N i e d e r s c h r i f t

über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 04.05.2020, 17:00 Uhr,in der Mensa der Oberschule Wiefelstede

Anwesend:

Vom Bau- und Umweltausschuss

Ausschussvorsitzender

Jens Nacke	CDU	

Ausschussmitglied

Timo Broziat	SPD	
Hartmut Bruns	FDP	
Ralf Geerdes	SPD	als Vertreter für Jörg Weden
Lutz Helm	SPD	
Enno Kruse	UWG	
Cornelia Kuck	B 90/Grüne	als Vertreterin für Günter Teusner
Ralf Küpker	CDU	
Bärbel Osterloh	CDU	
Dirk Schröder	SPD	
Helmut Stalling	CDU	

beratendes Mitglied

Hanna Pilawa		Jugendrat
René Schönwälder	Die Linke	
Tonny Woesthoff		Seniorenbeirat

hinzugewähltes Mitglied

Michael Sander	Hegering wiefelstede

von der Verwaltung

Jörg Pieper	Bürgermeister
Marco Herzog	Fachbereichsleiter Bauen und Planen
Bernd Quathamer	Fachdienstleiter Bauverwaltung und Protokollführung

Gäste

Diedrich Janssen	NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 8
Claudia Reichenbach	NWP Planungsgesellschaft mbH, zu TOP 8
Jens Schopp	Nordwest-Zeitung
Wolfgang Wittig	Der Wiefelsteder

Zeitweise bis zu 3 Zuhörer/-innen

- - - - - - - - - - - - - - -

1. Eröffnung der öffentlichen Sitzung und Begrüßung

Ausschussvorsitzender Nacke begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 17.00 Uhr.

2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der anwesenden Mitglieder

Die ordnungsgemäße Ladung und die anwesenden Mitglieder werden festgestellt.

3. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit wird vom Ausschussvorsitzenden festgestellt.

4. Feststellung der Tagesordnung und der dazu vorliegenden Anträge

Ausschussmitglied Schröder spricht das Schreiben von Herrn Dr. Kai-Oliver Schäfer zum Thema Schutz von alten Bäumen an. Hierüber sollte in der nächsten Sitzung beraten werden. Er schlägt vor, bei den anderen Ammerländer Gemeinden nachzufragen, ob dort Baumschutzsatzungen existieren.

BM Pieper erklärt, dass über die Angelegenheit in der nächsten Sitzung des Straßen- und Verkehrsausschusses beraten werden soll.

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Fassung festgestellt.

5. Beschlussfassung über die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung

Es wird kein Bedarf für eine Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung festgestellt.

6. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

7. Genehmigung der Niederschrift vom 03.03.2020

Die Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.03.2020 wird mit 5 Enthaltungen einstimmig genehmigt.

8. Evtl. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes;
hier: Antrag der SPD-Fraktion
Vorlage: B/1536/2020

BM Pieper erinnert daran, dass ein ähnlicher Antrag der SPD-Fraktion in 2012 abgelehnt wurde.

Ausschussmitglied Schröder erklärt, dass die SPD-Fraktion das Erstellen eines neuen Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gemeinde für notwendig erachte. Den Antrag wolle man jedoch aufgrund der Kosten wegen der finanziellen Auswirkungen der aktuellen Corona-Krise ruhen lassen.

Ausschussmitglied Kuck zeigt sich überrascht, zumal für den Antrag die heutige Sitzung extra anberaumt worden sei. Man hätte sich die heutige Sitzung sparen können. Sie kritisiert in diesem Zusammenhang, dass über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nichtöffentlich im Verwaltungsausschuss beraten wurde.

BM Pieper hält entgegen, dass er in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses angeboten habe, den Antrag in die Abwägung einfließen zu lassen. Von dieser Möglichkeit habe die Fraktion jedoch keinen Gebrauch gemacht.

Ausschussvorsitzender Nacke übergibt den Vorsitz an Ausschussmitglied Osterloh.

Ausschussmitglied Nacke stimmt seiner Vorrednerin zu. Die heutige Sitzung wäre nicht notwendig gewesen. Es sei richtig, den Antrag ruhen zu lassen. Die Frage sei, ob die Gemeinde gesetzlich verpflichtet sei, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Er weist darauf hin, dass der Landkreis aktuell sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) überarbeite. Das Ergebnis sollte zunächst abgewartet werden.

Ausschussvorsitzender Nacke übernimmt wieder den Vorsitz.

Ausschussmitglied Bruns erklärt, dass seine Fraktion zur Abstimmung bereit gewesen wäre. Man hätte dem Antrag nicht zugestimmt. Auch für ihn stellt sich die Frage, ob die Gemeinde in Zugzwang sei.

Ausschussvorsitzender Nacke schlägt vor, sich zunächst den Vortrag des Planungsbüros anzuhören.

Herr Janssen, NPW, erläutert den gesetzlichen Rahmen, die kommunale Ausgangslage und die Planungsinstrumente für die Gemeindeentwicklung einschließlich deren Vor- und Nachteile ausführlich anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation. Die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes komme in Niedersachsen kaum noch vor. Die Gemeinden hätten Flächennutzungspläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nur dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei. Dies sei eine hoheitliche Entscheidung der Gemeinde. Flächennutzungspläne hielten im Allgemeinen deutlich länger als 10 bis 15 Jahre. Vorrang habe zudem die Innenentwicklung. Bereits auf der Flächennutzungsplanebene sei eine Kompensation des Eingriffs in die Natur erforderlich, obwohl die Planung noch gar nicht konkret umgesetzt wurde. Die Gemeinde Edewecht habe anstelle einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans lediglich eine Neufassung vorgenommen und ein Ge-

meindeentwicklungskonzept erarbeitet und vom Rat beschließen lassen. Auch die Gemeinde Wiefelstede habe in den letzten Jahren sektoral und anlassbezogen Entwicklungskonzepte erstellt. Nach Auffassung von Herrn Janssen sollte der Flächennutzungsplan inklusive der inzwischen erfolgten Änderungen neu gefasst werden (digitale Neuzeichnung auf aktueller Plangrundlage). Eine Anpassung an das RROP des Landkreises sei ohnehin notwendig.

Anschließend vergleicht Herr Janssen die Vor- und Nachteile der möglichen Vorgehensweisen. Er weist darauf hin, dass aufgrund der Höhe des Honorars das Erstellen eines neuen Flächennutzungsplanes europaweit ausgeschrieben werden müsse. Eine solche Neuaufstellung erfordere einen umfangreichen Umweltbericht und sei nur bei einer fundamentalen Neuordnung einer Gemeinde notwendig. Laut gängiger Kommentierung könne die Gemeinde nicht dazu gezwungen werden. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit lag in der Vergangenheit bei 7 Jahren. § 13 a BauGB habe den Flächennutzungsplan als Steuerungsinstrument quasi ausgehebelt.

Frau Reichenbach und Herr Janssen geben anhand der in der Anlage beigefügten Präsentation ein paar kommunale Beispiele, die sie in den vergangenen Jahren begleiten durften, darunter auch das Vorgehen der Gemeinde Edewecht.

Herr Janssen macht deutlich, dass die Gemeinde nicht gehindert sei, parallel zur Überarbeitung des RROP eigene Ziele zu entwickeln. Für das Entwickeln von Entwicklungskonzepten sollten geeignete Formen der Bürgerbeteiligung gefunden werden.

Ausschussmitglied Kuck bedankt sich für den informativen Vortrag und bittet
Herrn Janssen um Auskunft, wie er die Nachhaltigkeit der Planung sehe und ob es möglich sei, die Kompensationsflächen auszuweisen.

Ausschussmitglied Bruns hält entgegen, dass man soweit noch gar nicht sei. Er verweist auf die hohen Kosten und sieht seine Bedenken bestätigt. In der Praxis könne die Gemeinde nur Flächen überplanen, die dafür zur Verfügung stehen. Ein neuer Flächennutzungsplan berge die Gefahr, dass die Grundstückspreise steigen und Investoren auf der Matte stehen. Er sei daher für städtebauliche Konzepte. Wenn die Gemeinde nicht gezwungen sei, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen, sollte sie es lassen.

Herr Janssen, NWP, schlägt vor, im ersten Schritt lediglich den Flächennutzungsplan neu zu fassen, um ein technisch sauberes Bild zu erhalten. Anschließend könne man die Zukunft planen. Aktuell gehe es mehr um die Steuerung der Innenentwicklung, wie das Beispiel Rastede zeige, weniger um die Entwicklung großer neuer Wohnbauflächen. Informelle Konzepte könnten sich mit den verschiedensten Themen befassen. Ein Flächennutzungsplan sei nie fertig, es werde immer Änderungen geben. Und es gebe immer Entwicklungen, die nicht vorhersehbar waren, wie beispielsweise die anlassbezogene Entwicklung des Gewerbegebietes in Westerholtsfelde (Ansiedlung Edeka). Auch die Entwicklung der Betriebe in den dörflichen Ortsteilen sei nicht vorherzusagen. Es gehe dann weniger um Entwicklung als um Bestandspflege. Die Gemeinde Wiefelstede fange nicht bei Null an. Die bestehenden Flächen werden lediglich arrondiert. Besser sei daher eine sektorale oder anlassbezogene Planung.

Ausschussmitglied Schröder hält es für den falschen Ansatz, die Planung von der Verfügbarkeit der Flächen abhängig zu machen. Er fragt, ob bekannt sei, wie lange das Überarbeiten des RROP noch dauern werde und ob der Landkreis hierzu schon einen Entwurf vorgelegt habe. Herrn Janssen bittet er, das Gegenstromprinzip zu erklären. Die Politik müsse sich Gedanken darüber machen, wie sich die Gemeinde entwickeln solle. Eine Planung, die auf eine Innenentwicklung abziele, sei besser, da sie einen geringeren Eingriff in die Landwirtschaft darstelle.

Herr Janssen, NWP, macht deutlich, dass sich die Festlegung von Flächennutzungen auf die Bodenpreise auswirke. Deshalb sei ein informelles Konzept zu bevorzugen, da es Nutzungen nicht verbindlich festlege. Eine Neuaufstellung sei rechtlich und aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Für den dazu gehörenden Umweltbericht seien umfangreiche Kartierungen des Bestandes an Biotoptypen notwendig. Ein Gemeindeentwicklungskonzept sei quasi lediglich der Vorentwurf. Zum angesprochenen Gegenstromprinzip erklärt Herr Janssen, dass der Landkreis Leer beispielsweise die Ziele der Gemeinde in das RROP aufgenommen habe.

FDL Quathamer erklärt, dass die Überarbeitung des RROP sich verzögert habe und nun voraussichtlich 2023 abgeschlossen werden soll. Ein Programmentwurf sei den Gemeinden noch nicht vorgelegt worden.

Ausschussmitglied Kruse sieht ebenfalls eine schwierige finanzielle Lage auf die Gemeinden zukommen. Er fragt daher nach den Kosten für eine Neufassung. Er schlägt vor, zu diesem Thema eine Arbeitsgruppe zu bilden.

Herr Janssen, NWP, erklärt, dass es in solchen Fällen üblich sei, eine interfraktionelle Arbeitsgruppe zu bilden, die Ziele für die Gemeindeentwicklung erarbeite. Diese müssen von der Breite der Bevölkerung mitgetragen werden. Hier biete sich beispielsweise ein Bürgerworkshop an. In der Gemeinde Edewecht hätten beispielsweise ca. 80 Personen an einer Öffentlichkeitsbeteiligung teilgenommen.

FDL Quathamer berichtet, dass die Kosten im Jahr 2012 gemäß damaligem Angebot bei rd. 9.000 Euro gelegen hätten.

BM Pieper spricht sich dafür aus, den vorliegenden Antrag ruhen zu lassen. Es müsse jedoch grundsätzlich entschieden werden, was dargestellt werden soll und welche Themen aufgenommen werden sollen.

Ausschussvorsitzender Nacke weist daraufhin, dass der SPD-Antrag auf der heutigen Tagesordnung stehe. Außerdem liege der Antrag von Ausschussmitglied Schröder vor, den Antrag ruhend zu stellen.

Ausschussmitglied Schröder schlägt vor, den Antrag von der heutigen Tagesordnung zu nehmen und die vorgeschlagene Neufassung des Flächennutzungsplanes als Anregung mitzunehmen.

Es ergeht einstimmig folgender Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Antrag der SPD-Fraktion, einen neuen Flächennutzungsplan für das Gebiet der Gemeinde Wiefelstede erstellen zu lassen, von der Tagesordnung zu nehmen.

9. Einwohnerfragestunde

Im Rahmen der Einwohnerfragestunde werden keine Fragen gestellt.

10. Anfragen und Anregungen

10.1. Geschwindigkeitsbegrenzungen vor dem Ortseingang Bokels

Ausschussmitglied Helm bittet um Auskunft, warum vor dem Ortseingang Bokels aus Richtung Borbeck unterschiedliche Geschwindigkeitsbegrenzungen gelten. Ortseinwärts dürfen maximal 70 km/h gefahren werden, direkt nach dem Ortsausgang jedoch bis zu 100 km/h.

BM Pieper erklärt, dass die Geschwindigkeit ortseinwärts auf 70 km/h reduziert wurde, da ab dem Ortschild maximal 50 km/h gefahren werden dürfen.

10.2. Einfriedungen im Baugebiet An der Alexanderheide

Ausschussmitglied Helm sieht die Einfriedung der Grundstücke im Baugebiet An der Alexanderheide kritisch und möchte wissen, ob hierzu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

BM Pieper erklärt, dass im Bebauungsplan Nr. 103 I keine Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke aufgenommen worden seien.

FDL Quathamer fügt hinzu, dass üblicherweise auch nur Festsetzungen für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden.

10.3. Parksituation im Baugebiet An der Alexanderheide

Ausschussmitglied Kuck weist darauf hin, dass zurzeit auch in der Wasserschutzgebietszone geparkt werde. Hier würden auch Baumaterialien gelagert.

BM Pieper erklärt, dass die Situation dem Endausbau der Straße geschuldet sei. Dieser werde bald beendet. Die Reste an Baumaterialien würden dann entsorgt werden.

10.4. Entfernen von Bäumen an der Mansholter Straße und am Stubbenweg

Auf Anfrage von Ausschussvorsitzendem Nacke erklärt FBL Herzog, dass die Bäume im Vorfeld von einer Fachfirma untersucht worden seien. Sie mussten aus Sicherheitsgründen gefällt werden, es seien jedoch Ersatzpflanzungen vorgesehen.

11. Schließung der öffentlichen Sitzung

Ausschussvorsitzender Nacke schließt die Sitzung um 18.44 Uhr.

gez. Jens Nacke
Ausschussvorsitzender

gez. Marco Herzog
Fachbereichsleiter

gez. Bernd Quathamer
Protokollführung

NWP

DIE GEMEINDE Wiefelstede

Flächennutzungsplan (Neuaufstellung/Neufassung) Gemeindeentwicklungs-konzept

Dipl. Ing. Diedrich Janssen

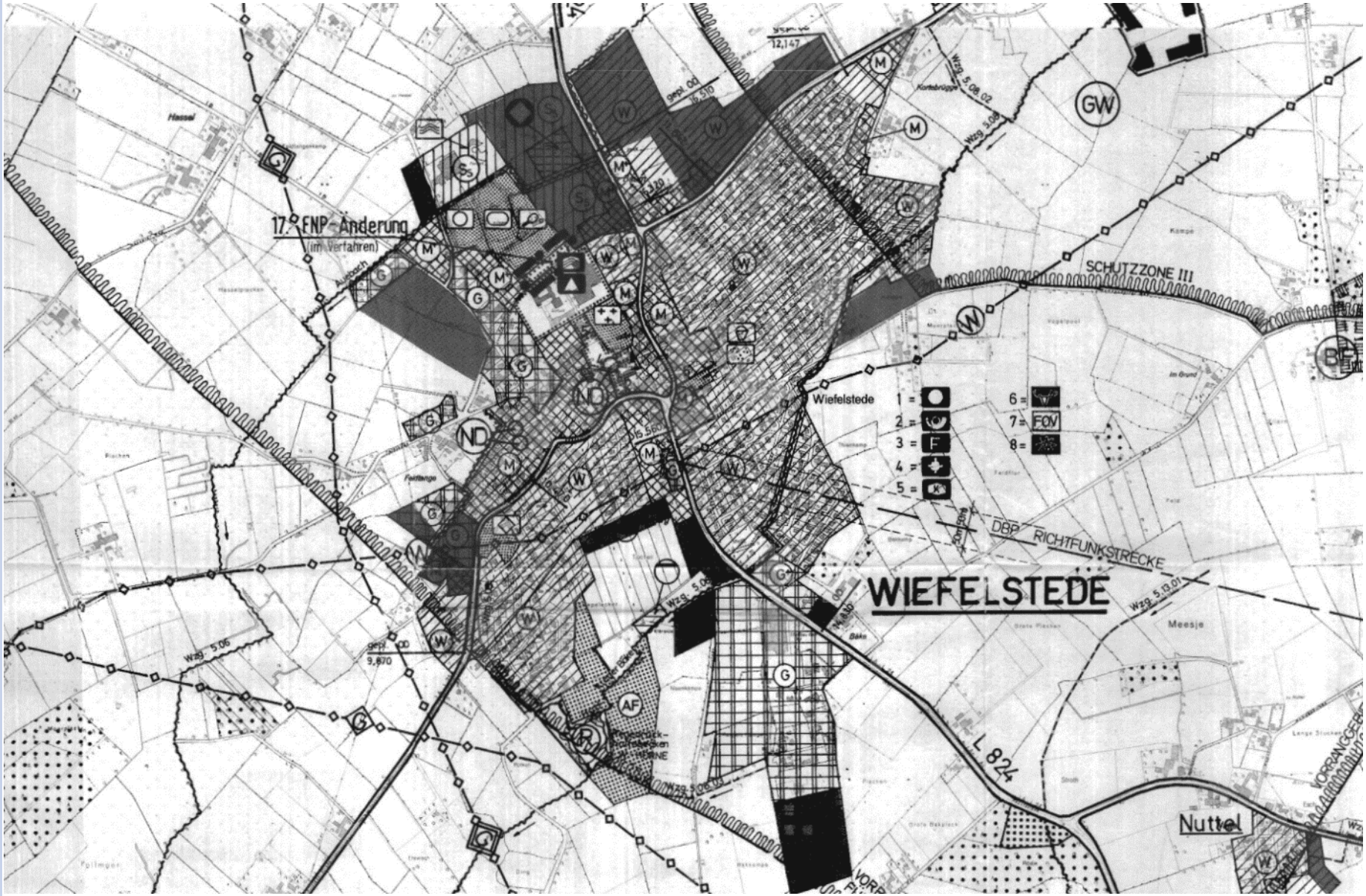
Dipl. Geographin Claudia Reichenbach

NWP Planungsgesellschaft mbH

FNP - Gemeindeentwicklungskonzept

- Flächennutzungsplanung gesetzlicher Rahmen
- Kommunale Ausgangslage
- Planungsinstrumente für die zukünftige Gemeindeentwicklung
  - Mögliche Vorgehensweise
  - Vor- und Nachteile
- Praxisbeispiele aus anderen Kommunen

Ausschnitt FNP 1989



NWP Planungsgesellschaft mbH

§ 1 [3] BauGB:
Die **Gemeinden haben** die **Bauleitpläne aufzustellen**, **sobald und soweit** es für die **städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich** ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplanungen…besteht kein Anspruch…

§ 1 [5] BauGB:
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung ... gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen:

- Menschenwürdige Umwelt zu sichern
- Natürliche Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln
- **Klimaschutz und Klimaanpassung** zu fördern
- Orts- und Landschaftsbild zu wahren

→ **Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung**

§ 1 [6] Nr. 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen...die Belange **des Umweltschutzes** einschließlich des **Naturschutzes** und der Landschaftspflege

§ 5 [1] BauGB:

Im Flächennutzungsplan ist für das **ganze Gemeindegebiet** die sich aus der beabsichtigten **städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung….** darzustellen

§ 5 [2] BauGB:

Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

- Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen...)
- Bauflächen statt Baugebiete
- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Wasserflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Nachrichtliche Übernahmen (Leitungen, Hochwasserschutzgebiete...)

§ 5 [2a] BauGB: gemeindliche Kompensationsflächen

Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a [3] BauGB im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

§ 5 [2b] BauGB: Steuerung von Vorhaben im Außenbereich

Für die Zwecke des § 35 [3], Nr. 3* können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden; sie können auch für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden.

z.B.: Bodenabbau, Tierhaltungsanlagen, Windenergieanlagen etc.

§ 6 [6] BauGB: Neubekanntmachung

Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist

*§ 35 BauGB regelt Bauen im Außenbereich - § 35 [3], Nr. 3 BauGB: Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird.

- Flächennutzungsplanung gesetzlicher Rahmen
- **Kommunale Ausgangslage**
- Planungsinstrumente für die zukünftige Gemeindeentwicklung
  - Mögliche Vorgehensweise
  - Vor- und Nachteile
- Praxisbeispiele aus anderen Kommunen

Ausgangslage

- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede ist über 30 Jahre alt mit 79 Änderungen (+ 6 im Verfahren),13 Berichtigungen
- Aufgrund des Alters des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die Aussagen und planerischen Zielvorstellungen (Anforderungen an die Innenentwicklung) sowie Flächenbedarf und Standorte zu prüfen.
- Sektoral und anlassbezogen sind in den letzten Jahren Entwicklungskonzepte erstellt worden
  - Rahmenplan Fliegerhorst Oldenburg (2008)
  - Rahmenplan Entwicklungsflächen Gewerbegebiet Westerholtsfelde (2008)
  - Konzept zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Ort Wiefelstede (2010)
  - Gewerbeflächenentwicklungskonzept Stahlstraße (2010, Fortschreibung in 2014)
  - Wohnbauflächenentwicklung, gesamträumliches Zielkonzept (02/2013)
  - Gewerbestandorte
  - Fortschreibung für örtlichen Teilbereich Metjendorf, Heidkamp und Ofenerfeld (2016)
  - Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015)
  - Standortkonzept Windenergie in Aufstellung

→ **Frage der Vorgehensweise**

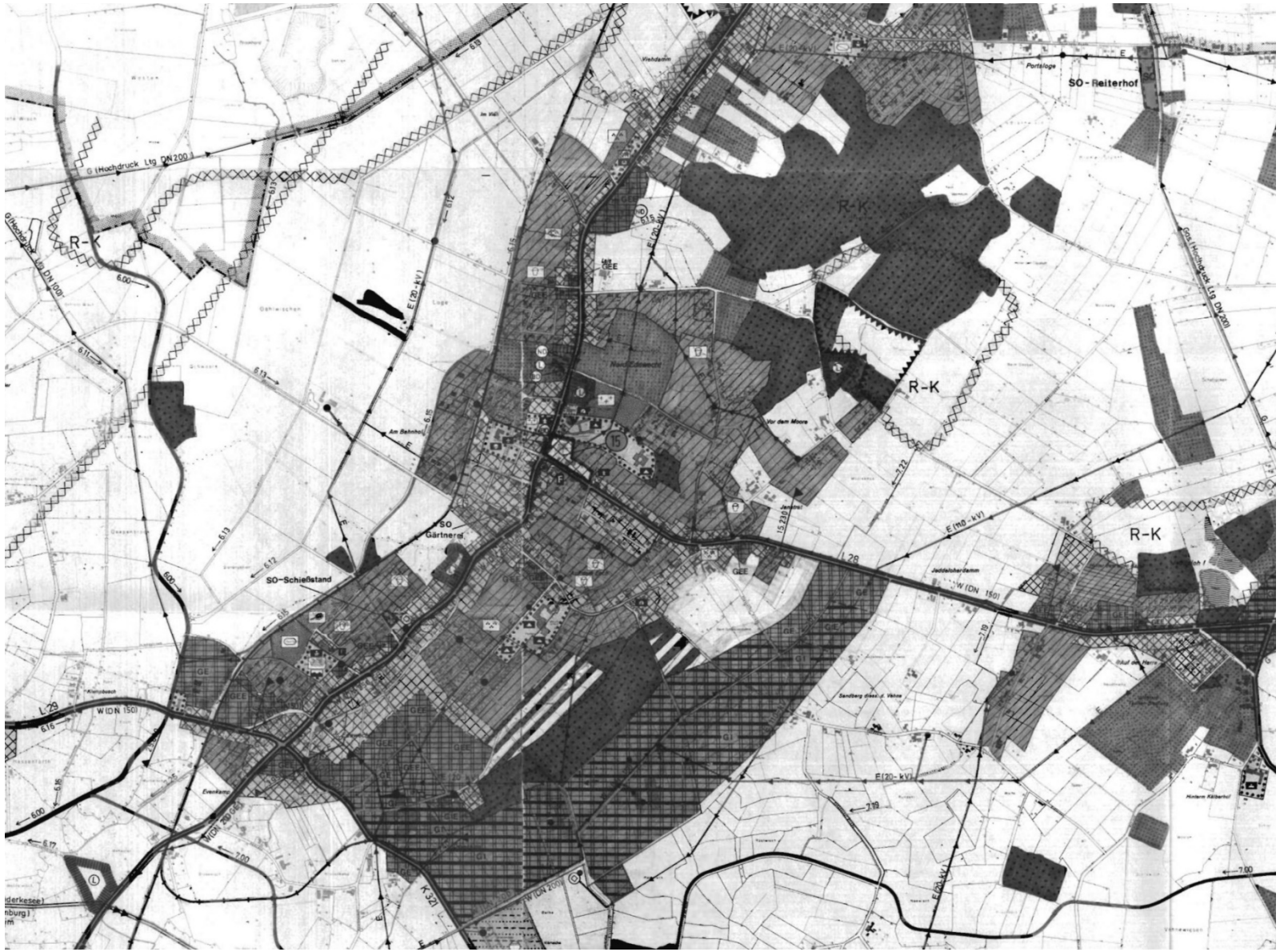
Grundlegende Voraussetzung unabhängig vom weiteren Vorgehen:

- Aktualisierung des geltenden Flächennutzungsplanes
- Ggf. Neubekanntmachung

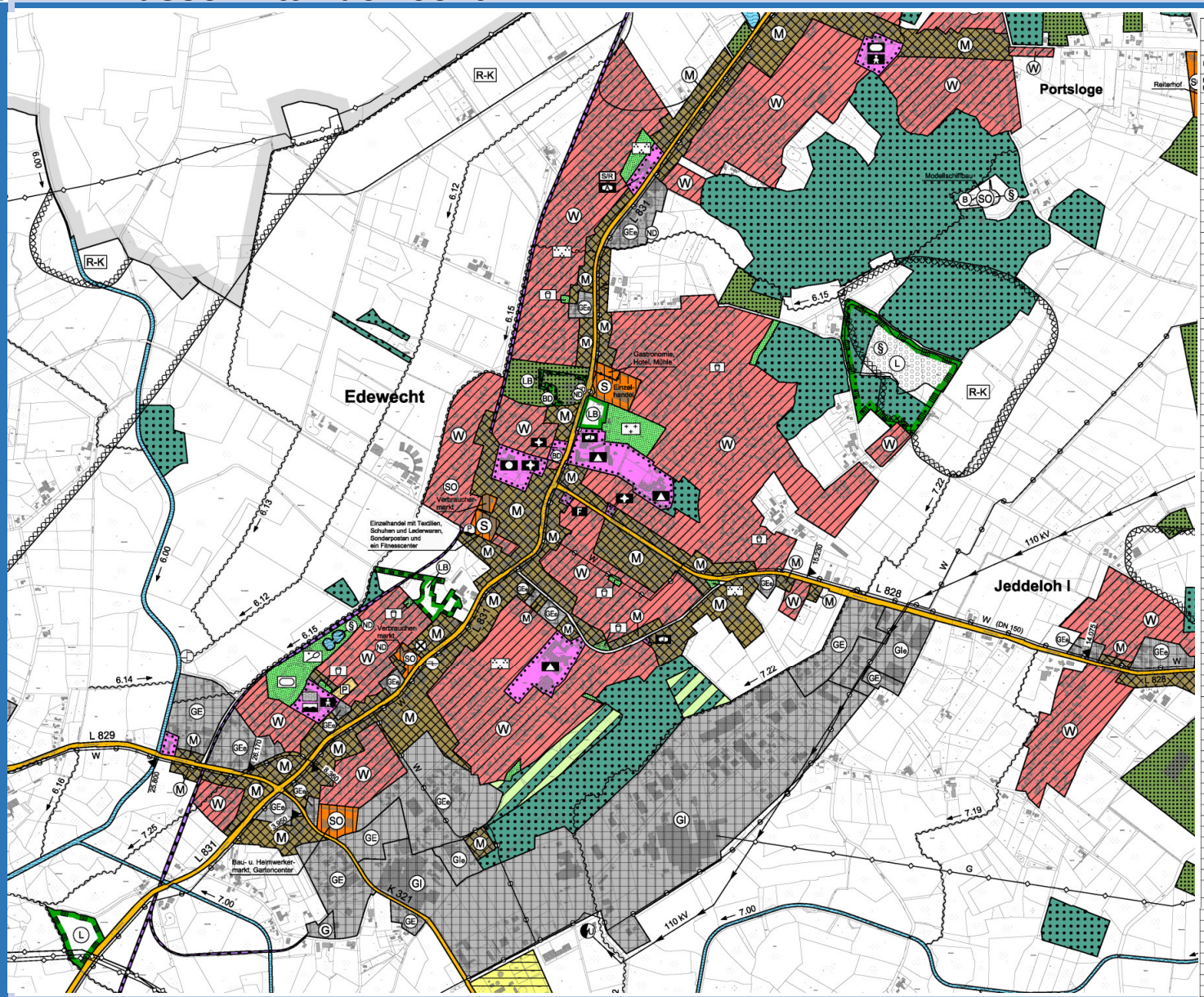
Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes

- Digitale Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes von 1989 (auf aktueller Plangrundlage)
- Übernahme der rechtskräftigen FNP-Änderungen und Berichtigungen
- Ggf. Generalisierungen für Bauflächen
- Anpassung der Flächennutzungsplanung an die Belange der Raumordnung
- Erfassung der technischen Infrastruktur, sowie der nachrichtlichen Übernahmen (z.B. naturschutzrechtliche Bestimmungen)
- Ermittlung weiterer nachrichtlichen Übernahmen
- Abstimmung der nachrichtlichen Übernahmen mit den Leitungsträgern, sowie dem Landkreis (auch Nichtübernahme alter 20 kV-Leitungen)

FNP 1984 - Ausschnitt Edewecht



FNP 2013 (inkl. Änderungen/Nachrichtliche Übernahmen) – Ausschnitt Edewecht



Änderungen des Flächennutzungsplanes

		Wirksamkeit
Urfassung		19.04.1984
Nr. der FNP- Änderung	**Geänderter Bereich**	**Wirksamkeit**
1.	———	———
2.	———	———
3.	Jeddeloh I, Hinterm alten Kamp	28.10.1987
4.	Wildenloh – Sportplatz	20.10.2000
5.	Osterscheps, Osterschepser Straße	08.06.1990
6.	Jeddeloh II, Langendamm – Forsthof Diana	24.11.1989
7.	Bachmannsweg / Setjeweg	15.04.1992
8.	———	———
9.	Edewecht, Hauptstraße	22.11.1991
10.	Edewecht, Vegesacker Straße	02.10.1992
11.	Edewecht, Bunjeshof / Eichenallee	08.01.1993
12.	———	———
13.	Edewecht, zw. Am Esch und Breeweg	28.04.1995
14.	———	———
15.	Süddorf, Bahnweg / Küstenkanalstraße	18.07.1997
16.	———	———
17.	Edewecht, Bahnhofstraße	12.05.1995
18.	Edewecht, Bahnhofstraße	14.03.1997
19.	Am Küstenkanal, Wischenstraße	23.02.1996
20.	Edewecht, Breeweg / Deyehof	11.10.1996
21.	Edewecht, Bachmannsweg	14.02.1997
22.	Edewecht, Am Kronenkamp / Bachmannsweg	17.04.1998
23.	Friedrichsfehn, Hainbuchenstraße	14.08.1998
24.	Edewecht, Am Haaksen / Holunderweg / Schwarzdornweg	17.04.1998
25.	Vehnemoor, Hansaweg / Overlaher Straße	11.06.2001
26.	Friedrichsfehn, Verbindungsweg / Rüschenweg	18.06.1999
27.	Edewecht, Am Esch / Lohacker	17.04.1998
28.	Friedrichsfehn, Fuhrkenscher Grenzweg	23.06.2000
29.	———	———
30.	———	———
31.	Westerscheps, Över Siet / Hübscher Berg – Windenergieanlagen	08.01.1999
32.	———	———
33.	Edewecht, Martin-Reinke-Str. / Helmerich-von-Aschwege-Str.	17.08.2001
34.	Husbäke, Zur Turnhalle	18.06.1999
35.	Edewecht, Hollestraße	18.06.1999
36.	Wildenloh, Ulmenweg	18.06.1999
37.	Klein Scharrel, Am Scharrelsberg / Dorfstraße	27.10.2000
38.	———	———
39.	Friedrichsfehn, Friedrichsfehner Straße / Dorfstraße	26.11.1999
40.	Holttange, Ilexweg / Lindendamm	25.02.2000
41.	Edewecht, Grubenkamp / Vor den Wiesen	14.07.2000
42.	Edewecht, Am Haaksen / Rosmarinweg	12.04.2001
43.	Jeddeloh II, Bredtdiner Straße / Hafenstraße	28.09.2001
44.	Edewecht, Oldenburger Straße	20.10.2000
45.	———	———
46.	Edewecht, Gruberhof	24.11.2000
47.	———	———
48.	Edewecht, Lajestraße	31.01.2003
49.	———	———
50.	Friedrichsfehn, Friedrichsfehner Str. / Wangerooger Str.	31.01.2003
51.	———	———
52.	Edewecht, Kampweg	23.09.2005
53.	Friedrichsfehn, Verbindungsweg / Dorfstraße	30.05.2003
54.	Portsloge, Portsloger Straße	24.01.2003
55.	Holttange, Omonikaweg / Holtanger Straße	21.01.2005
56.	———	———
57.	Portsloge, Eichengrund	23.09.2005
58.	Edewecht, Hauptstraße / Baumschulenweg	18.06.2004
59.	Osterscheps, Osterschepser Straße	07.10.2005
60.	———	———
61.	Westerscheps, Över Siet / Hübscher Berg – Windenergieanlagen	12.11.2004
62.	Edewecht, Markens Kamp	28.05.2004
63.	Friedrichsfehn, Friedrichsfehner Str. / Fuhrkenscher Grenzweg	07.10.2005
64.	Friedrichsfehn, Brüderstraße	24.12.2004
65.	Friedrichsfehn, Friedrichsfehner Straße	22.07.2005
66.	Friedrichsfehn, Verbindungsweg / Hainbuchenstraße	08.05.2009
67.	———	———
68.	———	———
69.	Edewecht, Hauptstraße / Schützenhofstraße	09.02.2007
70.	Friedrichsfehn, Blendermannsweg	13.04.2007
71.	Portsloge, Jückenweg	09.03.2007
72.	———	———
73.	Friedrichsfehn, Roter Steinweg	26.09.2008
74.	Westerscheps, Över Siet / Hübscher Berg – Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen	29.02.2008
75. Berichtigung	Friedrichsfehn, Dorfstraße	27.07.2008
76.		im Verfahren
77.	Friedrichsfehn, Verbindungsweg / Hummelweg	09.07.2010
78.	Portsloge, Warmhorn / Espergöhlen	04.02.2011
79. Berichtigung	Berichtigung – Edewecht, Bahnhofstraße / Grubenhof	25.06.2010
80.	Friedrichsfehn, Friedrichsfehner Straße	09.03.2012
81. Berichtigung	Wildenloh, Lindenweg	15.04.2011
82.	———	———
83.	Friedrichsfehn, Verbindungsweg / Roter Steinweg	27.04.2012
84. Berichtigung	Friedrichsfehn, Am Ortsrand	28.01.2011
85.		im Verfahren
86.		im Verfahren
87.	Edewecht, Lajestraße / Wallstraße	01.06.2012

- Flächennutzungsplanung gesetzlicher Rahmen
- Kommunale Ausgangslage
- **Planungsinstrumente für die zukünftige Gemeindeentwicklung**
  - Mögliche Vorgehensweise
  - Vor- und Nachteile
- Praxisbeispiele aus anderen Kommunen

Basis: aktualisierte und abgestimmte Planfassung des geltenden Flächennutzungsplanes

A Formales „Neu“aufstellungsverfahren incl. Umweltbericht und Genehmigung

B Sektorale umfangreiche Änderung incl. Umweltbericht und Neubekanntmachung (vorgeschaltet z.B. Wohn- und Gewerbeflächenkonzept)

C Anlassbezogene Flächennutzungsplanänderungen auf der Grundlage eines Informellen Gemeindeentwicklungskonzept

Die mögliche Vorgehensweise ist insbesondere vom zukünftigen Regelungs- und Anforderungsbedarf abhängig:

Was soll zukünftig in der Gemeinde geregelt werden?

- Überprüfung und Anpassung der Bestandssituationen (Neuordnung)
- Aussagen zur zukünftigen Siedlungsentwicklung
- Aussagen zur Innenentwicklung (Erfassen von Potenzialen)
- Auswirkungen des demografischen Wandels (Wohnen, Daseinsvorsorge etc.)
- Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung
- Berücksichtigung der Umweltbelange, Erhaltung und Sicherung von Freiraumqualitäten, etc....

Es geht also weniger um die rechtliche Erforderlichkeit im Sinne einer Verpflichtung zur Neuaufstellung, sondern um die Bewertung der Zweckmäßigkeit unterschiedlicher Wege

Fragen für die Entscheidungshilfe

Bildet der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen (incl. aller Änderungen) das **Gemeindegebiet ausreichend realistisch** ab, um weiter als **Orientierungsrahmen** für die zukünftigen städtebaulichen Planungen zu dienen?

Gibt es **fundamentale Veränderungen** in der Gemeindestruktur, welche den bisherigen Flächennutzungsplan als **funktionslos** erscheinen lassen?

Gibt es ein erkennbares konkretes **Neuaufstellungserfordernis** für den FNP?

Ist der Flächennutzungsplan das **geeignete Planungsinstrument**, um den **zukünftigen kommunalen Herausforderungen** und Handlungs-bedarfen überhaupt ausreichend zu begegnen?

Demografischer Wandel

Klimaschutz Klimaanpassung

Wirtschaftlicher Strukturwandel

Mobilität

Daseinsvorsorge

Innenentwicklung

Vorgehensweisen im Vergleich

Aspekte	A: Umfassende Neuaufstellung	B: Umfangreiche sektorale Änderung und/oder sachlicher/räumlicher Teil-flächennutzungsplan im Außenbereich	C: Gemeindeentwicklungskonzept Anlassbezogene Flächennutzungsplanänderungen
Zeitaufwand	Zwischen 3-7 Jahren	Ca. 1-3 Jahre	Ca. 1-2 Jahre
Kosten	hoch	Mittel, z.T. steuerbar	Steuerbar (modulartiger Aufbau)
Themenauswahl	vorgegeben	Je nach Erforderlichkeit (thematische Darstellungen/Bauflächen)	Frei wählbar, kann während des Prozesses angepasst werden
Beteiligung TÖB /Öffentlichkeit	Verfahrensrechtlich vorgegeben	In Konzeptphase flexibel Verfahrensrechtlich vorgegeben	Sinnvoll, freie Gestaltung der Beteiligungsform (z.B. Workshops)
Verbindlichkeit	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
FAZIT	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: • Kosten- und zeitintensiv = ist nach Fertigstellung bereits nicht mehr aktuell • mit thematischen Vorgaben → wenig bis keine Flexibilität in der Schwerpunktsetzung • Kann an formalen Anforderungen scheitern bzw. verzögert werden	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 **Anpassungserfordernisse** und **-strategien** in allen Bereichen der kommunalen Entwicklungen auf (z.B. demografischer Wandel). Schwerunkte und vertiefende Aspekte können während des Prozesses berücksichtigt werden. Wird vom Rat beschlossen und sollte als zukünftiger Entwicklungsrahmen dienen → anlassbezogene FNP-Änderungen

- Flächennutzungsplanung gesetzlicher Rahmen
- Kommunale Ausgangslage
- Planungsinstrumente für die zukünftige Gemeindeentwicklung
  - Mögliche Vorgehensweise
  - Vor- und Nachteile
- **Praxisbeispiele aus anderen Kommunen**

Kommunale Beispiele – unterschiedliche Vorgehensweisen

1. **Südbrookmerland (Neufassung) –**
   Zweistufiges Änderungsverfahren auf Basis eines Gemeinde-entwicklungskonzeptes (Schwerpunkte Wohnen und Gewerbe)
2. **Edewecht –** städtebauliches Entwicklungskonzept (Schwerpunkte Wohnen und Gewerbe)
3. **Rhauderfehn** (umfassendes Gemeindeentwicklungskonzept)
4. **Haren** (Entwicklung Stadtleitbild – 111. Änderung des FNP)
5. **Beispiele für sachliche/räumliche Teilflächennutzungspläne**
   a) Aurich - Bodenabbau
   b) Apen - Tierhaltung (städtebauliche Verträge)

Ausgangslage FNP – Südbrookmerland:

- Flächennutzungsplan stammte aus dem Jahr 1978
- 24x in 232 Teilbereichen geändert
- Hoher Handlungsdruck: 136 Anträge aus der Bevölkerung → Bauflächen-darstellung

Vorgehensweise:

1. Schritt: Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (Schwerpunkt Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen)

2. Schritt: Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung mit allen erforderlichen Änderungsbereichen (entsprechend der zuvor formulierten Ziele)

→ In der Summe waren dies **148** Änderungsbereiche → **zwei** Änderungsverfahren

→ **25. Änderung** mit **84** Änderungsbereichen: **Städtebauliche Neuordnung** Generalisierungen, Klarstellungen und Verzicht auf die Geschossflächenzahl sowie Anpassungen und Umwidmungen (B- Pläne/Realnutzung)

→ **26. Änderung** mit **64** Änderungsbereichen: **Umsetzung der Entwicklungsziele** (Neudarstellung und Herausnahmen) auf der bereinigten und genehmigten Planbasis der 25. Änderung

25. FNP-Änderung
Generalisierungen, Verzicht GFZ

FNP	Bebauungsplan		
Bauflächen Allgemeine Art der baulichen Nutzung	**Baugebiete Besondere Art der baulichen Nutzung**		**Gebietszweck**
W Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauNVO	**WS**	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie den Einrichtungen zur Versorgnung des Gebiets.
	WR	Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	Dienen dem Wohnen. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
	WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Dienen vorwiegend dem Wohnen einschließlich der Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets wie Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen usw. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich mit dem Wohnen vereinbaren lassen.
	WB	Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	Sind in erster Linie Altbaugebiete mit vielfältigen Nutzungen, die aber vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.
M Gemischte Bauflächen § 1 (1) Nr. 2 BauNVO	**MD**	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	Dienen vorrangig der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie grundsätzlich der ganzen, in kleinen Orten anzutreffenden Nutzungsmischung.
	MI	Mischfgebiete (§ 6 BauNVO)	Dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
	MU	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	Dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
	MK	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen des städtischen Lebens.
G Gewerbliche Bauflächen § 1 (1) Nr. 3 BauNVO	**GE**	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	Dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben.
	GI	Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	Dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
S Sonderbauflächen § 1 (1) Nr. 4 BauNVO	**SO**	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	Das sind vor allem Wochenend- und Ferienhausgebiete sowie Campingplatzgebiete.
	SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	Sind all die Gebiete, die sich durch dominierende Nutzungen von allen anderen Gebieten unterscheiden, wie zum Beispiel große Einkaufszentren, Hafengebiete, Hochschulgebiete, Klinikgebiete.

M G4
WA → W

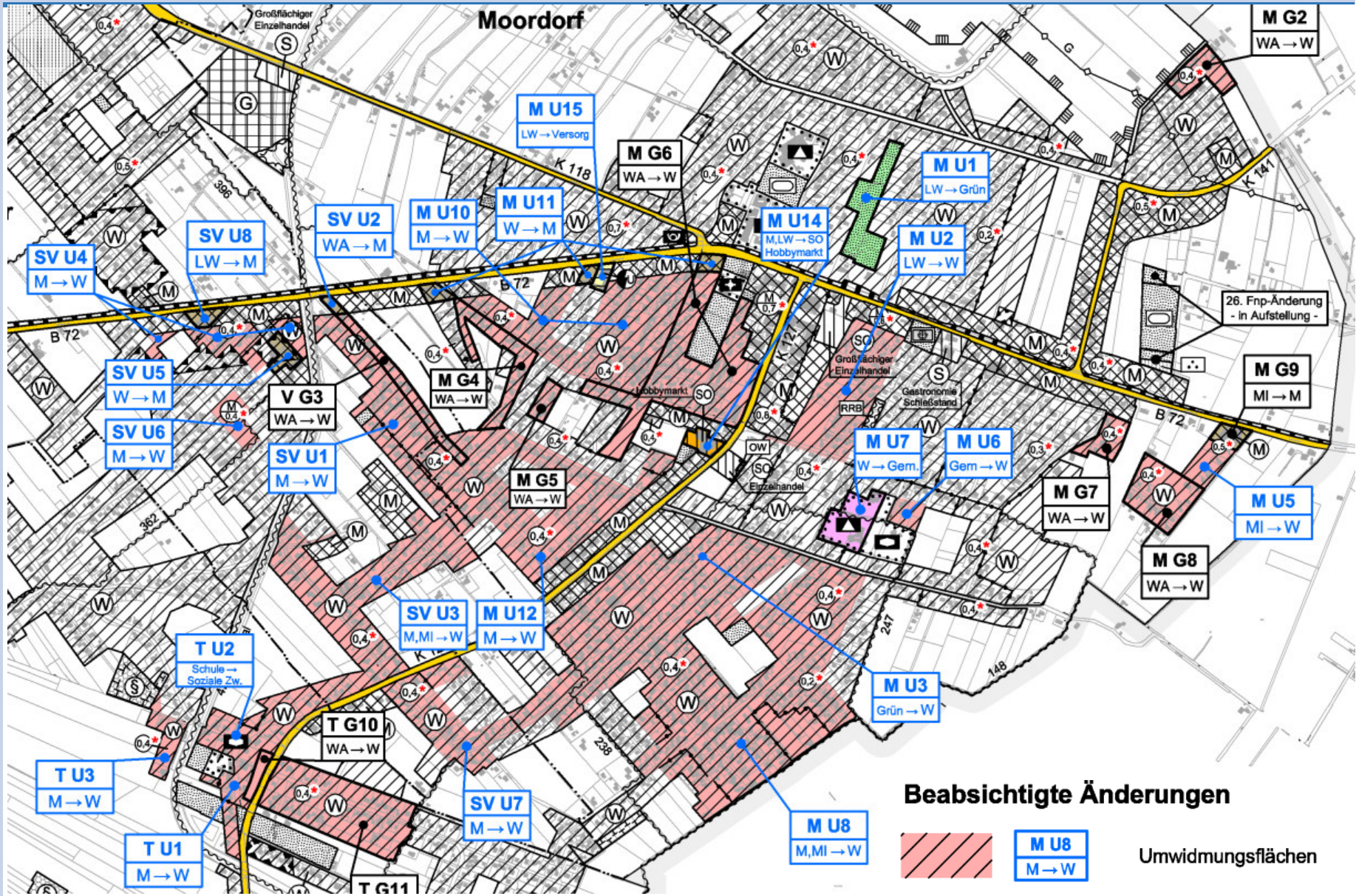
Generalisierung

M 0,4* / 0,4* Herausnahme der Geschoßflächenzahl und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (siehe textliche Darstellung)

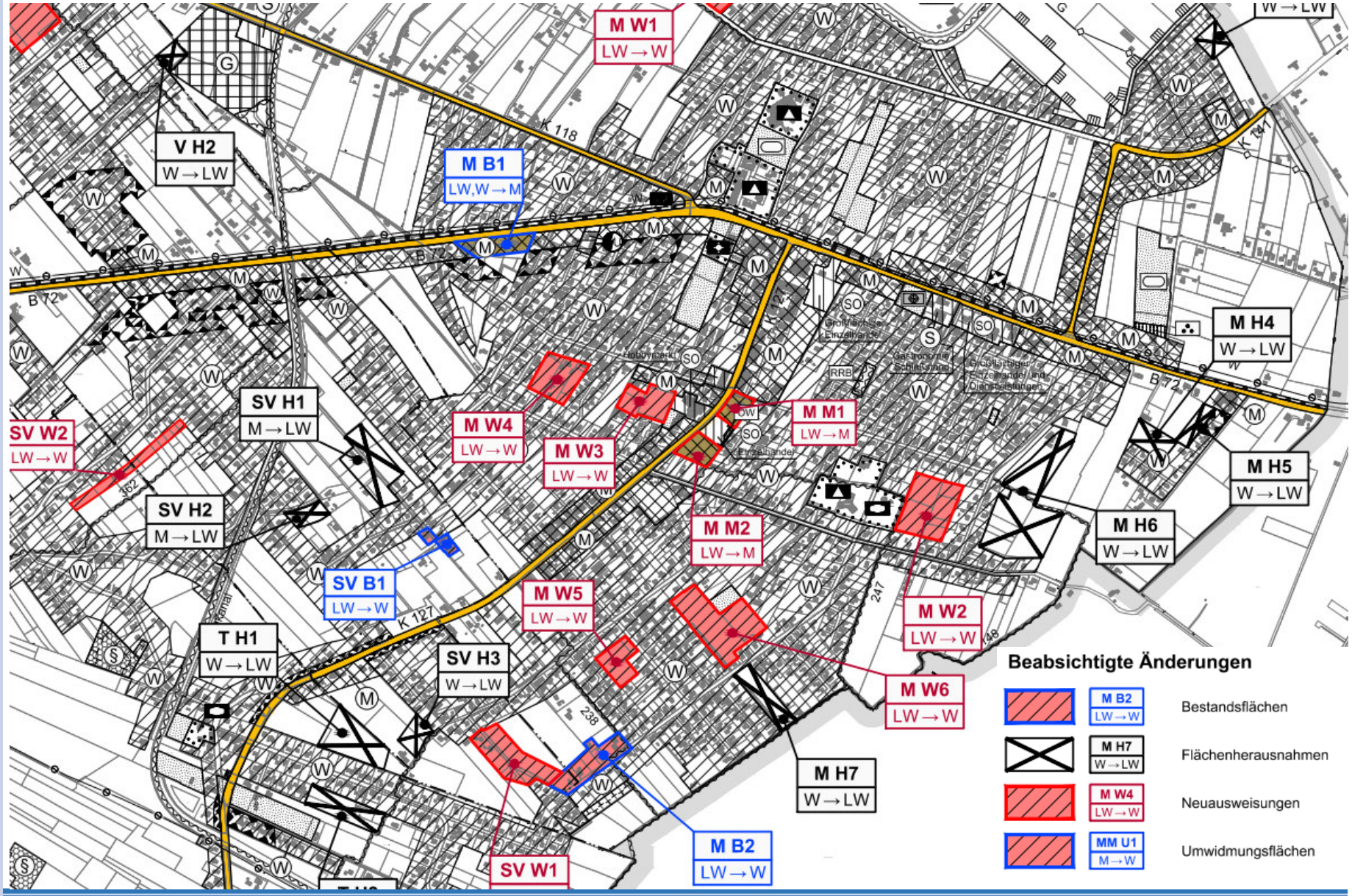
NWP Planungsgesellschaft mbH

FNP - Gemeindeentwicklungskonzept

25. FNP-Änderung: Umwidmungen



27. FNP-Änderung: Neudarstellungen und Herausnahmen



Ausgangslage Edewecht:

- Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1984
- Neufassung 2013 (inkl. 87. Änderungen)
- Entwicklungskonzept Friedrichsfehn 2010
- Anlass: Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für den Hauptort Edewecht

Vorgehensweise:

Gegenstand:

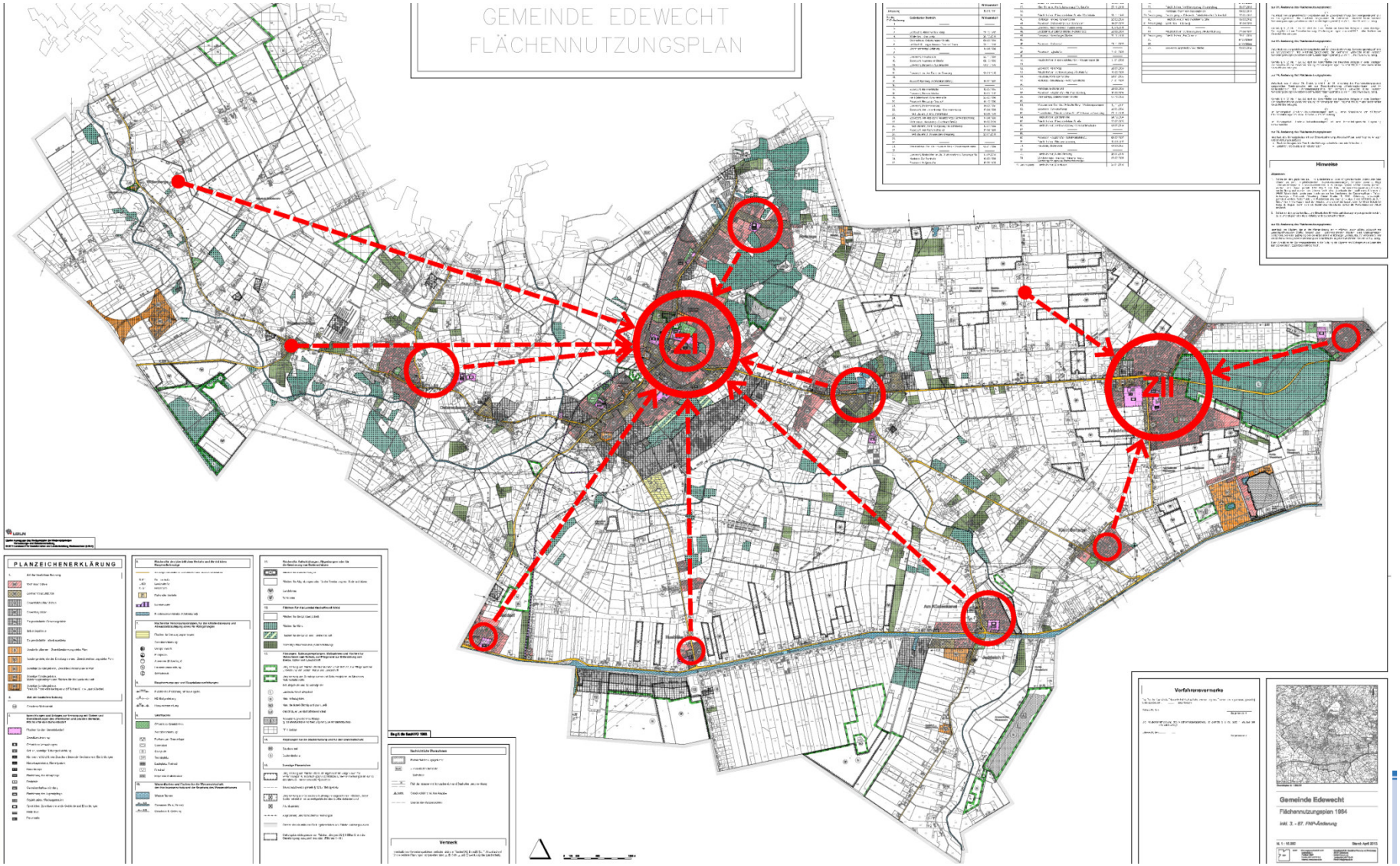
Überprüfung der Zielsetzungen im Gemeindeteil Friedrichsfehn und Untersuchung der langfristigen Siedlungsoptionen für den Hauptort Edewecht zu untersuchen (Schwerpunkt Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen)→ während der Erarbeitungsphase auf das ganze Gemeindegebiet ausgedehnt

Verfahren: 2013 - 2016

- Erarbeitung durch eine Lenkungsgruppe (Fraktionen/Verwaltung/Planer)
- Beratung in einer interfraktionellen Informationsveranstaltung (10/2014) und im zuständigen Bauausschuss/Verwaltungsausschuss (02/2015)
- TÖB-Beteiligung (05-06/2015) / öffentliche Auslegung (07-08/2015)
- Bürgerinformatonsveranstaltung (21.07.2015)
- Ratsbeschluss 15.03.2016

Zentren-Entwicklung (Beispiel Gemeinde Edewecht)

- Stärkung der Hauptsiedlungsbereiche Edewecht und Friedrichsfehn durch entsprechende Ausweisung von Siedlungsflächen.
- Siedlungsentwicklung in den Ortschaften entsprechend eines festzulegenden Bedarfes (Funktion/Zielsetzung) und Berücksichtigung vorhandener Potenziale.



NWP Planungsgesellschaft mbH

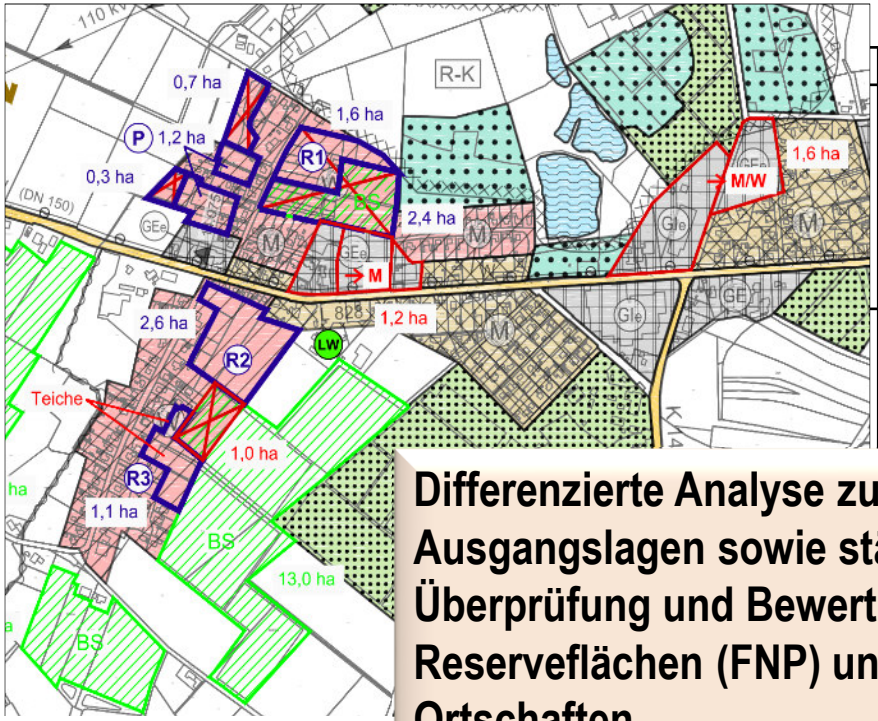
Beispiel 2: Gemeinde Edewecht

Jede Ortschaft wurde hinsichtlich der demografischen und infrastrukturellen Ausgangslage untersucht → Basis für Funktion/Aufgabe und Formulierung von Entwicklungszielen

Ortsteil	Ein-wohner	EW-Anteil	Infra-struktur	Funktion innerhalb der Gemeinde	Entwicklungsziel
Wildenloh	796	3,7 %	-	**Ortsteil mit Wohnfunktion** (Nähe zu Oldenburg)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Neudarstellung
Kleefeld	330	1,5 %	-	**Streusiedlung** (Landwirtschaft/Torfabbau)	Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Rahmen der Eigenent-wicklung (Satzungen)
Jeddeloh I	988	4,6 %	O	**Siedlungskern** (Infrastruktur) Wohnen, Gewerbe, Gartenbau	Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale (→ gewerbliche Entwicklung)
Osterscheps	1.692	7,8 %	+	**Siedlungskern** mit Infrastruktur (Wohnen/Land-wirtschaft/Gewerbe)	Siedlungsentwicklung durch Neudarstellung
Westerscheps	547	2,5 %	-	**Bauernschaft** (Landwirtschaft)	Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Rahmen der Eigenent-wicklung (Nachverdichtung)
Wittenberge	344	1,6 %	-	**Streusiedlung** (Landwirtschaft)	Stabilisierung der Bevölkerungszahl im Rahmen der Eigenent-wicklung (Satzungen)
Süddorf	547	2,5 %	-	**Ortsteil mit Wohnfunktion**	Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Ausschöpfen vorhan-dener Potenziale
Husbäke	1.071	5,0 %	O	**Ortsteil mit Wohnfunktion** (Gewerbe/Torfabbau)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale/Satzungsbereiche
Jeddeloh II	1.327	6,2 %	+	**Siedlungskern** mit Infrastruktur (Wohnen/Gewerbe)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale
Klein Scharrel	1.100	5,1 %	-	**Ortsteil mit Wohnfunktion** (Anbindung nach Oldenburg)	Maßvolle Siedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale
Portsloge	1.942	9 %	O	**Hauptsiedlungszentrum** mit Versorgungs- und Arbeitsstättenschwerpunkt (Gemeinde)	**Hauptsiedlungsentwicklung durch Ausnutzung vorhandener Potenziale und Neuausweisung**
Edewecht N	4.423	20,5 %	+		
Edewecht S	2.054	9,5 %	+		
Friedrichsfehn	4.416	20,5 %	+	**Siedlungsschwerpunkt** mit Versorgungsfunktion (umliegende Ortschaften)	**Siedlungsentwicklung durch Neuausweisung (und Potenzi-ale)**

+ = Gute Infrastruktur / Versorgung (Kindergarten, Schule, und/oder Lebensmittel), **O** = eingeschränkte Infrastruktur /Versorgung (meist nur Kindergarten)
- = keine Infrastruktur/Versorgung

Beispiel 2: Gemeinde Edewecht



• **Reserveflächen/Potenziale - Bewertung**

Größe	Bewertung
1,2 ha - 1,0 ha	Die Flächen sind bereits durch rechtsverbindliche Bauleitpläne abgesichert. Demnach sind ca. 1 ha aufgrund der Festsetzungen nicht bebaubar (u.a. Grünfläche, Teichanlage) und sollten aus der FNP-Darstellung als Baufläche herausgenommen werden. Es verbleibt ein Potenzial von ca. 1,2 ha.
- 4,0 ha	Die Flächen werden aufgrund der Nutzung als Baumschulflächen und auch aus eigentumsrechtlicher Sicht mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Die Darstellung als Wohnbaufläche soll deshalb entfallen.
	lt es sich um einen Maisacker. Die eine östliche Erweiterung der ndberg und ist für Jeddeloh I von
	tlich des Sandbergs. Bis auf eine 1,0 ls Baumschulfläche (-1,0 ha) genutzt g beibehalten werden.

Differenzierte Analyse zu den unterschiedlichen Ausgangslagen sowie städtebauliche Überprüfung und Bewertung der vorhandenen Reserveflächen (FNP) und Baupotentialen der Ortschaften
→ zukünftige Planungsempfehlungen

❑ **Rahmenbedingungen**

Der Ortsteil Jeddeloh I lie ... Jeddeloher Damms (L 828). Die Siedlungsstruktur ist stark durch die gewerblichen Nutzungen im östlichen Abschnitt und durch die ansässigen Gartenbau- und Landwirtschaftsbetriebe geprägt. Die Wohnnutzungen konzentrieren sich vornehmlich im Westen des Ortsteils entlang der Straße Sandberg und Hinterm alten Kamp. Der Ortsteil verfügt über eine Vielzahl von Reserveflächen die nachfolgend abgeprüft werden.

❑ **Planungsempfehlungen Jeddeloh I:**

Die Betrachtung ergab, dass selbst nach Herausnahme nicht geeigneter bzw. nicht nutzbarer Flächen im ausreichenden Maße geeignete Potenzialflächen für die zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen. Ein gewisses, aber noch nicht abschätzbares, Flächenpotenzial liegt in den noch nicht in Nutzung genommenen gewerblichen Bauflächen. Hier sind die weiteren Entwicklungen abzuwarten; sollten die Optionsflächen nicht für die gewerbliche Entwicklung benötigt werden, könnten diese Flächen ggf. zu Wohn- bzw. gemischten Bauflächen umgewidmet werden, wenn immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte nicht dagegen sprechen.
Es wird zunächst empfohlen in Jeddeloh I keine Neudarstellungen vorzunehmen, sondern die vorhandenen Potenziale zu mobilisieren.

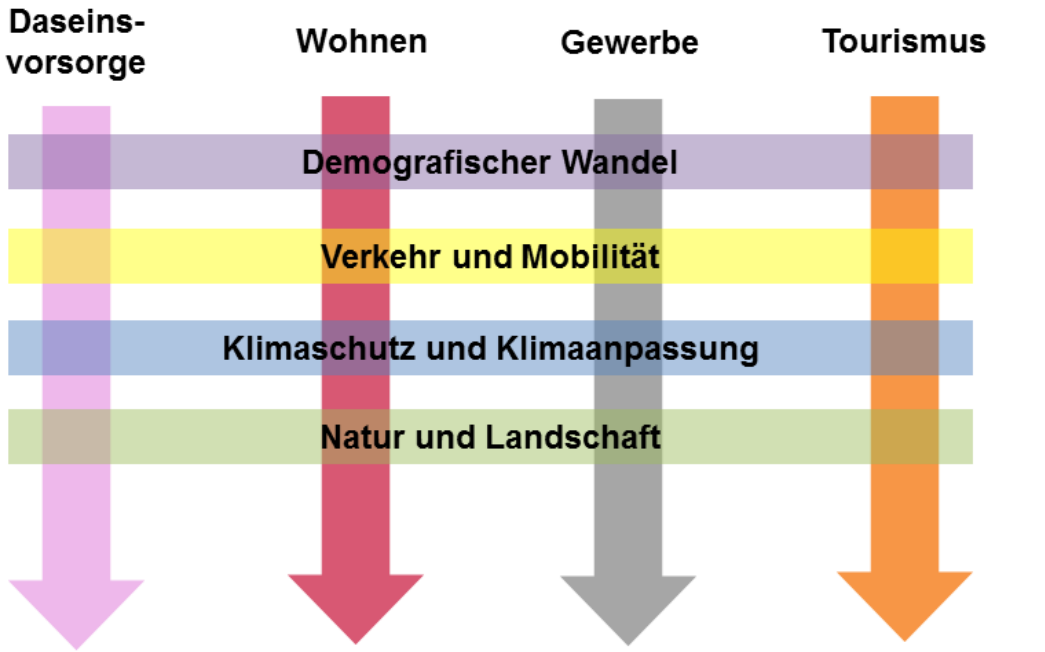
Ausgangslage Rhauderfehn:

- Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1985 (66. Änderungen)
- Digitale Neuzeichnung 2010
- VA-Beschluss zur Aufstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes

Gegenstand:

Im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes sollen die Anpassungserfordernisse und -strategien in Bereichen des kommunalen Handels untersucht werden → Handlungsbedarfe hinsichtlich zukunftsorientierter, nachhaltiger Städtebau.

Handlungsfelder und Querschnittsthemen:



Bestandsanalyse → SWOT-Analyse → Leitziele

Übersicht Planungsprozess:

Arbeitsschritt	Datum	Themen
1. Arbeitskreis	11.08.2016	Demografische und siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen
2. Arbeitskreis	19.01.2017	Wohnen / Siedlungsentwicklung
3. Arbeitskreis	06.04.2017	Potenziale der Innenentwicklung
4. Arbeitskreis	18.05.2017	Daseinsvorsorge
5. Arbeitskreis	30.08.2017	Gewerbliche Entwicklung
6. Arbeitskreis	08.11.2017	Natur und Landschaft/Erholung/Tourismus
7. Arbeitskreis Interfrakt. Sitzung	07.03.2018	SACHSTANDSBERICHT: Themenbezogene SWOT-Analyse und Leitziele
Beteiligung der Ortschaften	05-06/2018 15.09.2018	Ortsgespräche schriftliche Stellungnahmen
8. Arbeitskreis	21.11.2018	Anregungen aus den Ortschaften
Interfrakt. Sitzung	11.02.2019	Ergebnisse aus der Ortschaftsbeteiligung
Bürgerinformation	22.03.2019	Sachstandsbericht + Anregungen und Fragen
LK-Gespräch	10.05.2019	Sachstandbericht + Abstimmung
9. Arbeitskreis	12.08.2019	Ergebnisse der Beteiligung, KONZEPTION

B.1.5 Wohnen - SWOT-Analyse

Stärken

- Die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist positiv = die Nachfrage an Wohnraum bleibt bestehen.
- Es sind ausreichend Wohnraumpotenziale planungsrechtlich gesichert.
- Innenentwicklung ist in Bestandsgebieten möglich.
- Zukünftige quantitative und qualitative Wohnansprüche können in den Potenzialen umgesetzt werden.

Schwächen

- Es besteht eine Diskrepanz zwischen Wohnraumangebot und Nachfrage durch Haushaltsverkleinerung (kleinere Wohneinheiten).
- Wenig differenziertes Wohnangebot.
- Der Wohnungsbestand ist nur bedingt geeignet den zukünftigen Wohnansprüchen zu genügen (zentral, barrierefrei, moderner Grundriss, energetisch optimal).
- Aufgrund der Siedlungsstruktur (Fehnsiedlung) viele Bestandsgebäude in dezentralen Lagen.

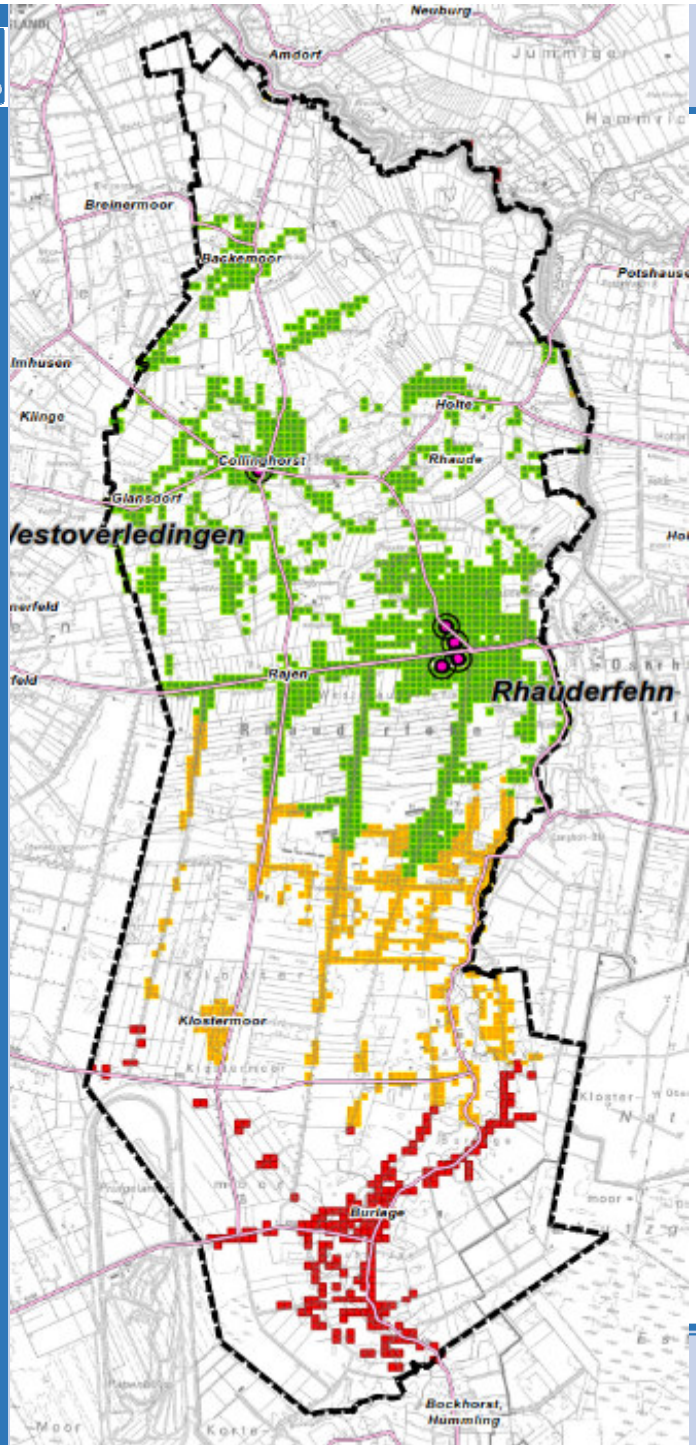
Chancen

- Wohnraumpotenziale angepasst an die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bedarfs-und zielgruppenorientiert entwickeln.
- Durch Forcierung der Innenentwicklung können Ressourcen geschont werden.
- Zukünftige Wohnraumansprüche umweltschonend umsetzen sowohl bei Neuausweisung als auch in Bestandsgebieten.

Risiken

- Überalterung und Entdichtung in EFH-Bestandsgebieten.
- Bei mangelnder Nachfrage führt Generationswechsel zu Wertverlust und Leerständen.
- Innenentwicklung kann bei mangelnder planungsrechtlicher Steuerung zu Fehlentwicklungen und Unverträglichkeiten führen (strukturell, nachbarschaftlich).

Beispiel 3: Gemeinde Rhauderfehn



Erreichbarkeitsanalyse Nahversorgung

Legende

Standort Nahversorger

Erreichbarkeit in Fahrzeit (PKW)

- < 5 Minuten
- 5 - 10 Minuten
- 10 - 15 Minuten

Sonstige Informationen

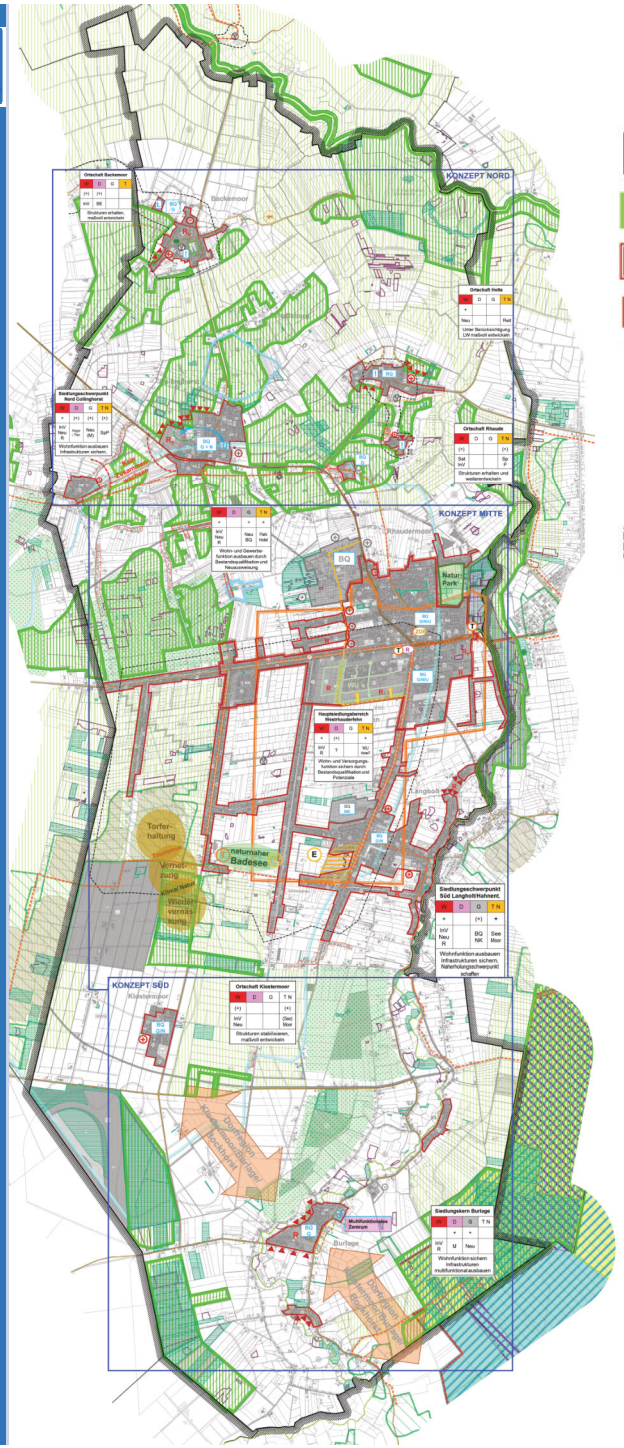
- Gemeindegebiet
- Bundesstraße, Landesstraße, Kreisstraße

Szenario 3:
Es wurden nur die Märkte auf Rhauderfehner Gemeindegebiet berücksichtigt →
Burlager und zum Teil Klostermoorer Anwohner haben die weitesten Entfernungen zurückzulegen

NWP

NWP Planungsgesellschaft mbH

Beispiel 3: Gemeinde Rhauderfehn

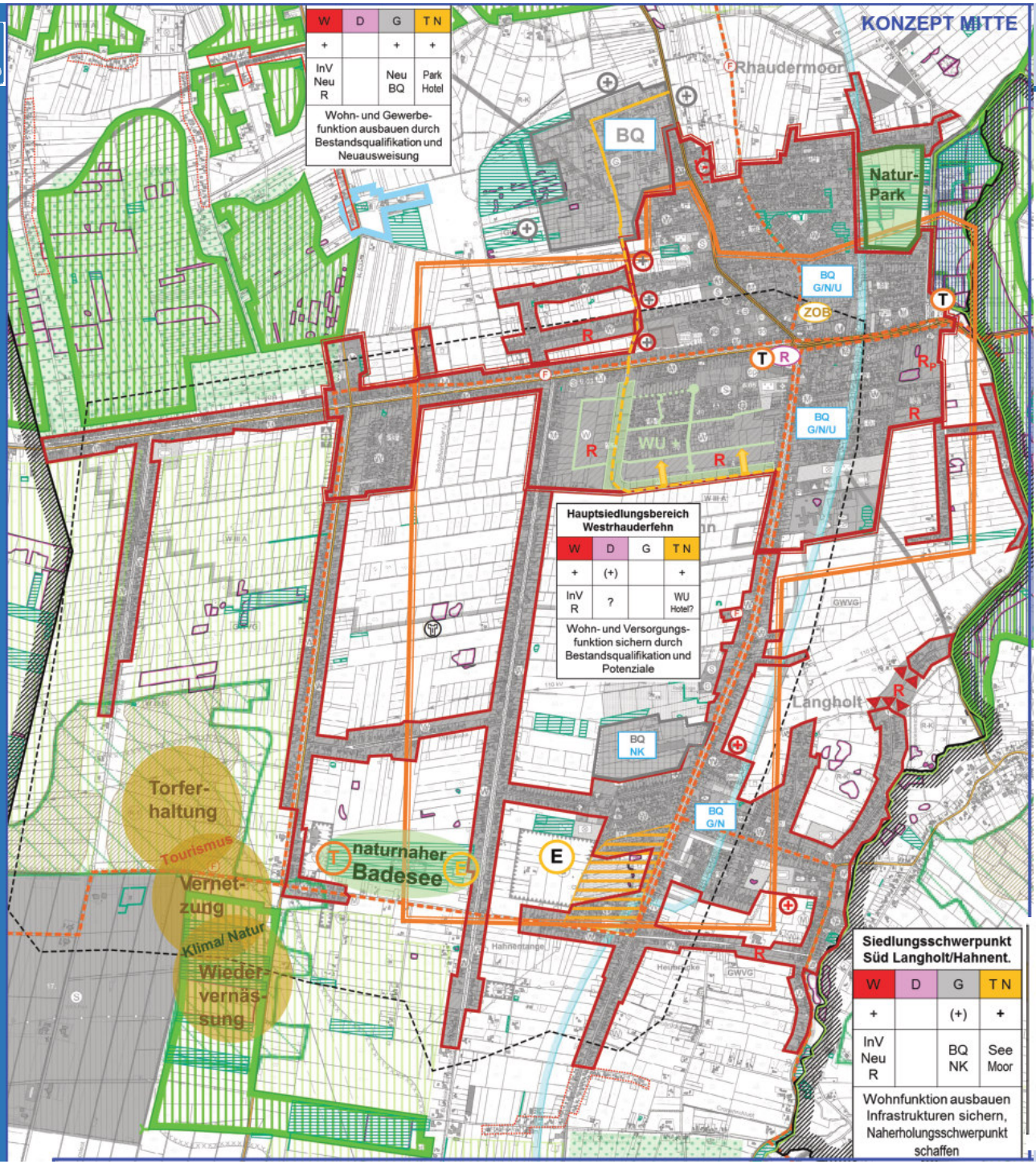


LEGENDE KONZEPT

- Für Natur und Landschaft wichtige Bereiche
- Zentrales Siedlungsgebiet
- Siedlungsbereich
- Siedlungsbegrenzung/Rücknahme von Bauflächen
- Bauflächendarstellung auf Bestand begrenzen
- Siedlungserweiterung
- Siedlungserweiterung mit gewerblichem Anteil
- Bestände berücksichtigen (→ ggf. Satzung)
- R — Flächenreserven (FNP)
- R_b — bedarfsangepasste sukzessive Entwicklung
- R_P — nachrangig zu entwickeln
- BQ — Bestandspflege/Bestandsqualifizierung (G = Generationswechsel, N = Nachverdichtung, U = Umwidmung)
- ! — ortsbildtypische Entwicklung
- L — Leerstandsbeobachtung
- Gewerbegebiet
- Neuausweisung Gewerbeflächen (optional, alternativ)
- BQ — Bestandspflege/Bestandsqualifizierung (NK = Neukonzipierung)
- Staatlich anerkannter Erholungsort
- T E — Schwerpunkt Tourismus und Erholung
- T E — Ergänzendes Angebot für Naherholung/Tourismus
- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Qualifizierung von Grünstrukturen
- Geplante Tangente (als Ortsumgehung)
- Langfristige Option Ortsumgehung Holte
- R — Rathaus/Verwaltung
- ZOB — Zentraler Busbahnhof
- Abstand zu LW-Betrieben
- Splittersiedlungen

Ortschaft Backemoor				Name / Aufgabe (Ortschaft = Eigenentwicklung)
W	D	G	T N	Funktion
(+)	(+)			Handlungsbedarf (+ = Neu, (+) = Ergänzung)
InV	BE			Handlungsempfehlung
Strukturen erhalten, maßvoll entwickeln				Entwicklungsziele

Beispiel 3: Gemeinde Rhauderfehn



Gesamtkonzeption mit räumlichen Funktions-zuweisungen und Entwicklungsziele für die Handlungsfelder:

- **Wohnen**
- **Gewerbe**

} Aussagen zu Beständen + Neudarstellung

- **Soz. Infrastruktur**
- **Naherholung**
- **Klima-Umwelt**

Name / Aufgabe (Ortschaft = Eigenentwicklung)

Funktion

Handlungsbedarf (+ = Neu, (+) = Ergänzung)

Handlungsempfehlung

Entwicklungsziele

NWP Planungsgesellschaft mbH

Ausgangslage:

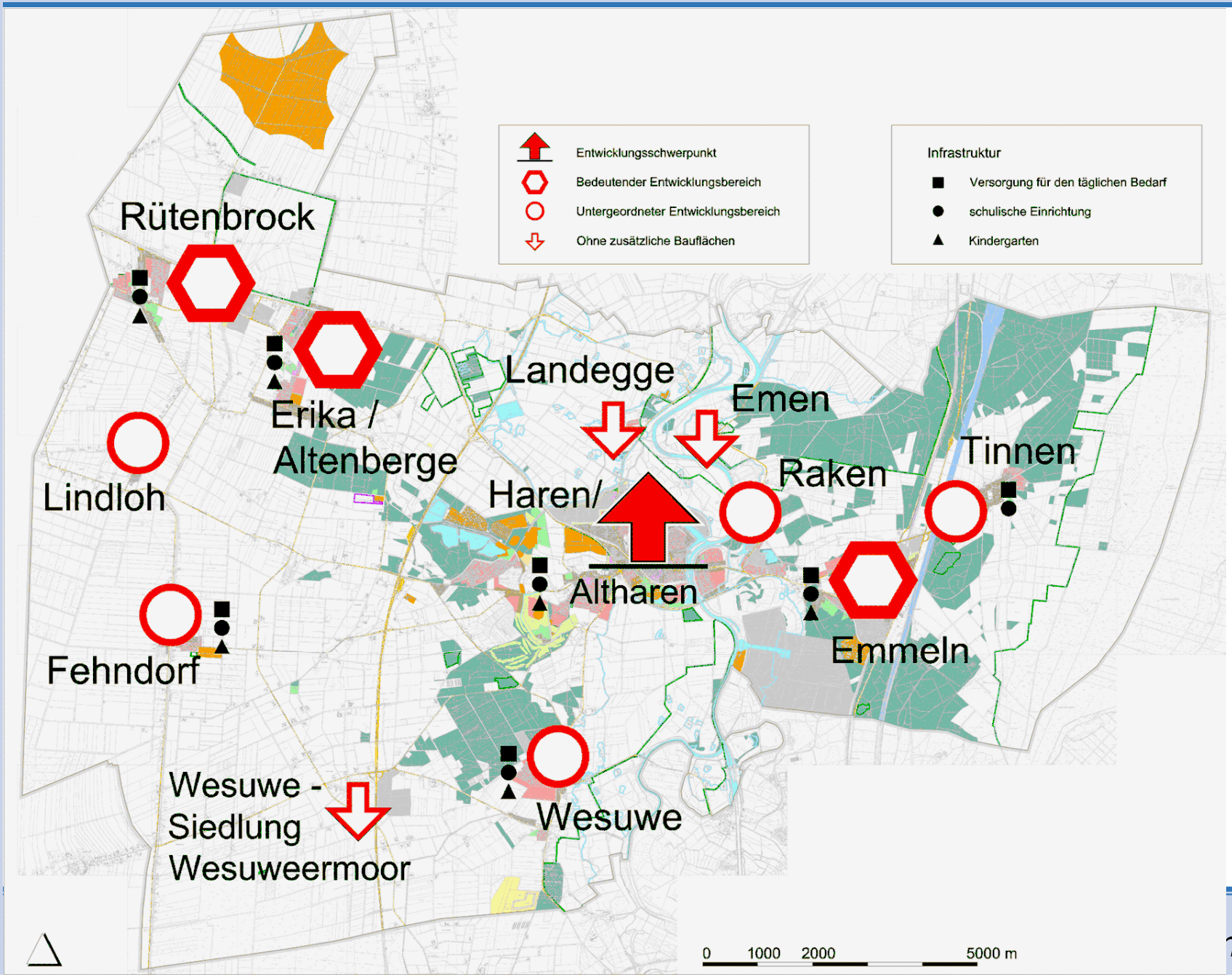
- Flächennutzungsplan stammte aus dem Jahr 1978
- 110. Änderung
- Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes und darauf basierend umfangreiche Änderungen → Neufassung des FNP (2007)

Vorgehensweise:

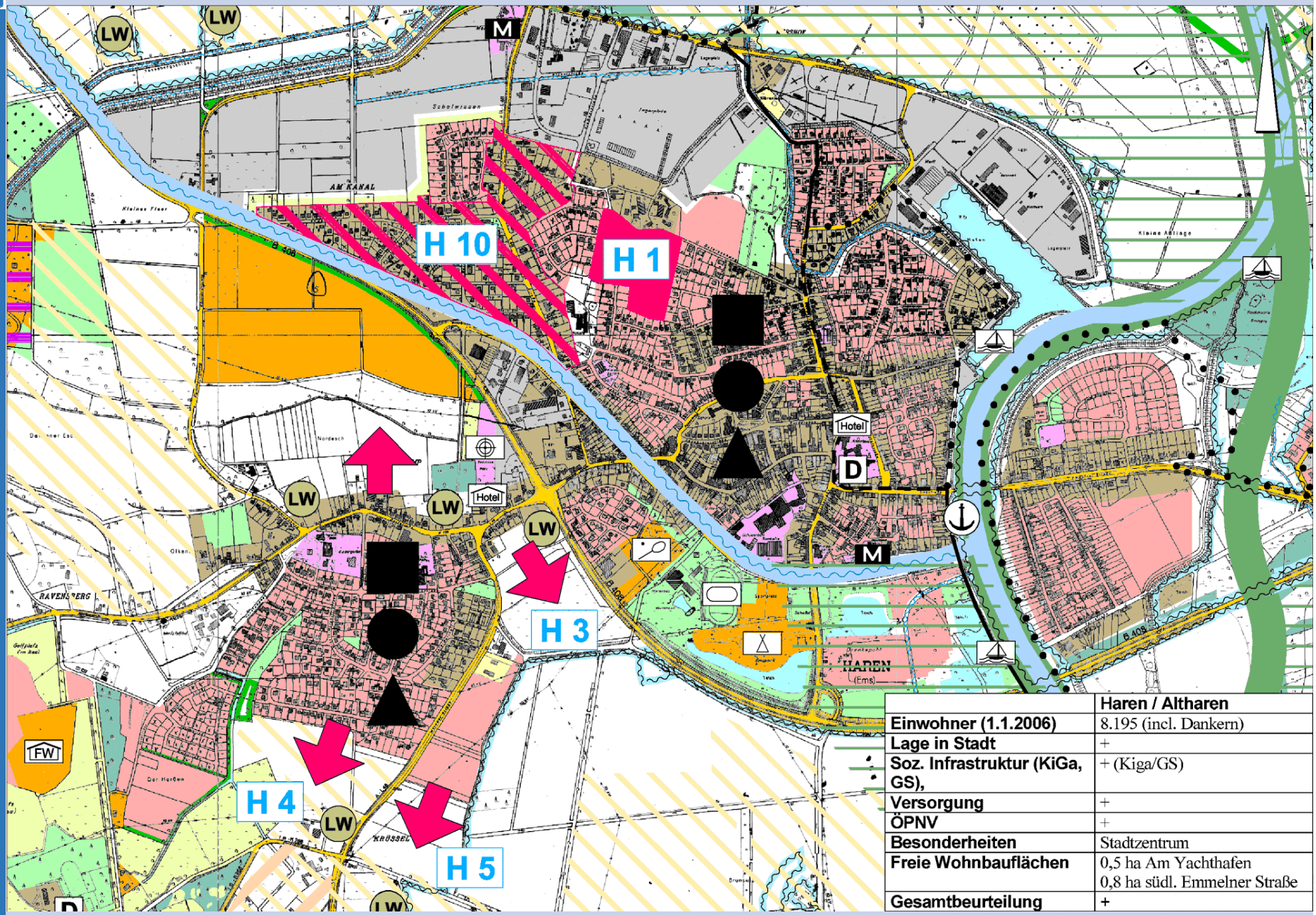
Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes (informelle Planungsebene):

- problemorientierte Bestandsaufnahme
- Ermittlung der Planungsrahmenbedingungen
- Formulierung der Entwicklungsziele (mittel- bis langfristig)
- sektorale Planungsüberlegungen (Wohnen, Gewerbe, Tourismus, Landwirtschaft etc.)

Beispiel 4: Stadt Haren



Beispiel 4: Stadt Haren



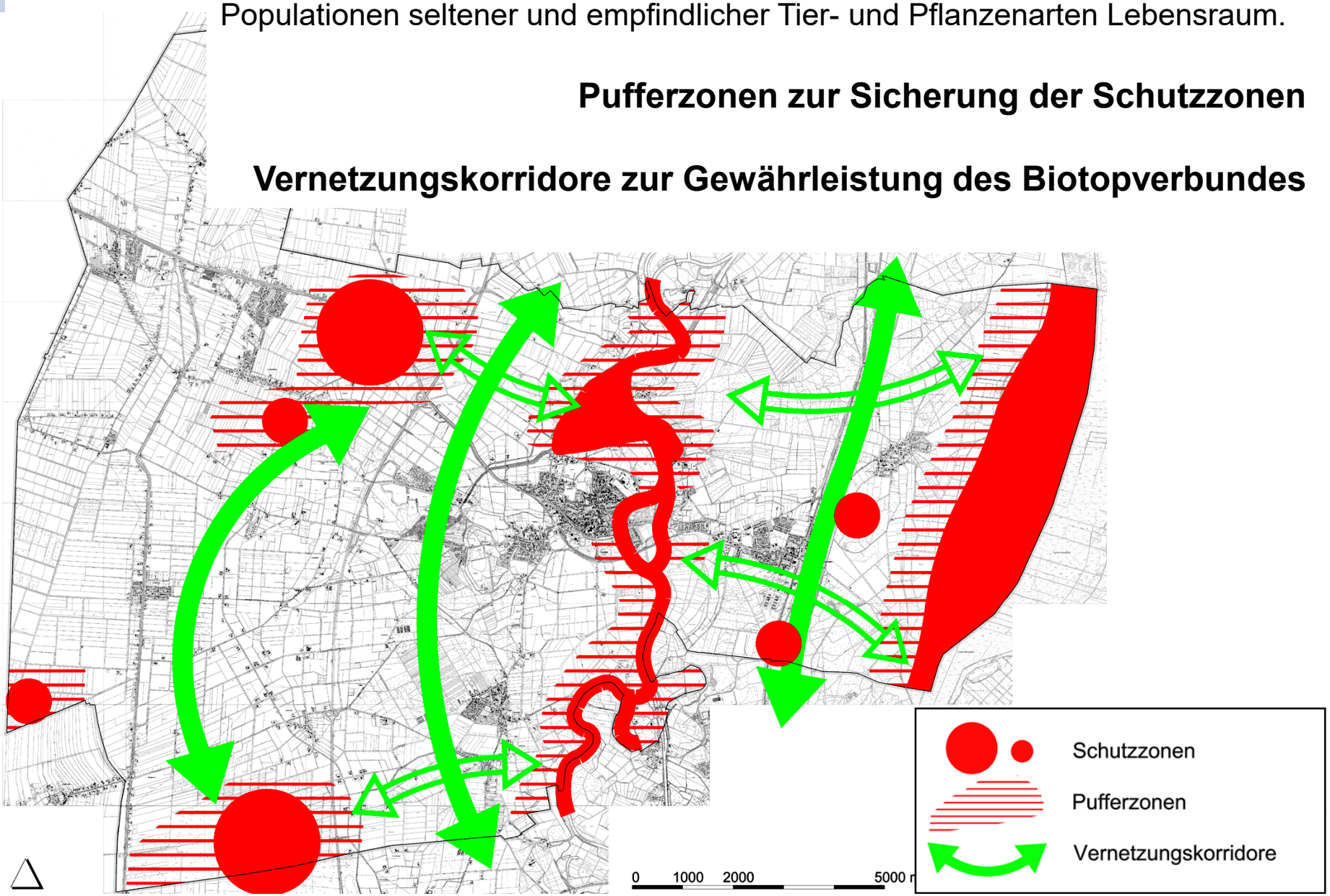
	Haren / Altharen
Einwohner (1.1.2006)	8.195 (incl. Dankern)
Lage in Stadt	+
Soz. Infrastruktur (KiGa, GS),	+ (Kiga/GS)
Versorgung	+
ÖPNV	+
Besonderheiten	Stadtzentrum
Freie Wohnbauflächen	0,5 ha Am Yachthafen 0,8 ha südl. Emmelner Straße
Gesamtbeurteilung	+

Beispiel 4: Stadt Haren

Erhalt der Schutzzonen: Sie bieten mit ihren Biotop-Gefügen auch Populationen seltener und empfindlicher Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

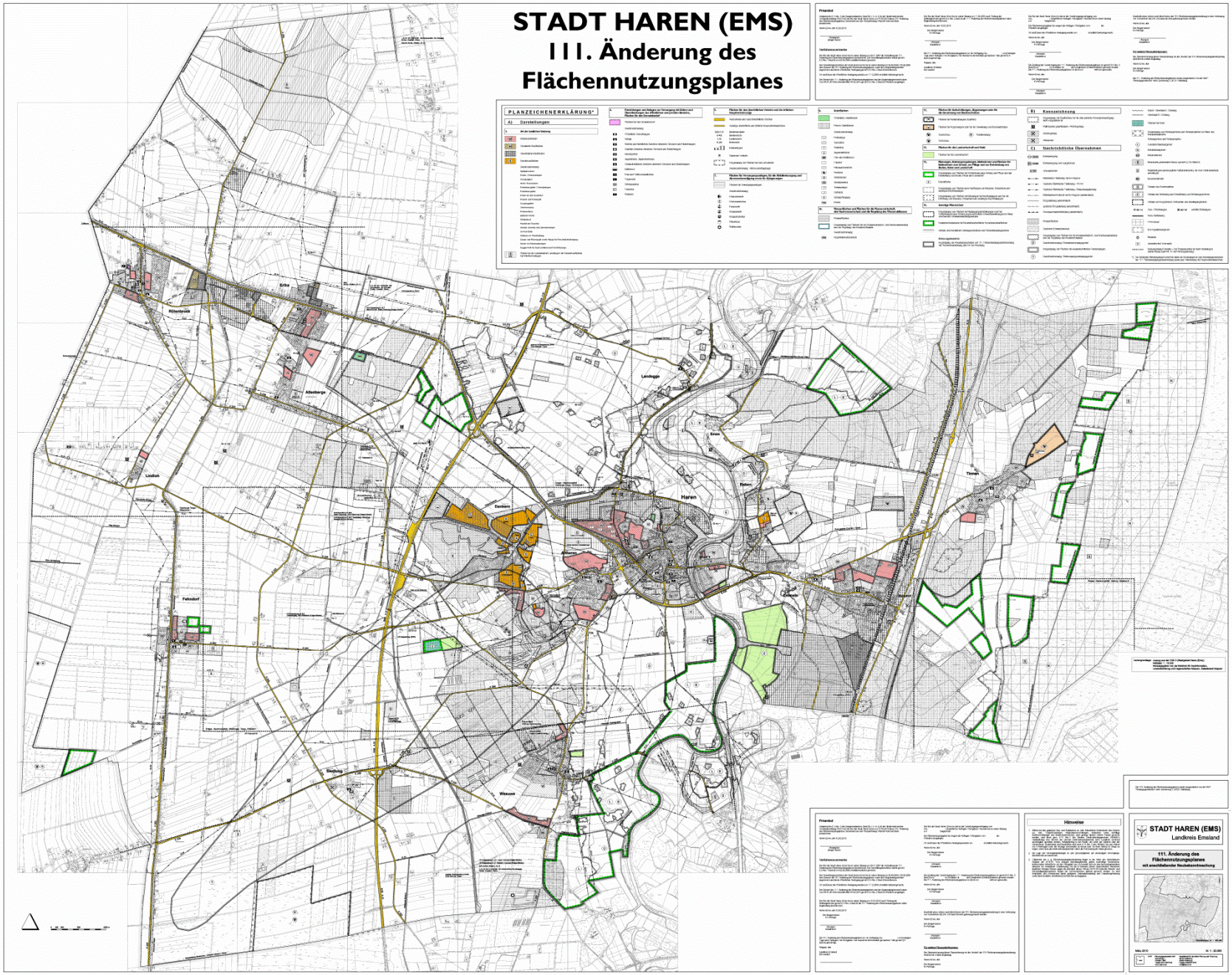
Pufferzonen zur Sicherung der Schutzzonen

Vernetzungskorridore zur Gewährleistung des Biotopverbundes



NWP Planungsgesellschaft mbH

Beispiel 4: Stadt Haren



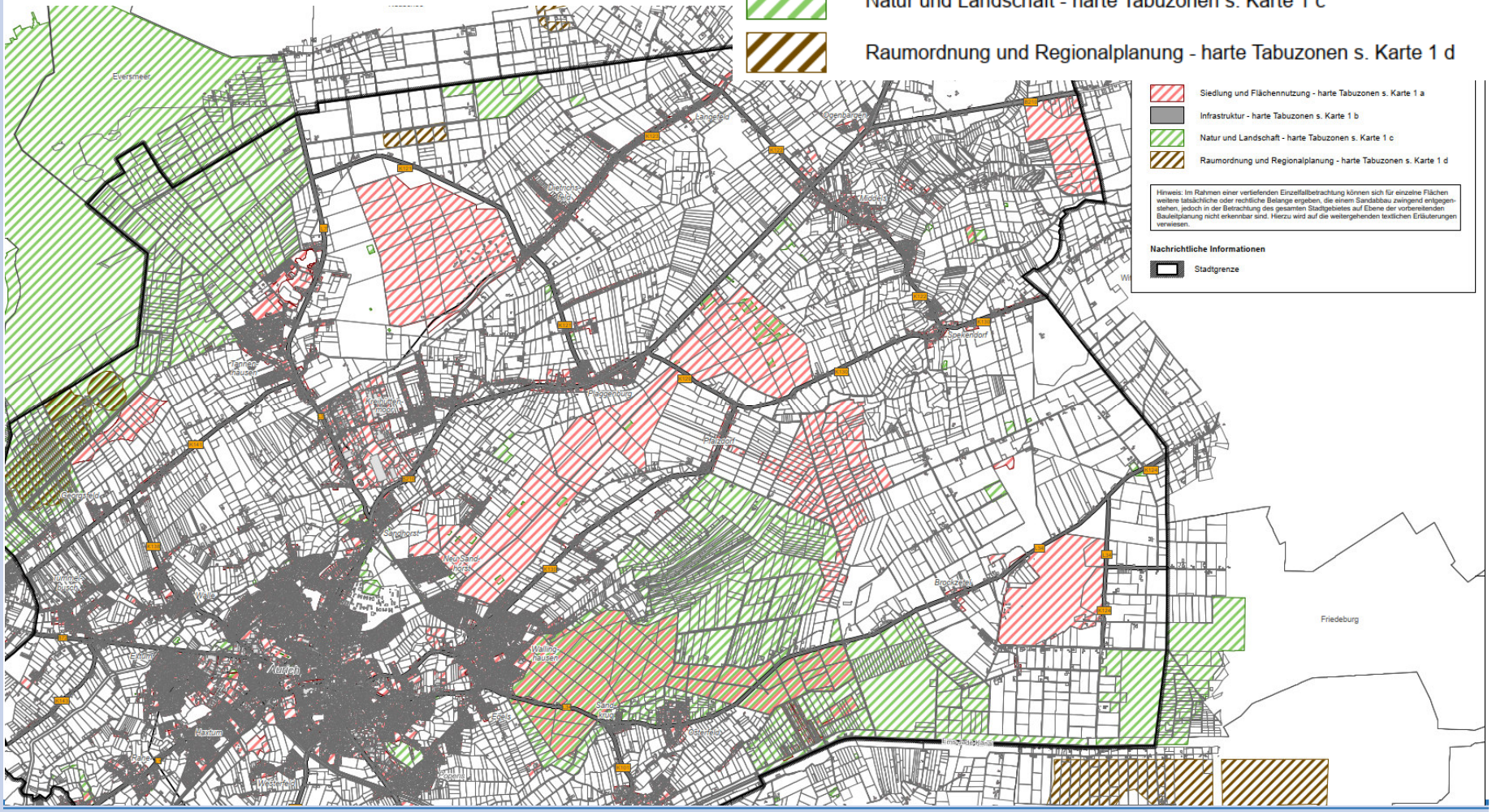
NWP Planungsgesellschaft mbH

zept

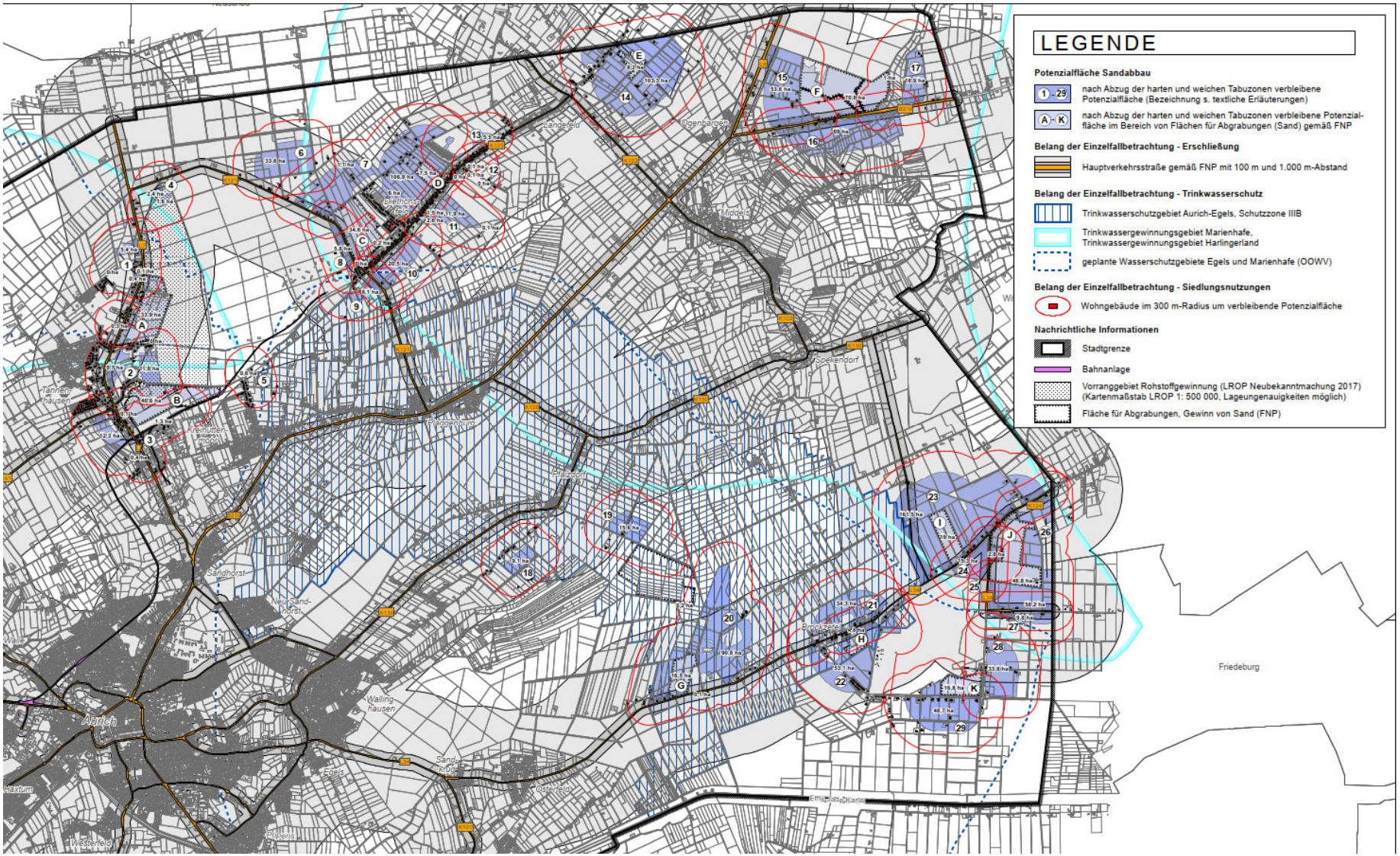
5. Beispiele für sachliche/räumliche Teilflächennutzungspläne - AURICH: Bodenabbau

Gesamtdarstellung - harte Tabuzonen

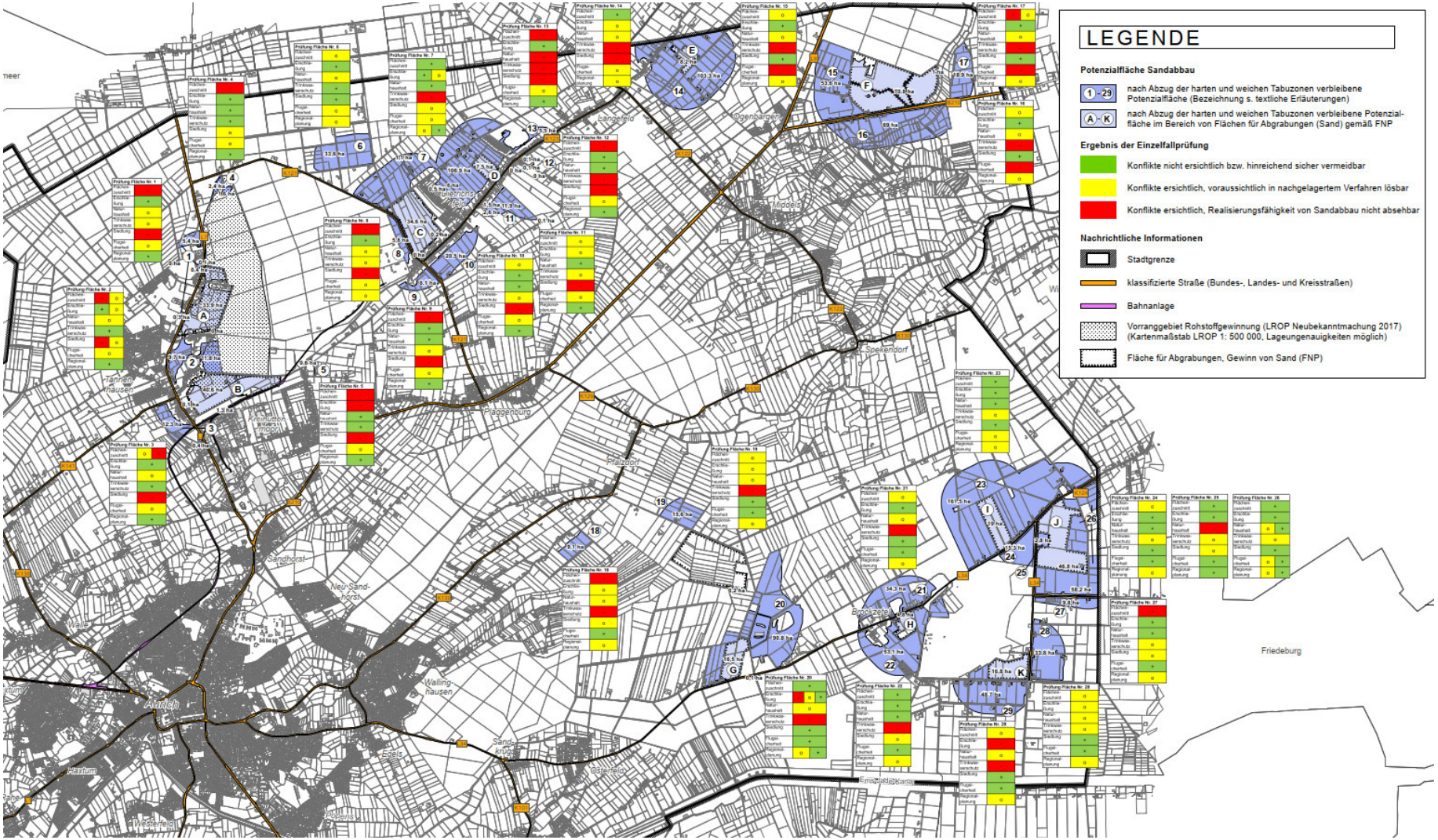
- Siedlung und Flächennutzung - harte Tabuzonen s. Karte 1 a
- Infrastruktur - harte Tabuzonen s. Karte 1 b
- Natur und Landschaft - harte Tabuzonen s. Karte 1 c
- Raumordnung und Regionalplanung - harte Tabuzonen s. Karte 1 d



5. Beispiele für sachliche/räumliche Teilflächennutzungspläne - AURICH: Bodenabbau



5. Beispiele für sachliche/räumliche Teilflächennutzungspläne - AURICH: Bodenabbau



Flächennutzungsplan Wiefelstede:
Wie können die nächsten Schritte aussehen?

1. **Aktualisierung des geltenden Flächennutzungsplanes** (digitale Neuzeichnung/ neues Bild/ lesbarer Plan) incl. aller Änderungen und Berichtigungen
2. **Neubekanntmachung** FNP Gemeinde Wiefelstede 2020
3. **Ermittlung/Zusammenstellung der Planungsrahmenbedingungen** (LROP/RROP/ Bevölkerungsprognose etc.)
4. **Formulierung der Entwicklungsziele** der Gemeinde Wiefelstede 2020 (+) ggf. kurz/mittel/langfristig (2030/40/50 !)
5. **Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes** (als Informelles städtebauliches Konzept gem. §1(6) 11 BauGB)
6. **danach Entscheidung** über das **formale Verfahren** zur Flächennutzungsplanung (2020+)
   - (Neu-) Aufstellung des Flächennutzungsplanes
   - sachlicher/teilräumlicher Flächenutzungsplan
   - anlassbezogene Flächenntzungsplanänderungen

   auf der **Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes** unter der Berücksichtigung der formalen und verfahrensrechtlichen Belange/Wirkungen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit