



Ortsentwicklungskonzept der Gemeinden Dagebüll und Ockholm

Vertiefungsworkshop „Wohnen und Siedlungsentwicklung“ am
26.04.2022







BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG

BÜRGERMEISTERIN CLAUDIA WEINBRANDT
&
BÜRGERMEISTER KURT HINRICHSEN



DAS TEAM

B2K und dn Ingenieure

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Stadtplanung und Beteiligungsverfahren

- Michael Helten
- Tatjana Rech

dau-schmidt ■ tornow

Kommunikation und Moderation für Beteiligungsverfahren

- Wulf Dau-Schmidt

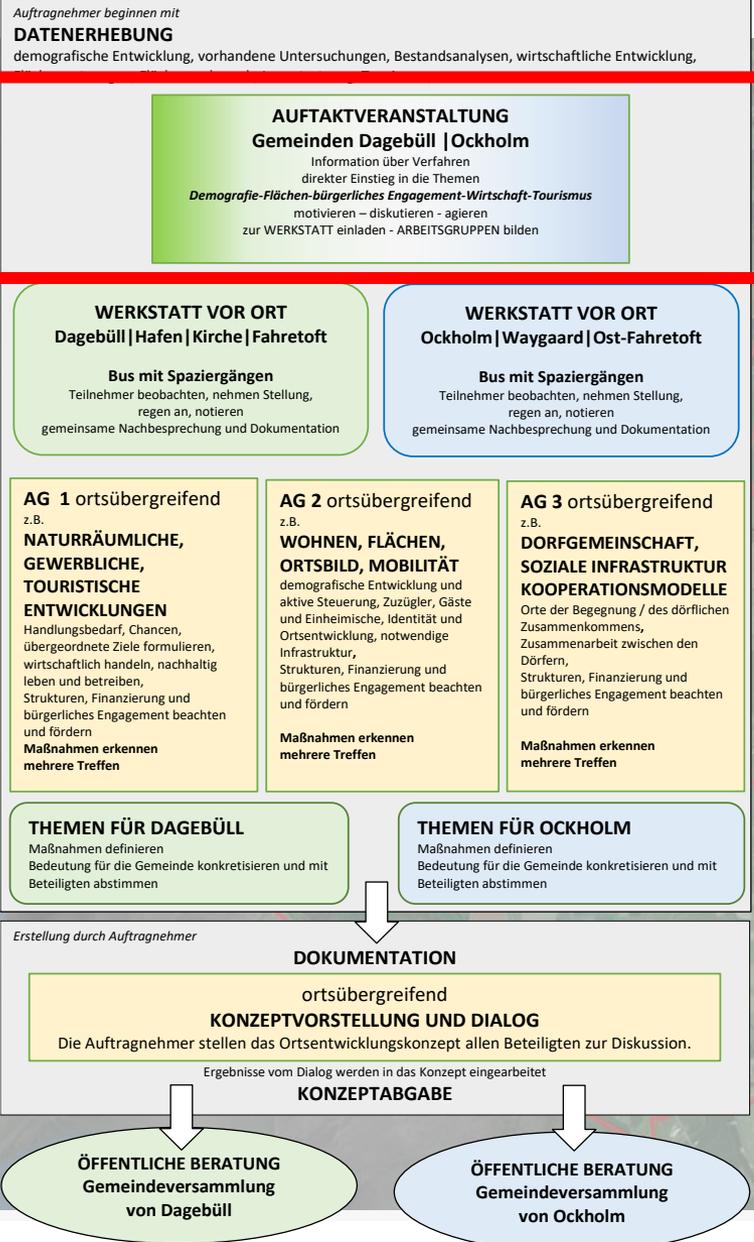
GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung



Stadtplanung und Beteiligungsverfahren

- Guntram Blank





Werkstätten vor Ort

- **Samstag 27. November 2021, 11:00 Uhr**
Treffpunkt Alte Schule Ockholm
- **Samstag 04. Dezember 2021, 11:00 Uhr**
Treffpunkt Schmidt Reisen

Auftragnehmer beginnen mit
DATENERHEBUNG
demografische Entwicklung, vorhandene Untersuchungen, Bestandsanalysen, wirtschaftliche Entwicklung, Flächennutzungen, Flächenverbrauch, Inwertsetzung, Tourismus, ...

AUFTAKTVERANSTALTUNG
Gemeinden Dagebüll | Ockholm
Information über Verfahren
direkter Einstieg in die Themen
Demografie-Flächen-bürgerliches Engagement-Wirtschaft-Tourismus
motivieren – diskutieren – agieren
zur WERKSTATT einladen - ARBEITSGRUPPEN bilden

WERKSTATT VOR ORT
Dagebüll | Hafen | Kirche | Fahretoft
Bus mit Spaziergängen
Teilnehmer beobachten, nehmen Stellung,
regen an, notieren
gemeinsame Nachbesprechung und Dokumentation

WERKSTATT VOR ORT
Ockholm | Waygaard | Ost-Fahretoft
Bus mit Spaziergängen
Teilnehmer beobachten, nehmen Stellung,
regen an, notieren
gemeinsame Nachbesprechung und Dokumentation



AG 1 ortsübergreifend
z.B.
NATURRÄUMLICHE, GEWERBLICHE, TOURISTISCHE ENTWICKLUNGEN
Handlungsbedarf, Chancen, übergeordnete Ziele formulieren, wirtschaftlich handeln, nachhaltig leben und betreiben, Strukturen, Finanzierung und bürgerliches Engagement beachten und fördern
Maßnahmen erkennen mehrere Treffen

AG 2 ortsübergreifend
z.B.
WOHNEN, FLÄCHEN, ORTSBILD, MOBILITÄT
demografische Entwicklung und aktive Steuerung, Zuzügler, Gäste und Einheimische, Identität und Ortsentwicklung, notwendige Infrastruktur, Strukturen, Finanzierung und bürgerliches Engagement beachten und fördern
Maßnahmen erkennen mehrere Treffen

AG 3 ortsübergreifend
z.B.
DORFGEMEINSCHAFT, SOZIALE INFRASTRUKTUR KOOPERATIONSMODELLE
Orte der Begegnung / des dörflichen Zusammenkommens, Zusammenarbeit zwischen den Dörfern, Strukturen, Finanzierung und bürgerliches Engagement beachten und fördern
Maßnahmen erkennen mehrere Treffen

THEMEN FÜR DAGEBÜLL
Maßnahmen definieren
Bedeutung für die Gemeinde konkretisieren und mit Beteiligten abstimmen

THEMEN FÜR OCKHOLM
Maßnahmen definieren
Bedeutung für die Gemeinde konkretisieren und mit Beteiligten abstimmen



Erstellung durch Auftragnehmer

DOKUMENTATION

ortsübergreifend
KONZEPTVORSTELLUNG UND DIALOG
Die Auftragnehmer stellen das Ortsentwicklungskonzept allen Beteiligten zur Diskussion.
Ergebnisse vom Dialog werden in das Konzept eingearbeitet

KONZEPTABGABE

ÖFFENTLICHE BERATUNG
Gemeindeversammlung
von Dagebüll

ÖFFENTLICHE BERATUNG
Gemeindeversammlung
von Ockholm

Auftragnehmer beginnen mit

DATENERHEBUNG

demografische Entwicklung, vorhandene Untersuchungen, Bestandsanalysen, wirtschaftliche Entwicklung, Flächennutzungen, Flächenverbrauch, Inwertsetzung, Tourismus, ...

AUFTAKTVERANSTALTUNG

Gemeinden Dagebüll | Ockholm

Information über Verfahren
direkter Einstieg in die Themen

Demografie-Flächen-bürgerliches Engagement-Wirtschaft-Tourismus
motivieren – diskutieren – agieren
zur WERKSTATT einladen - ARBEITSGRUPPEN bilden

WERKSTATT VOR ORT Dagebüll | Hafen | Kirche | Fahretoft

Bus mit Spaziergängen

Teilnehmer beobachten, nehmen Stellung,
regen an, notieren
gemeinsame Nachbesprechung und Dokumentation

WERKSTATT VOR ORT Ockholm | Waygaard | Ost-Fahretoft

Bus mit Spaziergängen

Teilnehmer beobachten, nehmen Stellung,
regen an, notieren
gemeinsame Nachbesprechung und Dokumentation



AG 1 ortsübergreifend z.B.

NATURRÄUMLICHE, GEWERBLICHE, TOURISTISCHE ENTWICKLUNGEN

Handlungsbedarf, Chancen,
übergeordnete Ziele formulieren,
wirtschaftlich handeln, nachhaltig
leben und betreiben,
Strukturen, Finanzierung und
bürgerliches Engagement beachten
und fördern

**Maßnahmen erkennen
mehrere Treffen**

AG 2 ortsübergreifend z.B.

WOHNEN, FLÄCHEN, ORTSBILD, MOBILITÄT

demografische Entwicklung und
aktive Steuerung, Zuzügler, Gäste
und Einheimische, Identität und
Ortsentwicklung, notwendige
Infrastruktur,
Strukturen, Finanzierung und
bürgerliches Engagement beachten
und fördern

**Maßnahmen erkennen
mehrere Treffen**

AG 3 ortsübergreifend z.B.

DORFGEMEINSCHAFT, SOZIALE INFRASTRUKTUR KOOPERATIONSMODELLE

Orte der Begegnung / des dörflichen
Zusammenkommens,
Zusammenarbeit zwischen den
Dörfern,
Strukturen, Finanzierung und
bürgerliches Engagement beachten
und fördern

**Maßnahmen erkennen
mehrere Treffen**

26.04.2022

05.05.2022

09.05.2022



THEMEN FÜR DAGEBÜLL

Maßnahmen definieren
Bedeutung für die Gemeinde konkretisieren und mit
Beteiligten abstimmen

THEMEN FÜR OCKHOLM

Maßnahmen definieren
Bedeutung für die Gemeinde konkretisieren und mit
Beteiligten abstimmen

Erstellung durch Auftragnehmer

DOKUMENTATION

ortsübergreifend

KONZEPTVORSTELLUNG UND DIALOG

Die Auftragnehmer stellen das Ortsentwicklungskonzept allen Beteiligten zur Diskussion.

Ergebnisse vom Dialog werden in das Konzept eingearbeitet

KONZEPTABGABE

**ÖFFENTLICHE BERATUNG
Gemeindeversammlung
von Dagebüll**

**ÖFFENTLICHE BERATUNG
Gemeindeversammlung
von Ockholm**



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Ausgangslage

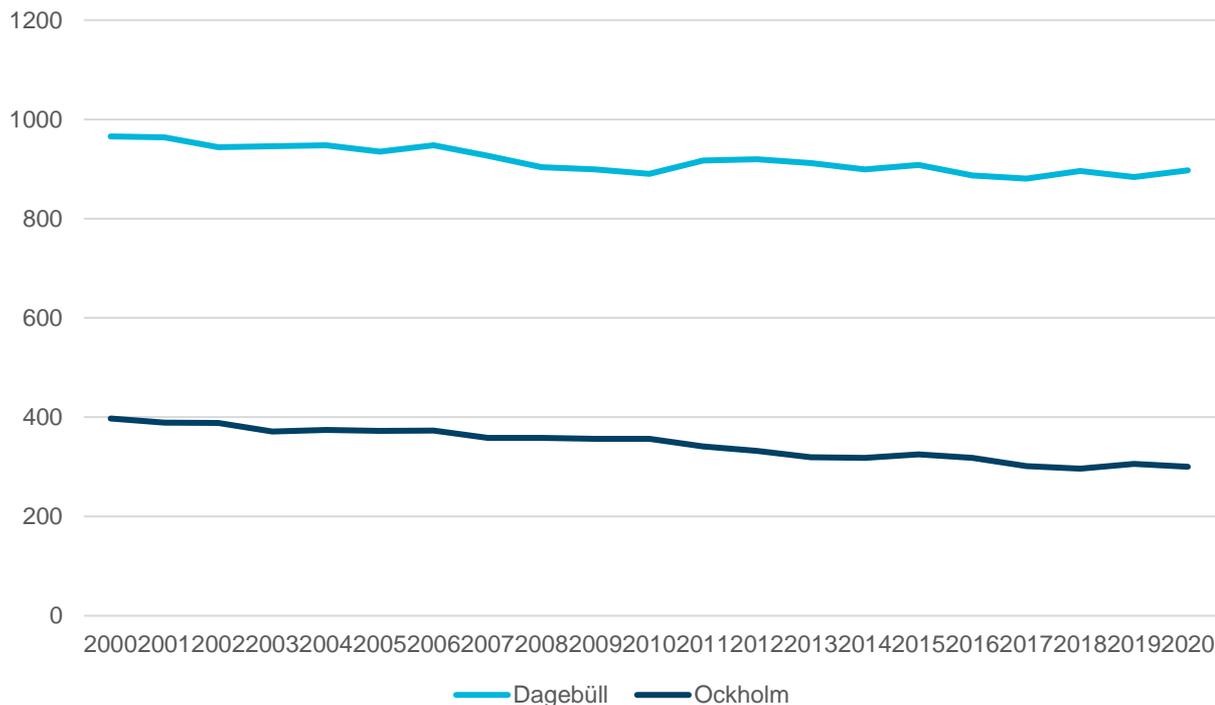
- Der Landesentwicklungsplan und die wohnbauliche Entwicklung in den Gemeinden
- Derzeitige Situation und Entwicklungstendenzen der Wohnraumversorgung
 - Dauerwohnen - Ferienwohnen - Zweitwohnen
- Einblick in Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinden
 - Steuerung bei Neuplanung / Bebauungsplanung
 - Steuerung im baulichen Bestand / städtebauliche Satzungen
- Planungen zur Flächennutzung vor dem Hintergrund der besonderen Siedlungsstruktur der Gemeinden
 - F-Plan Dagebüll - F-Plan Ockholm
- Künftige Siedlungsentwicklung / Entwicklungsperspektiven
 - Innenentwicklung - Außenentwicklung
 - Berücksichtigung der touristischen Entwicklungen



MIT DEN AUGEN DES TEAMS

Statistik

Einwohnerzahlen



Jahr	Dagebüll	Ockholm
2000	966	397
2001	964	389
2002	944	388
2003	946	371
2004	948	374
2005	935	372
2006	948	373
2007	927	358
2008	904	358
2009	899	356
2010	890	356
2011	917	341
2012	920	332
2013	912	319
2014	899	318
2015	908	325
2016	887	318
2017	881	301
2018	896	296
2019	884	306
2020	897	300



MIT DEN AUGEN DES TEAMS

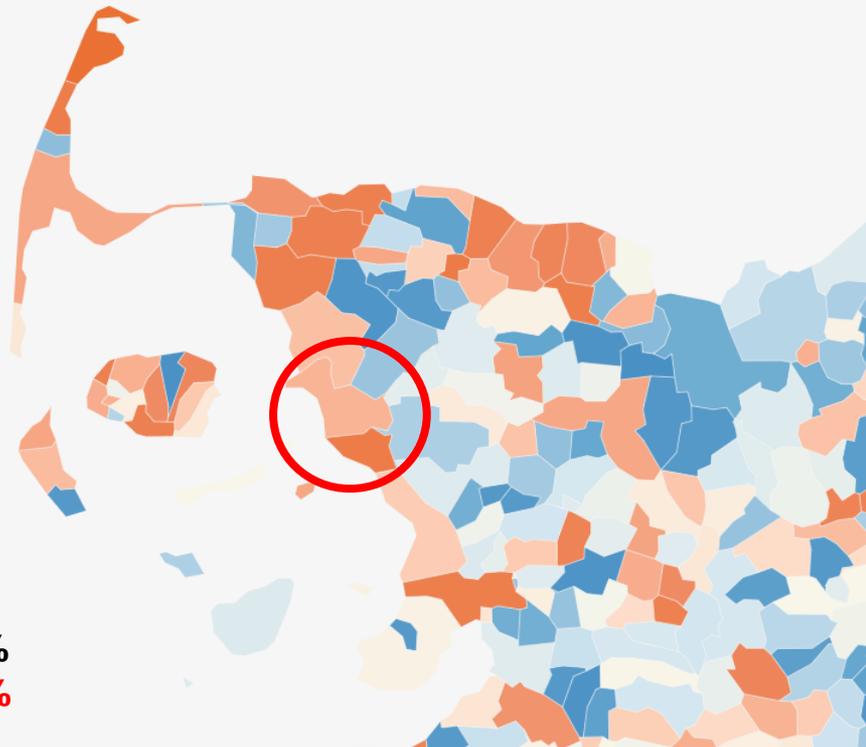
Statistik

Einwohnerzahlen / Bevölkerungsentwicklung (Quelle: NDR.DE)

Welche Gemeinden in Schleswig-Holstein wachsen, welche schrumpfen

Bevölkerungsentwicklung in Gemeinden – im Vergleich der Jahre 2020 und 2000

Veränderung in Prozent



Dagebüll: - 7,70 %

Ockholm: - 32,3 %

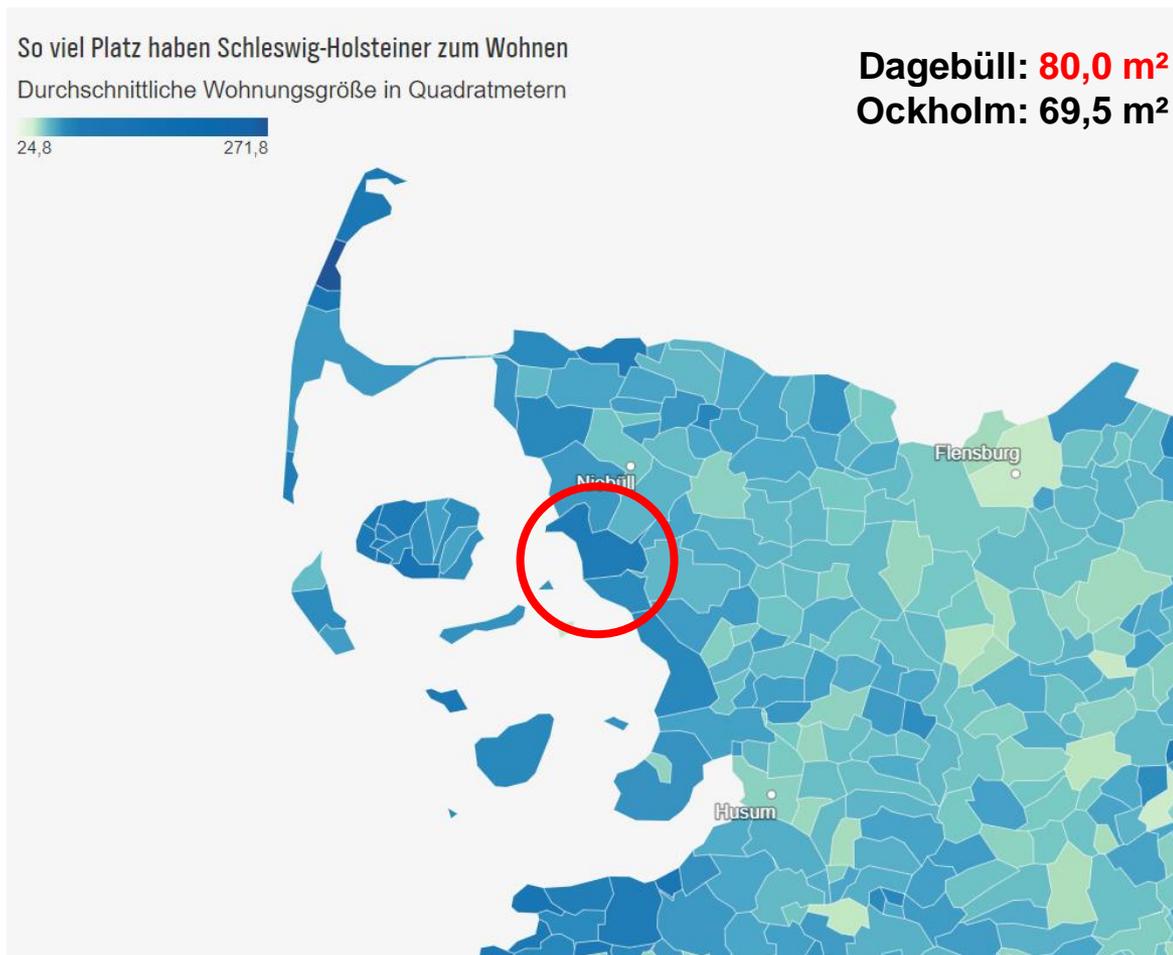
Jahr	Dagebüll	Ockholm
2000	966	397
2001	964	389
2002	944	388
2003	946	371
2004	948	374
2005	935	372
2006	948	373
2007	927	358
2008	904	358
2009	899	356
2010	890	356
2011	917	341
2012	920	332
2013	912	319
2014	899	318
2015	908	325
2016	887	318
2017	881	301
2018	896	296
2019	884	306
2020	897	300



MIT DEN AUGEN DES TEAMS

Statistik

Wohnfläche pro Person (Quelle: NDR.DE)



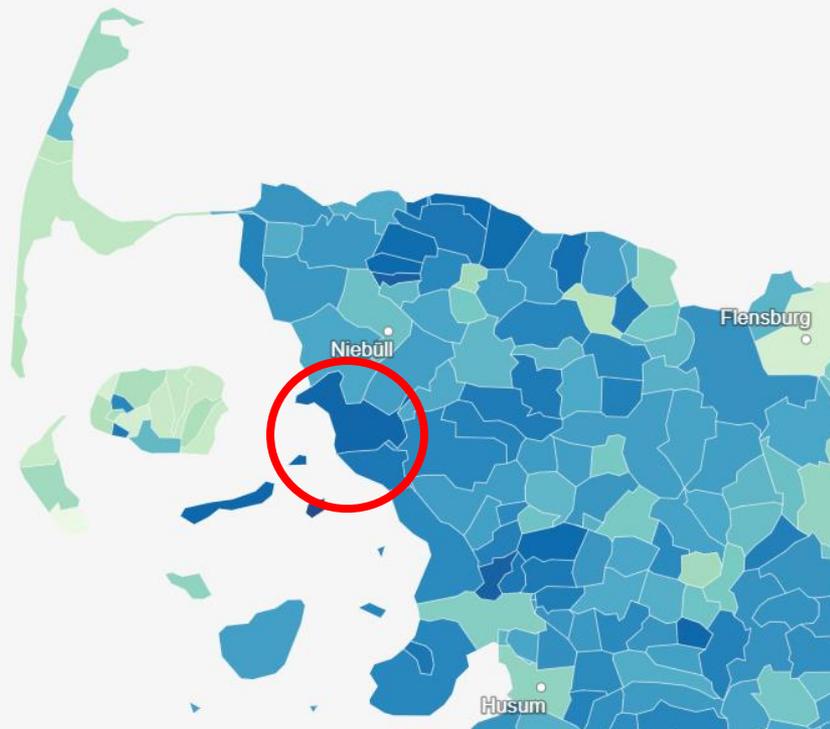
Jahr	Dagebüll	Ockholm
2000	966	397
2001	964	389
2002	944	388
2003	946	371
2004	948	374
2005	935	372
2006	948	373
2007	927	358
2008	904	358
2009	899	356
2010	890	356
2011	917	341
2012	920	332
2013	912	319
2014	899	318
2015	908	325
2016	887	318
2017	881	301
2018	896	296
2019	884	306
2020	897	300

MIT DEN AUGEN DES TEAMS

Statistik

Anteil der Einfamilienhäuser (Quelle: NDR.DE)

Wo es die meisten Einfamilienhäuser in Schleswig-Holstein gibt
in Prozent und im Vergleich zu allen Wohngebäuden



Dagebüll: 90,9 %
Ockholm: 88,2 %

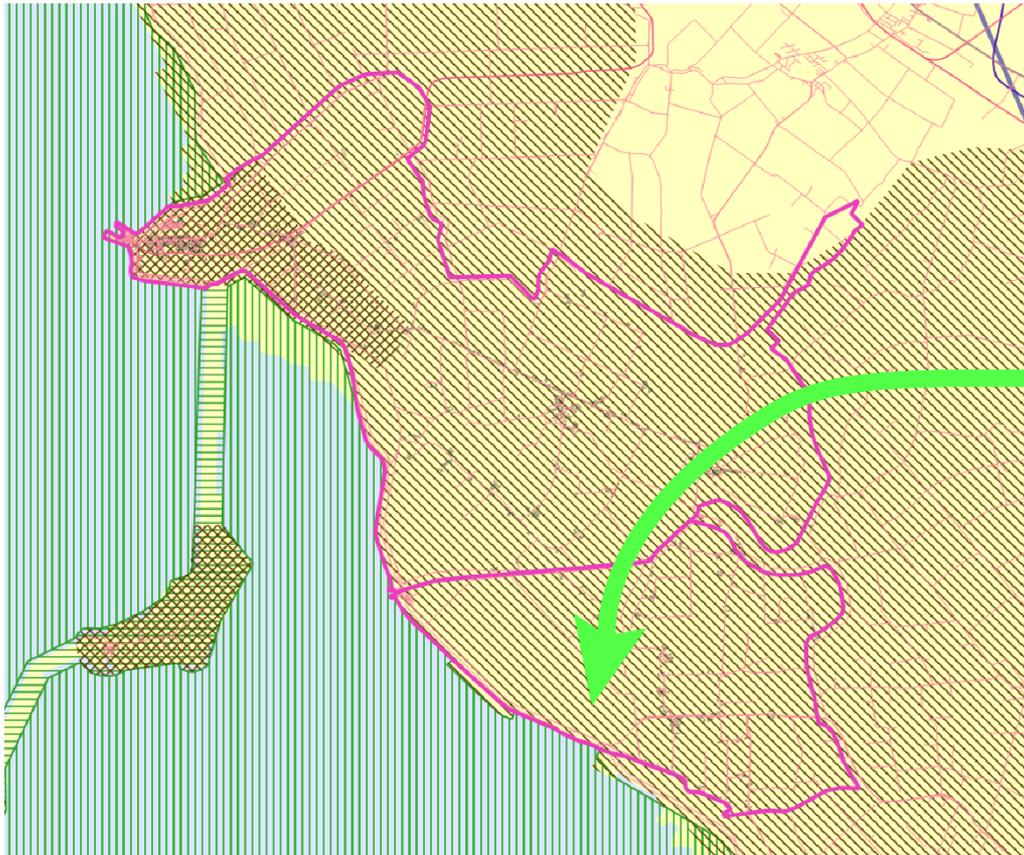
Jahr	Dagebüll	Ockholm
2000	966	397
2001	964	389
2002	944	388
2003	946	371
2004	948	374
2005	935	372
2006	948	373
2007	927	358
2008	904	358
2009	899	356
2010	890	356
2011	917	341
2012	920	332
2013	912	319
2014	899	318
2015	908	325
2016	887	318
2017	881	301
2018	896	296
2019	884	306
2020	897	300



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung / Übergeordnete Vorgaben des Landesentwicklungsplanes

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
Fortschreibung 2020 (ersetzt den LEP 2010)



Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

- Gemeinden im ländlichen Raum
 - Wohnungsneubau 10 % des Wohnungsbestandes am 31.12.2020 im Zeitraum bis 2035
 - Maßgebend ist der Anteil des Dauerwohnens, d.h. Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sind herauszurechnen

Ockholm:

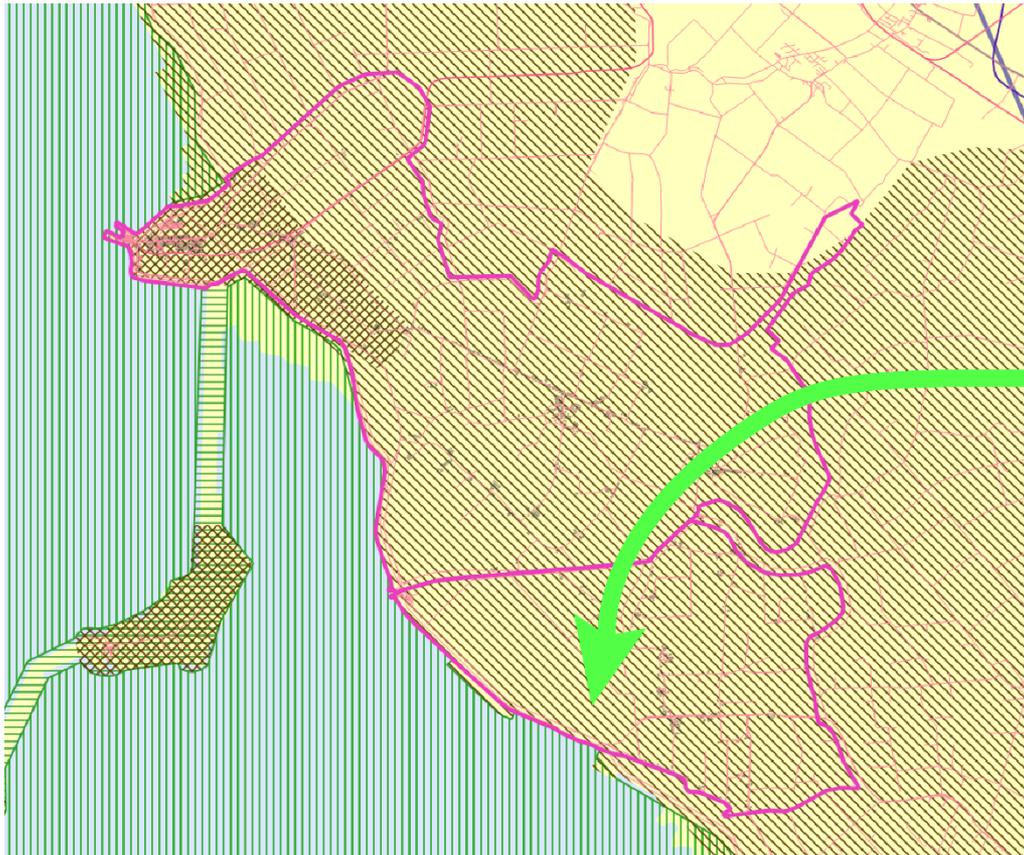
- **196 WE** davon
- **Dauerwohnen: ca. 140 WE (ca. 71 %)**
- **Ferienwohnen: ca. 40 WE (ca. 21 %)**
- **Zweitwohnen: ca. 16 WE (ca. 8 %)**



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung / Übergeordnete Vorgaben des Landesentwicklungsplanes

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
Fortschreibung 2020 (ersetzt den LEP 2010)



Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

- Gemeinden im ländlichen Raum
 - Wohnungsneubau 10 % des Wohnungsbestandes am 31.12.2020 im Zeitraum bis 2035
 - Maßgebend ist der Anteil des Dauerwohnens, d.h. Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sind herauszurechnen

Dagebüll:

- **684 WE** davon
- **Dauerwohnen: ca. 430 WE (ca. 63 %)**
- **Ferienwohnen: ca. 154 WE (ca. 23 %)**
- **Zweitwohnen: ca. 100 WE (ca. 14 %)**



4. Wohnungsmarktprognose

Ausblick nach Föhr und Amrum**Zwischenfazit**

- ▶ Hoher Neubaubedarf auf beiden Inseln bis 2030
(Föhr: 360 Wohnungen; Amrum: 180 Wohnungen)
- ▶ Neubaubedarf ist überwiegend auf den Ersatzbedarf zurückzuführen
(insbesondere durch die Umnutzung von Dauerwohnraum zu touristischen Wohnzwecken)
- ▶ Daher sollte diese Umnutzung durch die Ausschöpfung der bau- und planungsrechtlichen Instrumente verhindert werden



Ausblick nach Föhr und Amrum

Wohnungsmarkt der Inseln hat Einfluss auf die Küstengemeinden
Pendeln zwischen Dagebüll und Föhr nimmt zu

Der Wohnungsdruck steigt

Touristische Entwicklungen schafft Arbeitsplätze
Arbeitende haben einen Bedarf an Wohnraum

Der Wohnungsdruck steigt

Thema Wohnen >noch< keine Kooperation zwischen Kommunen bzw. Ämtern



Planung und Steuerung

Leitziel: Sicherung von Dauerwohnraum unter Wahrung der touristischen Attraktivität



Entwicklungsziele

Sicherung von Dauerwohnraum
im Bestand

Gesteuerte Entwicklung des
Ferienwohnungsbestands

Schaffung von bezahlbarem
Dauerwohnraum

Unterbindung von
Zweitwohnsitzen

Maßnahmen und Instrumente für die Umsetzung

Vergabe kommunaler
Grundstücke in Erbpacht

Absicherung mit
städtebaulichen Satzungen
und Verträgen

Ausweisung von Sonder-
gebieten Dauerwohnen und
Touristenbeherbergung

Unterstützung von
genossenschaftlichen
Wohnformen

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Kommunaler
Wohnungsbau

Ausblick nach Föhr und Amrum

GEWOS GmbH | Ergebnisse des modellhaften Wohnungsmarktkonzepts für Föhr und Amrum | Datum 25.09.2017



Wohnungsneubau

Leitziel: Mehr Wohnraum für die Dauerwohnbevölkerung



Entwicklungsziele

Zusätzlicher
Wohnungsneubau

Diversifizierung des
Wohnungsangebots

Nachverdichtung im
Bestand

Maßnahmen und Instrumente für die Umsetzung

Schaffung familiengerechter
Wohnungsangebote für die
einheimische
Wohnbevölkerung

Schaffung von attraktiven
(barrierearmen) Wohnungs-
angeboten als Alternative zum
Einfamilienhaus

Nachverdichtung im Bestand
ermöglichen/ höhere bauliche
Dichten prüfen

Ausweisung von Neubau-
flächen und Aktivierung von
Nachverdichtungspotenzialen

Flächenerwerb von
Grundstücken ohne Baurecht
für Wohnen durch Kommunen

Kooperation zwischen
Kommune, Investoren und
lokalen Akteuren

Ausblick nach Föhr und Amrum

GEWOS GmbH | Ergebnisse des modellhaften Wohnungsmarktkonzepts für Föhr und Amrum | Datum 25.09.2017



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Was sagen die Zahlen aus und welche Möglichkeiten der Steuerung gibt es für die Gemeinden?

Schlussfolgerungen

- Der Anteil an Dauerwohnen wird zurückgedrängt und der Anteil an Ferienwohnungen und Zweitwohnungen steigt an.

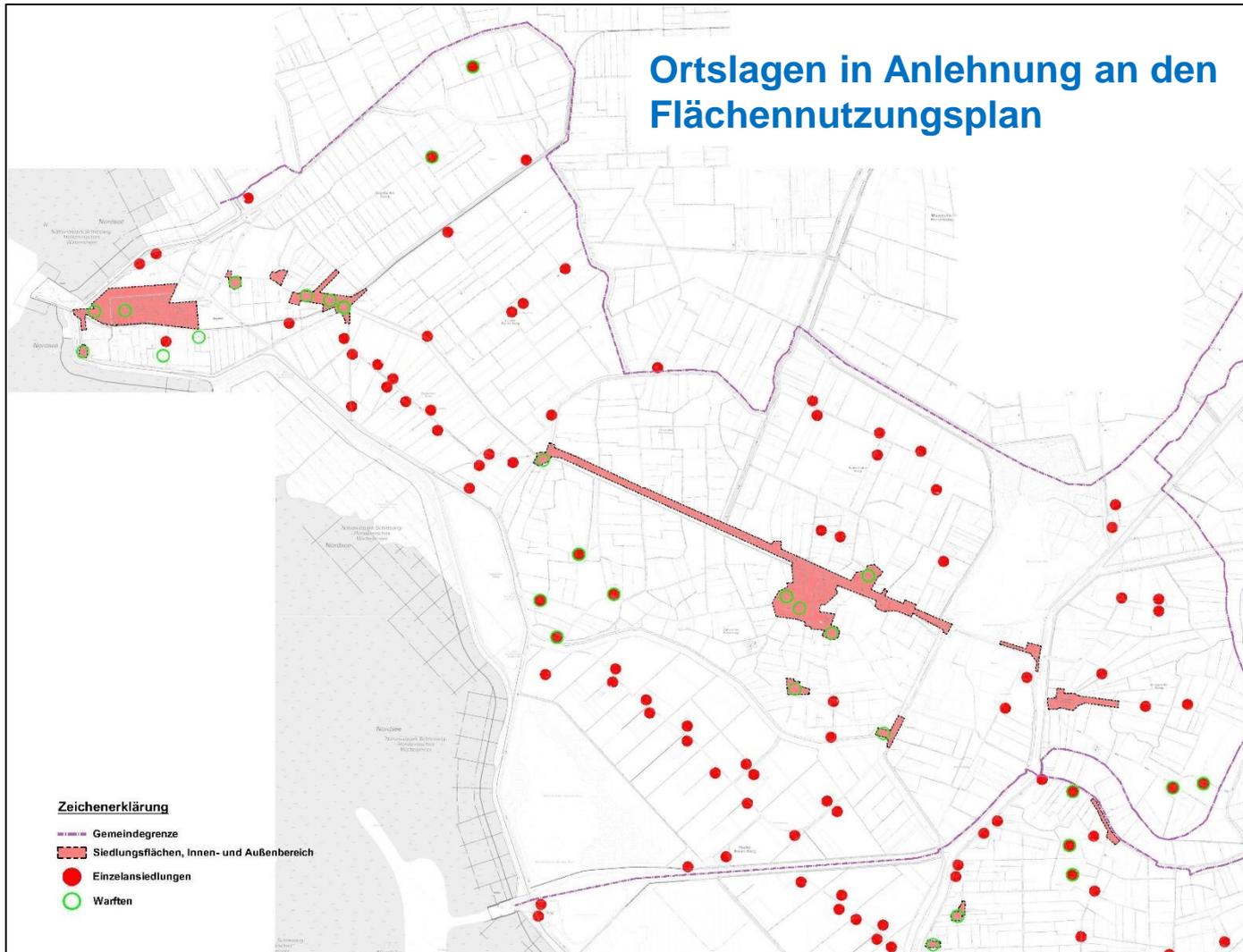
Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinden

- Steuerung bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen über den Bebauungsplan
 - Ausschluss von Zweitwohnungen
 - Steuerung des Anteils von Ferienwohnungen (z.B. einer Dauerwohnung zugeordnet und untergeordnet)
- Steuerung im baulichen Bestand durch den Erlass städtebaulicher Satzungen mit der Zielsetzung, Zweitwohnungen zu steuern / zu begrenzen
 - Satzung nach § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion)
 - Satzung nach § 172 BauGB (Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung)



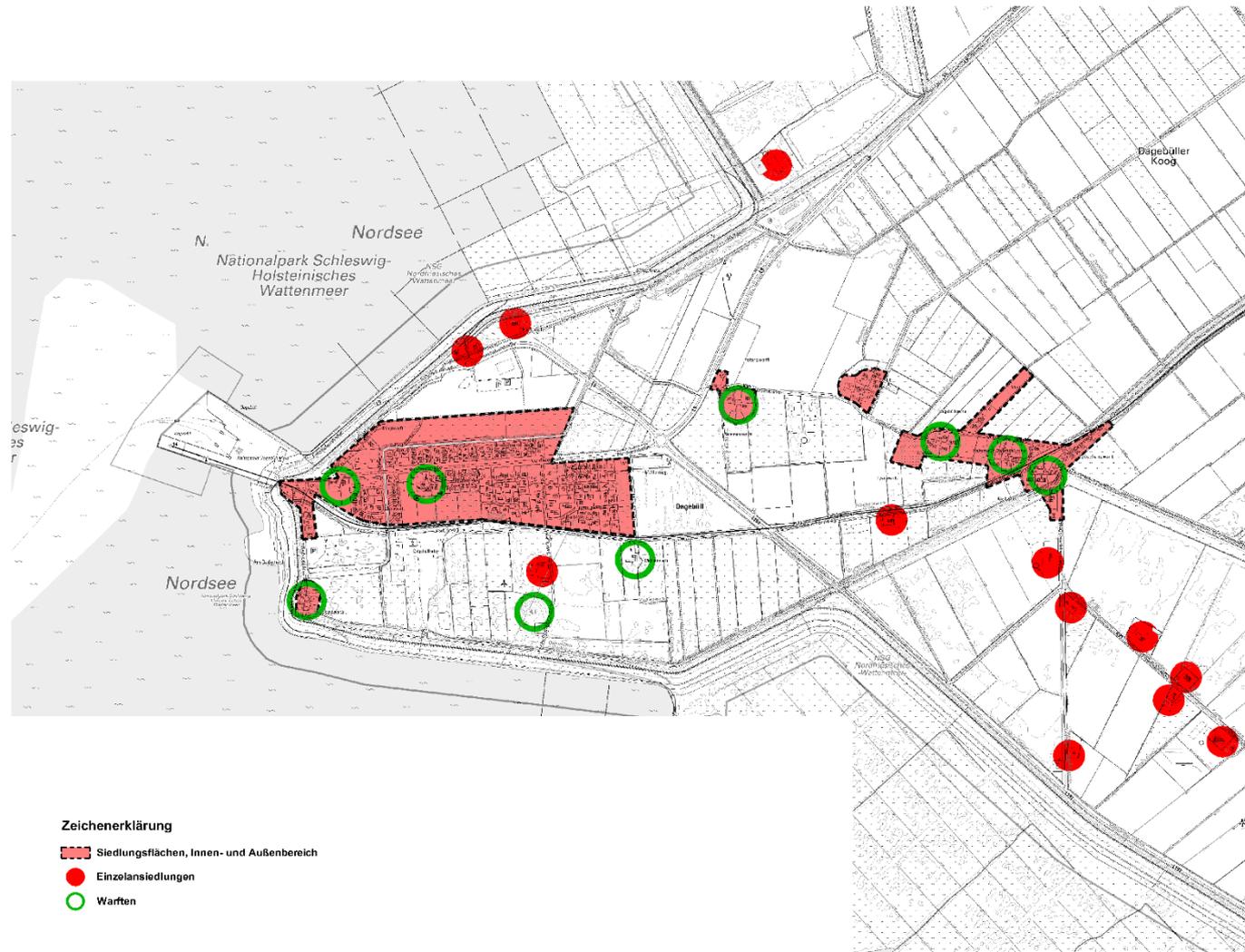
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Dagebüll

Ortslagen in Anlehnung an den
Flächennutzungsplan

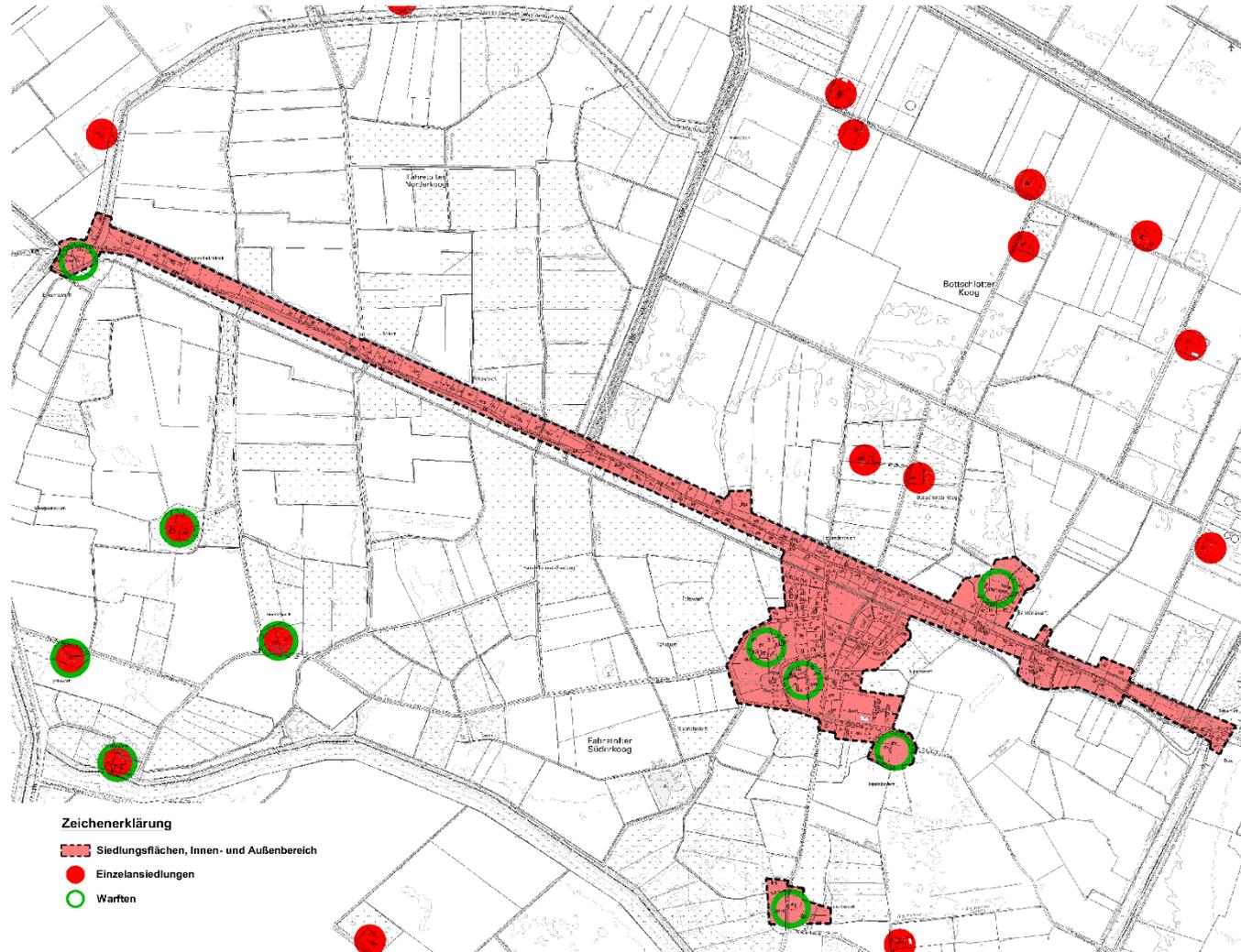
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Dagebüll (Hafen und Kirche)



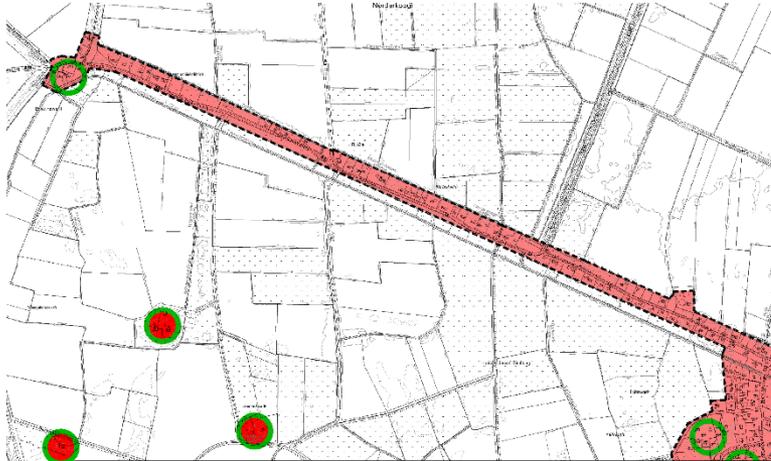
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Dagebüll (Fahretoft)

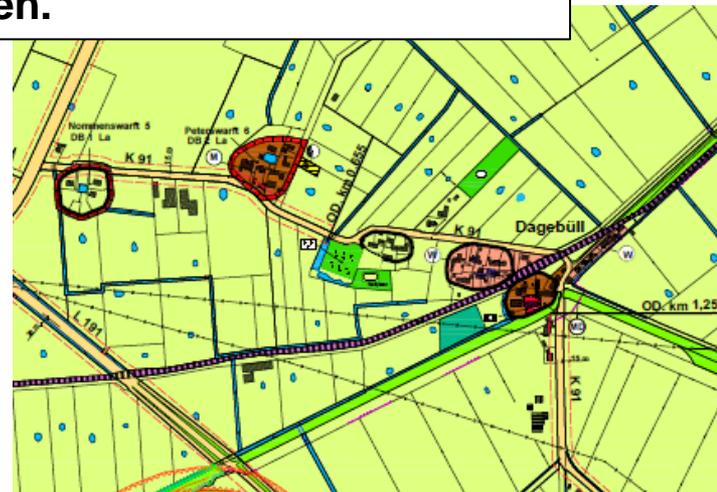
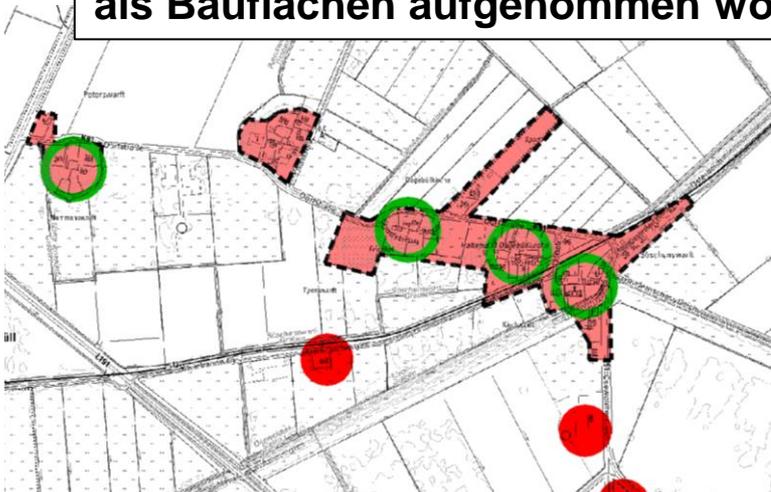


„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Dagebüll (Fahretoft)



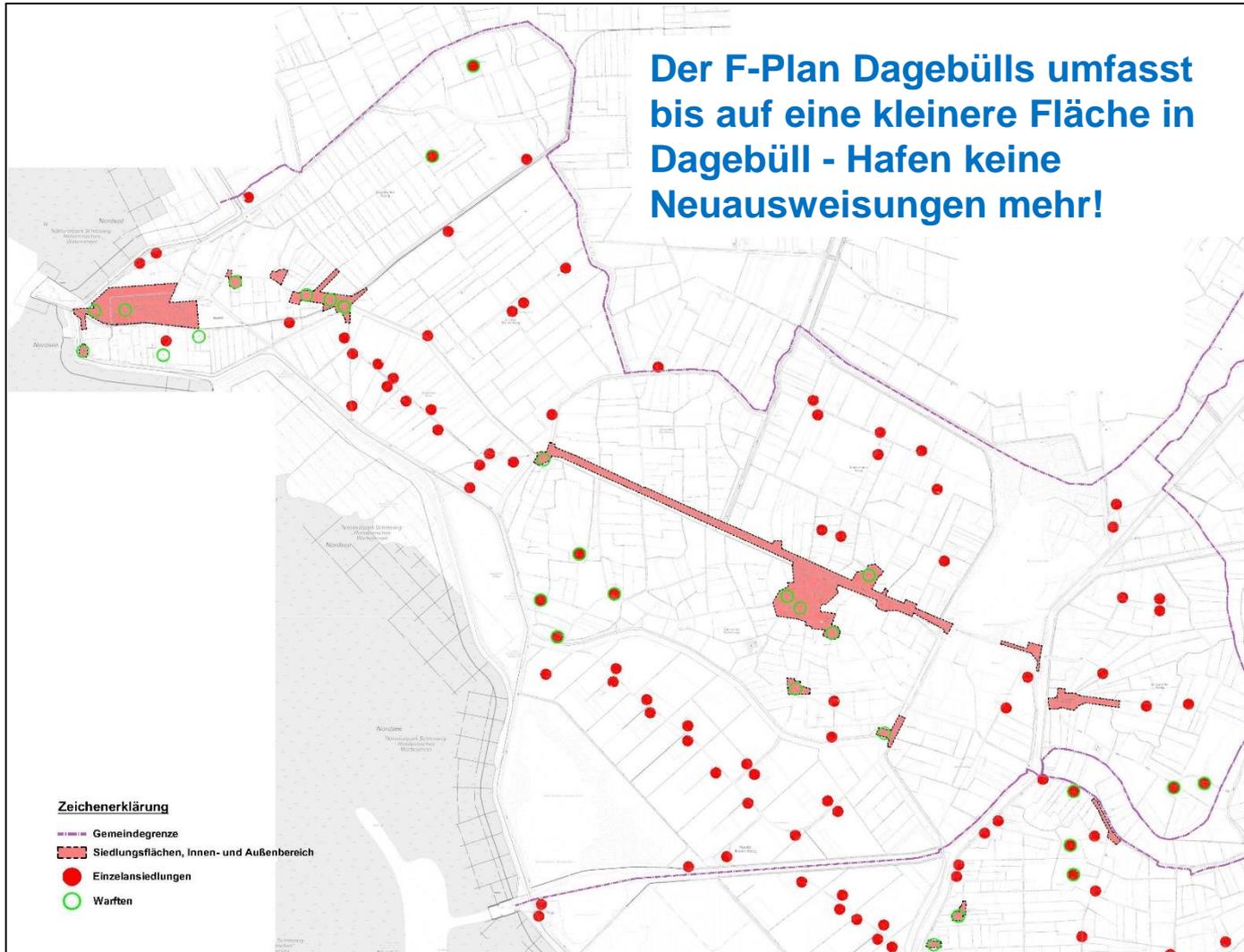
Nicht alle bebauten Bereiche (Warften, Holländerdeich) sind als Bauflächen aufgenommen worden.



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

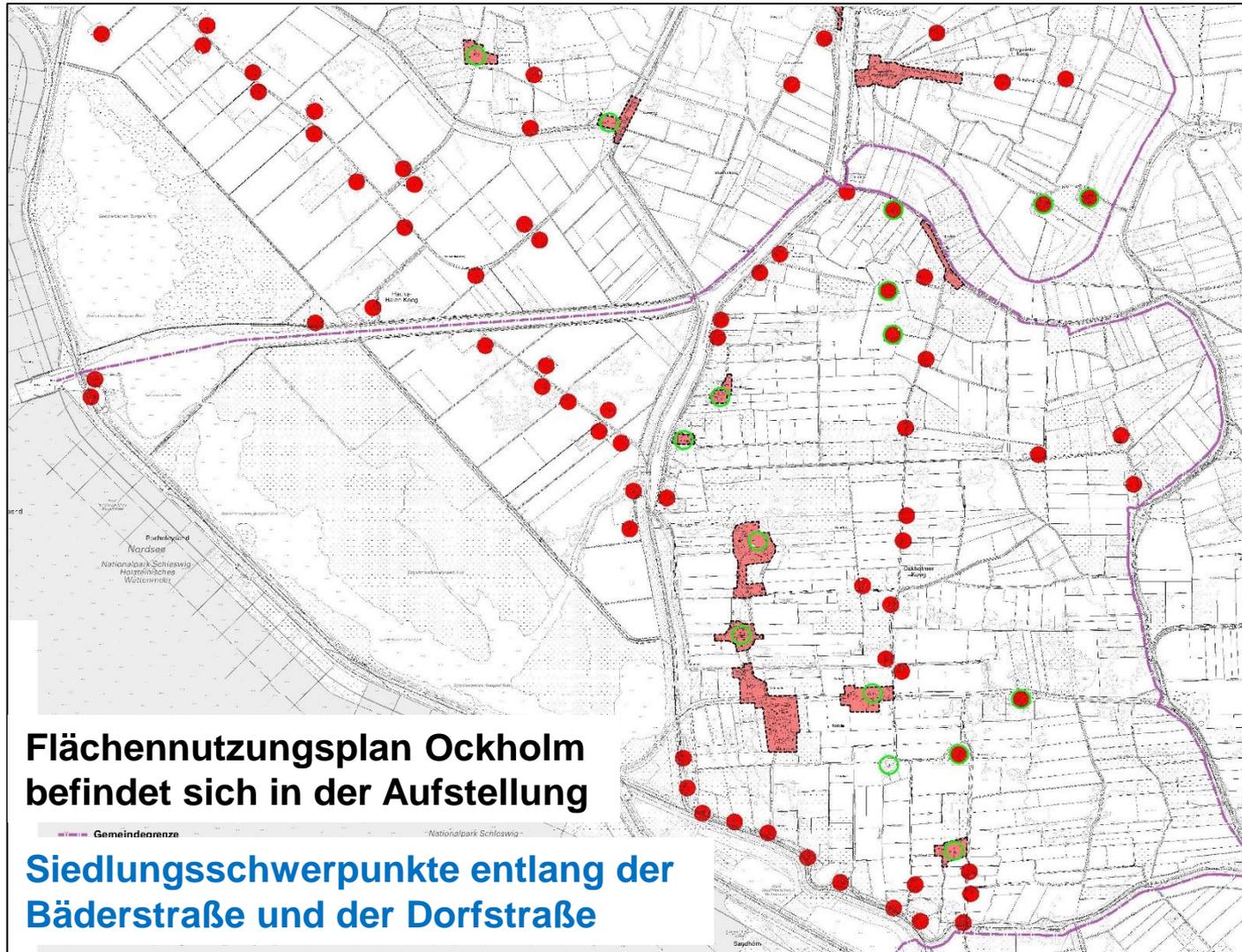
Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Dagebüll

Der F-Plan Dagebülls umfasst bis auf eine kleinere Fläche in Dagebüll - Hafen keine Neuausweisungen mehr!



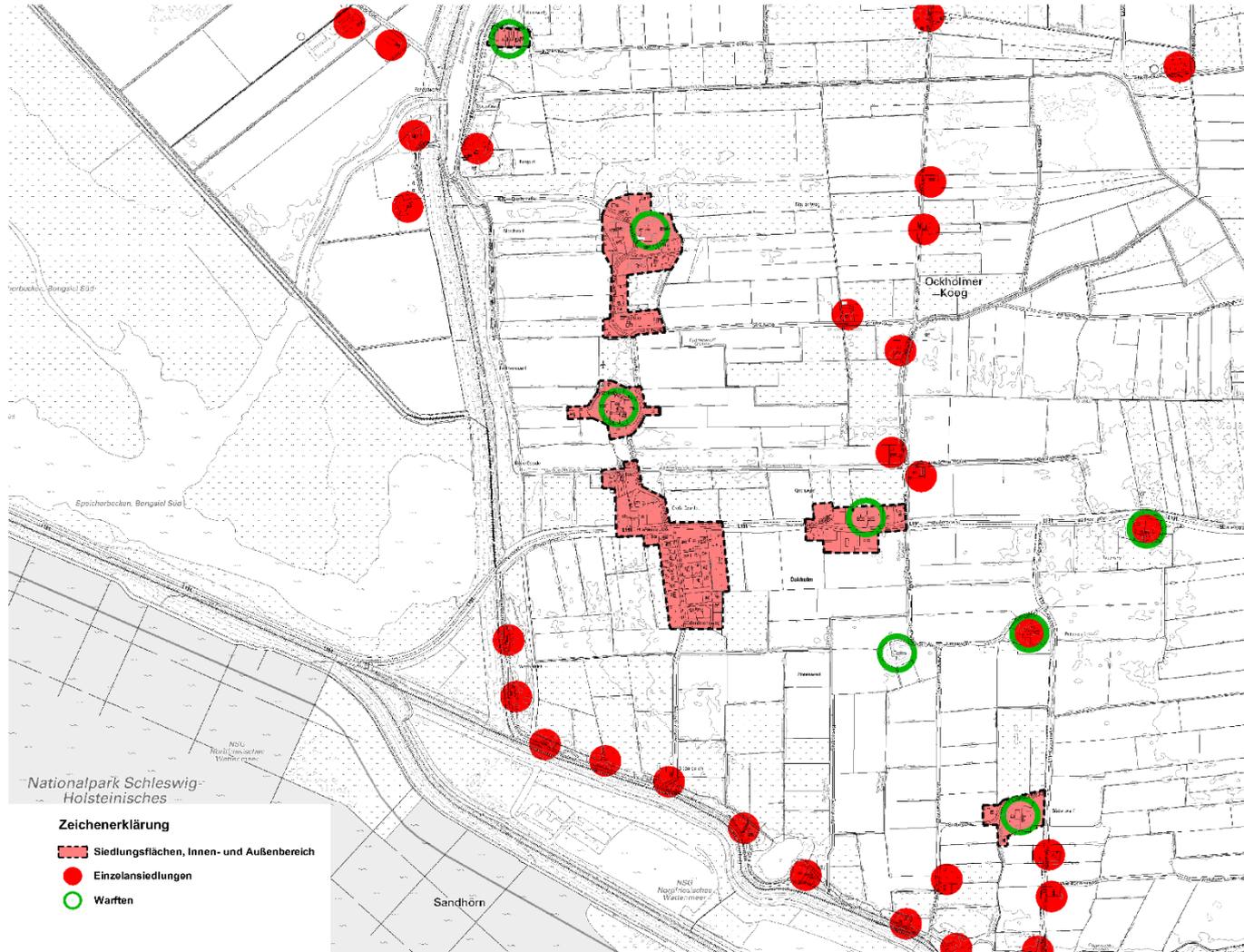
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Ockholm



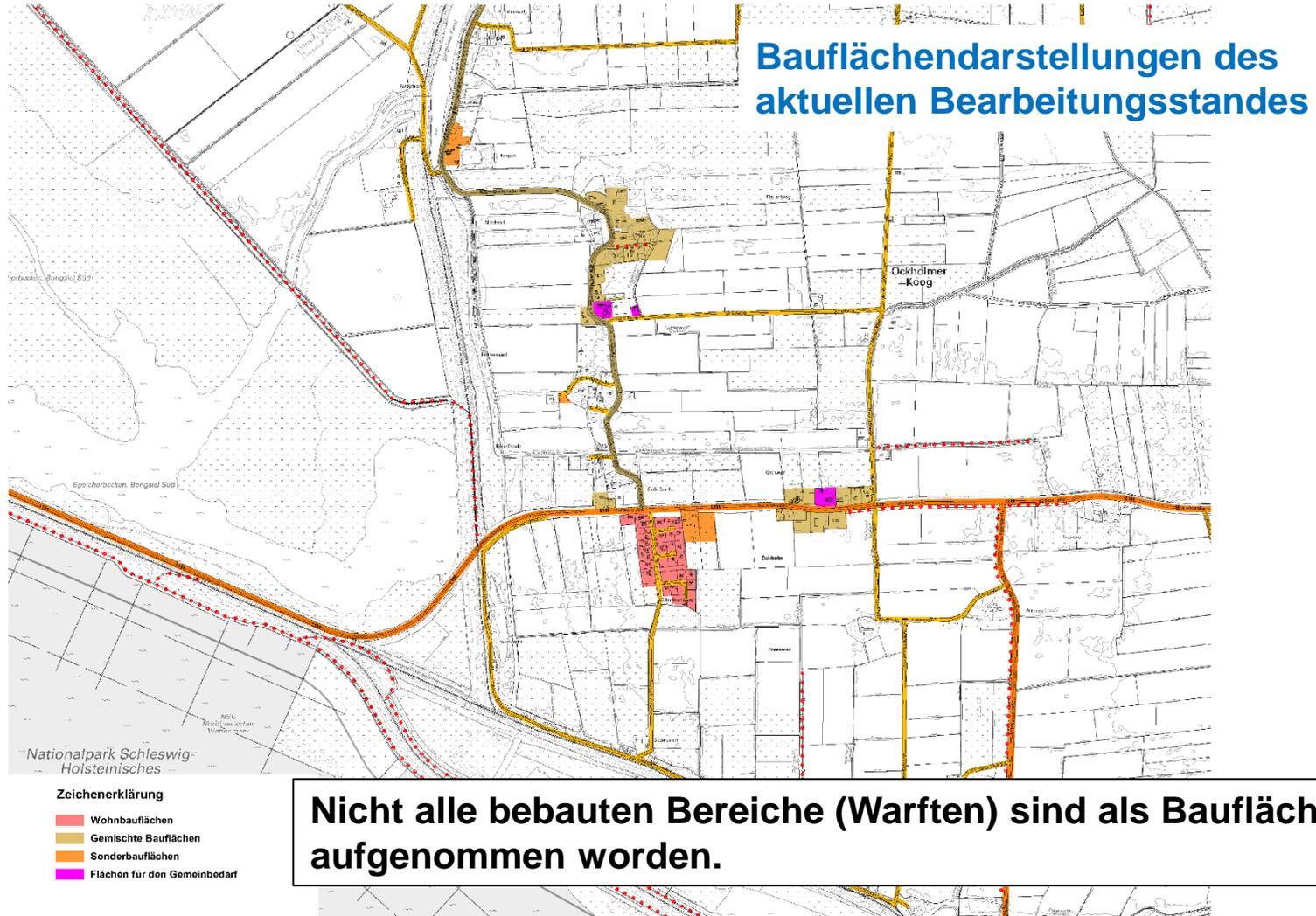
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Ockholm



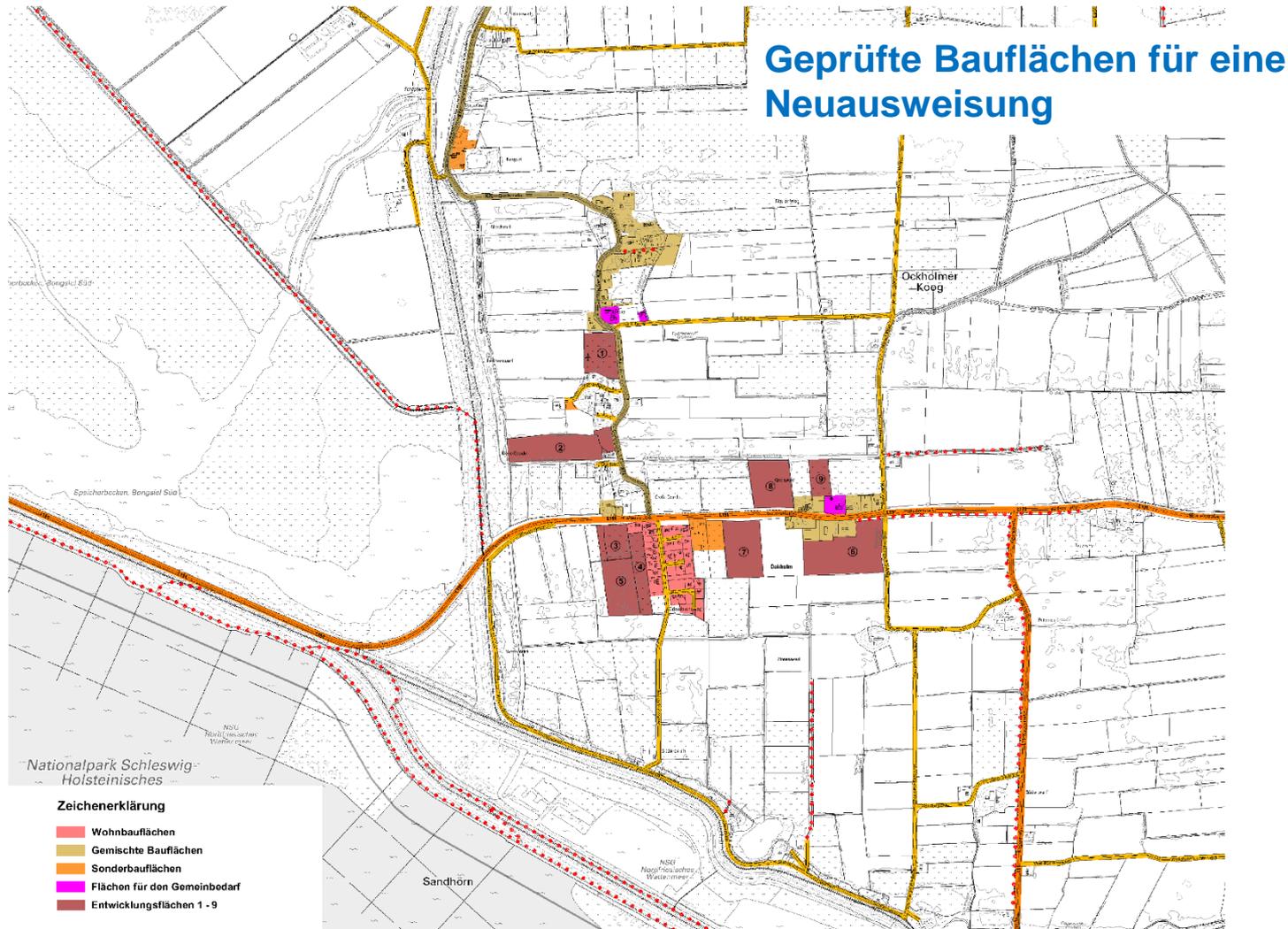
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Ockholm



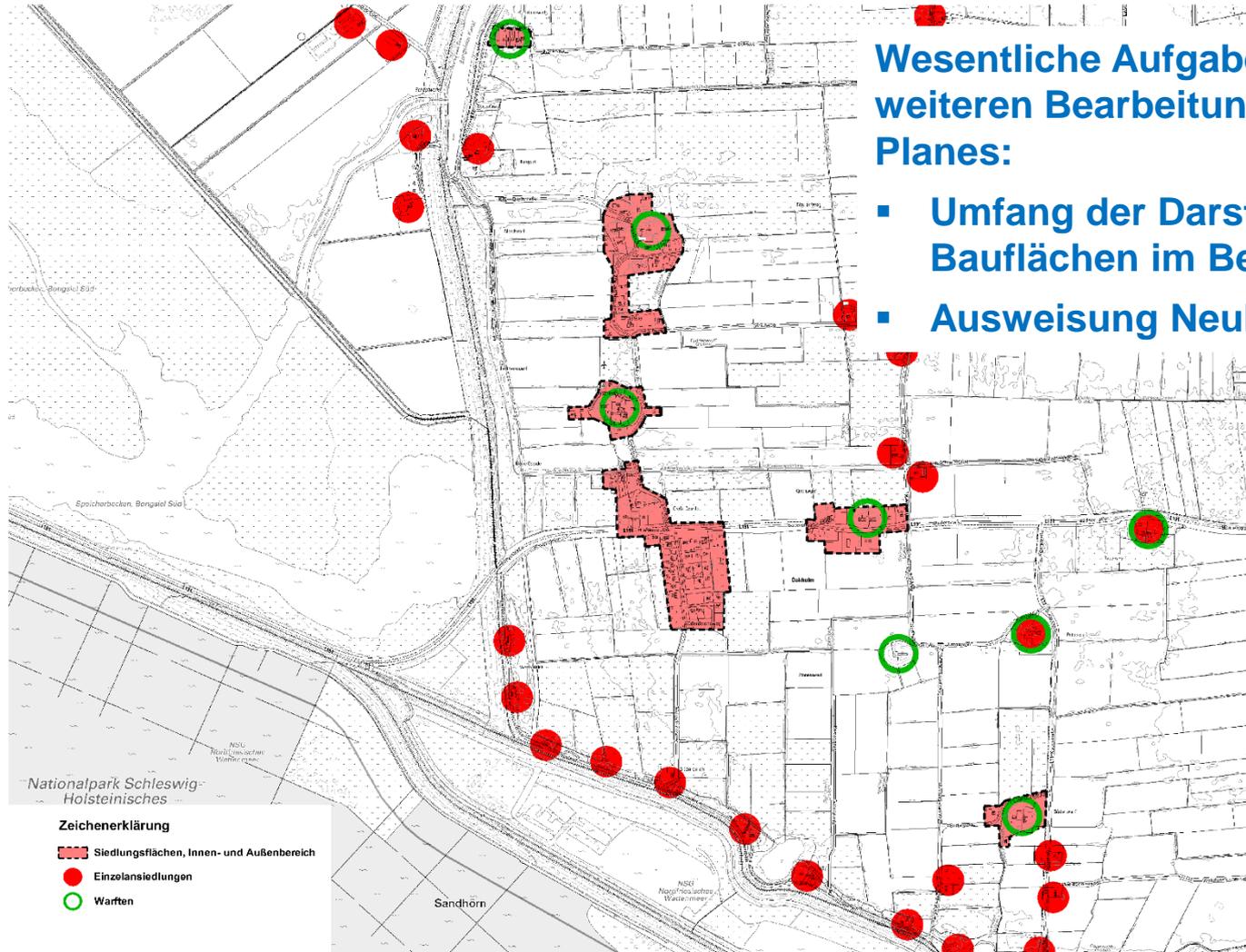
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Ockholm



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Ockholm



Wesentliche Aufgaben der weiteren Bearbeitung des F-Planes:

- Umfang der Darstellung von Bauflächen im Bestand
- Ausweisung Neubaufäche

„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung / Übergeordnete Vorgaben

Vorgaben des Bundesgesetzgebers (BauGB)

- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch **Maßnahmen der Innenentwicklung** (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Ermittlung der **Möglichkeiten zur Innenentwicklung** (§ 1a Abs. 2 BauGB)

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“

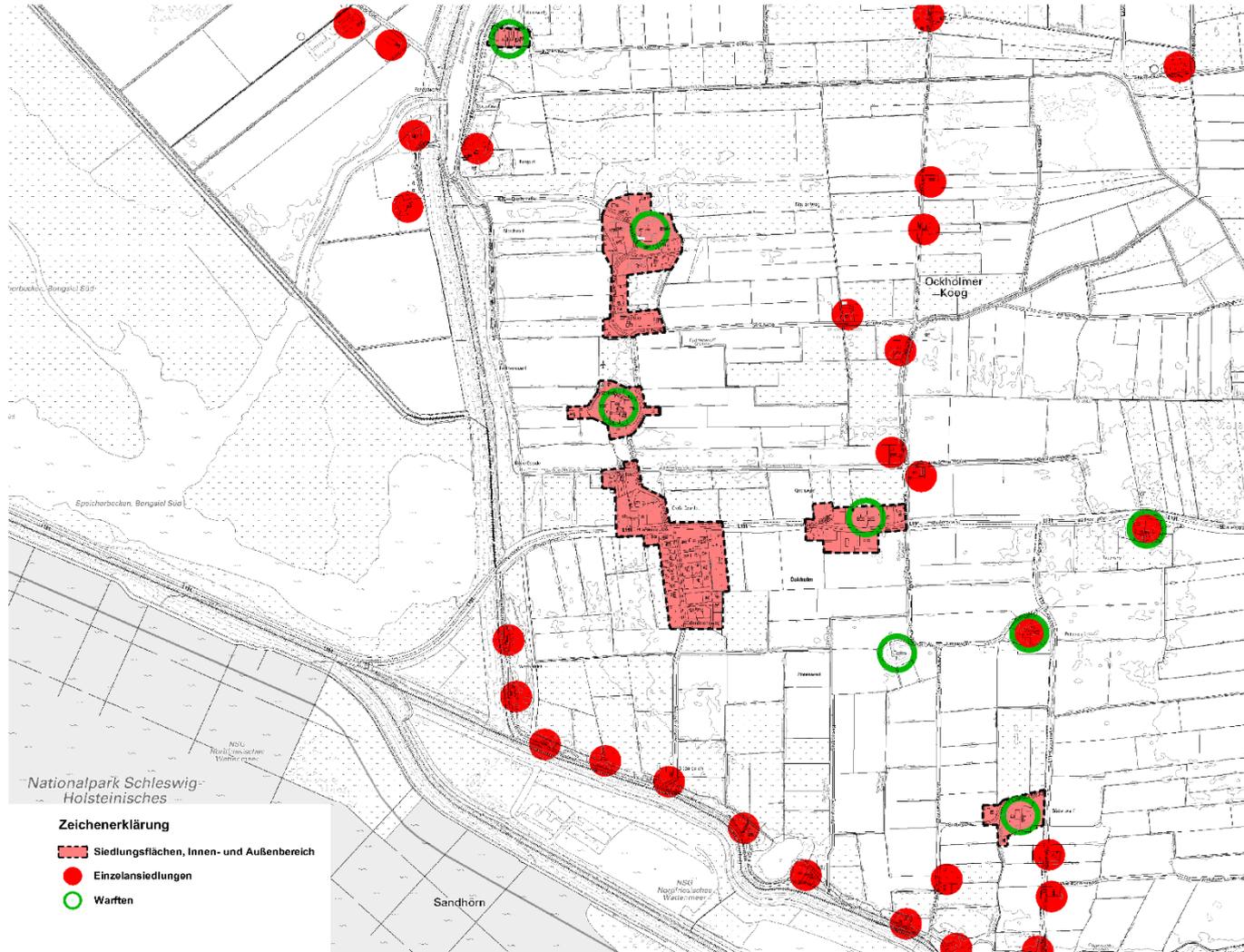


Erfordernis zur Untersuchung der Potentiale der Innenentwicklung



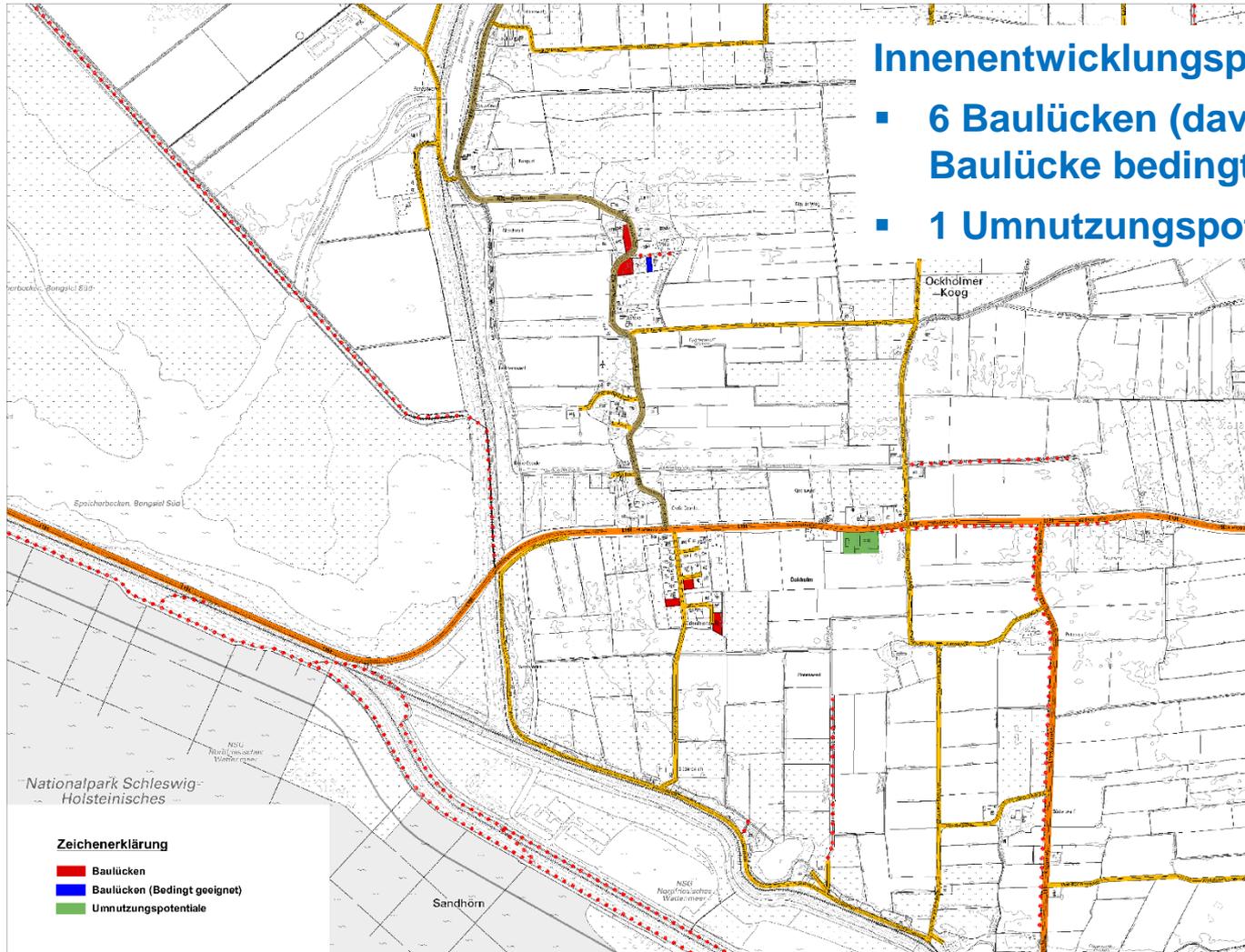
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Ockholm



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

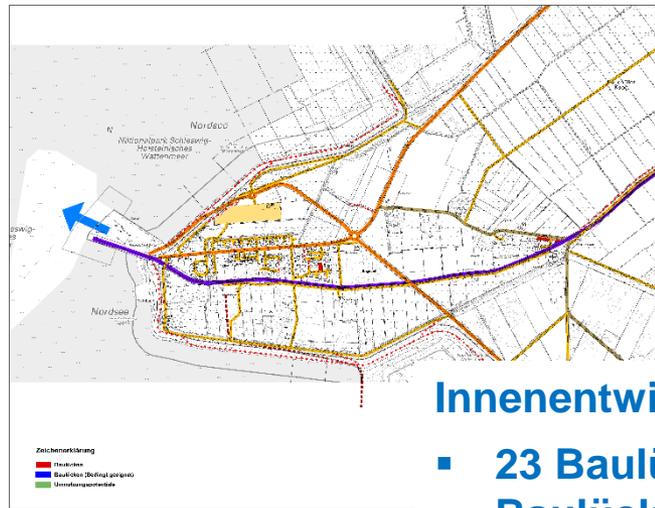
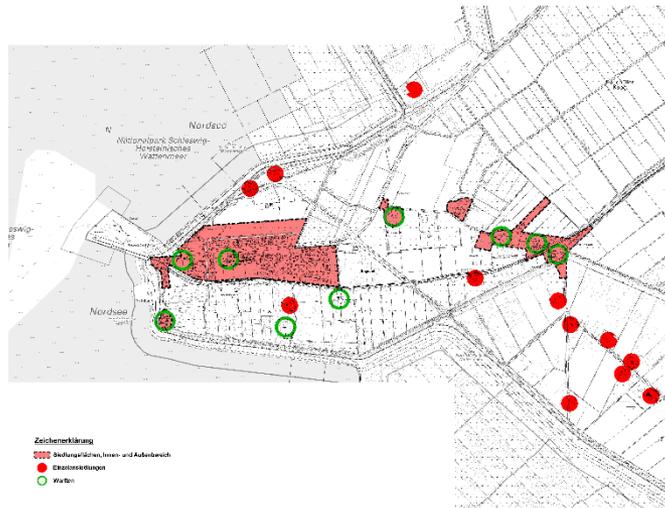
Siedlungsentwicklung – Gemeindegebiet Ockholm - Innenentwicklung

**Innenentwicklungspotentiale:**

- 6 Baulücken (davon eine Baulücke bedingt geeignet)
- 1 Umnutzungspotential

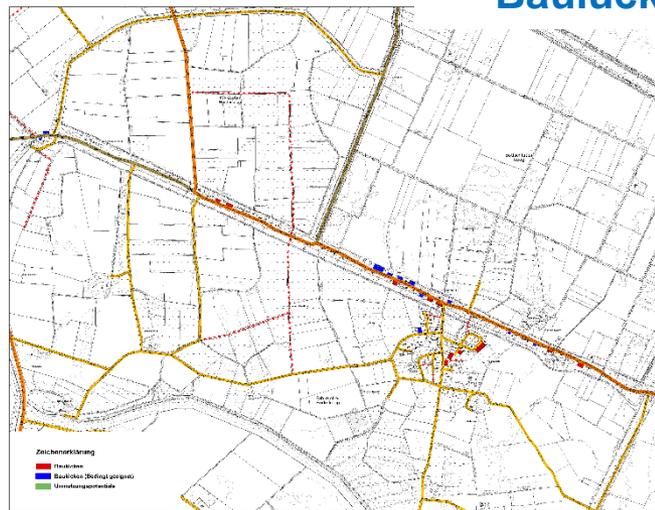
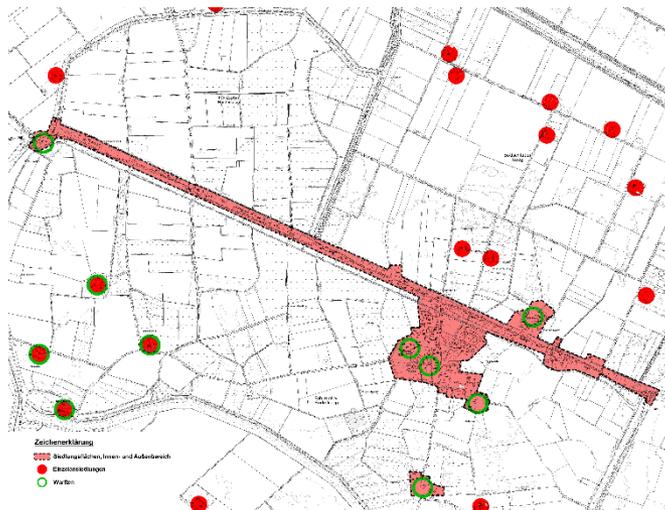
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Innenentwicklung – Gemeindegebiet Dagebüll (Hafen und Kirche)



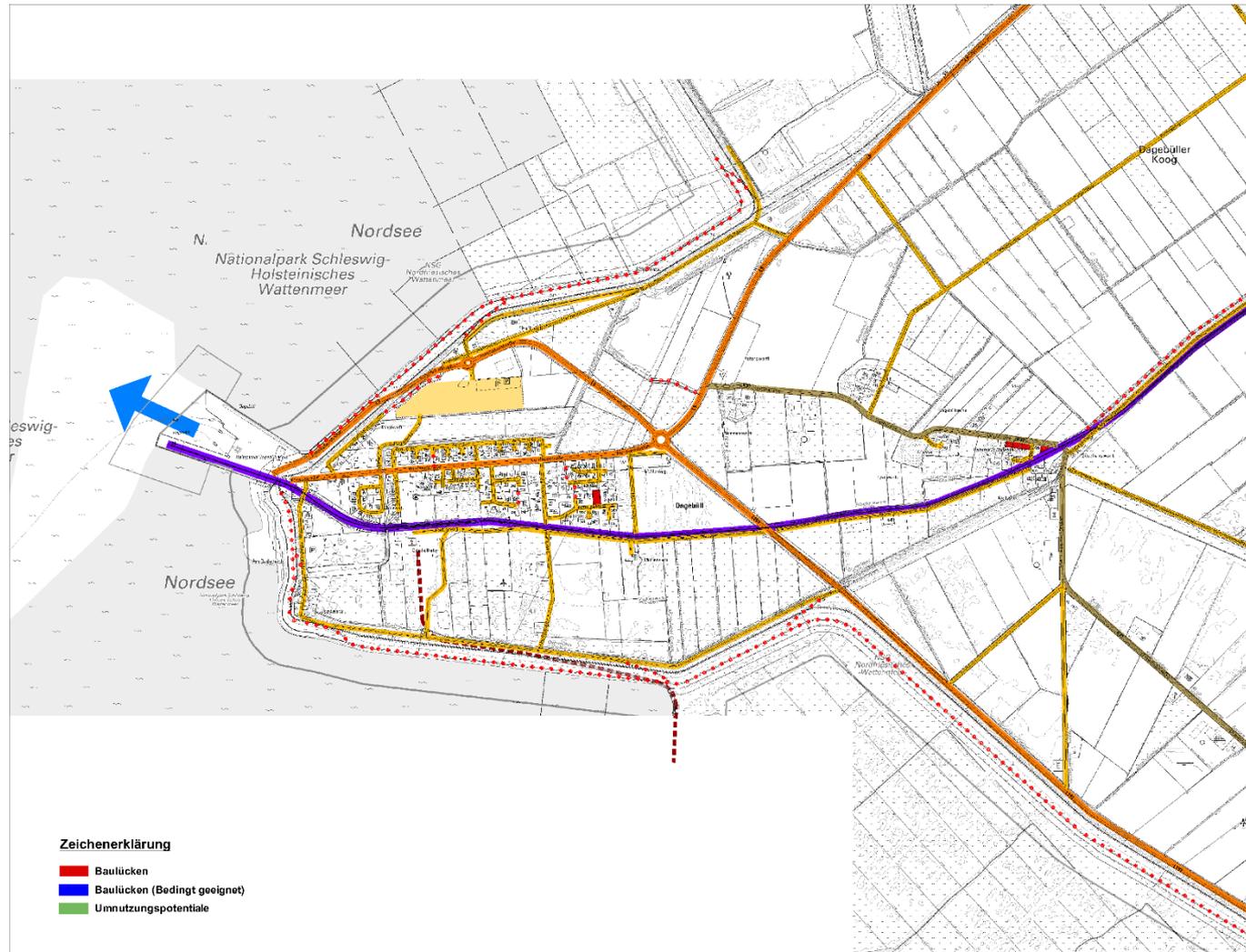
Innenentwicklungspotentiale:

- 23 Baulücken (davon 12 Baulücken bedingt geeignet)



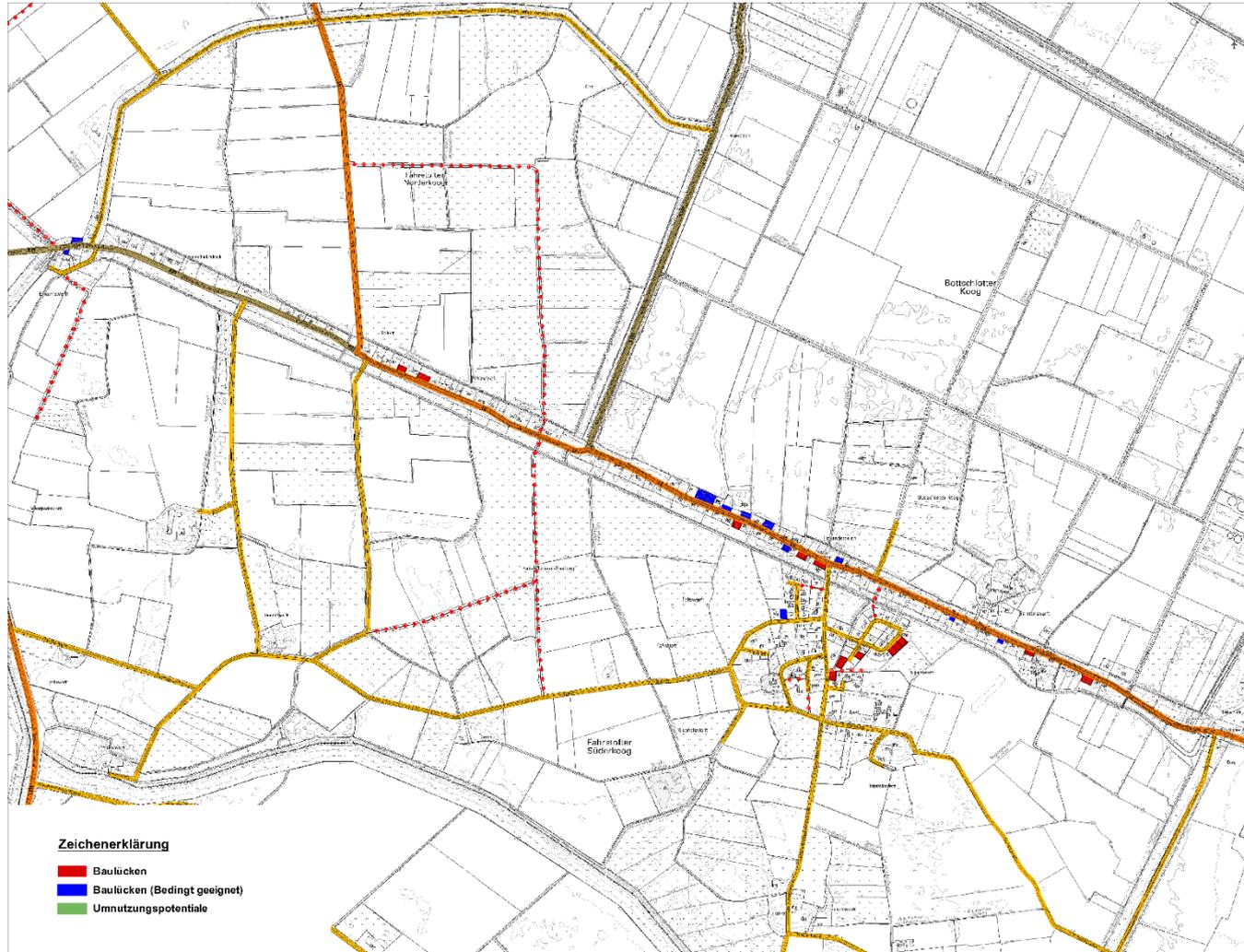
„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Innenentwicklung – Gemeindegebiet Dagebüll (Hafen und Kirche)



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Innenentwicklung – Gemeindegebiet Dagebüll (Fahretoft)



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Welche Fragen stellen sich?

Wie soll sich Wohnen künftig entwickeln?

Welcher Wohnbedarf soll abgedeckt werden?

Wo soll sich Wohnen weiterentwickeln?

Welche Rolle spielt die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinden



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Welche Fragen stellen sich?

Wie soll sich Wohnen künftig entwickeln?

- Dauerwohnen
- Ferienwohnen
- Zweitwohnen



Welcher Wohnbedarf soll abgedeckt werden?

- Senioren
- Jugend
- Familien
- hier Arbeitende



„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Welche Fragen stellen sich?

Wo soll sich Wohnen weiterentwickeln?

- Schwerpunkte der Entwicklung

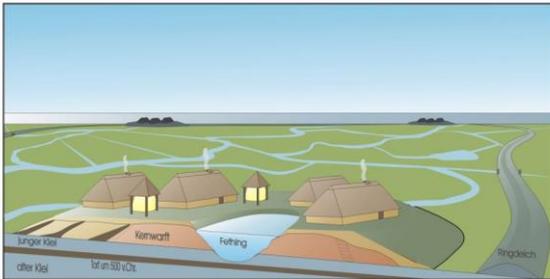


„WOHNEN UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG“

Welche Fragen stellen sich?

Welche Rolle spielt die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinden

- Warften als prägende Siedlungsstruktur
- Bebauung entlang der Deichlinien
- viele Außenbereichslagen



Wohnungsmarktanalyse Nordfriesland 2019

Zuwachs der Zahl der Senioren

Die einzige Bevölkerungsgruppe, die kreisweit wachsen wird, ist die Gruppe der Senioren und Hochbetagten.

In den nächsten Jahren kommen die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre in das Rentenalter.

Das führt dazu, dass der Anteil und die Zahl der Senioren erheblich zunehmen werden.

Im Kreis ist ein Anstieg um 28 % bzw. 11.100 Personen zu erwarten.



Wohnen in Nachbarschaft

Beispiele aus Schleswig-Holstein



Pastorat Hattstedt



Pastorat Hattstedt



Dorf Pries Kiel



Dorf Pries Kiel



Alte Gärtnerei Kiel



Hof Curau bei Reinfeld





Wohnen in Nachbarschaft?

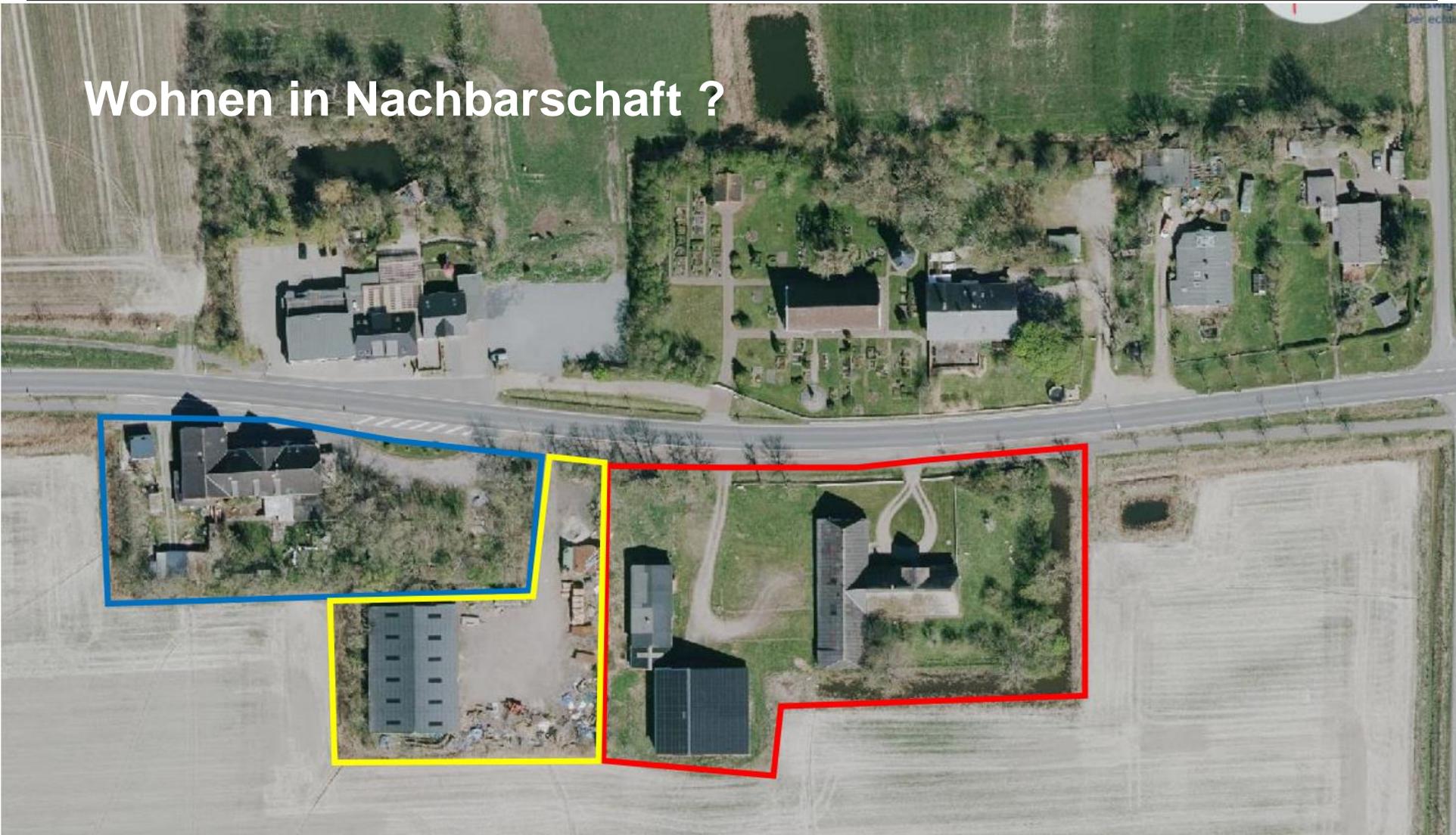
Der **Hof Ingwersen** eignet sich für eine wohnbauliche Entwicklung
In beiden historischen Baukörpern wären Wohnungen denkbar.

Gerne generationenübergreifend und nachbarschaftlich.

Vielleicht eine Kopplung mit zusätzlichen Angeboten, die sich an eine breitere Öffentlichkeit richtet.



Wohnen in Nachbarschaft ?



Ockholm Bäderstraße Quelle: GDI SH



Gasthof Mühle



ehem. Reethandel



Resthof Detleff Ingwersen



Jetzt geht's in Arbeitsgruppen





**Anregungen und Hinweise
jederzeit unter
ortsentwicklung@b2k-dni.de**



**Vielen Dank
für Ihre Geduld und
Aufmerksamkeit!**