



Gemeinde Wangerland

Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) Schwerpunkt: Wohnentwicklung

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Sanierung
29.11.2022

Bea Kunzmann (M.Sc. Geographie – Raumplanung + Wirtschaftsgeographie)
Claudia Reichenbach (Dipl. Geographie)

Zwei Themenblöcke :

1. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Räumliche Zielkonzeption
Handlungsempfehlungen für die Ortschaften

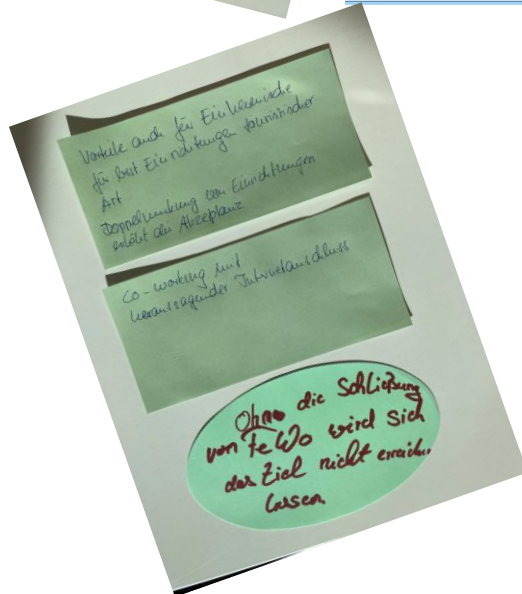
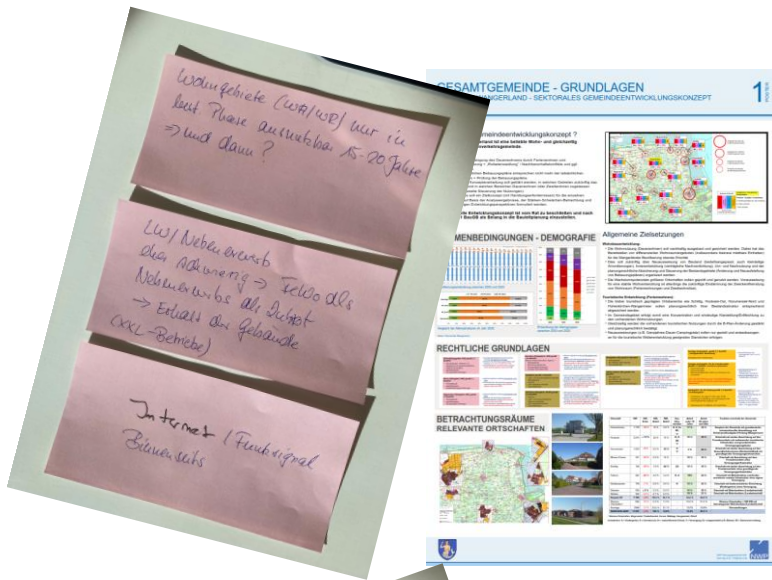
ÜBERSICHT ÜBER DEN PLANUNGSPROZESS/CHRONOLOGIE

Arbeitsschritt	Datum	Themen
Startsitzung (Ratsinfo)	8.12.2020	Erste Grundlagen, Klären der Aufgabenstellung
Erarbeitungsphase	01.21-06.21	• 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

ÖFFENTLICHKEITBETEILIGUNG

Bürgerversammlung 26.08.2022
Schriftliche Anregungen

Bürgerversammlung – Kurzvortrag + Fragen und Anregungen an den Ständen
Schriftliche Anregungen bis 24.10.2022 eingegangen



Anregungen Öffentlichkeit

Allgemein

- FeWo-Daten aktualisieren - **kleinräumig genaue Erfassung bei Umsetzung (B-Plan)**
- Die WTG bietet in der Saison Kinderbetreuung für „Ferienkinder“ in Hooksiel und Horumersiel an
- EFH-Gebiete sind nur 15-20 Jahre (Familienphase) wirklich zweckgebunden zu nutzen. Was dann?
- **LW-Nebenerwerb** zunehmend schwierig (Verdrängung durch XXL-Betriebe) → **FeWo-Nutzung als Zubrot notwendig**, trägt zum historischen Gebäudeerhalt bei
- Internet und Funksignale ausbaufähig
- Co-Working mit herausragenden Internetanschluss
- **Touristische Nutzungen** auch für die Einheimischen ausbauen → Vorteile einer möglichen **Doppelnutzung erhöht die Akzeptanz**
- In Hooksiel fehlt eine nicht bewirtschaftete **Begegnungsstätte** (alte Feuerwehr für Dorfgemeinschaft)
- Ohne Schließung von FeWo wird sich das Ziel nicht erreichen lassen
- Reine Fußwege fehlen, Fußgänger oft benachteiligt bei gemischten Nutzungen (E-Bikes),
- Rund- und Wanderwege, Hundefreilaufflächen und Reitwege fehlen → **Attraktivitätssteigerung für alle**

Anregungen Öffentlichkeit

Allgemein

- **ÖPNV ausbauen** insbesondere nach Bhf. WHV, zukünftig als gemeindliche Aufgabe zu priorisieren (Nachhaltigkeit)
- Familie die gerne im Wangerland wohnen möchte, folgende Probleme:
 - Kein Wohnraum für Berufstätige und Azubis
 - Größere Mietwohnungen nicht vorhanden bzw. nicht bezahlbar, FeWos auf Dauer zu teuer
 - WHV keine wirkliche Alternative (ÖPNV-Verbindungen)
- Mietendeckelung als Vorschlag

Horumersiel/Schillig

- Deichstraße südlicher Abschnitt ist als SO für Hotels/ Gesundheit/FeWo und Gaststätten zu werten
- **Goldstraße** in der Saison (Mai-September) für den Verkehr (Lieferverkehr ausgenommen) sperren → **quasi als Fußgängerzone nutzen.**
- Unterstützung zum Erhalt von Geschäften, Dienstleistungen und Ärzten. Wegfall der Apotheke sehr bedauerlich, ggf. Errichtung einer Zweigstelle?
- **Ausbau der Freizeitinfrastruktur** (Restaurants, Cafés, Geschäfte) fehlen in **Schillig**

Anregungen Öffentlichkeit

Oldorf

- Durchgangsstraße K 87 Drosselung auf 50 km/h (Strecke Bushäuschen bis Briefkasten) → deutliche Beschilderung
- Dorfgemeinschaftshaus fehlt
- Um **Bestandsgebäude (energetische Maßnahmen) und Leerstände** kümmern, mehr Transparenz gewünscht
- Keine weitere FeWo in Oldorfer Straße

Ziallerns: FeWo auch dauervermietet

Minsen:

- Keine neues Baugebiet, Dauerwohnen hat Priorität, um aktives Dorfleben zu sichern (Bestandsgebäude erhalten und Dauerwohnen favorisieren).
- Hotels und FeWo-Nutzungen in Maßen zulassen.
- Zweitwohnsitze eher reduzieren.
- **Durchgangsstraße verkehrsberuhigen** (Tempo 30)

Rechtliche Einordnung - Prüfanfrage Zweckentfremdung:

Wenn Wohnraum nur 8-12 Wochen zu Ferienvermietung genutzt wird, unterliegt es der Genehmigungspflicht nicht und ist im Sinne des Gesetzes keine Zweckentfremdung.

Weitere rechtliche Beschränkungen, wie Anzahl der Wohneinheiten, sind nicht Gegenstand des Gesetzes. Hieraus ergibt sich ein Nutzungsspielraum für Ferienwohn-Vermietung ohne baurechtliche Nutzungsänderung.

Die Gemeinde Wangerland hat seit dem 25.03.2020 eine **Zweckentfremdungssatzung** für best. Gebiete in der Gemeinde (Gebiete mit Wohnraummangel in Übersichtskarten genau definiert). Darin wird klar unter Punkt (2).1 bestimmt, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt, wenn dieser mehr als insgesamt **8 Wochen** im Kalenderjahr entgeltlich zur Fremdenbeherbergungen verwendet wird. Damit liegt ein Genehmigungsvorbehalt vor. Dieser entfällt, wenn die FeWo-Nutzung/Fremdenbeherbergung bereits vor dem 1.1.2019 rechtmäßig betrieben worden ist.

Die Satzung hat eine zeitlich begrenzte Wirkdauer von 5 Jahren und ist als Übergangslösung geplant, bis rechtsverbindliche Bebauungspläne die relevanten Gebiete baurechtlich beordnen.

Anregungen Öffentlichkeit

Berücksichtigung der Anregungen

Die allgemeinen Anregungen werden in die Stärken-Schwächen-Betrachtung aufgenommen oder finden im Textteil des Konzeptes Erwähnung (soweit nicht schon geschehen)

Anregung:

Ferienwohnnutzungen (sollen weiter möglich sein)

Nur für die Ortschaft Horumersiel abgegeben

- Pommernweg: insgesamt 6 Meldungen zu Ferienwohnungen
- Deichstraße: insgesamt 5 Meldungen zu Ferienwohnungen
- Am Tief: insgesamt 3 Meldungen zu Ferienwohnungen

Jeweils eine Meldung:

- Am Sportplatz
- Kiebitzhörn
- Heinrich-Tjarks-Str.

RÄUMLICHE ZIELKONZEPTION

Handlungsempfehlungen für die Ortschaften

Verabredetes weiteres Vorgehen

Nach der Öffentlichkeitsbeteiligung → Fachliche Auswertung der Ergebnisse
(Verwaltung und Planungsbüro)

- Erarbeiten eines Zielkonzeptes mit Handlungserfordernisse für die einzelnen Ortschaften auf Basis der Analyseergebnisse, Entwicklungsziele Workshop/Rat und Bürgerbeteiligung
- Prüf- und Handlungsbedarfe für die einzelnen Bebauungspläne
 - *Art der baulichen Nutzung und Neuaufstellung (§ 34 BauGB-Gebiete)*
 - *Nachjustieren: Ausdifferenzierungen von Nutzungen, Definition der städtebaulichen Dichte*
- Vorrangige Planungserfordernisse (Prioritäten in Abstimmung mit Rat und Verwaltung)

Allgemeine Zielsetzungen und Ergebnisse

Wohnbauentwicklung:

Bis auf wenige Ausnahmen soll die Wohnnutzung (Dauerwohnen) nachhaltig ausgebaut und gesichert werden. Dabei hat das Bereitstellen von differenzierten Wohnraumangeboten (insbesondere kleinere mietbare Einheiten) für die Wangerländer Bevölkerung oberste Priorität.

Dies soll zukünftig über:

- Neuausweisung von Bauland (bedarfsangepasst, auch kleinteilige Arrondierungen)
- Innenentwicklung (verträgliche Nachverdichtung)
- Um- und Nachnutzung
- Planungsrechtliche Absicherung und Steuerung der Bestandsgebiete

organisiert werden.

→ Änderung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen (§ 34 BauGB- Bestandsgebiete)

→ Prioritätensetzung erforderlich

Die Wachstumspotenziale größerer Ortschaften sollen geprüft und genutzt werden. Voraussetzung für eine stabile Wohnentwicklung ist allerdings die zukünftige Eindämmung der Zweckentfremdung von Wohnraum (Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze).

Touristische Entwicklung (Ferienwohnen):

- Die bisher touristisch geprägten Ortsbereiche wie Schillig, Hooksiel-Ost, Horumersiel-Nord und Hohenkirchen-Wangermeer sollen planungsrechtlich ihrer Bestandsstruktur entsprechend abgesichert werden.
- Im Gemeindegebiet erfolgt somit eine Konzentration und eindeutige Klarstellung/Entflechtung zu den vorhandenen Wohnnutzungen.
- Gleichzeitig werden die vorhandenen touristischen Nutzungen durch die B-Plan-Änderung gestärkt und planungsrechtlich bestätigt.
- Neuausweisungen (z.B. Ganzjahres-Dauer-Campingplatz) sollen nur gezielt und anlassbezogen an für die touristische Weiterentwicklung geeigneten Standorten erfolgen.

- Auf Grundlage des gesamtgemeindlichen Zielkonzeptes → Konkretisierung auf Ortschaftsebene.
- Im Hinblick auf die Umsetzbarkeit (Aufstellen, Ändern von Bebauungsplänen) wurden die Zielsetzungen ausdifferenziert.
- Zielkonzepte ausreichend Spielraum, um z.B. Clusterungen vorzunehmen.
- Ergebnis der städtebaulichen Analyse und Bewertung sowie der politischen Beratungen und öffentlichen Diskussionen → 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

LEGENDE

Zukünftige Entwicklungsziele



Allgemeines Wohngebiet
+ FeWo ausnahmsweise zulässig
- FeWo nicht zulässig



Allgemeines Wohngebiet
Festsetzungen weiterhin gültig/
*geringfügig anzupassen



Sonstiges Sondergebiet mit
Zweckbestimmung
FeWo = Ferienwohnen
DW = Dauerwohnen
Z = Zweitwohnen



Sonstiges Sondergebiet
Festsetzungen weiterhin gültig/
geringfügig anzupassen



Mischgebiet - FeWo
ausnahmsweise zulässig
Dorfgebiet - FeWo
ausnahmsweise zulässig

D*

Maß der baulichen Dichte prüfen

Z-/Z-

Zweitwohnsitze reglementieren



Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan WA



Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan SO



Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan MI/MD



Neuaufstellung/Änderung
B-Plan beschlossen

Potenziale



Wohnen (Dauerwohnen)



Sondergebiet (Ferienwohnen/
Dauercampen)



Gewerbe



Soziale Infrastruktur

Sonstiges



Zentraler Versorgungsbereich



Funktionaler Ergänzungsstandort

Planungsrechtliche Aussagen



Bebauungsplangrenze

z.B. **WA**

Nutzungsart



Satzungsbereich

§ 34

Art der Satzung

Darstellung FNP (Flächenreserven)



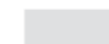
Wohnen



Gemischte Bauflächen



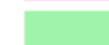
Sondergebiete



Gewerbe



Gemeinbedarf



Grünflächen

Baugebiete im Ortskernbereich:

- Für den wohngepprägten 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).

Räumliches Zielkonzept Hohenkirchen

LEGENDE

Zukünftige Entwicklungsziele



Allgemeines Wohngebiet
+ FeWo ausnahmsweise zulässig
- FeWo nicht zulässig



Allgemeines Wohngebiet
Festsetzungen weiterhin gültig/
geringfügig anzupassen

Sonstiges Sondergebiet mit
Zweckbestimmung
FeWo = Ferienwohnen
DW = Dauerwohnen
Z = Zweitwohnen

so

Sonstiges Sondergebiet
Festsetzungen weiterhin gültig/
geringfügig anzupassen



Mischgebiet - FeWo
ausnahmsweise zulässig
Dorfgebiet - FeWo
ausnahmsweise zulässig

D*

Maß der baulichen Dichte prüfen

Z-/Z-

Zweitwohnsitze reglementieren



Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan WA

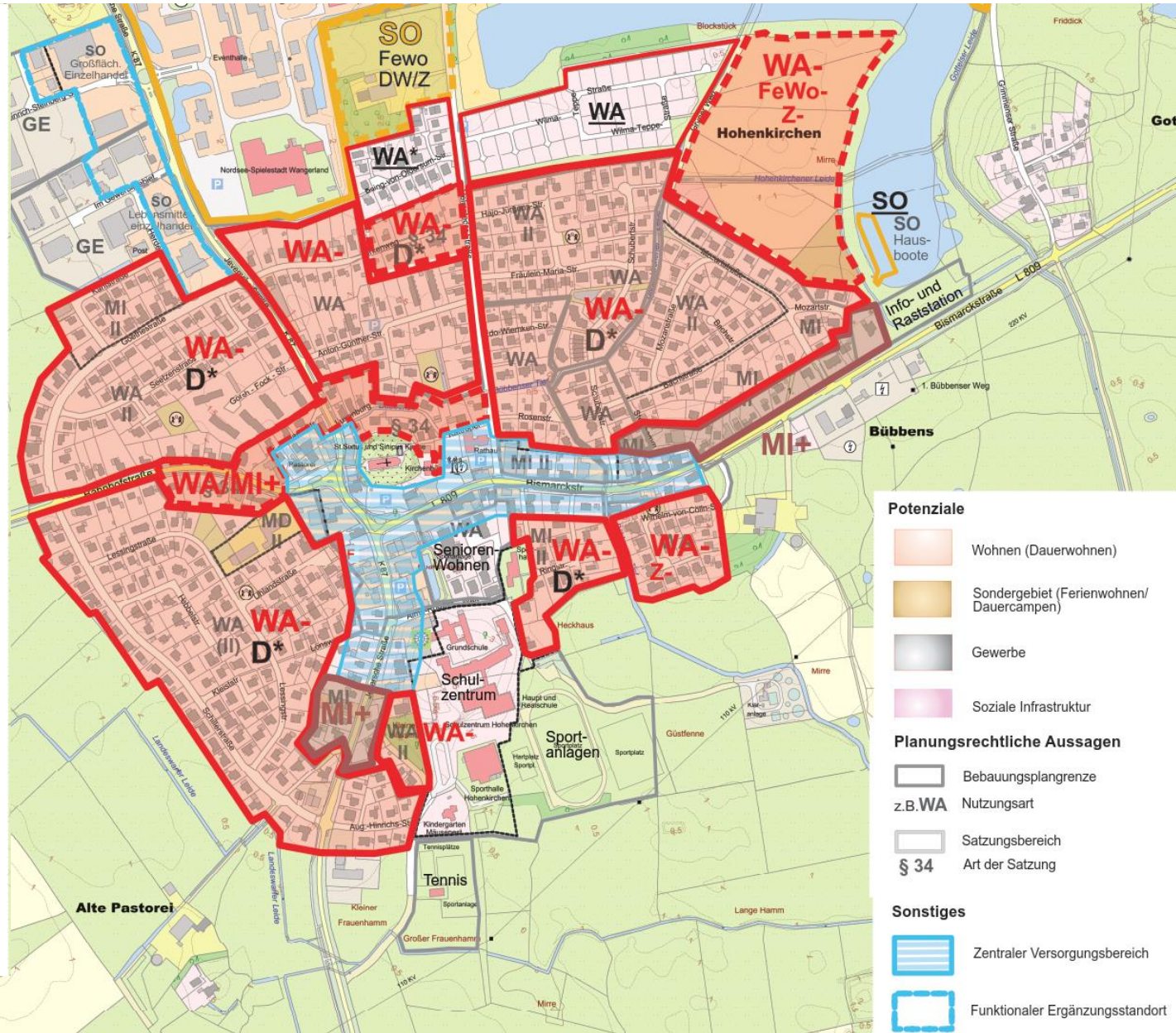


Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan SO



Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan MI/MD

Neuaufstellung/Änderung
B-Plan beschlossen



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.

Räumliches Zielkonzept Hohenkirchen

LEGENDE

Zukünftige Entwicklungsziele



Allgemeines Wohngebiet
+ FeWo ausnahmsweise zulässig
- FeWo nicht zulässig



Allgemeines Wohngebiet
Festsetzungen weiterhin gültig/
geringfügig anzupassen



Sonstiges Sondergebiet mit
Zweckbestimmung
FeWo = Ferienwohnen
DW = Dauerwohnen
Z = Zweitwohnen

SO

Sonstiges Sondergebiet
Festsetzungen weiterhin gültig/
geringfügig anzupassen

MI+
MD+

Mischgebiet - FeWo
ausnahmsweise zulässig
Dorfgebiet - FeWo
ausnahmsweise zulässig



D* Maß der baulichen Dichte prüfen

Z-/Z- Zweitwohnsitze reglementieren

Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan WA

Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan SO

 Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan MI/MD

☐ Neuaufstellung/Änderung
B-Plan beschlossen

Wohnbestimmter zentraler Siedlungsbereich (westlich Middeldiek):

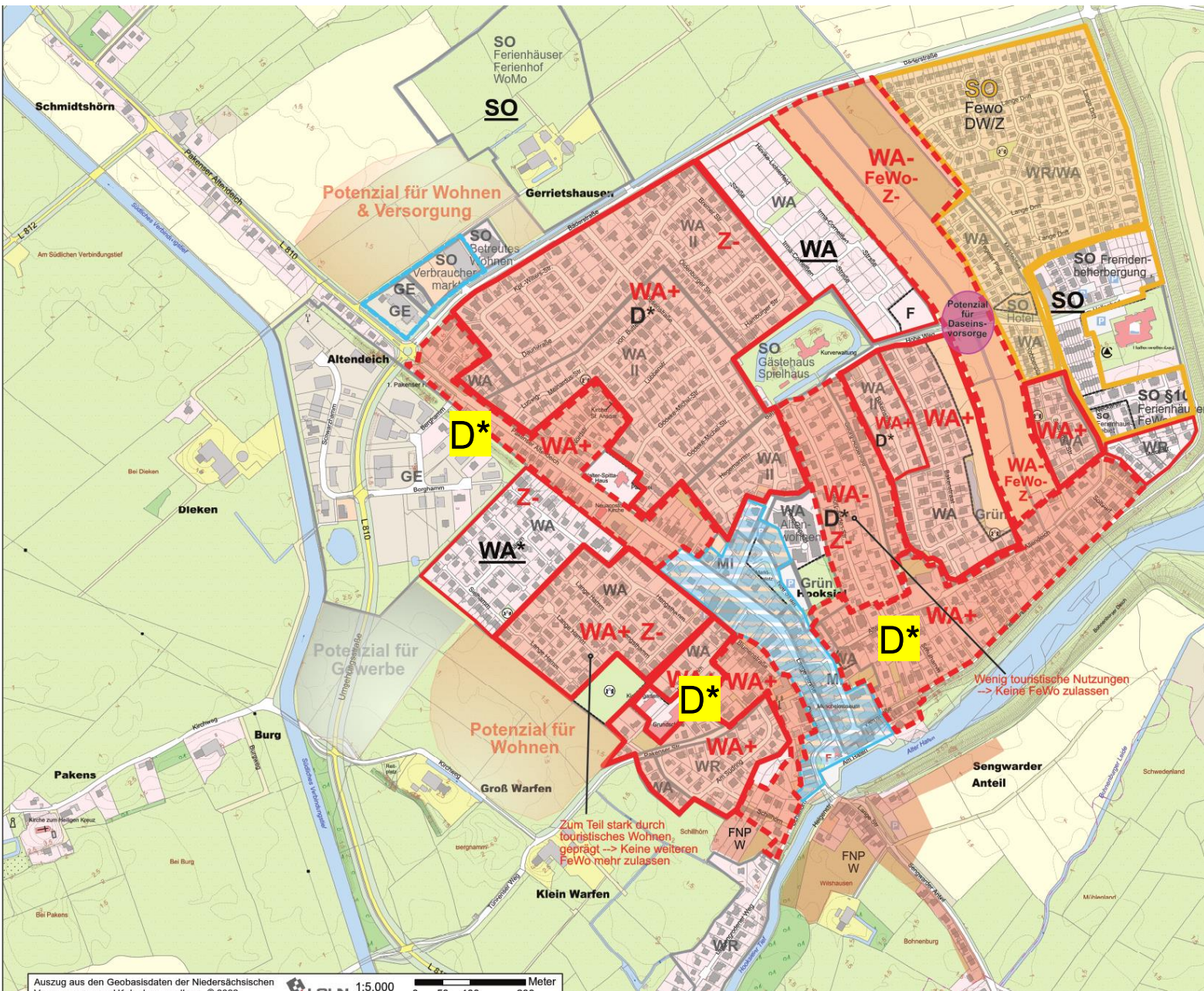
- Dauerwohnen langfristig in weiten Teilen zu sichern und zu entwickeln → **Allgemeine Wohngebiete** festgesetzt. Da **FeWo-Nutzungen fast überall** vorhanden sind, sollte diese Nutzung auch zukünftig **ausnahmsweise, also untergeordnet zulässig** sein (kleinräumige Ausdifferenzierung, z.B. bei reinen Wohnbeständen).
- Vorrangig sind die älteren **großflächigen EFH-Gebiete** westlich und östlich der Friesenstraße planungsrechtlich abzusichern: I-Geschossig gebaut, eine II-geschossige Bebauung aber möglich (B-Plan) → **Dichteregulung**. ist somit unbedingt anzustreben. Zusätzlich „**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. 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 **Dichteregelung**.
- **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.

Räumliches Zielkonzept Hooksiel



LEGENDE

Zukünftige Entwicklungsziele

WA Allgemeines Wohngebiet
+ FeWo ausnahmsweise zulässig
- FeWo nicht zulässig

WA Allgemeines Wohngebiet
Festsetzungen weiterhin gültig/
*geringfügig anzupassen

 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
FeWo = Ferienwohnen
DW = Dauerwohnen
Z = Zweitwohnen

SO Sonstiges Sondergebiet
Festsetzungen weiterhin gültig/
geringfügig anzupassen

MI+
MD+

D* Maß der baulichen Dichte prüfen

Z-/Z- Zweitwohnsitze reglementieren

Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan WA

Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan SO

Empfehlung
Neuaufstellung B-Plan MI/MD

☐ Neuaufstellung/Änderung
B-Plan beschlossen

Potenziale

Wohnen (Dauerwohnen)

 Sondergebiet (Ferienwohnen/
Dauercampen)

 Gewerbe

Soziale Infrastruktur

Planungsrechtliche Aussagen

z.B. **WA** Nutzungsart

§ 34 Satzungsbereich
Art der Satzung

Darstellung FNP (Flächenreserven)

	Wohnen
	Gemischte Bauflächen
	Sondergebiete
	Gewerbe
	Gemeinbedarf
	Grünflächen

Sonstiges

 Zentraler Versorgungsbereich

 Funktionaler Ergänzungsstandort

Räumliches Zielkonzept Horumersiel

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

Ursprünglich wohngeprägte Bereiche:

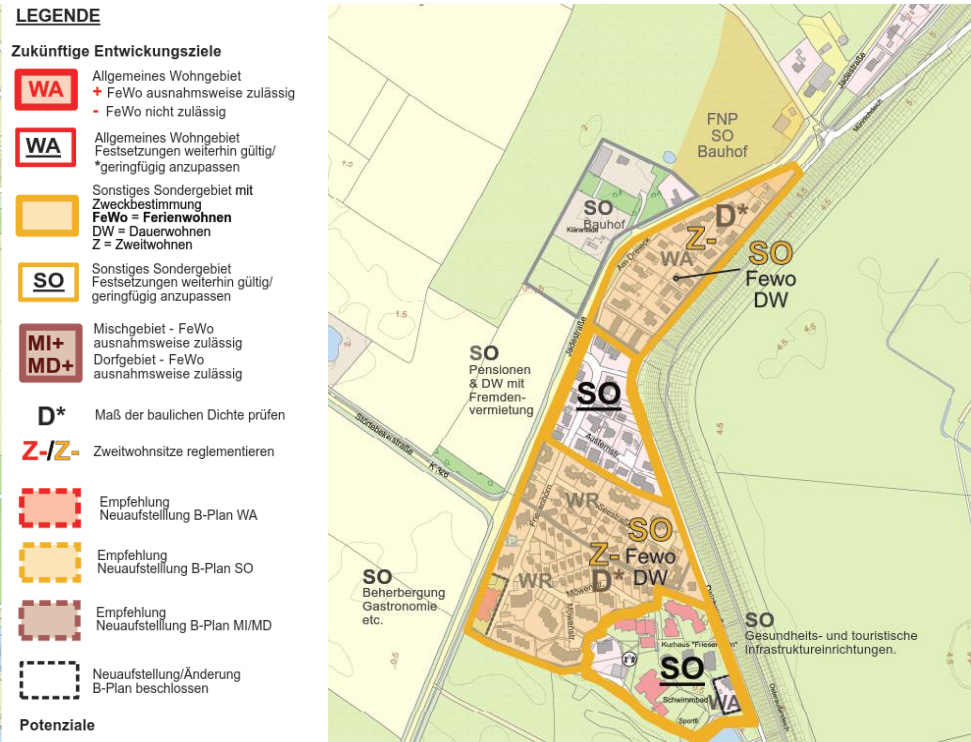
- Das Dauerwohnen ist in vielen Bereichen Horumersiels nicht mehr prägend. Die ehemaligen reinen und allgemeinen Wohngebiete im Bereich **Kiebitzhörn, Pommernweg und Am Tief** sollen für das Dauerwohnen langfristig gesichert werden → **WA+**, somit FeWo untergeordnet zulässig.
- Auf der Grundlage einer **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:

- Überprägung der touristischen Wohnnutzung in Horumersiel hohes Maß = Ausweisung als Wohngebiet in vielen Bereichen nicht mehr möglich (dient dem Wohnen nicht mehr vorrangig) → 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.



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, Grundstück) zu regeln.
- Der Großteil der als **WA/WR** planungsrechtlich abgesicherten Gebiete sind **Ferienwohnsiedlungen**. 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.

Zukünftige Entwicklungsziele

WA Allgemeines Wohngebiet
 + FeWo ausnahmsweise zulässig
 - FeWo nicht zulässig

WA Allgemeines Wohngebiet
 Festsetzungen weiterhin gültig/
 *geringfügig anzupassen

SO Sonstiges Sondergebiet mit
 Zweckbestimmung
FeWo = Ferienwohnen
 DW = Dauerwohnen
 Z = Zweitwohnen

SO Sonstiges Sondergebiet
 Festsetzungen weiterhin gültig/
 geringfügig anzupassen

MI+MD+ Mischgebiet - FeWo
 ausnahmsweise zulässig
 Dorfgebiet - FeWo
 ausnahmsweise zulässig

D* Maß der baulichen Dichte prüfen

Z-/Z- Zweitwohnsitze reglementieren

Empfehlung
 Neuaufstellung B-Plan WA

Empfehlung
 Neuaufstellung B-Plan SO

Empfehlung
 Neuaufstellung B-Plan MI/MD

Neuaufstellung/Änderung
 B-Plan beschlossen

Potenziale

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

Planungsrechtliche Aussagen

Bebauungsplangrenze
 z.B. **WA** Nutzungsart

Satzungsbereich
 § 34 Art der Satzung

Darstellung FNP (Flächenreserven)

Wohnen
Gemischte Bauflächen
Sondergebiete
Gewerbe
Gemeinbedarf
Grünflächen

Sonstiges

Zentraler Versorgungsbereich

Funktionaler Ergänzungsstandort

Räumliches Zielkonzept Schillig



Überwiegend wohngenutzte Siedlungsbereiche:

- **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 Dichte 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, Grundstück).

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, Grundstück) 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.



Weite Teile des Siedlungsbereiches → Feststellungssatzung:

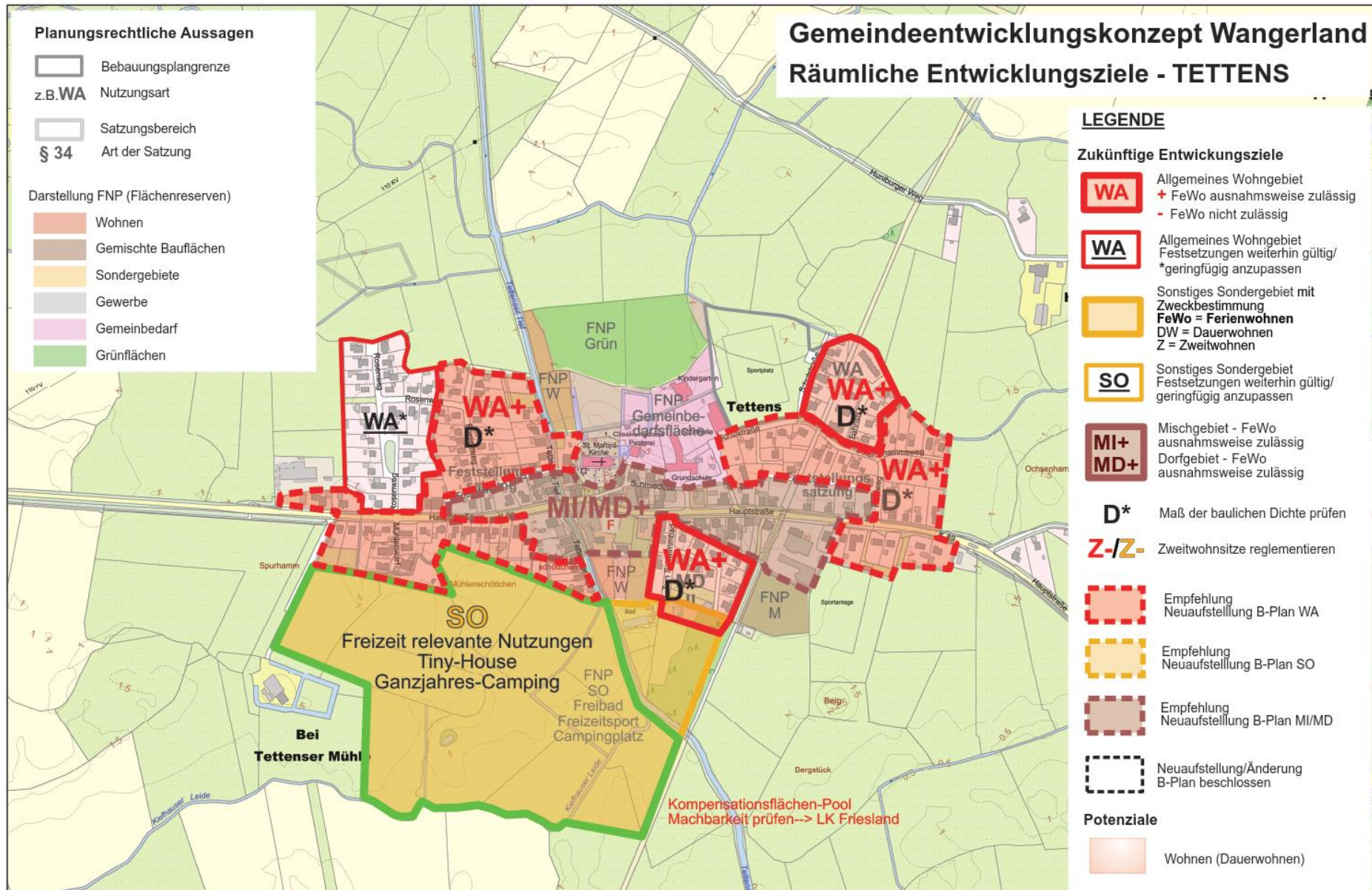
- Entlang der Hauptstraße und im Bereich der Straßenzüge Mühlenwarf, Friesenweg, Zum Schwimmbad, Schulstraße und Postweg fehlen bisher planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen. Die **Zulässigkeit der Bebaubarkeit wird über den § 34 BauGB** bestimmt. Dies wird zukünftig nicht ausreichen, um die städtebaulichen 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, Grundstück) zu definieren und eine dorfgerichte Nachverdichtung zu ermöglichen: D*.

Bebauungsplangebiete

- Die vorhandenen Bebauungspläne sind bis den Bereich Rosenweg 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.



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 **Dichteregelung** (z.B. **WE/Gebäude, Grundstück**) 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 Zeitwohnsitzen (Z-)**.

Dorfkern:

- Der Dorfkern entlang der Erschließungsachsen ist gemäß der tatsächlichen Nutzungsstruktur und zukünftigen Zielsetzungen als MI/MD festzulegen. Beherbergungsbetriebe sollten reguliert zulässig sein. Aufgrund der denkmalgeschützten Ensemblewirkung sind Bauvorhaben in Art und Maß verträglich einzupassen.
- Der Flächennutzungsplan weist noch nicht verbindlich beplante 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.

Kleinere Ortschaften (Binnenlagen):

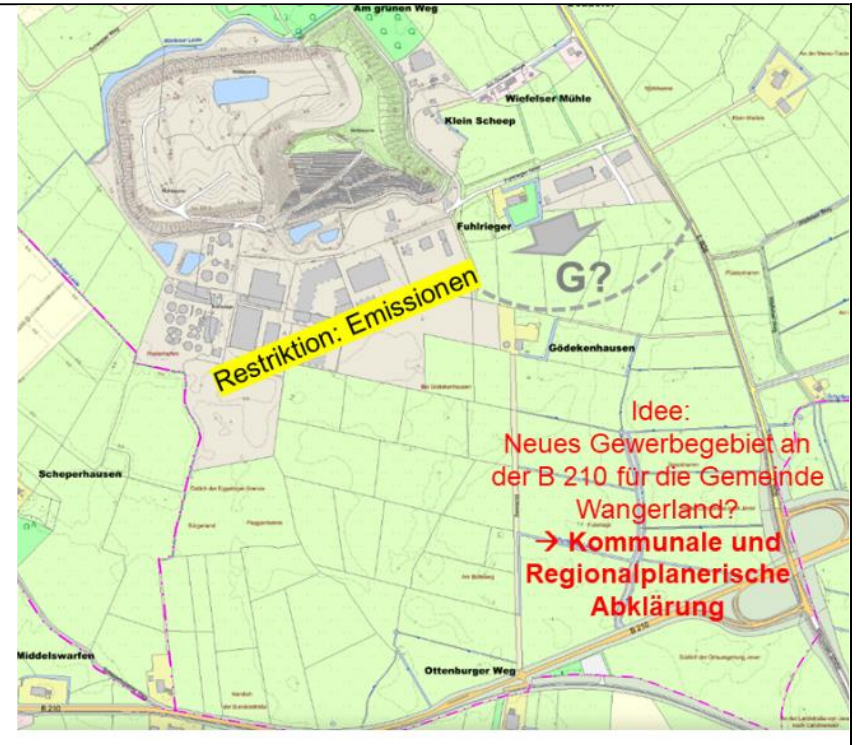
Vorrangige Entwicklungsaufgabe liegt in der Stabilisierung der vorhandenen dörflichen Struktur gesehen. Dabei sind Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen und ggf. Neuausweisungen nur als kleinräumige Arrondierungen vorzusehen.

Allgemeine Zielsetzungen sind:

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

Kleinere Ortschaften - 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 Feststellungsatzung definiert.
- FNP-Reservefläche **W-Darstellung ist zu prüfen**, hinsichtlich **alternative Flächen** am südlichen Siedlungsrand (ehemalige LWS-Nutzflächen).
- 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**, Grundstück 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.



Kleinere Ortschaften - 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 Feststellungssatzung 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



Kleinere Ortschaften - 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 Aufstellung eines B-Planes (WA+) in Erwägung gezogen werden. Geregelt werden sollte:

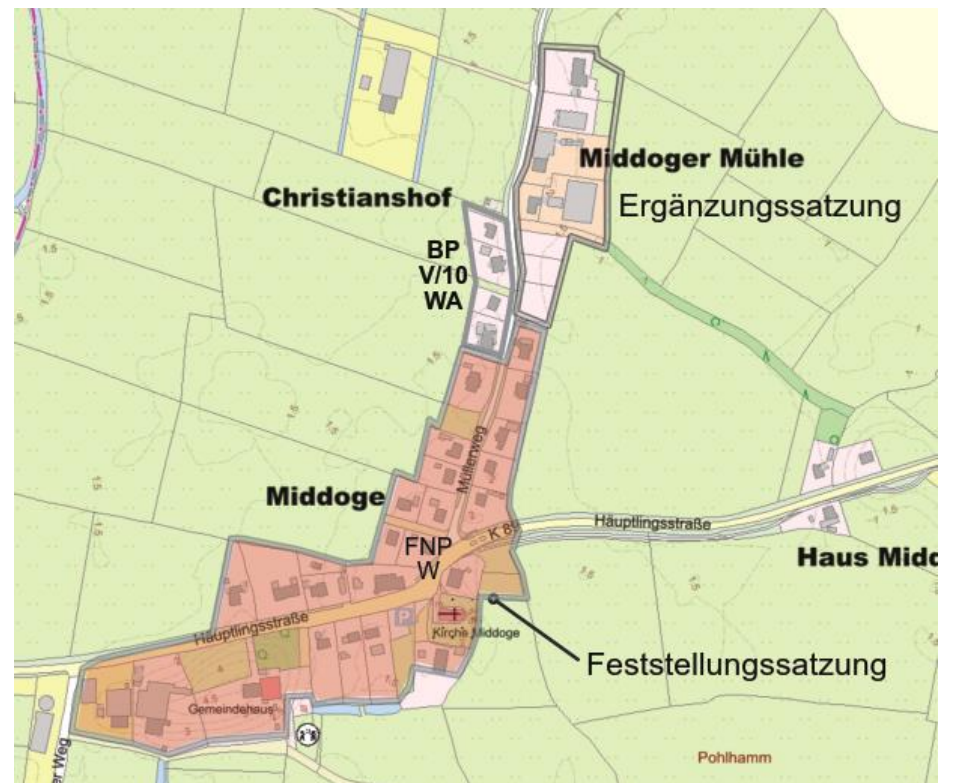
- Anteil FeWo,
- Maß der baulichen Nutzung
- Ausschluss Zweitwohnsitze (Z-)
- Sicherung der Erschließung



Kleinere Ortschaften - 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 definiert. Der Flächennutzungsplan weist einen Großteil des besiedelten Bereiches als Wohnbaufläche aus. Die Notwendigkeit zu weitergehenden beordernden Maßnahmen werden zurzeit nicht gesehen.

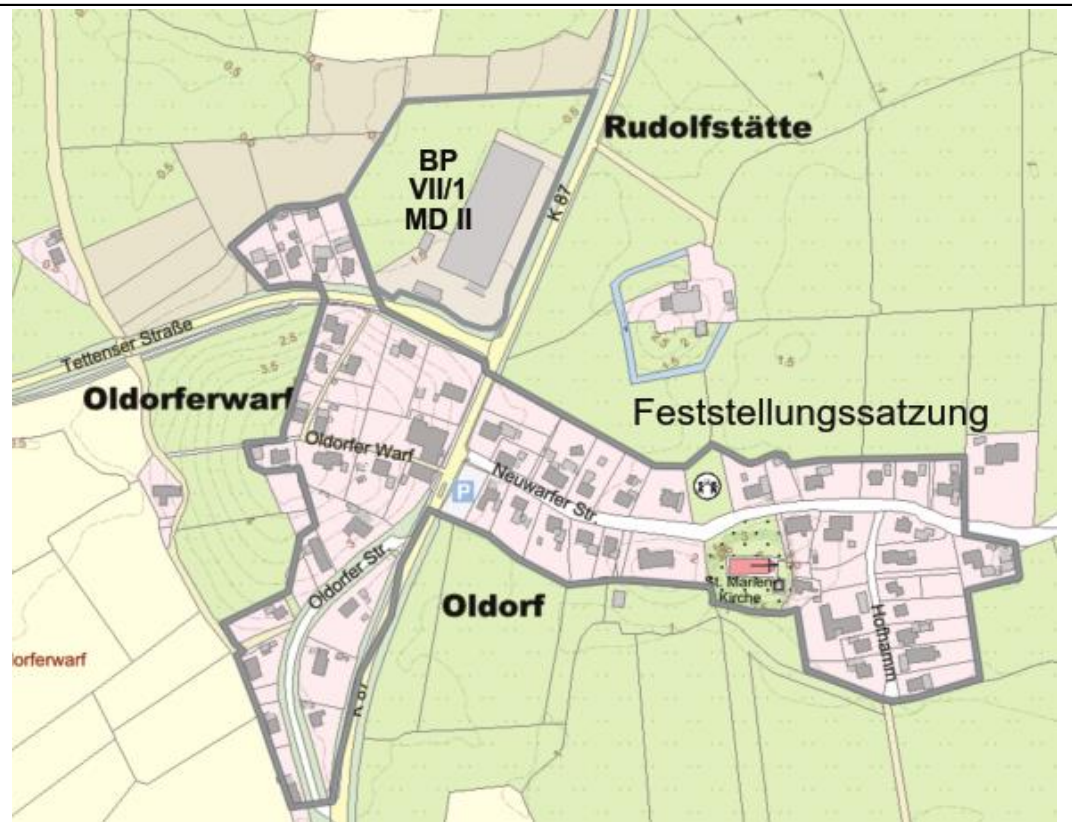


Kleinere Ortschaften - Oldorf

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 Feststellungssatzung (MD) definiert.

Die Notwendigkeit zu weitergehenden beordernden Maßnahmen werden zurzeit nicht gesehen.



Kleinere Ortschaften - 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 den Festsetzungen sind zudem ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, somit sind u.a. Ferienwohnungen ausgeschlossen.
- Der Hauptsiedlungsbereich ist über eine Feststellungssatzung 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.



Übersichtstabellen – Auswertung B-Pläne

Horumersiel				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussage: Zweitwohnsitze ausschließen Z-
Nr. II/1 Horumersiel Nord (Deichstr./Kiebitzhörn)	WA II/ WA (#) ¹ WR I SO (1./2.Änd.)	Einzelhäuser (3 WE/Gebäude nur in Begründung)	TYP II	West: WA +, D*
				Ost: SO: FeWo, DW, D* Kleinträumig ausdifferenzieren
Nr. II/2c Am Dreieck	WA I	K.A.	Typ II	SO FeWo, DW, D*
Nr. II/3 Am Tief	WA/WR II-XI	WA: Beherbergungsbetriebe ausdrücklich zulässig	TYP II	WA +, D* Kleinträumig ausdifferenzieren
Nr. II/3a Horumersiel Südwest	WA II	K.A.	TYP IA	SO FeWo, DW
Nr. II/3b Südwest (Schnepfenweg)	WA I-III	K.A.	TYP IA	SO FeWo, DW
Nr. II/3e Am Sportplatz	WA I	K.A.	TYP II	WA +, D*
Nr. II/3f Heinrich-Tjarks-Str.	WA I MI II	K.A.	TYP IB	Neuaufstellung beschlossen SO: FeWo, DW
Nr. II/3g Pommernweg	WA I MI (II)	K.A. Einzelhäuser	TYP II	WA +, D* Kleinträumig ausdifferenzieren
Nr. II/3h Am Sportplatz	WA I SO (1. Änd.)	K.A.	TYP II	WA +, D*
Nr. II/4-1 Friesenhörn	WR II WR I	K.A.	TYP IB	SO FeWo, DW, D*
Nr. II/ 4-2 Friesenhörn	WR II WR IV SO III (1. Änd.)	K.A.	TYP IA	SO FeWo, DW, D*

(#) = genaue Angaben zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse fehlen

INHALT

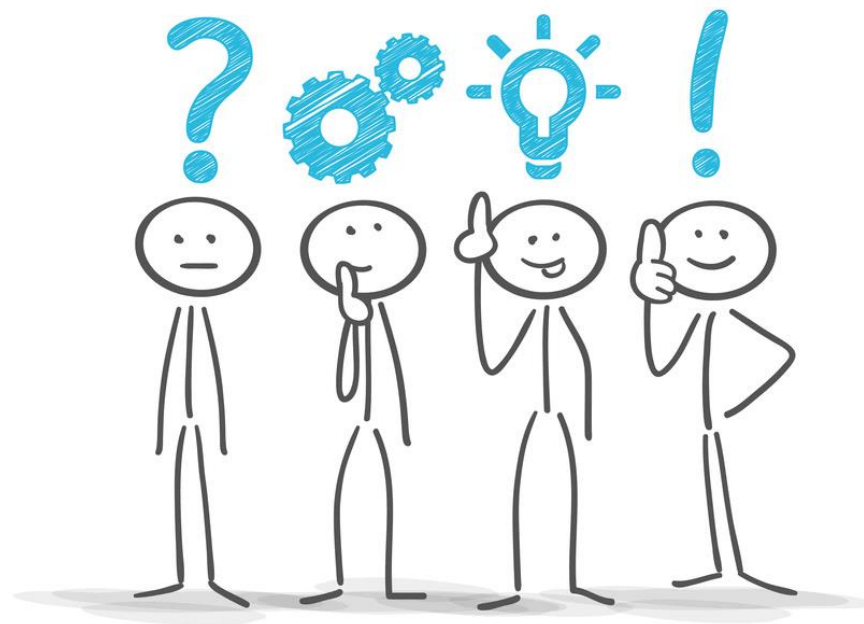
1. Vorbemerkungen
2. Rahmenbedingungen
 - Siedlungsstruktur
 - Demografie & Wohnen – Ausgangslage
3. Bestandsanalyse - Ortschaftsprofile
 - Ortsanalysen 15 Ortschaften
 - Ergebnisse der Beteiligungsformate
4. Planungsrechtliche Bestandsanalyse
 - Auswertung und Abgleich B-Pläne
5. Ziele und Strategien
6. KONZEPT – Räumliche Zielaussagen
 - Karten & Erläuterung

Das Gemeindeentwicklungskonzept beinhaltet:

- **Gemeindeweite Ortsanalysen + Zielvorstellungen**
 - **Analyse und Bewertung der planungsrechtlichen Situation**
 - **Übersicht der Rahmenbedingungen**
 - **KONZEPT mit räumlichen Zielaussagen mit konkreten Handlungsempfehlungen und Spielräumen zur Ausgestaltung**
- ➔ **Orientierungsrahmen für zukünftige gemeindliche Entscheidungen**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

NOCH
FRAGEN??



© Matthias Enter - Fotolia.com

Übersicht Bauanträge FeWo (2020-2022)

