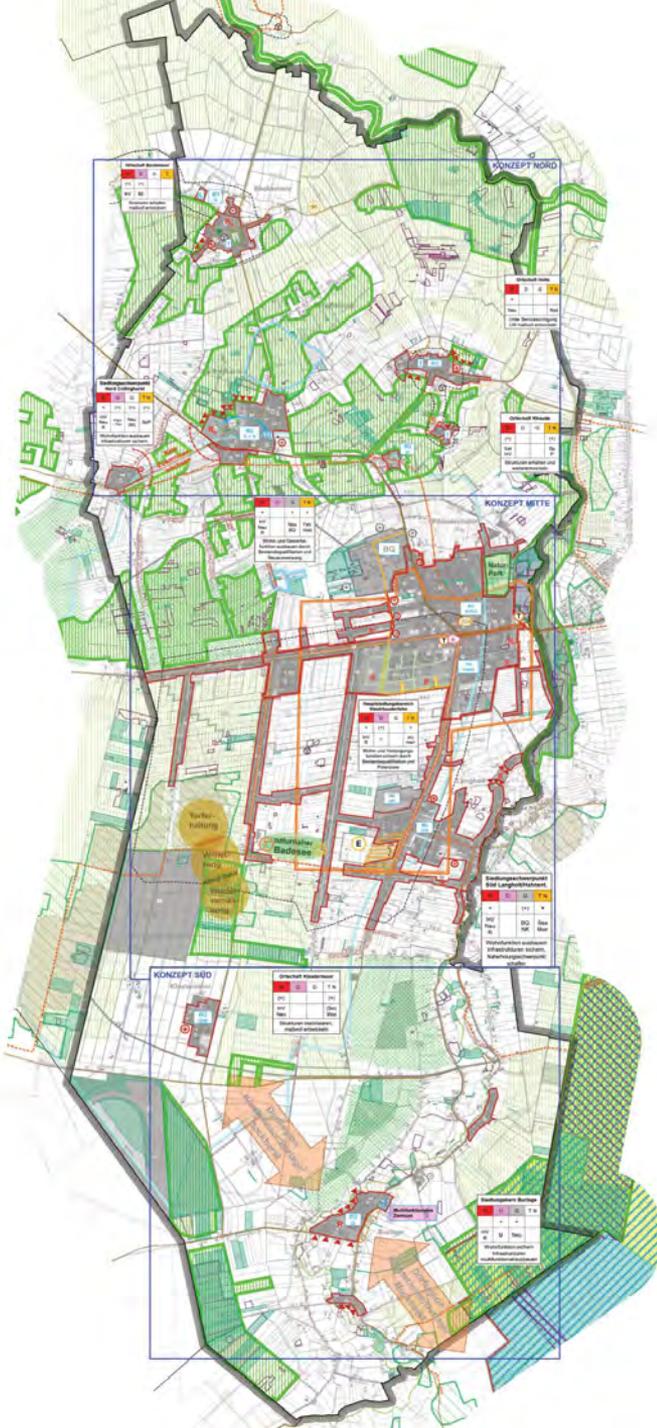


# Gemeinde- entwicklungskonzept Rhauderfehn

HPU-Ausschusssitzung  
11.09.2019

Dipl. Ing. Diedrich Janssen  
Dipl. Geographin Claudia Reichenbach

*Gemeindeentwicklungskonzept*



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

- 
- Anlass und Aufgabenstellung**
  - Ergebnisse der Analyse**
  - Ergebnisse der Beteiligungsprozesse**
  - KONZEPTION**
    - Thematische Leitziele und Handlungsempfehlungen**
    - Räumliche Ziele und Handlungsansätze**

# Gemeindeentwicklungskonzept

Ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) hat das Ziel, im Rahmen eines **ganzheitlichen Ansatzes, Anpassungserfordernisse** und **-strategien** in allen Bereichen der kommunalen Entwicklungen aufzuzeigen, die durch den demografischen und sozioökonomischen Wandel betroffen sind.

Das informelle Entwicklungskonzept ist nach § 1 [8], Nr. 11 BauGB als Belang in die Bauleitplanung einzustellen.

Der Zeithorizont sollte ca. 15 Jahre betragen.

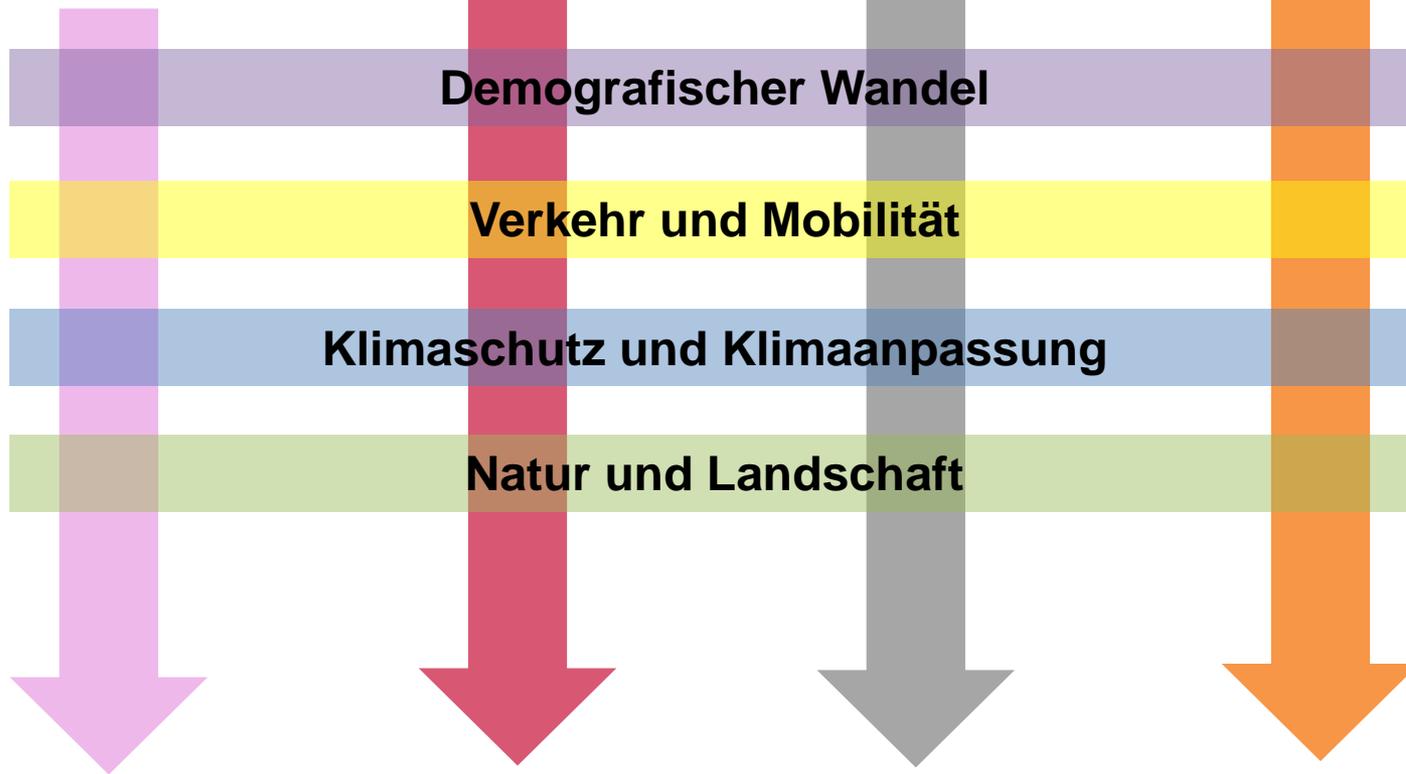
Basierend auf dem Gemeindeentwicklungskonzept sollen zukünftige Entscheidungen für die Siedlungsflächen getroffen werden (→ Änderung des Flächennutzungsplanes)

**Daseins-  
vorsorge**

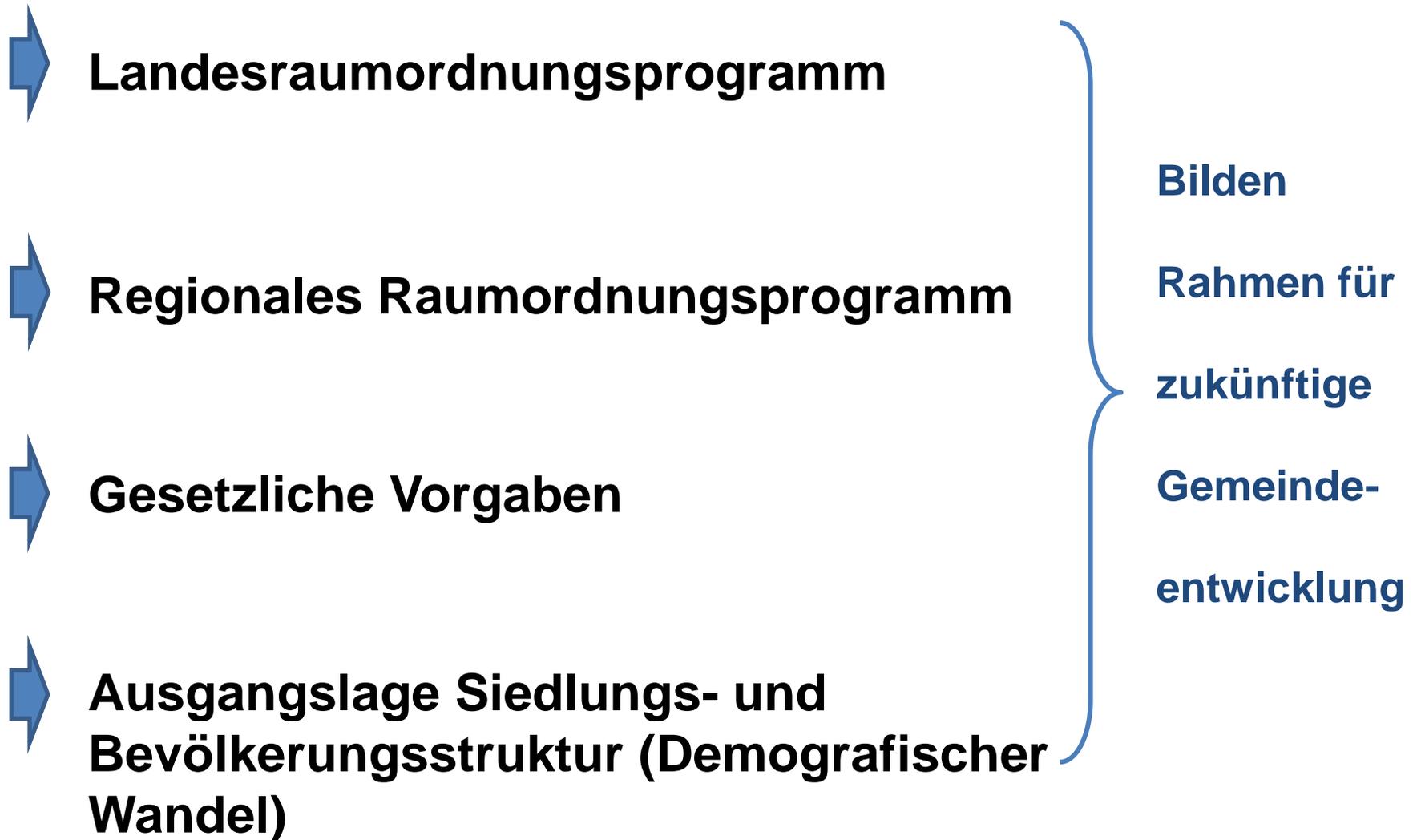
**Wohnen**

**Gewerbe**

**Tourismus**



**Bestandsanalyse → SWOT-Analyse → Leitziele**



- 
- Anlass und Aufgabenstellung
  - Ergebnisse der Analyse**
  - Ergebnisse der Beteiligungsprozesse
  - KONZEPTION**
    - Thematische Leitziele und Handlungsempfehlungen
    - Räumliche Ziele und Handlungsansätze



## **Demografischer Wandel**

**Bevölkerungsstand und -struktur und Entwicklungstendenzen bestimmen zukünftige quantitative und qualitative Handlungsbedarfe**



**Wohnraumversorgung**

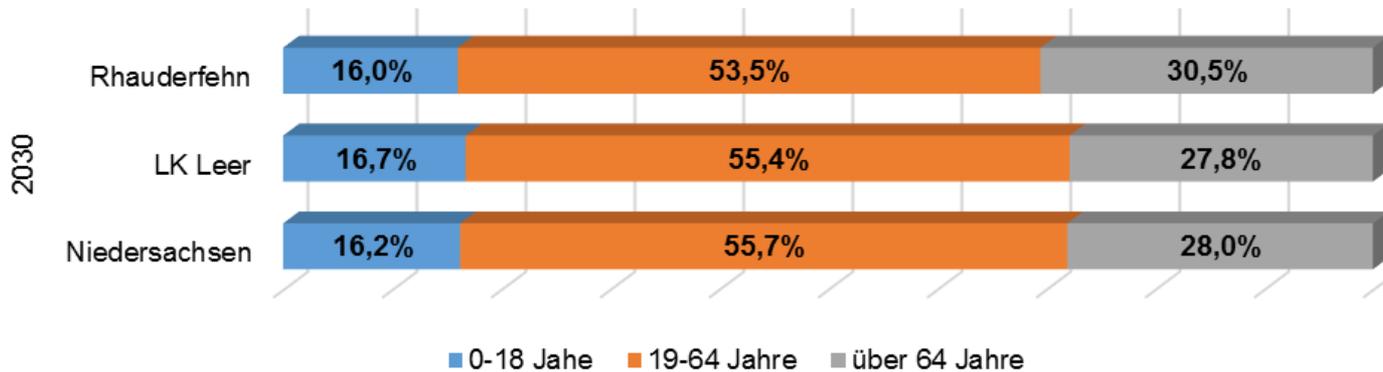
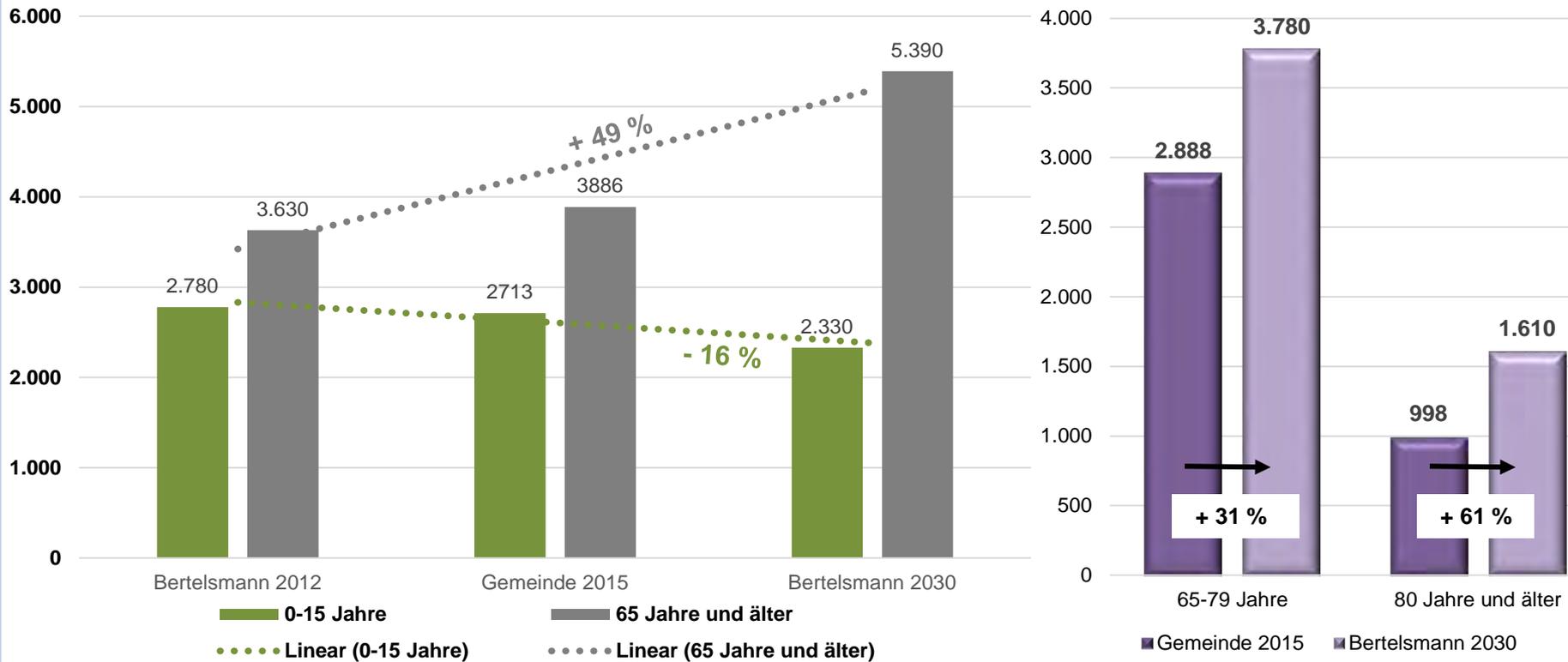


**Daseinsvorsorge**



**Mobilität**

# Wesentlicher Faktor: Entwicklung der Altersstruktur



**Stärken**

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

**Schwächen**

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

**Chancen**

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

**Risiken**

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

### **Wohnentwicklung (*Bedarf + 866 Wohneinheiten*)**

- Ausreichende Potenziale für zukünftige Entwicklung,
- Wohnungsangebot zu wenig differenziert (Einfamilienhaus ist dominierend)
- Überalterungstendenzen in Bestandsgebieten (auch dezentrale Lagen)

### **Daseinsvorsorge (*in Grundzügen gesichert*)**

- steigende Nachfrage an Krippenplätzen
- Betreuung älterer Mitbürger
- Nahversorgung Abhängigkeit vom PKW

### **Gewerbeentwicklung (*Flächenbedarf ca. 9 ha*)**

- Zentraler Gewerbestandort Standort mit geringfügiger Flächenreserve
- Erweiterungsoptionen klären
- Eingeschränkte ÖPNV-Anbindung

### **Tourismus**

- Kompetentes Touristik-Team → Staatlich anerkannter Erholungsort
- Basiert auf Natur- und Kulturräume
- *Ergänzung: Hotel und Badeseesee (auch Naherholung)*

- 
- Anlass und Aufgabenstellung
  - Ergebnisse der Analyse
  - Ergebnisse der Beteiligungsprozesse**
  - KONZEPTION
    - Thematische Leitziele und Handlungsempfehlungen
    - Räumliche Ziele und Handlungsansätze

**Energie:**

- Breitbandausbau, E-Tankstellen (Unterstützung)

**Kultur, Sport:**

- Förderung Jugendzentrum, Freizeitangebot für Jugendliche ab 16 Jahre
- **Kulturzentrum für alle Altersgruppen** (Kino, Kinderdisco)
- Ausbau Sportförderung, Stärkung des Ehrenamtes
- Schwimmbad, Freizeit- und Therapiebad
- **Freizeitsee** (jetziger Sandabbau)

**Bauen und Wohnen:**

- Sparsamer Verbrauch von Landschaft, Außenbereiche schonen, moderate innerörtliche Verdichtung
- Wohnungsprogramm auflegen, **sozialen Wohnungsbau fördern**
- Wohnraumbedarf unter Einbeziehung Verdichtung und Generationswechsel neu kalkulieren
- **Spezielles Angebot für Senioren** (inkl. Hilfestellungen) / generationsübergreifende Wohngemeinschaften

## Umweltschutz

- Siedlungsentwicklung - **Priorität Natur und Landschaft**
- **Erhaltung der Ausgleichsflächen**
- Leitziele LROP und RROP beachten

## Verkehr / Mobilität

- Großräumige Umfahrung des Zentrums, Kreisel 2-spurig ausbauen, Entschleunigung des Verkehrs, **Barrierefreiheit, Sicherheit** erhöhen (schwächere Verkehrsteilnehmer)

## Daseinsvorsorge / Soziale Dienste:

- Zusammenarbeit mit Demografiebeauftragten Landkreis Leer
- **Lieferservice** für nicht mobile Menschen
- **Kümmerer einsetzen**

## Naherholung:

- **Freibad** (auch Jugendliche)
- Wiederaufforstung von Flächen, Naherholungsgebiete schützen und fördern,
- **Zentrale Parkanlage** (auch von Jugend: zentraler Bewegungsplatz)

## Kultur/Freizeit/Versorgung:

- Spezielle **Angebote für Senioren**
- Erweiterung **Jugendangebot**, Jugendtreffs mit Altersbeschränkung
- Hausärzteversorgung verbessern

## Bauen und Wohnen:

- **Fehncharakter** erhalten (Bebauung auch bei MFH soll ortsbildprägenden Charakter wahren)
- Möglichkeiten für Senioren WG schaffen, Fördermöglichkeiten für Umbau EFH in mehrere WGs, flexible Grundrisse
- **Wohnen im Außenbereich zulassen** („nicht jeder will zentral wohnen“)
- Bauplätze müssen bezahlbar sein (Rhauderfehn ist ideal für junge Familien)
- **Nachverdichtung** kann auch zu **Problemen** führen

## Verkehr:

- Verkehrsinfrastruktur der Baulandausweisung anpassen
- **ÖPNV** an Wochenenden und in den Abendstunden (auch Jugendliche)
- **Radwegenetz** ergänzen und verbessern (auch Jugendliche)

## REGIONALPLANUNG:

### Abgestuftes Siedlungssystem:

- Westrhauderfehn und Rhauderfehn als zentrales Siedlungsgebiet
- Langholt Hahnentange und Collinghorst (eingeschränkt) als Siedlungsschwerpunkte
- Burlage nicht über Eigenentwicklung hinausgehend ( $\neq$  Siedlungskern)

**Geplante Siedlungserweiterungen aus Sicht der Regionalplanung keine grundsätzlichen Bedenken**

**Rhaudermoor als Gewerbestandort wird bestätigt**

### UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE:

- Vorbeurteilung der Entwicklungsoptionen aus naturschutzfachlicher Sicht
- Höchster Raumwiderstand bei Überplanung gesetzlich geschützter Biotope  $\rightarrow$  z.B. in Collinghorst und mögliche Gewerbeerweiterung in Rhaudermoor  $\rightarrow$  Raum mit hoher ökologischer Wertigkeit  $\rightarrow$  **ABLEHNUNG**

- 
- Anlass und Aufgabenstellung
  - Ergebnisse der Analyse
  - Ergebnisse der Beteiligungsprozesse
  - KONZEPTION**
    - **Thematische Leitziele und Handlungsempfehlungen**
    - **Räumliche Ziele und Handlungsansätze**

## Leitziele der Gesamtentwicklung

- Bürger aller Altersklassen sollen auch zukünftig gerne in Rhaderfehn leben. Die Lebensqualität soll langfristig gesichert werden.
- Rhaderfehn soll sich als Wohngemeinde mit hohem Naherholungswert weiterentwickeln. Die Attraktivität der vorhandenen z.T. kulturhistorischen Siedlungsstrukturen soll erhalten werden.
- Neuen Siedlungsflächen sollen qualitativ und nachhaltig vor dem Hintergrund einer klimagerechten Entwicklung konzipiert werden. Dabei sind die Innenentwicklung und Qualifizierung des Bestandes auch im Hinblick auf die vorhandenen Infrastrukturen zu forcieren.
- Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll unter Wahrung der schützens- und erhaltenswerten Naturräume und im Einklang mit der Freizeit- und Tourismusfunktion vorgenommen werden.
- Die Versorgung der Bevölkerung ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sicherzustellen.
- Ausbau einer klima- und demografiegerechten Mobilität
- Gleichwertige Breitbandversorgung im gesamten Gemeindegebiet

## **Wohnentwicklung (+ 866 Wohneinheiten)**

- Differenziertes Wohnungsangebot (zentral, barrierefrei, energetisch optimiert, zielgruppenspezifische Zuschnitte)
- Innenentwicklung forcieren → Bestand ertüchtigen, ressourcen- und umweltschonende Umsetzung bei Neuausweisungen (ökologische Festsetzungen)

## **Daseinsvorsorge (*steigende Nachfrage an Krippenplätzen und Betreuung älterer Mitbürger*)**

- Konzentration der Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung vorhandener Infrastrukturen (bestehende Systeme erhalten bzw. an neue Anforderungen anpassen → flexible Ausrichtung)
- Niederschwellige Betreuungsangebote etablieren.

## **Gewerbeentwicklung (*geringfügige Flächenreserve ca. 5 ha*)**

- Vorhandenen zentralen Standort weiter ausbauen, unterschiedliche Lagequalitäten anbieten, Bestandsqualifizierung.

## **Tourismus**

- Vorhandene Potenziale weiter ausbauen (Erhalt und verträgliche Nutzung der Natur- und Kulturräume, Einbindung der Vereine),
- klimagerechte, alternative Mobilitätsangebote
- *Ergänzung: Hotel und Badesee (auch Naherholung)*

## Abgestuftes Siedlungssystem

Rhaudermoor / Westrhauderfehn	Hauptsiedlungsbereich	Versorgungs- und Arbeitsstättenschwerpunkt
Collinghorst Langholt/Hahnentange	Siedlungsschwerpunkt	Versorgungsfunktion für angrenzende Ortschaften
Burlage	Siedlungskern	Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe, Infrastruktur
Backemoor Holte Klostermoor Rhaude	Ortschaften (Eigenentwicklung)	Wohnen, Landwirtschaft, (Tourismus / Infrastruktur)

Vorhandene Siedlungsstruktur und Funktionen innerhalb der Gemeinde sind bei zukünftigen Entwicklungsplanungen zu berücksichtigen

## Räumliche Vorgaben

- Schaffung von **kompakten Siedlungsstrukturen** („kurze Wege“).
- **Westrhauderfehn/Rhaudermoor = Siedlungszentrum**
- Wohnbauentwicklung angepasst an **vorhandene soziale Infrastruktur**
- Die **Innenentwicklung** ist zu forcieren, die vorhandenen Potentiale vorrangig zu nutzen.
- **Neuausweisungen** sollten nur erfolgen, wenn
  - gezielte städtebauliche Konzepte verfolgt werden sollen,
  - städtebaulich weniger geeignete Wohnbauflächen entfallen (Flächentausch),
  - abgeprüft wurde, dass vorhandene Potenziale der Binnenentwicklung nicht zu mobilisieren sind.

Die dörflichen Strukturen sind zu erhalten und zu stabilisieren.

Die Berücksichtigung der vorhandenen **prägenden Siedlungsstrukturen** ist insbesondere in den **kulturhistorisch** bedeutsamen Räumen als Identifikations- und Tourismuspotenzial zu wahren.

Darüberhinausgehende Baumöglichkeiten werden gemäß § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ im Einzelfall geprüft ggf. Satzung



## LEGENDE KONZEPT

-  Für Natur und Landschaft wichtige Bereiche
-  Zentrales Siedlungsgebiet
-  Siedlungsbereich
-  Siedlungsbegrenzung/Rücknahme von Bauflächen
-  Bauflächendarstellung auf Bestand begrenzen
-  Siedlungserweiterung
-  Siedlungserweiterung mit gewerblichem Anteil
-  Bestände berücksichtigen (→ ggf. Satzung)
- R** Flächenreserven (FNP)
- R<sub>b</sub>** bedarfsangepasste sukzessive Entwicklung
- R<sub>p</sub>** nachrangig zu entwickeln
-  Bestandspflege/Bestandsqualifizierung  
(G = Generationswechsel, N = Nachverdichtung, U = Umwidmung)
-  ortsbildtypische Entwicklung
-  Leerstandsbeobachtung
-  Gewerbegebiet
-  Neuausweisung Gewerbeflächen (optional, alternativ)
-  Bestandspflege/Bestandsqualifizierung  
(NK = Neukonzipierung)

-  Staatlich anerkannter Erholungsort
-  Schwerpunkt Tourismus und Erholung
-  Ergänzendes Angebot für Naherholung/Tourismus
-  Erhalt vorhandener Grünstrukturen
-  Qualifizierung von Grünstrukturen
-  Geplante Tangente (als Ortsumgehung)
-  Langfristige Option Ortsumgehung Holte
-  Rathaus/Verwaltung
-  Zentraler Busbahnhof
-  Abstand zu LW-Betrieben
-  Splittersiedlungen

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

**Ortschaft Backemoor**

W	D	G	T
(+)	(+)		
InV	BE		

Strukturen erhalten,  
maßvoll entwickeln

Backemoor

**Ortschaft Holte**

W	D	G	TN
+			
Neu			Reit

Unter Berücksichtigung  
LW maßvoll entwickeln

Chaffeburg

**Ortschaft Rhaude**

W	D	G	TN
(+)			(+)
Sat InV			Sp P

Strukturen erhalten und  
weiterentwickeln

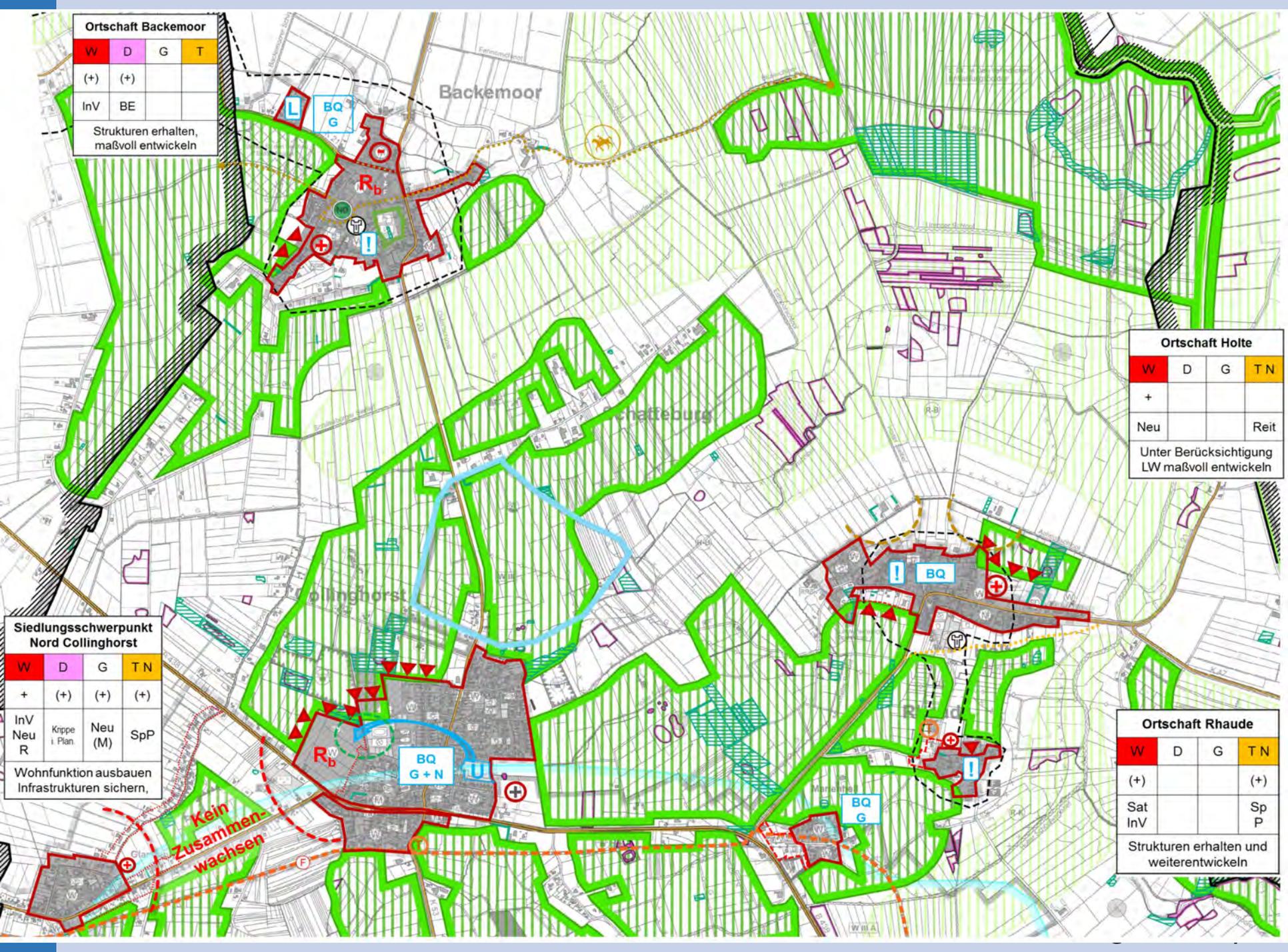
**Siedlungsschwerpunkt  
Nord Collinghorst**

W	D	G	TN
+	(+)	(+)	(+)
InV Neu R	Krippe i Plan	Neu (M)	SpP

Wohnfunktion ausbauen  
Infrastrukturen sichern,

Collinghorst

Kein  
Zusammen-  
wachsen

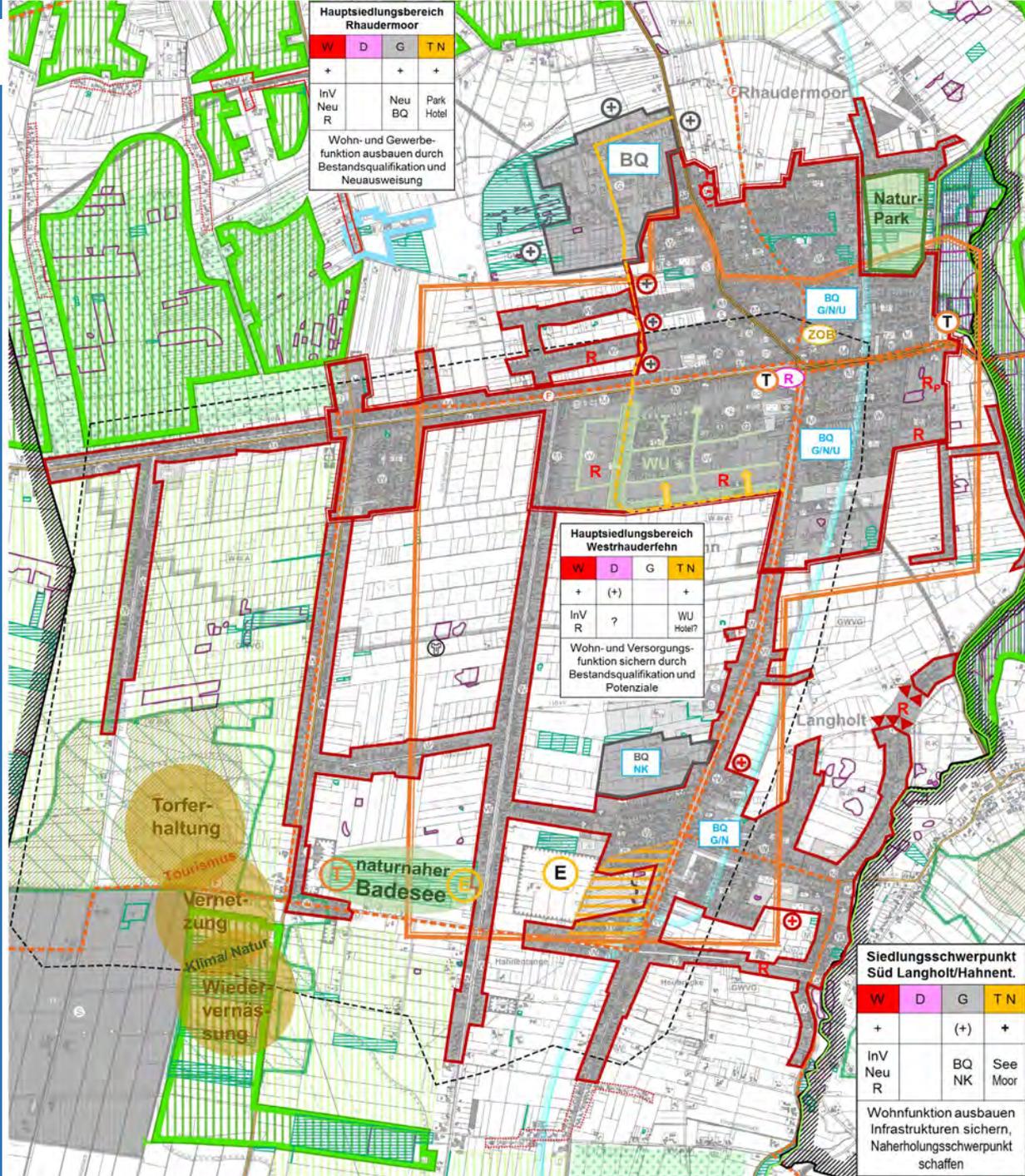


**Kulturhistorisch bedeutsame Ortschaften liegen in durch Wallhecken gekammerter Landschaft. Die prägenden Siedlungsstrukturen** insbesondere in den **kulturhistorisch** bedeutsamen Räumen sind als Identifikations- und Tourismuspotenzial zu wahren.

### **Collinghorst als Siedlungsschwerpunkt übernimmt Versorgungsfunktionen für Nordteil**

- Sichern der kompakten Siedlungsstrukturen durch Innenentwicklung (Nachverdichtung, Generationswechsel, ggf. Umwidmung, Flächentausch) → Rücknahme von Bauflächen in Collinghorst und Backemoor, Definition von Siedlungsgrenzen, kein Zusammenwachsen von Ortschaftsteilen (Glansdorf und Collinghorst)
- Die dörflichen Strukturen sind zu erhalten und zu stabilisieren (ortsbildangepasste sukzessive Entwicklung)
- Ausweisung **neuer Bauflächen** in Holte (Potenziale zur Innenentwicklung sind begrenzt) und in Collinghorst zur Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion

- **Tourismus/Naherholung:**
  - Errichtung Bewegungsplätze am Ostfrieslandwanderweg in Rhaude und/oder Collinghorst
  - Ausbau Reitwanderweg in Holte → Holter Hammrich → Westoverledingen über Backemoor (vorhandene Ansätze verknüpfen)
  - Sicherung der Naherholungsstrukturen Collinghorst, ggf. Ergänzung durch Verlagerung Sportplatz (→ Bildung eines Freizeit und Naherholungsschwerpunkt im Nordwesten der Ortschaft)



**Hauptsiedlungsbereich Rhaudermoor**

W	D	G	TN
+		+	+
InV Neu R		Neu BQ Park Hotel	

Wohn- und Gewerbe-  
funktion ausbauen durch  
Bestandsqualifikation und  
Neuausweisung

**Hauptsiedlungsbereich Westrauderfehnh**

W	D	G	TN
+	(+)		+
InV R	?		WU Hotel?

Wohn- und Versorgungs-  
funktion sichern durch  
Bestandsqualifikation und  
Potenziale

**Siedlungsschwerpunkt Süd Langholt/Hahnent.**

W	D	G	TN
+		(+)	+
InV Neu R		BQ NK	See Moor

Wohnfunktion ausbauen  
Infrastrukturen sichern,  
Naheholungsschwerpunkt  
schaffen

Torferhaltung  
Tourismus  
Vernetzung  
Klima/Natur  
Wiedervernässung

**Hauptsiedlungsbereich Rhaudermoor**

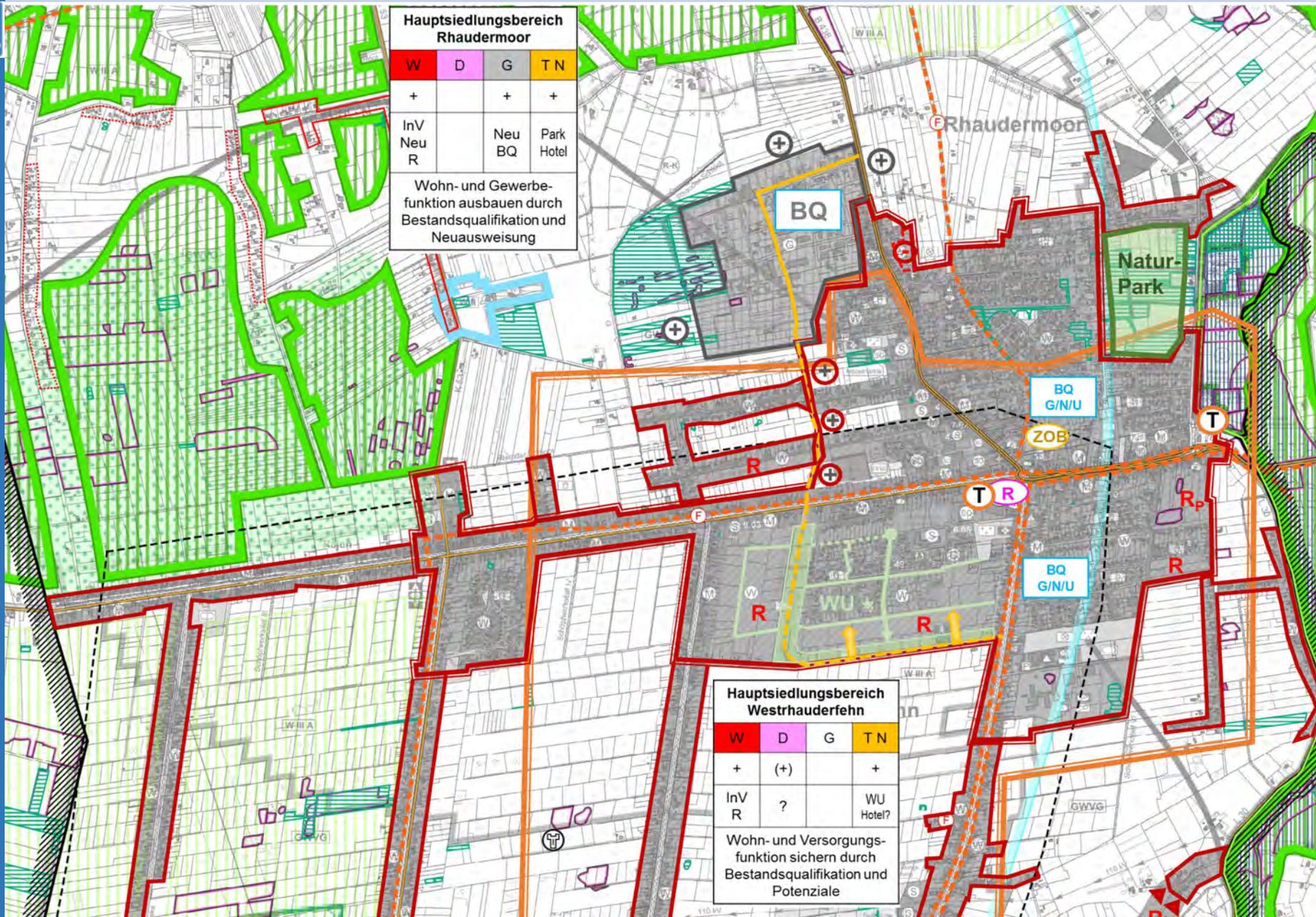
W	D	G	T N
+		+	+
InV Neu R		Neu BQ	Park Hotel

Wohn- und Gewerbe-  
funktion ausbauen durch  
Bestandsqualifikation und  
Neuausweisung

**Hauptsiedlungsbereich Westrauderfehn**

W	D	G	T N
+	(+)		+
InV R	?		WU Hotel?

Wohn- und Versorgungs-  
funktion sichern durch  
Bestandsqualifikation und  
Potenziale

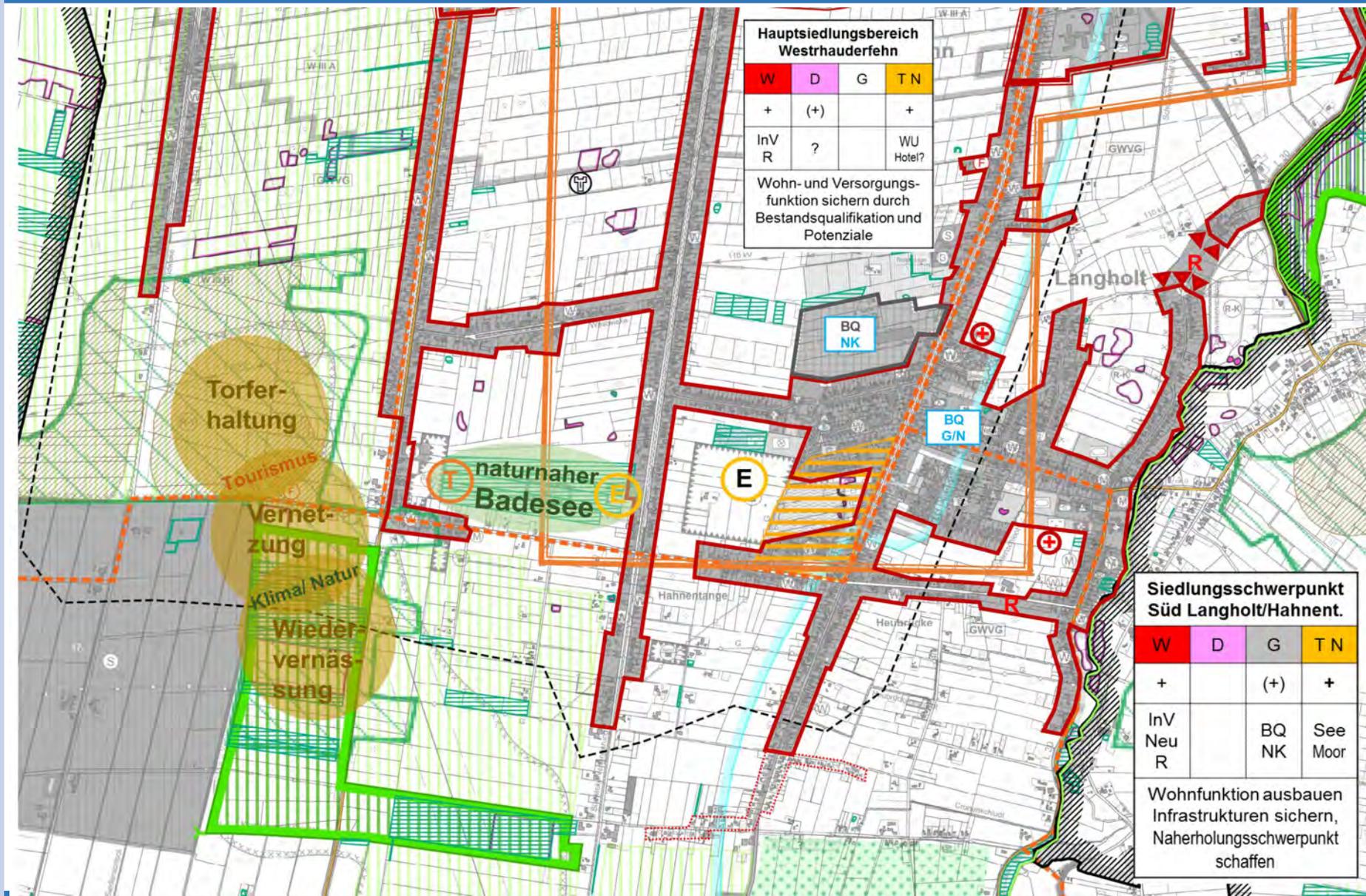


**Charakteristisch für das Siedlungsbild sind die entlang der Wieken gelegenen Siedlungsbänder → Kulturhistorisch bedeutsame Fehnstrukturen** sind Identifikations- und Tourismuspotenzial (staatlich anerkannter Erholungsort).

### **Zentrales Siedlungsgebiet im RROP\* übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktion**

- Erhalt der kompakten, zentralen Siedlungsstrukturen durch Innenentwicklung (Nachverdichtung, Generationswechsel, Umwidmung → Rücknahme einer Bauflächen in Rhadermoor (Grenzweg).
- Reservefläche-Ost im Bereich Untenende ist nachrangig (Belange von Natur und Landschaft, Baugrund, verkehrliche Immissionen), Bestätigung der sonstigen Reserveflächen,
- Sichern der Fehnstrukturen durch Bestandsentwicklung („Leerstandbeobachtung“)
- Ausweisung **neuer Wohnbauflächen mit gewerblichem Anteil (MI)** in Rhadermoor in Abhängigkeit von Tangentenverwirklichung

- **Gewerbeentwicklung Rhaudermoor**
  - Gewerbestandort Rhaudermoor wird bestätigt, ist alternativlos
  - Bestandsqualifizierung
  - Erweiterungsoptionen sind alternativ: Klärungsbedarf der Rahmenbedingungen für Umsetzung
- **Tourismus/Naherholung/Wohnumfeld:**
  - Schaffung einer naturnahen Parkanlage im Rhaudermoor unter Wahrung und Sicherung der naturräumlichen Bedingungen (Kompensationspool). Wegeerschließung (z.T. vorhanden) für extensive Erholung mit Errichtung von Bewegungsplätzen, insbesondere für Jugendliche
  - Betonung und Qualifizierung der Gliederungsstrukturen in den neuen Wohnbaugebieten in Westrhauderfehn
- **Verkehr:**
  - Ortsumgehung (Tangente) planungsrechtlich absichern → Umsetzung für die Entwicklungsoptionen von Gewerbe und Wohnen in Rhaudermoor



**Hauptsiedlungsbereich  
Westrauderfehne**

W	D	G	T N
+	(+)		+
InV R	?		WU Hotel?
Wohn- und Versorgungs- funktion sichern durch Bestandsqualifikation und Potenziale			

**Siedlungsschwerpunkt  
Süd Langholt/Hahnenf.**

W	D	G	T N
+		(+)	+
InV Neu R		BQ NK	See Moor

Wohnfunktion ausbauen  
Infrastrukturen sichern,  
Naherholungsschwerpunkt  
schaffen

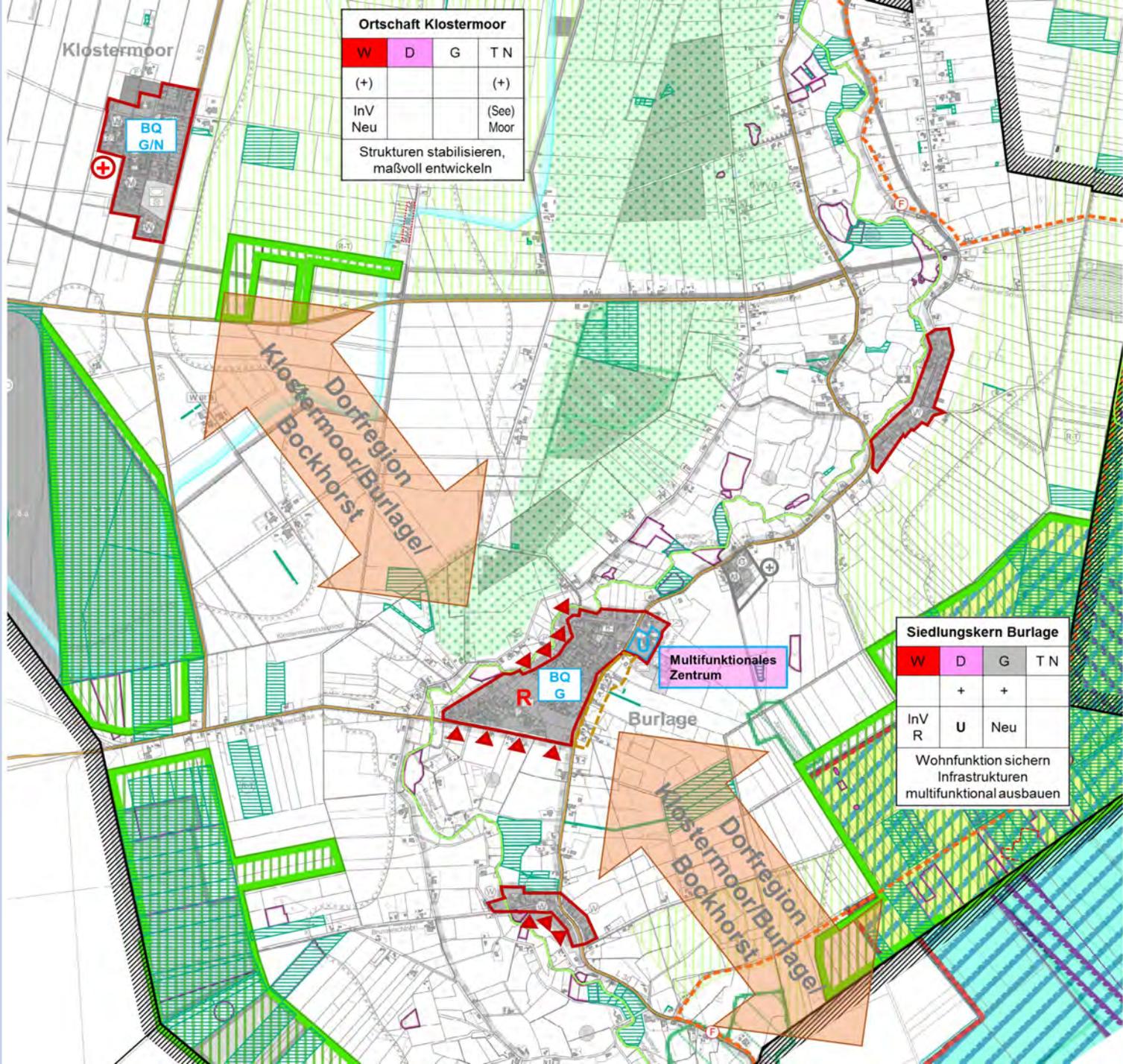
Langholt und Burlage sind auf einem Sandkorridor, das Langholter und Burlager Tief begleitend, als Klostergründungen im 14. Jahrhundert entstanden. Die Besiedlung in diesem Bereich erfolgte entsprechend der langgestreckten, schmalen Form des Raumes in langen, locker angeordneten Reihen entlang der Niederung.

Die Besiedlung von Klostermoor verlief bis zur Verabschiedung des Emslandplanes im Jahre 1951 recht schleppend. Es entstanden Vollbauernstellen und Anfang der 60er Jahre auch eine in sich geschlossene Wohnsiedlung mit Schule und Kindergarten.

### **Langholt/Hahnentange als Siedlungsschwerpunkt übernimmt Versorgungsfunktionen für Südteil**

- Sichern der kompakten Siedlungsstrukturen durch Innenentwicklung (Nachverdichtung, Generationswechsel → Rücknahme von Bauflächen im Bereich Buchweizenkamp kein Zusammenwachsen der Siedlungsreihen)
- Ausweisung **neuer Bauflächen** zur Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion

- **Gewerbestandort Opti**
  - Bestandsqualifizierung: Klärung möglicher Folgenutzungen bei Unternutzung
- **Tourismus/Naherholung:**
  - Schaffung eines neuen Naherholungs- Tourismusschwerpunkt durch Konzipierung eines **naturnahen Badesees** unter Wahrung und Sicherung der naturräumlichen Bedingungen (Kompensationsansprüche Sandabbau)
  - **Moorerlebnis:** Beobachtung von Wiedervernässungsmaßnahmen und Entwicklungsstadien im Hochmoor ermöglichen. Lage an wichtigen Wanderwegen (Deutsche Fehnroute, Overledinger Rundkurs) könnte im Zusammenhang mit dem angrenzenden See zu einem neuen Tourismus- und Naherholungsschwerpunkt ausgebaut werden.
  - Synergieeffekte für Entwicklung und Vernetzung Natur und Landschaft, Torferhaltung (Vorranggebiet LROP) und Klimaschutz



**Ortschaft Klostermoor**

W	D	G	T N
(+)			(+)
InV Neu			(See) Moor

Strukturen stabilisieren,  
maßvoll entwickeln

**Siedlungskern Burlage**

W	D	G	T N
	+	+	
InV R	U	Neu	

Wohnfunktion sichern  
Infrastrukturen  
multifunktional ausbauen

**Um die Entwicklungspotenziale von Burlage und Klostermoor im Detail auszuloten und ggf. Fördermöglichkeiten zu generieren, wird die Maßnahme Dorfentwicklungspläne (ggf. zusammen mit der Ortschaft Bockhorst) vorgeschlagen → Dorfregion**

- Zeichnet sich durch engagierte Bürgerschaft, gute Kooperationsansätze, gute Ankerpunkte (AKSR, Befis Naturgarten) aus
- Sichern der kompakten Siedlungsstrukturen durch Innenentwicklung (Nachverdichtung, Generationswechsel) → Rücknahme von Bauflächen in Burlage am Langholter Tief (LROP – Biotopverbund) im Bereich Heeresstraße und Alter Bunsel
- Ausweisung einer in Dimension angepassten **neuen Baufläche** zur Stärkung der Wohnfunktion in Klostermoor
- Bestandsentwicklung Klostermoor: Leerstands-beseitigung, energetische Sanierung, Wohnumfeldverbesserung  
Burlage: Qualifizieren des Bestandes, Betonung des Dorfcharakters, Klärung Bebaubarkeit der Siedlungsreihe an der Ortsdurchfahrt (Keimzelle des Dorfes)

- **Tourismus/Naherholung:**
    - **Moorerlebnis:** ggf. „Überschwappereffekt“ (→ touristische Infrastruktur: Kiosk, Café)
  - **Gewerbegebiet Burlage**
    - Angemessene kleinräumige Erweiterung zur Bestandssicherung
  - **Daseinsfunktionen:**
    - Burlage ist Siedlungskern mit besonderer Aufgabe der ergänzenden Daseinsfunktionen.
- ***Nachnutzungskonzept für Schulgebäude:***
- **Multifunktionales Zentrum** mit Kindergarten, Krippe, Hort, Ferienbetreuung, Erwachsenenbildung (ggf. zum Thema ökologische Gartengestaltung, Klima schonende Bauweise etc.) → Wahrnehmung von Aufgaben, die über Burlage hinaus gehen.

## Folgen des demografischen Wandels

- **Wohnen** (→ Wohnraum- und Wohnumfeldanpassung, Generationswechsel)
- **Daseinsvorsorge/gesellschaftliche Teilhabe** in dezentralen Lagen (→ Frage der Mobilität, Verankerung verlässlicher Hilfsstrukturen, Ehrenamt)

**Ziel:** Gewährleistung von selbstbestimmten Leben in den eigenen vier Wänden.  
Bereits vorhanden: Demografiebeauftragte/Seniorenbeauftragte LK Leer, Seniorenbeirat Gemeinde Rhauferdehn, Reilstift e.V. → Netzwerk, Kommunikationsstrukturen, Anlaufstelle, „Kümmerer“

## Gewerbliche Entwicklung

- Bestandsoptimierung
- Erweiterung (umfassende Vorklärung)
- Interkommunale Standort (Möglichkeiten ausloten)

## Klimawandel

- Fokusberatung zur Bestimmung der Ausgangslage

## Verkehr (Breitband)

- Verkehrskonzept mit den Schwerpunkten: Radwegeplanung, Barrierefreiheit

## Zur Zeit in Aufstellung/Überarbeitung

- *RROP*
- *Landschaftsrahmenplan*
- *Nahverkehrsplan*
- *Einzelhandelsentwicklungskonzept Rhaderfehn (parallel)*
- *Fokusberatung Klimaschutz*

## → Überprüfung (in 3-5 Jahren) und ggf. Fortschreibung des Gemeindeentwicklungskonzeptes

- *Demografische Ausgangslage aktualisieren*
- *Neue Rahmenbedingungen (s.o.) berücksichtigen und ggf. Zielsetzungen anpassen*

***Vielen Dank  
für ihre  
Aufmerksamkeit***

# ANHANG

## Wohnentwicklung

- Flächenmanagement (z.B. Mobilisieren von Baulücken), regelmäßige Wohnungsmarktabschätzung (Akteure am Wohnungsmarkt), Leerstandbeobachtung/-meldung, Bestandsqualifizierung (z.B. energetische Quartierssanierung ↔ Klimaschutz)
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum → bereits Arbeitskreis gegründet (unterschiedliche Möglichkeiten: z.B.: preisreduzierte Abgabe von Grundstücke mit Auflagen, Festlegung von Quoten über städtebauliche Verträge, kommunale Genossenschaften, Konzeptvergabe an Baugemeinschaften) → Möglichkeiten **rechtlich prüfen** und abwägen

## Daseinsvorsorge

- Nachnutzungskonzepte für öffentliche Gebäude → eignungs- und bedarfsangepasste Nachnutzung mit differenzierte Angebotspalette

## Gewerbeentwicklung

Bestandsqualifizierung Rhaudermoor mit Maßnahmen wie:

- Optimierung der ÖPNV-Anbindung
  - im Straßenraum: Parkraummanagement, Schaffung von Radwegen
  - Nachnutzung und Nutzungsintensivierung von Gebäude- und Flächenpotenzialen
  - Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Photovoltaik, energieeffiziente Straßenbeleuchtung)
  - Dach- und Fassadenbegrünung
- Bestandsqualifizierung - Klärungsbedarf Opti-Standort
- erhebliche Flächenreserven, aber rückläufiger Entwicklung → untergenutzte Gebäude oder Flächen? → ggf. Nutzung als „Gründerzentrum“, Start-up oder alternative Konzepte „Arbeiten und Wohnen“
- Rahmenbedingungen für flächenmäßige Erweiterungsoptionen im Detail abklären

**Verkehr / Radverkehr**

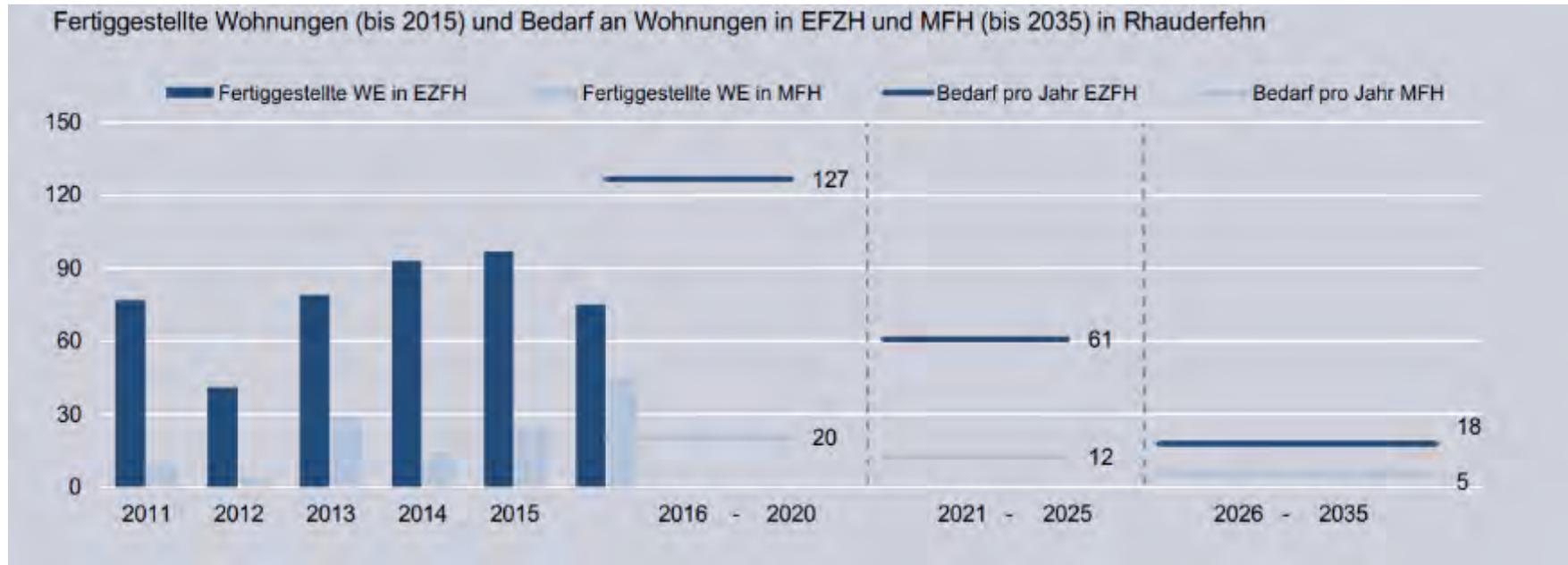
- Forcierung Umsetzung Tangente → planungsrechtliche Absicherung
- ÖPNV (NVP in Überarbeitung) → Füllen der Angebotslücken, Anbindung Gewerbegebiet
- Radwegeverkehrskonzept → Beitrag Klimaschutz
  - Demografischer Wandel (Verkehrssicherheit, Beleuchtung, Barrierefreiheit)
  - E-Mobilität
  - Anbindung aller Ortschaften
  - Tourismus

**Klimaschutz/Klimaanpassung**

- Fokusberatung Klimaschutz → bereits beantragt  
(Ansätze: energetische Sanierung Wohnungs- und Gewerbebestand, klimafreundliche Mobilität: Radverkehr, ÖPNV, Torferhaltung/Moorrekultivierung)

**Freiraumkonzept**

- Natur und Landschaft - Vernetzungspotenziale
- Qualifizierung eines Abbaugewässers zum Badesee (Nutzungskonzept)
- Moorschutz/Moorentwicklung → Synergien mit Klimaschutz und Tourismus
- Grünstrukturen im Zentrum sichern, vernetzen, qualifizieren, Entwicklung eines naturnahen Parks zur Naherholung



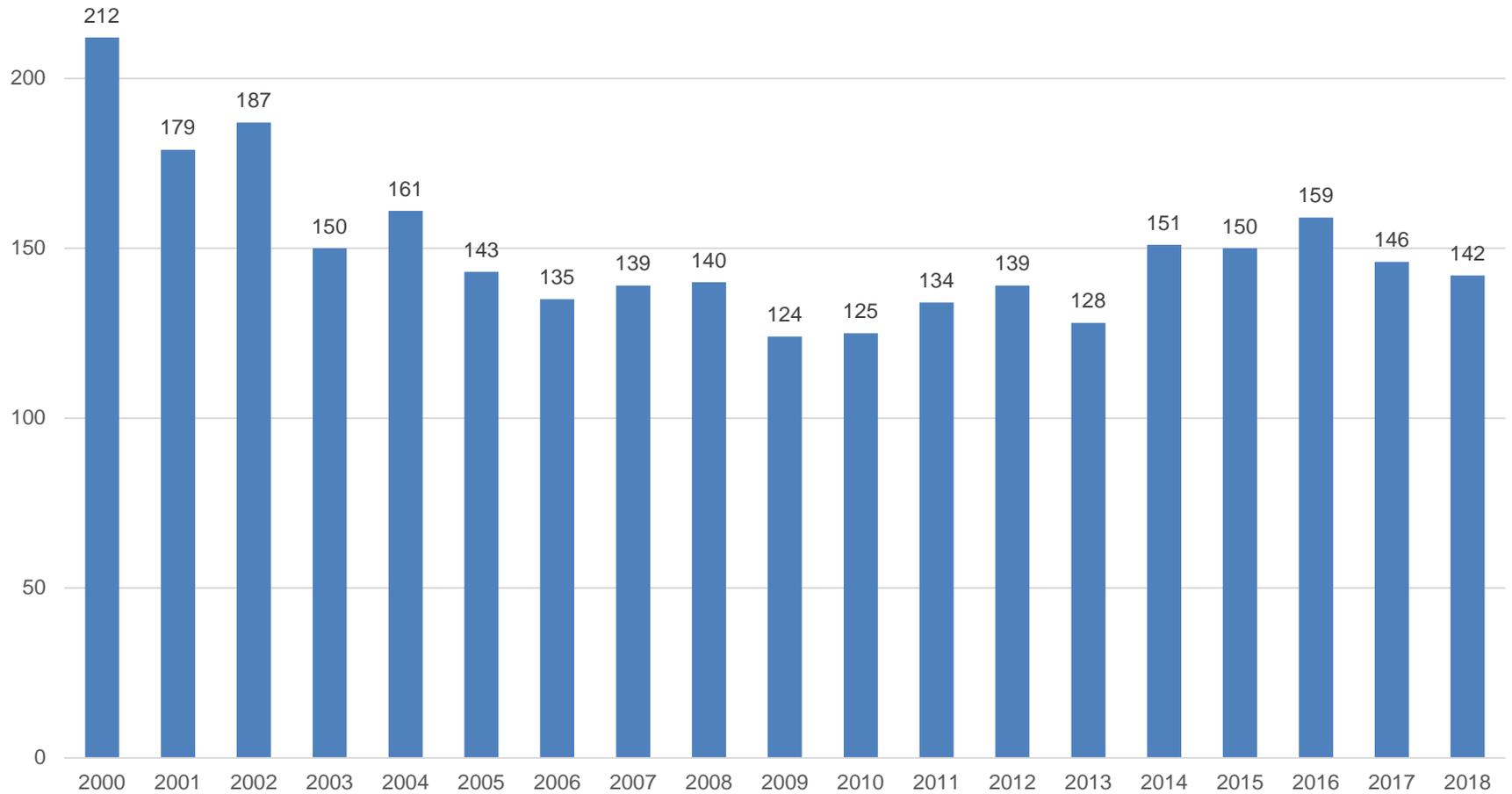
**Abbildung: Wohnungsneubau und Wohnungsbedarf in Rhaderfehn**

Quelle: NBank Kommunalprofil, 2016

- 55% im freistehenden Einfamilienhaus (x 700 m<sup>2</sup>)
- 20% im Zweifamilienhaus (x 350 m<sup>2</sup>)
- 5% in Sonderwohnformen (x 250 m<sup>2</sup>)
- 20% im Mehrfamilienhaus (x 81 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit)

**Bedarf für  
866 WE = 53,3 ha  
(64 ha Brutto)**

## Geborene



## Einbindung demografischer Prozesse

Um den demografischen Entwicklungen angebotsseitig zu entsprechen, sollte zukünftig hinsichtlich der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen

- sich verstärkt auf die Wohnerfordernisse von **Seniorenhaushalten** einstellen und ausreichende und adäquate Angebote im **altersgerechten Wohnen** (barrierefrei, barrierearm, Serviceangebote, Senioren-Bungalows) und in der **Wohnungsberatung** anbieten,
- die wachsende Zielgruppe der **jungen Alten** mit ihren spezifischen Ansprüchen im Blick behalten,
- die Gruppe der **Haushaltsgründer (Starter)** je nach Einkommenssituation stärker berücksichtigen (kleine Wohnungen),
- die **Nachfragegruppe der Familien** weiterhin als wesentliche Zielgruppe erkennen und in allen Preissegmenten adäquate Angebote – insbesondere in Form des Einfamilien- oder Doppelhauses – vorhalten. Hier ist das **Interesse insbesondere in die Altbestände** zu lenken.
- Wohnungsmarktbeobachtung (z.B. Leerstandskataster), Attraktivierung der Bestandsgebiete, Steuern der Nachfrage

## **Einbindung des Klima- und Naturschutzes in die Siedlungsentwicklung**

Bereits die Forcierung der Innenentwicklung leistet einen Beitrag zum Klima- und Naturschutz. Da die zukünftigen Wohnbedarfe nicht über die reine Innenentwicklung gedeckt werden kann, sind bei der notwendigen Neuausweisung und Umsetzung von Wohngebieten Festsetzungsmöglichkeiten zu prüfen, die einer klimaschonenden Flächennutzung entsprechen.

- Festlegung der Art und des Maß der baulichen Nutzung mit dem Ziel optimierter Kompaktheit.
- Festlegung der Bauweise mit dem Ziel optimierter Orientierung und geringer gegenseitiger Verschattung (erleichtert gleichzeitig die Anwendung passiver Solarenergienutzung)
- Festsetzung der Baugrenzen mit dem Ziel geringer gegenseitiger Verschattung
- Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf Nah-/Fernwärmeversorgung Anschluss und Benutzungszwang)
- Gebiete für Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiesysteme
- Hinweis für den baulichen Standard
- Örtliche Bauvorschriften (Dachgestaltung und Dachbegrünung, Fassadengestaltung, Gebäudetiefe)
- ökologische Standards vorgeben bzw. ermöglichen
- Naturnahe Gartengestaltung/Einbindung in die Landschaft insbesondere in kulturhistorisch empfindlichen Räumen

Mit der Schwerpunktsetzung der **Siedlungsentwicklung auf Ortschaften** mit vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen werden die Systeme gestärkt. Die zukünftige demografische Entwicklung werden Art und Umfang der Sozialen Einrichtungen bestimmen.

- Eine **ausreichende und qualitativ hochwertige Versorgung** ist im Hinblick auf Wohnstandortqualität sicherzustellen.
- Schaffen von **flexiblen Systemen** um den sich wandelnden Ansprüchen begegnen zu können (z.B. vorhandene nicht mehr genutzte Schulgebäude umwandeln in Kindertages- oder Begegnungsstätten)
- **Weichen** für zukunftsfähige Pflegekonzepte stellen (Ausbildung, Beratung)
- Vorhandene **etablierte Ankerpunkte** (Reilstiftung, Kirchen, Ehrenamt) nutzen, um weitere **niederschwellige Betreuungsangebote** (Einkaufsservice, Gartenpflege, Babysitting) verlässlich zu installieren und eine gesellschaftliche Teilhabe zu sichern (Senioren, ausländische Mitbürger).

Die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort mit guter infrastruktureller Ausstattung und hohem Naherholungswert ist auch ein Siedlungsanreiz für zukünftige Unternehmen und Arbeitnehmer. Zur Sicherung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung sind vorrangig zusätzliche gewerbliche Erweiterungsflächen in der Konzeption vorzusehen.

- Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen soll sich an den zukünftigen **Vermarktungschancen** orientieren. Dies bedeutet insbesondere eine besondere Lagegunst an **überörtlichen Verkehrswegen**, Nähe zu **wichtigen Wirtschaftsstandorten bzw. zu Siedlungskernen**, **Flächenpotenzial** für eine langfristige Entwicklung und **geringe Nutzungskonflikte** (immissionsschutzrechtliche Sicherheit, Natur und Landschaft, Tourismus).
- Dabei soll der **innerörtlichen Entwicklung** sowie der **Erweiterung bestehender Gewerbeflächen** Vorrang vor der Ausweisung dezentraler Standorte gegeben werden → Erweiterung des Gewerbegebietes Rhaudermoor. Die Erweiterung sichert langfristig den Standort und trägt zur Bestandspflege bei.
- Mit der Berücksichtigung einer **klimaschonenden Flächenentwicklung** können in der kommunalen Gewerbegebietsentwicklung **unterschiedliche Qualitäten** (Standortfaktor **innovativ und nachhaltig**) angeboten werden (z.B. Möglichkeit von **Klimateilkonzepten in Bestandsgebieten**).

- Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV

Standortalternativen konnten aufgrund der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen nicht ermittelt werden. Diese sind insbesondere vor dem Hintergrund der allgemeinen Gewerbeflächenknappheit im Landkreis Leer weiter in Kooperation mit den Nachbargemeinden zu prüfen → interkommunale Standorte

Die bisherige Ausrichtung / Marketingstrategie der Gemeinde

- **Authentisch** (Kultur, Traditionen sollen „echt“ erlebbar sein)
- **Regional** (ein regionaler Bezug um die Leistungsträger zu involvieren)
- **Einzigartig** (Alleinstellungsmerkmale sollen berücksichtigt werden)
- **Nachhaltig** (Angebote sollen langfristig geschaffen werden)

durch endogenes Potential (Binnenentwicklung) weiter ausbauen.

### **Potenziale und Maßnahmen, um Tourismus langfristig in der Gemeinde zu stärken:**

- Kompetenzerweiterung Tourist-Info (s. Infotafel): z.B. Ausdehnung der Öffnungszeiten, Verkauf von Bausteinen, Pauschalreisen, Ausbildungsplatz schaffen
- Elektromobilität (E-Bike, E-Auto) zum Ausleihen, alternative Mobilitätsangebote, Schaffen von Barrierearmut
- Bessere Einbindung der Vereine: Kultur erlebbar machen,
- **Angebotsergänzungen zu Naturthemen (Klostermoor, Holter Hammrich)**
- Einheitliche Kennzeichnung der Gästeunterkünfte
- **Badesee (langfristig)**, allgemein bessere Nutzbarkeit der Gewässer
- Differenziertes themenspezifisches Unterkunftsangebot z.B. Hotel ggf. Wellness/Gesundheit, Hausboot
- 250 Jahre: Fehnjubiläum 2019: Anlass zur Sammlung und Darstellung von urtypischen Elementen → Nachhaltig verstetigen

Die Infrastruktur zur Naherholung ist zu erhalten und um multifunktionale Angebote zu ergänzen („Bewegungsflächen für alle“, ggf. auch Fun-Sport)