

# Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Wardenburg



Ausschuss für Planung und Entwicklung

05.03.2026

# GEK Ablauf

## Phase 1: Analyse

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

## Phase 2: Konzept

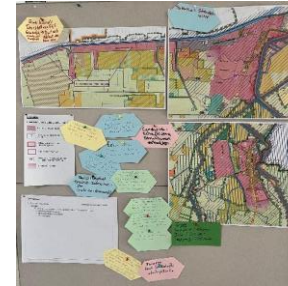
- 2. Halbjahr 2025:
  - Rückmeldung 1. Phase an Politik
  - Entwicklung von Zielen, Zukunftsbild, Maßnahmen, Flächenperspektiven
  - **Öffentlichkeitsarbeit, weitere Beteiligung**
  - Vorstellung in Politik

## Phase 3: Maßnahmen

- 1. Halbjahr 2026:
  - Vorbereitung Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
  - Interviews Schlüsselakteure
  - **Vorschlag: AK Politik**
  - Ausarbeitung Maßnahmenkatalog
  - **Informationsabende**
  - Abschlussveranstaltung

# Zusammenfassung Analysephase

- 04.03.2025: Auftaktveranstaltung
- 22.04.2025: Workshop Wardenburg
- 06.05.2025: Workshop Dörfer ALW
- 14.05.2025: Workshop Hundsmühlen, Tungeln, Südmoslesfehn
- 24.06.2025: Informationsabend
- Zusätzliche Ergänzungen, die per E-Mail eingegangen sind
- Experteninterviews (BSH, NABU, Hunte-Wasseracht, Arge der Orts- und Bürgervereine, Gemeinde Wardenburg Marketing Forum, Wirtschaftsförderungsverein, umtref e.V., Bezirkslandvolk)



Informationsgewinnung durch:

- Auswertung vorhandener Konzepte, Datenanalyse
- Diskussion anhand der Steckbriefe (Workshops)
- Thematisch ergänzt durch Expertengespräche

Ergebnisse:

- Abgestimmte **Steckbriefe** für die Ortschaften
- Thematische und räumliche **Leitlinien**
- **Siedlungsentwicklungsmodell**

## Thematische Leitlinien GEK

### SIEDLUNGSENTWICKLUNG:

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



## Räumliche Leitlinien GEK

### **Wardenburg:**

Rahmenbedingungen:

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

Anregungen:

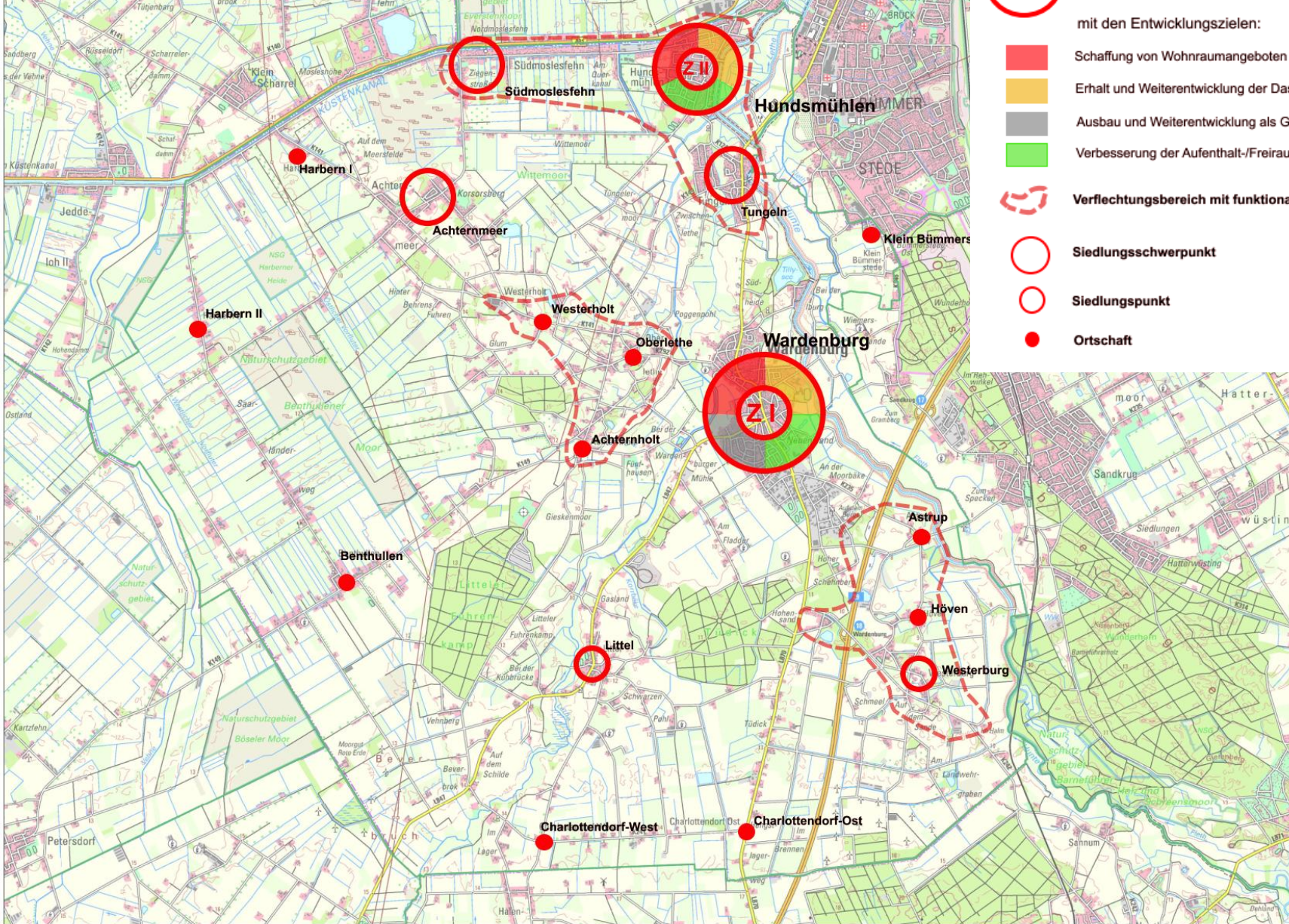
- Ortsmittelpunkt: soziale Infrastruktur sichern und Aufenthaltsqualität ausbauen zur Stärkung des Kernbereichs
- Wohnangebote diversifizieren → zielgruppen- und bedarfsgerechte Schaffung von Wohnangeboten (Ausweisung bzw. Umnutzung/Nachverdichtung)
- Innenentwicklung: Flächenpotenziale im Bestand/untergenutzte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

LEITZIEL: Wardenburg als Zentrum der Gemeinde nachhaltig stärken

- Ort der kurzen Wege mit attraktiven Kernbereich und ausreichenden Versorgungsstrukturen
- Bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnangebotes
- Weiterentwicklung Gewerbebestandort

# GEK Wardenburg - Siedlungsentwicklungsmodell Variante 2

Anlage 1 zu VL-9-2026, 1. Ergänzung  
**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 0,50 1,0 km

Quelle: Auszug aus dem Geodatenplan des Landes  
 für Geoinformation und Landesentwicklung  
 Niedersachsen  
 © 2024 LGLN

Maßstab: 1:25.000

Datum: 20.10.2024

Redaktionelles Zentrum  
 für Umwelt, Energie und Klimaschutz

# Zusammenfassung Konzeptphase

# GEK Ablauf

## Phase 1: Analyse

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

Anlage 1 zu VL-9-2026, 1. Ergänzung

## Phase 2: Konzept

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

## Phase 3: Maßnahmen

- 1. Halbjahr 2026:
  - Vorbereitung Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
  - **Vorschlag: AK Politik**
  - Ausarbeitung Maßnahmenkatalog
  - **Informationsabende**
  - Abschlussveranstaltung

### **06.10.2025:** Bürgerwerkstatt „Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen“

18:00 Uhr: Entwicklungsflächen in Wardenburg, Hundsmühlen, Tungeln und Südmoslesfehn, 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

**26.01.2026:** Sondersitzung  
Siedlungsentwicklung Hundsmühlen / Tungeln



- Stärkung und Erhalt der **grundzentralen Funktion durch moderate Neuausweisung von Siedlungsflächen und Potenziale der Innenentwicklung** (Umwidmung/Nachverdichtung) innerhalb des Verflechtungsbereichs
- Die Gemeinde stellt auch zukünftig die Versorgung der „eigenen“ Bevölkerung mit **adäquatem Wohnraum** in den Vordergrund und orientiert die zukünftig erforderliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge an den Erfordernissen der demographischen Veränderungen.
- „Dichtezonen“ ermöglichen Schutz vorhandener Siedlungsstrukturen und gleichzeitig das Nutzen von Potenzialen z.B. zur **Umsetzung von unterschiedlichen Wohnformen (Kleinere Wohneinheiten, Seniorenwohnungen, Mehrgenerationenwohnen)** und Errichtung erforderlicher Infrastruktur
- Fokus liegt auf **Schutz und Erhalt kleinteiliger EFH-Strukturen**, gleichzeitig wird der Generationenwechsel in älteren EFH-Gebieten durch Planungssicherheit definierter Dichtezonen befördert.
- Aufweichung der strikten Trennung baulicher Nutzungen → Chancen der Funktionsmischung nutzen zur Belebung und nachhaltiger Nutzung bestehender Strukturen (z.B. Diedrich-Dannemann-Straße)

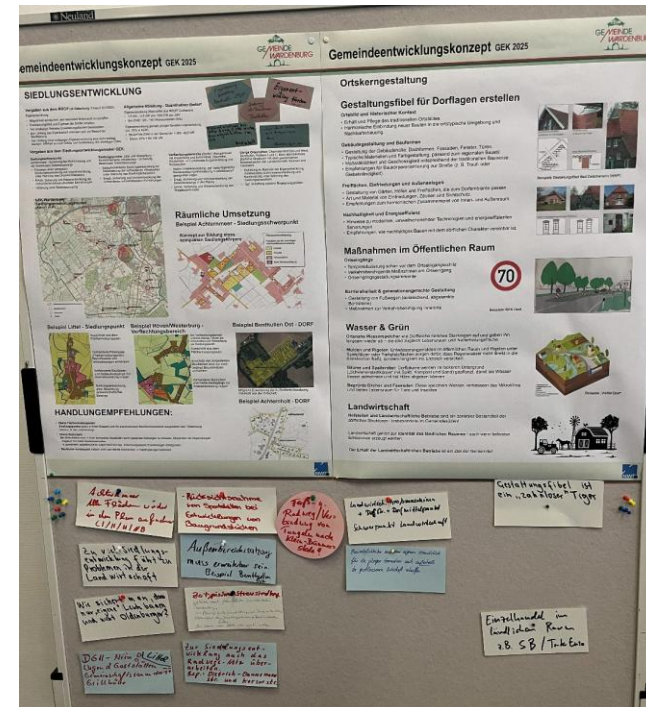
## Siedlungsentwicklung in den Hauptorten

- Entwicklungspotenziale (Wohnraum)
- Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Soziales und Wohnen
- Ortsbild und Grün
- Gewerbe und Wirtschaft



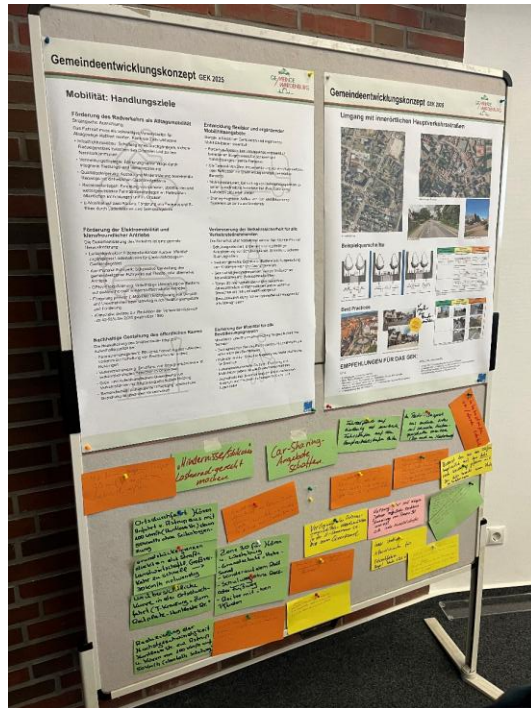
## Siedlungsentwicklung in den Dörfern (ALW)

- Siedlungsentwicklung
- Ortskerngestaltung
- Umnutzung Hofstellen
- Identität und Gemeinschaft
- Soziale Infrastruktur und Hausärzte
- Gemeinschaftseinrichtungen



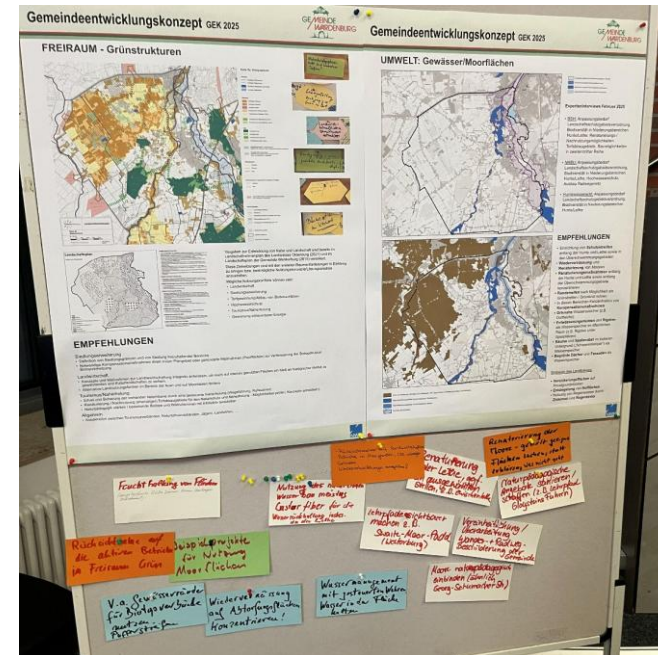
## Mobilität

- Spazierwege-/Radwegenetz
- Mobilitätsalternativen ÖPNV
- Handlungsziele Mobilität

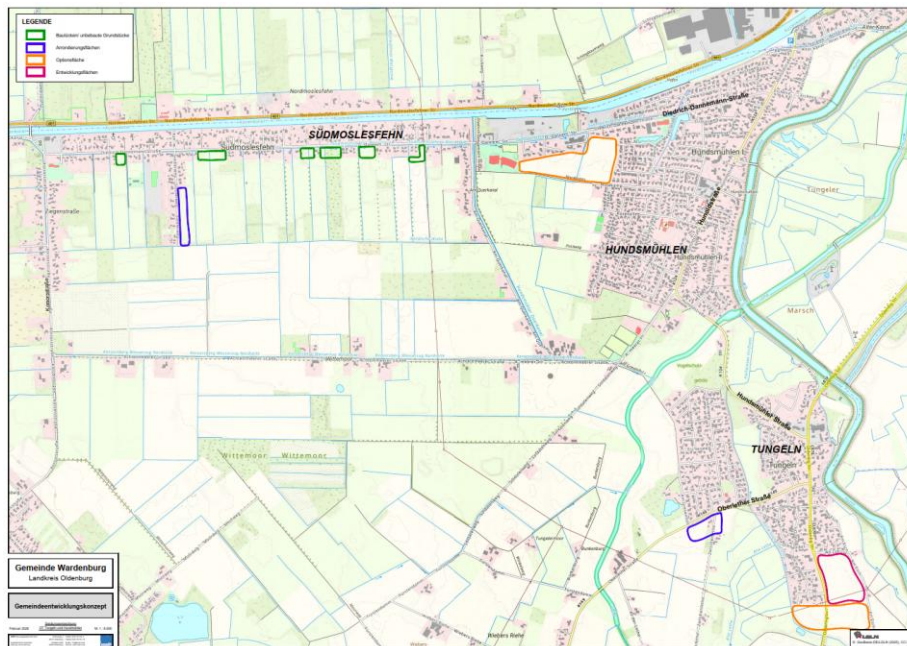


## Umwelt, Tourismus, Infrastruktur

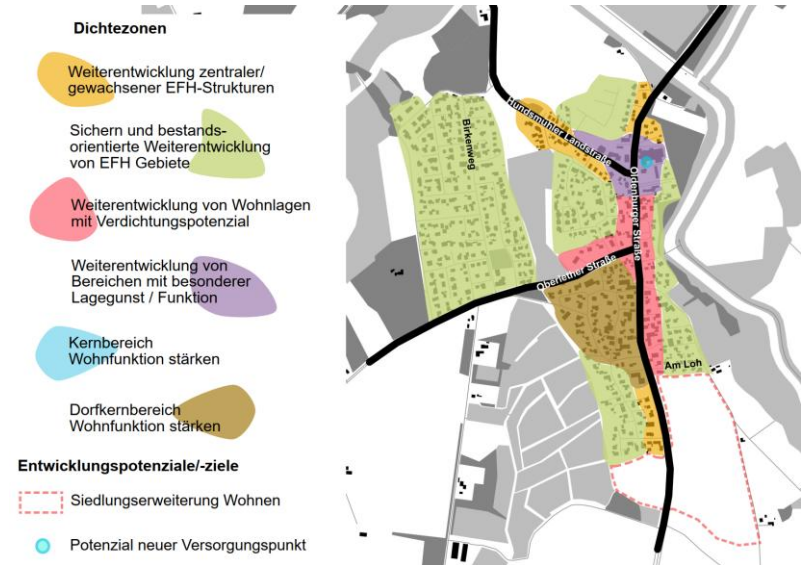
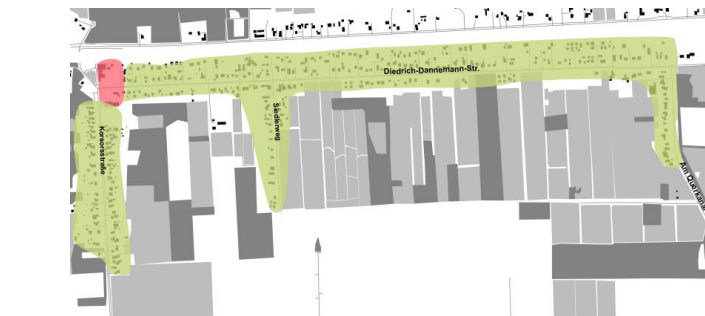
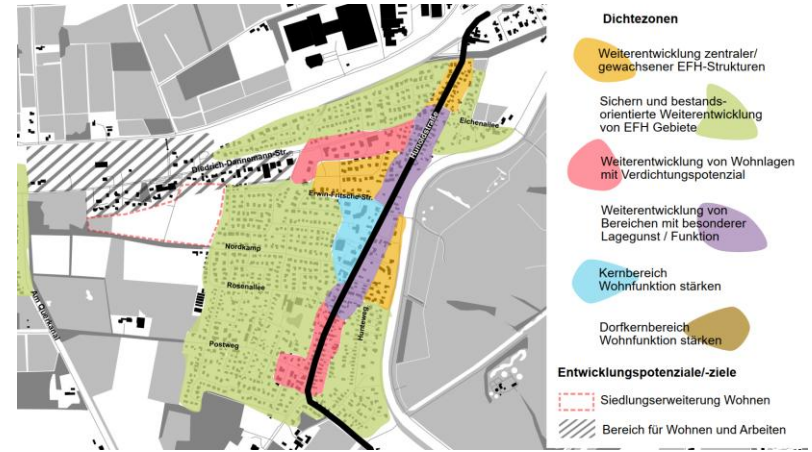
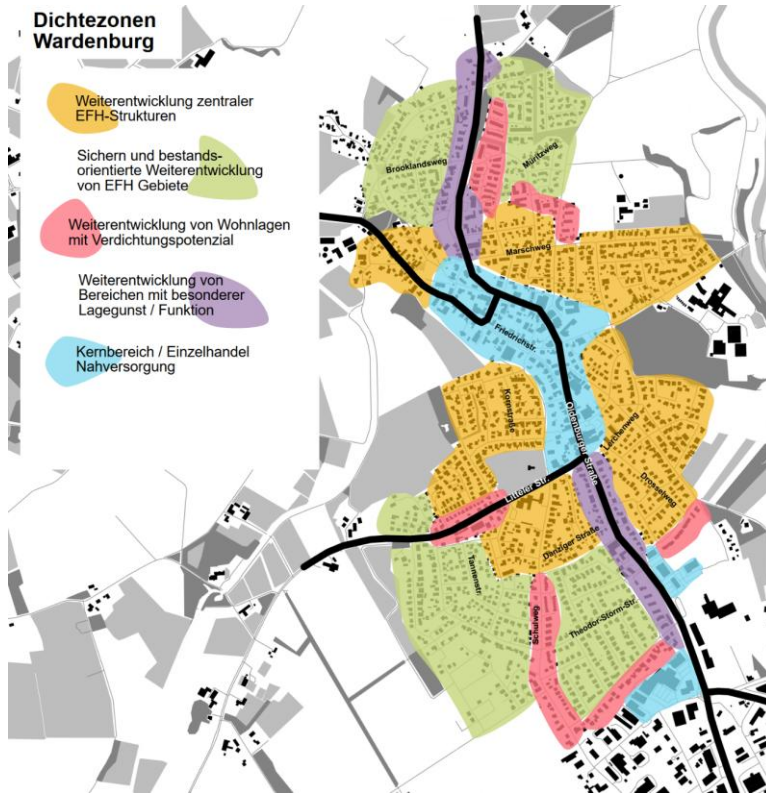
- Darstellung Schutzgebiete / Schutzstreifen Hunte/Lethe
- Empfehlungen Grünstrukturen
- Empfehlungen Gewässer/Moorflächen
- Empfehlungen Klimaschutz / Energiegewinnung
- Leitlinien / Tourismuspotenziale



- Unterscheidung der Neuausweisungen:
  - Entwicklungsflächen (Ausweisung im FNP)
    - z.B. Fläche Tungeln, zentrale Bereiche Achternmeer
  - Arrondierungsflächen (nur größere Flächen mit Ausweisung im FNP)
    - z.B. nördlich Wardenburg
  - Optionsflächen (nur „Freihalten“ im FNP – also keine entgegenstehenden Darstellungen neu treffen)
    - z.B. Fläche Nordkamp, Fläche Thees, Fläche Berding, Tungeln 3 – langfr. Perspektive: 10-15 Jahre



- Diskussion der Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem politischen Arbeitskreis:



# Ergebnisse Konzeptphase

- Einrichtung von Schutzstreifen entlang der Niederungsbereiche von Hunte/Lethe
- Grundsätze bei zukünftigen Planungen/Bauvorhaben entwickeln:  
Katalog mit klimagerechten Festsetzungen/ökologische Standards entwerfen  
(Klimaschutz als Querschnittsaufgabe verankern) → Klimaschutzkonzept,  
Hitzeschutzkonzept, o.ä.
- Anforderungen an Ortsdurchfahrten formulieren  
(Verkehrsberuhigung, Aufenthaltsqualität, Begrünung, barrierefreie Gestaltung)
- Schaffung ergänzender Mobilitätsformen → Mobilitätskonzept
- Ausbau Radfahrinfrastruktur
  - durchgängiges Radwegenetz, einheitliche Qualitätsstandards,
  - Radabstellanlagen (überdacht, wettergeschützt, an Haltestellen, öffentlichen Einrichtungen, etc.),
  - Ladestationen, Serviceangebote E-Mobilität
- Tourismuskonzept

- Dichtekonzept zur verträglichen Nachverdichtung
- Anforderungen für Wohnentwicklung in den Hauptorten:
  - Moderate Schaffung von neuem Wohnraum
  - prozentualer Mindestanteil an kleineren, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen
  - Schaffung von Grünstreifen und Freizeitflächen als Grundvoraussetzung
  - ...
- Gestaltungsgrundsätze / Gestaltungsfibel Ortsbildgestaltung
- Konzept für die gewerbliche Weiterentwicklung der Gemeinde
  - Gewerbefläche vorhalten
  - gezielte Ansprache bestimmter Branchen, finanzielle Unterstützung bei Umnutzung, flexible Nutzungsmöglichkeiten schaffen, ...
  - Gründerzentrum,
  - aktive Ansiedlungshilfe
  - regelmäßige Netzwerkveranstaltungen

- Dichtekonzept zur verträglichen Nachverdichtung
- Zurückhaltende Neuausweisung von Wohnflächen (Anforderungen Grundzentrum erfüllen, Wachstum der letzten 20 Jahre im Blick behalten!)
- Anforderungen für Wohnentwicklung in den Hauptorten:
  - prozentualer Mindestanteil an kleineren, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen
  - Bereitstellung ausreichender sozialer Infrastruktur als Grundvoraussetzung
  - ...
- Gestaltungsgrundsätze / Gestaltungsfibel Ortsbildgestaltung

- Gestaltungsgrundsätze / Gestaltungsfibel Ortsbildgestaltung
- Anforderungen für Wohnen im ländlichen Bereich
  - Anpassung Flächennutzungsplan: Siedlungspunkte sollen in ihrem Bestand und mit ausreichendem Bauflächenpotenzial ausgestattet sein - Westerburg/Höven unterversorgt.
  - Ebene Satzungen: Die Ortschaften sind in ihren kompakten Beständen durch geeignete Satzungen zu erfassen.
  - Baulücken-/Leerstandsmanagement
- Dörfliche Infrastruktur: Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen
  - Förderinstrument: Dorfentwicklung
  - Bedarfe in Südmoslesfehn, Tungeln, Hundsmühlen (Mehrgenerationenplatz), Achternholt/Oberlethe

# Zusammenfassung Jugendbeteiligung



Versand an alle 13-17-Jährigen, angeschrieben wurden 746 Jugendliche

Zeitraum: Dezember 2025

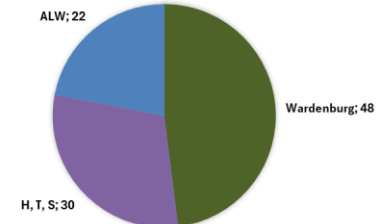
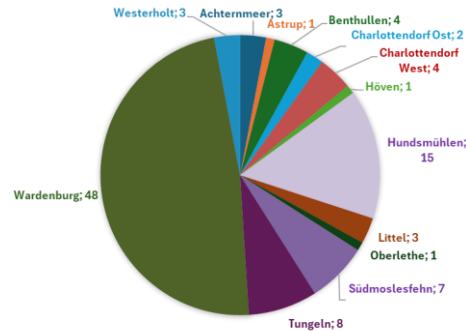
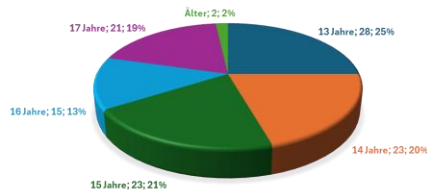
Etwa 20 Fragen zu folgenden Themen:

- Allgemein (Alter, Geschlecht, Tätigkeit)
- Freizeitgestaltung / -angebote
- Mobilitätsangebote / Mobilitätsformen
- Bildungs- / Ausbildungsangebote
- Ideen / Wünsche / Hoffnungen
- Bleibeperspektive in der Gemeinde – Wichtige Faktoren für Verbleib?

## Rückläufe

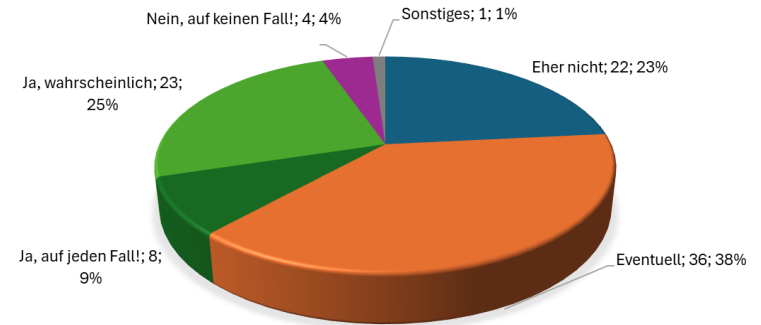
- 123 TeilnehmerInnen haben insgesamt geantwortet = 16,5%,
- davon haben 115 den Fragebogen zu Ende ausgefüllt (bis Seite 4).
- Vollständig (mit Orts-, Alters-, Tätigkeit- und Geschlechtsangabe) = 100 Jugendliche

Wie alt bist Du?

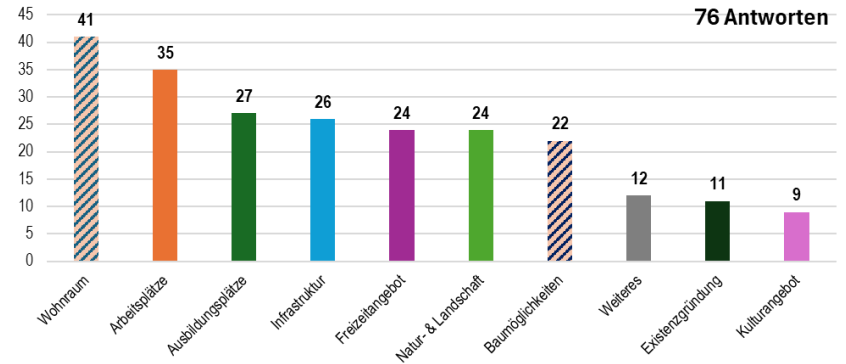


# Jugendbeteiligung

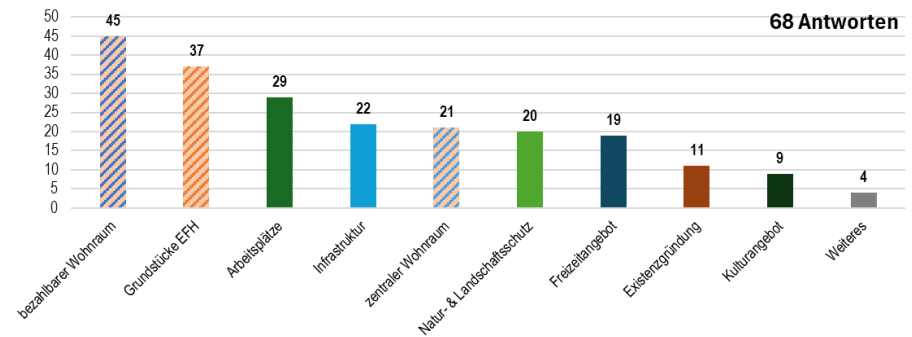
- Etwa 72 % (von 94 Antworten) wollen sicher oder eventuell in der Gemeinde Wardenburg bleiben bzw. zurückkehren



- Von den 76 Antworten zu dieser Frage geben mehr als die Hälfte der Befragten „Wohnraum“ als wichtigsten Bleibegrund an. Dicht gefolgt von dem Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen.



- Die Wohnsituation (bezahlbarer Wohnraum und Grundstücke) ist für mehr als die Hälfte der Befragten ein wesentlicher Grund nach Wardenburg zurückzukommen. Ein weiterer wichtiger Faktor ist das Arbeitsplatzangebot.



# Diskussionspunkte /Nutzungskonflikte

In der bisherigen Diskussion haben sich folgende Diskussionspunkte / Nutzungskonflikte herausgebildet, die es in der weiteren (politischen) Diskussion zu klären gilt:

- **Zusätzliche Neubauf Flächen** für Wohnen insbesondere in den Grundzentren Hundsmühlen (im Verbund mit Südmoslesfehn und Tungeln) und Wardenburg
- **Nachverdichtungsmodelle** für die Grundzentren Hundsmühlen (im Verbund mit Südmoslesfehn und Tungeln) und Wardenburg
- **Natur- und Landschaft** / Landwirtschaft / Freizeit- und Erholung (Tourismus), z.B.:
  - neue Rad- und Wanderwege,
  - Flächen-(nach)nutzungen Moor,
  - Nutzungsinteressen Niederungsbereiche Lethe / Hunte

# Ausblick

## Phase 1: Analyse

### 1. Halbjahr 2025:

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

## Phase 2: Konzept

### 2. Halbjahr 2025:

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

## Phase 3: Maßnahmen

### 1. Halbjahr 2026:

- Vorbereitung Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie
- **Vorschlag: AK Politik**
- Ausarbeitung Maßnahmenkatalog
- **Informationsabende**
- Abschlussveranstaltung

# Vorschlag Ablauf Phase 3

Zeitachse	Phase 3: Maßnahmen			
	Bearbeitung	Beteiligungen	Text	SG & Politik
Feb 26				4. Sitzung SG
Mrz 26	Vorbereiten Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie			Vorstellung Politik
Apr 26	Umsetzungs- und Maßnahmenstrategie	Interviews mit Schlüsselakteuren (5x, thematisch)	Vorschlag: AK Politik	
Mai 26		Informationsabend & 3 Spaziergänge	Ausarbeitung Maßnahmenkatalog	
Jun 26			Infoabende: Nr. 1 Wardenburg, Nr. 2 AWL, Nr. 3: Hundsmühlen, Tungeln, Südmoslesfehn	
Jul 26		Abschlussveranstaltung		Beschluss Politik

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!