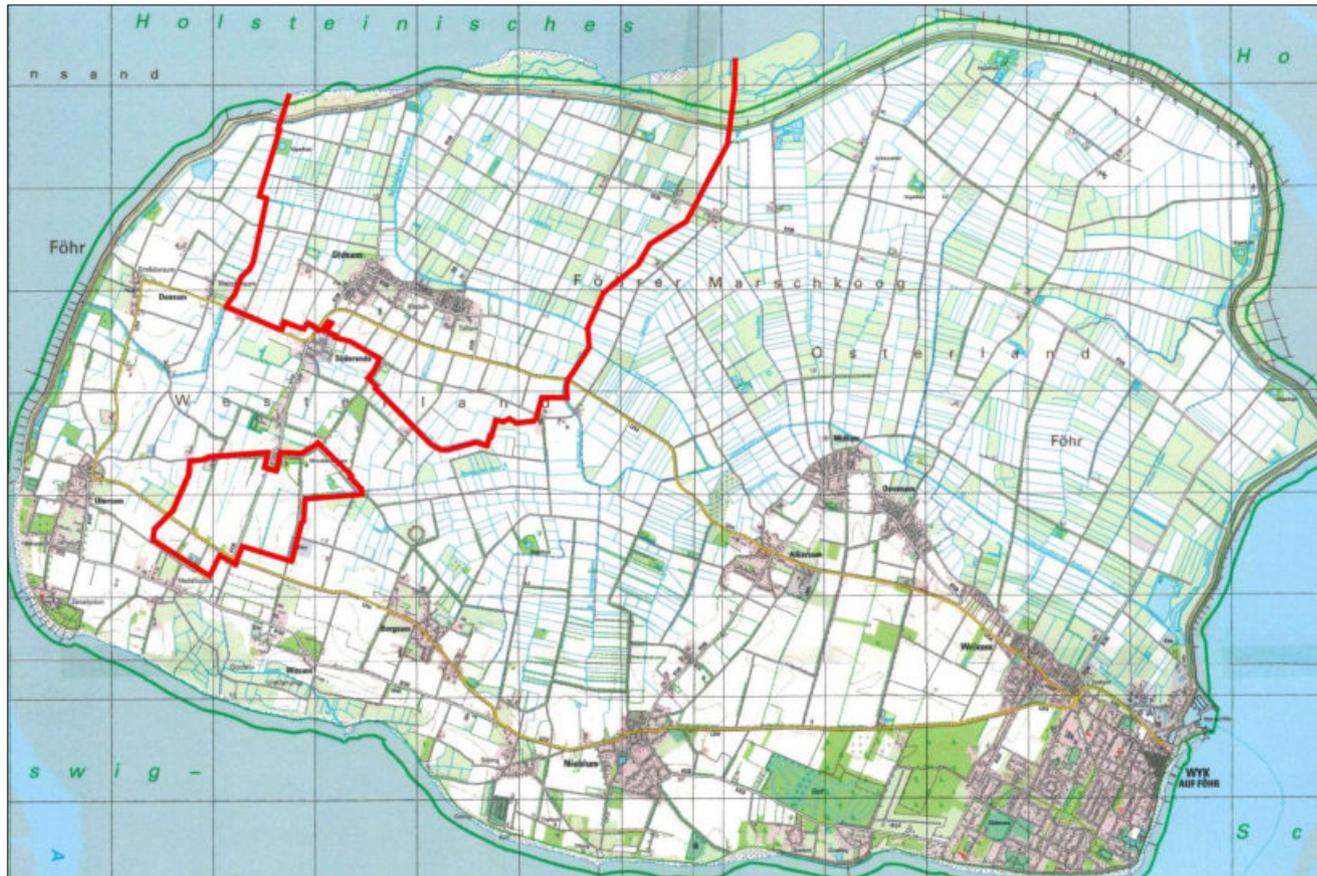


WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT AMRUM / FÖHR

GEMEINDE OLDSUM

Stand: Dezember 2022



Gemeindedaten (zum 31.12.2020):

Einwohner: 510

Anzahl Wohngebäude: 275

Anzahl Wohnungen: 383

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Neben- /Zweitwohnsitze 130

Quelle: Amt Föhr-Amrum





Anzahl Ferienwohnungen in 2011 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen, gesamt:	354
Anzahl Ferienwohnungen:	68
Anzahl Dauerwohnungen:	286
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	19 %

Angaben: Amt Föhr-Amrum

Hochrechnung der Anzahl Ferienwohnungen zum 31.12.2020 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen - gesamt:	383
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	19 %
Anzahl Ferienwohnungen: 19 % von 383:	73
Anzahl Dauerwohnungen:	310

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: 383

Einwohner: 510

Dauerwohnungen = $510 \div 2,0$: 255

Geschätzte Anzahl Ferienwohnungen

$383 - 255 =$ 128

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



Mischkalkulation–Anzahl Ferienwohnungen

Anzahl Ferienwohnungen Hochrechnung (aus Seite 2)	73
Anzahl Ferienwohnungen Schätzung (aus Seite 3):	128
Mischkalkulation: 73 WE + 128 WE = 201 WE $\cdot 0.5 =$	101

Vorläufige Berechnung der Anzahl Dauerwohnungen zum 31.12.2020

Anzahl Wohnungen - Bestand:	383
$\cdot 0.26$ Anzahl Ferienwohnungen – Mischkalkulation (= 26 % von 100)	101
Anzahl Dauerwohnungen: (= 74 % von 100)	282

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 =

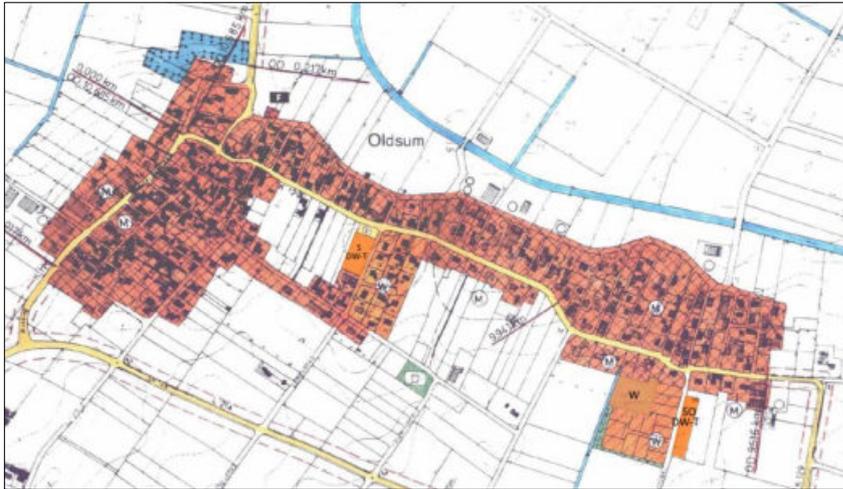
282

Hiervon 10 % : 28 Wohnungen

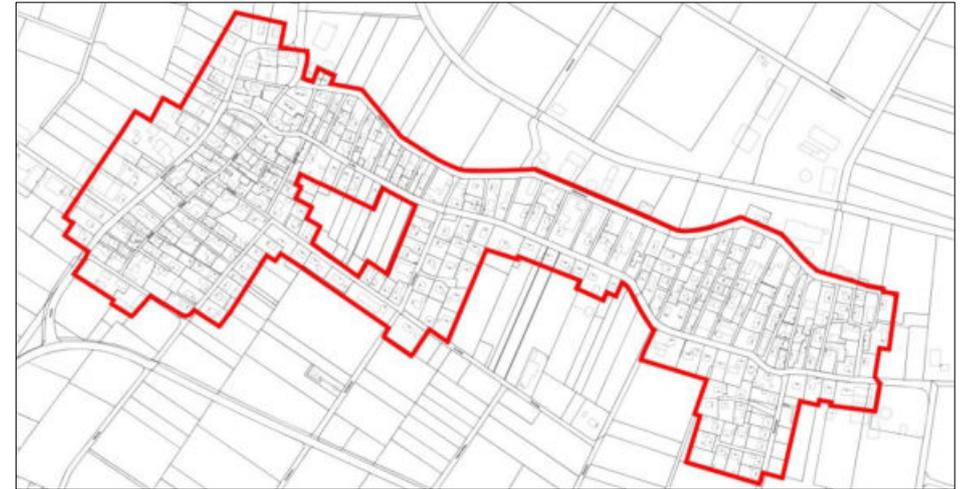
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen des Wohnungsmarktkonzeptes –
Bedarfsaufteilung nach Einwohnerzahl zum 31.12.2019 =
22 Wohnungen



Exkurs: Baugebietsgrenzen – Regionalplan des Planungsraums V 2002 und FNP



Planausschnitt FNP (ohne Maßstab), incl. 1. und 4. Änd. sowie 1. Berichtigung



Planskizze (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)

- Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 1 (1984)

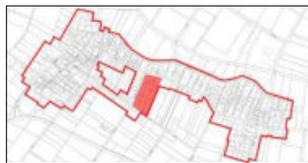
Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab),
Dorfgebiet, Einzelhausbebauung



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 1 (1984)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Bewertung:

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

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 2, 1. Änd. (2007)

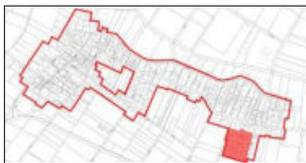
Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



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



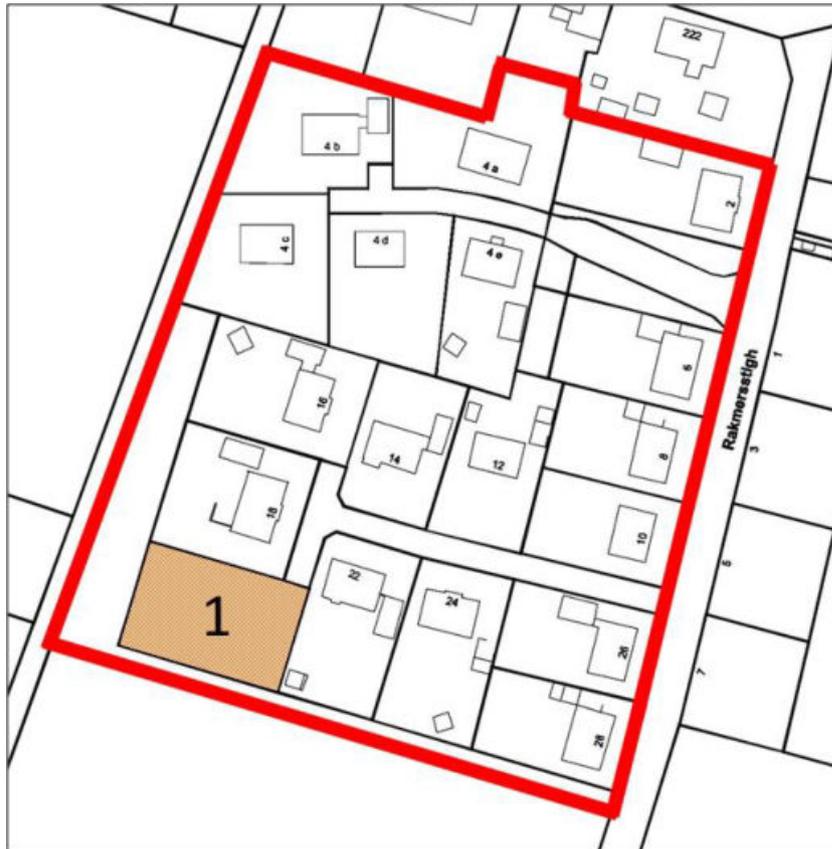
Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 2, 1. Änd. (2007)

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug (ohne Maßstab)

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

1	Rakmersstieg	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. 3 (?)

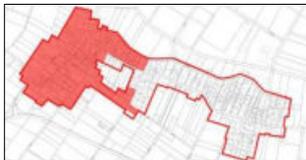
Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder – Teilüberplanung des B-Plans Nr. 3



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



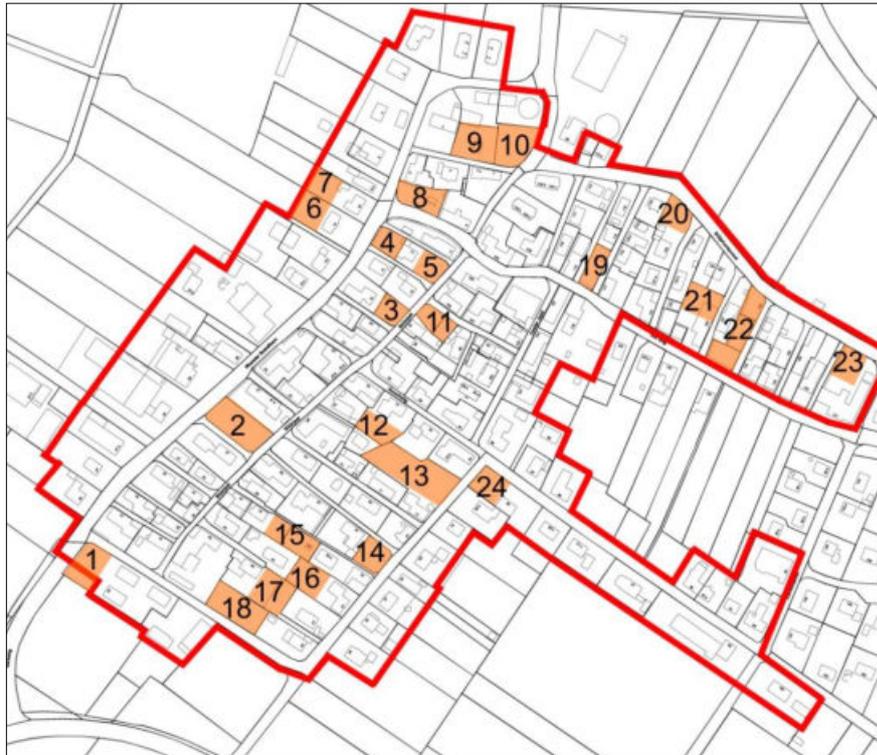
Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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

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

21	Am Stig 126	hinterer Grundstücksbereich	B
22	Am Stig 131	baulich nicht genutzt	B
23	Am Stig 141	hinterer Grundstücksbereich	B
24	Huuchstieg 80	seitlicher Grundstücksbereich	B

Nr.	Standort		Kategorie
1	Waaster Bobdikem 43	vorderer Grundstücksbereich	C
2	Waaster Bobdikem 29	baulich nicht genutzt	C
3	Büürjaat 19	baulich nicht genutzt	B
4	Waaster Bobdikem 15	baulich nicht genutzt	B
5	Büürjaat 13	vorderer Grundstücksbereich	B
6	Waaster Bobdikem 12	hinterer Grundstücksbereich	B
7	Waaster Bobdikem 10	hinterer Grundstücksbereich	B
8	Waaster Bobdikem 7	baulich nicht genutzt	C
9/10	Büürjaat 5	baulich nicht genutzt	B
11	Büürjaat 99	baulich nicht genutzt	B
12	Büürjaat 77	hinterer Grundstücksbereich	B
13	Büürjaat 72	hinterer Grundstücksbereich	B
14	Büürjaat 62	baulich nicht genutzt	B
15	Büürjaat 55	baulich nicht genutzt	B
16	Büürjaat 51	hinterer Grundstücksbereich	B
17	Büürjaat 46	vorderer Grundstücksbereich	B
18	Büürjaat 44/45	baulich nicht genutzt	B
19	Am Stig 114a	baulich nicht genutzt	B
20	Am Stig 122	seitlicher Grundstücksbereich	B

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

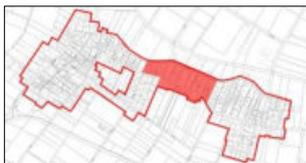
Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab), nicht genordet
Nur Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen – 800 qm



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug (ohne Maßstab)

Bewertung:

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

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

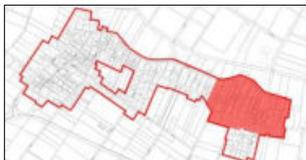
Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab), nicht genordet
Nur Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen – 800 qm



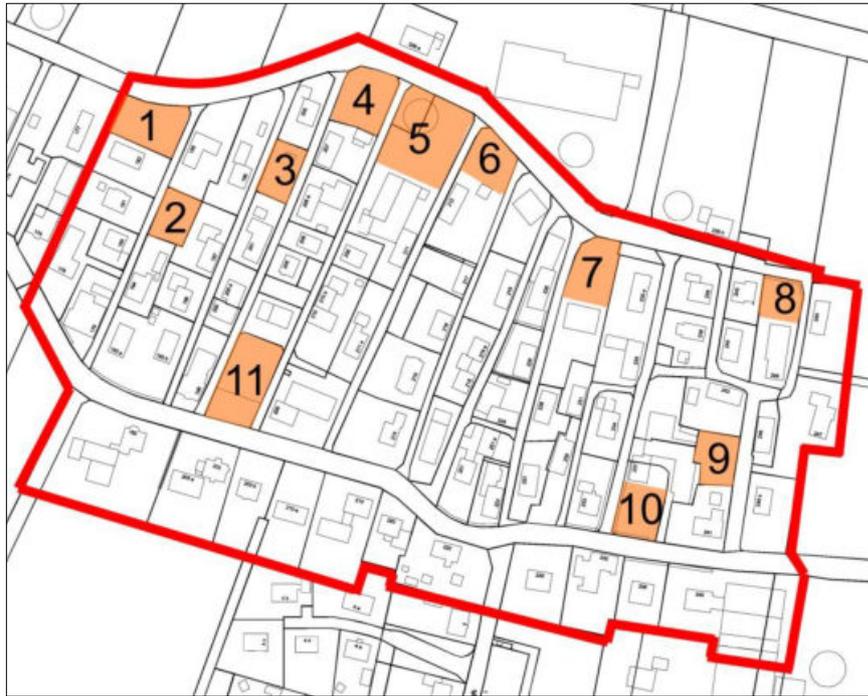
Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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

Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Am Stig 183	baulich nicht genutzt	B
2	Am Stig 194/195	baulich nicht genutzt	B
3	Am Stig 201/202	baulich nicht genutzt	B
4	Am Stig 208	baulich nicht genutzt	B
5	Am Stig 211	baulich nicht genutzt	B
6	Am Stig 212	baulich nicht genutzt	B
7	Am Stig 232	seitlicher Grundstücksbereich	B
8	Am Stig 248	hinterer Grundstücksbereich	B
9	Am Stig 242	baulich nicht genutzt	B
10	Am Stig 237	vorderer Grundstücksbereich	B
11	Am Stig 203	baulich nicht genutzt	B

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

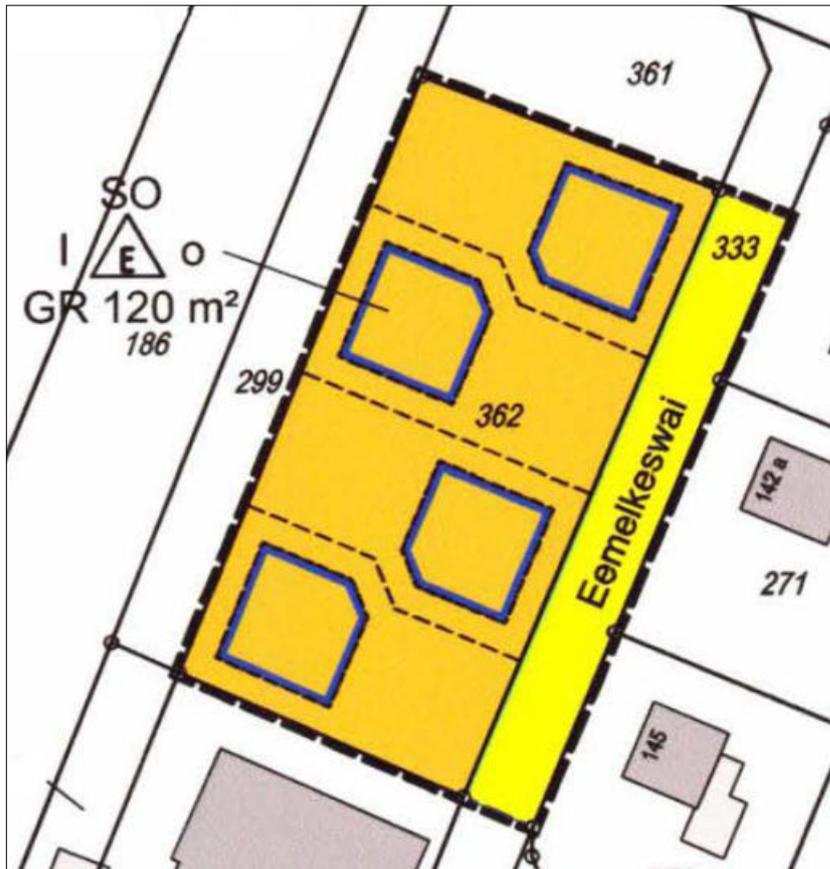
Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

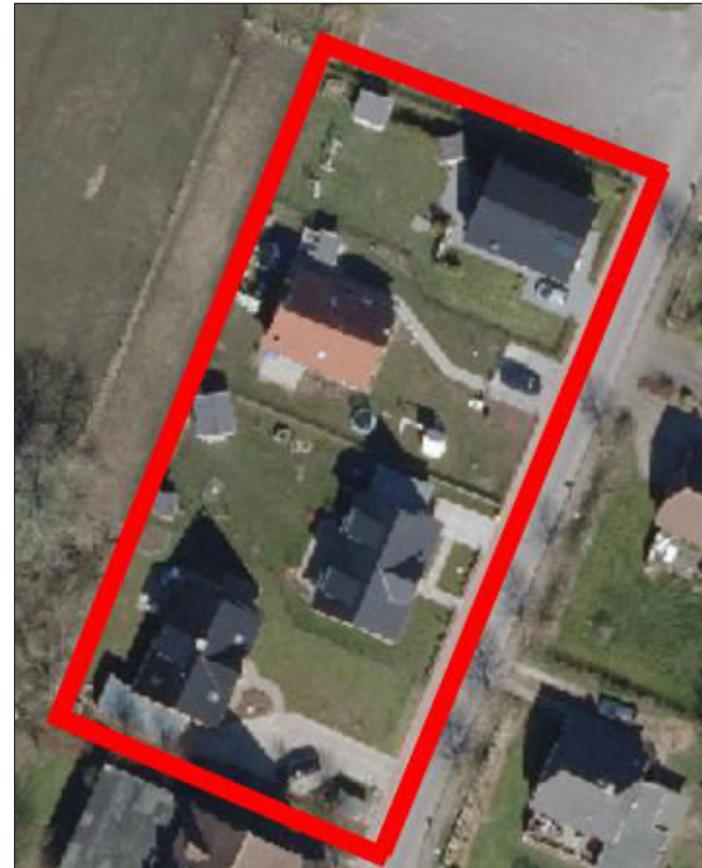


Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 7 (2020)

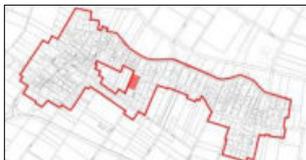
Auswertung aktueller Liegenschaftsauszüge und Luftbilder



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



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



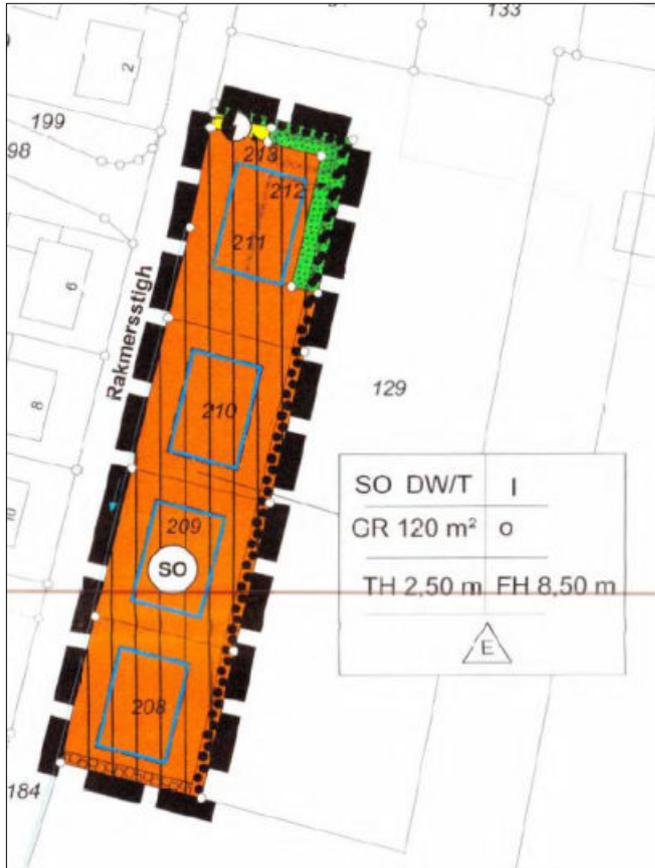
Übersichtsplan (ohne Maßstab)



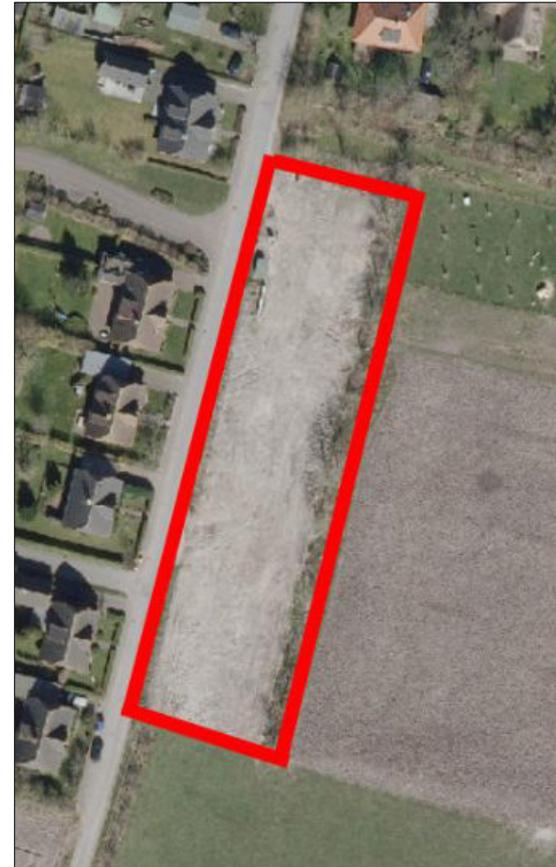
Liegenschaftsauszug (ohne Maßstab)

Bewertung:

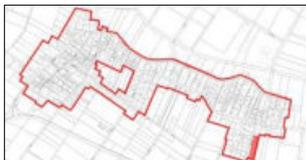
Wohnbauliche Potenzialflächen nicht vorhanden, da alle ausgewiesenen Grundstücke baulich genutzt sind .



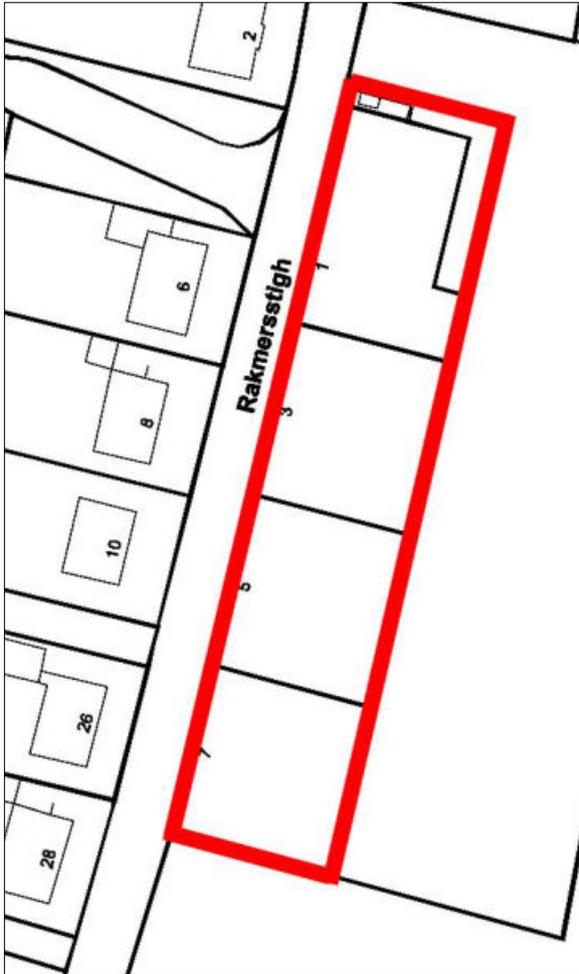
Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab),
SO Dauerwohnen und Tourismus, Einzelhausbebauung



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

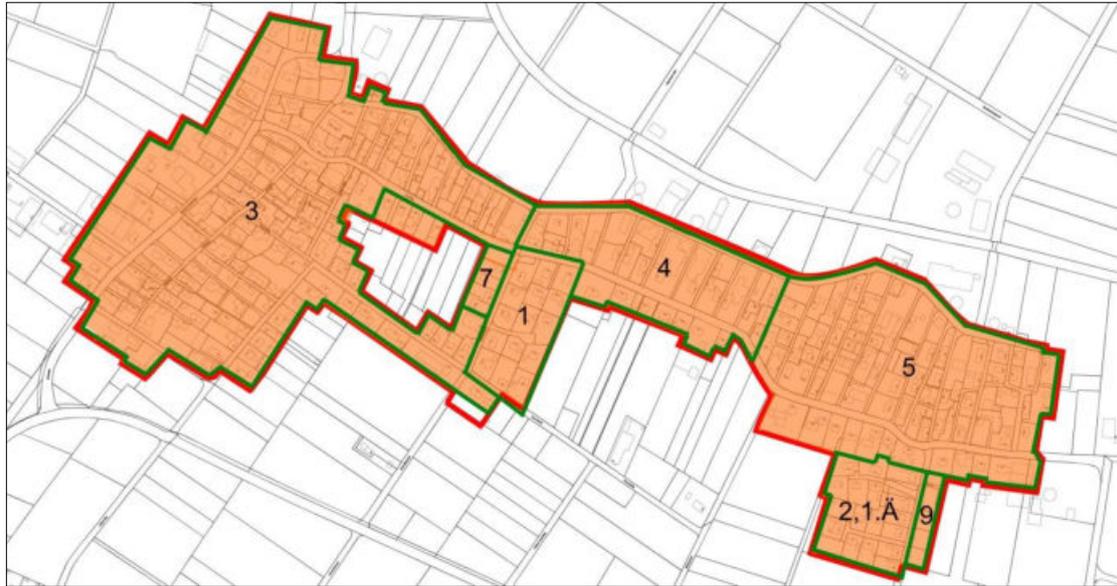


Liegenschaftsauszug (ohne Maßstab)

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



Baugebietsgrenze gem. Regionalplan



Nicht überplante Siedlungsbereiche



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Nr.	Standort	Kategorie
1	Am Stig 125/130	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)

Nicht überplante Bereiche / § 34 BauGB



Nicht überbaute Bereiche / Baulücken



Baugebietsgrenze gem. Regionalplan



Zeitreihen: Einwohnerentwicklung / Entwicklung Wohneinheiten

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	551
2001	576
2002	574
2003	570
2004	569
2005	563
2006	571
2007	560
2008	552
2009	562
2010	566
2011	562
2012	543
2013	534
2014	507
2015	496
2016	508
2017	507
2018	514
2019	505
2020	510

Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	313
31.12.2001	317
31.12.2002	318
31.12.2003	323
31.12.2004	326
31.12.2005	327
31.12.2006	327
31.12.2007	332
31.12.2008	336
31.12.2009	344
31.12.2010	348
31.12.2011	351
31.12.2012	354
31.12.2013	359
31.12.2014	360
31.12.2015	362
31.12.2016	367
31.12.2017	370
31.12.2018	376
31.12.2019	383
31.12.2020	383

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

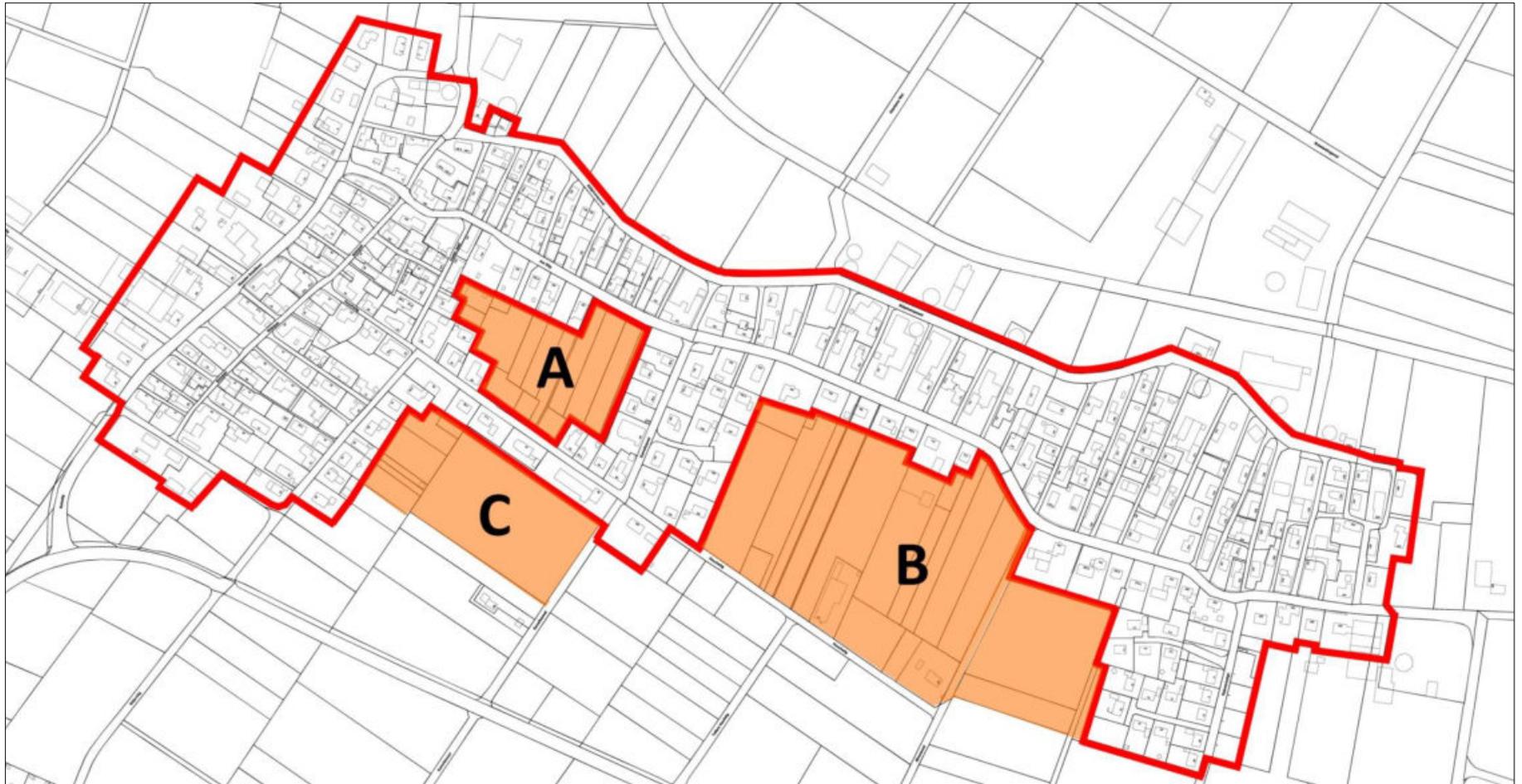
Vorläufige Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bis 2036
auf Grundlage der bestehenden Anzahl von Wohnungen, unter Abzug der Anzahl von Ferienwohnungen
und Zweitwohnsitzen (vgl. Seite 5) =
28 Wohnungen

Abzüglich der Wohnraumpotenziale in B-Plan-Gebieten und sonstigen Siedlungsbereichen (§ 34) =
- 0 Wohnungen
Verbleiben 28 Wohnungen

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



Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Siedlungserweiterungsfläche, z.B.

A

Baugebietsgrenze gem. Regionalplan

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. 1,65 ha

Fläche B = ca. 6,8 ha

Fläche C = ca. 1,55 ha

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

Grundsätzlich sind alle drei Flächen gut erschließbar.

Inwieweit die Flächen landwirtschaftlichen Immissionen ausgesetzt sind, ist zu prüfen

Der Umgebungsschutzbereich des Denkmals „Oldsumer Mühle“ im Bereich der Fläche C ist ebenfalls zu prüfen.



Luftbild (ohne Maßstab),
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche A:

Grünlandnutzung.

Gute Erschließbarkeit über die Straße „Am Stig“ im Norden und der Straße „Huuchstieg“ im Süden.

Gehölzgruppen im Westen und Südosten sind auf ihre Erhaltenswürdigkeit zu prüfen.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.



Luftbild (ohne Maßstab),
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche B:

Grünland- / Ackernutzung. Geringfügige bauliche Nutzungen.

Gute Erschließbarkeit über die Straße „Am Stig“ im Norden, der Straße „Huuchstieg“ im Süden und die Nord-Süd verlaufende Straße „Miremswai“.

Knicks / Baumreihen sind zu erhalten.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.



Luftbild (ohne Maßstab),
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche C:

Grünland- / Ackernutzung.

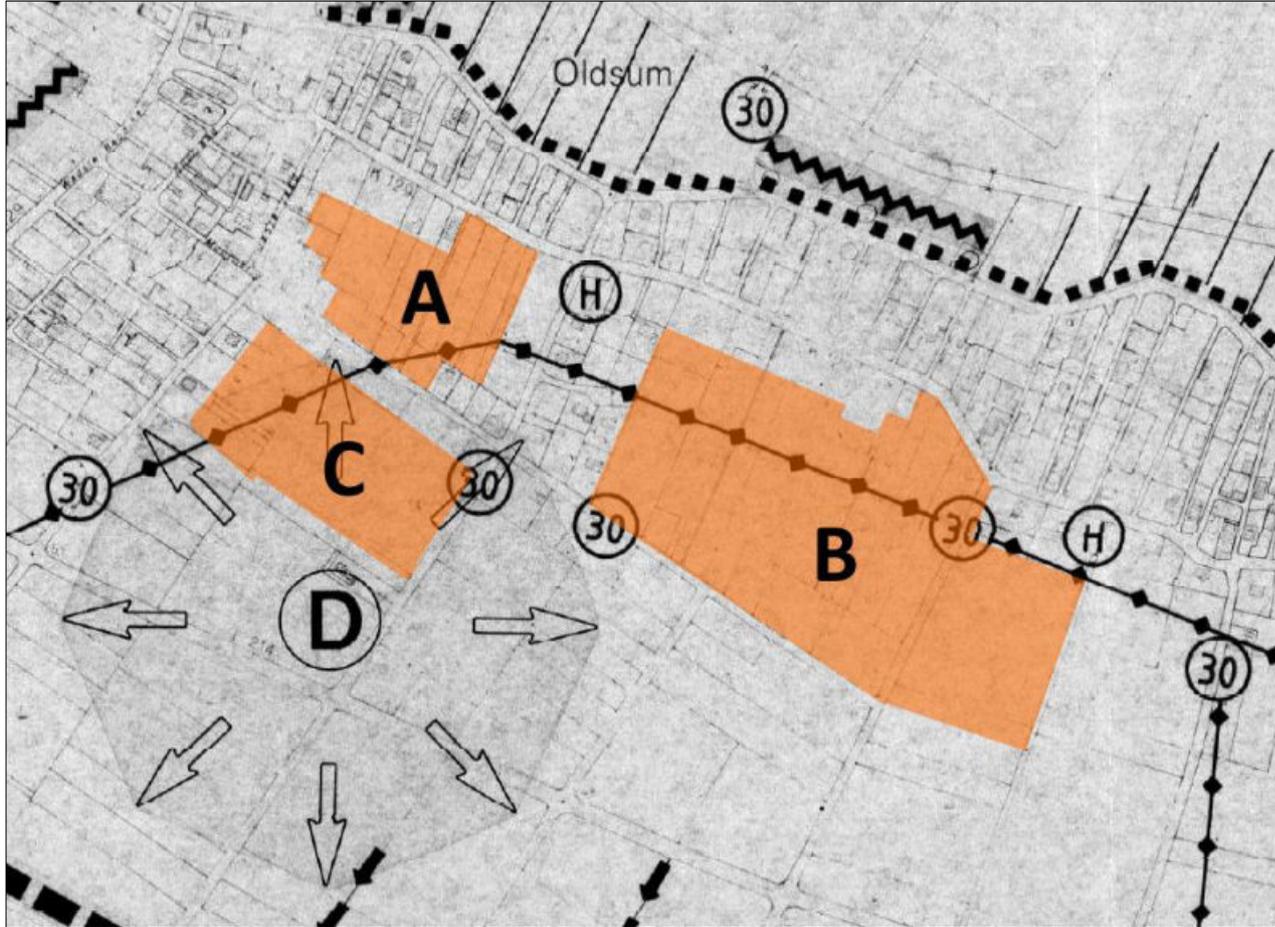
Gute Erschließbarkeit über die Straße „Eemelkeswai“ im Osten.

Knicks / Baumreihen sind zu erhalten.

Umgebungsschutzbereich der „Oldsumer Mühle“ ist zu beachten.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan Plan: Analyse + Konzepte

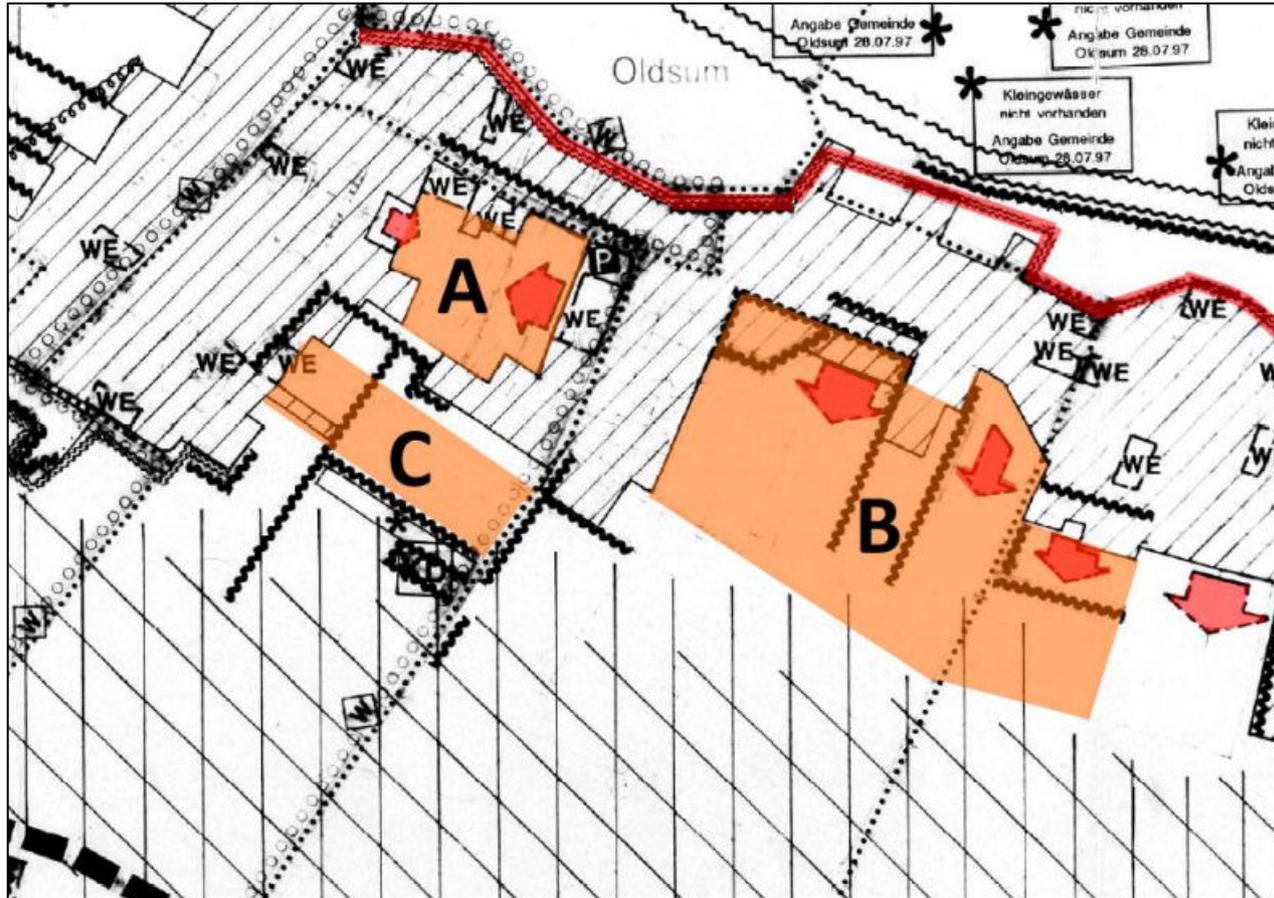


Landschaftsplan 1996 (ohne Maßstab), Plan: Analyse + Konflikte

Der Umgebungsschutz der „Oldsumer Mühle“ ist bei der Entwicklung der Fläche C zu beachten.

Sonstige Konflikte sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan Plan: Maßnahmen und Entwicklung



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

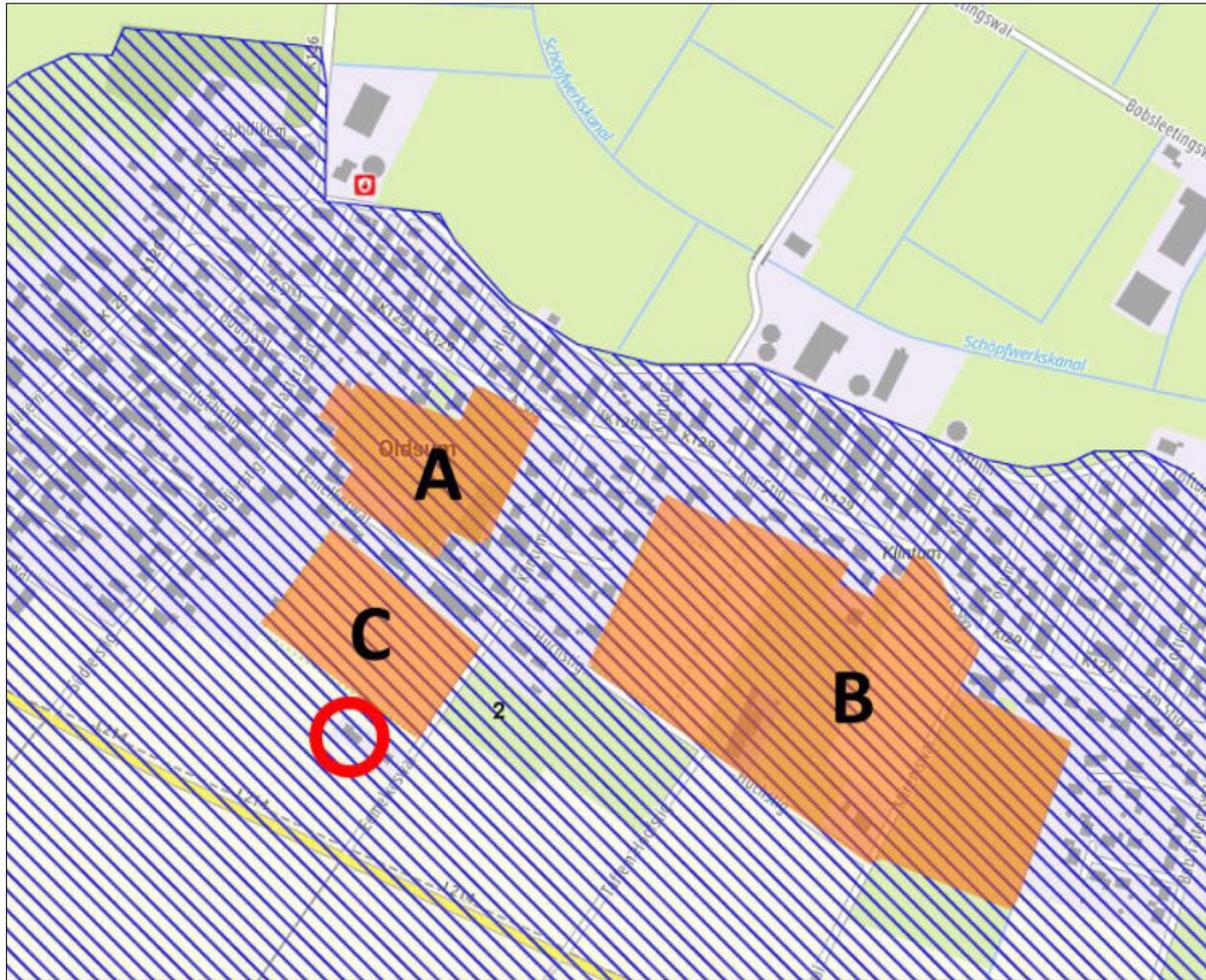
Die Flächen A und B entsprechen der landschaftsplanerischen Festlegung der möglichen Erweiterungen von Wohnbauflächen („rote Pfeile“).

Die „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ im Norden (Marsch / Geest) wird eingehalten und durch die Flächen A, B und C nicht tangiert oder überschritten.

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

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Denkmalschutz

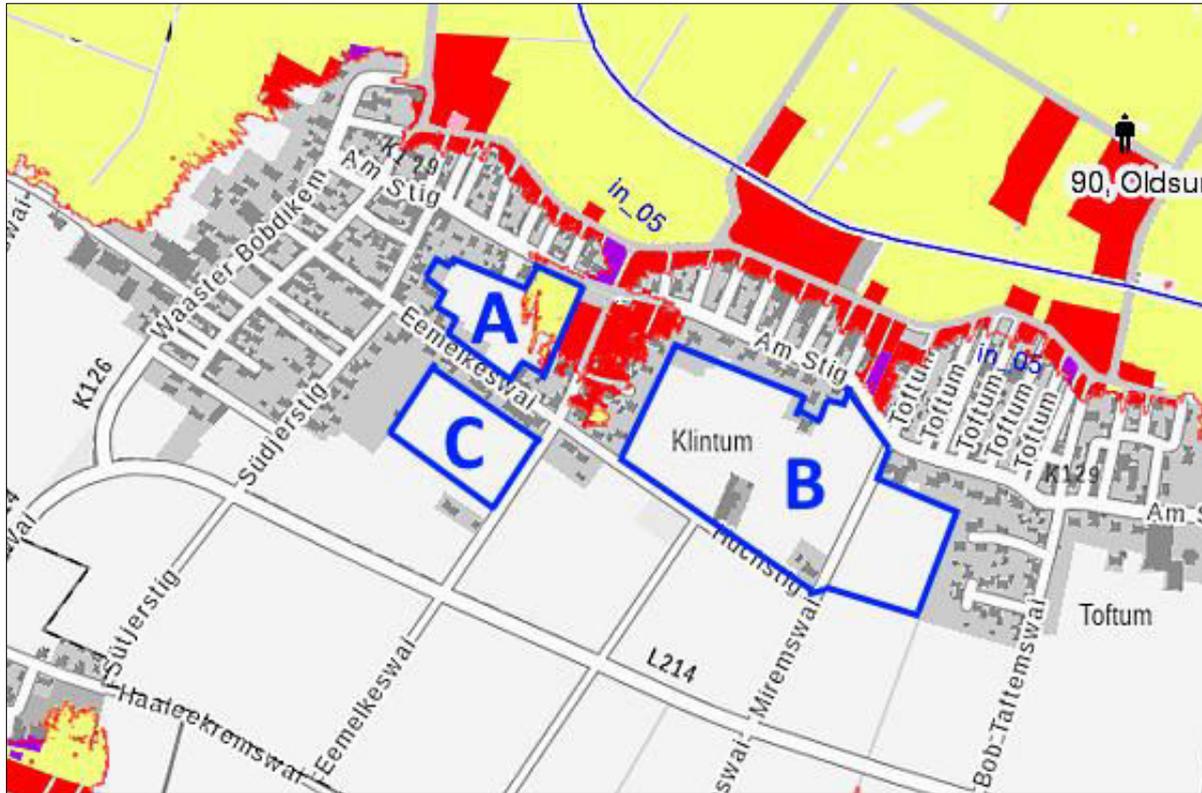


Quelle: Archäologie-Atlas Schleswig-Holstein (ohne Maßstab)

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

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

Der Umgebungsschutz der „Oldsumer Mühle“ muss bei der Entwicklung der Fläche C berücksichtigt werden.



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.

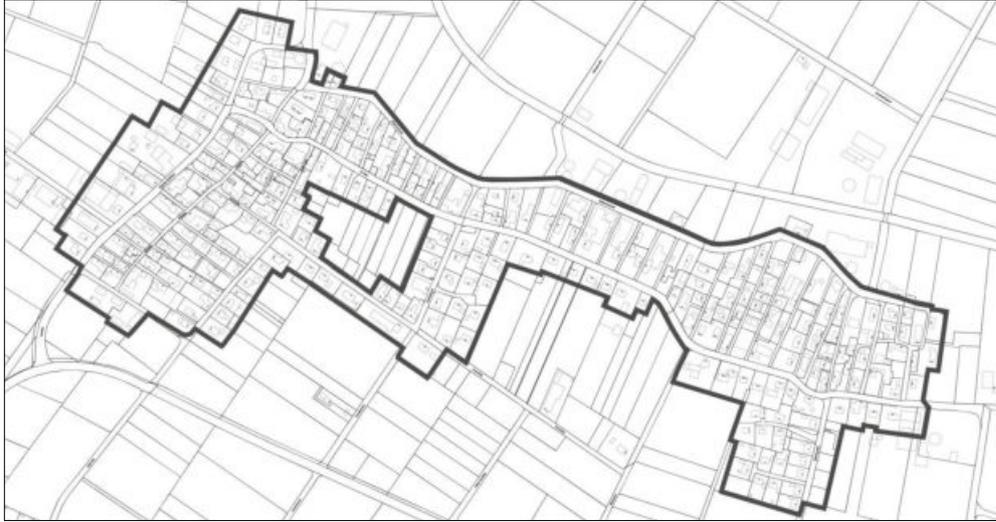
Rot = Hochwasserbereiche, baulich genutzt.

Blau umrandet = Siedlungserweiterungsflächen.

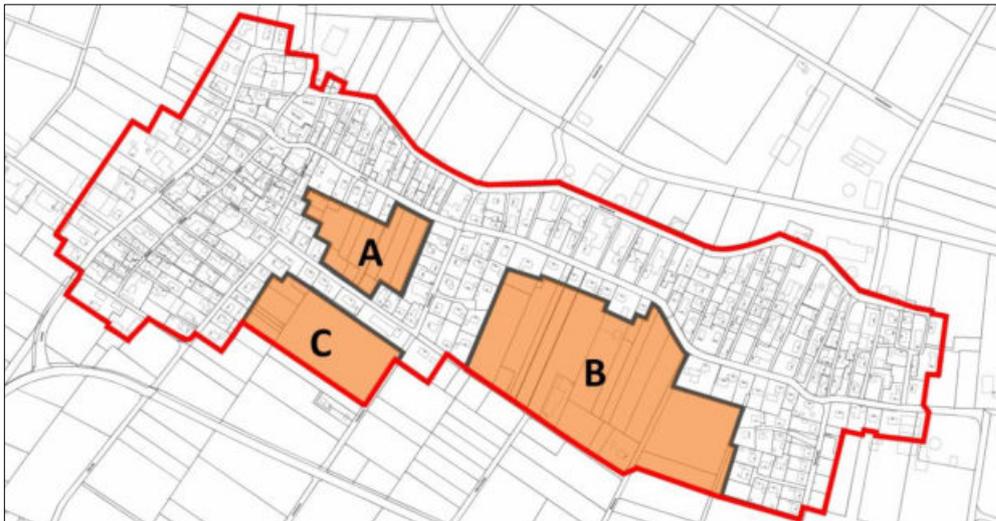
Betroffen hiervon sind Teilbereiche der Siedlungserweiterungsfläche A.

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

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 sollte vorrangig die Fläche B in die Entwicklungsüberlegungen eingestellt werden. Die Fläche A liegt tlw. im Hochwasserrisikogebiet, die Fläche C im Umgebungsschutzbereich des „Mühlendenkmals“ und sollten daher nachrangig betrachtet werden.

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