

WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT AMRUM / FÖHR

GEMEINDE WRIXUM

Stand: Dezember 2022



Gemeindedaten (zum 31.12.2020):

Einwohner: 602

Anzahl Wohngebäude: 269

Anzahl Wohnungen: 384

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Neben- /Zweitwohnsitze: 106

Quelle: Amt Föhr-Amrum



Anzahl Ferienwohnungen in 2011 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen -gesamt:	369
Anzahl Ferienwohnungen:	67
Anzahl Dauerwohnungen:	302
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	18 %

Angaben: Amt Föhr-Amrum

Hochrechnung der Anzahl Ferienwohnun- gen zum 31.12.2020 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen - gesamt:	384
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	18 %
Anzahl Ferienwohnungen: 18 % von 384:	69
Anzahl Dauerwohnungen:	315

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: 384

Einwohner: 602

Dauerwohnungen = $602 \div 2,0$: 301

Geschätzte Anzahl Ferienwohnungen
 $384 - 301 = 83$

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



Mischkalkulation–Anzahl Ferienwohnungen

Anzahl Ferienwohnungen
Hochrechnung (aus Seite 2) 69

Anzahl Ferienwohnungen
Schätzung (aus Seite 3): 83

Mischkalkulation:
 $69 \text{ WE} + 83 \text{ WE} = 152 \text{ WE} \cdot 0.5 = 76$

Vorläufige Berechnung der Anzahl Dauerwohnungen zum 31.12.2020

Anzahl Wohnungen - Bestand: 384

./. Anzahl Ferienwohnungen –
Mischkalkulation (= 20 % von 100) 76

Anzahl Dauerwohnungen:
(= 80 % von 100) **308**

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 =

308

Hiervon 10 % : 31 Wohnungen

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

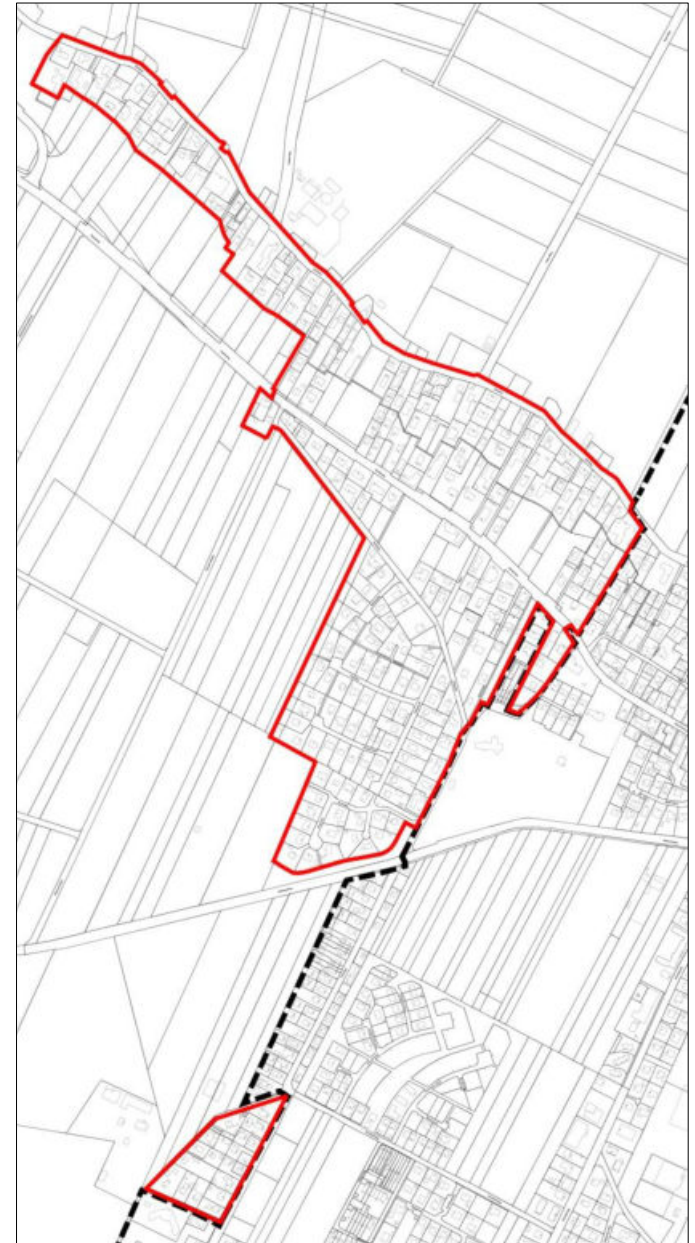


Planausschnitt FNP (ohne Maßstab)

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 – **B-Plan Nr. 3** – Teilbereich 1 (1991)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)
Nur Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen – 850 qm
Nicht genordnet



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 2 – Teilbereich 1 (1991)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

- 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

Nr.	Standort		Kategorie
1	Ohl - Dörp 7d?	Baulich nicht genutzt	B
2	Ohl – Dörp 12c	seitlicher Grundstücksbereich	B
3	Ohl – Dörp 13	hinterer Grundstücksbereich	B
4	Ohl – Dörp 14a?	seitlicher Grundstücksbereich	B
5	Ohl – Dörp 21	vorderer Grundstücksbereich	B
6	Ohl – Dörp 21	hinterer Grundstücksbereich	B
7	Ohl – Dörp 31	hinterer Grundstücksbereich	B
8	Hardeweg 7	hinterer Grundstücksbereich	B
9	Ohl – Dörp 36	vorderer Grundstücksbereich	B
10	Hardeweg 38-40	hinterer Grundstücksbereich	B
11	Hardeweg 42-52	baulich nicht genutzt (im FNP: Grünfläche „Dorfplatz“)	C
12	Dörpstrat 5	baulich nicht genutzt (im FNP: Grünfläche „Parkanlage“)	C
13	Fötjem 7	baulich nicht genutzt	B
14	Karkstieg 11	baulich nicht genutzt	B
15	Karkstieg 7	baulich nicht genutzt	B
16	Tewelken 4	baulich nicht genutzt	B
17	Tewelken 5	baulich nicht genutzt	B
18	Kirchweg 4a	baulich nicht genutzt	B

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – **B-Plan Nr. 3** – Teilbereich 2 - (1999)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)
Nur Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen – 850 qm
Nicht genordet



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – **B-Plan Nr. 3** – Teilbereich 2 – (1999)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

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

1	Linge 8 hinterer Grundstücksbereich	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. 3a (2008)

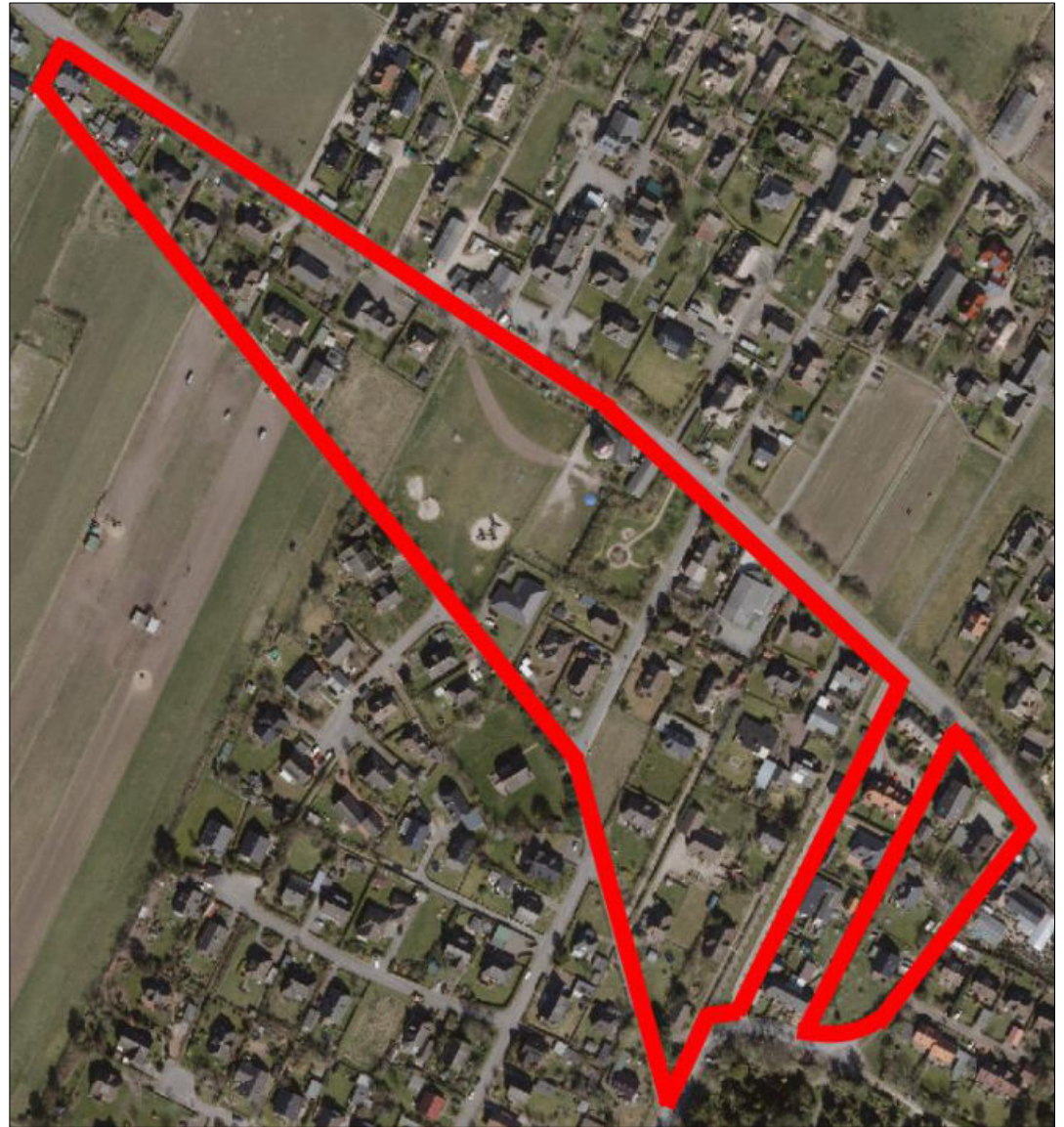
Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder – Teilüberplanung des B-Plans Nr. 3



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)
Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf,
Grünflächen, Einzelhausbebauung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 3a (2008)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Karkstieg 16-18	baulich nicht genutzt	B
2	Hardesweg 42-52	Kinderspielplatz	C
3	Fötjen 2-4	Grünfläche – Parkanlage	C
4	Fötjen 7	baulich nicht genutzt	B
5	Kirchweg 4a	baulich nicht genutzt	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. 4** (1999 ?)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)
Nur Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen – 850 qm
Nicht genordet



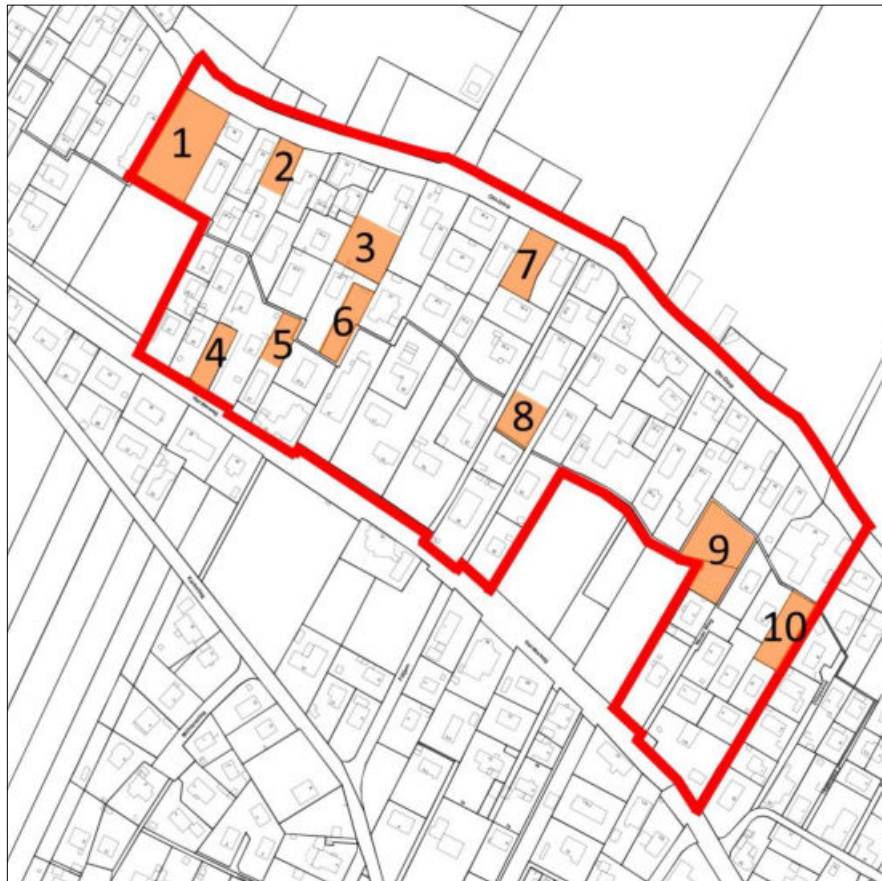
Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 5

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Ohl -Dörp 36a	baulich nicht genutzt	B
2	Ohl – Dörp 40	vorderer Grundstücksbereich	B
3	Ohl – Dörp 46	hinterer Grundstücksbereich	B
4	Hardeweg 33	baulich nicht genutzt	B
5	Hardeweg 41	hinterer Grundstücksbereich	B
6	Ohl – Dörp 45	seitlicher Grundstücksbereich	B
7	Ohl – Dörp 52a	baulich nicht genutzt	B
8	Ohl – Dörp 53a	seitlicher Grundstücksbereich	B
9	Neuer Weg 5	baulich nicht genutzt	B
10	Neuer Weg 12	baulich nicht genutzt	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. 6 (1999)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)
Allgemeines Wohngebiet, Grünflächen, Einzelhausbebauung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 5

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Bewertung:

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

Räumliche Verteilung der B-Plan-Gebiete



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

B-Plan-Bezeichnung

z.B. 1

B-Plan-Grenze



Bereiche von rechtskräftigen B-Plänen



Gemeindegrenze



Baugebietsgrenze gem. Regionalplan



Nicht überplante Siedlungsbereiche



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Hardeweg 13-23	baulich nicht genutzt	C
2	Hardeweg 67-117	baulich nicht genutzt	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			

Nicht überplante Bereiche / § 34 BauGB



Nicht überbaute Bereiche / Baulücken



Gemeindegrenze



Baugebietsgrenze gem. Regionalplan



Zeitreihen: Einwohnerentwicklung / Entwicklung Wohneinheiten



Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	640
2001	659
2002	666
2003	668
2004	676
2005	659
2006	663
2007	681
2008	684
2009	693
2010	694
2011	661
2012	661
2013	650
2014	642
2015	645
2016	645
2017	643
2018	619
2019	608
2020	602

Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	336
31.12.2001	338
31.12.2002	344
31.12.2003	345
31.12.2004	348
31.12.2005	351
31.12.2006	350
31.12.2007	351
31.12.2008	352
31.12.2009	352
31.12.2010	361
31.12.2011	362
31.12.2012	362
31.12.2013	364
31.12.2014	369
31.12.2015	375
31.12.2016	380
31.12.2017	380
31.12.2018	381
31.12.2019	383
31.12.2020	384

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand: 06/2022, Angaben des Bevölkerungsstandes jeweils zum 31.12.

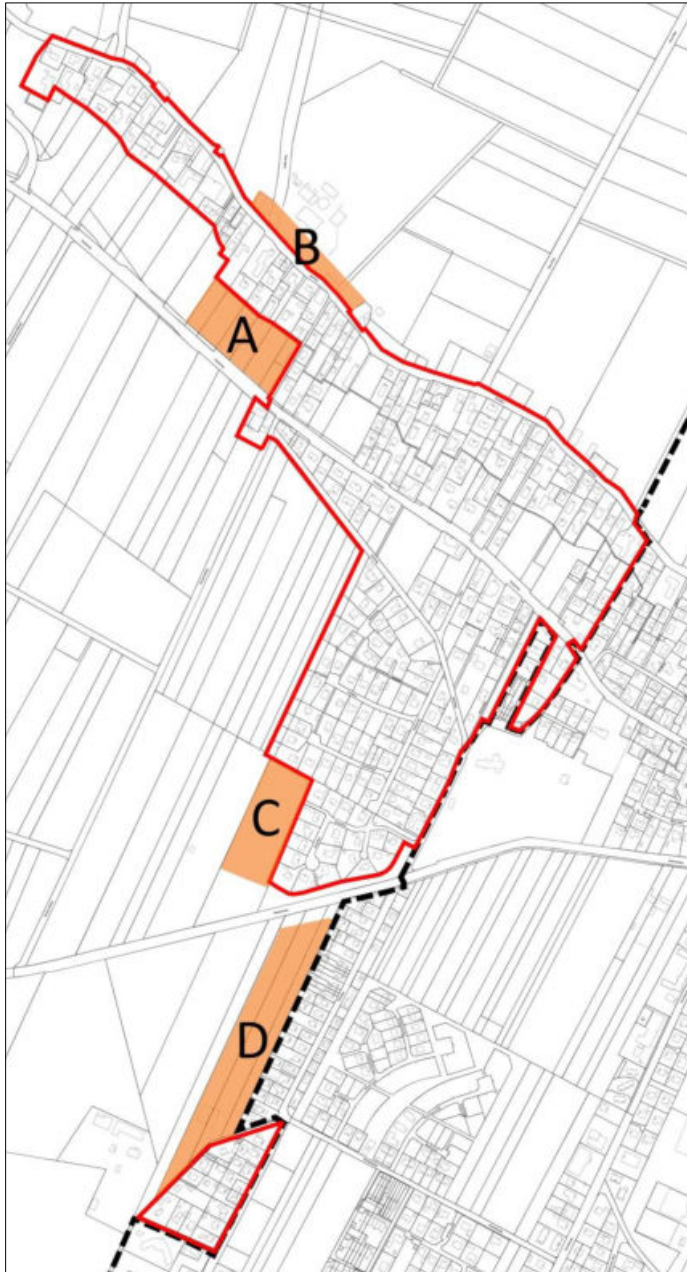
Endgültige Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036

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

Abzüglich der Wohnraumpotenziale in B-Plan-Gebieten und sonstigen Siedlungsbereichen =
0 Wohnungen
Verbleiben 31 Wohnungen

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

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen



Siedlungserweiterungsfläche, z.B.

A

Baugebietsgrenze gem. Regionalplan

Gemeindegrenze

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



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Fläche A = ca. 0,95 ha

Fläche B = ca. 1,4 ha

Fläche C = ca. 1,4 ha

Fläche D = ca. 2,6 ha

Die Siedlungserweiterungsflächen schließen direkt an die bebauten Ortslagen an (die Fläche D im Osten an das hier baulich genutzte Gemeindegebiet von Wyk).

Um den Bedarf an 31 Wohneinheiten bis 2036 abdecken zu können, sollten aufgrund der Flächengröße die Flächen A und C favorisiert werden.

Fläche B liegt im Marschland.

Fläche D liegt überwiegend in einem Wasserschutzgebiet.

Alle potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen sind grundsätzlich gut verkehrlich erschließbar.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche A:

Grünland- bzw. Ackernutzung.

Gute Erschließbarkeit über den „Hardenweg“

Knicks / Baumreihen / Gehölzreihen am südlichen und östlichen Gebietsrand sind zu erhalten.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar, ggfs. sind landwirtschaftliche Hofstellen in der Umgebung auf ihr Emissionsverhalten zu überprüfen.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche B:

Grünland, Brachland.

Gute Erschließbarkeit über den „Ohl Dörp“

Der Gesamtbereich nördlich der Straße „Ohl Dörp“ liegt im Marschgebiet / Hochwasser-
risikogebiet

Die landwirtschaftlichen Hofstellen in der
Umgebung sind auf ihr Emissionsverhalten
zu überprüfen

Knicks / Baumreihen / Gehölzreihen sind zu
erhalten.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche C:

Grünland, Ackerland.

Gute Erschließbarkeit über das bestehende Wohngebiet im Osten über die Straße „Bi de Kerk“.

Lärmschutz und bauliche Abstände zur Landesstraße L 214 sind erforderlich.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche D:

Grünland. Landwirtschaftliche Hofstelle (Handwerksbetrieb?) und Lagerflächen.

Gute Erschließbarkeit über die Landestraße L 214 im Norden und über die Straße „Linge“ im Süden.

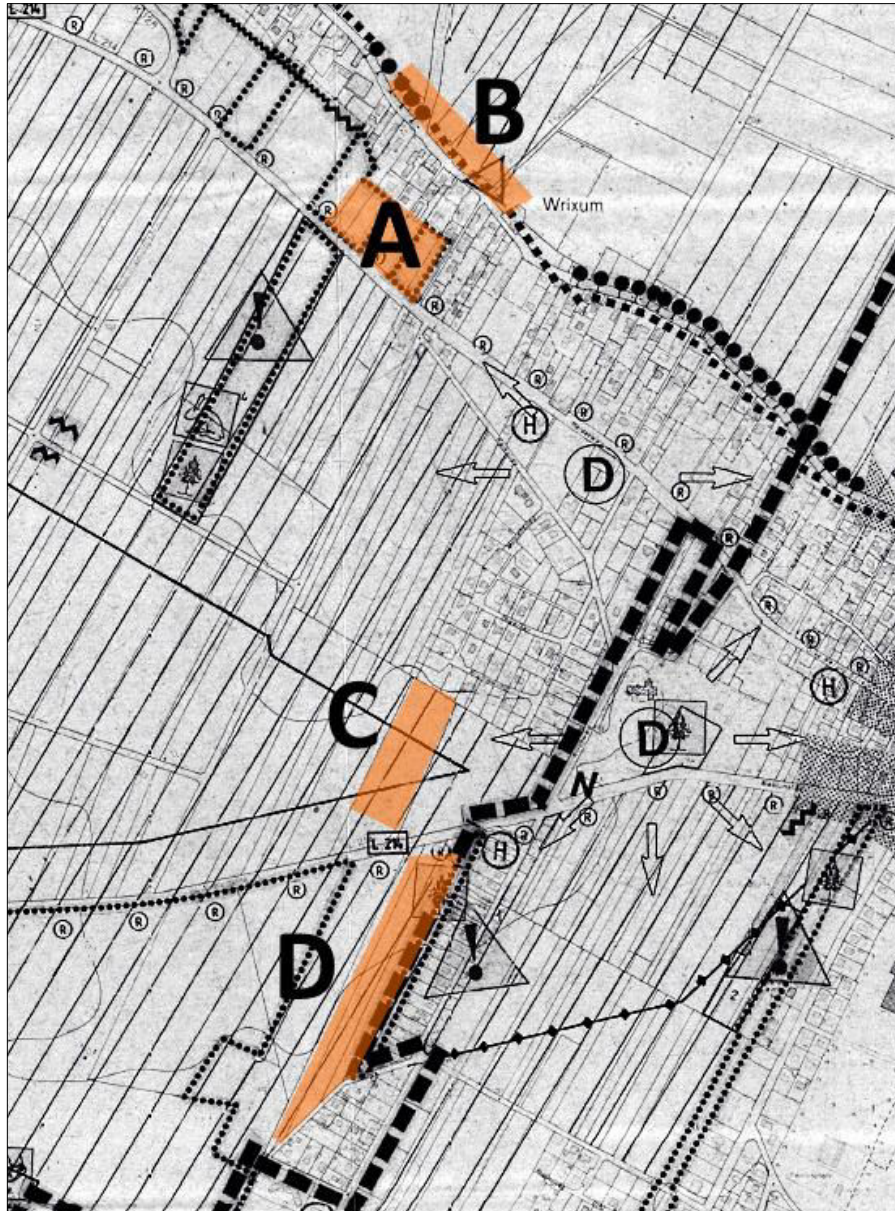
Lärmschutz und bauliche Abstände zur Landestraße L 214 sind erforderlich.

Emissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle (Handwerksbetrieb?) sind zu prüfen. Ebenfalls ist eine Verlagerung der Hofstelle zu prüfen.

Der Bereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan

Plan: Analyse + Konflikte



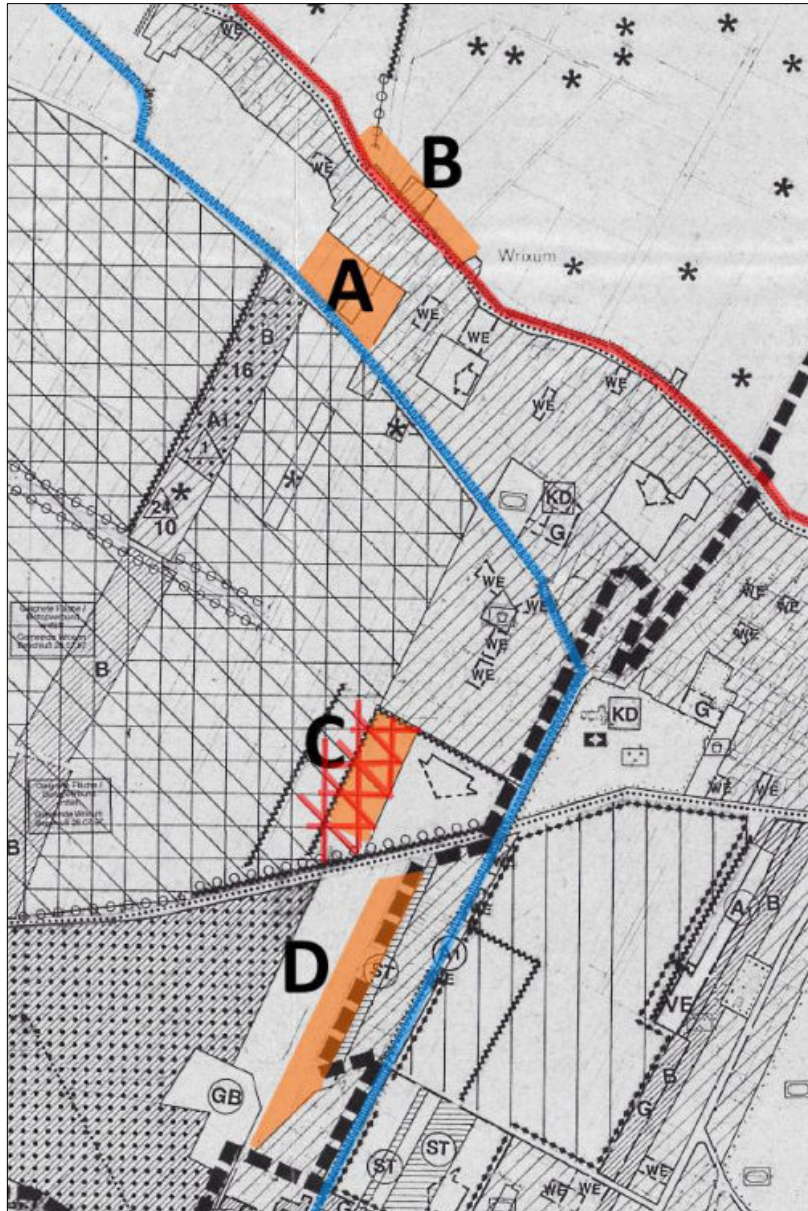
Innerhalb des Bereich A sowie an der westlichen Begrenzung dieses Bereichs befinden sich naturnahe Biotope – eine frühzeitige Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

Die Fläche B liegt im Marschland und unterliegt hier besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz sowie besonderen Anforderungen an die Gründung baulicher Anlagen. Zusätzlich ist tlw. eine erhaltenswerte Baumreihe entlang der Straße „Ohl Dörp“ dargestellt.

An der östlichen Begrenzung des Bereichs D (an der Gemeindegrenze zu Wyk) sind ebenfalls naturnahe Biotope dargestellt.

Sonstige Konflikte sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan Plan: Maßnahmen und Entwicklung



Der Bereich B liegt nördlich der „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ (Marschland) – vgl. „rote Linie“.

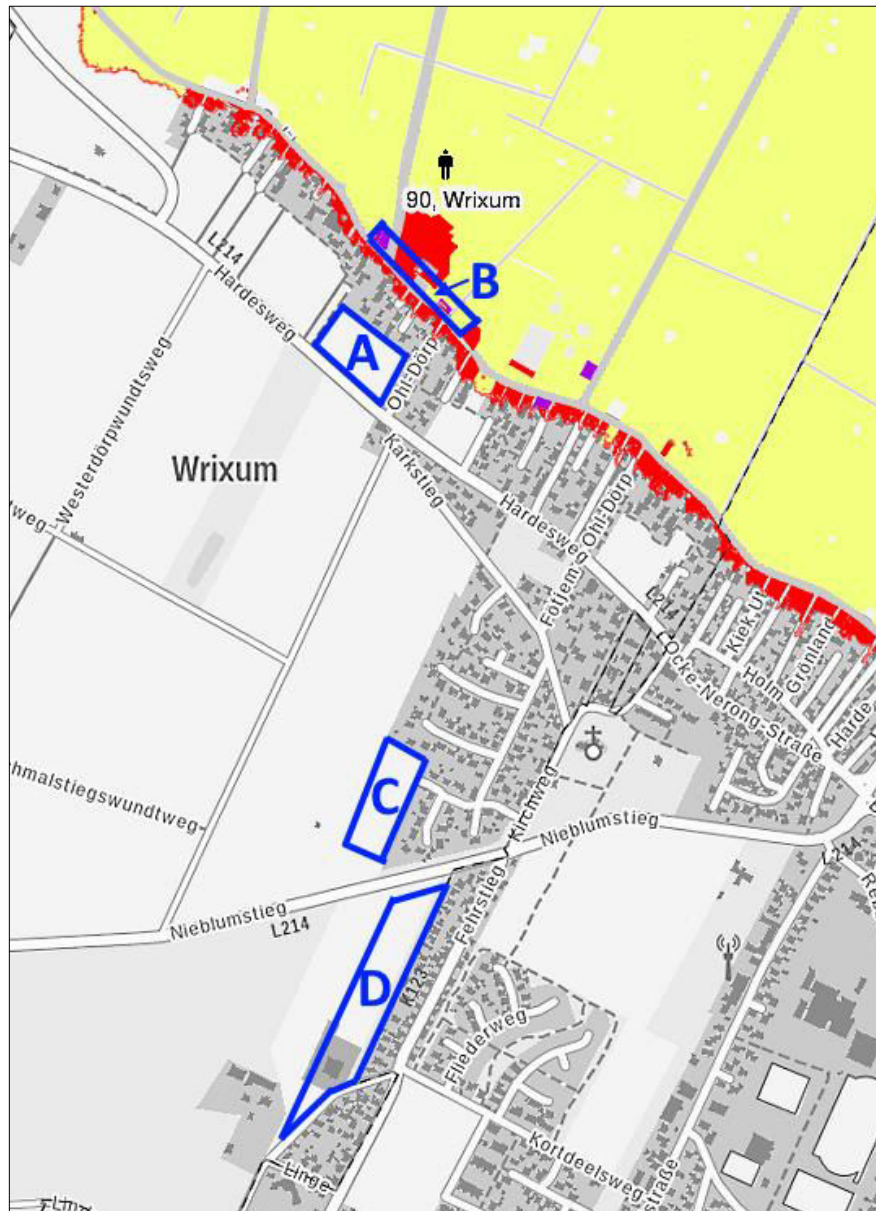
Der Bereich C schließt westlich an die damals vorgegeben städtebauliche Hauptentwicklungsrichtung an und liegt auf landwirtschaftlichen Flächen, die unterschiedliche Defizite (Knicks, Kleingewässer und Wald-dichte) aufweisen. Die hier geforderte Erhöhung der Knick- und Gehölzstreifendichte (Fläche C) kann im Rahmen der baulichen Entwicklung tlw. berücksichtigt werden.

Die Flächen C und D lagen 1996 innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im Jahr 2010 wurden die Außengrenzen des Wasserschutzgebietes deutlich verkleinert – nur die Siedlungserweiterungsfläche D liegt seit diesem Zeitpunkt noch innerhalb des Wasserschutzgebietes.

In den Bereichen A und D sind keine sonstigen Konflikte oder Restriktionen erkennbar.



Vor und ggfs. während baulicher Maßnahmen sind hier Bodenuntersuchungen /-erkundungen durchzuführen.



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

Gelb = Hochwasserbereiche, baulich nicht genutzt.

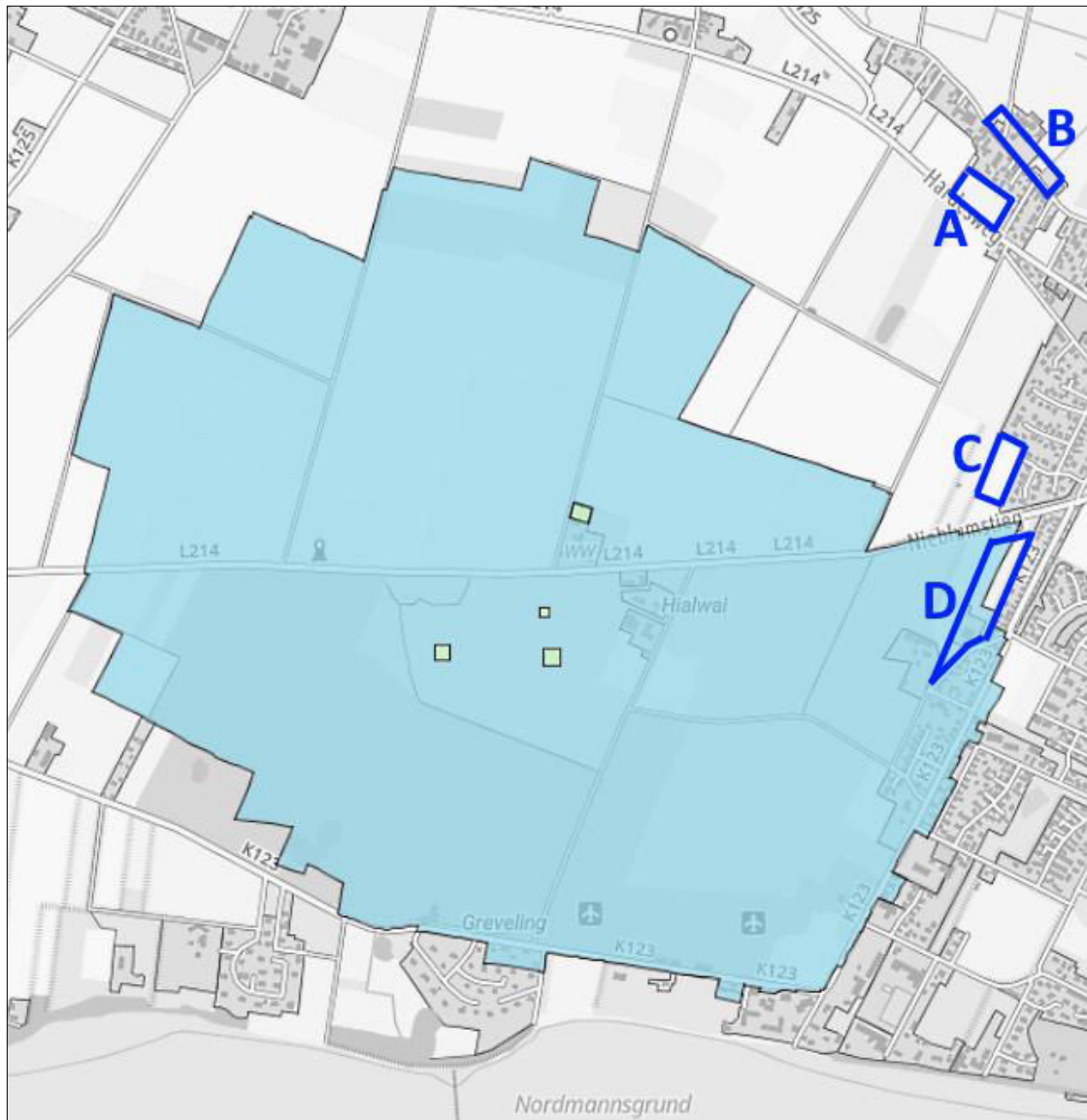
Rot = Hochwasserbereiche, baulich genutzt.

Blau umrandet = Siedlungserweiterungsflächen.

Betroffen ist hier die Siedlungserweiterungsfläche B nördlich der Straße „Ohl Dörp“.

Innerhalb der potenziellen Hochwasserbereiche sind bauliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Hochwasserschäden umzusetzen.

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



Überwiegende Bereiche der Siedlungserweiterungsfläche D liegen im Trinkwasserschutzgebiet „Föhr-Ost“.

Die Auflagen der Trinkwasserschutz – Verordnung sind zu beachten

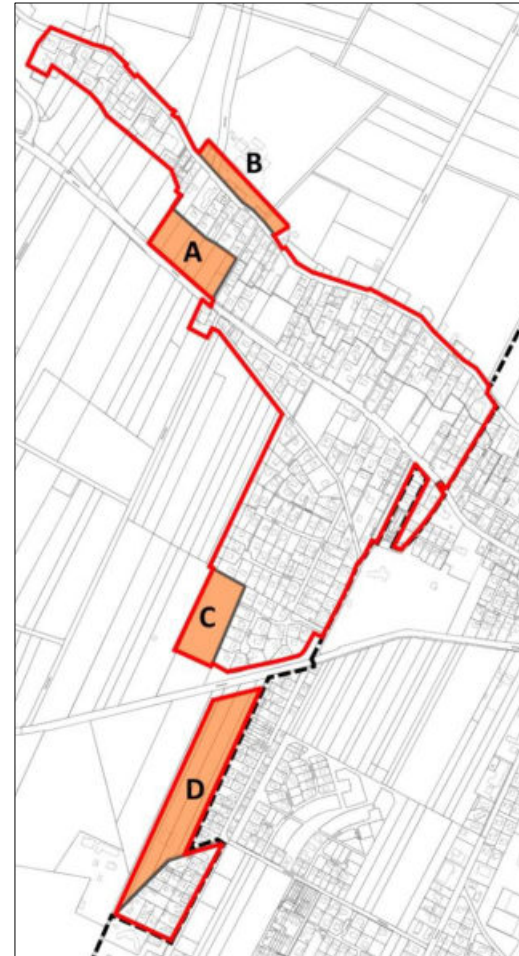
Quelle: www.umweltportal.schleswig-holstein. (ohne Maßstab)

Städtebauliche Empfehlung für die Darstellung der „Baugebietsgrenzen“ im Regionalplan

Vorrangige Entwicklungsflächen



Planskizze (ohne Maßstab) –
bisherige Baugebietsgrenzen



Planskizze (ohne Maßstab) –
empfohlene Baugebietsgrenzen

Aufgrund der städtebaulichen Bewertungen sollten vorrangig die Flächen A und C in die Entwicklungsüberlegungen eingestellt werden. Die Fläche B liegt im Hochwasserrisikogebiet (Marschland), die Fläche D überwiegend im Trinkwasserschutzgebiet – beide Flächen sollten daher nur nachrangig in planerische Entwicklungen einfließen.

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