

WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT AMRUM / FÖHR

GEMEINDE NORDDORF

Stand: Dezember 2022



Gemeindedaten (zum 31.12.2020):

Einwohner: 578

Anzahl Wohngebäude: 208

Anzahl Wohnungen: 419

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Neben- /Zweitwohnsitze 168

Quelle: Amt Föhr-Amrum





Anzahl Ferienwohnungen in 2011 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen -gesamt:	422
Anzahl Ferienwohnungen:	103
Anzahl Dauerwohnungen:	319
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	24 %

Angaben: Amt Föhr-Amrum

Hochrechnung der Anzahl Ferienwohnungen zum 31.12.2020 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen - gesamt:	419
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	24 %
Anzahl Ferienwohnungen: 24 % von 419:	101
Anzahl Dauerwohnungen:	318

Angaben zum Wohnungsbestand: Statistisches Amt für HH und Schl.-Holst.

Schätzung des Anteils Ferienwohnung am Gesamtwohnungsbestand zum 31.12.2020

Grundlage: Durchschnittsbelegung von Wohnungen in Schleswig-Holstein = 2,0 Personen

Quelle: Statistisches Amt für HH und Schl.-Holst., Dezember 2019

Schätzung der Anzahl Ferienwohnungen zum 31.12.2020

(Verhältnis: Durchschnittsbelegung 2,0 Pers. /
Anzahl Einwohner

Wohnungen - gesamt: 419

Einwohner: 578

Dauerwohnungen = $578 \div 2,0$: 289

Geschätzte Anzahl Ferienwohnungen

$419 - 289 =$ 130

Mischkalkulation Anzahl Ferienwohnungen – Hochrechnung / Schätzung und Festlegung der Anzahl Dauerwohnungen



Mischkalkulation–Anzahl Ferienwohnungen

Anzahl Ferienwohnungen Hochrechnung (aus Seite 2)	101
Anzahl Ferienwohnungen Schätzung (aus Seite 3):	130
Mischkalkulation: 101 WE + 130 WE = 231 WE \cdot 0,5 =	115

Vorläufige Berechnung der Anzahl Dauerwohnungen zum 31.12.2020

Anzahl Wohnungen - Bestand:	419
\cdot Anzahl Ferienwohnungen – Mischkalkulation (= 27 % von 100)	115
Anzahl Dauerwohnungen: (= 73 % von 100)	304

Angaben zum Wohnungsbestand: Statistisches Amt für HH und Schl.-Holst.

Vorläufige Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036
(noch ohne Berücksichtigung bzw. Abzug der Innenentwicklungspotenziale und ggfs.
verbleibende Potenziale der Bauleitplanung)

Vorläufiger wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036

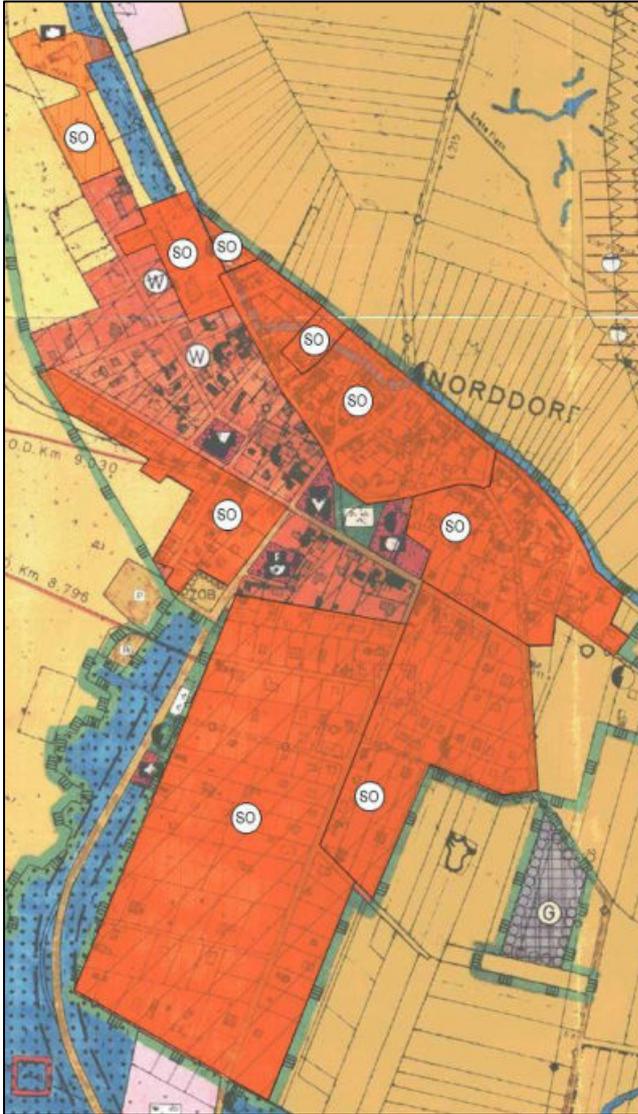
Wohnungsbestand – Dauerwohnungen zum 31.12.2020 =

304

Hiervon 10 % : 30 Wohnungen

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des Wohnungsmarktkonzeptes –
Bedarfsaufteilung nach Einwohnerzahl zum 31.12.2019 =
45 Wohnungen





Planausschnitt FNP mit Änderungen
(ohne Maßstab)

Die regionalplanerisch festgelegten Baugebietsgrenzen (Planskizze rechts – rote Linie) orientieren sich an den Darstellungen der Bauflächen / Baugebiete auf FNP-Ebene.

Eine zukünftige Abweichung von diesen Baugebietsgrenzen (Siedlungsentwicklung außerhalb der Baugebietsgrenzen) bedarf eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens.



Planausschnitt Regionalplan
(ohne Maßstab)



Planskizze (ohne Maßstab)

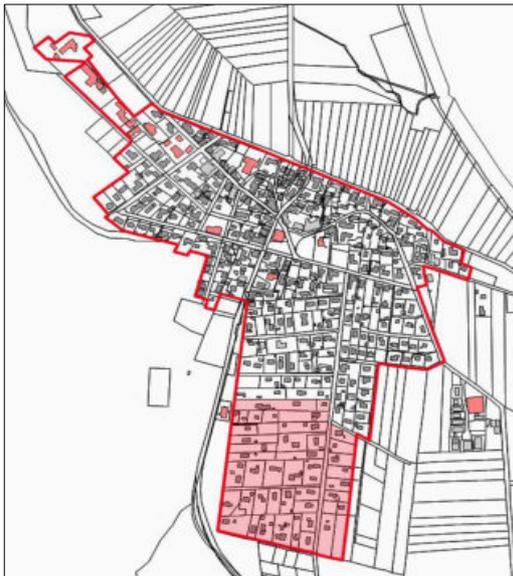
Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – 1. Änderung B-Plan Nr. 1 – (2006)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)

Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Touristenbeherbergung ohne festgeschriebenes Verhältnis



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

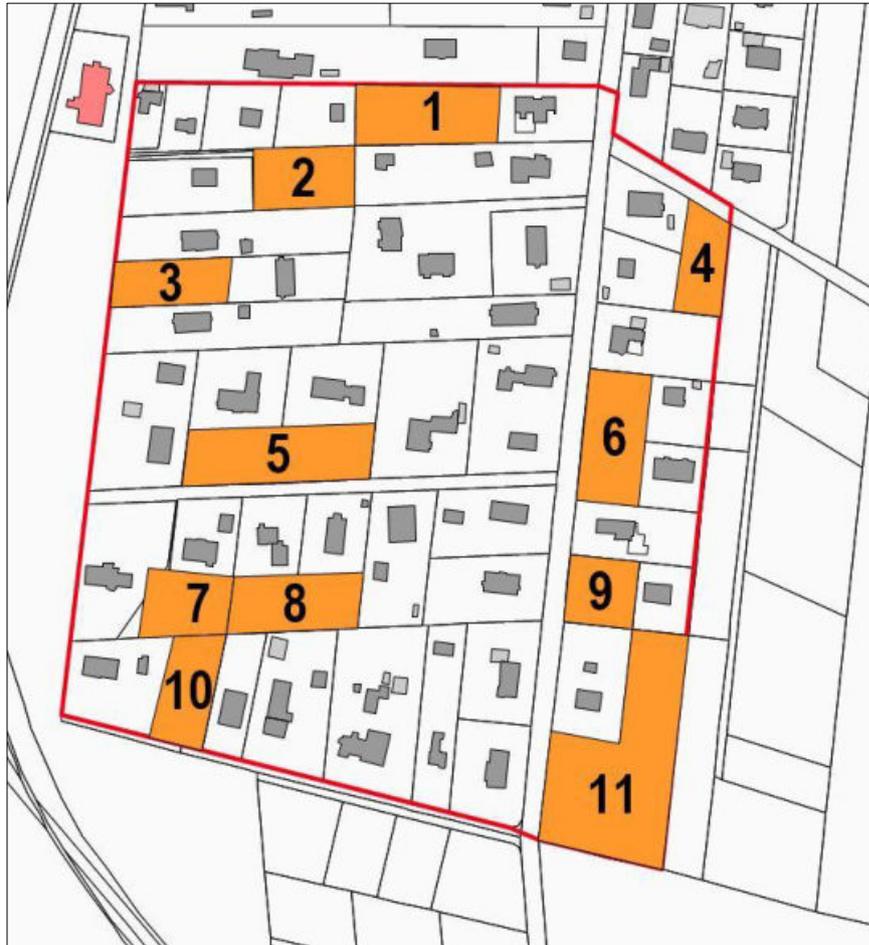


Luftbild (ohne Maßstab)

Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – 1. Änderung **B-Plan Nr. 1** – (2006)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Nei Stich 25	hinterer Grundstücksbereich	B und C
2	Sjüürenwai 18	hinterer Grundstücksbereich	C
3			C
4			C
5			C
6			C
7	Elven Deemat 9	hinterer Grundstücksbereich	B
8			C
9			C
10			C
11	Nei Stich 30	Garten / Grünland	B und C

Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – 3. Änderung **B-Plan Nr. 2** (2003)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)

Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Touristenbeherbergung ohne festgeschriebenes Verhältnis



Luftbild (ohne Maßstab)

Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – 3. Änderung B-Plan Nr. 2 (2003)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Taft 21	Freifläche	B
2	Faarderhuuch 10	Freifläche	B
3	Nei Stich 4a	Freifläche	B
4	Blöögam 10	Freifläche	B

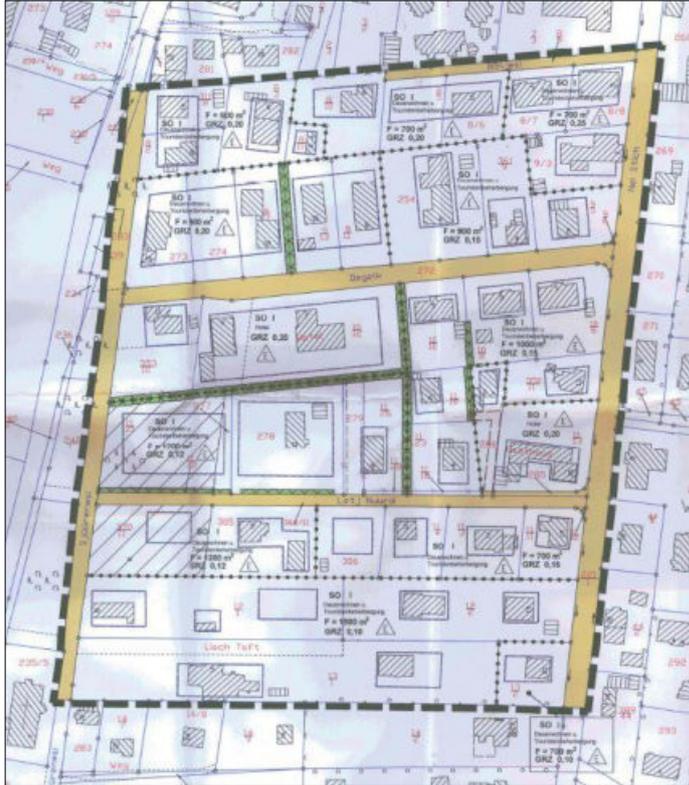
Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

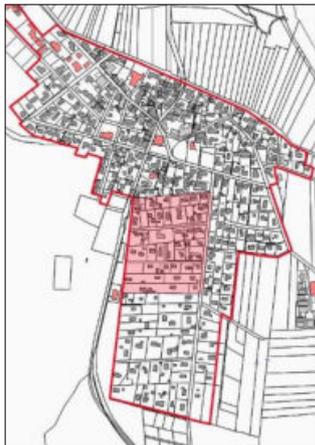
Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – 1. Änderung B-Plan Nr. 3 (2006)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder – Teilüberplanung des B-Plans Nr. 3



Planausschnitt B-Plan
(ohne Maßstab)

Festsetzung eines
Sonstigen
Sondergebietes
Dauerwohnen und
Touristenbeherbergung
ohne festgeschriebenes
Verhältnis



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

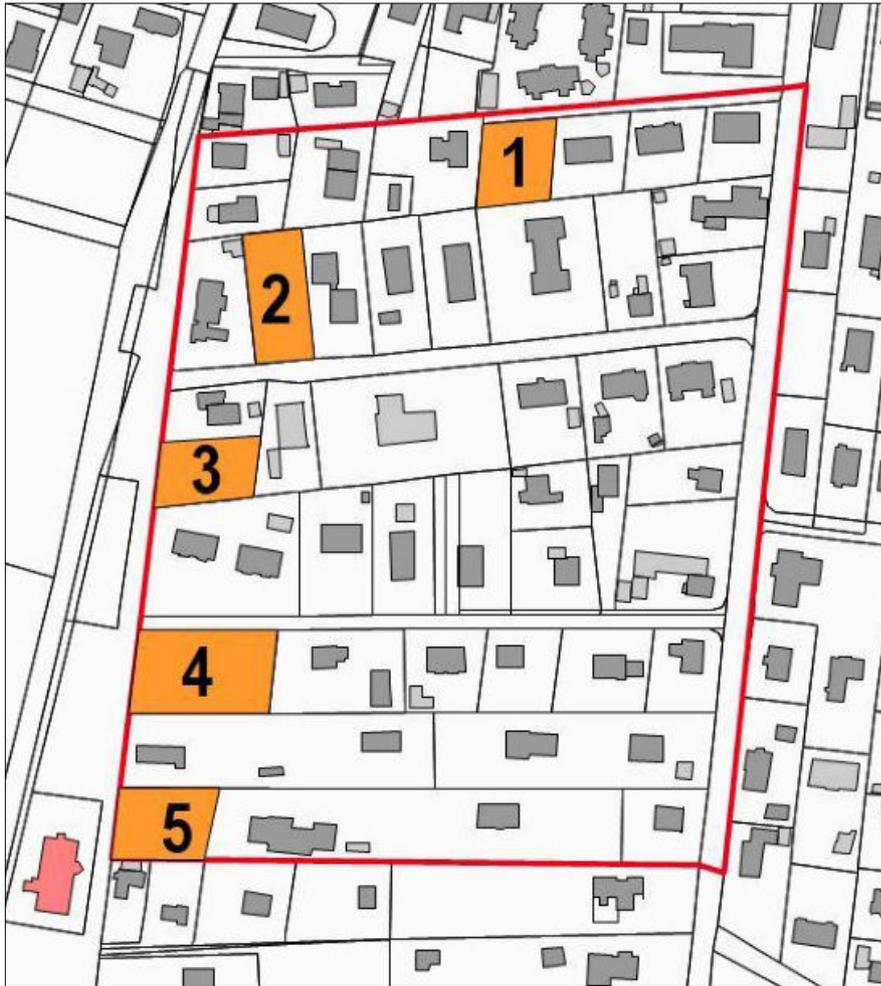


Luftbild (ohne Maßstab)

Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – 1. Änderung B-Plan Nr. 3 (2006)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Blinj Wai 6	Sandplatz	B
2	Degelk 14	Gartenfläche	B
3			C
4	Letj Nuurd 11	Gehölzbestand	B
5			C

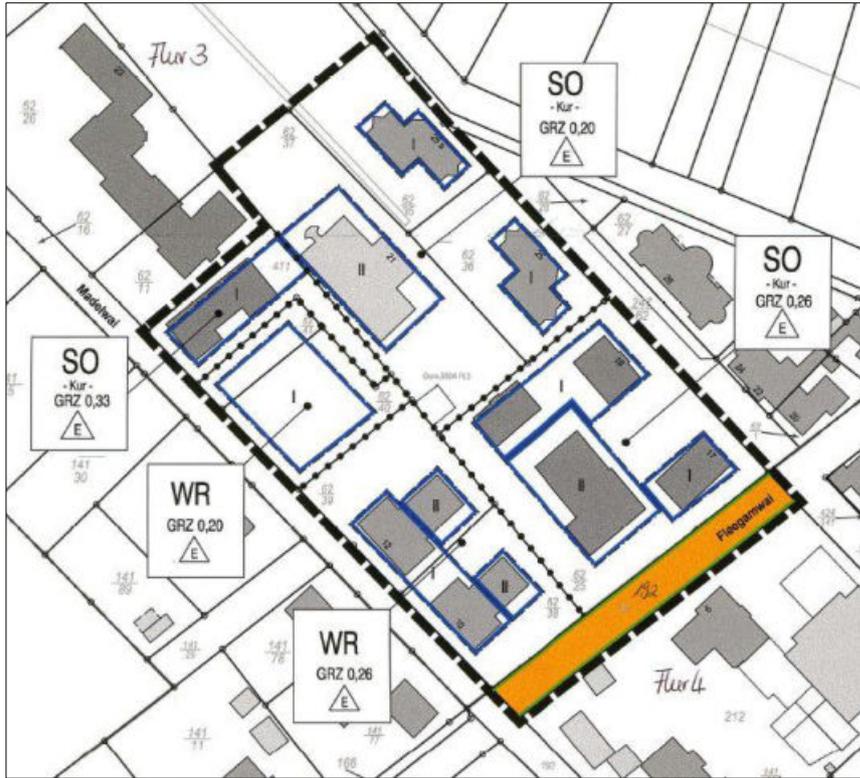
Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 4a (2015)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)
Festsetzung von Reinen Wohngebieten und
Sonstigen Sondergebieten Kur

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 4a (2015)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort	Kategorie
1	Madelwai 14	baulich nicht genutzt A

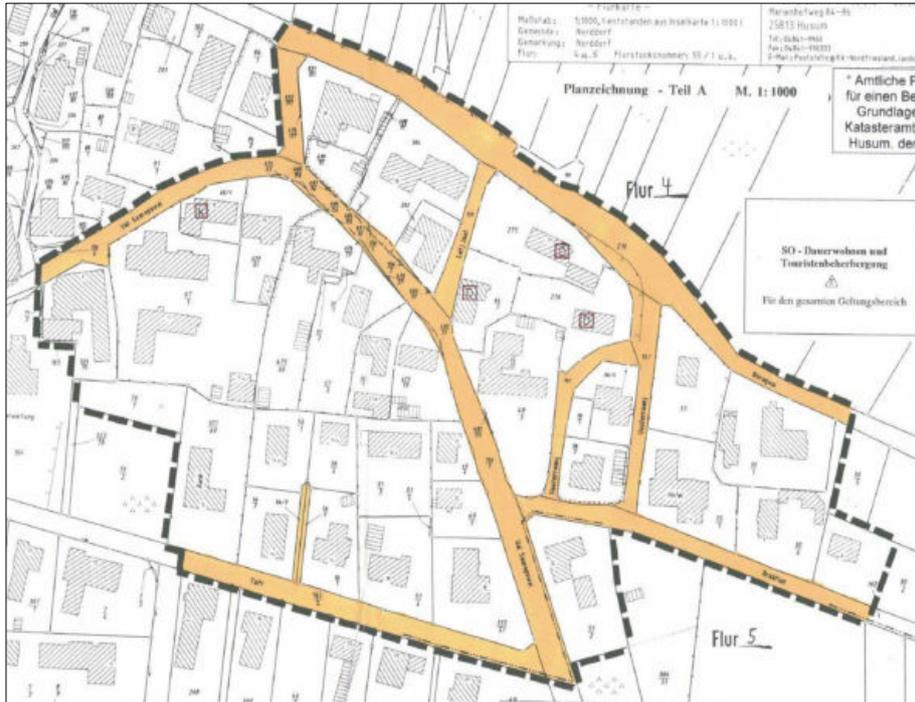
Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 5a (2003)

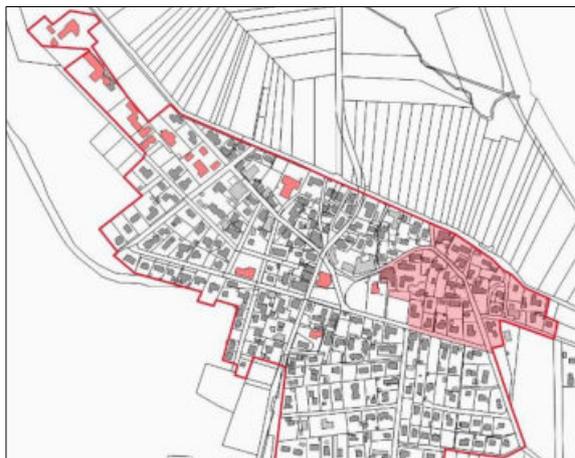
Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Touristenbeherbergung, Ferienwohnungen nur in Verbindung mit mindestens einer Dauerwohnung



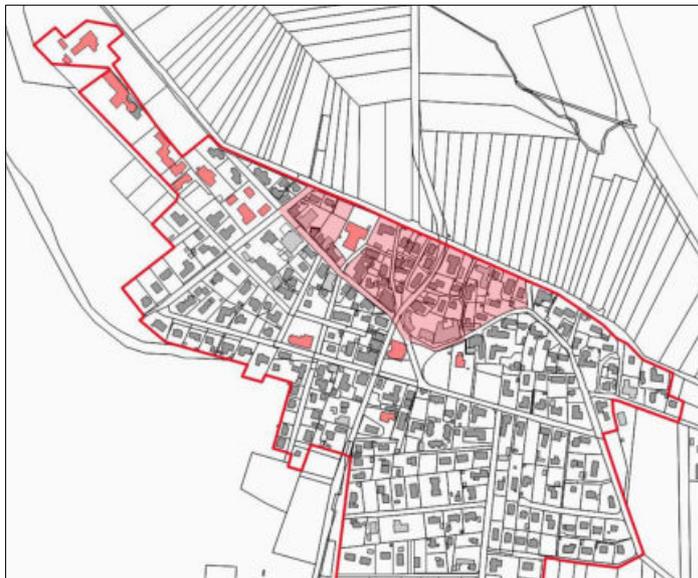
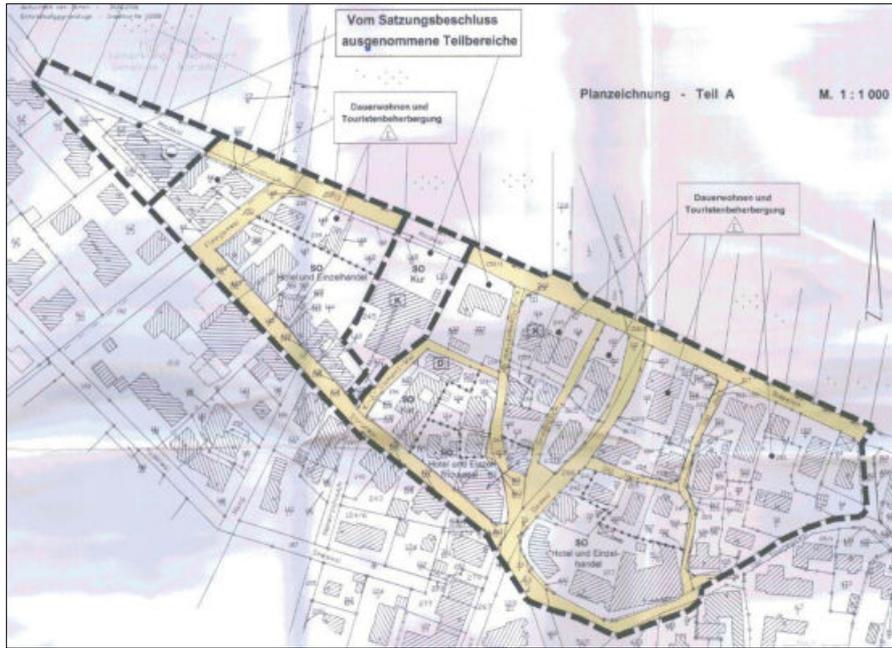
Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Bewertung:

Wohnbauliche Potenzialflächen nicht vorhanden, da alle ausgewiesenen Grundstücke baulich genutzt sind .

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 5b (2006)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)

Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Touristenbeherbergung, Ferienwohnungen nur in Verbindung mit mindestens einer Dauerwohnung

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 5b (2006)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort	Kategorie
-----	----------	-----------

1	im Gemeindeeigentum, langfristig verpachtet	B
---	--	----------

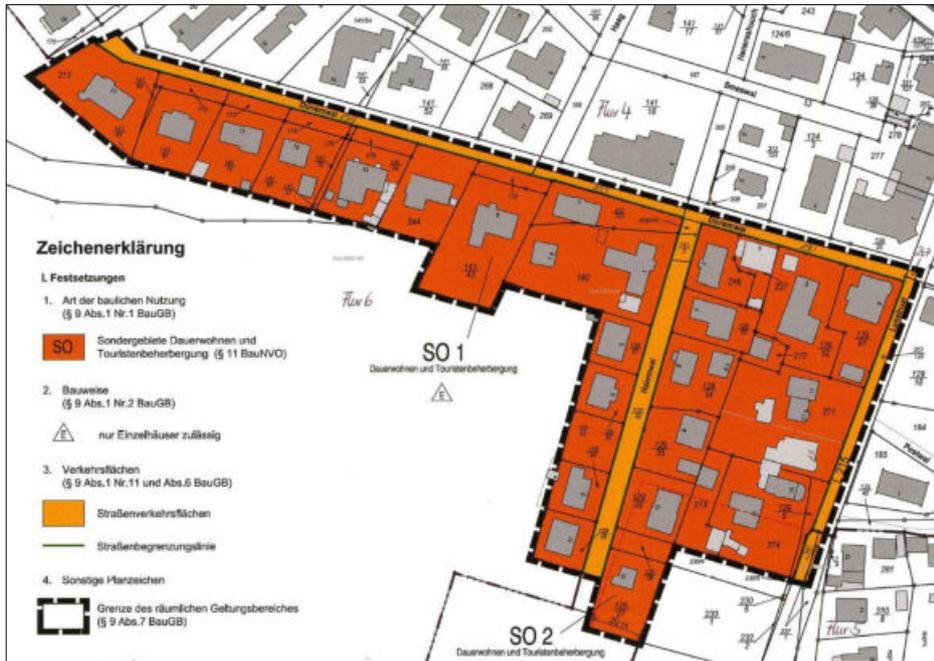
Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 10 (2015)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)

Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Dauerwohnen und Touristenbeherbergung, Ferienwohnungen nur in Verbindung mit mindestens einer Dauerwohnung



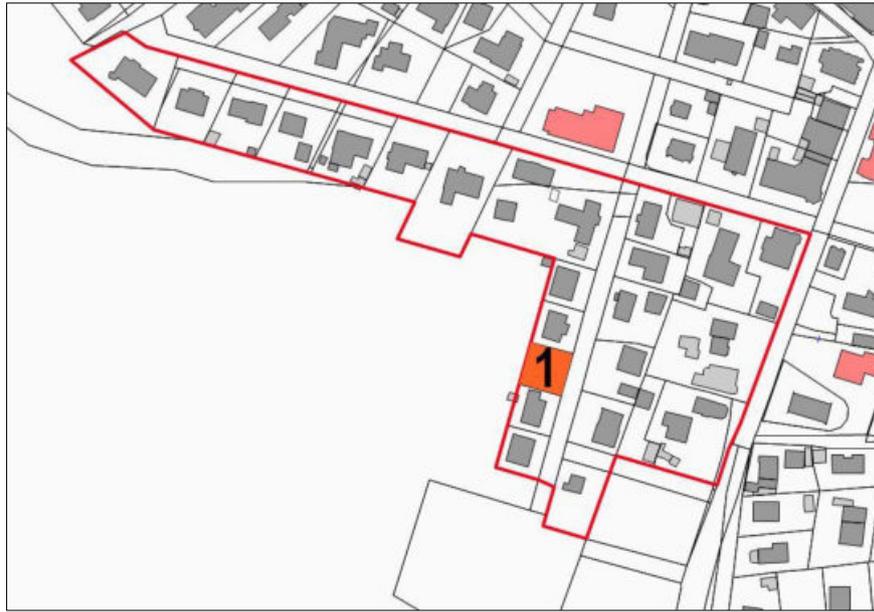
Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 10 (2015)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort	Kategorie
-----	----------	-----------

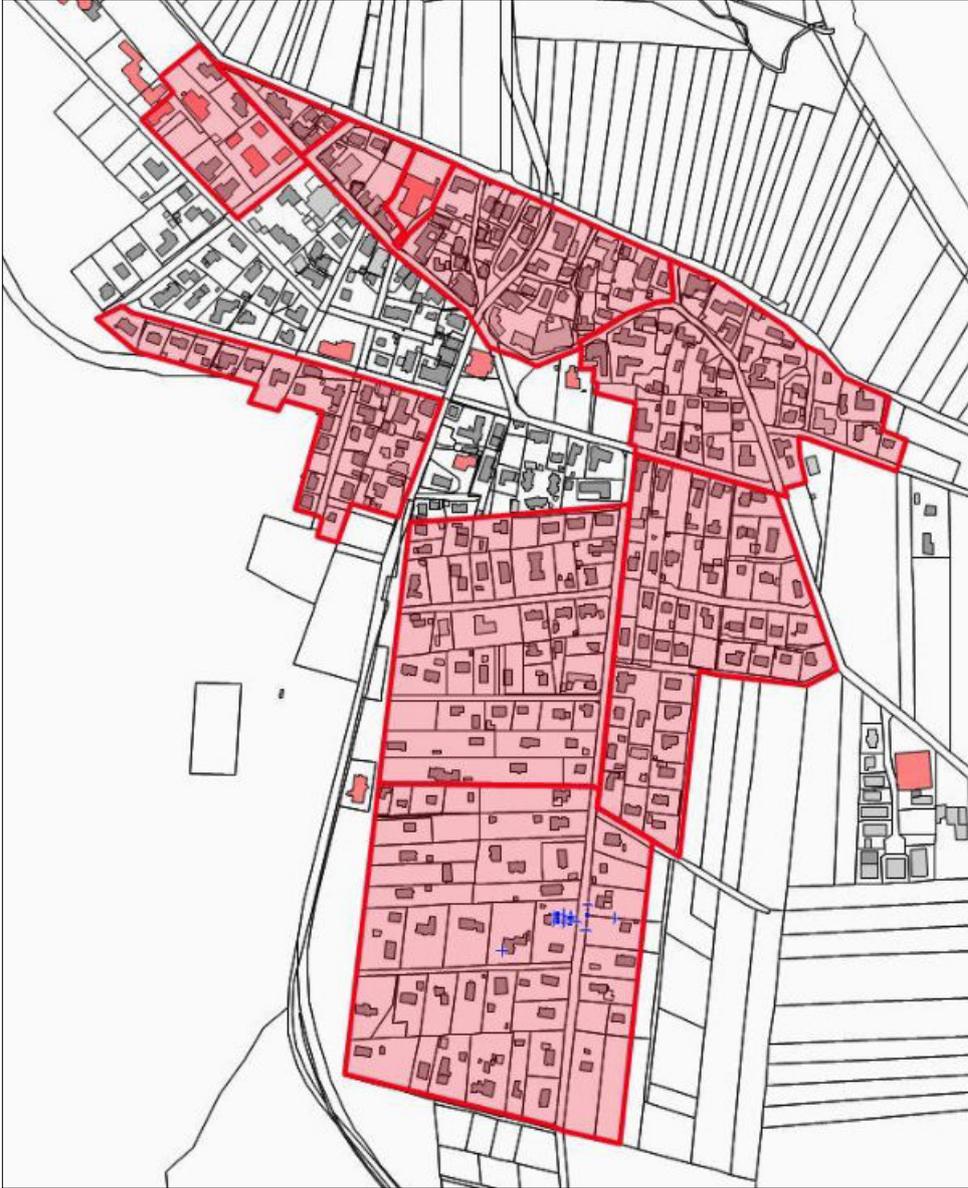
1	Halemwai 7	baulich nicht genutzt A
---	------------	--------------------------------

Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

Räumliche Verteilung der B-Plan-Gebiete



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Nicht überplante Siedlungsbereiche



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Henersshuuch 3	private Grünfläche	B
2	Taft 8 - 10	öff. Grünfläche, Stellplätze	C

Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis



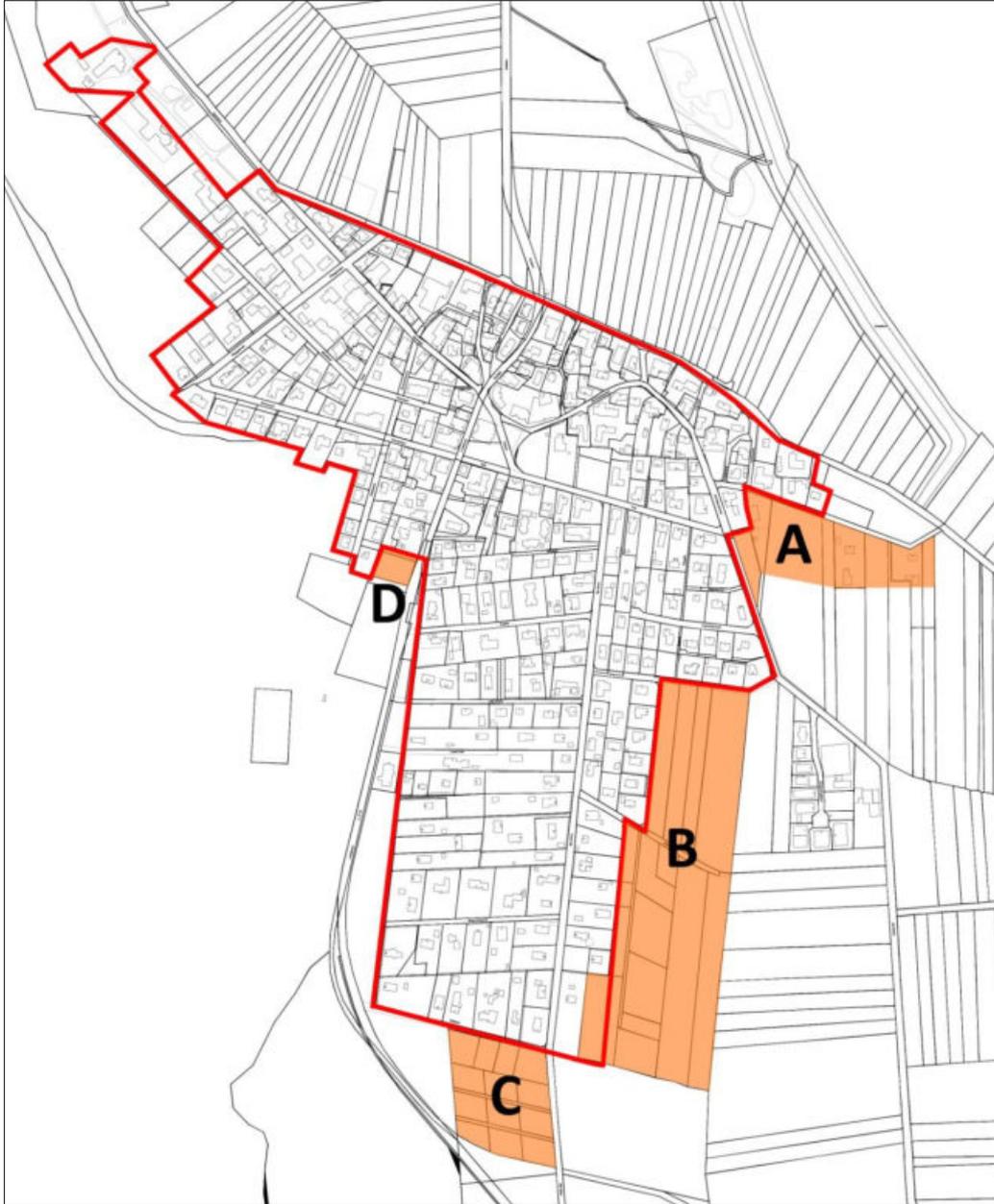
Endgültige Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036

Vorläufige Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036
auf Grundlage der bestehenden Anzahl von Wohnungen, unter Abzug der Anzahl von Dauerwohnungen
und Zweitwohnsitzen (vgl. Seite 5) =
30 Wohnungen

Abzüglich der Wohnraumpotenziale in B-Plan-Gebieten und sonstigen Siedlungsbereichen =
4 Wohnungen
Verbleiben 26 Wohnungen

**Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036 gesamt =
26 Wohnungen**

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Betroffenheit von Natur und Umwelt (u.a. Auswertung der Landschaftspläne):

- Schutzgebiete – Nationalpark, Natura-2000 Gebiete, NSG, LSG
- Biotopverbundsysteme
- Naturdenkmale
- Gewässer, Gewässerschutzstreifen
- Überschwemmungsgebiete
- Marschland
- Wasserschutzgebiete – Schutzzone I
- Waldfläche, Waldabstand
- Knicks

Immissionen:

- durch landwirtschaftliche Betriebe
- durch Gewerbe
- durch Verkehr

Sonstiges:

- Denkmale, Bodendenkmale
- Archäologische Interessensgebiete

Städtebauliche Verträglichkeit:

- Orts- und Landschaftsbild
- Einschätzung der verkehrliche Erschließung



Fläche A = ca. 1,8 ha

Fläche B = ca. 6,1 ha

Fläche C = ca. 1,5 ha

Fläche D = ca. 0,2 ha

Die Siedlungserweiterungsflächen schließen direkt an die bebauten Ortslagen an und stellen jeweils eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers dar.

Durch im Westen angrenzende Wald- und Dünenflächen kann sich die Siedlungsentwicklung nur nach Süden oder Osten orientieren.

Keine der Flächen wird durch Hochwasserrisikogebiete tangiert.

Alle potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen sind grundsätzlich gut verkehrlich erschließbar.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche A:

Grünlandnutzung.

Verkehrliche Erschließung über die Straße „Bräätlun“ im Norden und die Straße „Hoofstich“ im Westen.

Bestehende Knicks / Gehölzreihen sind zu erhalten.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche A:

Grünlandnutzung.

Verkehrliche Erschließung über die Straße „Blööngarn“ im Norden und die Straße „Soorenhuch“ im Westen sowie durch eine Verlängerung der Straße „Hiaswai“ im Süden und die Straße „Hoofstich“ im Westen.

Bestehende Gehölzreihen und Gehölzgruppen sind je nach Wertigkeit zu erhalten.

Eine mögliche Immissionsbelastung des Gebietes durch das weiter östlich gelegene Gewerbegebiet ist zu prüfen.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche C:

Heideflächen.

Verkehrliche Erschließung über die Straße „Hiaswai“ im Norden und die Straße „Nei Stich“ im Osten.

Bestehende Gehölzreihen und Gehölzgruppen sind je nach Wertigkeit zu erhalten. Aufgrund der Heideflächen ist ein hoher Ausgleichsbedarf zu erwarten.

Ggfs. sind Waldabstände zu den umgebenden Flächen für Wald einzuhalten.

Eine mögliche Immissionsbelastung des Gebietes durch die umgebenden überörtlichen Straßen ist zu prüfen..



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche D:

Wald- und Biotopflächen.

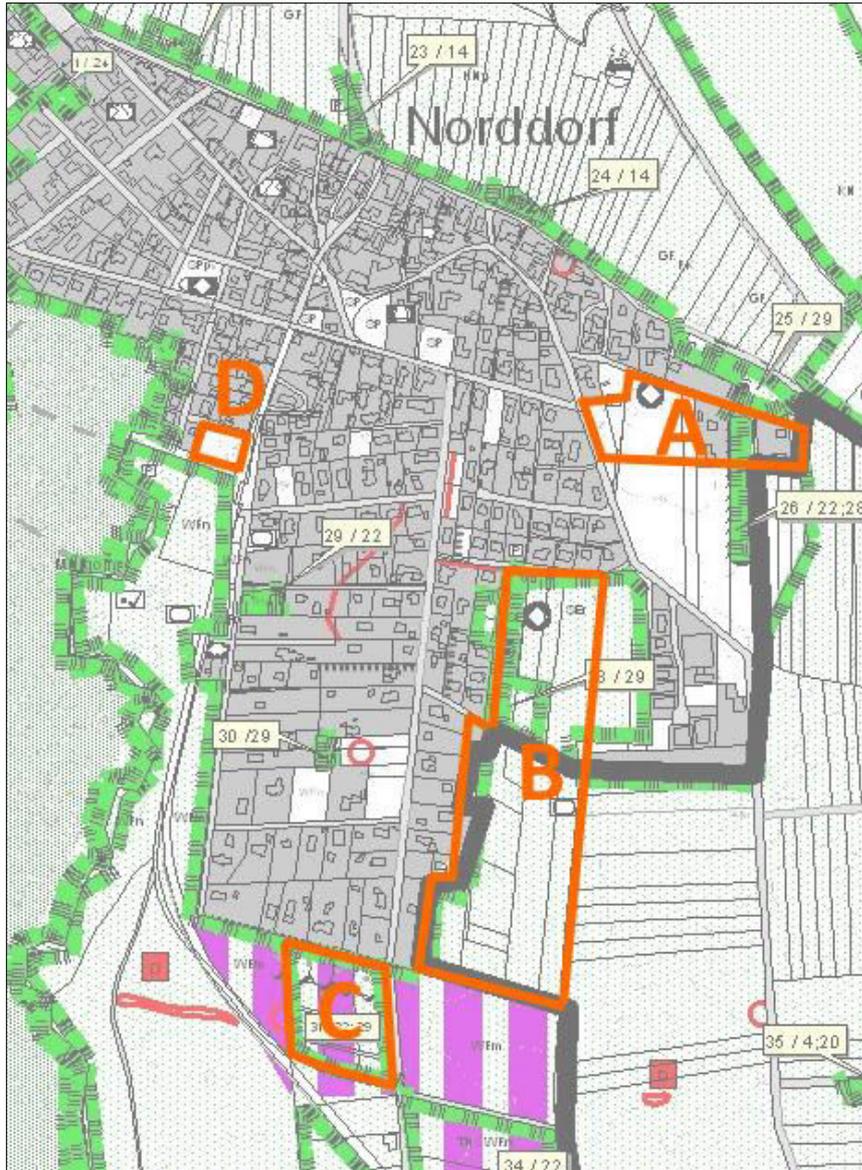
Verkehrliche Erschließung über die Straße „Lunstruat“ im Osten.

Aufgrund der Wald- und Biotopflächen ist ein hoher Ausgleichsbedarf zu erwarten

Ggfs. sind Waldabstände zu den südlich gelegenen Flächen für Wald einzuhalten.

Eine mögliche Immissionsbelastung des Gebietes durch die Straße „Lunstruat“ ist zu prüfen..

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan Plan: Schutzgebiete



Landschaftsplan 2009 (ohne Maßstab), Plan: Schutzgebiete

Innerhalb der Fläche A ist ein kleiner Grundstücksstreifen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Zusätzlich dargestellt ist eine Altablagerung

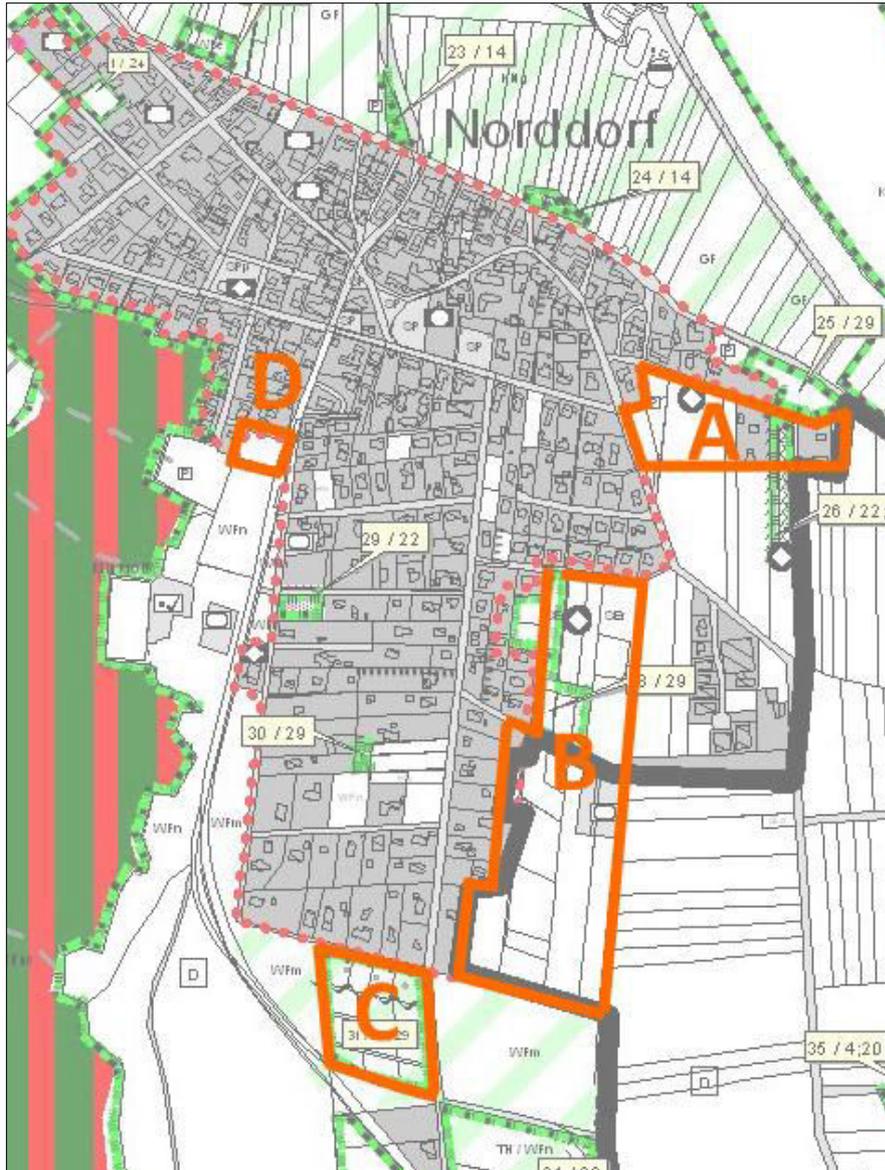
Die Fläche B ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Dies gilt ebenso für die Fläche C, die zusätzlich als „geplantes“ Naturschutzgebiet dargestellt ist.

Die Fläche D zeigt keine Darstellungen auf.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan

Plan: Planung + Entwicklung



Landschaftsplan 2009 (ohne Maßstab), Plan: Planung + Entwicklung

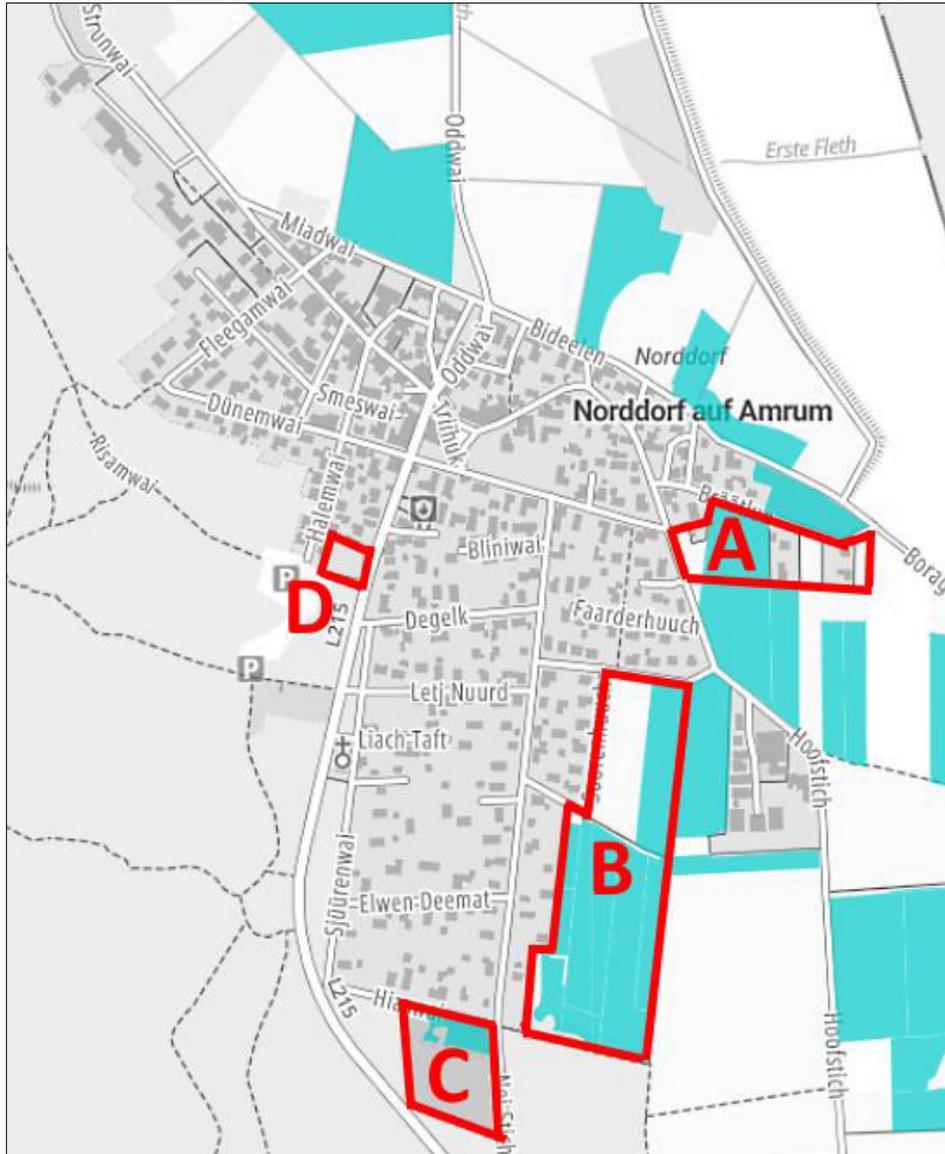
Innerhalb der Fläche A ist ein kleiner Grundstücksstreifen als „Fläche zum Schutz und Entwicklung von Biotopflächen“ dargestellt. Zusätzlich dargestellt ist eine Altablagerung

Auch in einem kleiner Teilbereich im Norden der Fläche B sind Flächen zum Schutz und Entwicklung von Biotopflächen“ dargestellt. Zusätzlich dargestellt ist ebenfalls eine Altablagerung.

Die Fläche C ist als „Eignungsfläche Biotopverbund“ ausgewiesen.

Die Fläche D zeigt keine Darstellungen auf.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – „Wertgrünland“- geschützte Biotopflächen (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)



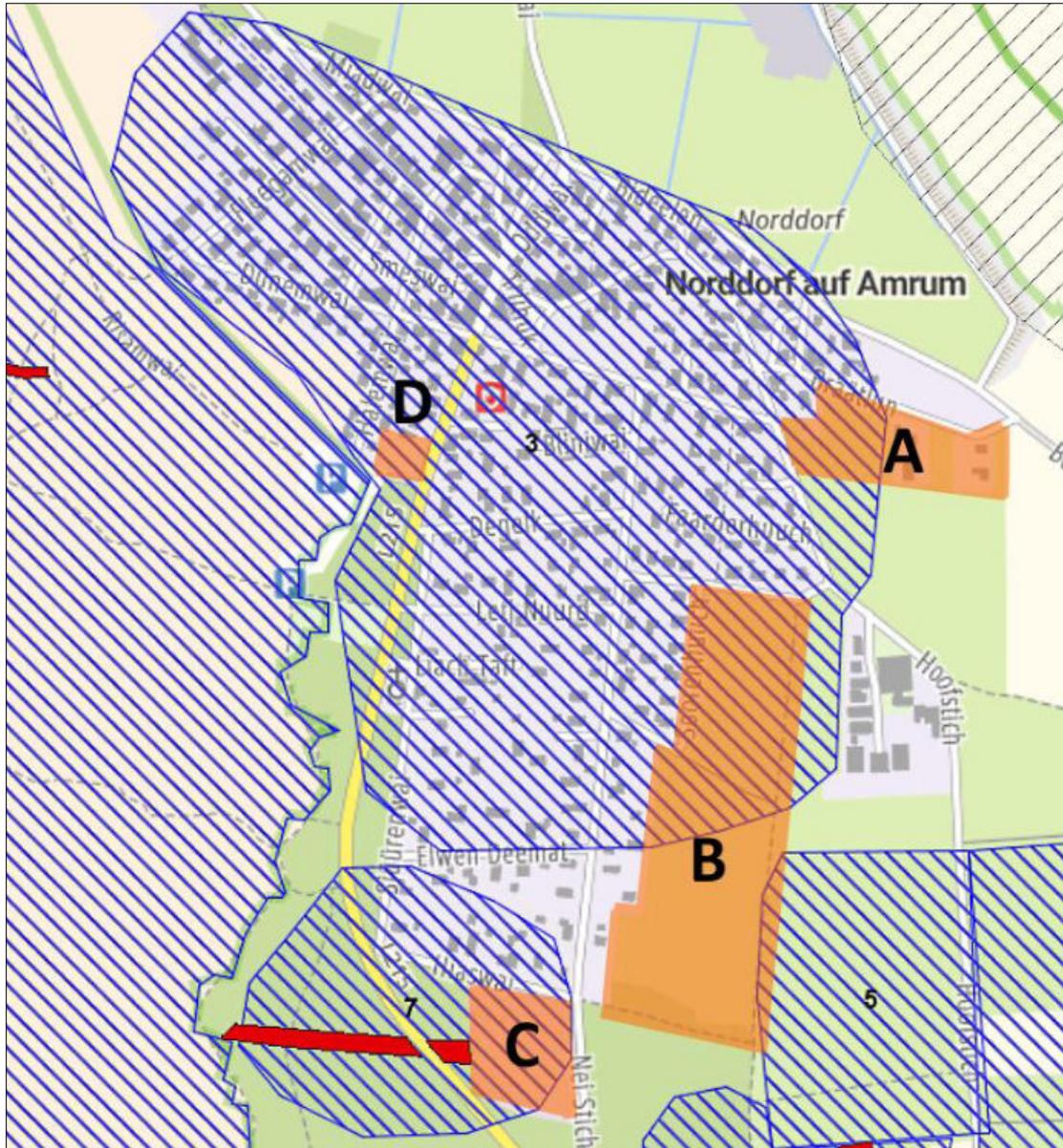
Quelle: www.umweltportal.schleswig-holstein.de/kartendienste (ohne Maßstab)

Geschützte Biotopflächen („Wertgrünland“) sind blaugrün gekennzeichnet .

Hiervon betroffen sind tlw. die Flächen A, B und C.

Eine bauliche Entwicklung ist hier nur möglich unter Darlegung des öffentlichen Interesses und bei fehlender „machbarer“ Alternativen.

Hiermit verbunden ist ebenso ein deutlich höherer Ausgleichsbedarf.

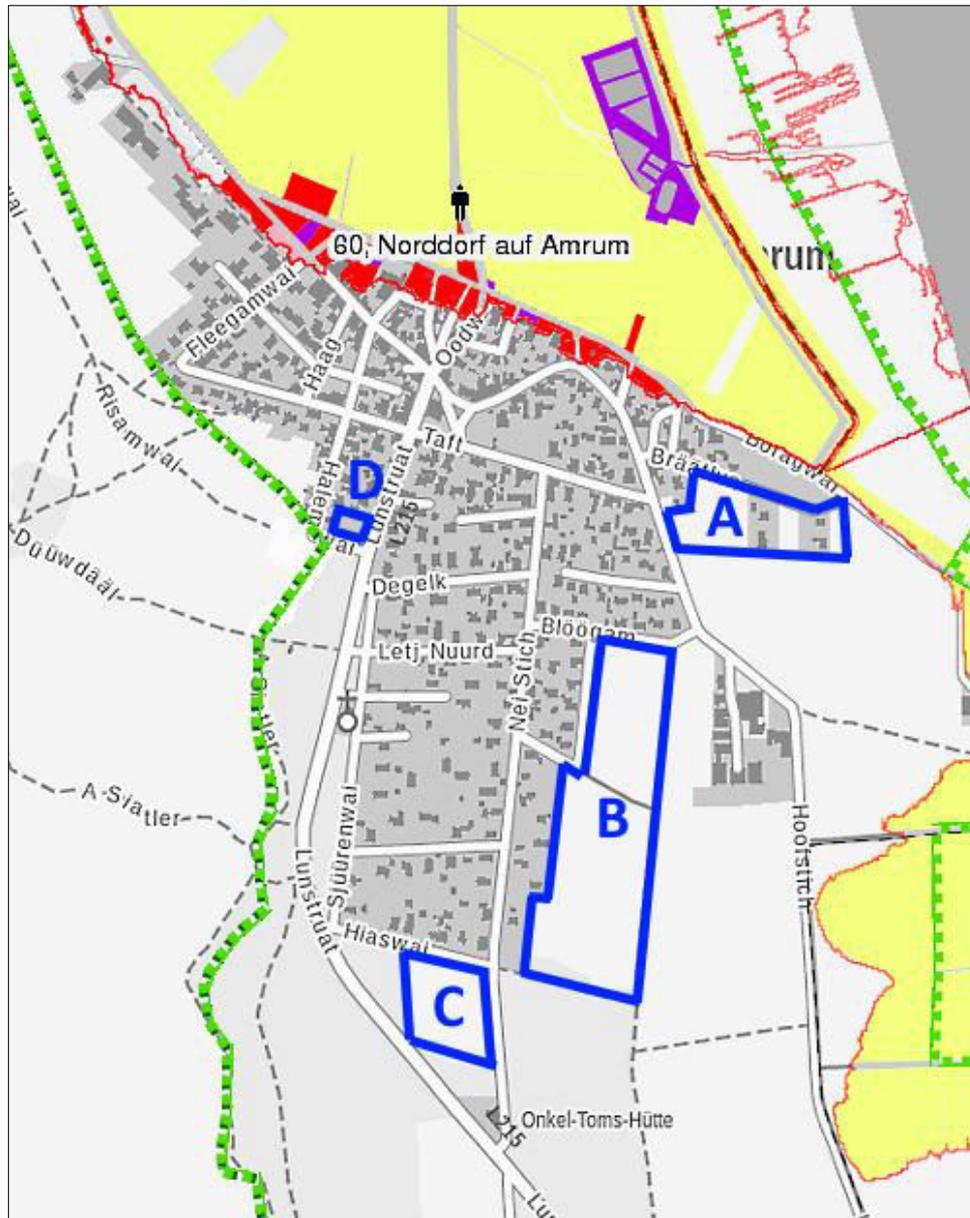


Die Flächen A und B befinden sich tlw. innerhalb eines Archäologischen Interessensgebietes, die Flächen C und D zu ihrer Gänze.

Direkt westlich an die Fläche C angrenzend befindet sich ein Bodendenkmal.

Vor und ggfs. während baulicher Maßnahmen sind innerhalb der Archäologischen Interessensgebiete Bodenuntersuchungen /-erkundungen durchzuführen.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Hochwasserrisikogebiete



Die Hochwasserrisikokarte HWRK HW 200 zeigt Überflutungsbereiche bei einem „200-jährigen“ Extremereignis auf.

Gelb = Hochwasserbereiche, baulich nicht genutzt.

Rot = Hochwasserbereiche, baulich genutzt.

Blau umrandet = Siedlungserweiterungsflächen.

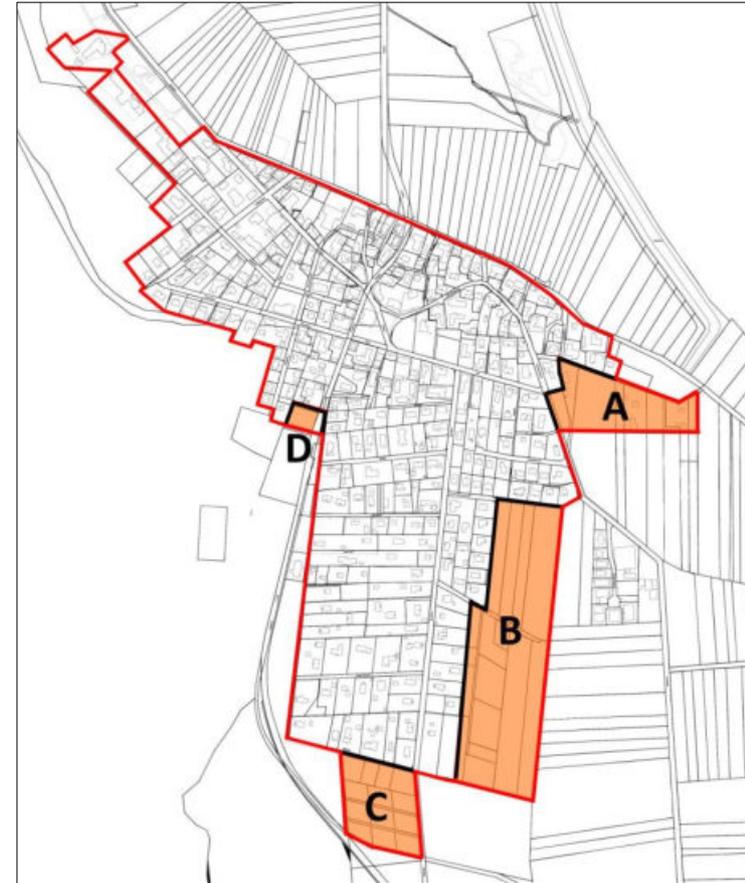
Keine der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen der Gemeinde Norddorf ist hiervon betroffen.

Quelle: zebis.landsh.de, Planausschnitt Hochwasserrisikokarte HWRK HW 200 (ohne Maßstab)

Städtebauliche Empfehlung für die Darstellung der „Baugebietsgrenzen“ im Regionalplan Vorrangige Entwicklungsflächen



Planskizze (ohne Maßstab) – bisherige Baugebietsgrenzen



Planskizze (ohne Maßstab) – empfohlene Baugebietsgrenzen

Alle Flächen sind geprägt durch Anteile von geschützten Biotopflächen. Aufgrund der sonstigen städtebaulichen Bewertungen sollten vorrangig die Flächen B und D und eingeschränkt auch die Fläche C in die Entwicklungsüberlegungen eingestellt werden. Die Fläche A würde aufgrund ihrer geringen Flächengröße nicht das Potenzial für die Entwicklung von 26 Wohnungen / Wohneinheiten gewährleisten und sollte daher nachrangig betrachtet werden.

- Empfohlene Siedlungserweiterungsflächen
- Bisherige „Baugebietsgrenze“
- Empfohlene „Baugebietsgrenze“