgt.
- **Ebene Satzungen:**
Die Ortschaften sind in ihren kompakten Beständen durch geeignete Satzungen zu erfassen.
Überprüfen der Abgrenzungen:
 - Abgleich mit realer Bestandssituation,
 - In geeigneten städtebaulichen Lagen kleinräumige, bedarfsgangepasste Erweiterungen ermöglichen.
- **Baulücken konsequent nutzen und Leerstände beobachten → Nachnutzungen befördern**

Achtermeer: Konzept zur Ortsentwicklung (2016, NWP)



Achternmeer: B-Plan Nr. 41, 7. Änderung „Ammerländer-/Korsorsstr.“



Poster 2: Umnutzung Hofstellen

Gemeindeentwicklungskonzept GEK 2025

Umnutzung Hofstellen

Gesetzlicher Rahmen

Der sogenannte "Bauturbo" erleichtert die Umnutzung von Hofstellen insbesondere zu Wohnraum, indem Kommunen bis Ende 2030 von üblichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben abweichen dürfen. Dies kann zum Beispiel die Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnraum deutlich schneller genehmigt werden, ohne einen klassischen Bebauungsplan aufzustellen. Die Prüfungsfrist soll maximal zwei Monate betragen, wobei der Fokus verstärkt auf ordnungsrechtliche Aspekte (wie Brandschutz) gelegt wird, während planungsrechtliche Hürden reduziert sind. Ziel ist ein schnellerer und flexiblerer Umgang mit leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden, speziell im ländlichen Raum, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Kernpunkte zur Umnutzung von Hofstellen

- Die "Bauturbo"-Regelung gilt für Urteile, Nachverhandlung und Umnutzung von bestehenden Bauwerken.
- Bestimmte Bauvorschriften können entfallen, sofern die Gemeinde dies wünscht.
- Die Meldepflicht ist deutlich vereinfacht: Bestimmte Bauvorschriften müssen nicht mehr eingehalten werden.
- Die Prüfungsfrist ist befristet bis 31.12.2030 und dient sowohl zur schnelleren Wohraumversorgung als auch zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der ländlichen Räume.
- Der Fokus liegt auf dem Erhalt des ländlichen Raums und seiner Produkte.
- Eine nachhaltige Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden (beispielsweise Ställungen oder Scheunen) ist ausdrücklich vorgesehen – es ist ein zentrales Element, etwa für Gewerbebetriebe.
- Bei Genehmigungen werden Umwelt- und Nachbarschaftsbeträge weiterhin geprägt, sollen aber unter Berücksichtigung der Bauturbo-Regelung berücksichtigt werden.

Typische Anwendungsbereiche

- Umbau alter Wirtschaftsgebäude zu Wohnraum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.
- Schaffung weiteren Wohnraums durch Nachverdichtung auf bestehenden Höfen.
- Nutzung vorhandener Baustruktur als Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung im ländlichen Raum.

Ergebnisse der Umnutzung

- Nach urteile Rechtslage, da sich noch Gerichte mit den Themen beschäftigen werden
- Noch unklar, ob die Gemeinde vom Bauturbo Gebrauch machen wird

Best Practices

Ausgangslage gemäß Interview mit dem Bezirkslandvolk

- Fokus der landwirtschaftlichen Betriebe auf Gemeindesüden
- Erheblicher Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe (derzeit um die 50)
- Es wird davon ausgegangen, dass künftig etwa 30 landwirtschaftliche Betriebe erhalten bleiben.

Ausgangssituation gemäß Interview mit dem Bezirkslandvolk

- Fokus der landwirtschaftlichen Betriebe auf Gemeindesüden
- Erheblicher Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe (derzeit um die 50)
- Es wird davon ausgegangen, dass künftig etwa 30 landwirtschaftliche Betriebe erhalten bleiben.

Gesetzlicher Rahmen: „Bauturbo“

Der sogenannte "Bauturbo" erleichtert die Umnutzung von Hofstellen insbesondere zu Wohnraum, indem Kommunen befristet bis Ende 2030 von üblichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben abweichen dürfen. Dadurch kann zum Beispiel die Umwandlung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude in Wohnraum deutlich schneller genehmigt werden, ohne einen klassischen Bebauungsplan aufzustellen. Die Entscheidung liegt jedoch bei der jeweiligen Gemeinde, die dieser Erleichterung explizit zustimmen muss. Die Prüfungsfrist soll maximal zwei Monate betragen, wobei der Fokus verstärkt auf ordnungsrechtliche Aspekte (wie Brandschutz) gelegt wird, während planungsrechtliche Hürden reduziert sind. Ziel ist ein schnellerer und flexiblerer Umgang mit leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden, speziell im ländlichen Raum, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Poster 2: Umnutzung Hofstellen

Gesetzlicher Rahmen: „Bauturbo“

Kernpunkte zur Umnutzung von Hofstellen

- Die "Bauturbo"-Regelung gilt für Umbau, Nachverdichtung und Umnutzung von Bestandsgebäuden, also auch ehemalige Hofstellen.
- Das Verfahren ist deutlich vereinfacht: Bestimmte Bauvorschriften können entfallen, sofern die Gemeinde mitmacht.
- Die Maßnahme ist befristet bis 31.12.2030 und dient sowohl zur schnelleren Wohnraumschaffung als auch zum Erhalt und zur Nutzung bestehender Bausubstanz.
- Die Gemeinde bleibt Herrin des Verfahrens und kann Projekte ablehnen.
- Eine nachträgliche Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden (beispielsweise Stallungen oder Scheunen) ist ausdrücklich vorgesehen – dies ist ein zentrales Element, etwa für Generationenwohnen oder auch zur Vermietung an Dritte.
- Bei Genehmigungen werden Umwelt- und Nachbarschaftsbelange weiterhin geprüft, sollen aber nicht zu unverhältnismäßigen Hürden führen.

Typische Anwendungsbereiche

- Umbau alter Wirtschaftsgebäude zu Wohnraum für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.
- Schaffung weiteren Wohnraums durch Nachverdichtung auf bestehenden Höfen.
- Nutzung vorhandener Bausubstanz als Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung im ländlichen Raum.

Einschränkungen

- Noch unklare Rechtslage, da sich noch Gerichte mit den Themen beschäftigen werden
- Noch unklar, ob die Gemeinde vom Bauturbo Gebrauch machen wird

Best Practices Umnutzung Hofstellen

6.2.6 Wallhecken-Umwelt-Zentrum „WUZ“ in Leer-Logabirum in Ostfriesland

„Das Thema Förderungen war für uns Neuland.“

„Die Zusammenarbeit im Verein ist sehr gut geläufig.“

„Wir machen hier immer noch alles ehrenamtlich und es ist teilweise schwer die Leute immer wieder zu motivieren“

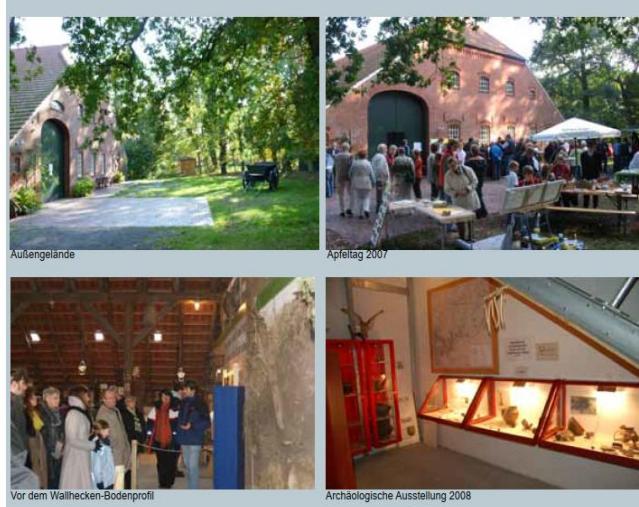


Abb. 6.10 Das Wallhecken-Umwelt-Zentrum „WUZ“ (Quelle (oben rechts und unten): SÄNDER-SEYFERT, S. (WUZ Leer); Fotos des Wallhecken-Umwelt-Zentrums „WUZ“ (unveröffentlicht))

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:

Das Wallhecken-Umwelt-Zentrum Ostfriesland in Leer-Logabirum steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmetypr 1) eines Gulfhauses. Die Folgenutzungen sind folgenden Typen zuzuordnen: „Freizeit, Sport, Spiel und Kultur“, „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“, „Tourismus-Dienstleistungen“, „Freiraumorientierte Nutzungen und Dienstleistungen“. Es handelt sich um einen Aussieg aus der Landwirtschaft und Umnutzung der Räumlichkeit für außenlandwirtschaftliche Zwecke (Umnutzungstyp 1). Das Beispiel steht für die Umnutzung eines großvolumigen Gebäudes durch eine Interessengemeinschaft, die hier als Pächter eine (halb-)öffentliche Einrichtung mit stark regionalen Bezug geschaffen hat.

Heutige Nutzung:

Gulfraum: Wallhecken-Umwelt-Zentrum Ostfriesland (WUZ) mit Seminarraum, Ausstellung, Aktionsraum für Umweltbildungsangebote, Werkstatt, Bastelecken, Küche, Toiletten, Lager, Heizungsraum und Außengelände
Wohnraum im Gulfhaus: Wohnen (vermietet)

Leerstandsdauer:

Gulfraum: etwa 15 Jahre, zwischenzeitlich als Lagerraum für einen Baustoffhandel und für Haushaltsauflösungen genutzt
Wohnraum: keine

6.2.9 Nutzungsvielfalt auf dem „UNSAhof“ in Leiferde, LK Gifhorn



Die Hofanlage vor der Umnutzung 1993

Das Hauptgebäude 2009 von den heutigen Eigentümern bewohnt



Abb. 6.15: Der „UNSAhof“ in Leiferde

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:

Der UNSA-Hof in Leiferde steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmetypr 1) eines denkmalgeschützten Niederdeutschen Hallenhaus (Vierständerhaus) mit allen seinen Nebengebäuden, die gemeinsam ein dreiseitiges Gehöft bilden. Die Folgenutzungen sind vielfältig und folgenden Typen zuzuordnen: „Wohnen“, „Freizeit, Sport, Spiel und Kultur“, „Handwerks- und Kunsthandwerksbetriebe“, „(Einzel-) Handelsbetriebe“, „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“. Es handelt es sich um einen Aussieg aus der Landwirtschaft und die Umnutzung der Räumlichkeit für außenlandwirtschaftliche Zwecke (Umnutzungstyp 1). Der UNSA-Hof steht für eine private Umnutzungsinitiative, die bereits vor 14 Jahren durch engagierte Denkmal- und Baufachleute begonnen wurde und eine gesamte Hofanlage betrifft. Dabei war und ist es das Anliegen der Umnutzern, auch kulturelle und soziale Angebote für die Dorfbevölkerung zu schaffen.

Heutige Nutzung:

„Frauenwirtschaftshof“, organisiert vom Markthof e.V., der alle Nutzungen auf dem UNSAhof außer der Wohnnutzung umfasst

Vierständerhaus: Wohnen und 3 Bürosäle:

- Ingenieurbüro „althaus-konzept“ (Claudia Klement & Sabine Wyrwoll, Dipl.-Ing. im Bauwesen)
- IGB-Kontaktstelle,
- Büro für Coaching und Kommunikation

Schweinstall: Läden und Werkstätten für Verkauf und Handwerk (3 Einheiten), z.B. Tee, Kunsthandwerk aus der Region (als Verein organisiert); Glaswerkstatt einer Existenzgründerin; Markthof e.V., der die Idee des Frauenwirtschaftshofs weiter verbreitet

Scheune: Kunst- und Kulturscheune für Veranstaltungen und Weiterbildung, Catering kann im Ort bestellt werden, von althaus-konzept genutzt für Bauberatung 1x monatl., Bauherrenseminare und andere Weiterbildungen. Für die Vermietung wird ortsübliche Miete genommen.

Seit September 2010: 1 x monatl. Markttag landwirtschaftlicher Kleinerzeuger

Leerstandsdauer:

Vierständerhaus: nur 2 Zimmer ohne Bad waren bis zur Übernahme von einer alten Dame als Mieterin bewohnt, die weiteren Zimmer mit Diele und Ställen standen über 40 Jahre leer

Schweinstall: über 50 Jahre, letzte landwirtschaftliche Nutzung 1953

Scheune: über 40 Jahre, letzte landwirtschaftliche Nutzung 1953, Zwischen Nutzung als Lagerraum

Best Practices Umnutzung Hofstellen

6.2.10 Vom Kelter- zum Reihenhaus in Wendelsheim, LK Alzey-Worms

Gründe für die Auswahl dieses Beispiels zur Untersuchung im Rahmen des Modellprojekts:

Das Reihenhaus in Wendelsheim (Rheinhessen, RPF) steht für die Umnutzung (= Baumaßnahmetypr 1) von zwei größeren landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die Folgenutzungen sind den Typen „Wohnen“ und „Dienstleistungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitswesen“ zuzuordnen. Es handelt es um einen Ausstieg aus der Landwirtschaft und die Umnutzung der Räumlichkeiten für außerlandwirtschaftliche Zwecke (Umnutzungstyp 1). Das Beispiel zeigt zum Einen, wie durch den Umbau eines großen landwirtschaftlichen Nebengebäudes (hier ein Kelterhaus) mitten im Dorf mehrere kleinere, reihenhausähnliche Miet-Wohnungen geschaffen werden können. In Niedersachsen wäre dieses Beispiel ebenso gut auf Streckgehöfte übertragbar. Bedarf an solchen Wohnungen besteht auf dem Land zunehmend für alleinstehende Menschen (vor der Familienphase, nach Scheidungen, im Alter (für letztere sind allerdings eher eingeschossige Umbauten interessant)). Zum Anderen zeigt dieses Beispiel, wie ein Ortsbild prägendes, abrissgefährdetes Gebäude (Scheune) durch Umnutzung gerettet werden kann.



Kelterhaus vor dem Umbau 1994 im Nordwesten



Kelterhaus (l.) und Scheune (r.) im Westen 1995



Kelterhaus Nordwest 1995



Scheune aus Südwest 1995



Scheune (l.) und Kelterhaus (r.) während des Umbaus 1994 (Nordostansicht im Hofinneren)



...und nach dem Umbau 1995 mit Glasscheunenportal

Abb. 6.19: Reihenhaus in Wendelsheim (Quelle: FRANZEN, N.: Fotos Reihenhaus Wendelsheim (unveröffentlicht))

Heutige Nutzung:

Kelterhaus: Reihenhaus mit 3 Maisonette-Wohnungen à 70-85qm (Wohnungen über mehrere Stockwerke).
Scheune: Heizraum, Öllagerraum, Planungsbüro, 2 Wohnungen, Sattelkammer
Hauptgebäude: weiterhin Wohnen

Leerstandsdauer:

Scheune und Kelterhaus: 2 Jahre (vom Kauf der Hofanlage bis zur Umnutzung)
Wohnhaus: keine

Woltershof bei Lingen, Seniorenwohngemeinschaft

Natürlich to huus e.V.

Gemeinsam alt werden auf dem Woltershof



Leben auf dem Woltershof

Die Ü-60 Hof WG

Die alten Ställe wurden umgebaut. Aus der Diele, auf der ehemals Kühe standen, ist ein großer Gemeinschaftsbereich mit Küche und Kaminzimmer entstanden. Im angrenzenden ehemaligen Bullenstall befinden sich die Wohnungen, mit eigenem Bad und Balkon oder Terrasse. Zusätzlich gibt es Gästewohnungen, damit auch Freunde und Verwandte länger bleiben können. Im Innenhof entsteht nach und nach ein großer Gemeinschaftsgarten. Obstwiesen, Wald und Felder bieten viel Gelegenheiten in der Natur zu sein. Wer möchte, kann aktiv mitmachen oder einfach nur die Ruhe genießen.

Die Wohnungen



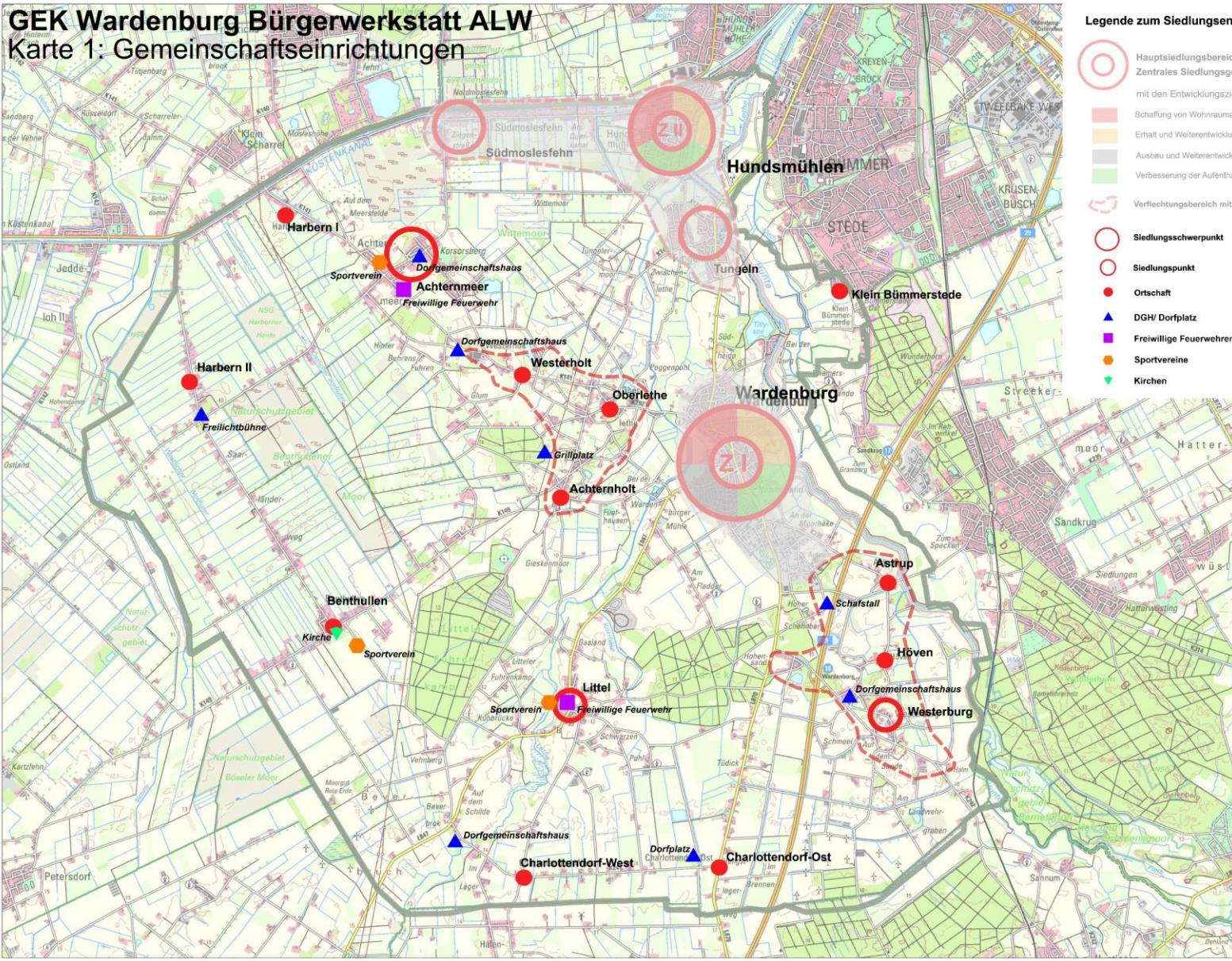
Die Wohnungen haben eine Größe von 46 bis 68 Quadratmetern und sind für eine bis zwei Personen gedacht. Die Grundrisse sind alle ein wenig anders. Ausschlaggebend für das Zusammenleben ist allerdings nicht nur der private Bereich, sondern es sind vor allem die großen Gemeinschaftsflächen, die den WG Charakter ausmachen sollen.

Wenn Sie Interesse an einer Wohnung haben, melden Sie sich gerne bei uns. Wir haben bald eine Einzelwohnung und eine Wohnung für Paare.

Analysekarte 1: Gemeinschaftseinrichtungen

GEK Wardenburg Bürgerwerkstatt ALW

Karte 1: Gemeinschaftseinrichtungen



Legende zum Siedlungsentwicklungsmodell

- Hauptsiedlungsbereich (ZI)**
Zentrales Siedlungsgebiet (ZII)
- mit den Entwicklungszügen:
- Schaffung von Wohnraumangeboten
- Erhalt und Weiterentwicklung der Daseinsgrundfunktionen
- Ausbau und Weiterentwicklung als Gewerbestandort
- Verbesserung der Aufenthalts-/Freiraumqualitäten
- Verflechtungsbereich mit funktionaler Aufgabenteilung

- Siedlungsschwerpunkt**
- Siedlungspunkt**
- Ortschaft**
- DGH/ Dorfplatz**
- Freiwillige Feuerwehren**
- Sportvereine**
- Kirchen**

0 0,25 0,50 1,1 km

Quelle: Auszug aus den Grunddaten des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung
© 2004 LGVN

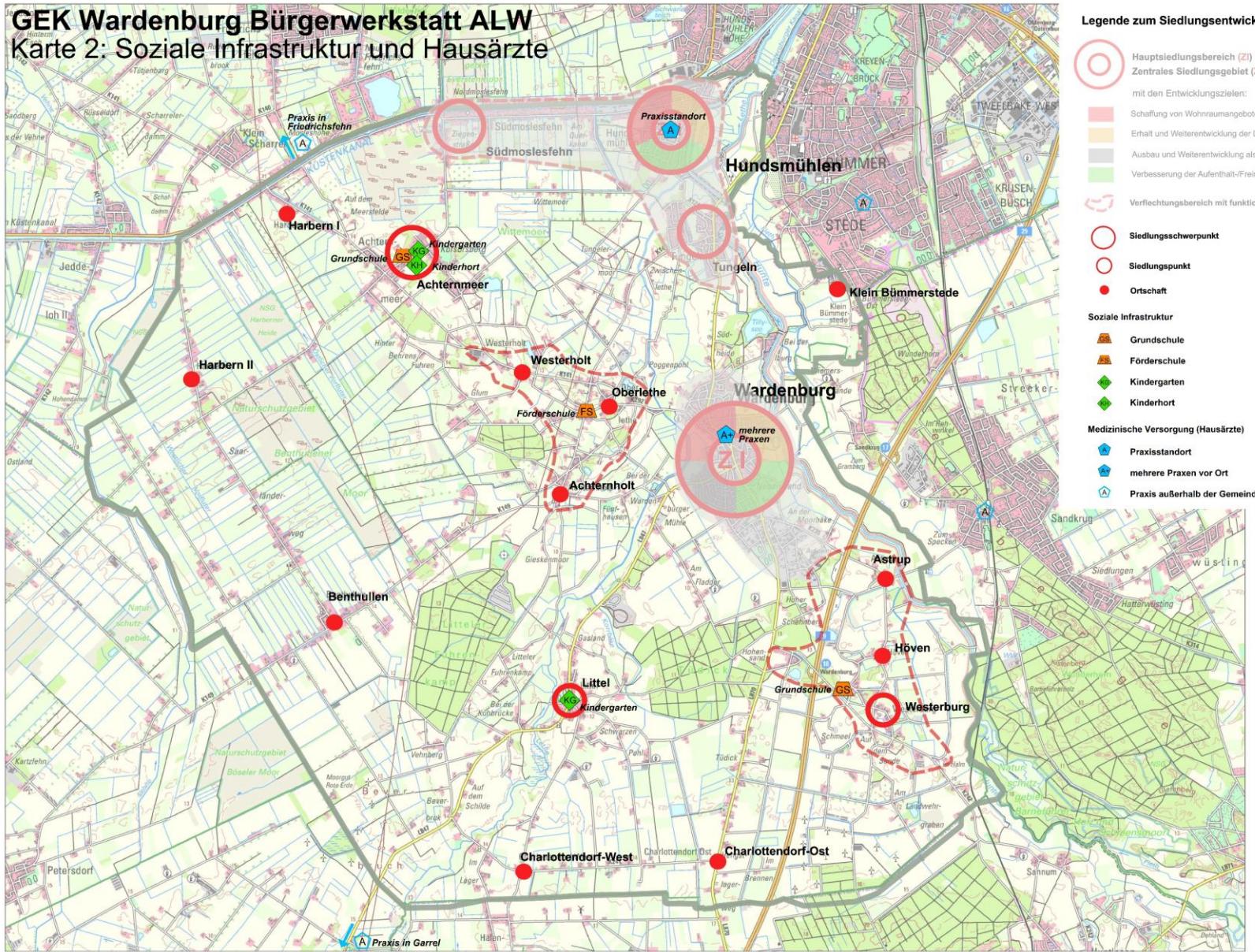
Maßstab: 1:25.000

Datum: 20.10.2004

Bundesministerium für Umwelt, Natur und Klimaschutz

Analysekarte 2: Soziale Infrastruktur und Hausärzte

GEK Wardenburg Bürgerwerkstatt ALW Karte 2: Soziale Infrastruktur und Hausärzte



Poster 3: Identität und Gemeinschaft (Dörfliche Infrastruktur)

Gemeindeentwicklungskonzept GEK 2025

Identität und Gemeinschaft

Wo und in welcher Qualität fehlen soziale Einrichtungen?

- Dorfgeschäftshäuser;
- Dorfplätze;
- Versammlungsmöglichkeiten;

Karte 1: Gemeinschaftseinrichtungen

Karte 2: Soziale Infrastruktur und Hausstraße

EMPFEHLUNGEN FÜR DAS GEK:

Zeiterkennung:

- Stellungsschwerpunkt:** DGH und Dorfplatz
- Stellungspunkt:** Kombiniertes DGH und Dorfplatz
- Verflechtungsbereich:** Gemeinsames (kombiniertes) DGH und Dorfplatz
- Übrige Ortsteile / Dörfer:** Versammlungsmöglichkeit (Raum) und Außenfläche

Best Practices

Haus der Vereine Wardenburg

Familienzentrum verBUNDENheit - Ort der Begegnung in Bunde

Interkulturelles Zentrum Höydelage: Wichtiger Akteur in der kulturellen Szene vor Ort auf dem Gelände eines Sportvereins

KulturLandDome: Ehemaliger Hafthof als Begegnungs-, Lern- und Lernort in Steinfort-Benghorst

NWP

Zielversorgung:

- Siedlungsschwerpunkt: DGH und Dorfplatz
- Siedlungspunkt: Kombiniertes DGH und Dorfplatz
- Verflechtungsbereich: Gemeinsames (kombiniertes) DGH und Dorfplatz
- Übrige Ortsteile/Dörfer: Versammlungsmöglichkeit (Raum) und Außenfläche

Maßnahmen:

- In Littel fehlt ein DGH
- In Harbern I und in Benthullen fehlt ein Dorfplatz o.ä.
- In Oberlethe/Achternholt fehlt ein Dorfplatz + Raum (Verflechtungsbereich)

Poster 4: Ortskerngestaltung

Gemeindeentwicklungskonzept GEK 2025

Ortskerngestaltung

Gestaltungsfibel für Dorflagen erstellen

Ortsbild und Historie - Kontext

- Erhalt und Pflege des traditionellen Ortsbildes.
- Harmonische Einbindung neuer Bauten in die ortstypische Umgebung und Nachbarbebauung.

Gebäudegestaltung und Bauformen

- Gestaltung der Gebäudehülle: Dachformen, Fassaden, Fenster, Türen.
- Typische Materialien und Farbgestaltung, passend zum regionalen Baustil.
- Malaltäglichkeit und Geschossigkeit entsprechen der traditionellen Baweise.
- Winkel und Baudekororientierung zur Straße (z. B. Trauf- oder Giebelständigkeit).

Freiflächen, Einrichtungen und Außenanlagen

- Gestaltung von Gärten, Hohen und Freiflächen, die zum Dorfbild am besten passen.
- Art und Material von Einrichtungen, Zäunen und Sichtschutz.
- Empfehlungen zum harmonischen Zusammenspiel von Innen- und Außenraum.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

- Hinweise zu modernen, umweltschonenden Technologien und energieeffizienten Sanierungen.
- Empfehlungen, wie nachhaltiges Bauen mit dem dörflichen Charakter vereinbar ist.

Maßnahmen im Öffentlichen Raum

Ortseingänge

- Temporeduzierung schon vor dem Ortseingangsschild
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen am Ortseingang
- Ortseingangsgestaltungselemente

Barrierefreiheit & generationengerechte Gestaltung

- Gestaltung von Fußwegen (ausreichend, abgesenkter Bordsteine)
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung innerorts

Wasser & Grün

Ortsnahe Wasserspeicher wie Dorfleche nehmen Starkregen auf und geben ihn langsam wieder ab und zum Lebensraum und Naherholungsfläche

Bäume und Rigidien: Erhaltungsgesetzen dafür, dass Regenwasser nicht direkt in die Kanalisation fließt, sondern langsam ins Erdreich versickert.

Bäume und Spalierobst: Dorfbäume werden im lockeren Untergrund („Schwammtattdörper“ mit Spalt, Kompost und Sand) gepflanzt, damit sie Wasser besser aufnehmen und bei Hitze abgeben können.

Begrünte Dächer und Fassaden: Diese speichern Wasser, verbessern das Mikroklima und bieten Lebensraum für Tiere und Insekten.

Landwirtschaft

Hofstellen und Landwirtschaftliche Betriebe sind ein zentraler Bestandteil der dörflichen Strukturen - insbesondere im Gemeindezusden!

Landwirtschaft gehört zur Identität des ländlichen Raumes - auch wenn teilweise Emissionen erzeugt werden.

Der Erhalt der landwirtschaftlichen Betriebe ist ein Ziel der Gemeinde!

NWP

Gestaltungsfibel für Dorflagen erstellen

Maßnahmen im öffentlichen Raum (Ortseingänge, Barrierefreiheit)

Wasser & Grün (Wasserspeicher, Begrünung)

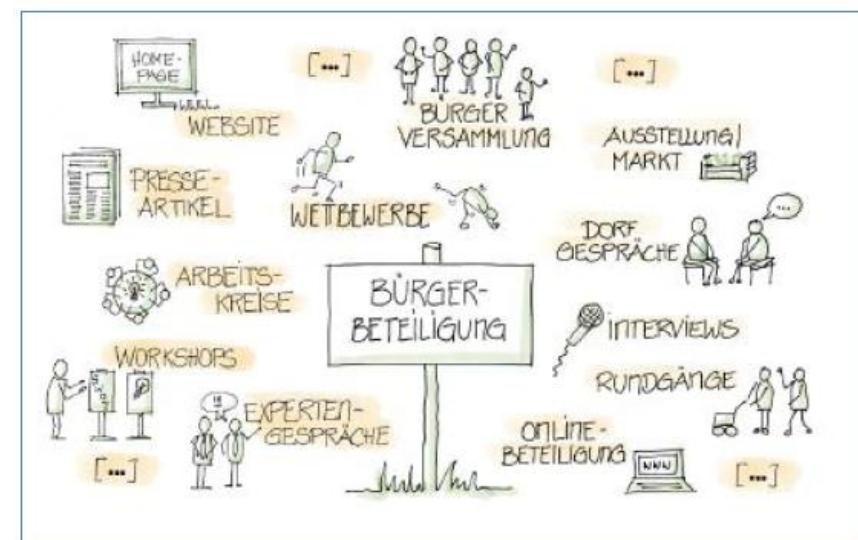
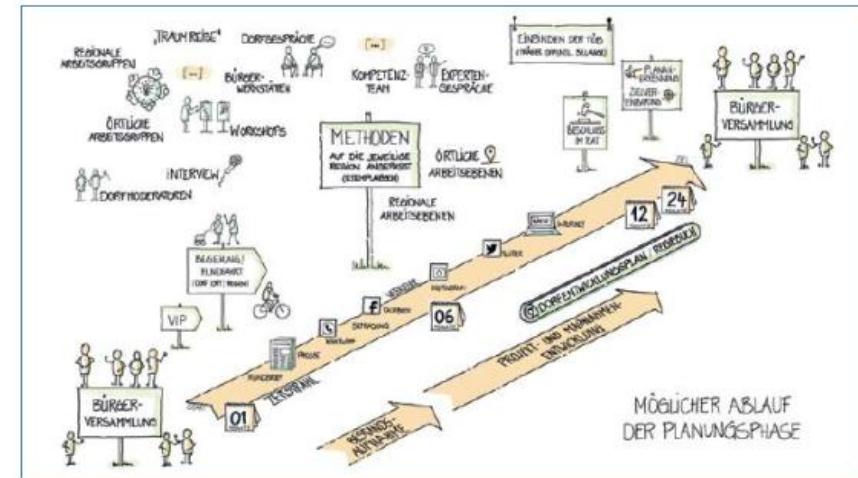
Landwirtschaft (Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe)

Förderinstrument Dorfentwicklung

- Förderung öffentlicher und privater Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raumes möglich.
 - Eine Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm erfordert die Bildung einer Dorfregion.

Dorfregion (Definition):

- Eine Dorfregion sind die eine Förderkulisse bildenden Orte innerhalb eines Betrachtungsraumes.
 - Eine Dorfregion besteht in der Regel aus drei bis fünf Dörfern größer je 350 und insgesamt nicht mehr als 8.000 Einwohner*innen.



Quelle: Zukunft Dorf, Dorfentwicklung in Niedersachsen, M

Arbeitsphase

Diskussion der Karten und Poster an den Stellwänden

Zeitrahmen: 60 Minuten

1. Poster Vorgaben Eigenentwicklung
2. Poster Umgang/Nachnutzung Hofstellen
3. Identität und Gemeinschaft (Dörfliche Infrastruktur)

- Keine festen Gruppen und Zeiteinteilung, **freies Bewegen** an den Stellwänden
- Ergänzen, streichen, kommentieren Sie gerne **eigenständig** mit Hilfe den zur Verfügung stehenden Materialien

Ausblick Bürgerwerkstätten

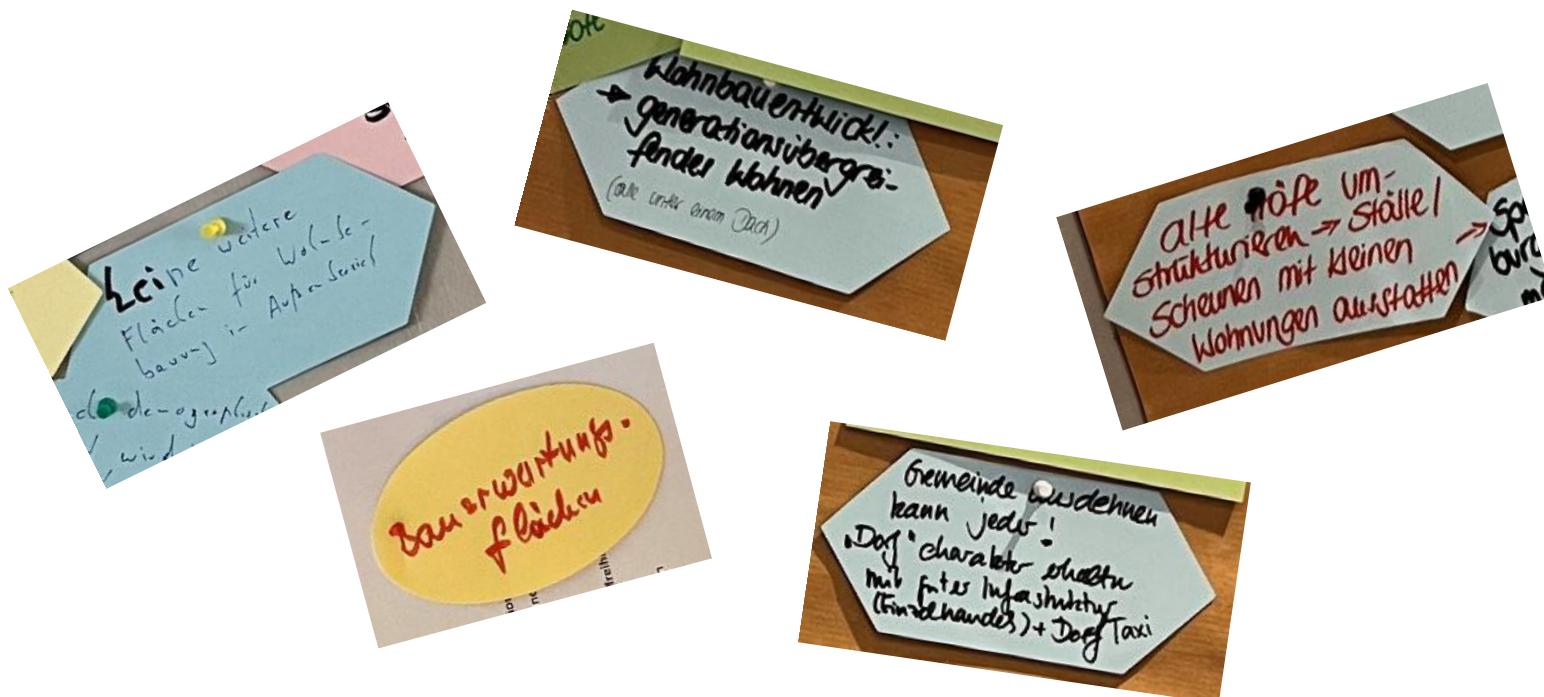
1. 06.10.2025, 18:00 Uhr - Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen (Wardenburg, Hundsmühlen, Tungeln, Südmoselsfehn – Konzentrations- und Verdichtungsflächen): Innenentwicklung & Nachverdichtung, Begrünung & Ortsbild, Gewerbe & Wirtschaft, Arrondierung, Umnutzung
2. 27.10.2025, 18:00 Uhr - Mobilität & Verkehr:
Radverkehr, Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV), Fußwege innerorts / Spazierwege außerorts, Ortsdurchfahrten & Verkehrsberuhigung
3. 11.11.2025, 19:00 Uhr - Entwicklung in den ländlichen Bereichen
(Außenbereich, Landwirtschaft, Wohnen):
Eigenentwicklung & Identität, Ortskerngestaltung, Infrastruktursicherung, Umgang mit Hofstellen & Landwirtschaft
4. 27.11.2025, 18:00 Uhr - Umwelt, Tourismus & Infrastruktur:
Flächenschutz & Natur, Tourismus & Naherholung, (Soziale) Infrastruktur, Sportflächen, Sonderflächen, Klimaschutz / Klimafolgenanpassung

Alle Bürgerwerkstätten finden im Ratssaal des Rathauses der Gemeinde Wardenburg, Friedrichstraße 16, 26203 Wardenburg statt.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Eigenentwicklung: Handlungsbedarf

- Nachnutzung von Hofstellen durch gezielte Wohnangebote:
 - Mehrgenerationenwohnen,
 - Wohnraum für junge Familien,
 - Ferienwohnen
- Flächenhafte, **maßvolle** und **bedarfsorientierte** Siedlungsentwicklung (z.B. Arrondierung)
- Fokus auf Innenentwicklung



Achternmeer: Konzept zur Ortsentwicklung (2016, NWP)

