

**Gemeinde
Wangerland**
Landkreis Friesland



**Gemeindeentwicklungskonzept
Steuerung der zukünftigen Wohnentwicklung**

- Berichtsfassung -

ENTWURF

29. 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



1. Vorbemerkungen	4
1.2 Anlass und Ziel	4
1.2 Prozessablauf	4
1.3 Prozessbausteine	5
1.4 Methodik	6
2. Rahmenbedingungen	7
2.1 Übergeordnete Planungen	7
2.2 Gemeinde Wangerland - Ausgangslage	9
2.2.1 Lage und Siedlungsstruktur	9
2.2.2 Ausgangslage - Demografie und Wohnen	10
2.2.3 Übersicht Ausgangslage	14
3. Bestandsanalyse – Ortschaftsprofile	18
3.1 Ortsanalyse Hohenkirchen	18
3.2 Ortsanalyse Hooksiel	21
3.3 Ortsanalyse Horumersiel	23
3.4 Ortsanalyse Schillig	26
3.5 Ortsanalyse Minsen-Förrien	29
3.6 Ortsanalyse Tettens	31
3.7 Ortsanalyse Waddewarden	32
3.8 Ortsanalyse Wiefels	34
3.9 Ortsanalyse Wiarden	36
3.10 Ortsanalysen der übrigen Ortschaften	37
3.10.1 Altgarmssiel	39
3.10.2 Friederikensiel	40
3.10.3 Neugarmssiel	41
3.10.4 Middoge	41
3.10.5 Oldorf	42
3.10.6 Horum	43
3.10.7 Fazit	43
4. Planungsrechtliche Bestandsanalyse und Handlungsbedarfe	44
5. Ziele und Strategien - Planungsrechtliche Umsetzung	50
5.1 Hohenkirchen	51
5.2 Hooksiel	53
5.3 Horumersiel	55
5.4 Schillig	56

5.5	Minsen-Förrien _____	57
5.6	Tettens _____	58
5.7	Waddewarden _____	58
6.	Konzept – Räumliche Zielaussagen _____	59
6.1	Räumliches Zielkonzept Hohenkirchen _____	62
6.2	Räumliches Zielkonzept Hooksiel _____	63
6.3	Räumliches Zielkonzept Horumersiel _____	64
6.4	Räumliches Zielkonzept Schillig _____	65
6.5	Räumliches Zielkonzept Minsen-Förrien _____	65
6.6	Räumliches Zielkonzept Tettens _____	66
6.7	Räumliches Zielkonzept Waddewarden _____	67
6.8	Siedlungsentwicklung - Kleinere Ortschaften _____	68
B.8.1	Wiefels _____	68
8.8.2	Friederikensiel _____	69
8.8.3	Neugarmssiel _____	70
8.8.4	Middoge _____	70
8.8.5	Oldorf _____	71
8.8.6	Wiarden _____	71
7.	Schlussbetrachtung und Fazit _____	72

1. Vorbemerkungen

1.2 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Wangerland hat beschlossen, ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) mit dem Ziel aufzustellen, eine gemeindliche Leitlinie zu verfassen, die Aussagen zur zukünftigen Steuerung von Ferien-, Dauer- und Zweitwohnen trifft. Die Gemeinde Wangerland ist sowohl eine beliebte Wohngemeinde als auch eine bedeutende Fremdenverkehrsdestination. Vor diesem Hintergrund wird in einigen Bereichen des Gemeindegebietes das Dauerwohnen durch Ferienwohnungs- bzw. Zweitwohnungsnutzung zunehmend zweckentfremdet. Durch diese Umwandlung von bestehendem Wohnraum zur Nutzung als Ferienwohnung oder Zweitwohnsitz wird dem Wohnungsmarkt Dauerwohnraum 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.

Betrachtungsgegenstand waren folgende Ortschaften in der Gemeinde:

- Altgarmssiel
- Minsen-Förrien
- Horum
- Friederikensiel
- Hohenkirchen
- Hooksiel
- Horumersiel
- Schillig
- Middoge
- Neugarmssiel
- Oldorf
- Tettens
- Waddewarden
- Wiarden und
- Wiefels

Nach Beendigung soll das GEK als informelles Entwicklungskonzept nach § 1 [6] Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossen werden. Das Konzept ist dann zukünftig als Belang in die Bauleitplanung einzustellen und dient als Orientierungsrahmen kommunaler Entscheidungen. Trotz des gemeindeweiten Ansatzes lag der Schwerpunkt bei der Erarbeitung der räumlichen Zielaussagen und den Handlungsempfehlungen des Konzeptes verstärkt auf den Ortschaften in denen die zukünftigen, siedlungsrelevanten Prozesse stattfinden werden.

1.2 Prozessablauf

Die Gemeinde beschäftigt sich seit Dezember 2020 mit der Thematik. 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 der 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

1.3 Prozessbausteine

Für jede Ortschaft wurden Ortschaftsprofile erstellt. Diese enthielten die wesentlichen Eckdaten, die aus der Datenanalyse für die jeweiligen Ortschaften der Gemeinde Wangerland gewonnen werden konnten. Ergänzt durch die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland und den planerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergab sich für jede Ortschaft eine siedlungs- und versorgungsstrukturelle Ausgangslage sowie eine Abschätzung der demografischen Rahmenbedingungen.

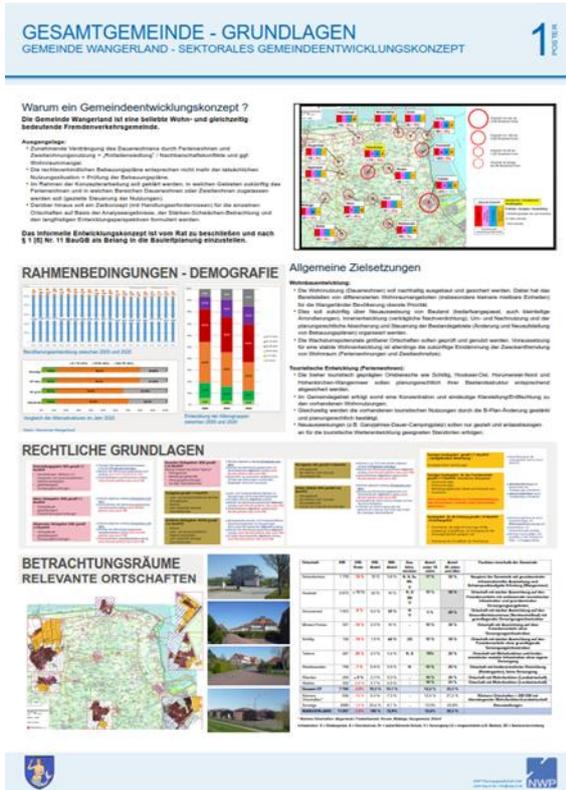
□ Workshops

Der Prozess wurde durch Mitglieder*innen der politischen Gremien der Gemeinde Wangerland im Rahmen von Workshops begleitet. In drei Sitzungen wurde mit Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und dem beauftragten Planungsbüro die grundlegenden Fragestellungen erörtert und Schwerpunkte gesetzt. Die Ortschafts-Beschreibungen dienten in den Workshop-Sitzungen dazu, Funktion und Aufgabe der Ortschaft im Gemeindegefüge abzuleiten und eine entsprechende Gewichtung und letztendlich zukünftige Zielsetzungen vornehmen zu können. In den Workshop-Sitzungen konnte so für jede Ortschaft eine Stärken-Schwäche-Analyse erarbeitet und zukünftige Herausforderungen und Zielsetzungen abgeleitet werden. Auf Basis dieser Ergebnisse wurden ortschaftsbezogene Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Dieser

Sachstand wurde dem zuständigen Fachausschuss vorgestellt. Es wurde entschieden, mit diesen Ergebnissen die Öffentlichkeit zu beteiligen.

□ Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Präsenzveranstaltung fand am 26.08.2022 im Kursaal Horumersiel statt.



Nach einem Impulsvortrag durch das Planungsbüro konnten anhand von ortschaftsbezogenen Postern (Stellwände) Fragen gestellt und Anregungen abgegeben werden. Nach der Veranstaltung gab es für alle Bürger*innen die Möglichkeit zur Einsichtnahme der Unterlagen auf der Homepage. Parallel konnte die Veranstaltung auch über einen YouTube-Kanal mitverfolgt und nachvollzogen werden. Anregungen konnten schriftlich bei der Verwaltung abgegeben werden. Diese wurden gesammelt und tabellarisch aufbereitet (s. Anhang). Die Aussagen wurden zum Teil ergänzend in die Stärken-Schwächen-Analyse aufgenommen.

1.4 Methodik

Aufgrund der Aufgabenstellung, die Gesamtsituation der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde einerseits und andererseits die planungsrechtlichen Handlungsbedarfe und Steuermöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln, implizierte unterschiedliche Betrachtungsebenen. So wurden alle 15 Ortschaften hinsichtlich ihrer Ausgangslage (Stärken-Schwäche-Analyse) bewertet, tiefergehende Betrachtungen bis hin zur Auswertung der rechtsgültigen Bebauungspläne erfolgte aber nur für die Ortschaften, deren Siedlungsbestand auch über planungsrechtliche Festsetzungen geregelt wird. Infolgedessen beziehen sich die einzelnen Kapitel auf unterschiedliche Betrachtungsräume und umfassen nicht immer das gesamte Gemeindegebiet. Diese Schwerpunktsetzung war aufgrund der Aufgabenstellung unvermeidlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungen

□ Landesraumordnungsprogramm

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert.

□ Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Friesland ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung am 29.01.2021 in Kraft getreten. Bei zukünftigen kommunalen Planungsvorhaben sind die Ziele der Raumordnung zugrunde zu legen und zu berücksichtigen.

Das RROP 2020 hat für den Landkreis Friesland ein Siedlungsmodell entwickelt, anhand dessen zukünftige Entwicklungsentscheidungen gemessen werden müssen¹. Wesentliche Aussagen zur Siedlungsentwicklung sind:

- ***Zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden im Landkreis Friesland ist auf die Zentralen Orte sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie die Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu konzentrieren, um die Daseinsvorsorge zu sichern und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Die Entwicklung einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Siedlungsstruktur, die die historisch gewachsenen Siedlungsbereiche des Landkreises Friesland aufnimmt, einen sparsamen Flächenverbrauch anstrebt und den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen berücksichtigt, ist für die Siedlungsentwicklung von herausragender Bedeutung. Unter flächensparend wird eine Siedlungsentwicklung verstanden, die vorrangig an integrierten und möglichst zentralen Ortslagen stattfindet und bestehende Leerstände als mögliche Potenzialflächen für Vorhaben integriert. Dabei soll im Landkreis Friesland eine (Nach-)Verdichtung durch Innenentwicklung erfolgen.***
- *Die Zentralen Orte mit ihren zentralen Siedlungsgebieten bieten das auf ihrer Stufe jeweils höchste Maß an Ausstattung mit zentralen Funktionen und sorgen darüber hinaus für eine Versorgung der übrigen Gebiete. Sie sind, entsprechend der Vorgabe des LROP, zentraler Bestandteil des Siedlungsmodells. Deren nachhaltige Sicherung erfordert die prioritäre Konzentration der Entwicklung, um bei den gegebenen demografischen Unsicherheiten eine dauerhafte Versorgung und die Fortentwicklung von Angeboten zu ermöglichen.*
- *Demgegenüber nehmen die Standorte zur Sicherung von Wohnstätten wichtige ergänzende Versorgungsfunktionen ein.*

1 RROP LK Friesland, Begründung, S. 42, 53

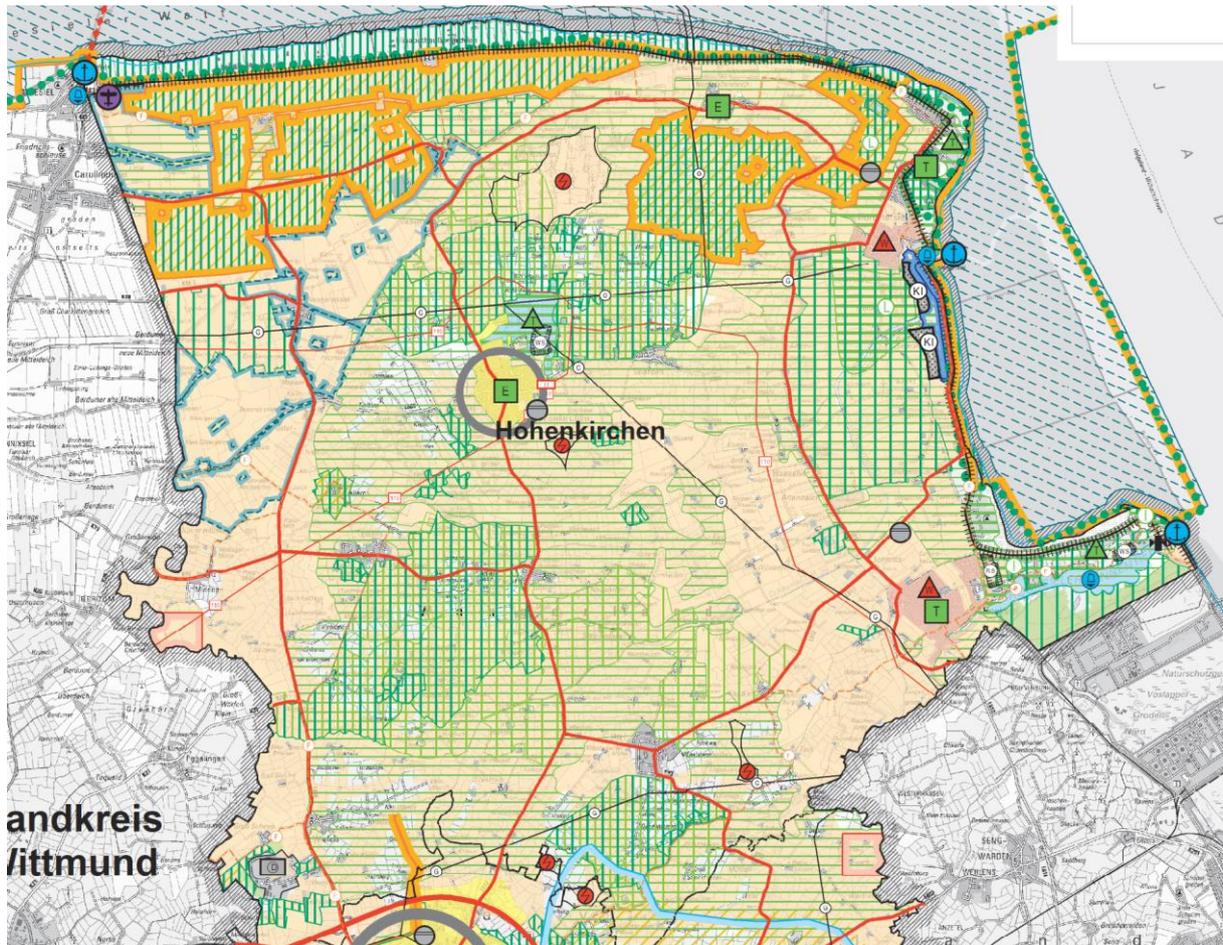


Abb. 1: Ausschnitt Wangerland - RROP LK Friesland 2020 (zeichnerische Darstellung)

Relevante Aussagen:

- In der Gemeinde Wangerland ist die Ortschaft Hohenkirchen als Grundzentrum dargestellt und ist gleichzeitig zentrales Siedlungsgebiet. Demnach sind hier die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland zu sichern und zu entwickeln.
- Die Ortschaften Hooksiel und Horumersiel übernehmen als Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ergänzende Funktionen.
- Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus werden in der zeichnerischen Darstellung festgelegt:
 - der Nordseeküstenbadeort Hooksiel und
 - das Nordseeheilbad Horumersiel-Schillig,
- Als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sind die Ortsteile Hohenkirchen und Minsen-Förrien in der Gemeinde Wangerland festgelegt.
- Als Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt sind in der zeichnerischen Darstellung folgende Standorte festgelegt:
 - Strand und Freizeitgelände Hooksiel (Wangerland),
 - Wangermeer Hohenkirchen (Wangerland),
 - Strandgelände Schillig (Wangerland)

In den nachfolgenden Ortschaftsprofilen werden die zeichnerischen Darstellungen des RROP differenziert betrachtet.

Hinsichtlich der Aufgabenstellung des Konzeptes, ist folgende Feststellung von besonderer Relevanz: „Eine Entflechtung der Ansprüche nach Dauerwohnraum und Ferienwohnungen ist ein hohes Gewicht beizumessen, sodass die Wohnbedarfe der örtlich ansässigen Bevölkerung nach Dauerwohnraum und das Ferienwohnen entflechtet und miteinander in Einklang gebracht werden“².

2.2 Gemeinde Wangerland - Ausgangslage

2.2.1 Lage und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Wangerland liegt im Nordwesten des Landkreises Friesland und grenzt an die Kommunen Wilhelmshaven, Jever, Schortens und Wittmund (Carolinensiel). Im Norden und Osten wird die Gemeindegrenze von der Nordseeküste begrenzt, die einen Teilbereich des Nationalparks Niedersächsisches Wattenmeer bildet (UNESCO Weltnaturerbe).

Die Gemeinde besteht aus dem Ortszentrum Hohenkirchen und weiteren 15 Gemeindeteilen. Die Gemeinde zählte am 31. Dezember 2021 eine Gesamteinwohnerzahl von 9.130 (LSN). Das Gemeindegebiet umfasst 176,19 km², das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 52 Einwohnern/km².

Die Gemeinde ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nur etwa 8,0 % des Gemeindegebietes werden von Siedlungsflächen (1.403 ha) beansprucht, davon wiederum 443 ha für Wohnnutzungen und 173 ha für gewerblich-industrielle Nutzungen.³

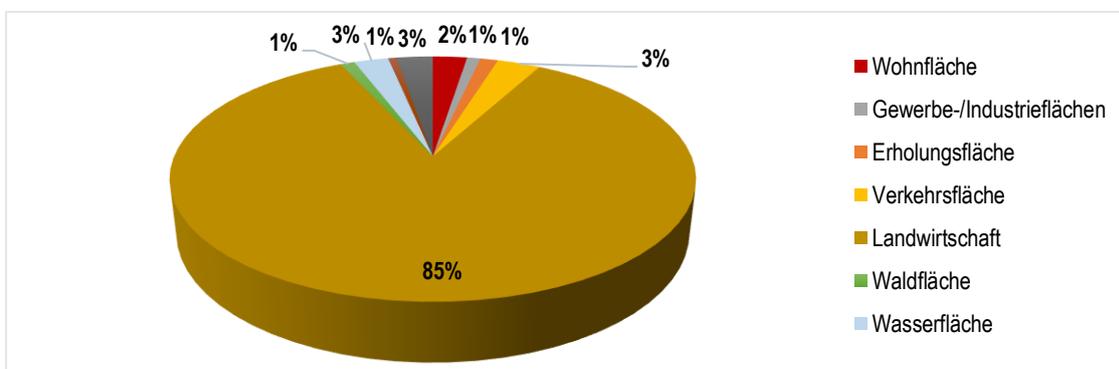


Abb. 2 Flächennutzungen in der Gemeinde Wangerland, Angaben in Prozent
Quelle: LSN-Online, 31.12.2021, Tatsächliche Nutzung

□ Touristische Bedeutung

Die unmittelbare Strandlage begründet die touristische Bedeutung der Gemeinde, die auch mit den Prädikaten Nordseeheilbad (Horumersiel-Schillig) und den Küstenbadeorten Hooksiel und Minsen-Förrien zum Ausdruck kommt. Ende des Jahres 2020 verzeichnete die Gemeinde Wangerland als Ferien-Destination 265.256 Übernachtungsgäste mit insgesamt 1.790.853

² RROP LK Friesland, Begründung, S. 45

³ Weitere Aufschlüsselungen sind aufgrund mangelnder Datenlage nicht möglich

Belegungsächten. An Tagesgästen kamen noch einmal 121.271 hinzu. Allerdings lagen die Werte vor Beginn der Pandemie insbesondere bei den Übernachtungen um 15-20 % höher.

2.2.2 Ausgangslage - Demografie und Wohnen

□ Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde verzeichnete nach eigenen Angaben am 30.06.2020 11.071 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitzen. Zwischen 2000 und 2020 hat die Bevölkerungszahl um 3,5 % abgenommen. Im Jahr 2015 war ein Tiefststand mit nur 10.919 gemeldeten Personen zu verzeichnen. Im Moment zeigt die Entwicklung in der Gemeinde eine stabile Stagnation im Hinblick auf die Bevölkerungszahl.

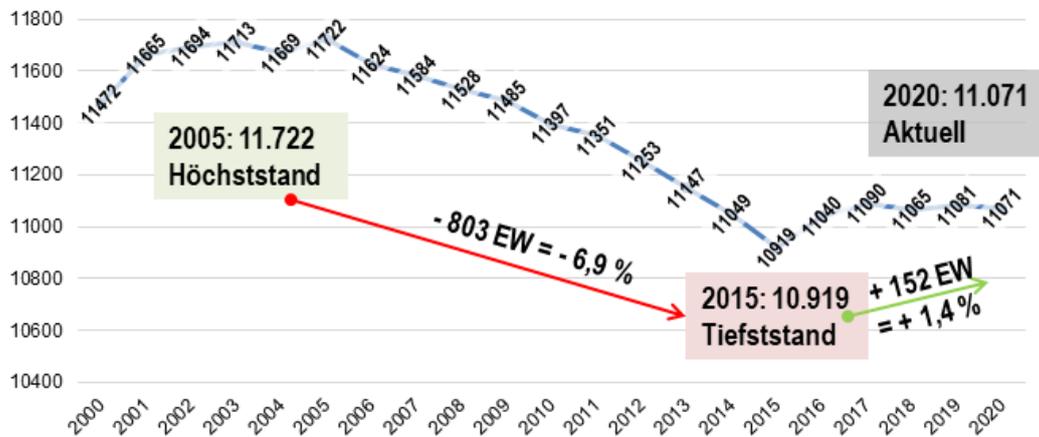


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2020

Quelle: kommunale Daten, jeweils 31.06.

Die Bevölkerungsentwicklung wird durch das Zusammenspiel von der natürlichen Entwicklung (Saldo der Geburten- und Sterberate) und den Wanderungsgewinnen bestimmt. Hierzu liegen die Daten des Landestatistikamtes (LSN) vor, die standardmäßig nur die Personen mit Hauptwohnsitz erfassen.

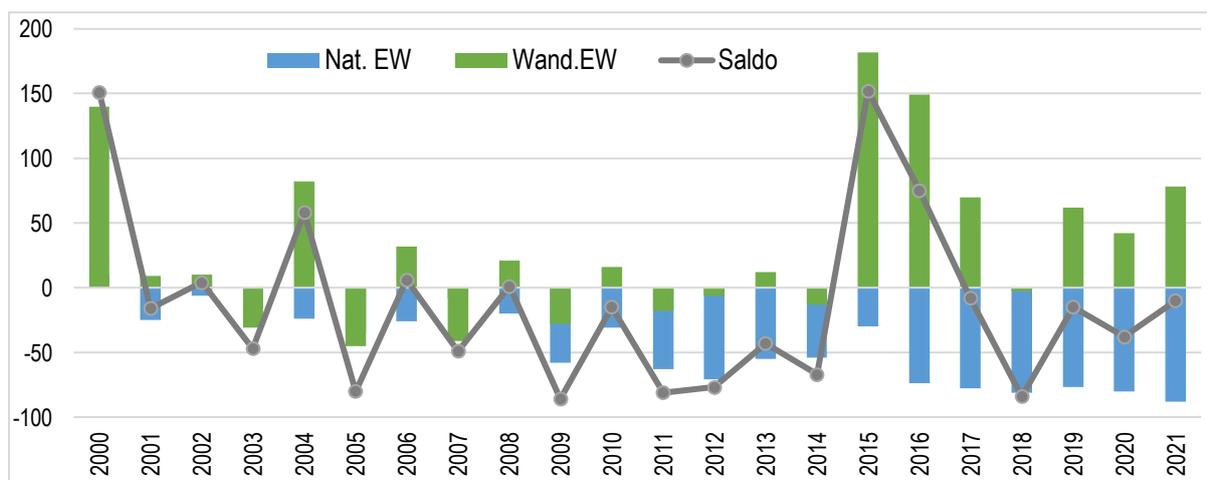


Abb. 4 Saldi Natürliche Bevölkerungsbewegung und den Wanderungen zwischen 2000 und 2020

Quelle: LSN, jeweils 31.12.

Daraus wird ersichtlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde ausschließlich von den Wanderungsgewinnen abhängt. Die natürliche Bevölkerungsbewegung

ist seit Jahren negativ, das heißt, die Anzahl der Lebendgeborenen ist regelmäßig geringer als die der Verstorbenen = Negativsaldo. Die Wanderungssalden sind seit 2015 positiv. Die überproportionalen Wanderungsgewinne in den Jahren 2015/16 sind auf die Flüchtlingsströme zurückzuführen und stellen demgemäß eine Ausnahme dar.

□ Nebenwohnsitze (Zweitwohnsitze)

Der Anteil der Nebenwohnsitzmeldungen (NEW) an der Gesamtbewohnerschaft schwankt im zeitlichen Ablauf zwischen 11,8 % und 13,7 %. Die Zahl der Hauptwohnsitze (HAW) hat in dem Betrachtungszeitraum wesentlich stärker abgenommen als die Anzahl der Zweitwohnsitze.

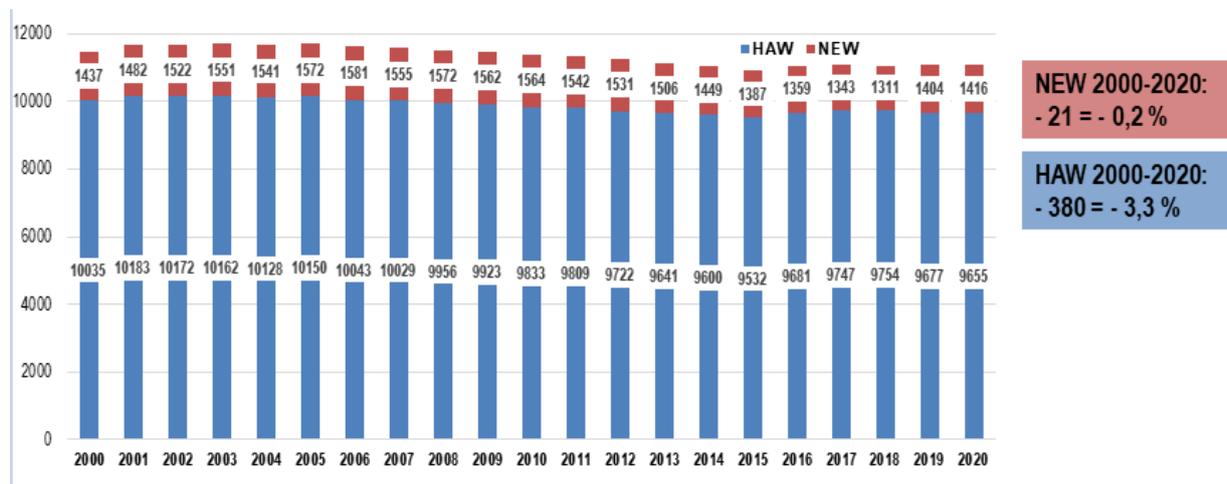


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 und 2020

Quelle: kommunale Daten, jeweils 30.06.

Der Anteil der Zweitwohnsitze ist in der Gemeinde und in den Ortschaften sehr unterschiedlich ausgeprägt: So weisen die Ortschaften Schillig und Horumersiel mit Anteilen zwischen 44 % und 39 % absolute Höchstwerte auf. In Oldorf dagegen leben zu 99,6 % Personen mit einem angemeldeten Hauptwohnsitz. In der weiteren Analyse konnte demgemäß aufgezeigt werden, dass sich ein hoher Anteil an Nebenwohnsitzen siedlungsstrukturell („saisonaler Leerstand“) auswirkt und auch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur nach sich zieht (z.B. Verschiebung der Altersstruktur).

□ Altersstruktur

Die bisherige Altersstrukturentwicklung in der Wangerländer Bevölkerung zeigt bereits einen eindeutigen Trend. In den letzten 20 Jahren ist der Anteil der unter 18-Jährigen von 19 % auf 12,4 % gesunken. Noch stärker hat der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 44 Jahren abgenommen, nämlich um 10,8 % (= -1.336 Personen absolut).

Demgegenüber zeigt die Altersgruppe der über 65-Jährigen stetig anteilige Zuwächse. So ist der Anteil dieser Gruppe von 17,1 % im Jahr 2000 auf über 30 % im Jahr 2020 gestiegen. Absolut bedeutet dies ein Plus von 1.393 Personen.

Diese Verschiebungen in der Altersstruktur ziehen z.B. spezifische Anforderungen an zukünftige Wohn- und Versorgungsstrukturen nach sich.

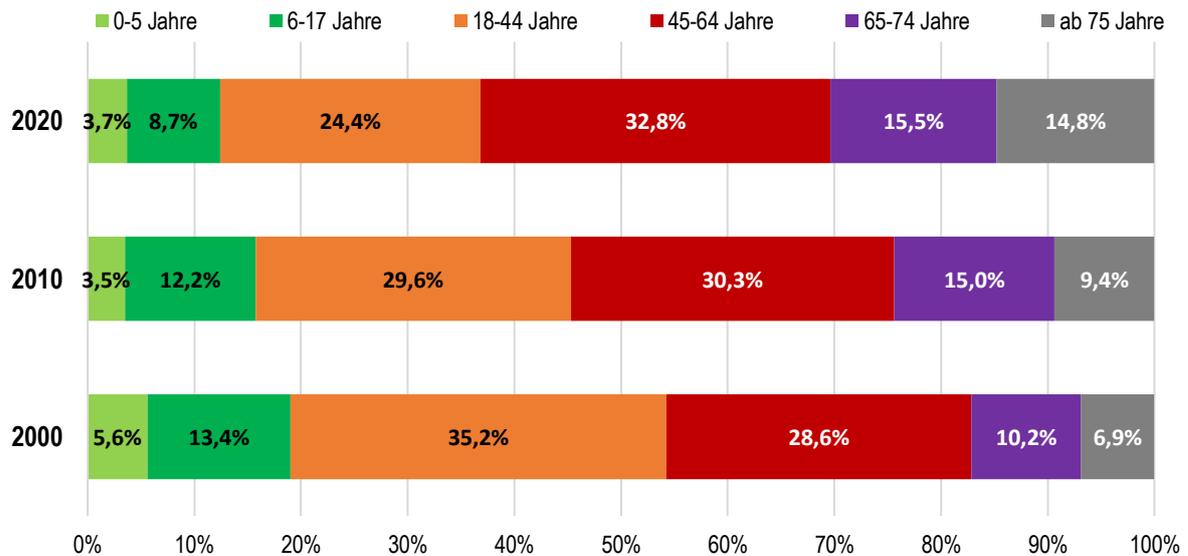


Abb. 6: Verschiebung der Altersstruktur

Quelle: kommunale Daten, jeweils 30.06.

□ Wohnungsbestand/Wohnungsbedarf

Die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung und der Bedarf an Wohnraum ist eine zentrale Frage in der Gestaltung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in der Gemeinde. Die Gemeinde hat dazu u.a. ein Wohnraumversorgungskonzept (WVK 2019) erstellen lassen.⁴ Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Wohnungsbestand:

- Der Wohnungsbestand ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.
- Fast 60 % der Wohnungen wurden vor 1980 errichtet. Es ist davon auszugehen, dass ein hoher Anteil einen energetischen Sanierungsbedarf und allgemeinen Modernisierungsbedarf (Grundrissgestaltung, Barrierefreiheit) aufweist.
- Es ist eine Diskrepanz zwischen Angebot an kleinen Wohnungen und Nachfrage festzustellen.
- Der Anteil der Ferien- und Freizeitwohnungen (nicht gewerblich) macht einen Anteil von ca. 21 % aus. Im WVK wird angenommen, dass der Wohnungsmarkt durch die wachsende Zweckentfremdung insbesondere an den Küstenstandorten stark angespannt ist.

Werden die Gebäude- und Wohnungszuwächse (LSN) der letzten 10 Jahre betrachtet (2011-2021) wird diese Aussage nochmals unterstrichen. Während die Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum um 1,2 % auf aktuell 9130 Personen (LSN) gesunken ist, verzeichnen die Gebäude- und Wohnungszahlen Zuwächse von + 7,6 % (+ 324 Gebäude) und 11,5 % (+ 603 Wohnungen).

⁴ Wohnraumversorgungskonzept der Gemeinde Wangerland, Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (ALP), Mai 2019

Prognoseannahmen - Wohnungsbedarf:

- *Es wird von einer negativen Bevölkerungsentwicklung (2018 bis 2035) von -10 % ausgegangen.*
- *Die Zahl der Haushalte wird bis 2035 um 4,7 % sinken, der Anteil an Senioren-Haushalte ist wachsend.*
- *Im Jahr 2035 werden ca. 40 % der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein.*

Basisannahmen

- *Annahme für Basiswert 2018: 5.067 Haushalte und 5.865 Wohnungen = ausgeglichener Wohnungsmarkt*
- *Ersatzbedarf (Abgänge/Zweckentfremdung) bis 2035 liegt bei +340 Wohnungen*
- *Zusatzbedarf durch Haushaltsentwicklung -240*

Nach Interpretation⁵ ergibt sich somit ein Neubaubedarf von ca. 100 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035.

Neben der rein quantitativen Betrachtung ist es insbesondere der qualitative Wohnraumbedarf, aus dem sich in den nächsten Jahren Handlungserfordernisse ableiten lassen:

- *Aus dem weiteren Anstieg der Zahl der Seniorenhaushalte ergeben sich erhebliche Herausforderungen in Bezug auf die Anpassung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes. Es wird insgesamt einen steigenden Bedarf an seniorengerechten barrierearmen und kleinen Wohnungen geben. Zudem ist zu erwarten, dass – trotz Zuwanderungen von zahlungskräftigen Seniorenhaushalten – infolge unsteter Erwerbsbiographien in Verbindung mit einem sinkenden Rentenniveau die Zahl der Seniorenhaushalte, die auf preisgünstigen (öffentlich geförderten) Wohnraum angewiesen sind, zunehmen wird.*
- *Durch die positive Entwicklung im Tourismussektor ist auch die Anzahl der geringfügig Beschäftigten gestiegen. Dies spricht für einen zunehmenden Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bereits heute haben es kleine Haushalte schwer, adäquaten Wohnraum in der Gemeinde zu finden. Gleichzeitig hat sich in den vergangenen Jahren die Konkurrenzsituation zwischen der touristischen Wohnnutzung und dem Dauerwohnen in der Gemeinde Wangerland verstärkt.*
- *Gerade in der Vergangenheit wurden neu entwickelte Wohneinheiten vielfach touristisch genutzt. Die lokale Nachfrage wurde hingegen – in einzelnen Teilsegmenten – nicht in ausreichendem Maße bedient. Durch die Zunahme von Zweitwohnungen und der touristischen Vermietung hat sich in den vergangenen Jahren eine Konkurrenzsituation zum Dauerwohnen entwickelt. Gerade für kleine, einkommensschwächere Haushalte steht in einigen Teillagen kein adäquater Wohnraum mehr zur Verfügung. Die künftige Ausrichtung der Neubautätigkeit in der Gemeinde Wangerland sollte stärker die ortsansässige Bevölkerung in den Fokus rücken, um den Dauerwohnenden nachfragegerechten Wohnraum bieten zu können und Arbeitskräfte vor Ort zu halten.*

⁵ Hinweis: der Wert des Neubaubedarfs wird nicht konkret angegeben

2.2.3 Übersicht Ausgangslage

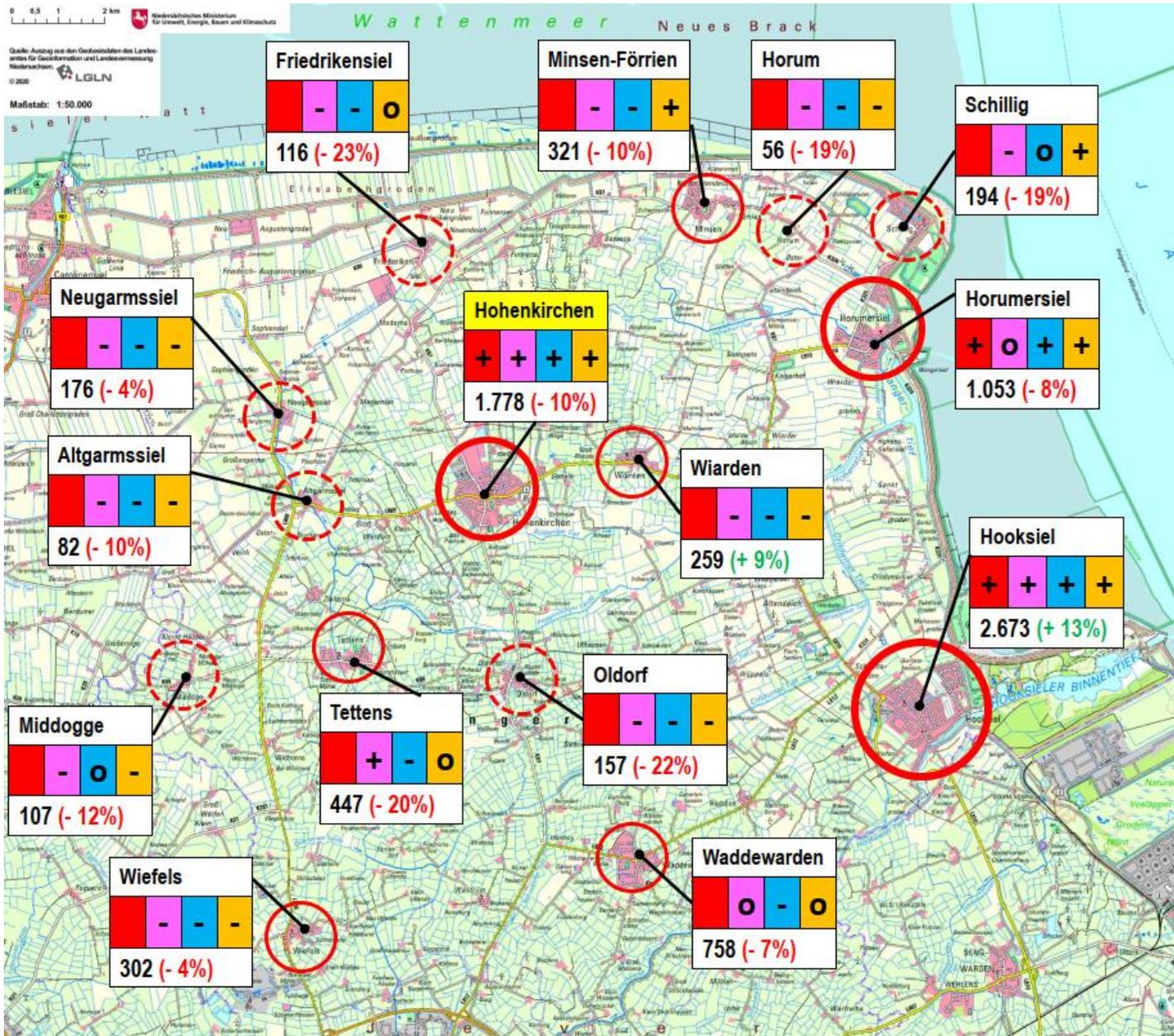
Die nachfolgenden Tabellen sowie die Abbildung fassen die Ausgangslage für die Ortschaften in den wesentlichen Eckpunkten zusammen und bilden den Übergang in die differenzierte Betrachtung auf Ortschaftsebene (Profile).

Ortschaft	EW	EW-Entw.	EW-An-teil	NW-An-teil	Soz. Infra-struktur	Anteil un-ter 18 Jahre	Anteil 65 Jahre und älter	Funktion innerhalb der Gemeinde
Hohenkirchen	1.778	- 10 %	16 %	3,8 %	K, S, S+ SE, V	17 %	30 %	Hauptort der Gemeinde mit grundzentraler infrastruktureller Ausstattung und Schwerpunktaufgabe Erholung (Wangermeer)
Hooksiel	2.673	+ 13 %	24 %	16 %	K, S SE V	10 %	38 %	Ortschaft mit starker Ausrichtung auf den Fremdenverkehr mit umfassender touristischer Infrastruktur und grundzentralen Versorgungsangeboten
Horumersiel	1.053	- 8 %	9,5 %	39 %	K V	3 %	49 %	Ortschaft mit starker Ausrichtung auf den Gesundheitstourismus (Nordseeheilbad) mit grundlegender Versorgungsinfrastruktur
Minsen-Förrien	321	- 10 %	2,9 %	16 %	-	10 %	30 %	Ortschaft mit Ausrichtung auf dem Fremdenverkehr ohne Versorgungsinfrastruktur
Schillig	194	- 19 %	1,8 %	44 %	(V)	10 %	30 %	Ortschaft mit starker Ausrichtung auf den Fremdenverkehr ohne grundlegende Versorgungsinfrastruktur
Tettens	447	- 20 %	4,0 %	3,4 %	K, S	16%	22 %	Ortschaft mit Wohnfunktion und kinder-orientierter sozialer Infrastruktur ohne eigene Versorgung
Waddewarden	758	- 7 %	6,8 %	9,6 %	K	15 %	25 %	Ortschaft mit kinderorientierter Einrichtung (Kindergarten), keine Versorgung
Wiarden	259	+ 9 %	2,3 %	9,3 %	-	16 %	26 %	Ortschaft mit Wohnfunktion (Landwirtschaft)
Wiefels	302	- 3,8 %	2,7 %	5,0 %	-	19 %	23 %	Ortschaft mit Wohnfunktion (Landwirtschaft)
Gesamt OT	7.785	- 2,9%	70,3 %	15,1 %		12,2 %	33,3 %	
Kleinere Ortschaften*	694	- 15 %	6,3 %	7,3 %	-	12,5 %	21,2 %	Kleinere Ortschaften < 200 EW mit überwiegender Wohnfunktion/Landwirtschaft
Sonstige	2588	- 1,9 %	23,4 %	8,1 %	-	13,0%	20,8%	Streusiedlungen
WANGERLAND	11.067	- 3,5%	100 %	12,8%		12,4%	30,3 %	

Ortschaft	EW	EW-Entw.	EW-Anteil	NW-Anteil	Soz. Infrastruktur	Anteil unter 18 Jahre	Anteil 65 Jahre und älter	Funktion innerhalb der Gemeinde
Neugarmssiel	176	- 4 %	1,6 %	10 %	-	9 %	22 %	Ortschaft mit Wohnfunktion
Oldorf	157	- 22 %	1,4 %	0,6 %	-	11 %	27 %	Ortschaft mit Wohnfunktion
Friederikensiel	116	- 23 %	1,1 %	11 %	-	9 %	22 %	Ortschaft mit Ausrichtung auf den Fremdenverkehr
Middoge	107	- 12 %	1 %	2 %	(V)	15 %	19 %	Ortschaft mit Wohnfunktion
Altgarmssiel	82	- 10 %	0,7 %	2,4 %	-	22 %	9 %	Ortschaft mit Wohnfunktion
Horum	56	- 19 %	0,5 %	29 %	-	9 %	29 %	Ortschaft mit Wohnfunktion
Summe kleinere Ortschaften	694	- 15 %	6,3 %	7,3 %		12,5 %	21,2 %	Kleinere Ortschaften < 200 EW mit überwiegender Wohnfunktion/Landwirtschaft
WANGERLAND	11.067	- 3,5%	100 %	12,8%		12,4%	30,3 %	

* Kleinere Ortschaften: Altgarmssiel, Friederikensiel, Horum, Middoge, Neugarmssiel, Oldorf

Infrastruktur: K = Kindergarten, S = Grundschule, S+ = weiterführende Schule, V = Versorgung (V) = eingeschränkt (z.B. Bäcker), SE = Senioreneinrichtung



Karte Ausgangslage

Übersicht der Funktion, Aufgaben und Ausstattung der Ortschaften

- Ortschaft mit mehr als 2.000 Einwohner*innen
- Ortschaft mit 1.000 bis 2.000 Einwohner*innen
- Ortschaft mit 250 bis 1.000 Einwohner*innen
- Ortschaft mit weniger als 250 Einwohner*innen

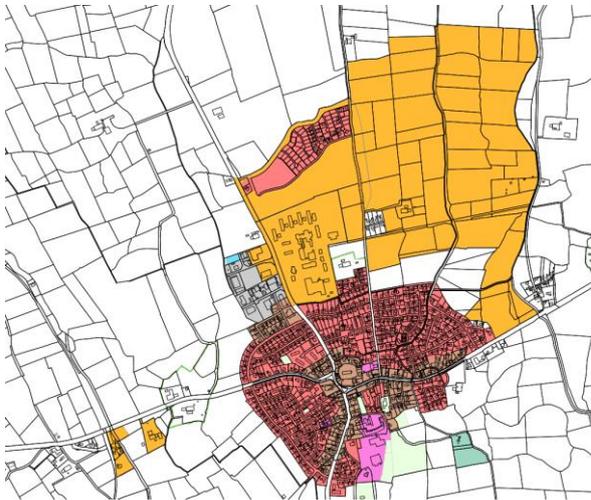
Name der Ortschaft	Hohenkirchen = Grundzentrum/ Verwaltungssitz				
<table border="1"> <tr> <td>Wohnen</td> <td>Soziale Infrastruktur</td> <td>Versorgung</td> <td>Tourismus / Erholung</td> </tr> </table>	Wohnen	Soziale Infrastruktur	Versorgung	Tourismus / Erholung	Funktion / Aufgabe / Ausstattung + Entwicklungsaufgabe bzw. gute Ausstattung o in Teilen vorhanden - Nicht vorhanden
Wohnen	Soziale Infrastruktur	Versorgung	Tourismus / Erholung		
Einwohnerzahl (Entwicklung 2000-2020)					

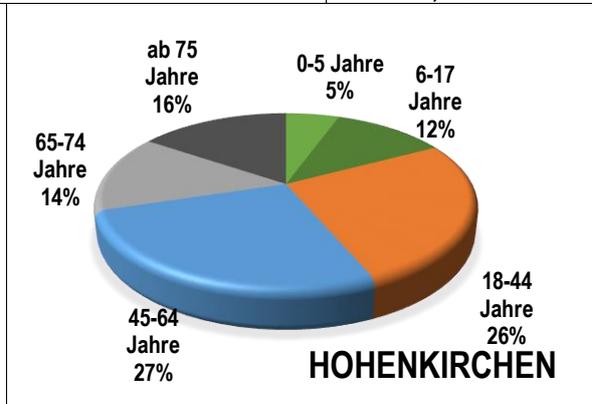
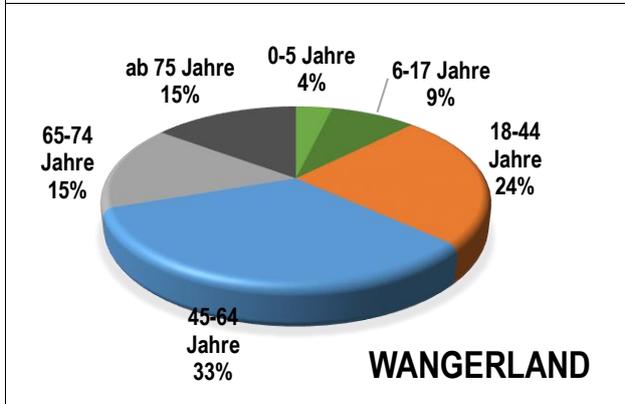
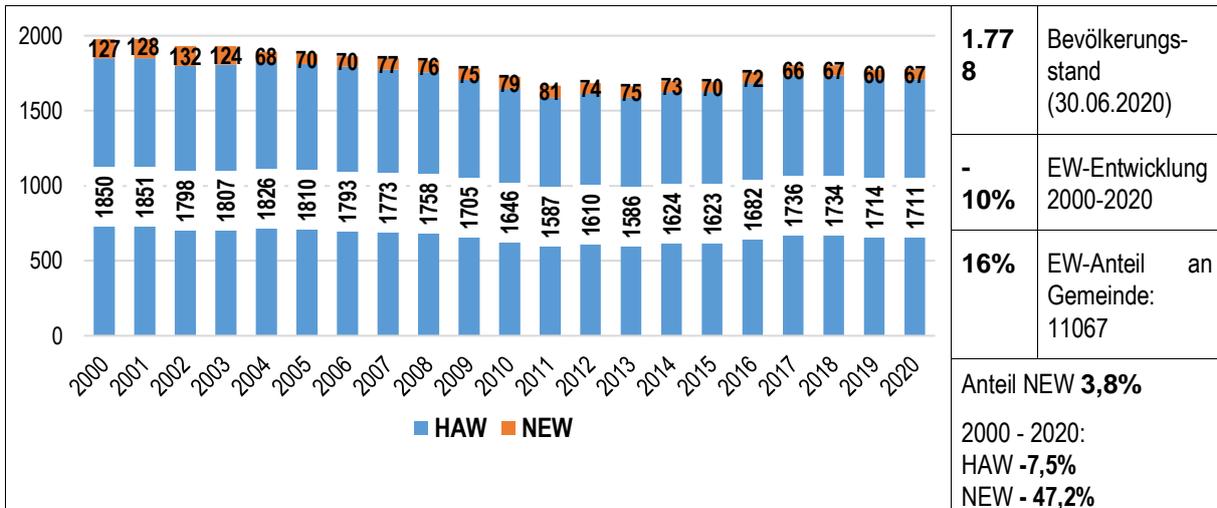
3. Bestandsanalyse – Ortschaftsprofile

Nachfolgend werden für jede Ortschaft die siedlungsstrukturellen, demografischen und infrastrukturellen Ausgangslagen in Form von Abbildungen und Grafiken analysiert.

Im Rahmen der Workshop-Arbeit wurden zudem für die einzelnen Ortschaften eine Stärken-Schwäche-Analyse durchgeführt und zukünftige Strategien und Herausforderungen herausgearbeitet. Mit den im Rahmen der Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen, ergaben sich ergänzende Hinweise und Erkenntnisse.

3.1 Ortsanalyse Hohenkirchen

Hohenkirchen	
<p>RROP Friesland 2020:</p> 	<p>Darstellungen im FNP</p> 
<p>Grundzentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zentrales Siedlungsgebiet • Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung • Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt • Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung (Wangermeer) • Vorranggebiet für Natur und Landschaft (südwestlich) 	<p><i>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</i></p> <p>Ausstattung: Soziale Infra- und Versorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Discounter (Vollsortimenter in Planung), Bäckereien • Bank- und Postfiliale • Rathaus • Tankstelle • Frisör • div. Einzelhändler (Blumen, Bekleidung, Elektro) • Gartencenter • Wohnpark Wangerland (betreutes Wohnen) • Apotheke, 2 niedergelassene Ärzte, Augenoptiker • Grundschule Hohenkirchen, Oberschule Hohenkirchen • Kindertagesstätte Hohenkirchen • St. Sixtus und Sinicius • Freiwillige Feuerwehr



ÖPNV-Anbindung

ZOB - Buslinien 211, 212, 223, 224, 225

Touristische Infrastruktur / Kur- und Reha-Einrichtungen

- Wangermeer
- Wohnmobilstellplätze
- Nordsee-Spielstadt Wangerland
- Restaurants/Café
- Übernachtungs-Infrastruktur:

Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung

Hauptort der Gemeinde mit grundzentraler infrastruktureller Ausstattung und Schwerpunktaufgabe Erholung (Wangermeer)

Hohenkirchen	
Stärken +	Schwächen -
<ul style="list-style-type: none"> • Grundzentrum mit zentralem Siedlungsgebiet • Sitz der Verwaltung • Kirchengemeinde • Feuerwehrstandort 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückläufige Einwohnerzahl • Wird Aufgabe als zentrales Siedlungsgebiet und Hauptort nur bedingt gerecht • Gewerbliche Leerstände, Nutzung als Zweitwohnsitze

<ul style="list-style-type: none"> • Wangermeer als touristischer Schwerpunkt • Kompakte Siedlungsstruktur • Solide infrastrukturelle Ausstattung • Hoher Wohn- und Freizeitwert 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe/Dienstleistungen/Gastronomie unterrepräsentiert → keine klar definierte Ortsmitte • Generationswechsel befördert Zweckentfremdung • Kaum Bauflächen für Dauerwohnen • Altbaubestände sind sanierungsbedürftig (Generationswechsel: viele Alleinstehende) • Auswärtige kaufen oft Häuser • Gaststätten schließen • Attraktive Ortsmitte fehlt • Leerstände an Bismarckstraße (Ortsdurchfahrt L 809)
--	---

Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien

- Als Wirtschaftsstandort weiter ausbauen, mehr Gewerbebetriebe ansiedeln, Räume für Co-Working schaffen
- Leerstände in ortsbildprägenden Lagen (Bismarckstraße) beseitigen (neue Funktionen ansiedeln, z.B. Dorfgemeinschaftshaus etc.)
- Angemessene Baudichte anstreben, Mietwohnungsbau zulassen, kleinere Wohnungen schaffen,
- Zielgruppenorientierte, bedarfsgerechte und anlassbezogene Baulandausweisung, Neuausweisungen an Vorgaben knüpfen (Berücksichtigung von örtlicher Bewohnerschaft)
- Innenentwicklung durch Dauerwohnnutzungen forcieren (Generationswechsel) mit gleichzeitiger Qualifizierung der EFH-Bestandsgebiete
- Bindung von Jugendlichen/ jungen Erwachsenen durch adäquate Angebote (Wohnraum, Ausbildung, Freizeitgestaltung)
- Gewerbliche Leerstände aktiv für sinnvolle Nachnutzung bewerben
- Touristische Funktionen und Angebote ausdifferenzieren → Konkurrenz und Nutzungskonflikte vermeiden
- Ortsmittelpunkt stärker betonen und attraktiv ausbauen (Restaurants, Cafés mit Außengastronomie)
- Freizeit- und Naherholungsfunktion des Wangermeeres konzentrieren und langfristig sichern
- Kleinteiligen Einzelhandel fördern

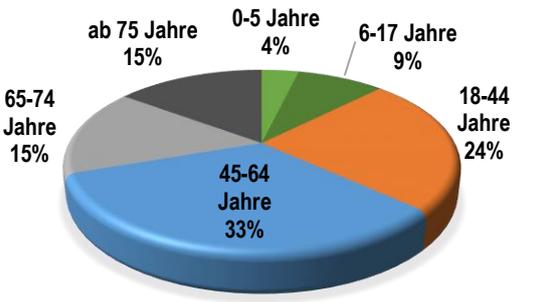
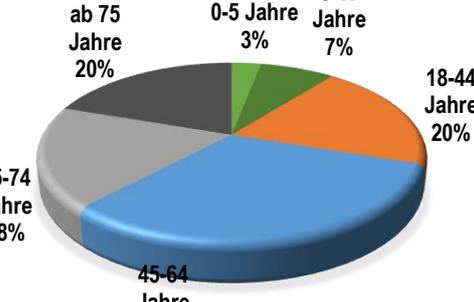
Fazit: Lebendiger Ortskern Hohenkirchen

Hier wird es zukünftig notwendig sein – neben der Sicherung der Wohnfunktion – im Einklang mit der städtebaulichen Ausgangslage die Funktionen zu stärken, die Aufenthaltsqualitäten zu verbessern, die Angebotsstruktur zu ergänzen und funktionale und gestalterische Defizite zu beseitigen.

Vertiefung empfohlen: Die Aufgabenstruktur ist für die eigentliche Schwerpunktsetzung des GEKs Wangerland (Sicherung von Dauerwohnfunktionen und Entflechtung/Steuerung von Ferienwohnen) zu komplex, um hinreichend behandelt zu werden. Als weitergehende Handlungsoption könnte ein eigener Betrachtungsschwerpunkt sein. Im Rahmen des Programms zur Städtebauförderung könnten z.B. konkrete Handlungsbedarfe ergründet und entsprechende Maßnahmen für den Ortskern Hohenkirchen aufgezeigt werden. .

3.2 Ortsanalyse Hooksiel

Hooksiel																																																																																									
<p>RROP Friesland 2020:</p>	<p>Darstellungen im FNP</p>																																																																																								
<p>Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt • Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung • Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) • Vorranggebiete regional bedeutsame Sportanlage (Reitsport, Wassersport) • Vorranggebiet Hafen von regionaler Bedeutung • Vorranggebiet Sportboothafen • Vorranggebiet Schleuse / Hebewerk 	<p>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</p> <p>Ausstattung: Soziale Infra- und Versorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kindertagesstätte • Grundschule • Seniorenzentrum • Apotheke, Ärzte, Krankengymnastik • Vollsortimenter (EDEKA) • Bäckereien • Bankfiliale, Postfiliale • Kath. Kirche St. Ansgar / ev. Kirchengemeinde • Hooksiel (Pastorei + Gemeindehaus) • Freiwillige Feuerwehr 																																																																																								
<table border="1"> <caption>Population Growth (2000-2020)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>HAW</th> <th>NEW</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2000</td><td>2000</td><td>166</td><td>366</td></tr> <tr><td>2001</td><td>2000</td><td>180</td><td>380</td></tr> <tr><td>2002</td><td>2052</td><td>197</td><td>407</td></tr> <tr><td>2003</td><td>2038</td><td>228</td><td>428</td></tr> <tr><td>2004</td><td>2050</td><td>255</td><td>455</td></tr> <tr><td>2005</td><td>2075</td><td>273</td><td>473</td></tr> <tr><td>2006</td><td>2126</td><td>270</td><td>470</td></tr> <tr><td>2007</td><td>2124</td><td>261</td><td>461</td></tr> <tr><td>2008</td><td>2165</td><td>269</td><td>469</td></tr> <tr><td>2009</td><td>2193</td><td>266</td><td>466</td></tr> <tr><td>2010</td><td>2238</td><td>263</td><td>463</td></tr> <tr><td>2011</td><td>2251</td><td>258</td><td>458</td></tr> <tr><td>2012</td><td>2334</td><td>246</td><td>446</td></tr> <tr><td>2013</td><td>2311</td><td>244</td><td>444</td></tr> <tr><td>2014</td><td>2244</td><td>227</td><td>427</td></tr> <tr><td>2015</td><td>2260</td><td>214</td><td>414</td></tr> <tr><td>2016</td><td>2304</td><td>194</td><td>394</td></tr> <tr><td>2017</td><td>2302</td><td>190</td><td>390</td></tr> <tr><td>2018</td><td>2280</td><td>181</td><td>381</td></tr> <tr><td>2019</td><td>2272</td><td>144</td><td>424</td></tr> <tr><td>2020</td><td>2238</td><td>197</td><td>435</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	HAW	NEW	Gesamt	2000	2000	166	366	2001	2000	180	380	2002	2052	197	407	2003	2038	228	428	2004	2050	255	455	2005	2075	273	473	2006	2126	270	470	2007	2124	261	461	2008	2165	269	469	2009	2193	266	466	2010	2238	263	463	2011	2251	258	458	2012	2334	246	446	2013	2311	244	444	2014	2244	227	427	2015	2260	214	414	2016	2304	194	394	2017	2302	190	390	2018	2280	181	381	2019	2272	144	424	2020	2238	197	435	<p>2.673 Bevölkerungsstand (30.06.2020)</p> <p>13% EW-Entwicklung 2000-2020</p> <p>24% EW-Anteil an Gemeinde: 11067</p> <p>Anteil NEW 16%</p> <p>2000 - 2020: HAW + 12% NEW + 19%</p>
Jahr	HAW	NEW	Gesamt																																																																																						
2000	2000	166	366																																																																																						
2001	2000	180	380																																																																																						
2002	2052	197	407																																																																																						
2003	2038	228	428																																																																																						
2004	2050	255	455																																																																																						
2005	2075	273	473																																																																																						
2006	2126	270	470																																																																																						
2007	2124	261	461																																																																																						
2008	2165	269	469																																																																																						
2009	2193	266	466																																																																																						
2010	2238	263	463																																																																																						
2011	2251	258	458																																																																																						
2012	2334	246	446																																																																																						
2013	2311	244	444																																																																																						
2014	2244	227	427																																																																																						
2015	2260	214	414																																																																																						
2016	2304	194	394																																																																																						
2017	2302	190	390																																																																																						
2018	2280	181	381																																																																																						
2019	2272	144	424																																																																																						
2020	2238	197	435																																																																																						

 <p style="text-align: center;">WANGERLAND</p>	 <p style="text-align: center;">HOOKSIEL</p>		
<p>ÖPNV-Anbindung</p>	<p>(ZOB) Buslinien: 121, 223, 225</p>		
<p>Touristische Infrastruktur / Kur- und Reha-Einrichtungen</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> • Tourist-Information Hooksiel • Gruseleum • Fahrradverleih • Hallenwellenbad • Künstlerhaus • Muschelmuseum • Diverse Restaurants und Cafés </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> • Campingplatz Hooksiel, Wohnmobilhafen • Strand Hooksiel • Hooksiel Binnentief mit: <ul style="list-style-type: none"> • Surfschule, • Hooksiel Skiterrassen • Sportbootverleih • Alter Hafen (Jachthafen) </td> </tr> </table>		<ul style="list-style-type: none"> • Tourist-Information Hooksiel • Gruseleum • Fahrradverleih • Hallenwellenbad • Künstlerhaus • Muschelmuseum • Diverse Restaurants und Cafés 	<ul style="list-style-type: none"> • Campingplatz Hooksiel, Wohnmobilhafen • Strand Hooksiel • Hooksiel Binnentief mit: <ul style="list-style-type: none"> • Surfschule, • Hooksiel Skiterrassen • Sportbootverleih • Alter Hafen (Jachthafen)
<ul style="list-style-type: none"> • Tourist-Information Hooksiel • Gruseleum • Fahrradverleih • Hallenwellenbad • Künstlerhaus • Muschelmuseum • Diverse Restaurants und Cafés 	<ul style="list-style-type: none"> • Campingplatz Hooksiel, Wohnmobilhafen • Strand Hooksiel • Hooksiel Binnentief mit: <ul style="list-style-type: none"> • Surfschule, • Hooksiel Skiterrassen • Sportbootverleih • Alter Hafen (Jachthafen) 		
<p>Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung</p> <p>Ortschaft mit Ausrichtung auf den Fremdenverkehr mit umfassender touristischer Infrastruktur und grundzentralen Versorgungsangeboten</p>			

<h2 style="margin: 0;">Hooksiel</h2>	
<p>Stärken +</p>	<p>Schwächen -</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Lagevorteile zum Oberzentrum Wilhelmshaven (relativ stabile Einwohnerentwicklung) • Attraktive, historisch gewachsene Ortsmitte mit Hafen (Fußgängerzone) • Hooksiel Binnentief als touristischer Schwerpunkt für Wassersport • Kompakte Siedlungsstruktur mit innenliegenden Potenzialen • Soziale infrastrukturelle Ausstattung • Hoher Wohn- und Freizeitwert • Kulturhistorisch bedeutsames Ensemble an der Viethstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Orientierung nach Wilhelmshaven (Einkaufsverhalten) • Versorgungssituation im Sommer unzureichend → Saisonale Über- bzw. Unterauslastung der Versorgungsinfrastruktur • Generationswechsel befördert Zweckentfremdung • Wenig Bauflächen für Dauerwohnen • Keine Mietwohnungen für Einheimische • Unklare räumliche und zweckgebundene Funktionszuweisungen • Unzureichende Angebote für Jugendliche • Wohnentwicklung durch einzuhaltende Abstände zu WHV-Industriegebieten eingeschränkt • Unzureichende sozial-infrastrukturelle Ausstattung, Begegnungsstätte fehlt.

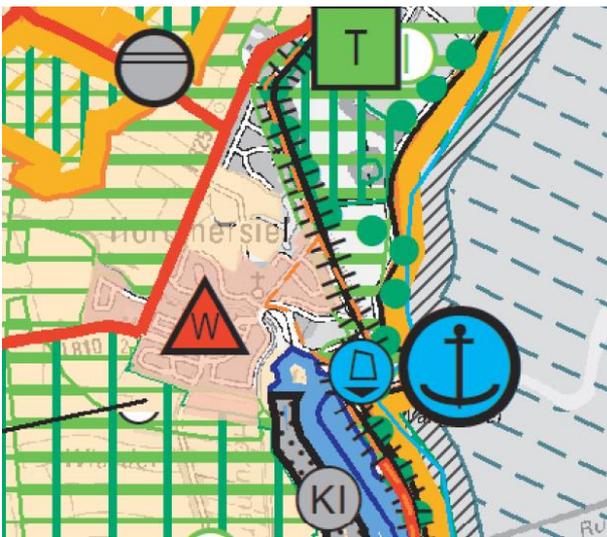
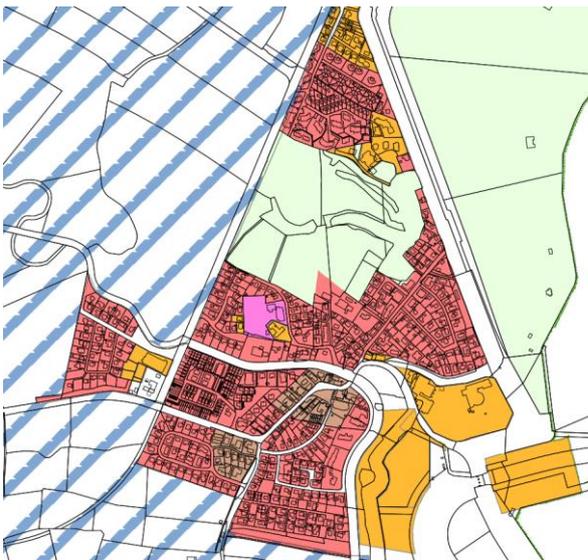
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien

- Zielgruppenorientierte, bedarfsgerechte und anlassbezogene Baulandausweisung, Neuausweisungen an Vorgaben knüpfen (Berücksichtigung von örtlicher Bewohnerschaft, z.B. über Punktevergabesystem)
- Touristische Funktionen und Angebote räumlich zuordnen, entflechten und konzentrieren → Konkurrenz und Nutzungskonflikte vermeiden, Besucherströme lenken
- EFH-Bestandsgebiete qualifizieren / Programme für Einheimische auflegen
- Ortsmittelpunkt, soziale Infrastruktur sichern und Versorgungssituation ausbauen zur Stärkung des Kernbereichs → Ort der kurzen Wege mit attraktiven Kernbereich und ausreichenden Versorgungsstrukturen
- Immissionsschutzrechtlicher Schutzstatus der Wohngebiete (WA/WR) ist bei Anpassung der Bebauungspläne zu beachten
- Bewahren der ortsbildprägenden Baustrukturen in Hafennähe → Adäquate Nachnutzung des „alten“ Feuerwehrstandortes am Hafen
- Versorgungssituation verbessern, insbesondere die Über- bzw. Unterauslastung der Versorgungssituation ausgleichen (z.B. saisonale Zusatzangebote)

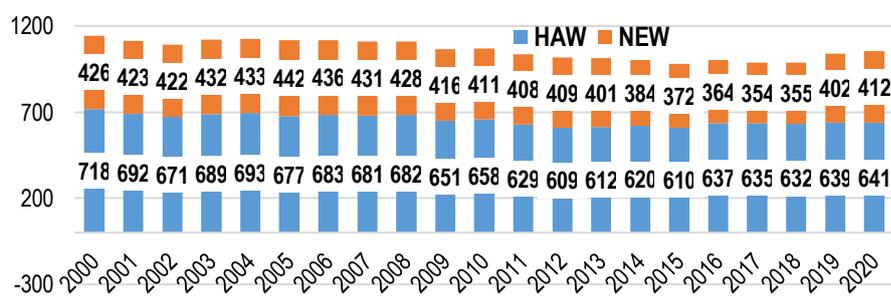
Fazit: Wohn- und Lebensqualität langfristig sichern

Die Sicherung und (qualitative) Entwicklung der Wohnfunktion sowie der Ausbau der Versorgungsstruktur sind die zukünftigen vorrangigen Aufgabenfelder. Dies kann nur gelingen, wenn zukünftig FeWo- und Zweitwohnnutzungen gesteuert werden. Die örtlichen Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten sind vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen anzupassen bzw. zu wahren.

3.3 Ortsanalyse Horumersiel

Horumersiel	
<p>RROP Friesland 2020:</p> 	<p>Darstellungen im FNP</p> 
<ul style="list-style-type: none"> • Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus) • Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung 	<p>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</p> <p>Ausstattung: Soziale Infra- und Versorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vollsortimenter (Edeka) • Bäckereien

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet für die landschaftsbezogene Erholung (Westen und Süden) • Vorranggebiet Regional bedeutsamer Radweg • Vorranggebiet Natur und Landschaft (Nordwest.) • Vorranggebiet Natura 2000 (Nordwestlich) • Vorranggebiet Hafen von regionaler Bedeutung • Vorranggebiet Sportboothafen • Vorranggebiet Hochwasserschutz • Vorranggebiet Rohstoffgewinnung– Kies (Südost.) | <ul style="list-style-type: none"> • Fischgeschäft • Tankstelle • Frisör • (Apotheke) zwischenzeitlich geschlossen • 2 niedergelassene Ärzte (gemeins. Praxis) • Kindergarten Kiebitznest |
|---|---|

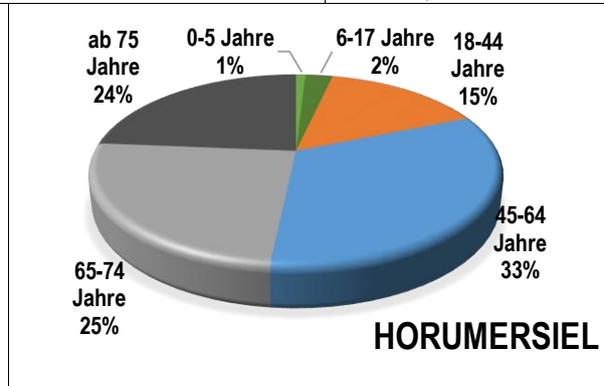
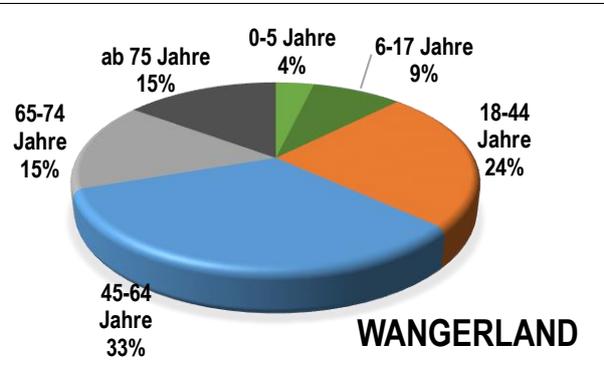


1.053 Bevölkerungsstand (30.06.2020)

- 8% EW-Entwicklung 2000-2020

9,5% EW-Anteil an Gemeinde (11067)

Anteil NEW: 39%
2000 - 2020:
HAW: -10,7%
NEW: - 3,3%



ÖPNV-Anbindung Buslinie 121, 212, 224

Touristische Infrastruktur / Kur- und Rehaeinrichtungen

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Tourist-Information Horumersiel • Frieslandtherme • Strand/Strandbad Schillig • Bedeutender Wanderweg • Familiensozialwerk Friesland e.V. • Wangerland Rehaklinik | <ul style="list-style-type: none"> • Frieslandklinik • Privatklinik Nordsee • Fahrradvermietung • Wohnmobilstellplatz • Restaurants/Café |
|--|---|

Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung

Ortschaft mit starker Ausrichtung auf den Gesundheitstourismus (Nordseeheilbad) mit grundlegender Versorgungsinfrastruktur

Horumersiel

Stärken +

- Hohes touristisches Potenzial
- Anerkannter Kurort (Nordseeheilbad) mit besonderer Infrastruktur: Wangerland Reha-Klinik, Mutter-Kind-Haus Nordlicht, Friesenhörn-Nordseeklinik, Frieslandtherme, Haus des Gastes (Kursaal)
- Versorgungsinfrastruktur/Kindergarten
- Hoher Wohn- und Freizeitwert
- Strandlage
- Zweckentfremdungssatzung („ausreichende Beordnung von Fewos vorhanden“ !?)
- Kiebitzhof
- Funktionierende Nachbarschaften (z.B. Kiebitzhörn)
- Sportplatz mit aktiver Nutzung durch örtlichen Verein

Schwächen -

- Rückläufige Einwohnerzahl
- Hoher Anteil an Zweitwohnsitzen (60+)
- Viele ältere FH-Gebiete, kein ausreichender Standard
- Keine Barrierefreiheit
- Generationswechsel befördert Zweckentfremdung (Zweitwohnsitze, FeWo)
- Kaum Bauflächen für Dauerwohnen
- Hohe Verkehrsbelastung saisonal
- Schlechte Verkehrsinfrastruktur und -steuerung (Straßenbreiten, Parken, ...)
- Parkvolumen im Ort, vor allem durch/an FeWos unterdimensioniert (Anreise mit mehreren Autos)
- Nachverdichtung durch große, massive „Investoren-Bunker“
- Kaum Arbeitsplätze außerhalb des Tourismus
- sozial-infrastrukturelle Ausstattung

Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien

- Regionalplanerischer Auftrag zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Funktionsstärkung durch Qualifizierung als Wohn- und Ferienort für Zielgruppe über 60 Jahre, Aufwertung durch flankierende Maßnahmen (Barrierefreiheit, Unterstützung)
- Lösung für den Verluste der Apotheke finden (Zweigstelle?)
- Straßenabschnitte z.B. Goldstr. in Hochsaison absperren → Fußgängerbereich
- Überprägung und Identifikationsverlust vermeiden
- Sicherung und Steigerung der Anforderungen für Ferienwohnen und touristische Weiterentwicklung
- Techn. Infrastruktur verbessern und verträgliche Verknüpfung der vorhandenen Nutzungen Dauerwohnen, Tourismus, Kur, Kindergarten in Horumersiel
- Parkvolumen (u.a. von FeWos) steuern oder Begrenzung in BPlänen, Begegnungsverkehr, defekte Straßen, ...
- Akzeptanz durch Teilhabe von örtlicher Bewohnerschaft am Tourismus und Besucherlenkung erhöhen
- Touristische Funktionen und Angebote ausdifferenzieren → Zielgruppenorientierte Ausrichtung (Gesundheitsaspekt, 60+ Jahre)
- Ältere FeWo-Gebiete modernisieren oder umnutzen (z.B. Personalwohnungen), Standard anpassen, Leerstände vermeiden => saisonale Zwischen-Nutzung des FH-Gebietes in Horumersiel-Nord für Beschäftigte/Personal?
- EFH-Bestandsgebiete qualifizieren, Dauerwohnen sichern
- Alte Gulfhöfe/landwirtschaftliche Höfe als Anstoß für neue Entwicklungsideen in der Region nehmen
- Aktives Ansprechen neuer Unternehmen => neue Arbeitsplätze, geringere Kosten auf dem Land, Idee: z.B. Co-Working-Spaces, Start-Ups etc.

- Auf der Grundlage des Leitbildes: Tourismus neu ausrichten (Image als Gesundheitsstandort schärfen), steuern, lenken → räumliches Konzept unter Mitwirkung der Bevölkerung
- Nachbarschaftsverträgliche Erhaltung des Kiebitzhofes (Umnutzung zum Landhotel + FeWos; Verkehrserschließung, Wohnlage) (Anmerkung: ist im B-Plan II/1 als WA festgesetzt)

Fazit: Dauerwohnen schützen und Ferienwohnen qualifizieren

Die Sicherung der Wohnfunktion sowie die Entflechtung von Dauerwohnen und FeWo-Nutzungen sind vorrangige Handlungsbedarfe. Das Zweitwohnen bildet eine starke Konkurrenz sowohl zur Dauerwohn- als auch zur Ferienwohnnutzung. Die Negativ-Folgen der intensiven touristischen Nutzung, die mit einer saisonalen Überfüllung einhergeht, sind durch flankierende Maßnahmen zu steuern (Verkehrslenkung, Parkraummanagement, Besucher-App etc.). Die örtlichen Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten sind vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen (ausgeprägte Überalterungstendenz), anzupassen bzw. zu wahren.

3.4 Ortsanalyse Schillig

Schillig	
<p>RROP Friesland 2020:</p> 	<p>Darstellungen im FNP</p> 
<p>Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt • Vorranggebiet infrastrukturbezogene Erholung • Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung • Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) • Vorranggebiet Natur und Landschaft • Vorranggebiet Natura 2000 	<p><i>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</i></p> <p>Ausstattung: Soziale Infra- und Versorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bäckereifiliale • kath. Kirchengemeinde St. Marien

<table border="1"> <caption>Population Development (2000-2020)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>HAW</th> <th>NEW</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2000</td><td>147</td><td>93</td><td>240</td></tr> <tr><td>2001</td><td>136</td><td>102</td><td>238</td></tr> <tr><td>2002</td><td>134</td><td>100</td><td>234</td></tr> <tr><td>2003</td><td>131</td><td>95</td><td>226</td></tr> <tr><td>2004</td><td>132</td><td>89</td><td>221</td></tr> <tr><td>2005</td><td>131</td><td>90</td><td>221</td></tr> <tr><td>2006</td><td>133</td><td>90</td><td>223</td></tr> <tr><td>2007</td><td>139</td><td>86</td><td>225</td></tr> <tr><td>2008</td><td>130</td><td>85</td><td>215</td></tr> <tr><td>2009</td><td>114</td><td>90</td><td>204</td></tr> <tr><td>2010</td><td>112</td><td>92</td><td>204</td></tr> <tr><td>2011</td><td>121</td><td>94</td><td>215</td></tr> <tr><td>2012</td><td>115</td><td>93</td><td>208</td></tr> <tr><td>2013</td><td>119</td><td>87</td><td>206</td></tr> <tr><td>2014</td><td>124</td><td>76</td><td>200</td></tr> <tr><td>2015</td><td>113</td><td>73</td><td>186</td></tr> <tr><td>2016</td><td>118</td><td>72</td><td>190</td></tr> <tr><td>2017</td><td>124</td><td>72</td><td>196</td></tr> <tr><td>2018</td><td>138</td><td>69</td><td>207</td></tr> <tr><td>2019</td><td>123</td><td>81</td><td>204</td></tr> <tr><td>2020</td><td>108</td><td>86</td><td>194</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	HAW	NEW	Gesamt	2000	147	93	240	2001	136	102	238	2002	134	100	234	2003	131	95	226	2004	132	89	221	2005	131	90	221	2006	133	90	223	2007	139	86	225	2008	130	85	215	2009	114	90	204	2010	112	92	204	2011	121	94	215	2012	115	93	208	2013	119	87	206	2014	124	76	200	2015	113	73	186	2016	118	72	190	2017	124	72	196	2018	138	69	207	2019	123	81	204	2020	108	86	194	<p>194 Bevölkerungsstand (30.06.2020)</p> <p>- 19% EW-Entwicklung 2000-2020</p> <p>1,8% EW-Anteil an Gemeinde : 11067</p> <p>Anteil NEW 44%</p> <p>2000 - 2020: HAW - 26,5% NEW - 7,5%</p>
Jahr	HAW	NEW	Gesamt																																																																																						
2000	147	93	240																																																																																						
2001	136	102	238																																																																																						
2002	134	100	234																																																																																						
2003	131	95	226																																																																																						
2004	132	89	221																																																																																						
2005	131	90	221																																																																																						
2006	133	90	223																																																																																						
2007	139	86	225																																																																																						
2008	130	85	215																																																																																						
2009	114	90	204																																																																																						
2010	112	92	204																																																																																						
2011	121	94	215																																																																																						
2012	115	93	208																																																																																						
2013	119	87	206																																																																																						
2014	124	76	200																																																																																						
2015	113	73	186																																																																																						
2016	118	72	190																																																																																						
2017	124	72	196																																																																																						
2018	138	69	207																																																																																						
2019	123	81	204																																																																																						
2020	108	86	194																																																																																						
<table border="1"> <caption>Age Distribution Wangerland</caption> <thead> <tr> <th>Alter</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ab 75 Jahre</td><td>15%</td></tr> <tr><td>0-5 Jahre</td><td>4%</td></tr> <tr><td>6-17 Jahre</td><td>9%</td></tr> <tr><td>18-44 Jahre</td><td>24%</td></tr> <tr><td>45-64 Jahre</td><td>33%</td></tr> <tr><td>65-74 Jahre</td><td>15%</td></tr> </tbody> </table> <p>WANGERLAND</p>	Alter	Anteil	ab 75 Jahre	15%	0-5 Jahre	4%	6-17 Jahre	9%	18-44 Jahre	24%	45-64 Jahre	33%	65-74 Jahre	15%	<table border="1"> <caption>Age Distribution Schillig</caption> <thead> <tr> <th>Alter</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ab 75 Jahre</td><td>14%</td></tr> <tr><td>0-5 Jahre</td><td>3%</td></tr> <tr><td>6-17 Jahre</td><td>7%</td></tr> <tr><td>18-44 Jahre</td><td>19%</td></tr> <tr><td>45-64 Jahre</td><td>41%</td></tr> <tr><td>65-74 Jahre</td><td>16%</td></tr> </tbody> </table> <p>SCHILLIG</p>	Alter	Anteil	ab 75 Jahre	14%	0-5 Jahre	3%	6-17 Jahre	7%	18-44 Jahre	19%	45-64 Jahre	41%	65-74 Jahre	16%																																																												
Alter	Anteil																																																																																								
ab 75 Jahre	15%																																																																																								
0-5 Jahre	4%																																																																																								
6-17 Jahre	9%																																																																																								
18-44 Jahre	24%																																																																																								
45-64 Jahre	33%																																																																																								
65-74 Jahre	15%																																																																																								
Alter	Anteil																																																																																								
ab 75 Jahre	14%																																																																																								
0-5 Jahre	3%																																																																																								
6-17 Jahre	7%																																																																																								
18-44 Jahre	19%																																																																																								
45-64 Jahre	41%																																																																																								
65-74 Jahre	16%																																																																																								
<p>ÖPNV-Anbindung</p>	<p>Buslinie 121, 212</p>																																																																																								
<p>Touristische Infrastruktur / Kur- und Reha-Einrichtungen</p> <table border="0"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Strand/Strandbad Schillig • Bedeutender Wanderweg • Leuchtturm • DRK Nordsee-Kurzentrums Schillig • DJH-Jugendherberge • Nordsee Academy (Surfschule/...) </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Surfschule Windloop (Surfshop) • Minigolf • Fahrradverleih • Nordseecamping Schillig • Wohnmobilstellplatz • Restaurants/Café </td> </tr> </table>		<ul style="list-style-type: none"> • Strand/Strandbad Schillig • Bedeutender Wanderweg • Leuchtturm • DRK Nordsee-Kurzentrums Schillig • DJH-Jugendherberge • Nordsee Academy (Surfschule/...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Surfschule Windloop (Surfshop) • Minigolf • Fahrradverleih • Nordseecamping Schillig • Wohnmobilstellplatz • Restaurants/Café 																																																																																						
<ul style="list-style-type: none"> • Strand/Strandbad Schillig • Bedeutender Wanderweg • Leuchtturm • DRK Nordsee-Kurzentrums Schillig • DJH-Jugendherberge • Nordsee Academy (Surfschule/...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Surfschule Windloop (Surfshop) • Minigolf • Fahrradverleih • Nordseecamping Schillig • Wohnmobilstellplatz • Restaurants/Café 																																																																																								
<p>Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung</p> <p>Ortschaft mit starker Ausrichtung auf den Fremdenverkehr (Nordseeheilbad) ohne grundlegende Versorgungsinfrastruktur</p>																																																																																									

<h2>Schillig</h2>	
<p>Stärken +</p>	<p>Schwächen -</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Anerkannter Kurort (Nordseeheilbad) mit besonderer Infrastruktur • Ausgedehnte Sand-Strandlage • Touristischer Bekanntheitsgrad • Wachsender Tourismussektor (Übernachtungszahlen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückläufige Einwohnerzahl • Hoher Anteil an Zweitwohnsitzen • Ältere FH-Gebiete, kein ausreichender Standard • Hoher Nutzungsdruck durch Tagesgäste (verkehrliche Überlastung)

	<ul style="list-style-type: none"> • Keine gewachsene Ortschaft, keine Ortsmitte • Kaum Bauflächen für Dauerwohnen • Keine/nur saisonale Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, ...) • Fehlender Standort für Dauer-/Jahrescamper • Starke touristische Überprägung / Umkehrbarkeit der FeWo-Nutzung fraglich
--	--

Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien

- Regionalplanerischer Auftrag zur Sicherung und Entwicklung von touristischen Nutzungen
- Image als Gesundheits- und Familienstandort schärfen und Funktionsstärkung durch Qualifizierung als Ganzjahresdestination (z.B. Camping)
- Planungsrechtliche Sicherung/Etablierung des Dauerwohnens im Rahmen des geringen Bestandes sichern (Entwicklungspotenzial für Dauerwohnen wird nicht gesehen)
- Ortsmitte mit Aufenthaltsqualität und Angeboten (Restaurants, Cafés, Bäcker, Grundversorgungseinheit) schaffen
- Entwicklung einer (touristischen) Grundversorgung ggf. im Zusammenhang mit weiteren touristischen Entwicklungspotenzialen (z.B. Dauercampen)
- Sicherung und Steigerung der Anforderungen für Ferienwohnen und touristische Weiterentwicklung
- Akzeptanz durch Teilhabe von örtlicher Bewohnerschaft am Tourismus erhöhen, räumliche Steuerung der Tagesgäste (Parken und Strandaufenthalt)
- Angebote für Dauercamping/binnendeichs schaffen
- Auf der Grundlage des Leitbildes: Tourismus neu ausrichten, steuern, lenken → Räumliches Konzept unter Mitwirkung der Bevölkerung

Fazit: Qualifizierung als Ferienort, Dauerwohnen langfristig sichern

Die Sicherung der noch vorhandenen Dauerwohnnutzungen sollte im Einklang mit der Weiterentwicklung des Ferienwohnens stattfinden. Das Zweitwohnen bildet eine starke Konkurrenz sowohl zur Dauerwohn- als auch zur Ferienwohnnutzung und ist demzufolge nicht zweckdienlich. Die (qualitative) touristische Weiterentwicklung sollte auch darauf abzielen, Effekte im Sinne von Angebotsergänzungen (Versorgung) zu erzielen.

3.5 Ortsanalyse Minsen-Förrien

Minsen – Förrien																																																																			
<p>RROP Friesland 2020:</p>	<p>Darstellungen im FNP</p>																																																																		
<p>Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> Vorranggebiet Natur und Landschaft Vorranggebiet Natura 2000 Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) 	<p>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</p> <p>Ausstattung:</p> <p>Soziale Infra- und Versorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeindehaus Freiwillige Feuerwehr St. Severinus & Jakobus Kirche 																																																																		
<table border="1"> <caption>Population Development (2000-2020)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>HAW</th> <th>NEW</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2000</td><td>317</td><td>40</td></tr> <tr><td>2001</td><td>321</td><td>43</td></tr> <tr><td>2002</td><td>314</td><td>43</td></tr> <tr><td>2003</td><td>317</td><td>38</td></tr> <tr><td>2004</td><td>312</td><td>43</td></tr> <tr><td>2005</td><td>311</td><td>44</td></tr> <tr><td>2006</td><td>315</td><td>47</td></tr> <tr><td>2007</td><td>319</td><td>49</td></tr> <tr><td>2008</td><td>316</td><td>47</td></tr> <tr><td>2009</td><td>327</td><td>47</td></tr> <tr><td>2010</td><td>374</td><td>48</td></tr> <tr><td>2011</td><td>414</td><td>46</td></tr> <tr><td>2012</td><td>345</td><td>40</td></tr> <tr><td>2013</td><td>296</td><td>39</td></tr> <tr><td>2014</td><td>304</td><td>40</td></tr> <tr><td>2015</td><td>289</td><td>38</td></tr> <tr><td>2016</td><td>281</td><td>46</td></tr> <tr><td>2017</td><td>274</td><td>47</td></tr> <tr><td>2018</td><td>270</td><td>45</td></tr> <tr><td>2019</td><td>273</td><td>45</td></tr> <tr><td>2020</td><td>269</td><td>52</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	HAW	NEW	2000	317	40	2001	321	43	2002	314	43	2003	317	38	2004	312	43	2005	311	44	2006	315	47	2007	319	49	2008	316	47	2009	327	47	2010	374	48	2011	414	46	2012	345	40	2013	296	39	2014	304	40	2015	289	38	2016	281	46	2017	274	47	2018	270	45	2019	273	45	2020	269	52	<p>321 Bevölkerungsstand (30.06.2020)</p> <p>- 10% EW-Entwicklung 2000-2020</p> <p>2,9% EW-Anteil an Gemeinde (11067)</p> <p>Anteil NEW 16,2%</p> <p>2000 - 2020: HAW -15,1% NEW +30,0%</p>
Jahr	HAW	NEW																																																																	
2000	317	40																																																																	
2001	321	43																																																																	
2002	314	43																																																																	
2003	317	38																																																																	
2004	312	43																																																																	
2005	311	44																																																																	
2006	315	47																																																																	
2007	319	49																																																																	
2008	316	47																																																																	
2009	327	47																																																																	
2010	374	48																																																																	
2011	414	46																																																																	
2012	345	40																																																																	
2013	296	39																																																																	
2014	304	40																																																																	
2015	289	38																																																																	
2016	281	46																																																																	
2017	274	47																																																																	
2018	270	45																																																																	
2019	273	45																																																																	
2020	269	52																																																																	
<p>WANGERLAND</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alter</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ab 75 Jahre</td><td>15%</td></tr> <tr><td>65-74 Jahre</td><td>15%</td></tr> <tr><td>45-64 Jahre</td><td>33%</td></tr> <tr><td>18-44 Jahre</td><td>24%</td></tr> <tr><td>6-17 Jahre</td><td>9%</td></tr> <tr><td>0-5 Jahre</td><td>4%</td></tr> </tbody> </table>	Alter	Anteil	ab 75 Jahre	15%	65-74 Jahre	15%	45-64 Jahre	33%	18-44 Jahre	24%	6-17 Jahre	9%	0-5 Jahre	4%	<p>MINSEN-FÖRRIEN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alter</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ab 75 Jahre</td><td>14%</td></tr> <tr><td>65-74 Jahre</td><td>16%</td></tr> <tr><td>45-64 Jahre</td><td>41%</td></tr> <tr><td>18-44 Jahre</td><td>19%</td></tr> <tr><td>6-17 Jahre</td><td>7%</td></tr> <tr><td>0-5 Jahre</td><td>3%</td></tr> </tbody> </table>	Alter	Anteil	ab 75 Jahre	14%	65-74 Jahre	16%	45-64 Jahre	41%	18-44 Jahre	19%	6-17 Jahre	7%	0-5 Jahre	3%																																						
Alter	Anteil																																																																		
ab 75 Jahre	15%																																																																		
65-74 Jahre	15%																																																																		
45-64 Jahre	33%																																																																		
18-44 Jahre	24%																																																																		
6-17 Jahre	9%																																																																		
0-5 Jahre	4%																																																																		
Alter	Anteil																																																																		
ab 75 Jahre	14%																																																																		
65-74 Jahre	16%																																																																		
45-64 Jahre	41%																																																																		
18-44 Jahre	19%																																																																		
6-17 Jahre	7%																																																																		
0-5 Jahre	3%																																																																		
<p>ÖPNV-Anbindung</p>	<p>Buslinie 212</p>																																																																		
<p>Touristische Infrastruktur / Kur- und Reha-Einrichtungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedeutender Wanderweg Nationalparkhaus Wangerland Minsen 	<ul style="list-style-type: none"> Restaurant „Alte Schmiede“ Restaurant/Hotel „Zum Deichgrafen“ 																																																																		
<p>Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung</p>																																																																			

Ortschaft mit Ausrichtung auf dem Fremdenverkehr ohne Versorgungsinfrastruktur

Minsen-Förrien

Stärken +

- Aktives Dorfleben
- Attraktive Dorfmitte
- Umnutzung des ehemaligen Hotels „Alte Schmiede“ zur Jugendpflege-Einrichtung

Schwächen -

- Starke Bevölkerungsverluste, insbesondere bei den Hauptwohnsitzen
- Ortsdurchfahrt Kreisstraße
- Keine kompakte Siedlungsstruktur
- Abwanderung junger Leute
- Auch rückliegende Orte für Investoren interessant
- Dichte/Investoren generell problematisch
- Nachverdichtung durch massive Investoren-Projekte auch in kleineren Orten

Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien

- Abwanderung junger Leute durch Attraktivitätssteigerung verhindern (Vereins-/Dorfleben, Infrastruktur, Arbeitsplätze)
- Durchgangsstraße verkehrsberuhigen
- Wohnstandorte mit gebietsverträglichen Nachverdichtungen sichern und stärken, z.B. Straße Hohenrehde
- Zweitwohnen und Ferienwohnen nur in Maßen zulassen
- Kein/e weiteren Neubaugebiet/e für Minsen-Förrien ausweisen
- Baupotenziale + Nachverdichtung intern bzw. durch Dauerwohnen ausschöpfen => „kleinteilige“ Ausbauten (von Bestand) zulassen

Fazit: Wohn- und Lebensqualität langfristig sichern

Die Sicherung und (qualitative) Entwicklung der Wohnfunktion durch Innenentwicklung sind die zukünftigen vorrangigen Aufgabenfelder. Dies kann nur gelingen, wenn zukünftig FeWo-/ (Zweit-) Wohnnutzungen gesteuert werden. Diese Steuerung wird insbesondere in den unbeplanten Innenbereichslagen (§ 34 BauGB) durch die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht.

3.6 Ortsanalyse Tettens

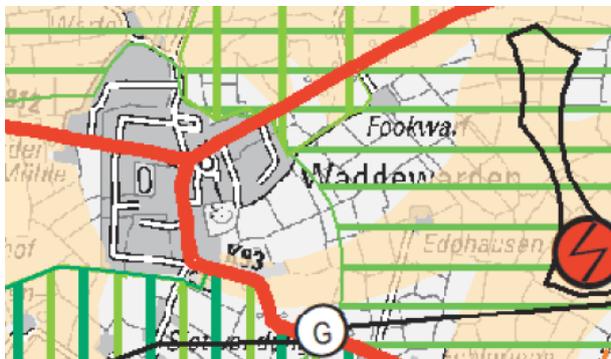
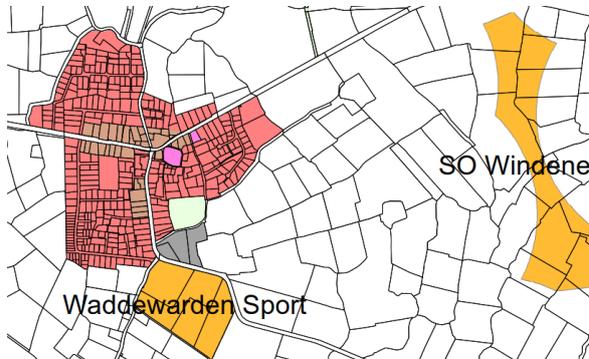
Tettens																																																																			
<p>RROP Friesland 2020</p>	<p>Darstellungen im FNP</p> <p>Freizeisport Freibad Tettens Campingplatz Tettens</p>																																																																		
<ul style="list-style-type: none"> Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) Vorranggebiet Natur und Landschaft (südlich) 	<p>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</p> <p>Ausstattung: Soziale Infra- und Versorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundschule Tettens, Kindergarten St. Martinskirche und Pfarramt Feuerwehr 																																																																		
<table border="1"> <caption>Population Data (2000-2020)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>HAW</th> <th>NEW</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2000</td><td>547</td><td>15</td></tr> <tr><td>2001</td><td>539</td><td>11</td></tr> <tr><td>2002</td><td>545</td><td>12</td></tr> <tr><td>2003</td><td>533</td><td>12</td></tr> <tr><td>2004</td><td>534</td><td>12</td></tr> <tr><td>2005</td><td>539</td><td>13</td></tr> <tr><td>2006</td><td>526</td><td>15</td></tr> <tr><td>2007</td><td>520</td><td>13</td></tr> <tr><td>2008</td><td>501</td><td>15</td></tr> <tr><td>2009</td><td>489</td><td>15</td></tr> <tr><td>2010</td><td>502</td><td>16</td></tr> <tr><td>2011</td><td>482</td><td>17</td></tr> <tr><td>2012</td><td>476</td><td>14</td></tr> <tr><td>2013</td><td>472</td><td>15</td></tr> <tr><td>2014</td><td>465</td><td>15</td></tr> <tr><td>2015</td><td>488</td><td>12</td></tr> <tr><td>2016</td><td>506</td><td>14</td></tr> <tr><td>2017</td><td>481</td><td>12</td></tr> <tr><td>2018</td><td>441</td><td>12</td></tr> <tr><td>2019</td><td>449</td><td>12</td></tr> <tr><td>2020</td><td>432</td><td>15</td></tr> </tbody> </table>	Jahr	HAW	NEW	2000	547	15	2001	539	11	2002	545	12	2003	533	12	2004	534	12	2005	539	13	2006	526	15	2007	520	13	2008	501	15	2009	489	15	2010	502	16	2011	482	17	2012	476	14	2013	472	15	2014	465	15	2015	488	12	2016	506	14	2017	481	12	2018	441	12	2019	449	12	2020	432	15	<p>447 Bevölkerungsstand (30.06.2020)</p> <p>- 20% EW-Entwicklung 2000-2020</p> <p>4% EW-Anteil an Gemeinde: 11067</p> <p>Anteil NEW: 3,4% 2000 - 2020: HAW -21% NEW - 0%</p>
Jahr	HAW	NEW																																																																	
2000	547	15																																																																	
2001	539	11																																																																	
2002	545	12																																																																	
2003	533	12																																																																	
2004	534	12																																																																	
2005	539	13																																																																	
2006	526	15																																																																	
2007	520	13																																																																	
2008	501	15																																																																	
2009	489	15																																																																	
2010	502	16																																																																	
2011	482	17																																																																	
2012	476	14																																																																	
2013	472	15																																																																	
2014	465	15																																																																	
2015	488	12																																																																	
2016	506	14																																																																	
2017	481	12																																																																	
2018	441	12																																																																	
2019	449	12																																																																	
2020	432	15																																																																	
<p>WANGERLAND</p> <ul style="list-style-type: none"> ab 75 Jahre: 15% 65-74 Jahre: 15% 45-64 Jahre: 33% 18-44 Jahre: 24% 6-17 Jahre: 9% 0-5 Jahre: 4% 	<p>TETTENS</p> <ul style="list-style-type: none"> ab 75 Jahre: 11% 65-74 Jahre: 11% 45-64 Jahre: 35% 18-44 Jahre: 27% 6-17 Jahre: 13% 0-5 Jahre: 3% 																																																																		
<p>ÖPNV-Anbindung</p>	<p>Buslinien 211</p>																																																																		
<p>Touristische Infrastruktur /Kur- und Reha-Einrichtungen: Freibad Tettens und Restaurant</p>																																																																			
<p>Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung</p> <p>Ortschaft mit Wohnfunktion und kinder-orientierter sozialer Infrastruktur, keine Versorgung</p>																																																																			

Tettens	
Stärken +	Schwächen -
<ul style="list-style-type: none"> • Infrastrukturelle Ausstattung (Kindergarten und Schule) • FNP: Flächenpotenziale für Freizeiteinrichtungen = Potenzial für Tourismus in der „2. Reihe“ • Lage an Radweg auf ehemaliger Bahnstrecke Jever-Harlesiel • Freibad • Verdichtungspotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> • Starke Bevölkerungsverluste • Sparmarkt geschlossen • Leerstände • Ortsdurchfahrt Kreisstraße
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bevölkerungsverluste stoppen und in einen stabilen Entwicklungsstatus überführen ➤ Ladeneinheit wiederbeleben und eine Mindestversorgung sicherstellen ➤ Rund ums Freibad / Lage am Radweg → Potenzial für Tourismus örtlich angepasst nutzen (Freizeitgelände, Ganzjahres-Camping, Tiny-Houses) ➤ Dörfliche Nachverdichtung in Bestandsgebieten prüfen und fördern ➤ Standort für ortbezogenes Seniorenwohnen prüfen und entwickeln (z.B. Bahnstraße) 	

Fazit: Wohnfunktion über Innenentwicklung langfristig sichern, Freizeitorientierte Infrastruktur ausbauen

Die Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion sollte über eine verträglichen Innenentwicklung forciert und gesteuert werden. Das Freibad und vorhandene Flächenpotenziale bieten Ansätze zu einem Ausbau des freizeitorientierten Angebotes.

3.7 Ortsanalyse Waddewarden

Waddewarden	
<p>RROP Friesland 2020</p> 	<p>Darstellungen im FNP</p> 

Vorranggebiet Windenergienutzung (im Osten) <i>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</i> Ausstattung: Soziale Infra- und Versorgungsstruktur <ul style="list-style-type: none"> • Freiwillige Feuerwehr • Kindergarten • St. Johanneskirche • Dorfgemeinschaftshaus 	
	<p>758 Bevölkerungsstand (30.06.2020)</p> <p>- 7% EW-Entwicklung 2000-2020</p> <p>6,8% EW-Anteil an Gemeinde (11067)</p> <p>Anteil NEW 9,6%</p> <p>2000 - 2020: HAW -8,9% NEW +14,1%</p>
<p>WANGERLAND</p>	<p>WADDEWARDEN</p>
ÖPNV-Anbindung	Buslinien 223, 225, (211, 212)
Touristische Infrastruktur / Einrichtungen: Hotel, Kunstgalerie, Restaurants, Teestube	
Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung	Ortschaft mit kinderorientierter Einrichtung (Kindergarten), keine Versorgung

Waddewarden

Stärken +

- Attraktive Dorfmitte, denkmalgeschützte Gebäude
- Funktionierende Dorfgemeinschaft und Vereinsstrukturen (Sportverein, Feuerwehr)
- Lebendige Nachbarschaft
- Kindergarten
- Potenzial „ältere EFH-Gebiete“
- Kompakte Siedlungsstruktur
- Hofladen
- Moderne Sportflächen und Turnhalle

Schwächen -

- Bevölkerungsverluste, insbesondere bei den Hauptwohnsitzen
- Zweitwohnsitze straßenweise dominant → prägend
- Fehlende Rad-Anbindung nach Hooksiel
- Preissteigerung und Nachfragedruck für Bestandsgebäude
- Keine Versorgungsmöglichkeiten

Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien

- Die zukünftige Herausforderung liegt insbesondere in der Erhaltung der vorhandenen dörflichen Sozialstruktur Waddewardens. Dazu ist eine Stabilisierung der Einwohnerzahlen mit Hauptwohnsitz anzustreben.
- Eindämmung der Zweckentfremdung (Zweitwohnnutzung), um die Dauerwohnnutzung nachhaltig zu sichern und entwickeln
- Möglichkeiten schaffen, das „Einheimische“ reale Chancen am Wohnungsmarkt erhalten
→ Vergaberichtlinien mit Punktesystem bei Neuausweisungen,
→ Dorfeigene Immobilienbörse
- Mindestversorgung sicherstellen (genossenschaftliche Lösungsstrategien anstreben)
- Bei der Weiterentwicklung der Ortsmitte (bauliche Verdichtung) ist die Wahrung und Erhaltung der denkmalgeschützten zentralen Baustrukturen vorrangig zu beachten
- Fahrradtaugliche sichere Anbindung an Hooksiel (Ausbau parallel zur Landesstraße 812 Hooksiel Straße)

Fazit: Wohn- und Lebensqualität langfristig sichern

Die Sicherung und (qualitative) Erhaltung der Wohnfunktion in Waddewarden sowie der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Radweg) sollte forciert werden. Die zukünftige Steuerung der FeWo- und Zweitwohnnutzungen bei gleichzeitiger Forcierung der Innenentwicklung sind vorrangig anzugehen. Dabei ist die Ortsbildprägende Baustruktur im Dorfkern unbedingt zu berücksichtigen.

3.8 Ortsanalyse Wiefels

Wiefels	
<p>RROP Friesland 2020</p> 	<p>Darstellungen im FNP</p> 
<p>Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren)</p>	<p><i>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</i> Ausstattung: Soziale Infra- und Versorgungsstruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> • - Dorfgemeinschaftshaus Wiefels • - Ev. Luth. Kirche Wiefels

	<p>302 Bevölkerungsstand (30.06.2020)</p>
	<p>- 3,8% EW-Entwicklung 2000-2020</p>
	<p>2,7% EW-Anteil an Gemeinde: 11067</p>
	<p>Anteil NEW 5,0% 2000 - 2020: HAW - 4,7% NEW + 15,4%</p>
<p style="text-align: center;">WANGERLAND</p>	<p style="text-align: center;">WIEFELS</p>
<p>ÖPNV-Anbindung</p>	<p>Buslinien 211</p>
<p>Touristische Infrastruktur /Kur- und Reha-Einrichtungen: #</p>	
<p>Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung</p>	<p>Ortschaft mit Wohnfunktion (Landwirtschaft)</p>

<p>Wiefels</p>	
<p>Stärken +</p> <ul style="list-style-type: none"> • Junge Bevölkerung • Baulandpotenzial (FNP) • Nähe zu Jever • Gute Dorfgemeinschaft • Mietwohnungsbau • Siedlungspotenziale • Gute Erreichbarkeit L 808 (ÖPNV 211) 	<p>Schwächen -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nähe Abfallwirtschaftszentrum Wiefels (AWZ Friesland/Wittmund) → Geruchsbelästigung • Negative Bevölkerungsentwicklung

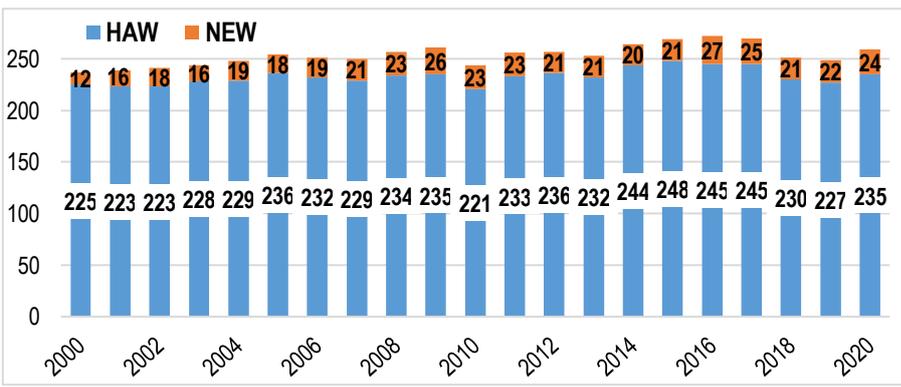
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien

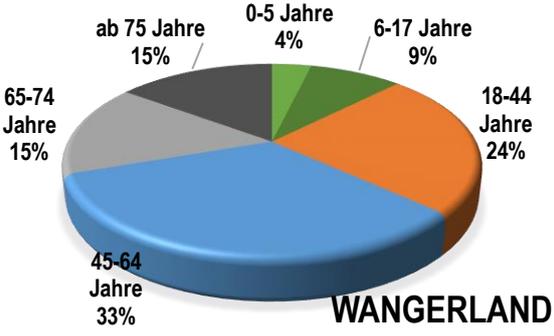
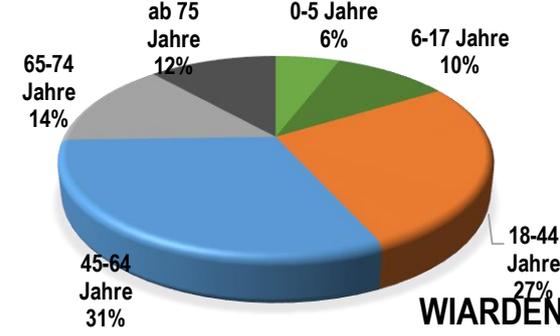
- Die kurze Entfernung und gute Erreichbarkeit Jever für weitere Siedlungsansätze Wohnen und Gewerbe zukünftig besser nutzen
- Innerdörfliche, durch „Rückzug“ der Landwirtschaft freiwerdende Potenziale für Siedlungserweiterung sichern
- Ansatz des AWZ nutzen und neuen gewerblichen Standort an Kreuzung B 210 und L 808 bilden
- Wohnungen für Einheimische und (zukünftige) Arbeitnehmerschaft sichern

Fazit: Wohn- und Lebensqualität langfristig sichern, Potenziale schöpfen

Die gute verkehrliche Anbindung und Nähe zu Jever bietet der Ortschaft Optionen für die weitere Siedlungsentwicklung. Hierbei ist die Innentwicklung vorrangig zu forcieren. zukünftig Dabei sind die Steuerung der FeWo- und (Zweit-) Wohnnutzungen und Umsetzung einer dorfvträglichen Dichteregulung wesentliche Bestandteile. Neuausweisungen sind im Hinblick auf noch vorhandene Flächenpotenziale und des gesamtgemeindlichen Wohnbaubedarfs zu prüfen.

3.9 Ortsanalyse Wiarden

Wiarden RROP Friesland 2020 		Darstellungen im FNP 																																																																																																							
Keine Schwerpunktsetzung, keine Vorranggebiete		<i>(Ortsbegehung/Internetrecherche)</i> Ausstattung: Soziale Infra- und Versorgungsstruktur <ul style="list-style-type: none"> • St. Cosmas und Damian 																																																																																																							
 <table border="1"> <caption>Population Development Data (2000-2020)</caption> <thead> <tr> <th>Jahr</th> <th>HAW</th> <th>NEW</th> <th>Gesamt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2000</td><td>225</td><td>12</td><td>237</td></tr> <tr><td>2001</td><td>223</td><td>16</td><td>239</td></tr> <tr><td>2002</td><td>223</td><td>18</td><td>241</td></tr> <tr><td>2003</td><td>228</td><td>16</td><td>244</td></tr> <tr><td>2004</td><td>229</td><td>19</td><td>248</td></tr> <tr><td>2005</td><td>236</td><td>18</td><td>254</td></tr> <tr><td>2006</td><td>232</td><td>19</td><td>251</td></tr> <tr><td>2007</td><td>229</td><td>21</td><td>250</td></tr> <tr><td>2008</td><td>234</td><td>23</td><td>257</td></tr> <tr><td>2009</td><td>235</td><td>26</td><td>261</td></tr> <tr><td>2010</td><td>221</td><td>23</td><td>244</td></tr> <tr><td>2011</td><td>233</td><td>23</td><td>256</td></tr> <tr><td>2012</td><td>236</td><td>21</td><td>257</td></tr> <tr><td>2013</td><td>232</td><td>21</td><td>253</td></tr> <tr><td>2014</td><td>244</td><td>20</td><td>264</td></tr> <tr><td>2015</td><td>248</td><td>21</td><td>269</td></tr> <tr><td>2016</td><td>245</td><td>27</td><td>272</td></tr> <tr><td>2017</td><td>245</td><td>25</td><td>270</td></tr> <tr><td>2018</td><td>230</td><td>21</td><td>251</td></tr> <tr><td>2019</td><td>227</td><td>22</td><td>249</td></tr> <tr><td>2020</td><td>235</td><td>24</td><td>259</td></tr> </tbody> </table>		Jahr	HAW	NEW	Gesamt	2000	225	12	237	2001	223	16	239	2002	223	18	241	2003	228	16	244	2004	229	19	248	2005	236	18	254	2006	232	19	251	2007	229	21	250	2008	234	23	257	2009	235	26	261	2010	221	23	244	2011	233	23	256	2012	236	21	257	2013	232	21	253	2014	244	20	264	2015	248	21	269	2016	245	27	272	2017	245	25	270	2018	230	21	251	2019	227	22	249	2020	235	24	259	<table border="1"> <tr> <td>259</td> <td>Bevölkerungsstand (30.06.2020)</td> </tr> <tr> <td>+ 9%</td> <td>EW-Entwicklung 2000-2020</td> </tr> <tr> <td>2,3%</td> <td>EW-Anteil an Gemeinde: 11067</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Anteil NEW 9,3%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2000 - 2020:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">HAW +4,4%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">NEW +100%</td> </tr> </table>		259	Bevölkerungsstand (30.06.2020)	+ 9%	EW-Entwicklung 2000-2020	2,3%	EW-Anteil an Gemeinde: 11067	Anteil NEW 9,3%		2000 - 2020:		HAW +4,4%		NEW +100%	
Jahr	HAW	NEW	Gesamt																																																																																																						
2000	225	12	237																																																																																																						
2001	223	16	239																																																																																																						
2002	223	18	241																																																																																																						
2003	228	16	244																																																																																																						
2004	229	19	248																																																																																																						
2005	236	18	254																																																																																																						
2006	232	19	251																																																																																																						
2007	229	21	250																																																																																																						
2008	234	23	257																																																																																																						
2009	235	26	261																																																																																																						
2010	221	23	244																																																																																																						
2011	233	23	256																																																																																																						
2012	236	21	257																																																																																																						
2013	232	21	253																																																																																																						
2014	244	20	264																																																																																																						
2015	248	21	269																																																																																																						
2016	245	27	272																																																																																																						
2017	245	25	270																																																																																																						
2018	230	21	251																																																																																																						
2019	227	22	249																																																																																																						
2020	235	24	259																																																																																																						
259	Bevölkerungsstand (30.06.2020)																																																																																																								
+ 9%	EW-Entwicklung 2000-2020																																																																																																								
2,3%	EW-Anteil an Gemeinde: 11067																																																																																																								
Anteil NEW 9,3%																																																																																																									
2000 - 2020:																																																																																																									
HAW +4,4%																																																																																																									
NEW +100%																																																																																																									

 <p>WANGERLAND</p>	 <p>WIARDEN</p>
<p>ÖPNV-Anbindung</p>	<p>Buslinien: 224, 225</p>
<p>Touristische Infrastruktur /Kur- und Reha-Einrichtungen: Pretty Horse Farm</p>	
<p>Funktion innerhalb der Gemeinde – Einstufung</p>	<p>Ortschaft mit Wohnfunktion (Landwirtschaft)</p>

<p>Wiarden</p>	
<p>Stärken +</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lagegunst zwischen Hohenkirchen und Küstenorten • Intakte Dorfgemeinschaft • Gute dörfliche Strukturen • Neues Baugebiet 	<p>Schwächen -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsdurchfahrt Landesstraße • Zweitwohnnutzungen vorhanden
<p>Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Als Wohnstandort stabilisieren und keine Zweitwohnsitze mehr zulassen ➤ Innenentwicklung im dörflichen Rahmen erlauben und fördern ➤ Trennende Wirkung und zu schnelles Durchfahren durch Gestaltung der Ortsdurchfahrt minimieren 	

Fazit: Wohn- und Lebensqualität langfristig sichern

Die Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion durch eine koordinierte Innenentwicklung und die zukünftige Steuerung der FeWo- und Zweitwohnnutzungen sind wesentliche Bestandteile, um den Wohnstandort zu stabilisieren. Die Gestaltung der Ortsdurchfahrt würde die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten verbessern.

3.10 Ortsanalysen der übrigen Ortschaften

Für die „kleineren Ortschaften“ wurden keine Ortschaftsprofile im Sinne der vorherigen Betrachtung erstellt, da die planungsrechtlichen Vorgaben (Aussage RROP, FNP-Darstellung, B-Pläne) und die Ausstattungsmerkmale nur marginal vorhanden sind bzw. komplett fehlen. So werden zunächst die wesentlichen demografischen Ausgangslagen, die sich aus der Auswertung der kommunalen Statistik ergeben, vergleichend dargestellt. Im Anschluss werden die Ergebnisse aus den Workshops und der Bürgerbeteiligung in Form einer Ortschaftsanalyse (Stärken-Schwächen-Betrachtung) wiedergeben.

Die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Ortschaften verlief recht unterschiedlich:

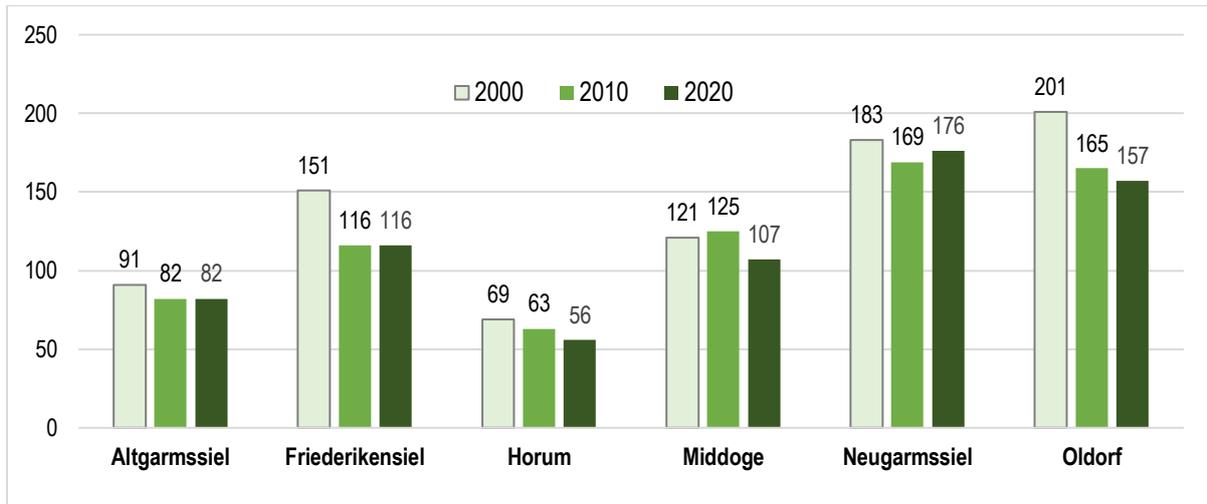


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung zwischen 2000 – 2020

Quelle: Kommunale Daten, jeweils 30.06.

Insgesamt hat die Bevölkerungszahl in den kleineren Ortschaften zwischen 2000 und 2020 um 122 Personen abgenommen, das entspricht einer Reduzierung von -15 %. Besonders betroffen waren die Ortschaften Oldorf und Friederikensiel mit anteiligen Abnahmen von über 20%. Allerdings zeigt sich in Friederikensiel in den letzten Jahren eine gewisse Stabilisierung.

□ Nebenwohnsitze

Der Anzahl an Nebenwohnsitzen spielt auch in den kleineren Ortschaften zum Teil eine Rolle:

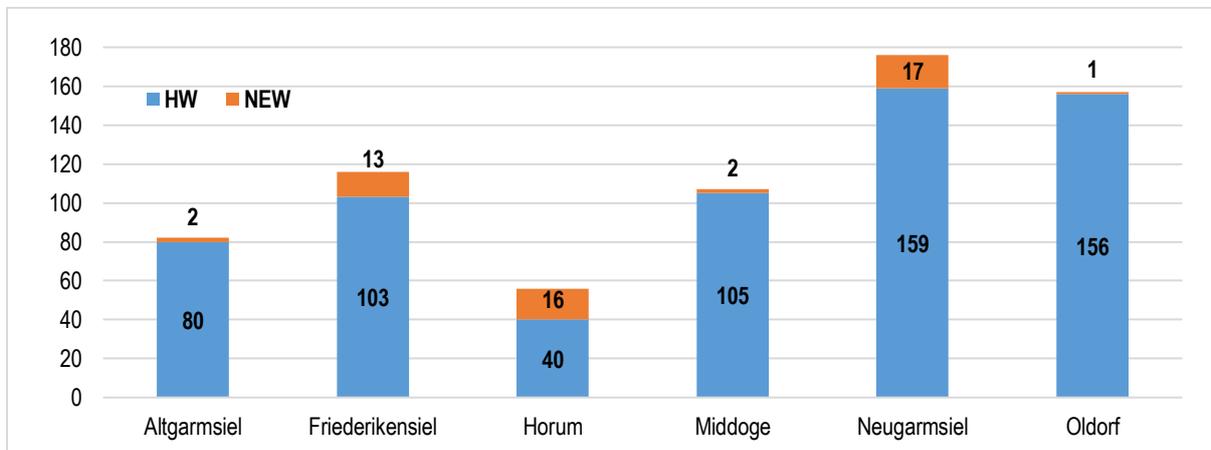


Abb. 8: Anteil der Haupt- und Nebenwohnsitze (absolut)

Quelle: Kommunale Daten, jeweils 30.06.

Insgesamt liegen die Anteile der Nebenwohnsitze in den kleinen Ortschaften bei 7,3 % im Durchschnitt (gemeindefweiter Durchschnitt von 12,8 %). Allerdings ist der Anteil der Nebenwohnsitze sehr unterschiedlich ausgeprägt:

Ortschaften	Altgarmssiel	Friederikensiel	Horum	Middoge	Neugarmssiel	Oldorf
Anteil NEW	2,4%	11%	29%	2%	10%	0,6%

☐ **Altersstruktur in den Ortschaften:**

Die Ausprägung der Altersstruktur ist in den Ortschaften recht unterschiedlich. Eine auffallend junge Bevölkerung weist die Ortschaft Altgarmssiel auf. Extreme Abweichungen vom Durchschnitt, insbesondere hinsichtlich einer Überalterungstendenz lassen sich nicht feststellen.

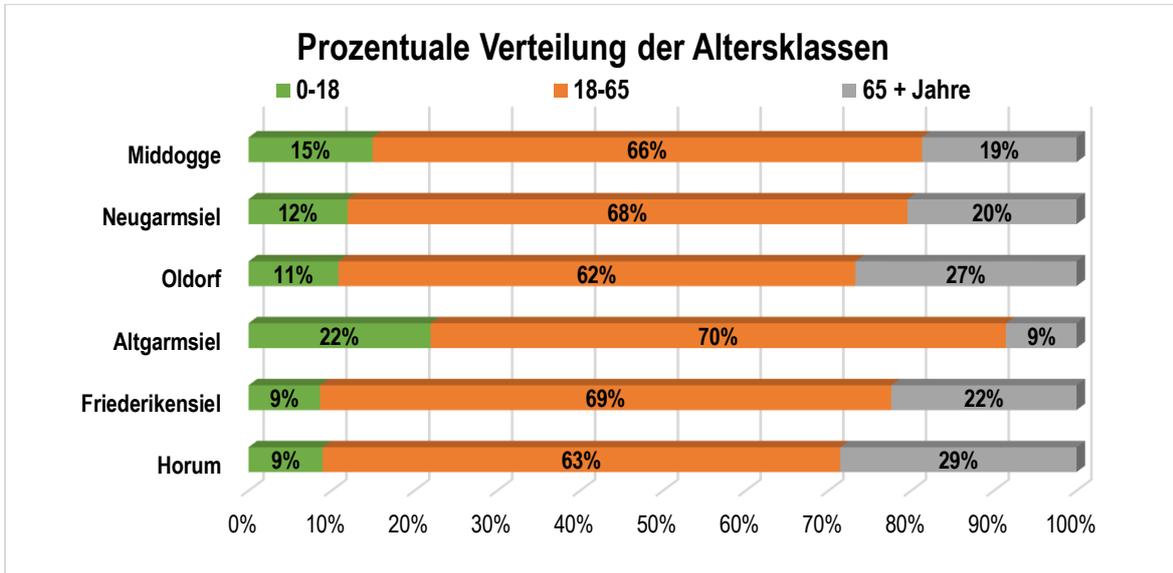


Abb. 9: Prozentuale Verteilung der Altersklassen (absolut)
Quelle: Kommunale Daten, jeweils 30.06.

3.10.1 Altgarmssiel

Statistische Grunddaten:

Bevölkerungsstand 2020	82
EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 10 %
EW-Anteil an Gemeinde	0,7 %
Anteil NEW	2,4%
HAW 2000 – 2020	- 7 %
NEW 2000 – 2020	- 60% (- 3)

Stärken +	Schwächen -
<ul style="list-style-type: none"> • Junge Bevölkerungsstruktur • Nähe zu Neugarmssiel 	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsverluste • Abgängige Bausubstanz • Ortsdurchfahrt Landesstraße
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bebauung innerhalb der Ortschaft erleichtern (ggf. Steuerung über Satzung) ➤ Nachverdichtung im Rahmen von Hintergrundsstücksbebauung ermöglichen ➤ Vorhandene Strukturen erhalten und stabilisieren 	

3.10.2 Friederikensiel

	Statistische Grunddaten:												
	<table border="1"> <tr> <td>Bevölkerungsstand 2020</td> <td>116</td> </tr> <tr> <td>EW-Entwicklung 2000 - 2020</td> <td>- 23%</td> </tr> <tr> <td>EW-Anteil an Gemeinde</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Anteil NEW</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>HAW 2000 – 2020</td> <td>- 20%</td> </tr> <tr> <td>NEW 2000 – 2020</td> <td>- 41% (- 9)</td> </tr> </table>	Bevölkerungsstand 2020	116	EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 23%	EW-Anteil an Gemeinde	1%	Anteil NEW	11%	HAW 2000 – 2020	- 20%	NEW 2000 – 2020	- 41% (- 9)
Bevölkerungsstand 2020	116												
EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 23%												
EW-Anteil an Gemeinde	1%												
Anteil NEW	11%												
HAW 2000 – 2020	- 20%												
NEW 2000 – 2020	- 41% (- 9)												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Stärken +</th> <th>Schwächen -</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Küstennähe • Straßenbeleuchtung vorhanden • Fischräucherei mit Café • Keramik-Atelier (bis vor 30 J. Supermarkt des Ortes) • aktives Dorfleben mit Einheimischen und Zugezogenen • Hoher Anteil dauervermieteter Gebäude und Wohnungen </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsverluste • Unzureichende Erschließung • Ortsdurchfahrt Kreisstraße • ÖPNV-Anbindung mangelhaft • Keine richtige Gastronomie oder Infrastruktur • Pfannkuchenhaus geschlossen (evtl. Aufgabe wg. Ruhestand => Umnutzung zu FeWo und ZWS) • SIEL-Ort mit (ungenutztem) Potenzial </td> </tr> </tbody> </table>			Stärken +	Schwächen -	<ul style="list-style-type: none"> • Küstennähe • Straßenbeleuchtung vorhanden • Fischräucherei mit Café • Keramik-Atelier (bis vor 30 J. Supermarkt des Ortes) • aktives Dorfleben mit Einheimischen und Zugezogenen • Hoher Anteil dauervermieteter Gebäude und Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsverluste • Unzureichende Erschließung • Ortsdurchfahrt Kreisstraße • ÖPNV-Anbindung mangelhaft • Keine richtige Gastronomie oder Infrastruktur • Pfannkuchenhaus geschlossen (evtl. Aufgabe wg. Ruhestand => Umnutzung zu FeWo und ZWS) • SIEL-Ort mit (ungenutztem) Potenzial 							
Stärken +	Schwächen -												
<ul style="list-style-type: none"> • Küstennähe • Straßenbeleuchtung vorhanden • Fischräucherei mit Café • Keramik-Atelier (bis vor 30 J. Supermarkt des Ortes) • aktives Dorfleben mit Einheimischen und Zugezogenen • Hoher Anteil dauervermieteter Gebäude und Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsverluste • Unzureichende Erschließung • Ortsdurchfahrt Kreisstraße • ÖPNV-Anbindung mangelhaft • Keine richtige Gastronomie oder Infrastruktur • Pfannkuchenhaus geschlossen (evtl. Aufgabe wg. Ruhestand => Umnutzung zu FeWo und ZWS) • SIEL-Ort mit (ungenutztem) Potenzial 												
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien													
<ul style="list-style-type: none"> ➤ ungenutztes Potenzial/Attraktivität des SIEL-Ortes steigern ➤ Infrastruktur und gastronomische Angebote ausbauen/etablieren ➤ Dauerwohnen/ Dauervermietung weiter unterstützen/stärken ➤ Aufstellung Bebauungsplan zur Sicherung des Dauerwohnens für Friederikensiel (statt Feststellungssatzung gem. § 34 BauGB) + Steuerung für FeWos aktiv möglich ➤ sanfte Arrondierung des Ortes, z.B. auf kleinen LWS-Flächen bei Einzelgrundstücken oder neues (kleines!) Baugebiet denkbar (< 2 ha) 													

3.10.3 Neugarmssiel

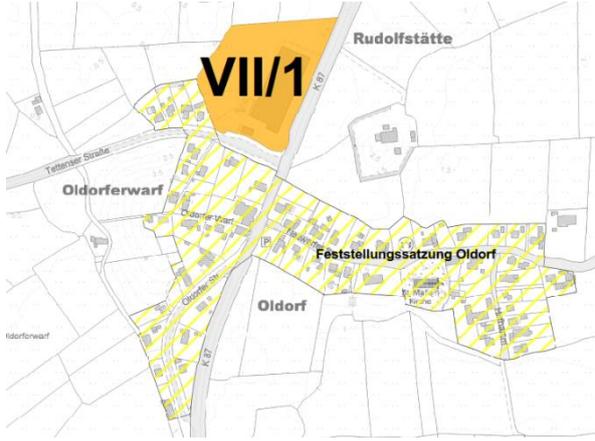
Feststellungs- und Abrundungssatzung		Statistische Grunddaten:	
		Bevölkerungsstand 2020	176
		EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 3,8%
		EW-Anteil an Gemeinde	1,6 %
		Anteil NEW	10%
		HAW 2000 – 2020	- 2,5%
		NEW 2000 – 2020	- 15%
Stärken +		Schwächen -	
<ul style="list-style-type: none"> • Dorfstruktur 		<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsverluste • Ortsdurchfahrt Landesstraße 	
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien			
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten werden ➤ Ferien- und Zweitwohnen zukünftig eindämmen und nicht mehr zulassen ➤ Vorhandene Bestände nachhaltig für (Dauer-) Wohnzwecke qualifizieren 			

3.10.4 Middoge

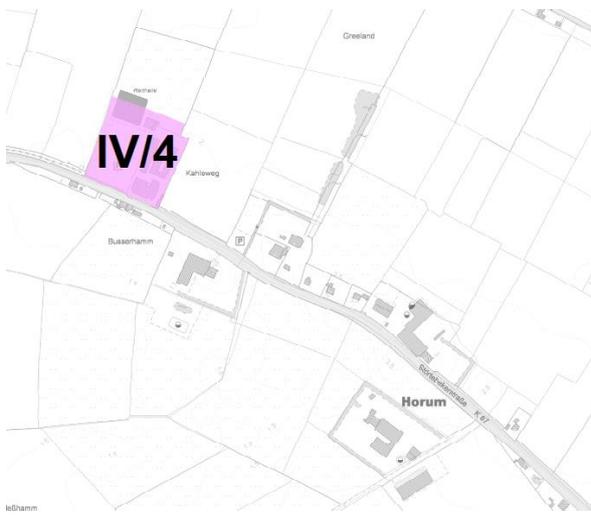
		Statistische Grunddaten:	
		Bevölkerungsstand 2020	107
		EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 11,6%
		EW-Anteil an Gemeinde	1 %
		Anteil NEW	2 %
		HAW 2000 – 2020	- 12%
		NEW 2000 – 2020	0 %

Stärken +	Schwächen -
<ul style="list-style-type: none"> • Junge Bevölkerungsstruktur • Bäckerei • (Hofladen) • „Handwerkerdorf“ • Dorferneuerung (2011-2013, hauptsächlich gestalterische Maßnahmen) • Gute Nachbarschaft / Dorfgemeinschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsverluste • Ortsdurchfahrt Kreisstraße 89 • Straßendorf
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Verzahnte lebendige Dorfstruktur (Handwerk, Wohnen, Landwirtschaft) zukünftig erhalten ➤ Einwohnerzahl stabilisieren 	

3.10.5 Oldorf

	<p>Statistische Grunddaten:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Bevölkerungsstand 2020</td> <td>157</td> </tr> <tr> <td>EW-Entwicklung 2000 - 2020</td> <td style="color: red;">- 22%</td> </tr> <tr> <td>EW-Anteil an Gemeinde</td> <td>1,4%</td> </tr> <tr> <td>Anteil NEW</td> <td>0,6%</td> </tr> <tr> <td>HAW 2000 – 2020</td> <td>- 21%</td> </tr> <tr> <td>NEW 2000 – 2020</td> <td>-67% (-2)</td> </tr> </tbody> </table>	Bevölkerungsstand 2020	157	EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 22%	EW-Anteil an Gemeinde	1,4%	Anteil NEW	0,6%	HAW 2000 – 2020	- 21%	NEW 2000 – 2020	-67% (-2)
Bevölkerungsstand 2020	157												
EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 22%												
EW-Anteil an Gemeinde	1,4%												
Anteil NEW	0,6%												
HAW 2000 – 2020	- 21%												
NEW 2000 – 2020	-67% (-2)												
Stärken +	Schwächen -												
<ul style="list-style-type: none"> • Flurbereinigungsverfahren (Entzerrung von Nutzungskonflikten) • Agravis Landhandel mit Raiffeisen Tankstelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebliche Bevölkerungsverluste • Ortsdurchfahrt Kreisstraße • Landwirtschaftlicher Verkehr • Kein Dorfgemeinschaftshaus (zurzeit Containerlösung) • Leerstand 												
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien													
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bevölkerungsverluste eindämmen und stabilisieren ➤ Tempodrosselung im Bereich der Ortsdurchfahrt ➤ Energetische Sanierung der Bestandsgebäude, sich um Leerstände kümmern ➤ Dorfgemeinschaft stärken ➤ Positive Effekte der Flurbereinigung (Entflechtung der Nutzungskonflikte Wohnen, landwirtschaftlicher Verkehr und Fahrradtourismus) zukünftig nutzen → ggf. Potenziale durch neue Radwegeverbindungen 													

3.10.6 Horum

	Statistische Grunddaten:												
	<table border="1"> <tr> <td>Bevölkerungsstand 2020</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>EW-Entwicklung 2000 - 2020</td> <td>- 19 %</td> </tr> <tr> <td>EW-Anteil an Gemeinde</td> <td>0,5 %</td> </tr> <tr> <td>Anteil NEW</td> <td>29%</td> </tr> <tr> <td>HAW 2000 – 2020</td> <td>- 15 %</td> </tr> <tr> <td>NEW 2000 – 2020</td> <td>- 27%</td> </tr> </table>	Bevölkerungsstand 2020	56	EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 19 %	EW-Anteil an Gemeinde	0,5 %	Anteil NEW	29%	HAW 2000 – 2020	- 15 %	NEW 2000 – 2020	- 27%
Bevölkerungsstand 2020	56												
EW-Entwicklung 2000 - 2020	- 19 %												
EW-Anteil an Gemeinde	0,5 %												
Anteil NEW	29%												
HAW 2000 – 2020	- 15 %												
NEW 2000 – 2020	- 27%												
Stärken +													
<ul style="list-style-type: none"> • Hotel Frieslandstern • Eschengrund => FeWos in Eigentum • Radler-Café (wahrscheinlich geschlossen) 													
Schwächen -													
<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsverluste • Ortsdurchfahrt Kreisstraße 													
Zukünftige Herausforderungen/Strategien/Synergien													
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kein Handlungsbedarf hinsichtlich des Wohnens oder Tourismus notwendig ➤ Schwerpunkt-Satzung „Miteinander von Tourismus + LWS“ 													

3.10.7 Fazit

Im Ergebnis wurden für viele Ortschaften ähnliche zukünftige Herausforderungen gesehen. Im Wesentlichen waren dies:

- Stabilisierung der Bevölkerungszahl
- Sicherstellung einer Mindestversorgung
- Erhalten der lebendigen Sozialstrukturen im Dorf (getragen von Nachbarschaften, Vereinen)
- Eigenentwicklung ermöglichen / Wohnungsbedarf für Wangerländer vorrangig berücksichtigen
- Endogene Potenziale der Dörfer erkennen und nutzen
- Nutzungskonflikte nachhaltig entzerren
- Kulturhistorische und ortsbildprägende Elemente bewahren

Diesen zukünftigen Herausforderungen lässt sich nur bedingt mit Mitteln der Bauleitplanung begegnen. Um die zukünftigen Anforderungen individuell und angepasst zu erreichen, ist die Durchführung des Programms zur Förderung der Dorfentwicklung eine mögliche Option.

4. Planungsrechtliche Bestandsanalyse und Handlungsbedarfe

Ein wesentlicher Bestandteil des Gemeindeentwicklungskonzeptes ist die zukünftige Steuerung eines verträglichen Nebeneinanders von Ferienwohnen, Zweitwohnen und Dauerwohnen in bestehenden Bebauungsplänen und bisher unbeplanten Innenbereichslagen. In einer problemorientierten Bestandsanalyse soll die Frage beantwortet werden, inwieweit sich die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen (Dauerwohnen, Ferienwohnen und Zweitwohnsitze) siedlungsstrukturell in der Gemeinde niederschlagen und wo sich aktuell Handlungsbedarfe abzeichnen. Dazu wurde ein Abgleich der planungsrechtlichen Festsetzungen in den relevanten Bebauungsplänen (Nutzungsart WA/WR) und der tatsächlichen vorhandenen Nutzungsstrukturen (Ortsbegehungen, Auswertungen der Verwaltung) durchgeführt. Aus dieser Gegenüberstellung können dann konkrete Handlungs- und Anpassungsbedarfe abgeleitet werden.

Aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Ausgangslagen/ Situationen und dem daraus abzuleitenden Handlungsbedarf wird eine einheitliche Systematik zur weiteren Betrachtung vorgeschlagen. Alle nachfolgenden Klassifizierungen beziehen sich ausschließlich auf Bebauungspläne mit dem Nutzungszweck Wohnen. Wohnbestimmte Innenbereichslagen nach § 34 BauGB wurden ebenfalls nach diesem Schema beurteilt.

Gebietstyp	I A
Ortschaften	Hooksiel, Horumersiel und Schillig
Nutzungsstruktur	Homogen geprägte, konzipierte Anlagen der 1970/80er Jahre mit oftmals kleineren Einheiten (50-70 m²)
Art der Nutzung	Ferienwohnen, Zweitwohnen, (Dauerwohnen?)
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Das Ferienwohnen ist die prägende Nutzung • Lage, Wohnungs-Zuschnitte und Erschließung sind für dauernde Wohnnutzungen nur bedingt geeignet • Auch als Ferienwohnung zum Teil nicht mehr zeitgemäß • In Teilen lässt sich die tatsächliche Nutzung nicht eruieren (Leerstand?)
Handlungsbedarf/-empfehlungen	Entwicklung zu einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet nicht mehr möglich (ggf. auch vom Ansatz her nicht gewollt!) → Umwandlung in SO gemäß 11 BauNVO (ggf. § 10 BauNVO), je nach Lage und Ausstattung weiter zu differenzieren
Sonstige Anmerkungen	Qualifizieren, modernisieren

Gebietstyp	I B
Ortschaften	Hooksiel, Horumersiel und Schillig
Nutzungsstruktur	Gebiete, die einen geringen Anteil Dauerwohnnutzung aufweisen, die prägende Nutzungsstruktur (50-80 %) liegt im Ferien- und Zweitwohnen
Art der Nutzung	Ferienwohnen, Zweitwohnen, (Dauerwohnen)
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Das Ferienwohnen ist die prägende Nutzungsstruktur • Funktion auf Ferienunterkünfte ausgerichtet, ursprüngliche Intention eher Ferienwohnen (Gebäudegröße, Wohnungsanschnitte) • kaum Möglichkeiten Dauerwohnen zu etablieren
Handlungsbedarf/-empfehlungen	Entwicklung zu einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet nicht mehr möglich (ggf. auch vom Ansatz her nicht gewollt!) → Umwandlung in SO gemäß 11 BauNVO (ggf. § 10 BauNVO), je nach Lage und Ausstattung weiter zu differenzieren
Sonstige Anmerkungen	#

Gebietstyp	II
Ortschaften	Hooksiel, Horumersiel, Schillig, Minsen-Förrien
Nutzungsstruktur	Wohngebiete, die einen Nutzungsmix an Dauerwohnen, Ferien- und Zweitwohnen zwischen 30-50 %.
Art der Nutzung	Dauerwohnen, Ferienwohnen, Zweitwohnen,
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> • Prägend ist ein Nutzungsmix, wobei das Ferienwohnen in Teilen dominiert • Oftmals kleinteilig strukturierte Gebiete, aber unterschiedliche Ausprägung und Lagequalitäten • Die vorhandene Wohnnutzung sollte auf Dauer gesichert werden. Die zumeist fortgeschrittene Zweckentfremdung (FeWo, Zweitwohnen) lässt sich nicht „rückentwickeln“
Handlungsbedarf/-empfehlungen	Die langfristigen Entwicklungsziele für die Ortschaften, sollten sich in den städtebaulichen Zielformulierungen für die Gebiete konsequent fortsetzen und erkennbar sein. → Anpassung der B-Pläne: Art und Maß der Bebauung
Sonstige Anmerkungen	Differenzierte städtebaulicher Zielsetzungen (Clustering)

Gebietstyp	III
Ortschaften	Gemeindeweit (außer Horumersiel und Schillig)
Nutzungsstruktur	Ältere Einfamilienhausgebiete, die zunehmend „Zweckentfremdung“ erfahren. Zwar ist das Dauerwohnen noch prägend, verliert aber gegenüber der Ferien- und Zweitwohnnutzungen zunehmend an Bedeutung.
Art der Nutzung	Dauerwohnen (noch prägend), Ferienwohnen, Zweitwohnen
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> Die eigentliche Funktion der meist EFH- Siedlungen aus den 1960-80er Jahren wird zunehmend durch Ferienwohnnutzung und Zweitwohnsitzen unterlaufen. Im Ergebnis stehen saisonal ganze Straßenabschnitte leer. Eine gelebte Nachbarschaft ist in Teilen nicht mehr möglich. Da in diesen Gebieten ein Generationswechsel bereits begonnen hat bzw. ansteht, wird die Zweckentfremdung ggf. weiter zunehmen. Von dieser Entwicklung sind alle Ortschaften im Wangerland mehr oder weniger betroffen.
Handlungsbedarf/-empfehlungen	Die vorhandenen Wohnstrukturen sollten in Art und Maß auf Dauer gesichert werden. Eine weitere Zweckentfremdung (FeWo, Zweitwohnen) sollte vermieden werden → Anpassung der B-Pläne: Art und Maß der Bebauung
Sonstige Anmerkungen	Differenzierte städtebaulicher Zielsetzungen (Clusterung)

Gebietstyp	IV
Ortschaften	Hohenkirchen, Hooksiel und Horumersiel
Nutzungsstruktur	Jüngere Wohngebiete mit Dauerwohnen (Ferien- und Zweitwohnnutzungen nur untergeordnet)
Art der Nutzung	Dauerwohnen prägend
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> Die steuernden Festsetzungen zeigen einen positiven Effekt → FeWo-Nutzungen sind untergeordnet (soweit feststellbar). Es kommt aber dennoch zum Teil zu einer Ansammlung von Zweitwohnsitzen (z.B. Sielhamm in Hooksiel)
Handlungsbedarf/-empfehlungen	Prüfen, inwieweit die bisherigen Festsetzungen auch zukünftig zur Sicherung der Wohnfunktion ausreichen → ggf. Anpassung der B-Pläne: Art und Maß der Bebauung
Sonstige Anmerkungen	#

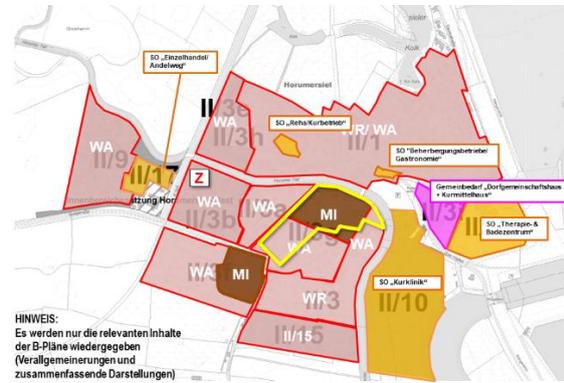
Nach diesem Schema wurden alle bestehenden Bebauungspläne mit dem Nutzungszweck „Wohngebiet“ klassifiziert (s. hierzu im Anhang: „Liste der B-Pläne mit Haupt-Nutzungsart Wohnen“). Diese Klassifizierung bildet zudem die Basis für die Feststellung von Handlungsbedarfen (Anpassung der B-Pläne) und Festlegung der Handlungsempfehlungen in den räumlichen Zielaussagen. Nachfolgend sind alle klassifizierten Bebauungspläne ortsteilweise abgebildet:

☐ Übersicht der planungsrechtlichen Beurteilung

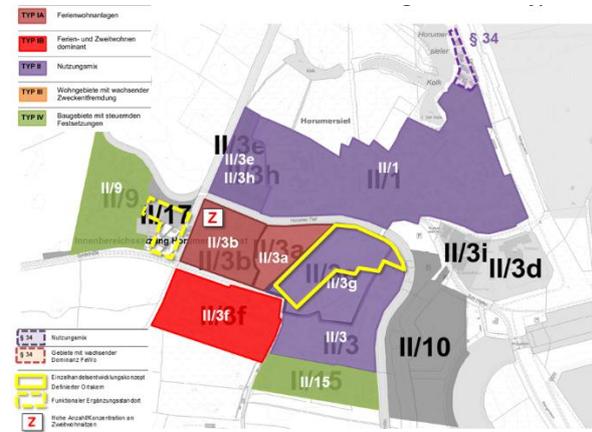
Hohenkirchen	
Übersicht Bebauungspläne	Klassifizierung → Handlungsbedarfe
Hooksiel	
Übersicht Bebauungspläne	Klassifizierung → Handlungsbedarfe

Horumersiel (zentral)

Übersicht Bebauungspläne

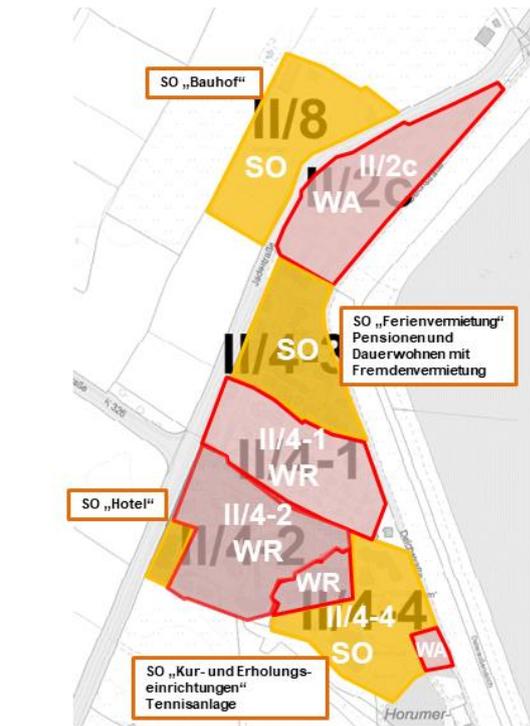


Klassifizierung → Handlungsbedarfe

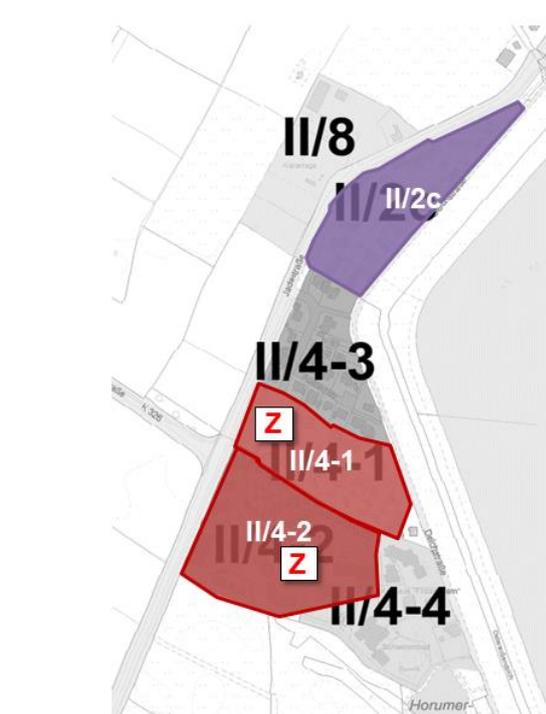


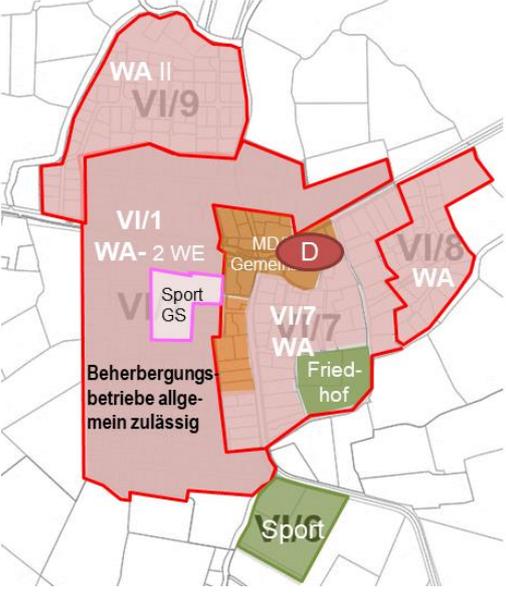
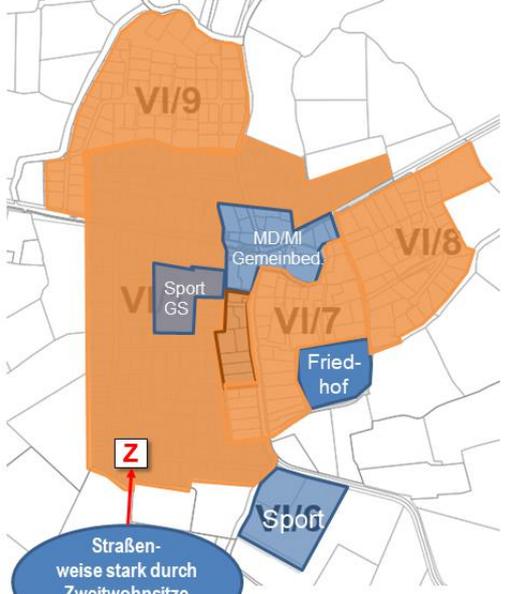
Horumersiel (Nord)

Übersicht Bebauungspläne



Klassifizierung → Handlungsbedarfe



Waddewarden	
Übersicht Bebauungspläne	Klassifizierung → Handlungsbedarfe
	

5. Ziele und Strategien - Planungsrechtliche Umsetzung

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

ALLGEMEINE LEITZIELE

❑ Wohnbauentwicklung:

Grundsätzlich soll die Wohnnutzung (Dauerwohnen) nachhaltig ausgebaut und gesichert werden. Das Bereitstellen von differenzierten Wohnraumangeboten (insbesondere kleinere mietbare Einheiten) für die Wangerländer Bevölkerung ist unbedingt zu beachten.

Die Sicherstellung von ausreichend und bedarfsgerechten Wohnraum soll zukünftig über:

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

organisiert werden. Dies impliziert die Änderung/Anpassung und Neuaufstellung von Bebauungsplänen (in § 34 BauGB- Bestandsgebieten). 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 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-Änderungen gestärkt und planungsrechtlich bestätigt.

Bis auf eine Neuausweisung eines Ganzjahres-Dauer-Campingplatzes in Schillig sollen keine neuen großflächigen Flächenpotenziale für die touristische Nutzung ausgewiesen werden.

Grundsätzlich sollte zukünftig darauf geachtet werden, dass touristische Angebote auch einen Mehrwert für die Wangerländer Bevölkerung bieten.

❑ **Kleinere Ortschaften (Binnenlagen):**

Von einigen Ausnahmen abgesehen (Waddewarden, Tettens, Wiefels), wurde die vorrangige Entwicklungsaufgabe 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 dörfliche Bauungs- und Nutzungsstruktur (Ortsbild, Baudenkmale)
- Mindestversorgungsmöglichkeiten sichern/bereitstellen
- Planungsrechtliche Absicherung und Steuerung sowie Schaffung neuer Baumöglichkeiten (Umnutzung, Verdichtung, Anbau, Hintergrundstücksbebauung)

Hinweis:

Das Aufgabenspektrum ist vielfältig und je nach Ortslage auch unterschiedlich gewichtet. Um den Fragestellungen und Perspektiven zukünftig adäquat zu begegnen, gibt es z.B. das Programm der Dorfentwicklung.

5.1 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: Fremdenverkehrsnutzungen 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

5.2 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 dem 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 Hooksielser Bevölkerung langfristig sichern und gezielt ausbauen. Die Versorgungssituation (täglicher 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 Rahmenbedingen/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.

5.3 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 Baustrukturen** 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.

5.4 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 (tägliches 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

5.5 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.

5.6 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.

5.7 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 Wadde-warden 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 Hooksielser Straße)

6. Konzept – Räumliche Zielaussagen

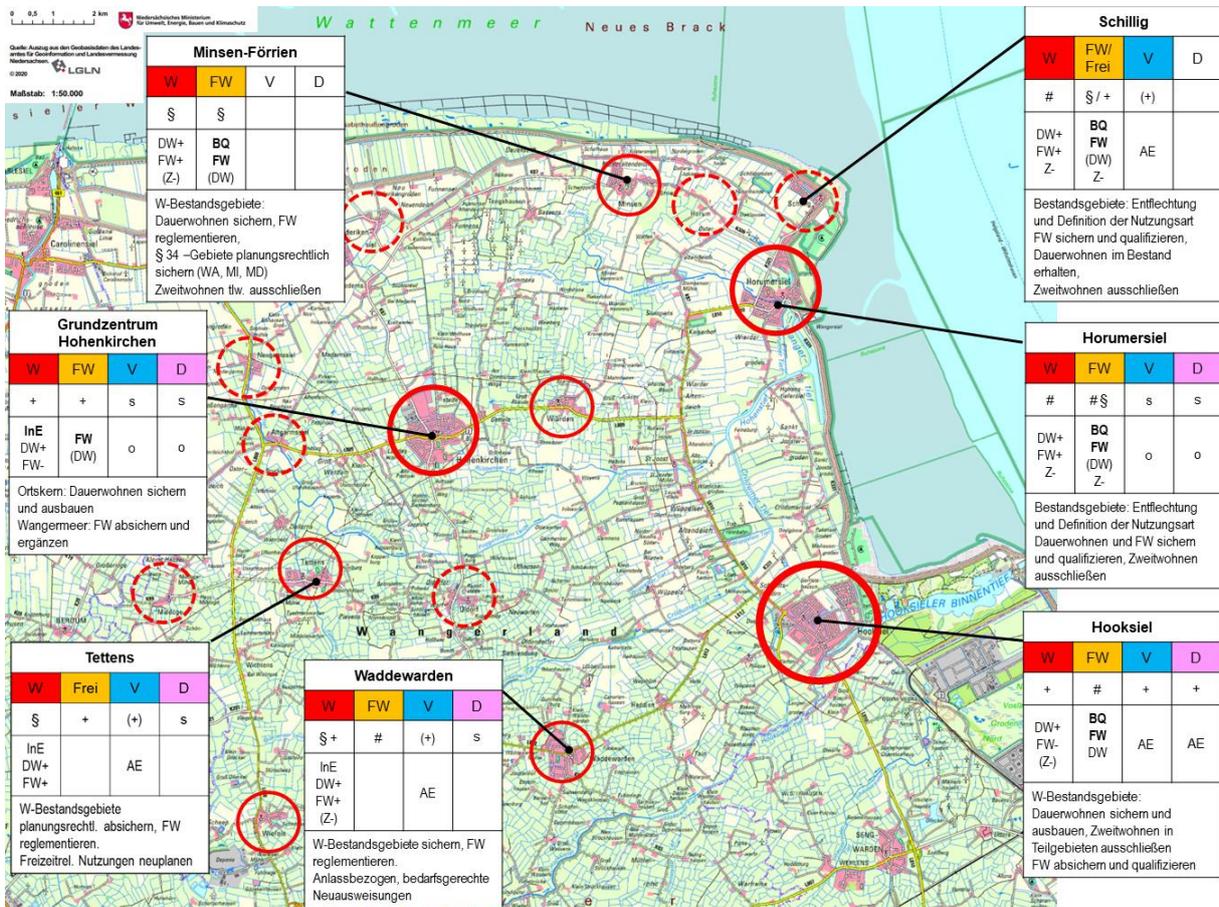
Die zunächst Ortschaft bezogenen formulierten Zielaussagen sind im Kontext der zukünftigen gesamtgemeindlichen Entwicklung zu betrachten und zu bewerten. Aufbauend auf der analysierten Ausgangslage der Ortschaften, wird nachfolgend versucht die Zielaussagen für die Ortschaften hinsichtlich ihrer Funktionen 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

Übersicht Zielkonzept

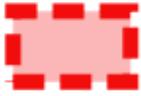
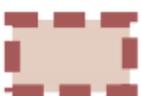


Auf der Grundlage des gesamtgemeindlichen Zielkonzeptes sind für die einzelnen Ortschaften räumliche Entwicklungsziele umgesetzt worden. Vor dem Hintergrund der Umsetzbarkeit (Aufstellen, Ändern von Bebauungsplänen) wurden die Zielsetzungen ausdifferenziert. Dennoch bilden die Zielkonzepte ausreichend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

Die nachfolgenden räumlichen Zielaussagen für die einzelnen Ortschaften sind das Ergebnis einer städtebaulichen Analyse und Bewertung sowie der politischen Beratungen und Würdigung der öffentlichen Diskussionen 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>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 hinsichtlich der Zielsetzungen zumeist nicht förderlich.</p>
<p> Neuaufstellung/Änderung B-Plan beschlossen</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 beispielsweise einem zentralen Versorgungsbereich und den planungsrechtlichen Aussagen, handelt es sich jeweils um nachrichtliche Übernahmen anderer vorhandener Planwerke, z.B. aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept, den rechtsgültigen Bebauungsplänen der Gemeinde oder den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan.

6.1 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 Dichteregulierung 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.

6.2 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 zukünftig auch, aber 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 „saisonalen 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.

6.3 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 („Clustering“).
- 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.

6.4 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 bauliche Dichte in den Bebauungsplänen (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.

6.5 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 Hohenrehde) 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).

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 – bzw. 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 baulichen Dichte in den Bebauungsplänen (z.B. WE/Gebäude) abzusichern.
- Die Absicherung als Sondergebiet FeWo (DW untergeordnet) wird für den § 34-Bereich am Norderaltendeich vorgesehen. Die Ferienwohnnutzung ist bereits prägend, sodass die zukünftige Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes zweckdienlich ist.

6.6 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 auf den Bereich Rosenweg (nur D*) in ihren Festsetzungen zu Art und Maß 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.

6.7 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 Dichteregelung (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 reguliert 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.

6.8 Siedlungsentwicklung - Kleinere Ortschaften

Zielsetzungen: Kleinere Ortschaften (Binnenlagen):

Die vorrangige Entwicklungsaufgabe für die 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.

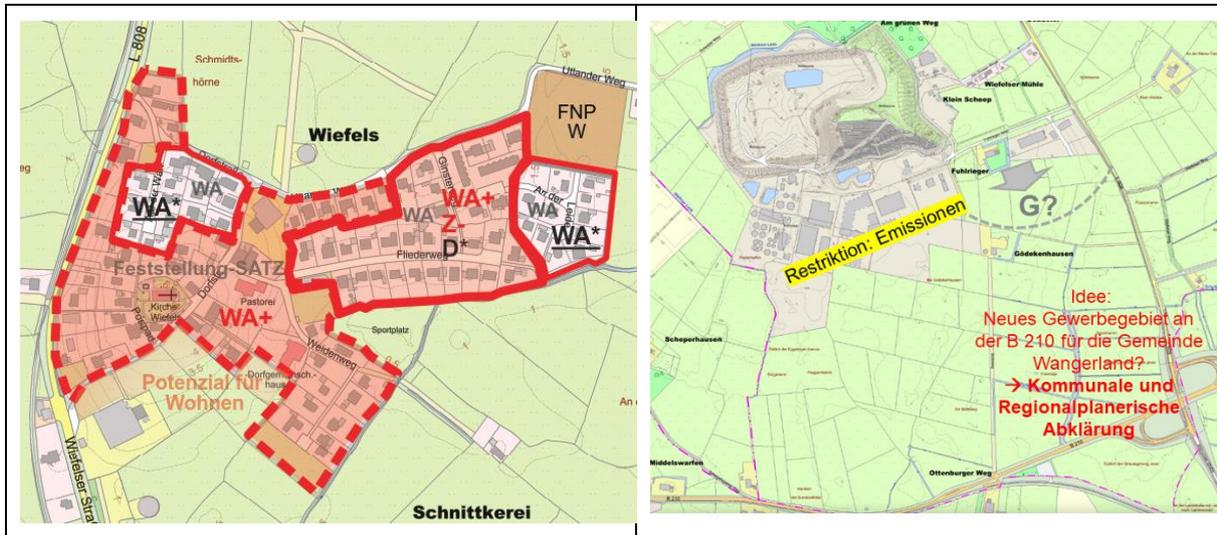
Es sollte grundsätzlich in **Altgarmssiel** geprüft werden, ob der Siedlungsbestand durch eine Innenbereichs-/Feststellungssatzung klargestellt werden könnte, um zukünftige Bauvorhaben im Sinne einer Eigenentwicklung zu ermöglichen.

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 derzeit nicht von einem Erwerb der FNP-Reservefläche im Nordosten 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 hatte im Jahr 2020 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.

<p>Um eine ortsangepasste Innenentwicklung zu ermöglichen, kann die die Aufstellung eines B-Planes (WA+) in Erwägung gezogen werden. Geregelt werden sollte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.

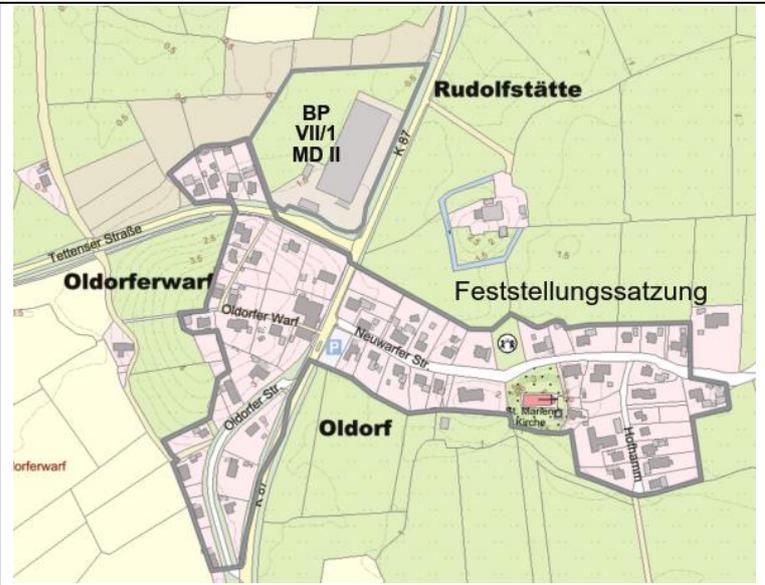
<p>Der Hauptsiedlungsbereich wird über eine Feststellungsatzung/ Ergänzungssatzung und den Bebauungsplan BP V/10 definiert.</p> <p>Der Flächennutzungsplan weist einen Großteil des besiedelten Bereiches als Wohnbaufläche aus.</p> <p>Die Notwendigkeit zu weitergehenden beordernden Maßnahmen werden zurzeit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

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 Feststellungsatzung 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.



7. Schlussbetrachtung und Fazit

Mit dem vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) wird der Gemeinde Wangerland ein zukünftiger Handlungsrahmen an die Hand gegeben. Das Konzept umfasst jeweils Ziele für die Gemeinde Wangerland als Ganzes und die Ortschaften. Die Inhalte wurden mit Mitgliedern der politischen Gremien (Workshops, Fachausschüsse), der Verwaltung und den Bürger*innen erarbeitet und basiert auf einer breit angelegten Akzeptanz; das Konzept bildet somit ein Instrument der internen Verständigung zukünftiger Zielsetzungen.

Basierend auf einer Analyse und Bewertung der Siedlungsstruktur sowie Feststellung der relevanten und zukünftig bestimmenden Rahmenbedingungen in den Ortsanalysen, konnten zukünftige Entwicklungsziele formuliert werden.

Ein wesentlicher Schwerpunkt bildet die Auseinandersetzung der zunehmenden Flächenkonkurrenz zwischen dem Dauer-, Ferien- und Zweitwohnen in der Gemeinde. Bereits im RROP des Landkreises Friesland 2020 ist die Anforderung formuliert, dass die Wohnbedarfe der örtlich ansässigen Bevölkerung (insbesondere in Fremdenverkehrsgemeinden) zwischen Dauerwohnraum und Ferienwohnen entflechtet und miteinander in Einklang gebracht werden müssen. Diesem Grundsatz ist die Gemeinde nun gefolgt, indem für die zukünftige Wohnbauentwicklung Ziele und Handlungsempfehlungen zu zukünftigen Zweckbestimmungen formuliert wurden, die auf der konkreten nachfolgenden Planungsebene umgesetzt werden können. Das Konzept bildet für die anstehenden Aufstellungen/Änderungen der Bauleitpläne ausreichend Spielraum angepasste kleinräumige Lösungen umzusetzen.

Im Vorfeld kann das Konzept bei konkreten Bauanfragen, die auf eine Nutzungsänderung abzielen, als Beratungsgrundlage herangezogen werden. Überdies stellt das Konzept im Sinne des § 1 [6] Nr. 11 BauGB ein informelles Entwicklungskonzept dar, dass in Fragen der gemeindlichen Abwägung als Belang einzustellen ist, und damit auch eine gewisse Außenwirkung entfaltet.

ANHANG

Anregungen der Bürger*innen - Zusammenfassung

Stellungnahme	Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> • FeWo-Daten aktualisieren • 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Datenaktualisierung wird geprüft ➤ die weiteren allgemeinen Anregungen werden in die Stärken-Schwächen-Betrachtung aufgenommen oder finden im Textteil des Konzeptes Erwähnung (soweit nicht schon geschehen)
<ul style="list-style-type: none"> • Oldorf: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ die weiteren allgemeinen Anregungen werden in die Stärken-Schwächen-Betrachtung aufgenommen oder finden im Textteil des Konzeptes Erwähnung (soweit nicht schon geschehen)

Stellungnahme	Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Keine weitere FeWo in Oldorfer Str. <i>(weitere Ausführungen zur Bebaubarkeit und Flächenankäufe haben auf konzeptioneller Ebene keine Relevanz, sind aber zur Kenntnis genommen)</i> 	
<ul style="list-style-type: none"> ● 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Gemeinde Wangerland hat seit dem 25.03.2020 eine Zweckentfremdungssatzung für best. Gebiete in der Gemeinde (Gebiete mit Wohnraumangel 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.
<ul style="list-style-type: none"> ● Ziallerns: FeWo auch dauervermietet ● Minsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die allgemeinen Anregungen werden in die Stärken-Schwächen-Betrachtung aufgenommen oder finden im Textteil des Konzeptes Erwähnung (soweit nicht schon geschehen)
<ul style="list-style-type: none"> ● Ausbau der Freizeitinfrastruktur (Restaurants, Cafés, Geschäfte fehlen in Schillig, 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die allgemeinen Anregungen werden in die Stärken-Schwächen-Betrachtung aufgenommen oder finden im Textteil des Konzeptes Erwähnung (soweit nicht schon geschehen)

Stellungnahme	Berücksichtigung
<ul style="list-style-type: none"> • Reine Fußwege fehlen, Fußgänger oft benachteiligt bei gemischten Nutzungen (E-Bikes), • Rund- und Wanderwege, Hundefreilaufflächen und Reitwege fehlen → Attraktivitätssteigerung für alle • ÖPNV ausbauen insbesondere nach Bhf. WHV, zukünftig als gemeindliche Aufgabe zu priorisieren (Nachhaltigkeit) • Familie die gerne im Wangerland wohnen möchte, folgende Probleme: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 	
<ul style="list-style-type: none"> • Horumersiel: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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? 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ die allgemeinen Anregungen werden in die Stärken-Schwächen-Betrachtung aufgenommen oder finden im Textteil des Konzeptes Erwähnung (soweit nicht schon geschehen)

Ferienwohnnutzungen (sollen weiter möglich sein)

- 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.

Übersicht der Bebauungspläne (überwiegend WA/WR)

Hohenkirchen				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussage
Nr. I/1 Hohenkirchen Nord	WA I	Einzelhäuser max. 2 WE Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig	TYP III	WA -
Nr. I/3 Hohenkirchen Südwest	WA II (I) MD II	K.A.	TYP III	WA -, D*
Nr. I/4 Hohenkirchen Südost	WA I	Einzelhäuser, Mindestgröße 600m ²	TYP III	WA -. Z-
Nr. I/5 Hohenkirchen Süd	MI II WA II	K.A.	TYP III	MI+ WA -
Nr. I/6a Hohenkirchen Nordost	MI II/I WA II	K.A.	TYP III	WA -, D*
Nr. I/6b Hohenkirchen Nordost	WA I MI II	K.A.	TYP III	WA -, D*
Nr. I/6c Hohenkirchen Nordost	WA I MI I	K.A.	TYP III	WA – (MI+), D*
Nr. I/7 Hohenkirchen Nordost	WA I/II	K.A.	TYP III	WA -, D*
Nr. I/11 Helmstede-Nordwest	WA I	Beherbergungsbetriebe nicht zulässig 2 WE/Gebäude	TYP III	WA* Zulässigkeit genau definieren über § 4 [3] BauNVO
Nr. I/15 Hohenk. Tourist. See	WA I	Beherbergungsbetriebe ausnahmsw. zulässig	TYP II	SO (FeWo, DW, Z, Neuaufstellung Westteil beschlossen) SO FeWo, DW/Z langfristig (Ostteil)
Nr. I/22 Am Wangerm. Süd	WA I/II	Beherbergungsbetriebe/FeWos nicht Bestandteil. Nebenwohnungen nicht zulässig 2-3 WE/Gebäude	# Neuaufstell.	WA

Horumersiel				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussage: Zweitwohnsitze ausschließen Z-
Nr. II/1 Horumersiel Nord (Deichstr./Kiebitzhörn)	WA I/ 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* Kleinräumig 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* Kleinräumig ausdifferenzieren
Nr. II/3a Horumersiel Südwest	WA II	K.A.	TYP IA	SO FeWo, DW
Nr. II/3b Südwest (Schneppenweg)	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* Kleinräumig 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*

¹ (#) = genaue Angaben zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse fehlen

Horumersiel				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussage: Zweitwohnsitze ausschließen Z-
Nr. II/ 4-2 Friesenhörn	WR II WR IV SO III (1. Änd.)	K.A.	TYP IA	SO FeWo, DW, D*
Nr. II/4-3 Friesenhörn	SO II	Sondergebiet Ferienvermietung: Pensionen und Dauerwohnen mit Fremdenvermietung	#	<u>SO</u>
Nr. II/9 Horumersiel-West	WA II WA I (2. Änd. + 1. vereinf.)	K.A. (zentraler Teil) 2 WE pro EH/DHH Beherbergungsbetriebe ausnahms- weise zulässig: max. 1/3 der GFZ und max. 1 FeWo /Gebäude	TYP IV	<u>WA*</u> Der zentrale Teil muss entsprechend angepasst werden
Nr. II/15 Horumersiel-Süd	WA	2 WE pro EH/DHH Beherbergungsbetriebe ausnahms- weise zulässig: max. 1/3 der GFZ	TYP IV	<u>WA*</u> ggf. Begrenzung der FeWo / Gebäude

Hooksiel				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussage
Nr. III/1 (überplant)				
Nr. III/2 (ungültig)				
Nr. III/3 Binnentief	WR I	2 WE/Gebäude, ED Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig	Nicht beurteilt	Liegt außerhalb der Betrachtungszone
Nr. III/4 Schillhörn	WR I	K.A.	TYP III	WA +, D*
Nr. III/5 (1. Änd.) Kreuzhamm	WA I (Gemeinbedarf)	K.A.	TYP II	WA +, D*
Nr. III/6 Soltwarf	WR I	Doppelhäuser/Hausgruppen	TYP IB korrigiert	Keine Änderung, bleibt WR
Nr. III/6a Hooksiel-Ost	SO II (1.-3. Änd.)	Ferienhausgebiet Hallenbad Freizeitzentrum SO § 10		Nicht beurteilt Dauerwohnen als Nutzungsart nicht benannt
Nr. III/6b Hooks.-Ost, Lange Drift	WR I-II (WA I-II)	K.A.	TYP IA/B	SO FeWo, DW, Z
Nr. III/7 Hegemannstr.	WA II	KA	TYP III	WA +, D*
Nr. III/7a Friesenstr. (Hooksiel-Nord)	WA II WA I (3. Änd.)	Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig	TYP III	WA +, D*
Nr. III/7b Oldenburger Str. (Hooksiel-Nord)	WA II	Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig	TYP III	WA +, D*, Z-

Hooksiel				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussage
Nr. III/7d Parkenser Hörn (Hooksiel-Nord)	WA I	K.A.	TYP III	WA +, D*
Nr. III/9 Baugelände Wieting	WA II	K.A.	TYP III	WA +, D*
Nr. III/9a Middeldiek	WA I (SO-Hotel)	K.A.	TYP II	SO: FeWo, DW
			TYP III (südl. Teilbereich)	WA +, D*
Nr. III/16 Westl. Südring	WA I	Mindestgröße 600m ²	TYP III	WA +, D*
Nr. III/17 Hooksiel-West	WA I	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil	TYP IV	<u>WA*</u>, Z-
Nr. III/20 Hooksiel-Südwest	WA I	Max. 3 WE/EH, 2 WE/DHH 1. Änderung (2006): Beherbergungsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig (max. 50% der GFZ, max. 2 FeWo pro Gebäude, Ferienpension nicht mehr als 6 Betten)	TYP II korrigiert	WA +, Z- Die Anzahl der FeWo-Nutzungen wirkt sich strukturverändernd aus → restriktive Steuerung, um Nutzungszweck Wohnen zu sichern
Nr. III/26 Bakenstraat	WA I	Max. 2 WE/EH oder DHH Beherbergungsbetriebe sind ausnahmsweise zulässig (max. 50% der GFZ, max. 2 FeWo pro Gebäude)	TYP IV	WA +
Nr. III/42 Baugebiet Hohe Weg	WA I-II	Beherbergungsbetriebe / FeWos nicht Bestandteil Nebenwohnungen nicht zulässig WE/Gebäude definiert	neuaufgestellt	<u>WA</u>

Schillig				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussagen Zweitwohnsitze ausschließen Z-
Nr. II/2 Schillig-West	WA I-II	K.A.	TYP IA	SO: FeWo, DW
Nr. II/2a Schillig-Kern	MK III-V WA II-III SO II	K.A. MK = GRZ 1,0, GFZ 3,0	TYP IA/B	SO: FeWo, DW
Nr. II/2b Schillig-West	WR I WR II	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	TYP IB	SO: FeWo, DW
Nr. II/2d Schillig-Jadestr.	WA I	K.A.	TYP II	WA +, D*

Minsen-Förrien				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussagen
Nr. IV/1 Minsen- West/Hohenriede	WA II WR I-II	K.A.	TYP II (TYP III)	Neuaufstellung beschlossen WA +, D*, Z- (tlw.)
Nr. IV/1a Minsen-West/Erlenweg	WA II	K.A.	TYP II	WA +, D*
Nr. IV/1b Minsen-West	WA I	K.A.	TYP II (TYP III)	WA +, D*
Nr. IV/2 Minsen-Ost	WA I	K.A.	TYP III	WA +, D*,

Waddewarden				
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	TYP-Kategorie	Zielaussagen
Nr. VI/1 Waddewarden (West)	WA I	Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig 2 WE/EH	TYP III	WA +, D*, Z-
Nr. VI/7 Waddewarden (Ost)	WA I (II) MI I-II MD II	K.A.	TYP III	Neuaufstellung beschlossen WA +, D*
Nr. VI/8 Waddewarden-Ost	WA I	K.A.	TYP III	WA +, D*
Nr. VI/9 Waddewarden-Nord	WA 0,4/0,8 (II)	Ausschluss § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 → Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig (2. Änd.)	TYP III	WA +, D*

Tettens			
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	Zielaussagen Steuerung der Dichte → Innenentwicklung
Nr. V/1 Tettens Nordwesten	WA I	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil	WA* Steuerung der Dichte
Nr. V/5 Tettens Nordost	WAWR I	K.A.	WA +, D*
Nr. V/6 Am Schwimmbad	MD II	K.A.	WA +, D*

Wiefels			
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	Zielaussagen
Nr. V/1 Wiefels Auf der Warf	WA I	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil	<u>WA*</u> Steuerung der Dichte
Nr. V/4 Wiefels (Fliederweg)	WA I	K.A.	WA +, D*, Z-
Nr. V/8 Wiefels-Ost	WA I	Ausnahmsweise zulässige Anlagen werden ausgeschlossen	<u>WA*</u> Steuerung der Dichte

Sonstige			
NR./Bezeichnung	Festsetzungen	Sonstige relevanten Aussagen	Zielaussagen sind im Gesamtkontext getätigt worden vgl. 6.8
Wiarden			
Nr. IX/2 Wiarden-Ost	WA I	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht Bestandteil 600 m ² Mindestgröße	#
Middoge			
Nr. V/10 Middoge-Nord	WA I	EH, 600 m ² Mindestgröße	#
Oldorf			
Nr. VII/1 Middoge-Nord	MD II	K.A.	# Vorhabenbezogener B-Plan Landhandel, kein klassisches MD (Dorfgebiet)