

WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT AMRUM / FÖHR

GEMEINDE WITSUM

Stand: Dezember 2022



Gemeindedaten (zum 31.12.2020):

Einwohner:	47
Anzahl Wohngebäude:	33
Anzahl Wohnungen:	41

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Neben- /Zweitwohnsitze	24
-------------------------------	-----------

Quelle: Amt Föhr-Amrum



Anzahl Ferienwohnungen in 2011 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen, gesamt:	42
Anzahl Ferienwohnungen:	17
Anzahl Dauerwohnungen:	25
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	40 %

Angaben: Amt Föhr-Amrum

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

Wohnungen - gesamt:	41
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	40 %
Anzahl Ferienwohnungen: 40 % von 41:	16
Anzahl Dauerwohnungen:	25

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: 41

Einwohner: 47

Dauerwohnungen = $47 \div 2,0$: 24

Geschätzte Anzahl Ferienwohnungen
 $41 - 24 =$ 16

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



Mischkalkulation–Anzahl Ferienwohnungen

Anzahl Ferienwohnungen
Hochrechnung (aus Seite 2) 16

Anzahl Ferienwohnungen
Schätzung (aus Seite 3): 16

Mischkalkulation:
 $16 \text{ WE} + 16 \text{ WE} = 32 \text{ WE} \cdot 0.5 = 16$

Vorläufige Berechnung der Anzahl Dauerwohnungen zum 31.12.2020

Anzahl Wohnungen - Bestand: 41

./. Anzahl Ferienwohnungen –
Mischkalkulation (= 39 % von 100) 16

Anzahl Dauerwohnungen:
(= 61 % von 100) **25**

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 =

25

Hiervon 10 % : 3 Wohnungen

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



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Planausschnitt Regionalplan
(ohne Maßstab)

Für die Gemeinde Witsum wurden im Regionalplan keine Baugebietsgrenzen festgelegt.

Ebenso wurde von der Gemeinde auch kein Flächennutzungsplan aufgestellt.

Im Weiteren wird daher auf die Darstellung von empfohlenen „Baugebietsgrenzen“ auf Ebene der Regionalplanung verzichtet.

- Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 1 (201)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab),
SO Dauerwohnen / Tourismus, Einzelhausbebauung



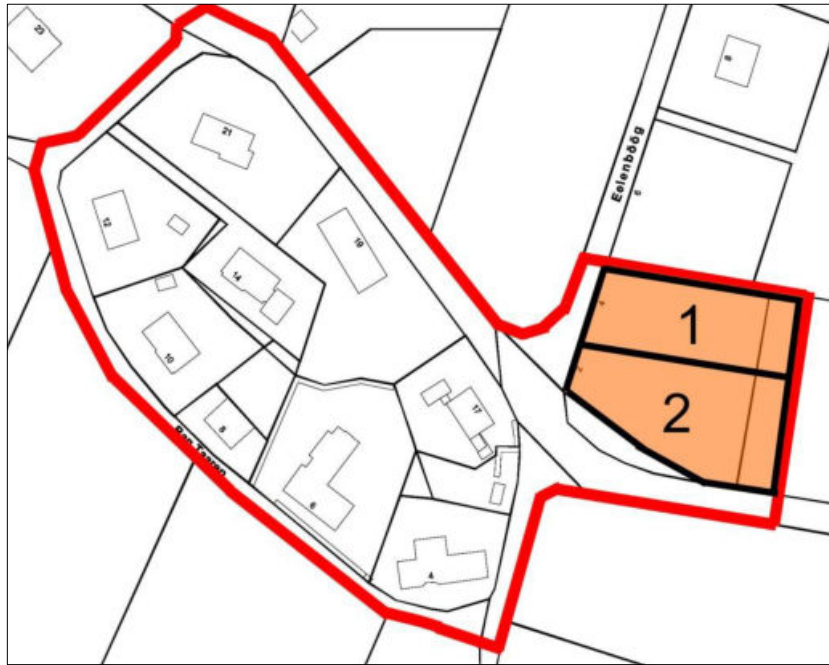
Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 1 (2011)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

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

- | | | | |
|---|-------------|-----------------------|----------|
| 1 | Eelenböög 2 | baulich nicht genutzt | B |
| 2 | Eelenböög 4 | 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



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: googlemaps



Planskizze – Siedlungsgefüge (ohne Maßstab), Quelle: opentopomap.org

Aufgrund der vereinzelt Lagen der sonstigen baulichen Anlagen, der großen Abstände der Gebäude untereinander sowie dem Vorhandensein von Waldflächen (ggfs. Flächen nach Forstrecht) bzw. waldähnlichen Flächen, ist eine eindeutige Bestimmung von „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen - § 34 BauGB“ nicht möglich.

Auch „Baulücken“ innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sind daher nicht zu bestimmen.

Zeitreihen: Einwohnerentwicklung / Entwicklung Wohneinheiten



Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	44
2001	41
2002	43
2003	42
2004	42
2005	47
2006	44
2007	46
2008	51
2009	49
2010	41
2011	46
2012	41
2013	40
2014	38
2015	46
2016	46
2017	49
2018	46
2019	48
2020	47

Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	41
31.12.2001	41
31.12.2002	41
31.12.2003	42
31.12.2004	42
31.12.2005	42
31.12.2006	42
31.12.2007	42
31.12.2008	42
31.12.2009	42
31.12.2010	36
31.12.2011	36
31.12.2012	37
31.12.2013	37
31.12.2014	40
31.12.2015	40
31.12.2016	40
31.12.2017	41
31.12.2018	41
31.12.2019	41
31.12.2020	41

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

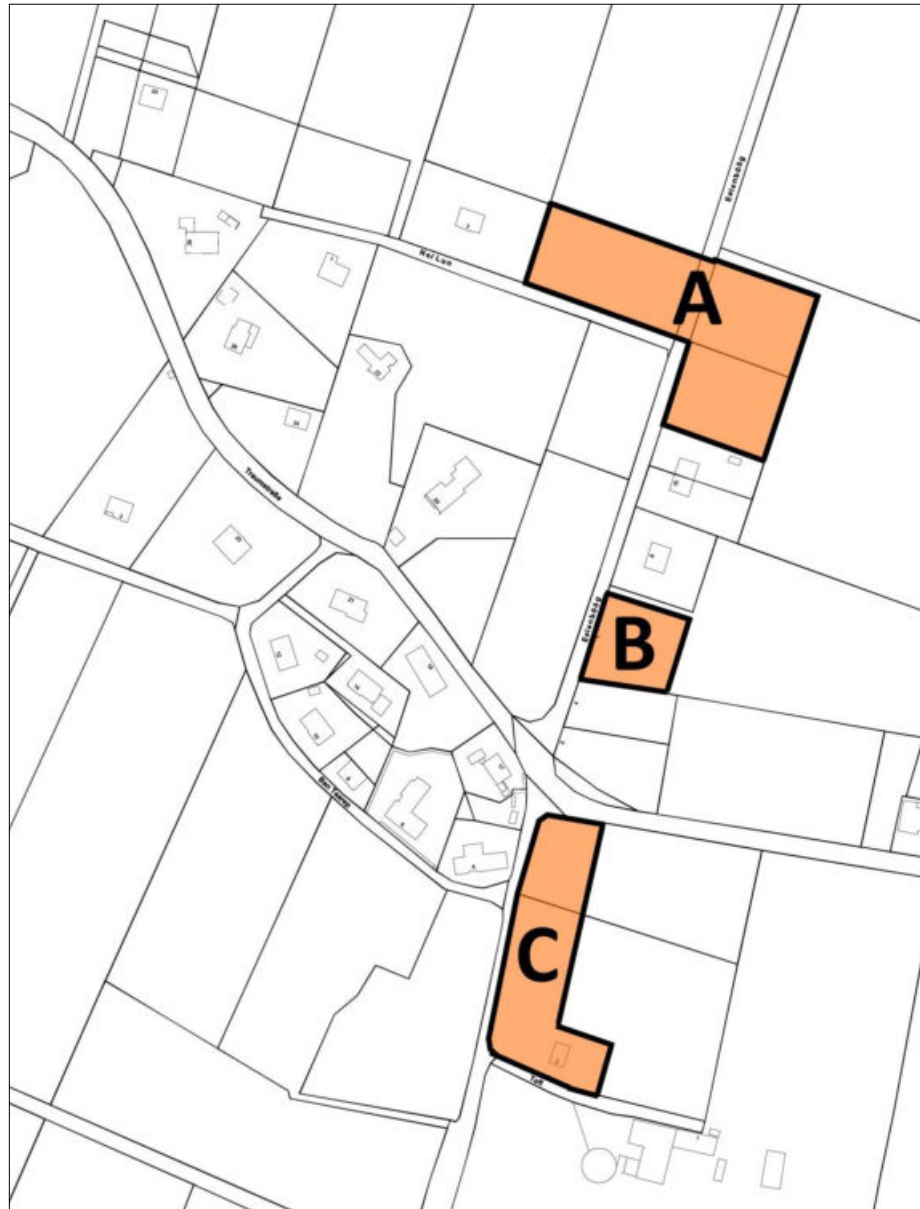
Endgültige Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036

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

Abzüglich der Wohnraumpotenziale in B-Plan-Gebieten und sonstigen Siedlungsbereichen (§ 34) =
- 0 Wohnungen
Verbleiben 3 Wohnungen

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036 gesamt =
3 Wohnungen

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen



A Siedlungserweiterungsfläche

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



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Fläche A = ca. 0,7 ha

Fläche B = ca. 0,1 ha

Fläche C = ca. 0,5 ha

Die Siedlungserweiterungsflächen schließen direkt an die bebauten Ortslagen an und tangieren nicht die Ortsgrenze.

Die empfohlenen Flächen definieren hier, im Sinne einer Arrondierung, den zukünftigen Ortsrand, östlich der bisherigen Siedlungsbereiche.

Alle potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen sind grundsätzlich durch bestehende Straßen gut verkehrlich erschließbar.



Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche A:

Grünland- bzw. Ackernutzung.

Gute Erschließbarkeit über die Straßen „Eelenböğ“ und „Nei Lun“.

Knicks / Baumreihen / Gehölzreihen an den Grundstücksgrenzen sind zu erhalten.

Sonstige Baumgruppen oder Gehölzflächen, insbesondere westlich der Straße „Eelenböğ“ sind in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit zu beurteilen.

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:

Grünlandnutzung.

Gute Erschließbarkeit über die Straße „Eelenbö“.

Knicks / Baumreihen / Gehölzreihen an den Grundstücksgrenzen sind zu erhalten.

Sonstige Baumgruppen oder Gehölzflächen im südwestlichen Bereich der Fläche sind in ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit zu beurteilen.

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 C:

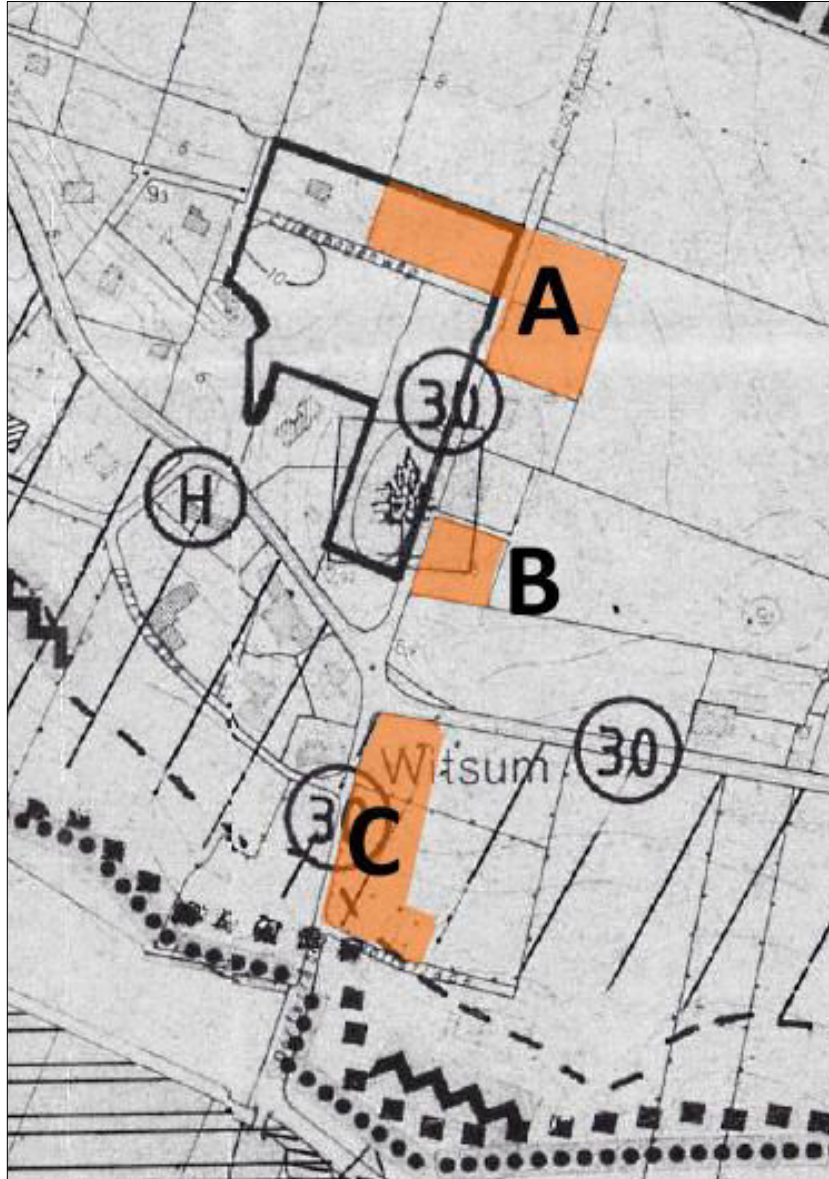
Grünlandnutzung.

Gute Erschließbarkeit über die Straße „Taft“.

Knicks / Baumreihen / Gehölzreihen an den Grundstücksgrenzen des bereits baulich genutzten Grundstücks sind zu erhalten.

Die landwirtschaftliche Hofstelle im Südosten ist auf ihr Emissionsverhalten zu überprüfen.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan Plan: Analyse + Konflikte



Landschaftsplan 1996 (ohne Maßstab), Plan: Analyse + Konflikte

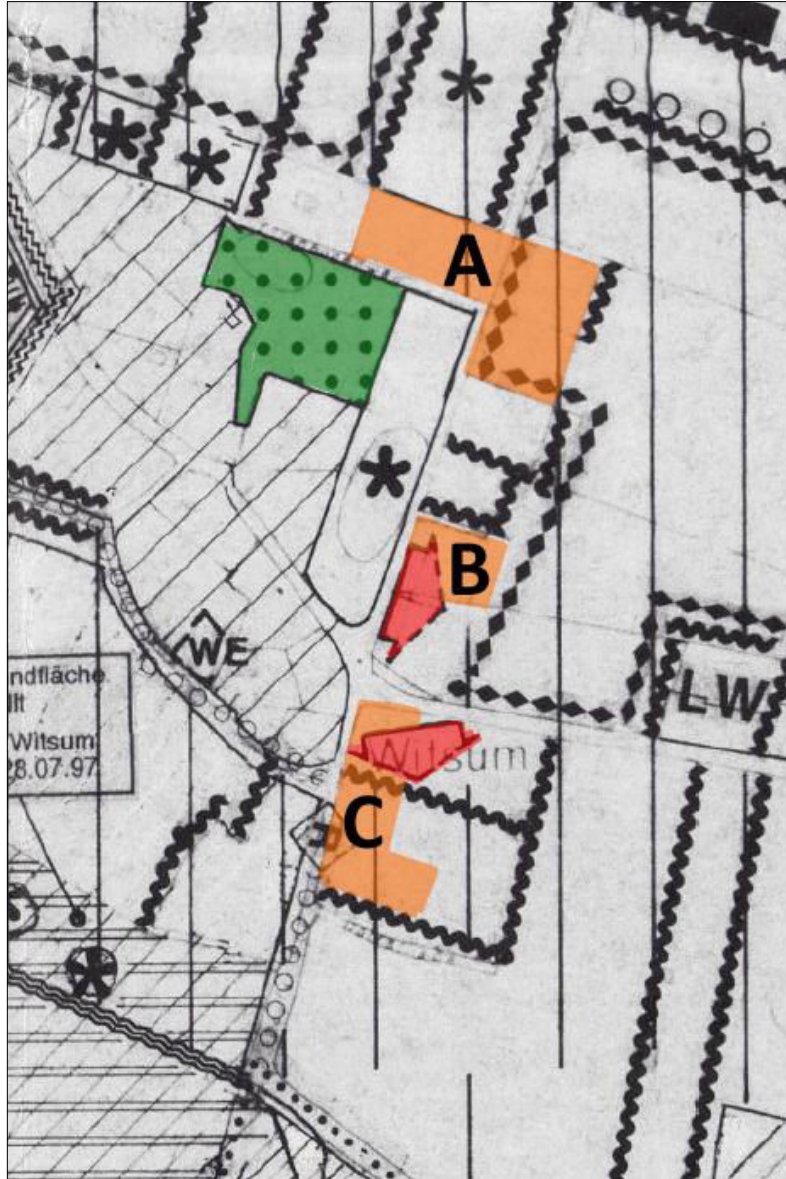
Ein Teilbereich der Fläche A (westlich der Straße „Eelenbögen“ liegt in einem „Problembereich der Gehölze“ – Nadelwald.

Ein sehr kleiner Teilbereich der Fläche C im Südwesten liegt im Überschwemmungsbereich der Godelniederung. Hier sind ggfs. bauliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Hochwasserschäden umzusetzen.

Sonstige Konflikte sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan

Plan: Maßnahmen + Entwicklung



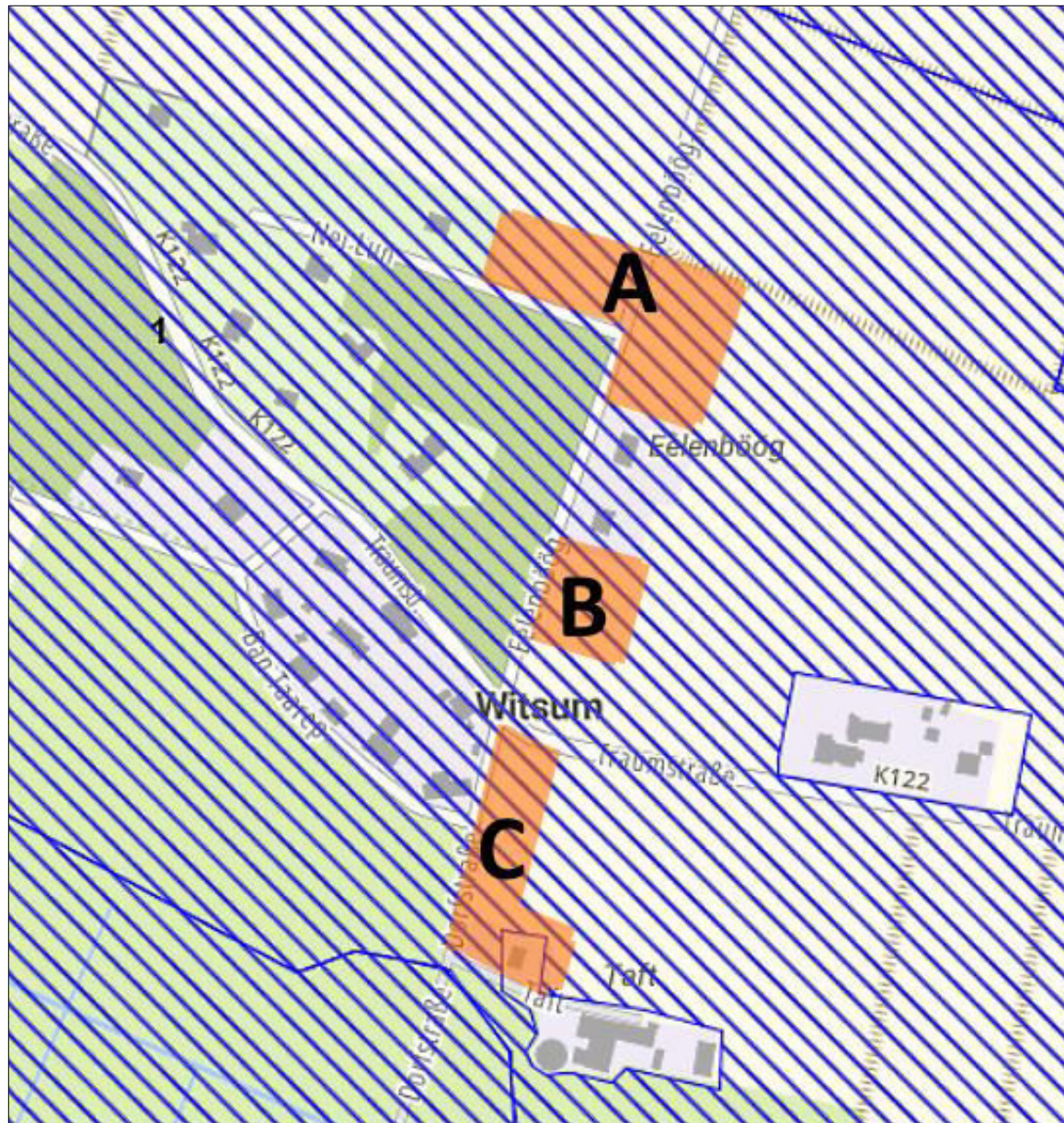
Landschaftsplan 1996 (ohne Maßstab), Plan: Maßnahmen + Entwicklung

Die Flächen B und C entsprechen der landschaftsplanerischen Festlegung der möglichen Erweiterungen von Wohnbauflächen („rote Pfeile“).

Die dargestellten Knicks / Gehölzreihen innerhalb der empfohlenen Siedlungserweiterungsflächen sind zu erhalten.

Die Waldfläche südwestlich der Fläche A verursacht ggfs. einen einzuhaltenden „Waldabstand“ für die hier angrenzenden potenziellen Siedlungserweiterungsflächen.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.



Quelle: Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein (ohne Maßstab)

Die potenziellen Siedlungserweiterungsflächen der Gemeinde Witsum liegen ausnahmslos innerhalb von „Archäologischen Interessensgebieten“ (wie auch die gesamten sonstigen Siedlungsflächen).

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



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

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

Gelb = Hochwasserbereiche, baulich nicht genutzt.

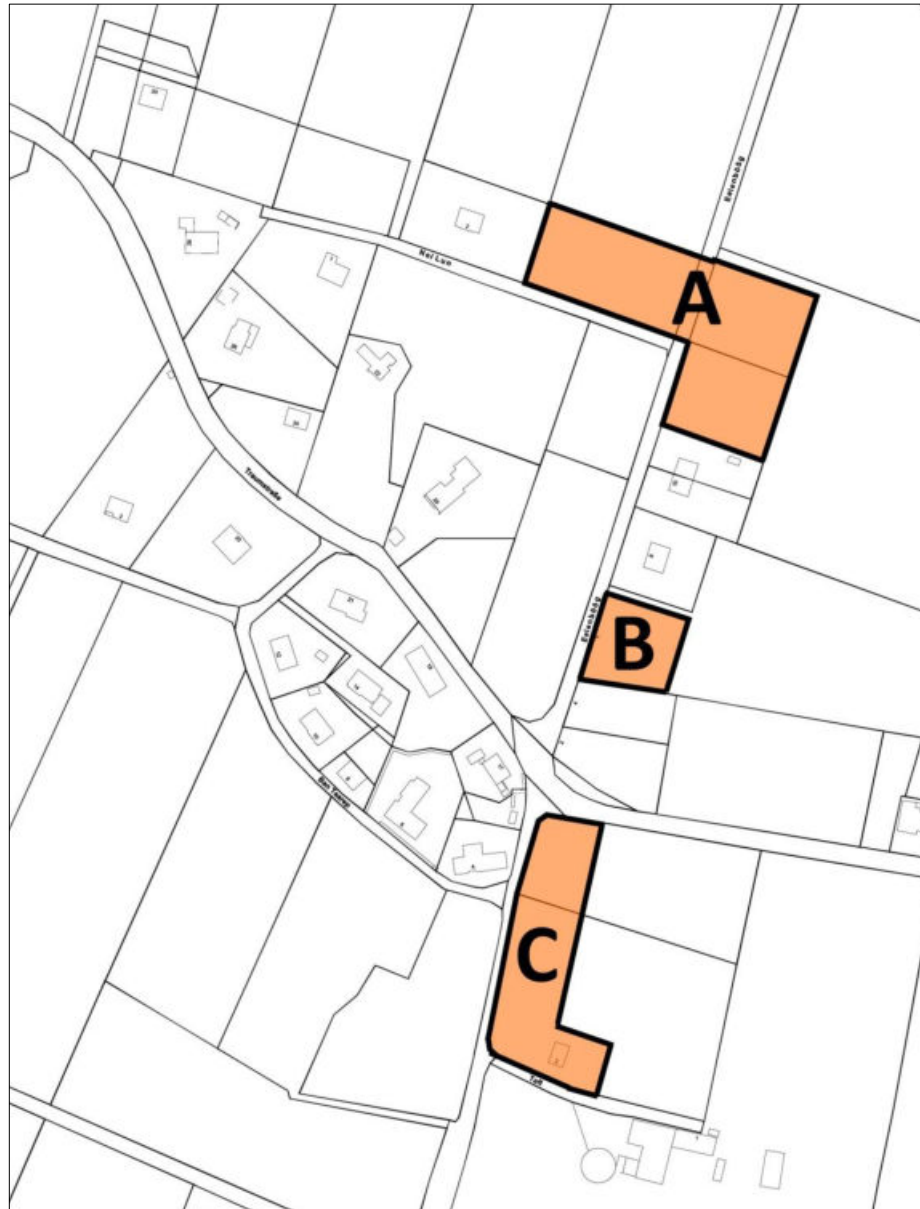
Rot = Hochwasserbereiche, baulich genutzt.

Blau umrandet = Siedlungserweiterungsflächen.

Betroffen ist hier tlw. die Siedlungserweiterungsfläche C, in dem Bereich, der bereits baulich genutzt wird

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

Vorrangige Entwicklungsflächen



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Da für die Gemeinde Witsum nur drei „kleinflächige“ Bereiche in die planerische Betrachtung eingezogen wurden, werden hier im Rahmen der planerischen Beurteilung keine Priorisierungen formuliert.