WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT AMRUM / FÖHR

GEMEINDE DUNSUM

Stand: Dezember 2022

<u>Gemeindedaten</u> (zum 31.12.2020):

Einwohner:	**67**
Anzahl Wohngebäude:	**44**
Anzahl Wohnungen:	**63**

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Neben- /Zweitwohnsitze:	**7**

Quelle: Amt Föhr-Amrum

BÜRO OLAF PLAN RAUM STADT

Hochrechnung des Anteils Ferienwohnungen am Gesamtwohnungsbestand

Anzahl Ferienwohnungen in 2011 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen, gesamt:	70
Anzahl Ferienwohnungen:	37
Anzahl Dauerwohnungen:	33
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	**53 %**

Angaben: Amt Föhr-Amrum

Hochrechnung der Anzahl Ferienwohnungen zum 31.12.2020 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen - gesamt:	63
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	**53 %**
Anzahl Ferienwohnungen: 53 % von 63:	33
Anzahl Dauerwohnungen:	30

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:	63
Einwohner:	67
Dauerwohnungen = 67 ./. 2,0:	34
Geschätzte Anzahl Ferienwohnungen 63 – 34 =	29

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

Mischkalkulation–Anzahl Ferienwohnungen

Anzahl Ferienwohnungen Hochrechnung (aus Seite 2)	33
Anzahl Ferienwohnungen Schätzung (aus Seite 3):	29
Mischkalkulation: 33 WE + 29 WE = 62 WE ./.2 =	31

Vorläufige Berechnung der Anzahl Dauerwohnungen zum 31.12.2020

Anzahl Wohnungen - Bestand:	63
./. Anzahl Ferienwohnungen – Mischkalkulation (= 49 % von 100)	31
Anzahl Dauerwohnungen: (= 51 % von 100)	**32**

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 =

32

Hiervon 10 % : 3 Wohnungen

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

Exkurs: Baugebietsgrenzen – Regionalplan des Planungsraums V 2002 und FNP

Planskizze Siedlungsflächen (ohne Maßstab),
Quelle: opentopomap.org

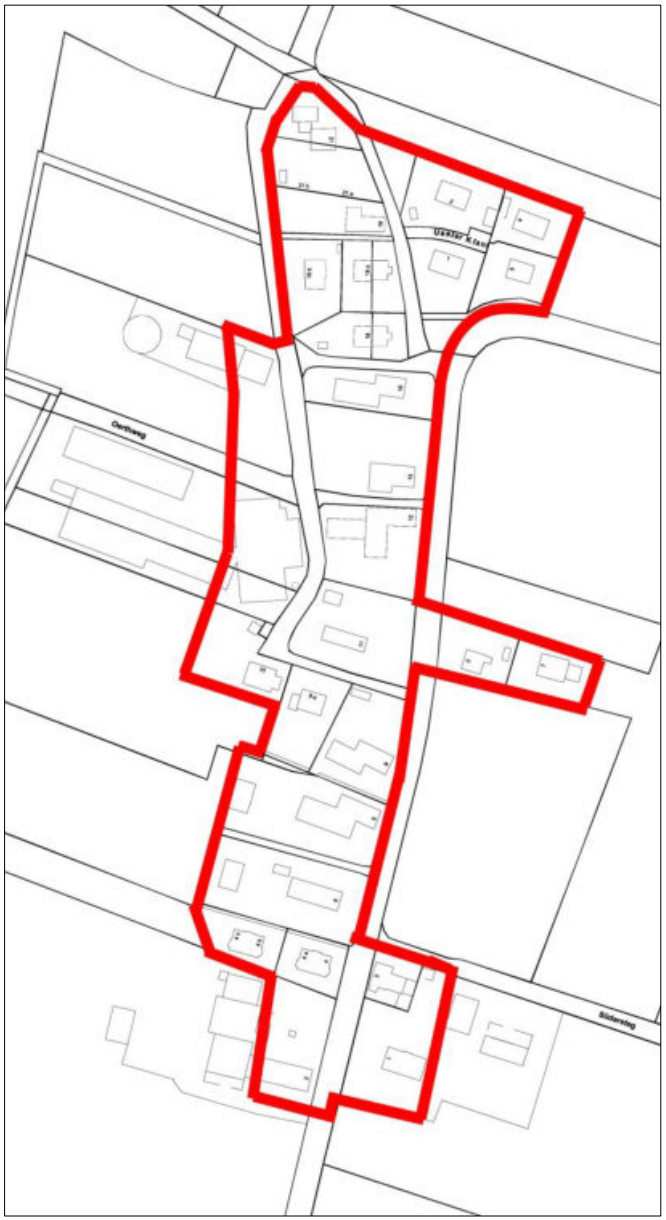
Für die Gemeinde Süderende wurde kein Flächennutzungsplan aufgestellt.

Planausschnitt Regionalplan
(ohne Maßstab)

Die ungefähre Lage der regionalplanerisch festgelegten Baugebietsgrenzen ist in der Planskizze rechts – rote Linie – dargestellt.

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

Der östlich gelegene Ortsteil „Klein-Dunsum“ ist durch diese „Baugebietsgrenzen“ nicht erfasst.



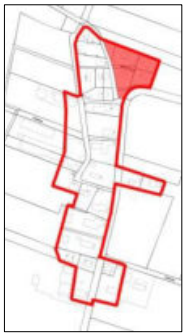
Planskizze (ohne Maßstab)

- Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – **B-Plan Nr. 1** (2010)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder

Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab),
Reines Wohngebiet, Einzelhausbebauung

Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – **B-Plan Nr. 1** (2010)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder

Liegenschaftsauszug (ohne Maßstab)

Bewertung:

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

Nicht überplante Siedlungsbereiche

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Kamp 21a/21b	baulich nicht genutzt	**B**
2	Kamp 19	hinterer Grundstücksbereich	**B**
3	Kamp 13	hinterer Grundstücksbereich	**B**
4	Kamp 11	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)**

Nicht überplante Bereiche / § 34 BauGB

Nicht überbaute Bereiche / Baulücken

1

Zeitreihen: Einwohnerentwicklung / Entwicklung Wohneinheiten

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	79
2001	78
2002	84
2003	89
2004	82
2005	81
2006	67
2007	65
2008	62
2009	64
2010	64
2011	67
2012	67
2013	70
2014	71
2015	77
2016	74
2017	72
2018	71
2019	65
2020	67

Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	42
31.12.2001	42
31.12.2002	43
31.12.2003	44
31.12.2004	44
31.12.2005	44
31.12.2006	44
31.12.2007	48
31.12.2008	48
31.12.2009	49
31.12.2010	55
31.12.2011	59
31.12.2012	59
31.12.2013	61
31.12.2014	61
31.12.2015	61
31.12.2016	61
31.12.2017	61
31.12.2018	63
31.12.2019	63
31.12.2020	63

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) =

3 Wohnungen

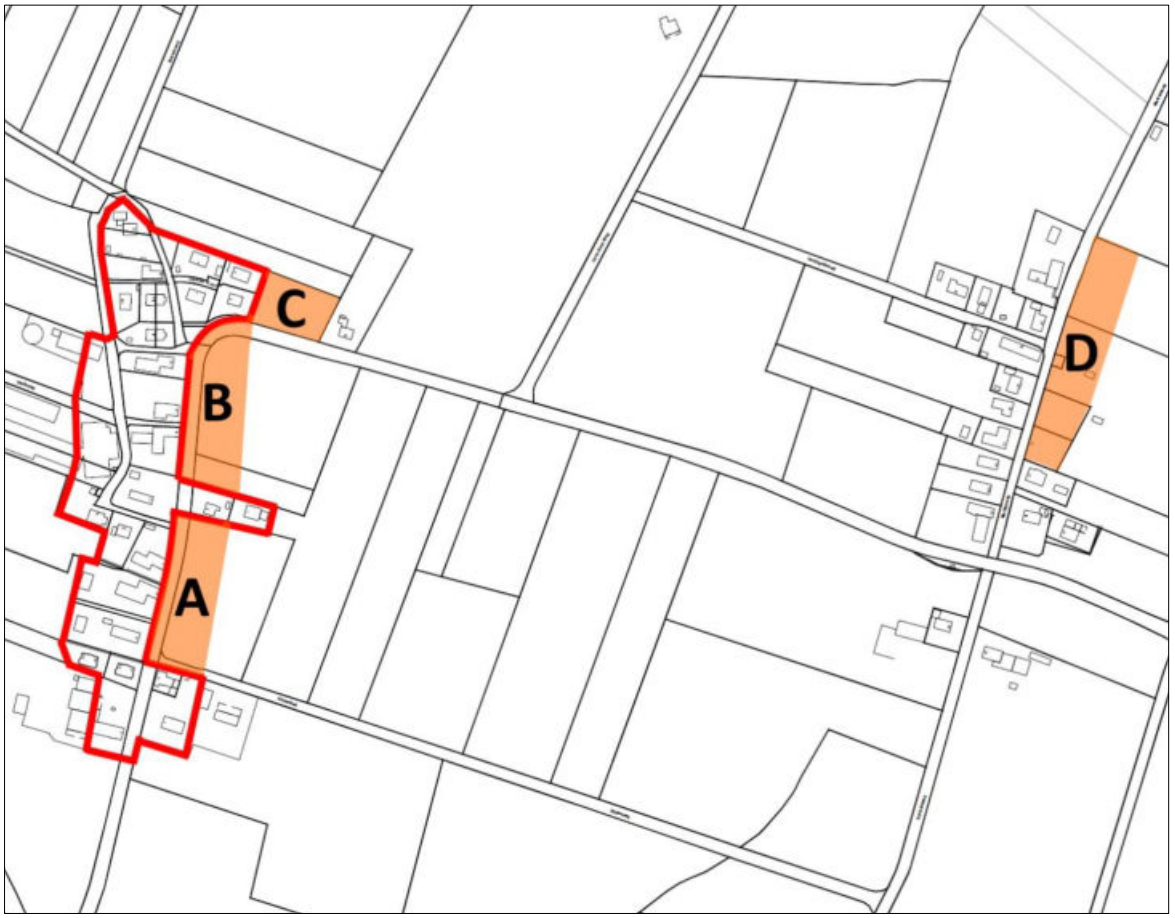
Abzüglich der Wohnraumpotenziale in B-Plan-Gebieten und sonstigen Siedlungsbereichen (§ 34) =

- 0 Wohnungen

Verbleiben 3 Wohnungen

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036 gesamt =
3 Wohnungen

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Siedlungserweiterungsfläche, z.B.

A

Baugebietsgrenze gem. Regionalplan

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen - Bewertungskriterien

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

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Flächengröße und städtebauliche Verträglichkeit

Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

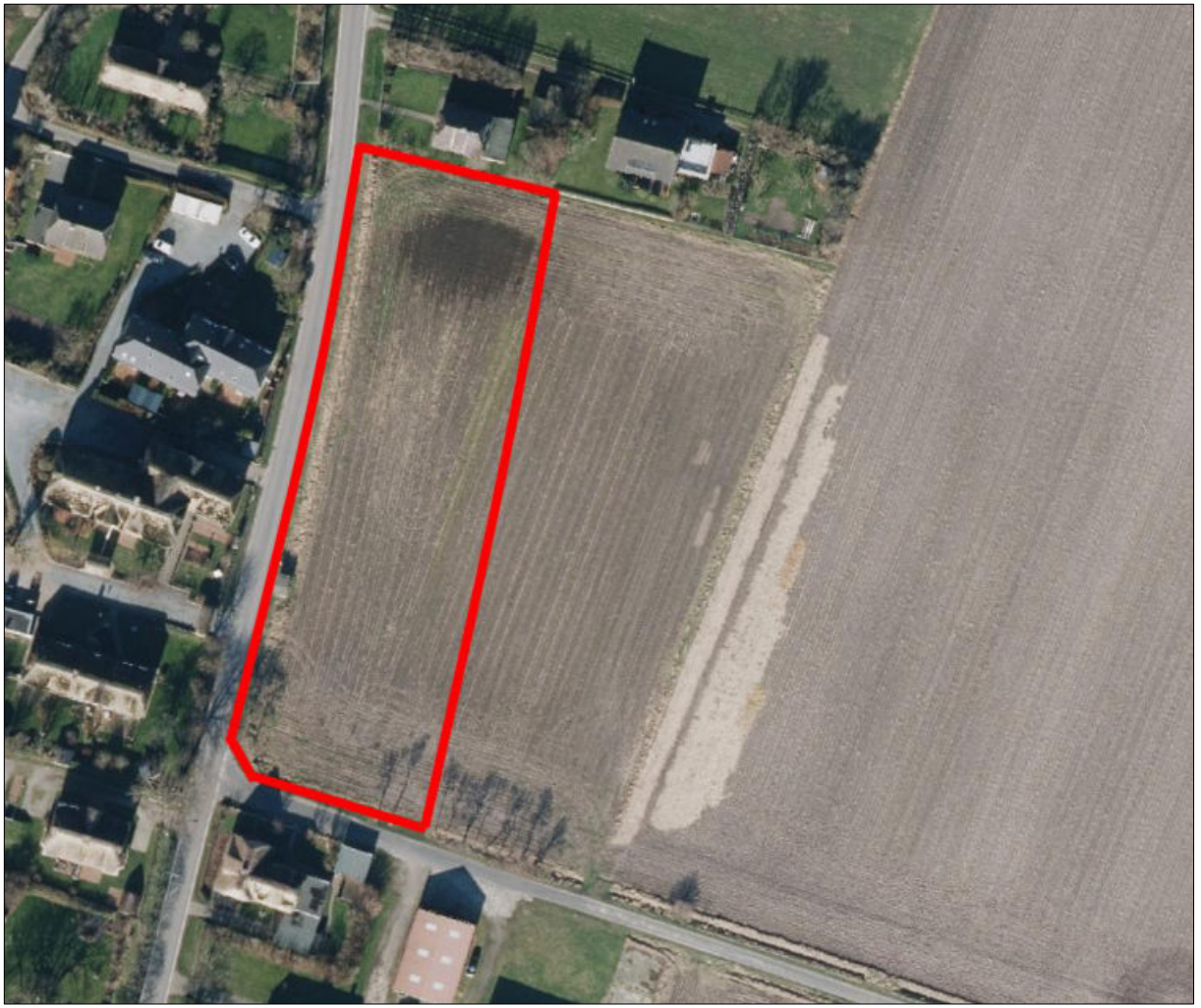
Fläche A = ca. 0,5 ha
Fläche B = ca. 0,5 ha
Fläche C = ca. 0,25 ha
Fläche D = ca. 0,65 ha

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

Alle Flächen unterliegen ggfs. landwirtschaftlichen Immissionen aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Bewertung Fläche A



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche A:

Ackernutzung.

Gute Erschließbarkeit über die Hauptstraße (L 214) und die südlich gelegene Straße „Südersteg“.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Bestehende Straßenbäume im südlichen Teilbereich sind zu erhalten.

Die bauliche Entwicklung dieses Bereichs würde nachhaltig das Ortsbild und die Siedlungsstruktur von Groß-Dunsum stärken, da hier erstmalig die „Hauptstraße“ (L 214) beidseitig durch bauliche Nutzungen und Anlagen geprägt werden würde.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Bewertung Fläche B

Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche B:

Grünlandnutzung.

Gute Erschließbarkeit über die Hauptstraße (L 214).

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Bestehende Gehölzgruppen an der Hauptstraße sind zu erhalten.

Die bauliche Entwicklung dieses Bereichs würde nachhaltig das Ortsbild und die Siedlungsstruktur von Groß-Dunsum stärken, da hier erstmalig die „Hauptstraße“ (L 214) beidseitig durch bauliche Nutzungen und Anlagen geprägt werden würde.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Bewertung Fläche C

Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche C:

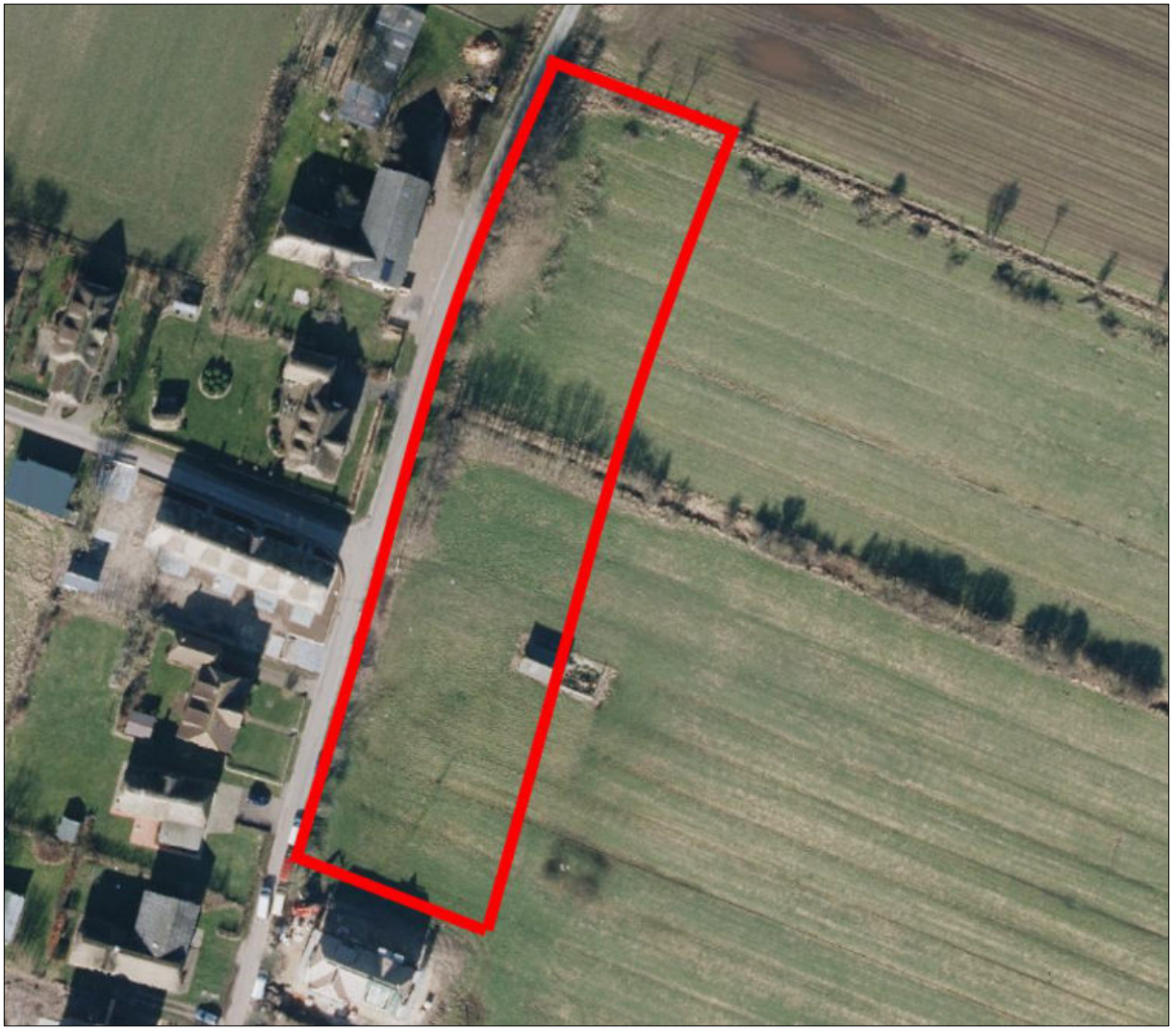
Grünlandnutzung.

Gute Erschließbarkeit über die Hauptstraße.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Bestehende Knicks / Baumreihen an den Gebietsrändern sind zu erhalten.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Bewertung Fläche D



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche D:

Grünlandnutzung.

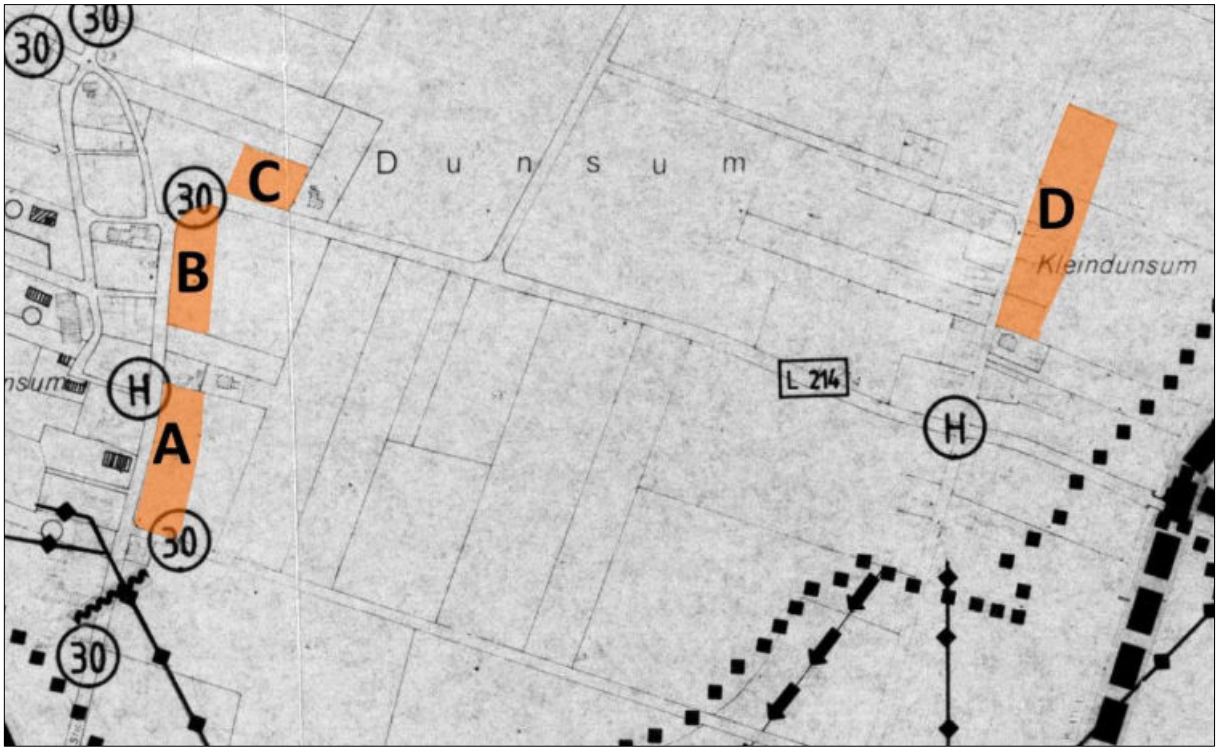
Gute Erschließbarkeit über die Hauptstraße.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Bestehende Knicks / Baumreihen sind zu erhalten.

Die bauliche Entwicklung dieses Bereichs würde nachhaltig das Ortsbild und die Siedlungsstruktur von Klein-Dunsum stärken, da hier erstmalig der „Merkemweg“ beidseitig durch bauliche Nutzungen und Anlagen geprägt werden würde.

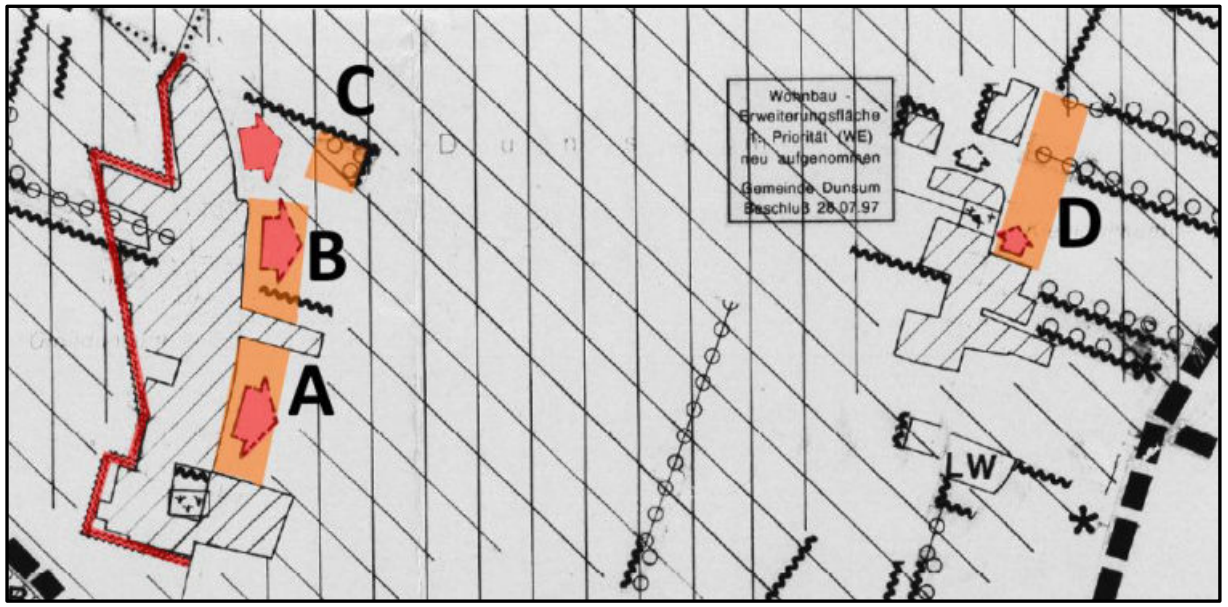
Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan
Plan: Analyse + Konflikte



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

Konflikte sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan
Plan: Maßnahmen + Entwicklung



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

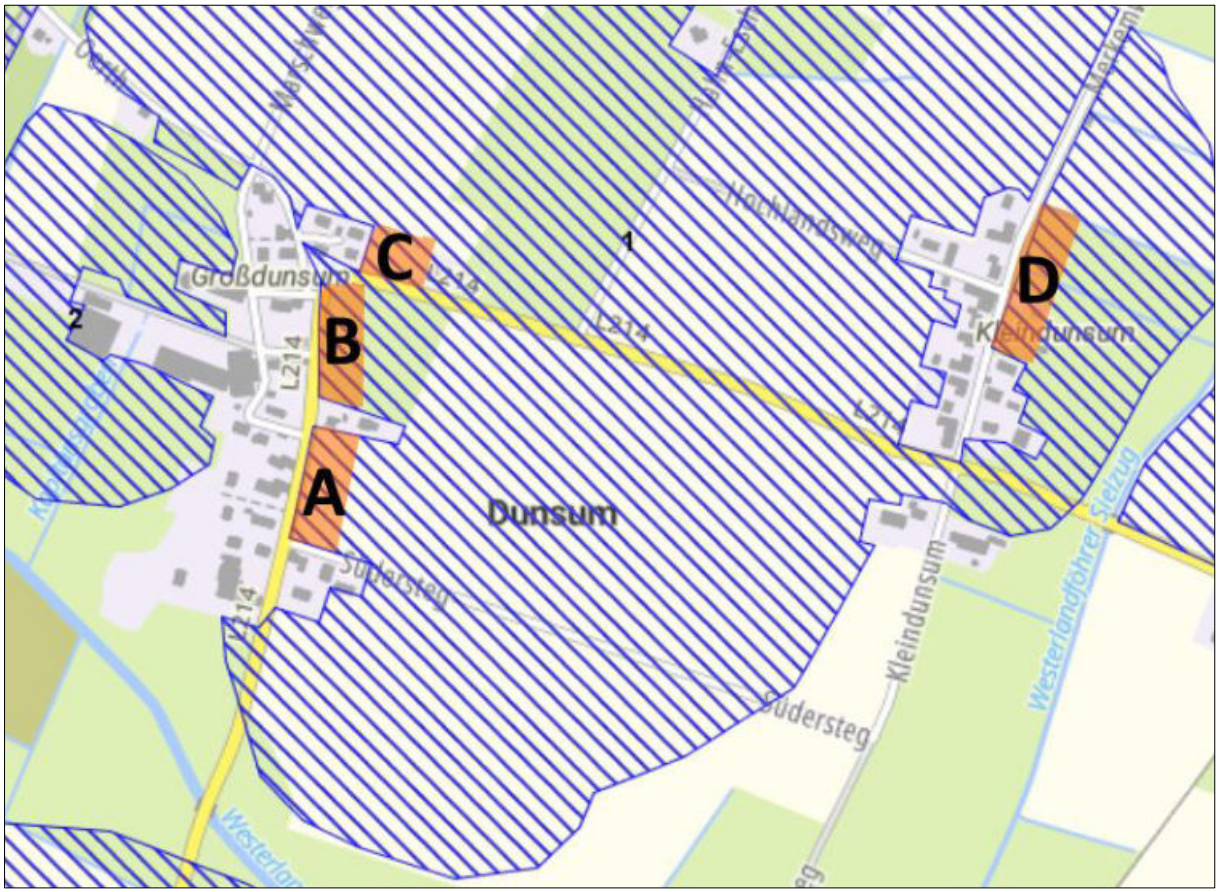
Alle empfohlenen Siedlungserweiterungsflächen entsprechen der landschaftsplanerischen Festlegung der möglichen Erweiterungen von Wohnbauflächen („rote Pfeile“).

Die „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ im Westen von Groß-Dunsum wird eingehalten und durch die Flächen A, B, C und D nicht tangiert oder überschritten.

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

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Denkmalschutz

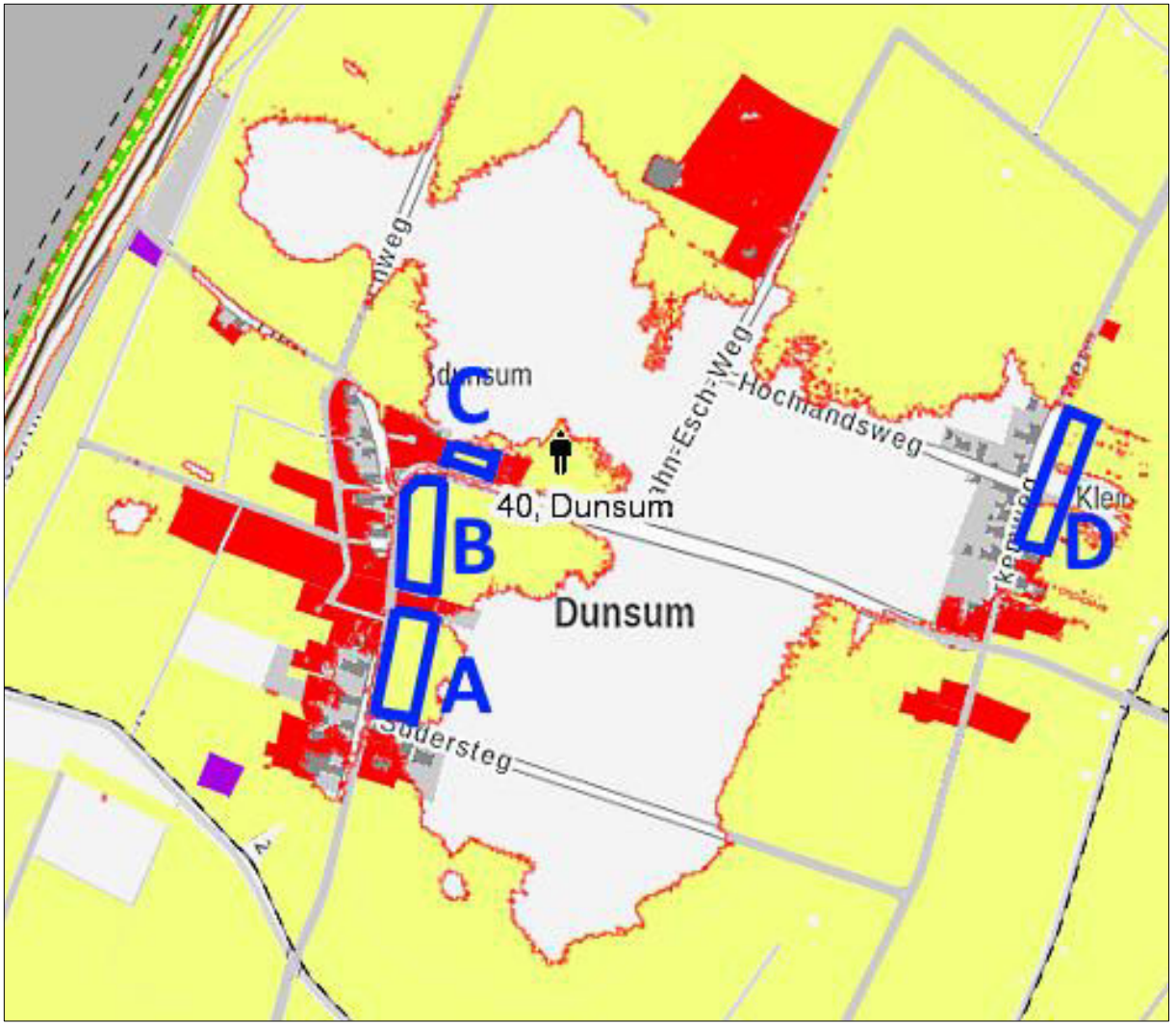


Quelle: Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein (ohne Maßstab)

Die potenziellen Siedlungserweiterungsflächen der Gemeinde Dunsum liegen ausnahmslos innerhalb von „Archäologischen Interessensgebieten“.

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

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Hochwasserrisikogebiet



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.

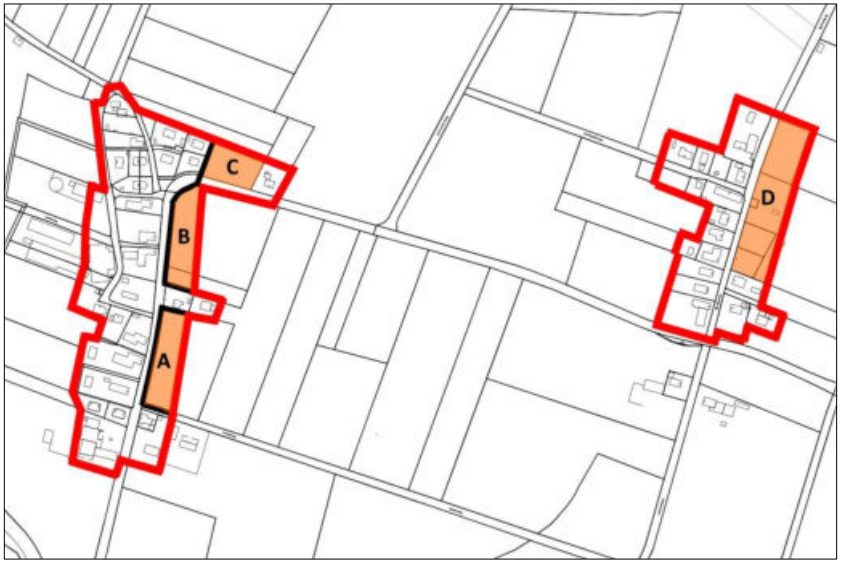
Blau umrandet = Siedlungserweiterungs-flächen.

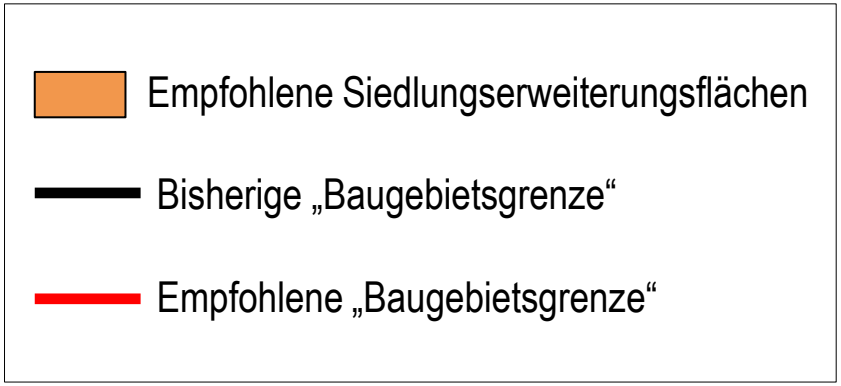
Betroffen hiervon sind alle potenziellen Siedlungserweiterungsflächen (bis auf kleiner Teilfläche des Bereichs D).

Innerhalb der potenziellen Hochwasserbe-reiche sind bauliche Maßnahmen zur Vermei-dung oder Minderung von Hochwasser-schäden umzusetzen.

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

Planskizze (ohne Maßstab) – bisherige Baugebietsgrenzen



Planskizze (ohne Maßstab) – empfohlene Baugebietsgrenzen

Aufgrund der gleichwertigen städtebaulichen Bewertung aller vier potenziellen Entwicklungsflächen, können keine Priorisierungen einzelner Flächen vorgenommen werden, die vorrangig in die Entwicklungsüberlegungen eingestellt werden sollten.