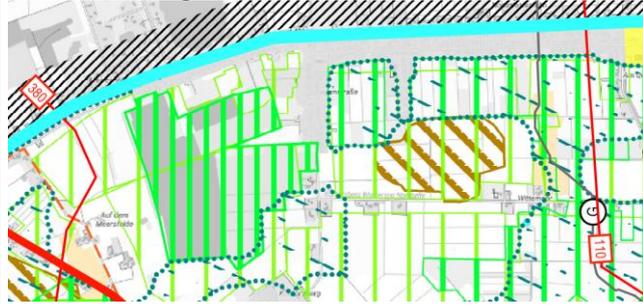
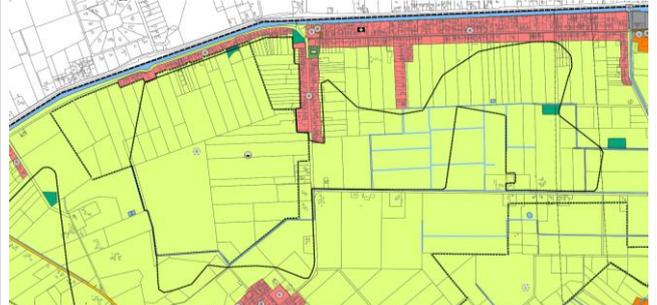


Ortsprofil Südmoslesfehn

RROP Oldenburg Entwurf 2025 (Stand 12/2024):



Darstellungen im FNP



- Vorranggebiete Regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)
- Vorranggebiet Natur und Landschaft (Meersfelde)
- Vorranggebiet ELT-Leitungstrasse (380 kV/ 110 kV)
- Vorranggebiet Rohrfernleitung (Gas) – Wittemoor
- Vorranggebiet Torferhaltung - Wittemoor
- Vorranggebiet Schifffahrt (Küstenkanal)

Ausstattung: (Internetrecherche)

- Kinderkrippe (seit 01/2025, ehemalige Gaststätte)
- Alten- und Pflegeheim Landhaus Heyer
- Kath. Kirche St. Marien
- Sportverein Moslesfehn
- Gestüt Fehnhof

Bevölkerungsentwicklung

Abbildung: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2024

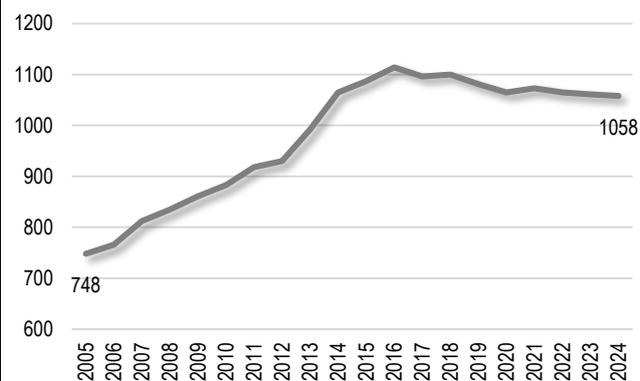
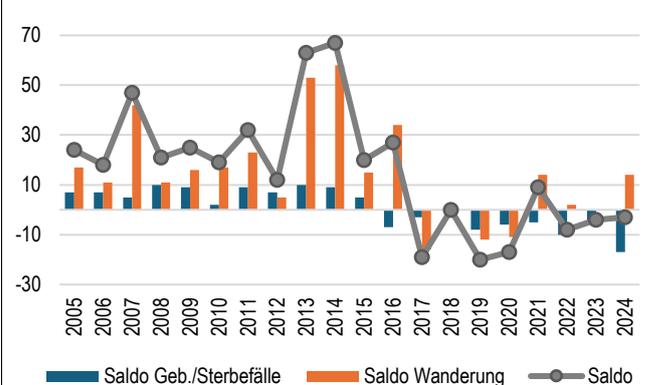


Abbildung: Salden der natürlichen und wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung



Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung

- zwischen 2005 und 2024 ist die Bevölkerungszahl um 310 Personen angewachsen.
- entspricht einem Zuwachs von 41 % im Betrachtungszeitraum
- Anteil an der Gesamtbevölkerung: 6,2 %
- bis 2014 war die natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung positiv (2014 Saldoplus von 67 Personen)
- ab 2016 ist sowohl die natürliche Entwicklung als auch die Wanderungsbilanz (Ausnahmen 2021, 2024) überwiegend negativ.
- Nach 2016 (Bevölkerungshoch mit 1.114 Personen) nimmt die Bevölkerungszahl der Tendenz nach ab (- 5 %).
- 2024 liegt die Bevölkerungszahl bei 1.058 Personen

Entwicklung der Altersstrukturen

Abbildung: Anteil der Altersgruppen im Vergleich der Jahre 2005 und 2024

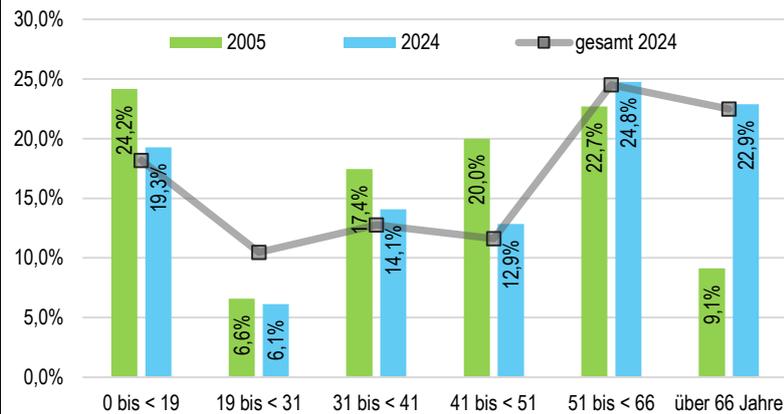
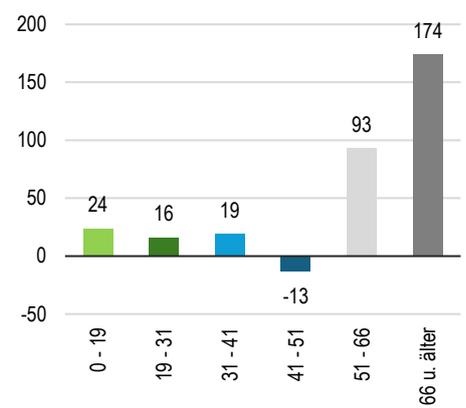


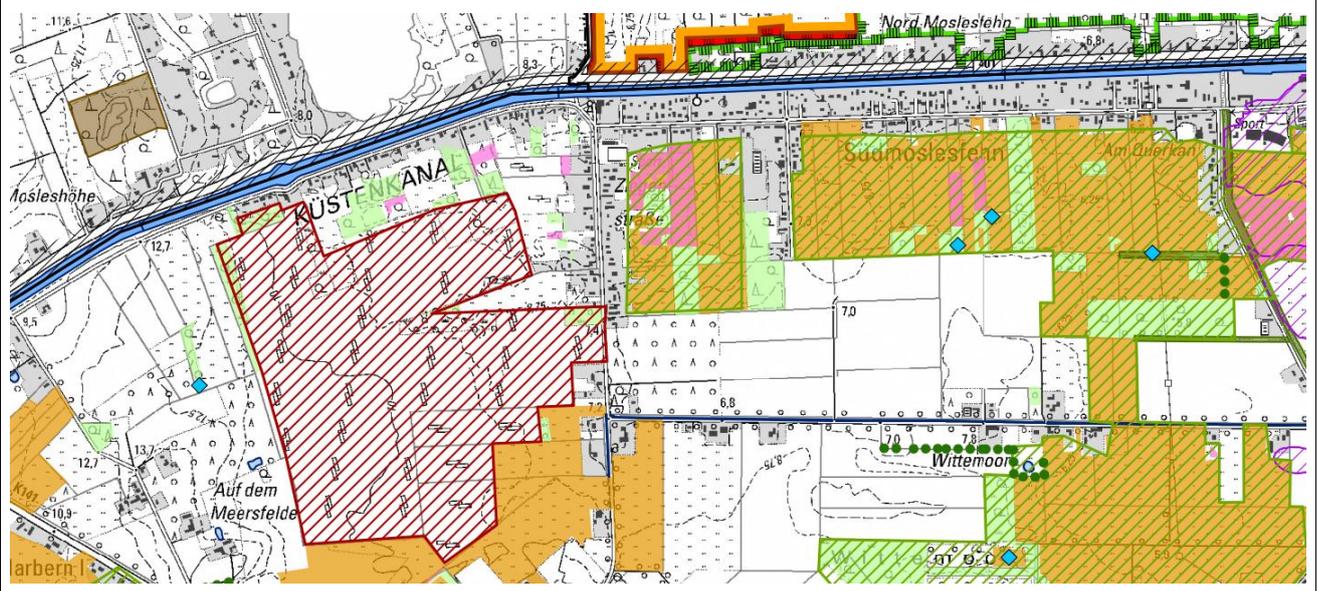
Abbildung: Absolute Zu- und Abnahme in den Altersgruppen zwischen 2005 und 2024



Aussagen zur Entwicklung der Altersklassen

- zwischen 2005 und 2024 haben sich die Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung deutlich verschoben.
- Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen verzeichnet zwischen 2005-2024 Zunahmen (+24 Personen), der prozentuale Anteil an der Ortsteilbevölkerung ist gesunken, liegt aber noch leicht über dem gemeindlichen Durchschnitt.
- Der Anteil der jungen Erwachsenen (19-31 Jahre) ist leicht gesunken und liegt weiterhin unter dem gemeindlichen Durchschnitt von 10,2 %. Absolut ist ein Plus von 16 Personen zu verzeichnen.
- Die Gruppe der Erwachsenen (31-41 Jahre) zeigt eine absolute Zunahme von 19 Personen. Der prozentuale Anteil ist aber auf 14,1 % gesunken.
- Die Gruppe der 41-51-Jährigen zeigt eine Abnahme (-13 Personen) und entsprechend ist der prozentuale Anteil auf 12,9 % gefallen.
- Starke Zuwächse verzeichnet die Gruppe der 51-66-Jährigen (+93 Personen). Der Anteil hat sich im Betrachtungszeitraum auf 24,8 % gesteigert.
- Die größten Gewinne verzeichnen somit die älteren Jahrgänge. Insbesondere die Gruppe der über 65-Jährigen hat in dem Betrachtungszeitraum anteilmäßig um über 13 % zugenommen. Absolut ist die Altersgruppe von 68 um 174 auf insgesamt 242 Personen angewachsen. Die Personenzahl in dieser Altersgruppe hat sich somit mehr als verdreifacht.

Natur und Landschaft - Restriktionen



Schutzgebiete und geschützte Objekte (NLWKN/ Landschaftsrahmenplan)			
	Gebiet von Natura 2000 (NLWKN)		Biotopverbund Kernfläche Offenland
	Naturschutzgebiet (NLWKN)		Biotopverbund Kernfläche Heide
	Landschaftsschutzgebiet (NLWKN)		Biotopverbund Kernfläche Gewässer
	Geschützter Landschaftsbestandteil (NLWKN)		Biotopverbund Kernfläche Wald
	Geschützter Landschaftsbestandteil: Wallhecken (LRP)		sonstiger Wald
	Naturdenkmal (NLWKN)	Wasserwirtschaft (NLWKN)	
	Geschützte Biotope außerhalb von NSG (LRP)		Wasserschutzgebiet Sandkrug Schutzzone II
Zielkonzept Landschaftsrahmenplan			Wasserschutzgebiet Sandkrug Schutzzone IIIA
	NSG-würdig, Voraussetzung erfüllt/ potenziell erfüllt		Wasserschutzgebiet Sandkrug Schutzzone IIIB
	LSG-würdig, Voraussetzung erfüllt/ potenziell erfüllt		Bundeswasserstraße, Verordnungsgewässer
	GLB-würdig, Voraussetzung erfüllt/ potenziell erfüllt		stehendes Gewässer
Besondere Werte, Biotopverbund (Landschaftsrahmenplan)			Überschwemmungsgebiet
	Gebiete mit besonderer Bedeutung für Biototypen (außerhalb von Schutzgebieten): Schwerpunkträume hochwertiger Biototypen		Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG
	Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenartenschutz	Nachrichtliche Darstellung	
	Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenartenschutz		Gemeinde Wardenburg

Rahmenbedingungen / Ausgangslage

- **Siedlungsgeschichte/-struktur**

Der Name Südmoslesfehn ist auf den Initiator des Baus des Hunte-Ems- Kanals Oberst Johann Ludwig Mosle zurückzuführen. Das Moordorf wurde von Kanalarbeitern besiedelt, denen lange Kolonate zur Bewirtschaftung zugewiesen wurden. Der Kanal diente sowohl der Entwässerung als auch dem Abtransport des gewonnenen Torfes. 1954 erforderte die Kanalverbreiterung die Verlagerung der ufernahen Dorfstraße um 100 Meter. Durch den Bau der Diedrich-Dannemann-Straße entstand so praktisch ein großes Baugebiet mit der Folge der Verdoppelung der Einwohnerzahl auf über Tausend.¹

In der heutigen Siedlungsstruktur Südmoslesfehns ist die Entstehungsgeschichte als Fehndorf noch gut erkennbar. Die langen Grundstückszuschnitte werden heute bereits zum Teil über eine 3. bzw. 4. Baureihe ausgenutzt. Die Orientierung entlang des Kanals und der Diedrich-Dannemann-Str. mit wenigen Querstraßen bedingt das Fehlen einer Ortsmitte.

- Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2005 und 2024 ist positiv verlaufen (+ 41 %). Nach 2016 ist aber eine Stagnation mit Tendenz zur leichten Bevölkerungsabnahme.
- Die Ortschaft zeigt eine durchschnittliche Altersstruktur. Nur die Gruppe der jungen Erwachsenen (19-31 Jahre) sind stark unterrepräsentiert.
- Zur Potenzialermittlung der Innenentwicklung wurde zunächst eine Voruntersuchung durchgeführt. Für die weitere bauliche Entwicklung der Bereiche südlich der Diedrich-Dannemann-Straße wurden darauf basierend Rahmenvorgaben entwickelt, die bei künftigen B-Plan Änderungen in diesen Bereichen herangezogen werden sollen. (s. Infomaterialien im Steckbrief).

Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung Fehndorf am Kanal mit Wohnfunktion

¹ <http://www.wardenburger-geschichten.de/geschichten.html>

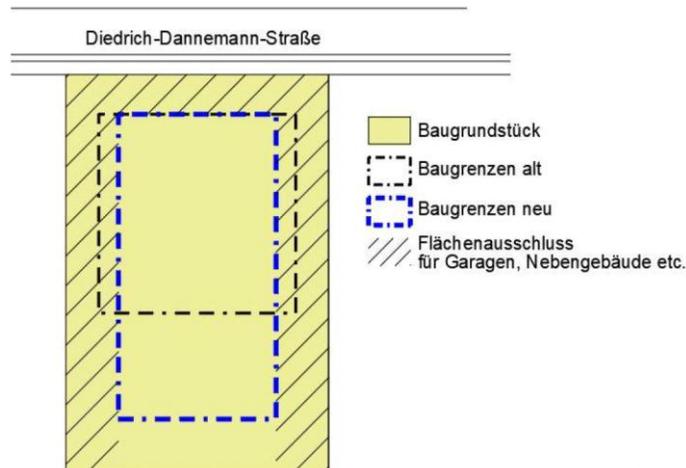
Auszug Rahmenvorgaben Rahmenvorgaben für die weitere bauliche Entwicklung in Südmoslesfehn für Bereiche südlich der Diedrich-Dannemann-Straße (Stand: 12.12.2023)

Für gemeindliche Planungen sollen zukünftig die folgenden Planungsleitlinien als Gestaltungsrahmen für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich angewendet werden. Im Einzelfall kann davon abgewichen werden, um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden und um besondere städtebaulichen Situationen oder veränderte Rechtslagen berücksichtigen zu können.

Insbesondere die Vergünstigung der Verlängerung der überbaubaren Fläche in die Tiefe eines Grundstückes mit einer Erhöhung der Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Rechtslage (Wegfall der bisher festgesetzten GRZ 0,1 im hinteren Bereich, zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) soll nur in Kombination mit den übrigen Festsetzungen erfolgen.

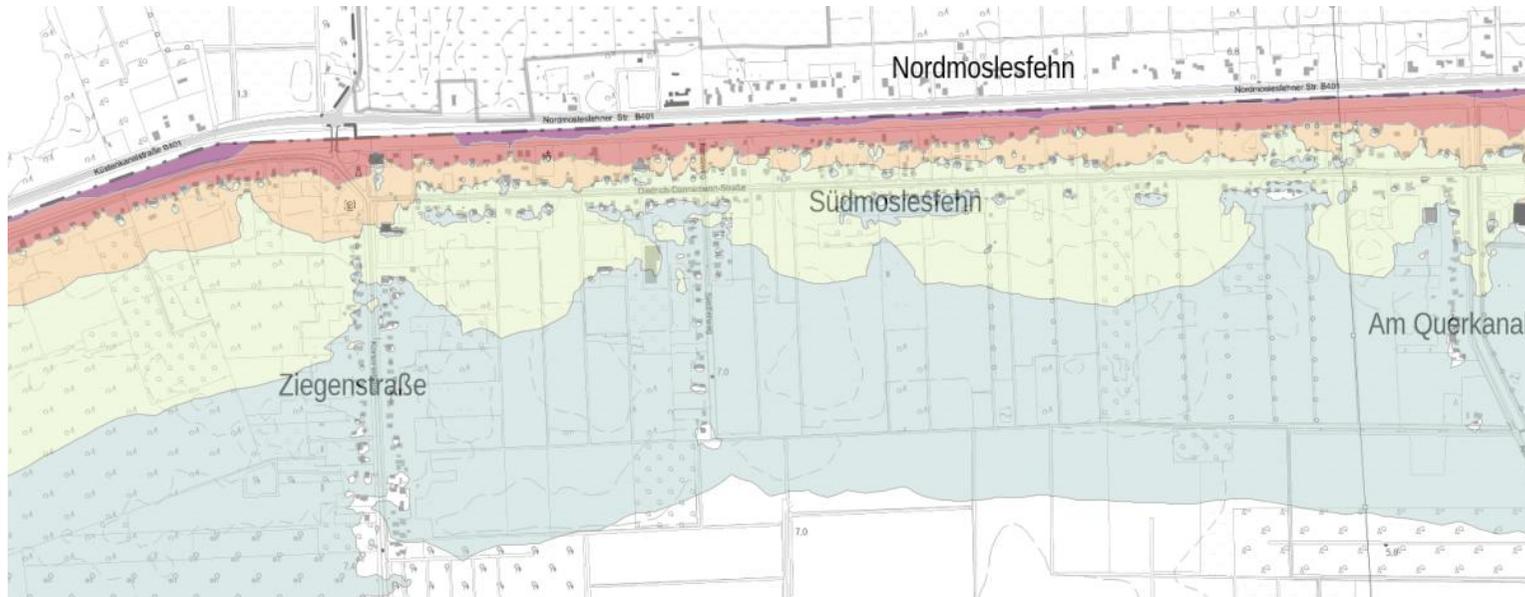
Der Katalog ist nicht abschließend.

REGELBEISPIEL



Ziele	Instrument	Maßnahmen
Wiederherstellung / Erlebarmachung der Kolonatsiedlung, Einbeziehung der Landschaft in den Ort, Sicherung von Blickbeziehungen	Baugrenzen, nicht überbaubare Flächen	Überbaubare Flächen können rückwärtig vergrößert werden, wenn seitlich überbaubare Flächen reduziert werden (Regelbeispiel siehe unten) Der Abstand der Baugrenze zur seitlichen Grundstücksgrenze sollte dann mind. 6 m betragen. Garagen / Nebengebäude nur auf überbaubarer Fläche und deren rückwärtiger Verlängerung offene Stellplätze auch auf nicht überbaubarer Fläche möglich Durch Beratung in Bezug auf Pflanzensorten und Pflanzen-Rückschnitt soll versucht werden, die Anwohner zu ermutigen, die freie Sicht in die Natur entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu erhalten.
Sicherung des typischen Ortsbildes, Siedlungsstruktur und der überschaubaren Nachbarschaft	max. Geschossigkeit	I
	max. TH	4,5 m
	Bauweise	Einzel- und Doppelhäuser
	max. Anzahl WE	2 je Einzelhaus, 1 je Doppelhaushälfte
	Mindestgrundstücksgröße	500qm je Einzelhaus/ 250qm je Doppelhaushälfte
	Gebäudestellung	Giebelständig oder Quergiebel zur Straße
	Dachneigung in Grad	30 - 50
	Dachform	Sattel- oder Krüppelwalmdächer, Beschränkung der Gauben untergeordnet zum Hauptdach
	Dachfarbe	„rot / braun, anthrazit“
Fassadenfarbe	Ziegel „rot“, Putz hell, auf max. ¼ der jeweiligen Fassadenfläche darf anderes Material verwendet werden	
Möglichkeit der angemessenen Nachverdichtung unter Erhalt des Ortsbildes, Schaffung von Wohnraum	GRZ	0,3
	+ § 19(4) BauNVO	50%
Erhalt des Straßenbildes mit Bäumen, Gärten und lockerer Bebauung sowie Eingrünung Maßnahmen zum Klimaschutz/Minderung der Auswirkungen des Klimawandels	Breite der Zufahrten	max. 4,0 m
	Einfriedung zur Straße	Pflanzlich aus standortgerechten Arten, nicht höher als 1,40m
	mind. Anzahl Stellplätze je WE	2
	Baumerhalt	StD mind. 30 cm, Laubbäume, nicht Kastanien, Obstbäume, Nadelbäume Prüfung am jeweiligen Standort
	Erhalt von Grünflächen entlang Straßen	private/öffentliche Grünflächen
	Material Stellplätze und Dächer	wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen Begrünung von Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächern

Auszug Lärm von B 401



Straßenlärm Lden 2023 (PLUS)

category

	ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)
	ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
	ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
	ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
	ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
	ab 75 dB(A)