

**Gemeinde
Wangerland**
Landkreis Friesland



Gemeindeentwicklungskonzept

**Vorbereitung FA
29. November 2022**

- Kurzerläuterung -

**Steuerung der zukünftigen
Wohnentwicklung**

November 2022

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Inhalt

Vorbemerkungen.....	3
A Ziele und Strategien für die Gemeindeentwicklung.....	4
A.1 Hohenkirchen.....	4
A.2 Hooksiel.....	5
A.3 Horumersiel.....	7
A.4 Schillig.....	8
A.5 Minsen-Förrien.....	9
A.6 Tettens.....	10
A.7 Waddewarden.....	10
B. Konzept – Räumliche Zielaussagen.....	11
B.1 Räumliches Zielkonzept Hohenkirchen.....	14
B.2 Räumliches Zielkonzept Hooksiel.....	15
B.3 Räumliches Zielkonzept Horumersiel.....	16
B.4 Räumliches Zielkonzept Schillig.....	16
B.5 Räumliches Zielkonzept Minsen-Förrien.....	17
B.6 Räumliches Zielkonzept Tettens.....	18
B.7 Räumliches Zielkonzept Waddewarden.....	19
B.8 Siedlungsentwicklung - Kleinere Ortschaften.....	19
B.8.1 Wiefels.....	20
8.8.2 Friederikensiel.....	21
8.8.3 Neugarmssiel.....	21
8.8.4 Middoge.....	22
8.8.5 Oldorf.....	22
8.8.6 Wiarden.....	23

GEK Wangerland - Konzepterläuterungen

Vorbemerkungen

Durch die Umwandlung von bestehendem Wohnraum zur Nutzung als Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz wird dem Wohnungsmarkt des Wangerlandes Wohnraum zum Dauerwohnen entzogen. Dieser Prozess soll durch die Anpassung des örtlichen Planungsrechtes (Bebauungspläne, Satzungen) zukünftig gesteuert werden. Im Rahmen der Konzepterarbeitung sollen hierfür entsprechende Handlungsempfehlungen formuliert werden.

Die Gemeinde beschäftigt sich seit Dezember 2020 mit der Thematik. Der Fokus lag zunächst auf den touristisch geprägten Ortschaften der Gemeinde. Im Laufe der Prozessarbeit wurde das Betrachtungsspektrum sowohl räumlich als auch inhaltlich erweitert: Die allgemeine siedlungsstrukturelle Ausgangslage der 15 untersuchten Ortschaften und ihre Potenziale sollten untersucht werden. Der Prozess wurde durch die Maßnahmen der Corona-Pandemie zeitweise unterbrochen und damit zeitlich erheblich verzögert. Auch die Kommunalwahlen im September 2021 und der damit einhergehende personelle Wechsel in der Besetzung der Gremien und des Workshops führte zu Unterbrechungen. Nachfolgend die Prozessbausteine im Überblick.

Übersicht über den Planungsprozess/Chronologie

Arbeitsschritt	Datum	Themen
Startsitzung (Ratsinfo)	8.12.2020	Erste Grundlagen, Klären der Aufgabenstellung
Erarbeitungsphase	01.21-06.21	<ul style="list-style-type: none"> • Abstimmung mit der Verwaltung • Bestandsaufnahme
1. Workshop	23.06.2021	Analyseergebnisse – Bewertung
2. Workshop	03.08.2021	Zielsetzungen für die Ortschaften
Ratssitzung	15.02.2022	Information: Ergebnisse des Workshops
Großer Workshop (Ratsintern)	29.04.2022	Gruppenarbeit: Ortsbezogene SWOT-Analyse und Leitziele
FA Gemeindeentwicklung und Sanierung	14.06.2022	SACHSTANDSBERICHT: Ergebnisse des Workshops
Beteiligung der Öffentlichkeit	26.08.2022	Sachstandsbericht und Anregungen und Fragen + Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme
FA Gemeindeentwicklung und Sanierung	29.11.2022	Vorstellen des Gesamtkonzeptes
Verwaltungsausschuss	05.12.2022	Beratung und Beschlussempfehlung
RAT	13.12.2022	Beschluss

A Ziele und Strategien für die Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde Wangerland hat ein Gemeindeentwicklungskonzept mit dem Ziel erstellt, zukünftige Anpassungserfordernisse und -strategien in der kommunalen Siedlungsentwicklung aufzuzeigen. Basierend auf einer Stärken-Schwächenanalyse wurden für die Ortschaften allgemeine Herausforderungen, Strategien und zukünftige Ziele formuliert. Die Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich zukünftiger Anpassungserfordernissen in den nachfolgenden Planverfahren wurden im Rahmen der vorliegenden Ausarbeitung weiter konkretisiert und zum Teil angepasst. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich zunächst nur auf die Ortschaften deren Siedlungsbestand zu einem wesentlichen Anteil über verbindlichen Bauleitpläne abgesichert wird.

A.1 Hohenkirchen

Hohenkirchen ist der (auch im RROP benannte) zentrale Ort in der Gemeinde. Mit der Umsetzung der Planungen am Wangermeer hat die Ortschaft ein hohes touristisches Potenzial entwickelt, das ein Gegengewicht zu den touristischen Destinationen am Küstenstreifen darstellt (z.B. Schillig, Horumersiel). Im Rahmen der Projekterarbeitung (Workshops, Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden folgende zukünftige Ziele für Hohenkirchen formuliert:

LEITZIEL: Hohenkirchen als Zentrum der Gemeinde nachhaltig stärken

Hohenkirchen ist Verwaltungssitz und übernimmt im Wangerland die grundzentralen Versorgungsfunktionen. Ein nachhaltiger Ausbau und Sicherung aller damit verbundenen Funktionsbereiche ist damit anzustreben.

- **Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion (Innenentwicklung, Sichern von Potenzialen)**
- **Funktionsgerechter, bedarfsangepasster Ausbau der infrastrukturellen und dienstleistungsorientierten Angebote**
- **Förderung von örtlichem Handwerk und Gewerbe**
- **Städtebaulich attraktive und funktionale Ortsmitte**
- **Erholungs- und Tourismusfunktion stärken und im Einklang mit der Wohnnutzung weiterentwickeln**

ZIEL: Wohnfunktion in Hohenkirchen langfristig und nachhaltig sichern und entwickeln. Dies betrifft insbesondere die EFH-Bestandsgebiete rund um den Ortskern.

Handlungsempfehlungen:

- Das Dauerwohnen in den **vorhandenen Wohnstrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Änderung und Neuaufstellen von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **WA**: FeWo nur ausnahmsweise oder nicht zulässig / Nebenwohnsitze ausschließen
 - Wohncharakter durch restriktive/steuernde Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) erhalten → Dichte/ „bauliche Erscheinung“ verträglich regeln
 - Innenentwicklung durch angemessene und strukturverträgliche Nachverdichtungen fördern.

- Handlungsbedarfe werden in fast allen „älteren“ Bebauungsplangebieten gesehen → Prioritäten festlegen, ggf. Instrument der Veränderungssperre einsetzen.
- **Baupotenziale** für das Dauerwohnen und FeWo planungsrechtlich absichern.
 - Entwicklungsziele für noch vorhandene Entwicklungsoptionen im Bereich Mozartstraße/ Hohenkirchener Leide definieren und Fläche sichern.
 - Mietwohnungsbau anteilig berücksichtigen/fördern (z.B. über städtebauliche Verträge)
 - Mögliche Siedlungsentwicklungspotenziale aufzeigen, ggf. im Flächennutzungsplan darstellen bzw. erwerben (Bodenvorratspolitik).

ZIEL: Fremdenverkehrsutzungen rund ums Wangermeer nachhaltig sichern und fördern → Konzentration der Nutzungen. Die touristischen Nutzungen rund ums Wangermeer funktionell weiter ausbauen unter Berücksichtigung der örtlichen Erholungsfunktion. Daraus ergibt sich folgender Handlungsrahmen:

- Die vorhandenen touristischen Nutzungen um Angebote ergänzen die auch der örtlichen Bevölkerung (Erholungsfunktion) zugutekommen.
- Touristische Nutzungen müssen die Wohnnachbarschaft berücksichtigen.
- Feriengäste bilden (saisonal) Kundenpotenzial, das sich auf örtliche Wirtschaft und Dienstleistungen positiv auswirken kann (verstärkte Nachfrage)
- Zielgruppenorientierte Schwerpunktsetzung (z.B. Familien) bildet Basis für Alleinstellungsmerkmal und Marketingstrategien

A.2 Hooksiel

Hooksiel ist der bevölkerungsreichste Ort in der Gemeinde und zeigt im Vergleich zu anderen Ortschaften eine positive Bevölkerungsentwicklung. Mit der direkten Strandlage und der touristischen Infrastruktur entlang des Hooksielers Binnentiefs haben sich zahlreiche touristische Angebote im Ort etabliert. Die zukünftigen Anforderungen sind demnach vielfältig und liegen nicht nur in der Entflechtung der Nutzungen (Dauerwohnen und touristisches Wohnen) sondern auch in der Bereitstellung zukünftiger Wohnbauflächen, einer adäquaten Versorgungsstruktur und Sicherung der touristischen Angebotspalette. Im Rahmen der Projekterarbeitung (Workshops, Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden folgende zukünftige Ziele für Hooksiel formuliert:

ZIEL: Dauerwohnen in Hooksiel langfristig und nachhaltig sichern und entwickeln: Westlich der Linie Middeldiek, Tegeler Plate, Robbenplate, Solthörner Straße und Soltwarf soll das Wohnen (Dauerwohnen) zukünftig Vorrang eingeräumt werden

Handlungsempfehlungen:

- Das Dauerwohnen in den **vorhandenen Wohnstrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Änderung und Neuaufstellen von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **WA:** FeWo nur ausnahmsweise oder nicht zulässig) / Nebenwohnsitze ggf. ausschließen
→ SO „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ für Gebiete, die durch Ferienwohnen bereits vorge-/überprägt sind.
 - Wohncharakter durch restriktive/steuernde Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) erhalten

- Prüf- und Handlungsbedarfe werden in fast allen „älteren“ Bebauungsplangebieten gesehen → Prioritäten festlegen, ggf. Instrument der Veränderungssperre einsetzen.
- Baupotenziale für das Dauerwohnen planungsrechtlich absichern.
- Vorrangige Wohnentwicklung der Potenzialflächen zwischen FeWo-Gebiet „Lange Drift“ und den WA-BPlan-Gebieten III/26 (Bakenstraat) und III/46 (Irma-Cornelßen-Str.)
- Neuaufstellen von Bebauungsplänen → **WA**: FeWo nur ausnahmsweise oder nicht zulässig/ Nebenwohnsitze ausschließen
- Mietwohnungsbau anteilig berücksichtigen (z.B. über städtebauliche Verträge)
- Mögliche Siedlungsentwicklungspotenziale aufzeigen, ggf. im Flächennutzungsplan darstellen bzw. erwerben.

ZIEL: Ferienwohnen in Hooksiel nachhaltig sichern und steuern → Entflechtung von Dauerwohnnutzungen. Die touristische Nutzung, insbesondere das Ferienwohnen, soll sich im Osten Hooksiels konzentrieren und gefördert/gestärkt werden (qualitativ aufwerten)

Handlungsempfehlungen:

- Das Ferienwohnen in den **vorhandenen Baustrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Änderung von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **SO „Ferienwohnen“**, Dauerwohnen und Zweitwohnen untergeordnet zulässig, ggf. auch ausschließen
 - Besondere Handlungsbedarfe werden in „älteren“ Bebauungsplangebieten gesehen → Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, um langfristige Auslastung zu erreichen.
- **Die Ausweisung weiterer großflächiger Baupotenziale** für das Ferienwohnen wird zurzeit nicht gesehen. Anlassbezogenen ergänzende Vorhaben sind zu prüfen.

ZIEL: Die infrastrukturellen Angebote für die heimischen Bevölkerung langfristig sichern und gezielt ausbauen. Die Soziale Infrastruktur ist zu erhalten und angepasst zu entwickeln.

Handlungsempfehlungen:

- Mit den Maßnahmen zu Förderung des Dauerwohnens in Hooksiel wird auch die Nachfrage an Kinderbetreuung (Kinderkrippe, Kindergarten) und nach Schulplätzen steigen.
Sukzessive bauliche Umsetzung der vorgesehenen Entwicklungspotenziale
→ gleichmäßige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, ggf. kurz- bis mittelfristiger Anpassungsbedarf
→ Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung oder neue Standorte ausloten.

ZIEL: Die Versorgungsangebote für die Hooksielier Bevölkerung langfristig sichern und gezielt ausbauen. Die Versorgungssituation (täglich Bedarf) ist zu verbessern

Handlungsbedarfe:

- Laut Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK 2015) ist ein weiterer Verbraucher/-Lebensmittelmarkt neben dem Edeka-Standort an der Bäderstraße aufgrund der Rahmenbedingungen (Einwohnerpotenzial, Nachfrageabflüsse nach WHV) nicht ökonomisch tragfähig betreibbar.

- Das EEK soll fortgeschrieben werden, die neuen Erkenntnisse sind abzuwarten. Ggf. ergibt sich hieraus eine Neubewertung falls Rahmenbedingungen/Voraussetzungen sich ändern.
- Saisonale Angebotspalette erweitern. z.B.: zusätzlicher Wochenmarkt mit heimischen/regionalen Produkten → könnte zur Entlastung in saisonalen Spitzenzeiten beitragen und hätte positiven Vermarktungseffekt.

A.3 Horumersiel

Horumersiel ist zusammen mit der Ortschaft Schillig als Nordseeheilbad eingestuft. Als anerkannter Kurort spielt insbesondere der Gesundheitstourismus in Horumersiel eine wesentliche Rolle. Neben den Ferienwohngebieten befinden sich auch spezifische gesundheitsorientierte Einrichtungen in der Ortschaft. In Horumersiel ist der Anteil der Zweitwohnsitze besonders hoch, die langfristige Absicherung der Dauerwohnnutzung hat hier Priorität. Im Rahmen der Projekterarbeitung (Workshops, Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden folgende zukünftige Ziele für Horumersiel formuliert:

ZIEL: Dauerwohnen in Horumersiel langfristig und nachhaltig sichern und entwickeln. Rund um die Straßen Kiebitzhörn, Am Sportplatz, Pommernweg und Am Tief soll dem Dauerwohnen zukünftig Vorrang eingeräumt werden.

Handlungsempfehlungen:

- Das Dauerwohnen in den **vorhandenen Wohnstrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Änderung und (Neuaufstellung) von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **WA**: FeWo nur ausnahmsweise oder ggf. nicht zulässig / Nebenwohnsitze ausschließen
→ Dauerwohnen auch in **SO** „Ferienwohnen“ zulassen
 - Wohncharakter durch restriktive/steuernde Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) erhalten
 - Prüf-/Handlungsbedarfe werden in fast allen „älteren“ Bebauungsplangebieten gesehen → Prioritäten festlegen, ggf. Instrument der Veränderungssperre einsetzen.

ZIEL: Ferienwohnen in Horumersiel nachhaltig sichern und steuern → Entflechtung von Dauerwohnnutzungen. Die touristische Nutzung, insbesondere das Ferienwohnen, soll sich im nördlichen Siedlungsteil Horumersiels konzentrieren und gefördert werden (qualitativ aufwerten)

Handlungsempfehlungen:

- Das Ferienwohnen in den **vorhandene Bastrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Änderung von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **SO** „Ferienwohnen“ für Gebiete die durch Ferienwohnen bereits vorgeprägt sind, Dauerwohnen untergeordnet zulässig, Zweitwohnen ausschließen.
 - Besondere Handlungsbedarfe werden in „älteren“ FeWo-Gebieten gesehen (z.B. Seestraße, Schnepfenweg) → Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, um langfristige Auslastung zu erreichen. => ggf. Zwischennutzung für Personal-Beherbergung in Horumersiel

- Die Ausweisung weiterer großflächiger Baupotenziale ausschließlich für das Ferienwohnen wird nicht gesehen. Anlassbezogene ergänzende Vorhaben sind im Einzelfall zu prüfen.

A.4 Schillig

Schillig ist wie kein anderer Ort im Wangerland durch den Tourismus geprägt. Der Ort ist zusammen mit der Ortschaft Horumersiel als Nordseeheilbad eingestuft. Als anerkannter Kurort und der exponierten Strandlage prägt der Tourismus seit Jahren die Siedlungsstruktur. Das Dauerwohnen spielt nur noch eine sehr untergeordnete Rolle. Übermäßig stark ausgeprägt ist allerdings der Anteil der Nebenwohnsitze (44 %) an der Bevölkerung. Im Rahmen der Projekterarbeitung (Workshops, Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden folgende zukünftige Ziele für Schillig formuliert:

ZIEL: Ferienwohnen in Schillig nachhaltig sichern und steuern. Die touristische Nutzung, insbesondere das Ferienwohnen, soll sich im gesamten Norden Schilligs konzentrieren und gefördert werden (qualitativ aufwerten)

Handlungsempfehlungen:

- Das Ferienwohnen in den **vorhandenen Baustrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Änderung von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **SO „Ferienwohnen und Dauerwohnen“**: für Gebiete, die durch Ferienwohnen bereits vorgeprägt sind FeWo als Hauptnutzung ausweisen / Nebenwohnsitze ausschließen (Z-)
 - ggf. Handlungsbedarfe in den „älteren“ FeWo-Anlagen → Modernisierungs- und Sanierungsbedarf, um langfristige Auslastung zu erreichen.
- Die Ausweisung weiterer Baupotenziale großflächiger Baupotenziale ausschließlich für das Ferienwohnen wird nicht gesehen. Anlassbezogene ergänzende Vorhaben sind im Einzelfall zu prüfen.
- Im Bereich Jadestraße / Up'n Diek soll das Dauerwohnen planungsrechtlich abgesichert werden.
 - Änderung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **WA bleibt, aber** FeWo nur ausnahmsweise oder nicht zulässig / Nebenwohnsitze ausschließen
 - Wohncharakter durch restriktive/steuernde Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung) erhalten

ZIEL: Die Versorgungsangebote für die Schilliger Bevölkerung und Besucher langfristig sichern und gezielt ausbauen. Die Versorgungssituation (täglicher Bedarf) ist zu verbessern.

Handlungsempfehlungen:

- Schaffung einer ausgewogenen **Mindestversorgung** (auch für die örtliche Bewohnerschaft)
 - Zeitliche und räumliche Koordinierung mobiler Verkaufsstände (kleiner Wochenmarkt) und/oder gut sortierter Kiosk im Zusammenhang mit einem Dauercampingplatz
- **(Ganzjahres-)Angebote für Dauercamper verbessern**
 - Ausweisung eines Campingplatzes binnendeichs (z.B. Potenzialfläche südlich) prüfen

A.5 Minsen-Förrien

Die Ortschaft Minsen-Förrien ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Strand in Teilen touristisch geprägt. Neben den üblichen Ferienwohnnutzungen gibt es auch Hotels und Restaurants. Minsen-Förrien zeichnet zudem ein bauhistorisch interessanter und gut erhaltender Ortskern aus. Die Ortslage Minsen-Förrien gehört zum Geltungsbereich der gemeindlichen Zweckentfremdungssatzung. Im Rahmen der Projekterarbeitung (Workshops, Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden folgende zukünftige Ziele für Minsen-Förrien formuliert:

ZIEL: Dauerwohnen langfristig sichern und entwickeln, FeWo- und Zweitwohnnutzung in Minsen-Förrien eindämmen →. In allen bestehenden Bebauungsplänen soll dem Dauerwohnen zukünftig Vorrang eingeräumt werden.

Handlungsempfehlungen:

- Das Dauerwohnen in den **vorhandenen Wohnstrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Änderung und Neuaufstellen (§ 34-Gebiet um Förriener Loog) von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **WA:** FeWo bedingt zulässig / Nebenwohnsitze ggf. ausschließen
 - Wohncharakter und Nachbarschaften der vorhandenen EFH-Gebiete durch restriktive/steuernde Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) erhalten
 - Dorfinterne Immobilienbörse initiieren
 - Bewohnerschaft hinsichtlich „Zweckentfremdung“ sensibilisieren
- **B-Plan zur Sicherung der gemischten Strukturen im Ortskern von Minsen z.B. als Dorfgebiet (MD)**
 - Bauvorhaben im Ortskernbereich werden zurzeit nach § 34 BauGB beurteilt → Um die dörfliche gemischte Nutzungsstruktur, insbesondere die Berücksichtigung der kulturhistorischen Bauten und Kirchen, zukünftig zu gewährleisten, ist die Steuerung durch eine verbindliche Bauleitplanung anzuraten.
 - Weitere Baupotenziale für die Wohnbauentwicklung werden nicht gesehen. Die bestehende FNP-Wohnbaufläche nördlich der Kreisstraße ist demgemäß kritisch zu prüfen.

ZIEL: Ferienwohnen im Bereich Norderaltendeich nachhaltig sichern und steuern → Zulassen von Dauerwohnnutzungen. Die touristische Nutzung insbesondere das Ferienwohnen soll sich in dem bereits vorgeprägten Bereich weiter etablieren.

Handlungsempfehlungen:

- Das Ferienwohnen in den **vorhandene Baustrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Aufstellen eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Bestandssituation (jetzt § 34-Gebiet) → **SO „Ferienwohnen und Dauerwohnen“:** Aufgrund der Vorprägung FeWo als Hauptnutzung ausweisen / Nebenwohnsitze ggf. ausschließen
- **Die Ausweisung weiterer Baupotenziale** für das Ferienwohnen wird **nicht** gesehen.

A.6 Tettens

Die Ortschaft Tettens verfügt über eine gute soziale Infrastrukturausstattung (Kindergarten und Schule). Leider hat die Ortschaft in den letzten Jahren erhebliche Bevölkerungsverluste (-20 %) verzeichnet. Der Ort verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung (Kindergarten und Grundschule). Allerdings ist die Versorgungssituation aufgrund der Schließung des Lebensmittelmarktes im Ortszentrum marginal. Die Siedlungsstruktur zeichnet sich durch ältere, locker bebaute EFH-Gebiete aus. Bei der Bestandsaufnahme waren einige Leerstände festzustellen. Im Rahmen der Projekterarbeitung (Workshops, Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden folgende zukünftige Ziele für Tettens formuliert:

ZIEL: Dauerwohnen und Innenentwicklung in Tettens forcieren, zielgruppenspezifische Einrichtungen (z.B. Seniorenwohnen, -pflege) fördern. In den bestehenden Bebauungsplänen soll dem Dauerwohnen zukünftig Vorrang eingeräumt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen eine verträgliche Nachverdichtung gewährleisten.

Handlungsempfehlungen:

- Das Dauerwohnen in den vorhandenen Siedlungsstrukturen planungsrechtlich absichern.
 - Änderung und Neuaufstellen von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **WA:** FeWo bedingt zulässig / Nebenwohnsitze ggf. ausschließen
 - Wohncharakter und Nachbarschaften der vorhandenen EFH-Gebiete durch restriktive/steuernde Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) erhalten
 - Altimmobilien/Leerstände für infrastrukturelle Einrichtungen / Versorgungseinheit prüfen,
 - Bewohnerschaft sensibilisieren und mobilisieren (vakante Objekte mitteilen, genossenschaftliches Handeln)

ZIEL: Freizeitrelevante Nutzungen etablieren

Eine Ergänzung zum jetzigen freizeitorientierten Angebot an der Küste schaffen, um langfristige positive Effekte für die Bewohnerschaft zu erzielen (Nachfragesteigerung) → Mindestversorgung verankern, bestehende Angebote absichern und ergänzen.

A.7 Waddewarden

Die Ortschaft Waddewarden verfügt über eine kinderorientierte Infrastrukturausstattung (Kindergarten). Waddewarden weist eine kompakte Siedlungsstruktur auf, alle Baugebiete sind über Bebauungspläne abgesichert. Die Dorfmitte zeichnet sich durch ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude aus. Im Rahmen der Projekterarbeitung (Workshops, Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden folgende zukünftige Ziele für Waddewarden formuliert:

ZIEL: Dauerwohnen langfristig sichern und entwickeln, Zweitwohnnutzung in Waddewarden eindämmen und langfristig verhindern →. In allen bestehenden Bebauungsplänen soll dem Dauerwohnen zukünftig Vorrang eingeräumt werden. Bei Neuausweisungen sind Zweckentfremdungen (Nebenwohnsitze und Ferienwohnen) auszuschließen.

Handlungsbedarfe:

- Das Dauerwohnen in den **vorhandenen Wohnstrukturen** planungsrechtlich absichern.
 - Änderung und Neuaufstellen von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Bestandssituation → **WR/WA**: FeWo bedingt zulässig / Nebenwohnsitze ggf. ausschließen
 - Wohncharakter und Nachbarschaften der vorhandenen EFH-Gebiete durch restriktive/steuernde Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) erhalten
 - Dorfinterne Immobilienbörse initiieren
 - Bewohnerschaft hinsichtlich „Zweckentfremdung“ sensibilisieren
- **Baupotenziale** für das Dauerwohnen planungsrechtlich absichern.
 - Neuaufstellen von Bebauungsplänen → **WA**: FeWo nicht zulässig/ Nebenwohnsitze ausschließen → Vorrangiges Potenzial „alter“ Sportplatz (Innenentwicklung), Arrondierungsflächen prüfen (Süden: Fläche für Friedhofserweiterung, Fläche nördlich der Hooksieder Straße)

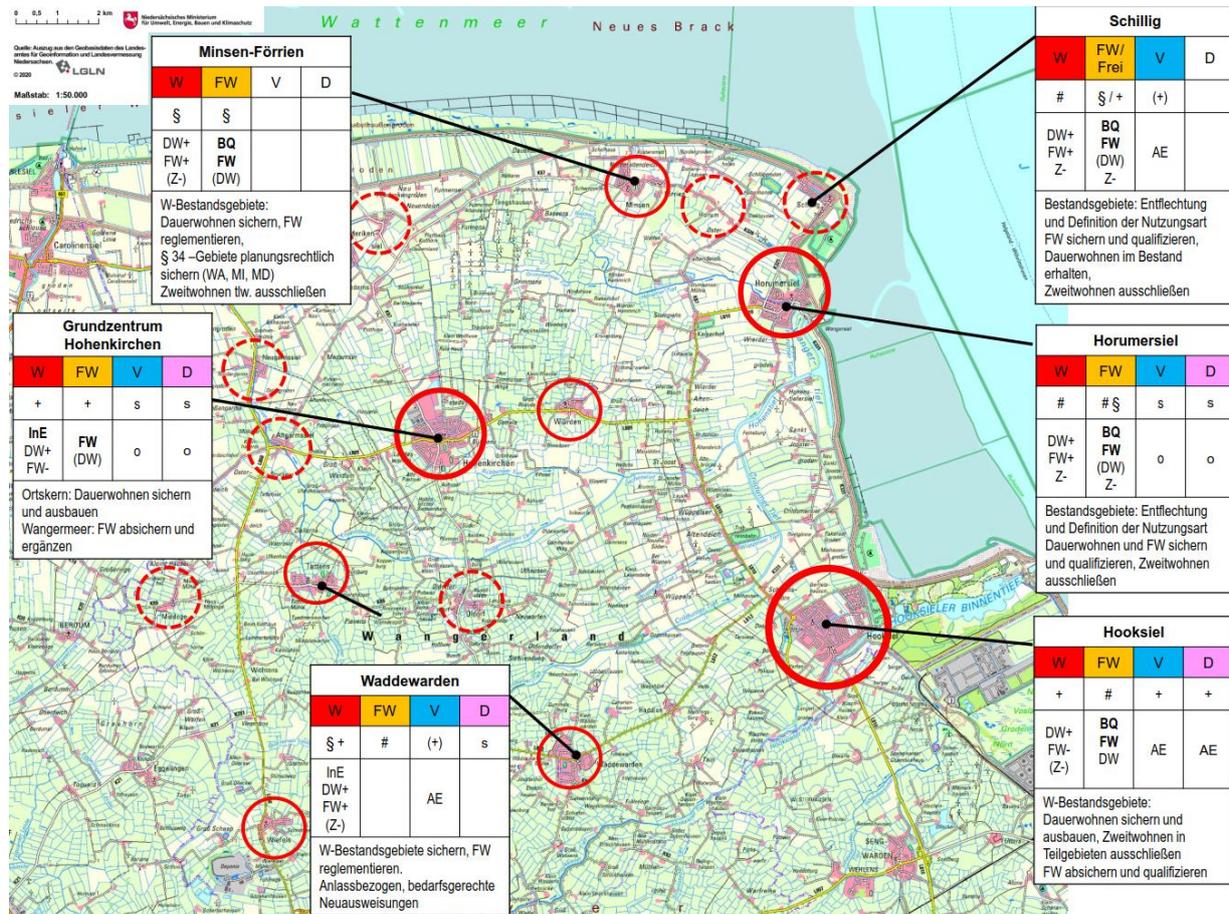
B. Konzept – Räumliche Zielaussagen

Die zunächst Ortschaft bezogenen formulierten Zielaussagen sind im Kontext der zukünftigen gesamtgemeindlichen Entwicklung zu betrachten und zu bewerten. Aufbauend auf der analysierten Ausgangslage der Ortschaften, wird nachfolgend versucht die Zielaussagen für die Ortschaften hinsichtlich ihrer Funktionen und Aufgaben vor dem Hintergrund einer gesamtgemeindlichen Betrachtung zu werten. Zur einheitlichen Übersicht wurde das unten stehende Schema entwickelt. Berücksichtigt werden nur die Ortschaften, die hinsichtlich ihrer Ausstattung (s. Ausgangslage) eine Funktion in Hinblick auf Wohnen, Tourismus, Daseinsvorsorge/ soziale Infrastruktur oder tägliche Versorgung eine gemeindliche Relevanz aufweisen.

Entwicklungsaussagen zu den Ortschaften (Beispiel Hohenkirchen):

Grundzentrum Hohenkirchen				Erläuterung
W	FW	V	D	Funktionszuweisungen: W = Wohnen, FW = Ferienwohnen/Frei = Freizeiteinrichtungen, V = Versorgung, D = Daseinsvorsorge
+	+	s	s	Handlungsbedarf: + = Neuausweisung, (+) = Ergänzung/ Erweiterung, S = Sichern der Angebote, § = planungsrechtlich absichern/klarstellen, # = Nutzungen entflechten
InE DW+ FW-	FW (DW/ Z)	o	o	Handlungsempfehlungen: InE = Innenentwicklung forcieren, DW+ = Dauerwohnen absichern, (DW) = Dauerwohnen untergeordnet, FW+ = Ferienwohnen reglementieren, Z- = Zweitwohnsitze reglementieren, (Z-) = Zweitwohnsitze in Teilgebieten reglementieren, BQ = Bestandsqualifizierung, AE = Angebotserweiterung
Ortskern: Dauerwohnen sichern und ausbauen Wangermeer: FW absichern und ergänzen				Wesentliche Entwicklungsziele

Gesamtgemeindliches Zielkonzept



Auf der Grundlage des gesamtgemeindlichen Zielkonzeptes sind für die einzelnen Ortschaften räumliche Entwicklungsziele umgesetzt worden. Vor dem Hintergrund der Umsetzbarkeit (Aufstellen, Ändern von Bebauungsplänen) wurden die Zielsetzungen ausdifferenziert. Dennoch bilden die Zielkonzepte ausreichend Spielraum bei der konkreten Umsetzung, um z.B. Clusterungen vorzunehmen.

Die nachfolgenden räumlichen Zielaussagen für die einzelnen Ortschaften sind das Ergebnis einer städtebaulichen Analyse und Bewertung sowie der politischen Beratungen und öffentlichen Diskussionen mit einer Würdigung in einem gesamtgemeindlichen Kontext. Das Zielkonzept bildet einen Orientierungsrahmen für zukünftige gemeindliche Entscheidungen hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung. Dabei steht die Innenentwicklung im Sinne einer Neuordnung des Bestandes (Schutz des Dauerwohnens) im Vordergrund.

Räumliches Zielkonzept - Erläuterung der Legende (Lesehilfe)

Die für die relevanten Ortschaften ausgearbeiteten räumlichen Zielkonzepte folgen einem einheitlichen Legendenschema:

<p>LEGENDE</p> <p>Zukünftige Entwicklungsziele</p> <p> Allgemeines Wohngebiet + FeWo ausnahmsweise zulässig - FeWo nicht zulässig</p> <p> Allgemeines Wohngebiet Festsetzungen weiterhin gültig/ *geringfügig anzupassen</p> <p> Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung FeWo = Ferienwohnen DW = Dauerwohnen Z = Zweitwohnen</p> <p> Sonstiges Sondergebiet Festsetzungen weiterhin gültig/ geringfügig anzupassen</p> <p> Mischgebiet - FeWo ausnahmsweise zulässig Dorfgebiet - FeWo ausnahmsweise zulässig</p>	<p>Erläuterung:</p> <p>Als Zielaussage werden Allgemeine Wohngebiete vorgeschlagen. + = Die Ferienwohnnutzung ist ausnahmsweise zulässig, sollte aber reglementiert werden. - Ferienwohnnutzung nicht zulässig</p> <p>Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne gehen mit den aktuellen (konzeptionellen Zielaussagen) konform, ggf. sind geringe Anpassungen notwendig</p> <p>Festsetzungsvorschlag für die überwiegend FeWo genutzten Bestandsgebiete. Neben dem Ferienwohnen als Hauptnutzung sollten auch Dauer-/und Zweitwohnen zulässig sein.</p> <p>Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne gehen mit den aktuellen (konzeptionellen Zielaussagen) konform.</p> <p>Als Zielaussage werden Misch- oder Dorfgebiete vorgeschlagen. + = Die Ferienwohnnutzung ist nur ausnahmsweise zulässig, sollte zudem reglementiert werden.</p>
<p>D* Maß der baulichen Dichte prüfen</p> <p>Z-/Z- Zweitwohnsitze reglementieren</p>	<p>Um die kleinräumigen Baustrukturen zu schützen ist die bauliche Dichte über z.B. Wohneinheiten pro Gebäude oder Grundstück zu definieren.</p> <p>Der Ausschluss von Zweitwohnsitzen wird zukünftig in diesen Gebieten angeraten, um eine weitere strukturverändernde Zweckentfremdung einzudämmen.</p>
<p> Empfehlung Neuaufstellung B-Plan WA</p> <p> Empfehlung Neuaufstellung B-Plan SO</p> <p> Empfehlung Neuaufstellung B-Plan MI/MD</p> <p> Neuaufstellung/Änderung B-Plan beschlossen</p>	<p>In diesen Gebieten wird vorgeschlagen zur zukünftigen Steuerung der Siedlungsentwicklung einen Bebauungsplan neu aufzustellen.</p> <p>Es handelt sich hier zumeist um Gebiete, die nach § 34 BauGB beurteilt werden. Das heißt ein Bauvorhaben ist genehmigungsfähig, wenn es sich nach Art und Maß in die Struktur einfügt. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind diese Bestimmungen nicht ausreichend und den hinsichtlich der Zielsetzungen zumeist nicht förderlich.</p> <p>Neuaufstellung bereits politisch beschlossen</p>

Potenziale	
	Wohnen (Dauerwohnen)
	Sondergebiet (Ferienwohnen/ Dauercampen)
	Gewerbe
	Soziale Infrastruktur

Die Flächenpotenziale sind überwiegend als Möglichkeiten zur weiteren Siedlungsentwicklung zu werten. Sie sind weder mit einem konkreten Bedarf noch einer eventuellen Flächenverfügbarkeit abgeglichen. Sie sind demzufolge als langfristige Absichtserklärungen zu werten.

Bei den übrigen Darstellungen wie beispielweise eine zentraler Versorgungsbereich und den planungsrechtlichen Aussagen handelt es sich jeweils um nachrichtliche Übernahmen anderer vorhandener Planungen (Einzelhandelsentwicklungskonzept, rechtsgültige Bebauungspläne der Gemeinde oder Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan).

B.1 Räumliches Zielkonzept Hohenkirchen

Für den zentralen Ort Hohenkirchen soll es zukünftig eine klare Trennung zwischen den wohnbestimmten Kernbereich und den touristischen Nutzungen rund ums Wangermeer geben. Deshalb werden Ferienwohnnutzungen zukünftig nicht mehr in den Wohngebieten des Kernbereichs zugelassen. Dem Dauerwohnen wird hier absoluter Vorrang eingeräumt. Gleichzeitig wird die Entwicklung der touristischen Wohnnutzungen im Bereich Wangermeer durch Neuausweisungen und Umwidmungen gefördert.

Baugebiete im Ortskernbereich:

- Für den wohngeprägten Kernbereich des Ortes wird überwiegend bestimmt, dass Ferienwohnnutzungen zukünftig ausnahmsweise nicht zulässig sind (WA-).
- Entlang der Ortsdurchfahrt und innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können Ferienwohnnutzungen im angemessenen Rahmen zugelassen werden (WA+).
- Flankierend ist eine adäquate Dichteregelung über die Maßgabe z.B. WE/Gebäude/oder Grundstück zu treffen. Dies betrifft insbesondere die älteren EFH-Gebiete mit einer zulässigen II-geschossigen Bebauung (D*)
- Neuere B-Pläne werden in ihren Festsetzungen bestätigt (z.B. WA oder SO).

WANGERMEER

- Rund ums Wangermeer werden die touristischen Wohnnutzungen/Nutzungen in ihrem Bestand bestätigt.
- Grundsätzlich soll die Ferienwohnnutzung in den neuen/zu ändernden SO-Gebieten zwar den Hauptnutzungszweck darstellen, um aber die Möglichkeiten für etwaige Nutzungszyklen zu erhöhen, sind auch Zweitwohnsitze und das Dauerwohnen zulässig. So kann ein Zweitwohnsitz auch an Feriengäste vermietet werden und später als dauerhafter „Altersruhesitz“ dienen.
- Einbezogen in die SO-Ausweisung werden auch die Bereiche an der Helmsteder Straße (EFH-Bestandsbebauung am Siedlerweg und die landwirtschaftliche Hoffläche

gegenüber der Badebucht). Langfristig können hier entsprechend Umnutzungen zum touristischen Wohnen stattfinden.

B.2 Räumliches Zielkonzept Hooksiel

Die oberste Zielsetzung für die Ortschaft Hooksiel ist die Entflechtung von Dauer- und Ferienwohnnutzungen. Hooksiel weist großflächig ältere EFH-Gebiete aus, die bei fortschreitender Prägung durch Ferien- und Zweitwohnen den eigentlichen EFH-Wohncharakter einbüßen. Dieser Zweckentfremdung ist auch hinsichtlich der Aufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ entgegenzuwirken.

Die räumliche Zielkonzeption:

Wohnbestimmter zentraler Siedlungsbereich (westlich Middeldiek):

- Um das Dauerwohnen langfristig in weiten Teilen zu sichern und zu entwickeln, werden diese Siedlungsbereiche weiterhin als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Da FeWo-Nutzungen fast überall vorhanden sind, sollte diese Nutzung auch zukünftig ausnahmsweise, also untergeordnet zulässig sein. Das Maß der Zulässigkeit sollte sich an den vorhandenen Strukturen orientieren, auch ein kleinräumiger Ausschluss bei reinen Wohnbeständen ist grundsätzlich möglich.
- Vorrangig sind die älteren großflächigen EFH-Gebiete westlich und östlich der Friesenstraße planungsrechtlich abzusichern. Die kleinstrukturierten Gebiete weisen überwiegend eine eingeschossige Bebauung auf; nach geltenden Planungsrecht ist eine II-geschossige Bebauung aber möglich, eine Dichteregulierung ist somit unbedingt anzustreben. Zusätzlich ist in Teilen der Gebiete ein „saisonaler Leerstand“ bedingt durch die Anhäufung von Zweitwohnsitzen feststellbar → zukünftiger Ausschluss von Zweitwohnsitzen.
- Entlang der Langestraße, der Viethstraße und des Altendeichs fehlen bisher planungsrechtliche Festsetzungen. Die Zulässigkeit der Bebaubarkeit wird über den § 34 BauGB bestimmt. Dies wird zukünftig nicht ausreichen, um die städtebaulichen Ziele einer nachhaltigen Steuerung der Wohnentwicklung in diesen Bereichen zu sichern, die bereits einen hohen Anteil an FeWo-Nutzungen aufweisen → Neuaufstellung von Bebauungsplänen (WA +) empfohlen und Dichteregulierung.
- Anders ist die Neuaufstellung im Bereich der Georg-Adden-Straße zu beurteilen. Der Anteil der FeWo-Nutzungen ist noch als gering einzustufen, zudem weist das Gebiet eine homogene Kleinteiligkeit auf → Neuaufstellung (WA-) mit Dichteregulierung.
- Neue Wohnbaupotenziale sind vorrangig im zentralen Bereich zwischen Middeldiek und Irma-Cornelßen-Str./Bakenstraat zu entwickeln. Hier könnten auch weitere infrastrukturelle Einrichtungen entwickelt werden.
- Neuere B-Pläne werden in ihren Festsetzungen bestätigt.

Touristisches Wohnen

- Entlang der Straße Middeldiek sind die durch FeWo-Nutzungen geprägten Gebiete (Lange Drift, Tegeler Plate und nördl. Robbenplate) entsprechend durch Sonstige Sondergebiete abzusichern. Die Nutzungspalette ist über die genaue Erfassung der Bestandssituation und zukünftiger Planungsabsichten festzulegen → SO, Fewo als Hauptnutzung, Dauerwohnen untergeordnet (DW) und Zweitwohnen.
- Eine Neuausweisung ausschließlich für FeWo-Nutzungen wird nicht vorgesehen.

B.3 Räumliches Zielkonzept Horumersiel

Die Siedlungsstruktur von Horumersiel ist stark durch das touristische Wohnen geprägt. Nur noch in wenigen Bereichen dominiert das Dauerwohnen. Insbesondere der hohe Anteil an Zweitwohnsitzen wirkt sich bereits strukturverändernd aus.

Aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnsitzen wird für den gesamten Zentralen Bereich Horumersiels zukünftig die Zweitwohnsitznutzung reglementiert (Z-).

Ursprünglich wohngeprägte Bereiche:

- Das Dauerwohnen ist in vielen Bereichen Horumersiels nicht mehr prägend. Die ehemaligen reinen und allgemeinen Wohngebiete im Bereich Kiebitzhörn, Pommernweg und Am Tief sollen für das Dauerwohnen langfristig gesichert werden → WA+, somit FeWo untergeordnet zulässig.
- Auf der Grundlage einer kleinräumigen Bestandsanalyse ist zu prüfen, ob weitere Bereiche (ggf. Am Huf) als WA+ planungsrechtlich abgesichert werden können („Clusterung“).
- Neuere B-Pläne werden in ihren Festsetzungen bestätigt.

Überwiegend touristisch geprägte zentrale Bereiche:

- Es ist zwangsläufig festzustellen, dass die Überprägung der touristischen Wohnnutzung in Horumersiel ein Maß angenommen hat, das eine Ausweisung als Wohngebiet in vielen Bereichen nicht mehr erlaubt, da es dem Charakter nach nicht mehr dem Wohnen (Dauerwohnen) dient bzw. nie gedient hat. Dementsprechend werden die betroffenen Bestandsgebiete als SO Ferienwohnen/Dauerwohnen mit Z-ausgewiesen.
- Als mögliche funktionale Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches bleibt die Festsetzung des Mischgebietes im Baugebiet Heinrich-Tjarks-Str. bestehen (MI+).

Touristisch geprägte Gebiete im Norden

- Die Bestandsgebiete im Norden von Horumersiel sind überwiegend als Ferienhausanlagen konzipiert worden. Eine Dauerwohnnutzung war nie vorrangiges Planungsziel. → Umwidmung in SO, Fewo als Hauptnutzung, Dauerwohnen untergeordnet (DW) und Ausschluss von Zweitwohnen.
- Nach differenzierter Bestandaufnahme im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte ist die Nutzungspalette genau zu definieren.
- Neuausweisungen großflächiger Baupotenziale ausschließlich für das Ferienwohnen werden nicht vorgesehen.

B.4 Räumliches Zielkonzept Schillig

Die Ortschaft Schillig ist eine touristische Destination. Die zukünftigen Zielsetzungen sind somit insbesondere der Sicherung und der Entwicklung der touristischen Funktionen zu werten. Der hohe Anteil der Zweitwohnsitze untergräbt die vorrangige Nutzung des Ferienwohnens und ist nicht zweckdienlich.

Aufgrund des hohen Anteils an Nebenwohnsitzen werden zukünftig für den gesamten besiedelten Bereich Zweitwohnsitze ausgeschlossen (Z-).

Überwiegend durch touristisches Wohnen geprägte Bereiche:

- Das Dauerwohnen ist in Schillig nur noch im Bereich Jadestraße/Up'n Diek präsent. In diesem Allgemeinen Wohngebiet soll das Dauerwohnen langfristig gesichert werden → WA+. Zweitwohnnutzungen sind auszuschließen. Flankierend ist die Bebauungsdichte (WE/Gebäude) zu regeln.
- Der Großteil der als WA/WR planungsrechtlich abgesicherten Gebiete sind als Ferienwohnsiedlungen zu bezeichnen. Um langfristig den Nutzungszweck abzusichern, sind diese als Sondergebiete umzuwidmen → SO mit Fewo als Hauptnutzung, Dauerwohnen untergeordnet und Zweitwohnen ausschließen Z-.
- Ebenfalls eine Anpassung sollte im Bereich des im Ortszentrum festgesetzten Kerngebietes erfolgen. Die Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO erfolgt in der Regel für Gebiete, die der Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Keiner dieser Aspekte trifft zu. Der Ortskernbereich von Schillig ist eher touristisch geprägt und sollte als SO-Gebiet mit einer entsprechenden Nutzungspalette ausgewiesen werden.
- Es wird ggf. ein Potenzial für weitere Parkplätze und Dauercamping-Stellplätze binnendeichs gesehen. Ein ganzjährig betriebener Campingplatz wäre eine sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebotes. Die damit verbundenen saisonverlängernden Auslastungen könnten positive Effekte auch auf andere Angebote (Kiosk, Restaurant) haben und zu einer allgemeinen qualitativen Verbesserung führen.
- Die großflächige FNP-Darstellung „SO Beherbergungsbetrieb“ sollte kritisch auf Darstellungsrelevanz/Aktualität überprüft werden.

B.5 Räumliches Zielkonzept Minsen-Förrien

Für die Ortschaft Minsen-Förrien gilt es zukünftig das Dauerwohnen zu sichern und eine räumliche Entflechtung vom Ferienwohnen zu erreichen. Gleichzeitig sind die kleinstrukturierten EFH-Gebiete und der historische Ortskern zu schützen.

Überwiegend wohngenutzte Siedlungsbereiche:

- Das Dauerwohnen ist im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes (westlich Hohenriede) noch deutlich präsent. In diesen Wohngebieten (WA/WR) soll das Dauerwohnen langfristig gesichert werden → WA+. Die zukünftige Zulässigkeit der FeWo-Nutzungen sollte sehr restriktiv festgesetzt werden, ggf. kann auch für Teilbereiche ein Ausschluss festgelegt werden (Clusterung). Zweitwohnnutzungen sollten im Bereich des Kastanienweges zukünftig ausgeschlossen werden (überdurchschnittlich und gehäuft vorhanden), um einer strukturellen Veränderung entgegenzuwirken.
- Die südlichen Gebiete weisen überwiegend eine eingeschossige Bebauung auf; nach geltendem Planungsrecht ist eine II-geschossige Bebauung aber möglich, eine Nachregulierung der Dicht ist somit unbedingt anzustreben (D*). Da FeWo-Nutzungen und auch ein Hotel vorhanden sind, sollten Beherbergungsbetriebe auch zukünftig ausnahmsweise, also untergeordnet zulässig sein
- Ebenfalls planungsrechtlich anzupassen ist der Bereich Minser Birkenweg → WA + und flankierend Regelung der Bebauungsdichte (D*, z.B. WE/Gebäude).

Nach § 34-BauGB beurteilte Gebiete

- Um den Dorfkern mit seiner prägenden Bebauung und der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur zukünftig zu sichern, ist die Steuerung durch eine verbindliche Bauleitplanung anzustreben. Bauvorhaben werden derzeit nach § 34 BauGB beurteilt. Eine differenzierte Bestandsaufnahme in diesem Bereich ist unbedingt notwendig, um

die vorhandenen und geplanten Nutzungen adäquat festsetzen zu können. Es wird die Ausweisung eines Dorfgebietes ggf. Mischgebietes vorgeschlagen MD + (MI +), FeWo-Nutzungen / Beherbergungsbetriebe untergeordnet zulässig.

- Ebenfalls nach § 34 BauGB wird der Bereich Förriener Loog/Störtebeckerstraße beurteilt. Um das Dauerwohnen langfristig zu sichern, wird die Ausweisung eines WA+-Gebietes vorgeschlagen. Die zum Teil kleinstrukturierte Bebauung ist über eine Regelung der Bebauungsdichte (z.B. WE/Gebäude) abzusichern.
- Die Absicherung als Sondergebiet FeWo (DW untergeordnet) wird für den der § 34-Bereich am Norderaltendeich vorgesehen. Die Ferienwohnnutzung ist bereits prägend, sodass die zukünftige Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes zweckdienlich ist.

B.6 Räumliches Zielkonzept Tettens

Für die Ortschaft Tettens wurde die Chance gesehen, über die Entwicklung einer freizeitorientierten Infrastruktur (Dauercampingplatz, Tiny-Houses) positive Impulse und Synergien für die Ortschaft zu erreichen. Auf der hierfür vorgesehenen Fläche sind allerdings bereits Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (s.u.). Hinsichtlich dieser Zielsetzung und der bisherigen Entwicklungstendenzen (abnehmende Bevölkerungszahl) enthalten die nachfolgenden Planungsempfehlungen vergleichsweise weniger restriktive Festsetzungen hinsichtlich der zukünftigen Ferien- und Zweitwohnnutzung.

Weite Teile des Siedlungsbereiches → Feststellungssatzung:

- Entlang der Hauptstraße und im Bereich der Straßenzüge Mühlenwarf, Friesenweg, Zum Schwimmbad, Schulstraße und Postweg fehlen bisher planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen. Die Zulässigkeit der Bebaubarkeit wird über den § 34 BauGB bestimmt. Dies wird zukünftig nicht ausreichen, um die städtebaulichen Ziele einer nachhaltigen Steuerung der Wohn- und Dorfentwicklung in diesen Bereichen zu sichern → Neuaufstellung von Bebauungsplänen (MD/MI+ und WA+) mit untergeordneter Zulässigkeit von FeWos, zur Steigerung der touristischen Attraktivität des Ortes.
- Um eine verträgliche Innenverdichtung für den ganzen Ortsbereich zu gewährleisten, wird es notwendig sein, die Dichte (z.B. WE/Gebäude) zu definieren und eine dorfgerechte Nachverdichtung zu ermöglichen: D*.

Bebauungsplangebiete

- Die vorhandenen Bebauungspläne sind bis den Bereich Rosenweg (nur D*) in ihren Festsetzungen zum Maß und Art der baulichen Nutzung anzupassen. In diesen Wohngebieten (WA und MD II) soll das Dauerwohnen langfristig gesichert werden → WA+. Die zukünftige Zulässigkeit der FeWo-Nutzungen sollte sehr restriktiv festgesetzt werden, ggf. kann auch für Teilbereiche ein Ausschluss festgelegt werden (Clusterung).

Fläche für freizeitorientierte Nutzungen

- Die geplanten freizeitrelevanten Nutzungen im Süden Tettens (Ganzjahres-Camping) sind hinsichtlich der ausgewiesenen, großflächigen Kompensationsflächen (Kompensationsflächen-Pool) in diesem Bereich in der Umsetzbarkeit kritisch zu prüfen. Eine Machbarkeit sollte mit dem LK Friesland unbedingt abgestimmt werden. Alternativ bieten sich die benachbarten Freiflächen südlich des Tettenser Freibades oder im nördlichen Bereich die im FNP als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche nördlich des Kindergartens an.

B.7 Räumliches Zielkonzept Waddewarden

In der Ortschaft Waddewarden dominiert die Dauer-Wohnnutzung. Zweckentfremdungen im Sinne von Ferien- und Zweitwohnnutzung sind vorhanden, wirken sich aber noch nicht strukturverändernd aus (Ausnahme: Von-Thünen-Str.). Zukünftig sollte die Ferienwohnnutzung insbesondere in den älteren EFH-Gebieten restriktiv gesteuert werden. Die Notwendigkeit eines generellen Ausschlusses von Zweitwohnsitzen wird zurzeit nicht gesehen. Die steuernden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung (FeWo-Nutzungen nur ausnahmsweise) kombiniert mit Regelungen zum Maß der baulichen Nutzungen und zur Zulässigkeit von z.B. Wohneinheiten pro Gebäude werden als ausreichend erachtet, um die bestehenden Strukturen zu schützen.

Wohnbestimmter Siedlungsbereich:

- Um das Dauerwohnen langfristig in den Siedlungsbereichen zu sichern und zu entwickeln, werden diese überwiegend als Allgemeine Wohngebiete bestätigt. Da FeWo-Nutzungen/ Beherbergungsbetriebe verstreut vorhanden sind, sollte die Nutzung zukünftig ausnahmsweise, also untergeordnet, aber weiterhin zulässig sein. Das Maß der Zulässigkeit sollte sehr restriktiv ausfallen und sich an den vorhandenen realen Strukturen orientieren. Der kleinräumige Ausschluss von FeWo-Nutzungen bei reinen Wohnbeständen ist grundsätzlich möglich und anzustreben (Clusterung).
- Die kleinstrukturierten Gebiete weisen überwiegend eine eingeschossige Bebauung auf; im nördlichen Siedlungsbereich ist nach geltendem Planungsrecht eine II-geschossige Bebauung möglich, eine Dichteregulierung (z.B. WE/Gebäude) ist somit unbedingt anzustreben (D*). Eine Regulierung der Ausnutzbarkeit ist in allen B-Plangebieten erforderlich, um eine dorfverträgliche Innenverdichtung zukünftig zu gewährleisten.
- Zusätzlich ist im südwestlichen Teilbereich ein „saisonaler Leerstand“ bedingt durch die Anhäufung von Zweitwohnsitzen feststellbar → zukünftiger Ausschluss von Zweitwohnsitzen (Z-).

Dorfkern:

- Der Dorfkerne entlang der Erschließungsachsen ist gemäß der tatsächlichen Nutzungsstruktur und zukünftigen Zielsetzungen als MI/MD festzulegen. Beherbergungsbetriebe sollten allgemein zulässig sein. Aufgrund der denkmalgeschützten Ensemblewirkung sind Bauvorhaben in Art und Maß verträglich einzupassen.
- Der Flächennutzungsplan weist noch nicht verbindlich geplante Wohnbauflächen auf. Insbesondere die Wohnbaufläche auf der als Sportplatz genutzten Flächen im Ortskern wäre ein geeignetes Innenentwicklungspotenzial. Es werden zudem weitere Entwicklungspotenziale im Nordosten gesehen.

B.8 Siedlungsentwicklung - Kleinere Ortschaften

Zielsetzungen: Kleinere Ortschaften (Binnenlagen):

Die vorrangige Entwicklungsaufgabe der kleineren Ortschaften wird in der Stabilisierung der vorhandenen dörflichen Struktur gesehen. Dabei sind Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen und Neuausweisungen nur als kleinräumige Arrondierungen vorzusehen.

Zielsetzungen sind:

- Stabilisieren der Bevölkerungszahl
- Bewahren und Sichern der Sozialstruktur (Nachbarschaften, Vereine)
- Weiterentwicklung der typisch dörflichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Ortsbild, Baudenkmale)
- Mindestversorgungsmöglichkeiten sichern/bereitstellen
- Planungsrechtliche Absicherung und Steuerung sowie Schaffung neuer Baumöglichkeiten (Umnutzung, Verdichtung, Anbau, Hintergrundstücksbebauung)

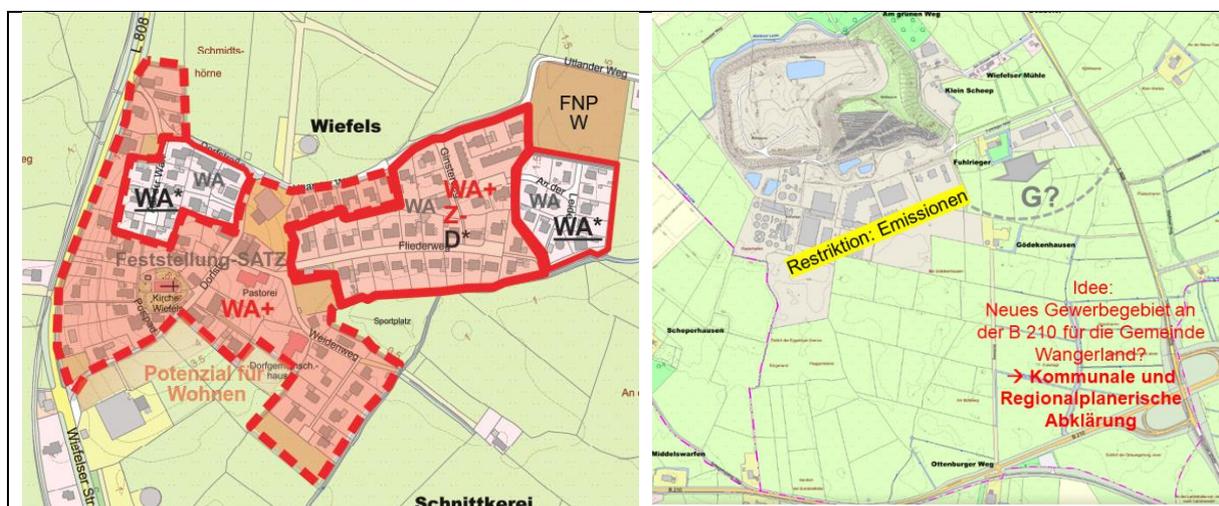
Nachfolgend werden die Ortschaften betrachtet deren Siedlungsbestand über Satzungen gemäß § 34 BauGB („im Zusammenhang bebaut“) und Bebauungspläne abgesichert ist. Altgarmssiel und Horum erfüllen diese Kriterien nicht.

Es sollte grundsätzlich in **Altgarmssiel** geprüft werden, ob der Siedlungsbestand durch eine Innenbereichs-/Feststellungssatzung klargestellt werden könnte, um zukünftige Bauvorhaben im Sinne einer Eigenentwicklung zu ermöglichen

B.8.1 Wiefels

Die Ortschaft Wiefels hat knapp über 300 Einwohner und noch vorhandene Siedlungsreserven für die Wohnbebauung. Der Siedlungsbestand ist über drei Bebauungspläne abgesichert und mit einer Feststellungssatzung definiert. Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden für die Ortschaft Wiefels aufgrund der räumlichen Nähe zur Stadt Jever Entwicklungsperspektiven gesehen. Nach Aussagen der Workshop-Mitglieder ist von einem Erwerb der FNP-Reservefläche im Nordosten nicht auszugehen, die FNP-Darstellung ist folglich zu prüfen. Alternativ könnten Flächen am südlichen Siedlungsrand (ehemalige LWS-Nutzflächen) kurzfristig erworben werden und als Siedlungspotenzial deklariert werden. Um die Innenentwicklung weiter zu forcieren, können im Bereich der Feststellungssatzung und des Baugebietes Fliederweg neue Bebauungspläne aufgestellt bzw. angepasst werden (WA+). Grundsätzlich sollte zudem mindestens die Zulässigkeit der Wohneinheiten pro Gebäude im gesamten Siedlungsbereich definiert werden, um eine adäquate dörflich angepasste Innenentwicklung zu gewährleisten.

Für die Ortschaft Wiefels werden auch gewerbliche Entwicklungspotenziale gesehen. Diese sind im Rahmen der Aufgabenstellung des Konzeptes nicht zu beurteilen, werden aber als allgemeiner Hinweis mitaufgeführt.



8.8.2 Friederikensiel

Friederikensiel hat 116 Einwohner und ist überwiegend wohngeprägt. In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerungszahl um 23 % gesunken. Die Ortschaft wurde aufgrund des verhältnismäßig hohen Anteils an FeWo- und Zweitwohnnutzungen in den Geltungsbereich der Zweckentfremdungssatzung aufgenommen.

Der Hauptsiedlungsbereich wird über eine Feststellungsatzung definiert.

Um eine Überprägung der Ortschaft mit FeWo-Nutzungen zukünftig entgegenzuwirken, kann die Aufstellung eines B-Planes (WA+) in Erwägung gezogen werden. Geregelt werden sollte:

- Anteil FeWo,
- Maß der baulichen Nutzung
- Ausschluss Zweitwohnsitze (Z-)
- Sicherung der Erschließung



8.8.3 Neugarmssiel

Neugarmssiel verzeichnete 2020 einen Bevölkerungsstand von 176 Personen. Das Siedlungsgefüge ist überwiegend wohngeprägt. In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerungszahl nur leicht gesunken (ca. -4 %). Die Siedlungsstruktur weist ein hohes Potenzial für Innen- bzw. Nachverdichtungen auf.

Der Hauptsiedlungsbereich wird über eine Feststellungsatzung definiert.

Um eine ortsangepasste Innenentwicklung zu ermöglichen, kann die die Aufstellung eines B-Planes (WA+) in Erwägung gezogen werden. Geregelt werden sollte:

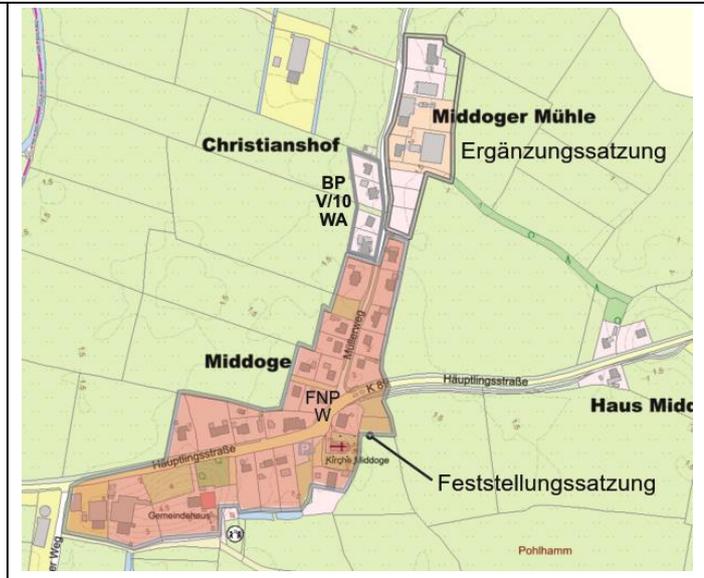
- Anteil FeWo,
- Maß der baulichen Nutzung
- Ausschluss Zweitwohnsitze (Z-)
- Sicherung der Erschließung



8.8.4 Middoge

Middoge wies 2020 einen Bevölkerungsstand von 107 Personen auf. Das Siedlungsgefüge ist überwiegend wohngeprägt. Im Süden befindet sich ein größerer Ferienhof. Ansonsten spielen FeWos und Zweitwohnungen nur eine untergeordnete Rolle. Für das Straßendorf wurde 2013 ein Dorferneuerungsplan erarbeitet. Mit der ansässigen Bäckerei weist der Ort eine kleine Versorgungszelle auf.

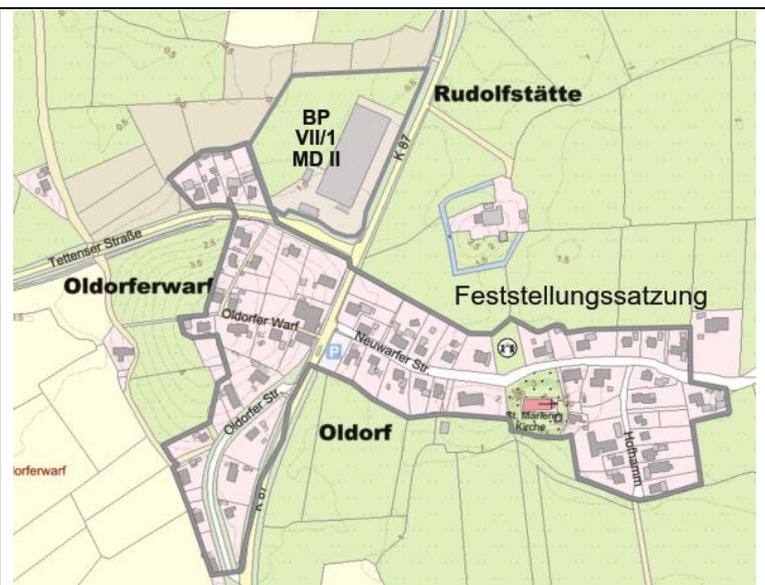
Der Hauptsiedlungsbereich wird über eine Feststellungsatzung/ Ergänzungssatzung und den Bebauungsplan BP V/10 WA definiert. Der Flächennutzungsplan weist einen Großteil des besiedelten Bereiches als Wohnbaufläche aus. Die Notwendigkeit zu weitergehenden beordernden Maßnahmen werden zurzeit nicht gesehen.



8.8.5 Oldorf

Oldorf verzeichnete im Jahr 2020 einen Bevölkerungsstand von 157 Personen. Die Bevölkerungsentwicklung war in den letzten Jahren stark rückläufig (-22 %). Das Siedlungsgefüge ist überwiegend wohngeprägt. FeWos und Zweitwohnungen sind kaum vorhanden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten einige Leerstände festgestellt werden.

Der im Norden ansässige Landhandel ist über einen Bebauungsplan (VII/1) als Dorfgebiet (MD) abgesichert. Der Hauptsiedlungsbereich wird über eine Feststellungsatzung (MD) definiert. Die Notwendigkeit zu weitergehenden beordernden Maßnahmen werden zurzeit nicht gesehen.



8.8.6 Wiarden

Die Ortschaft weist entgegen dem allgemeinen Trend der Gemeinde ein Bevölkerungswachstum von 9 % (2000-2020) auf und zählt 259 Einwohner. Dazu beigetragen hat sicherlich die Umsetzung des Bebauungsplanes BP IX/2. In diesem Allgemeinen Wohngebiet wurden über 30 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt. In den Festsetzungen sind zudem ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit sind u.a. Ferienwohnungen ausgeschlossen. Der Hauptsiedlungsbereich ist über eine Feststellungs-satzung definiert. Innerhalb der Satzungsabgrenzung befinden sich noch Innenentwicklungspotenziale, die ohne Bauleitplanung nur bedingt bebaubar wären (Erschließung zum Teil nicht gesichert). Hier könnten anlassbezogene, kleinräumige B-Pläne aufgestellt werden.

