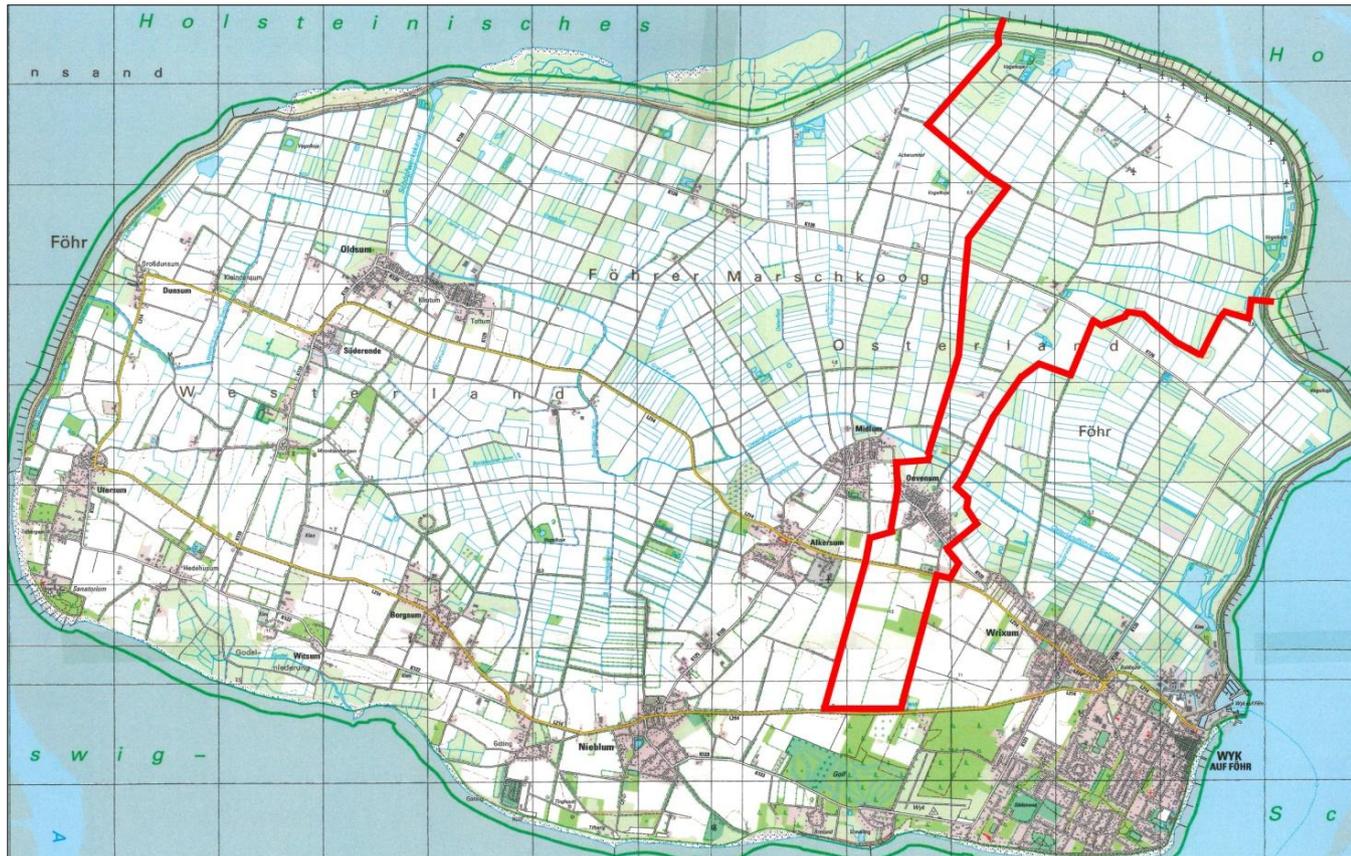


WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT AMRUM / FÖHR

GEMEINDE OEVENUM

Stand: März 2023 – ergänzt um die Seiten 37 - 40



Gemeindedaten (zum 31.12.2020):

Einwohner:	465
Anzahl Wohngebäude:	213
Anzahl Wohnungen:	324

Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

Neben- /Zweitwohnsitze	66
-------------------------------	-----------

Quelle: Amt Föhr-Amrum



Hochrechnung des Anteils Ferienwohnung am Gesamtwohnungsbestand



Anzahl Ferienwohnungen in 2011 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen, gesamt:	269
Anzahl Ferienwohnungen:	34
Anzahl Dauerwohnungen:	235
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	13 %

Angaben: Amt Föhr-Amrum

Hochrechnung der Anzahl Ferienwohnungen zum 31.12.2020 auf Basis Zensus 2011:

Wohnungen - gesamt:	324
Anteil Ferienwohnungen am Wohnungsbestand in %:	13 %
Anzahl Ferienwohnungen: 13 % von 324:	42
Anzahl Dauerwohnungen:	282

Angaben zum Wohnungsbestand: Statistisches Amt für HH und Schl.-Holst.

Schätzung des Anteils Ferienwohnung am Gesamtwohnungsbestand zum 31.12.2000

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: 324

Einwohner: 465

Dauerwohnungen = $465 \div 2,0$: 233

Geschätzte Anzahl Ferienwohnungen

$324 - 233 = 91$

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



Mischkalkulation–Anzahl Ferienwohnungen

Anzahl Ferienwohnungen Hochrechnung	42
Anzahl Ferienwohnungen Schätzung:	91
Mischkalkulation: 42 WE + 91 WE = 133 WE \cdot 0,5 =	67

Vorläufige Berechnung der Anzahl Dauerwohnungen zum 31.12.2020

Anzahl Wohnungen - Bestand:	324
\cdot Anzahl Ferienwohnungen – Mischkalkulation (= 21 % von 100)	67
Anzahl Dauerwohnungen: (= 79 % von 100)	257

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

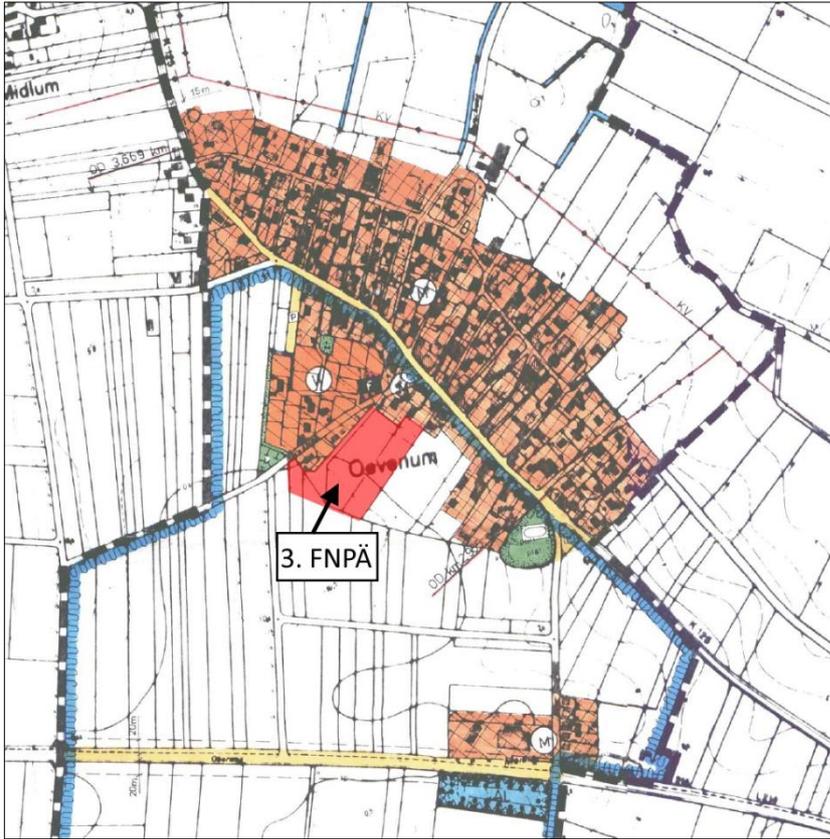
Wohnungsbestand – Dauerwohnungen zum 31.12.2020 =

257

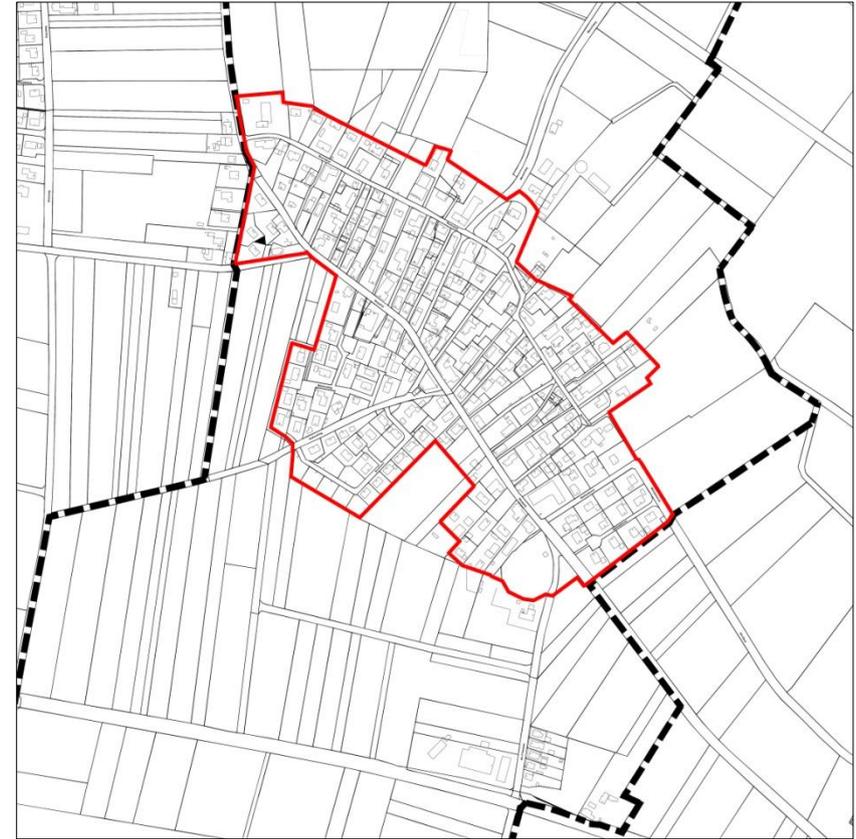
Hiervon 10 % : 26 Wohnungen

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





Planausschnitt FNP (ohne Maßstab)



Die regionalplanerisch festgelegten Baugebietsgrenzen (Planskizze oben – rote Linie) orientieren sich an den Darstellungen der Bauflächen und Baugebiete auf FNP-Ebene.

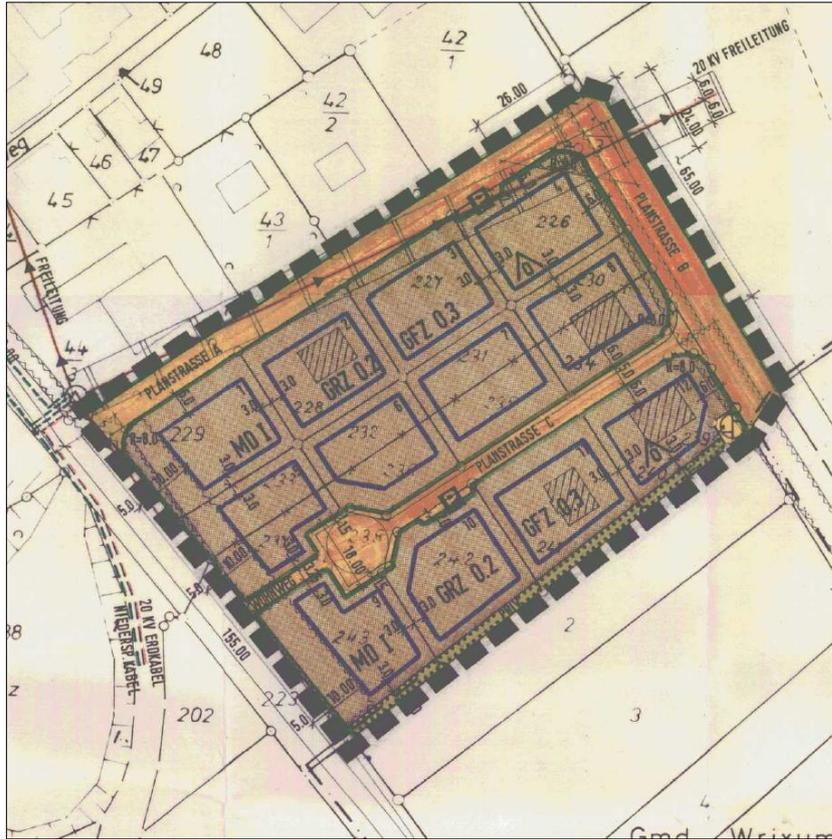


Planausschnitt Regionalplan (ohne Maßstab)



Planausschnitt 3.Änd. FNP (ohne Maßstab)

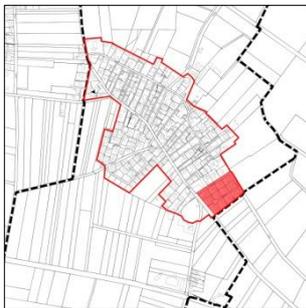
Eine zukünftige Abweichung von den Baugebietsgrenzen (Siedlungsentwicklung außerhalb der Baugebietsgrenzen) bedarf eines landesplanerischen Zielabweichungsverfahrens.



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)
MD – Dorfgebiet
Einzelhausbebauung



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

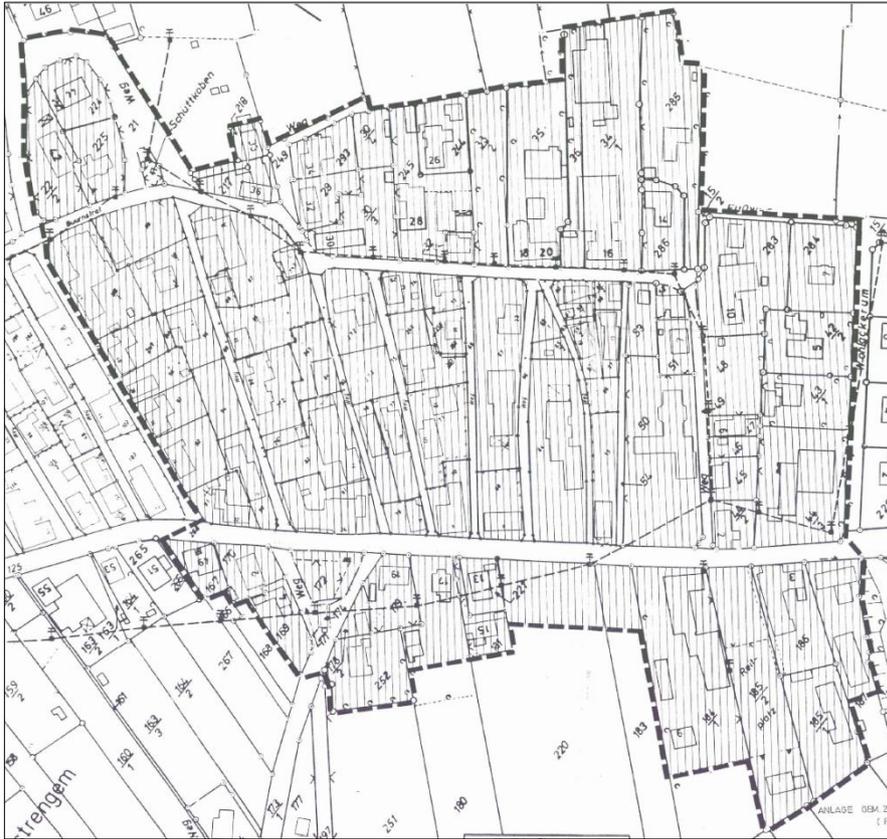


Liegenschaftsauszug (ohne Maßstab)

Bewertung:

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

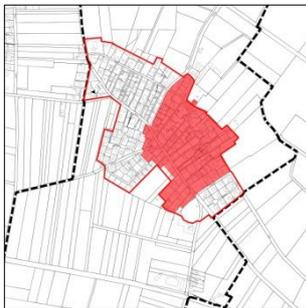
Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 2 (1999)



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

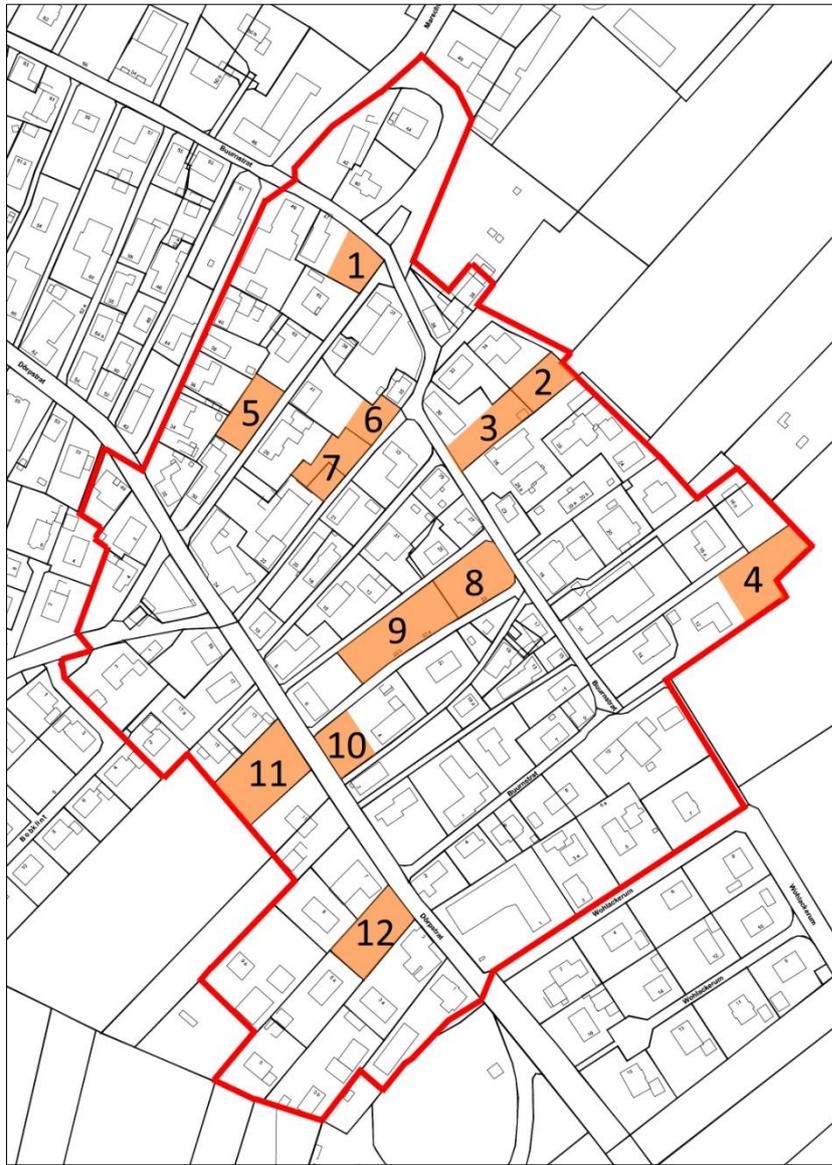


Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Buurnstrat 47	seitlicher Grundstücksbereich	B
2	Buurnstrat 34	hinterer Grundstücksbereich	B
3	Buurnstrat 30	seitlicher Grundstücksbereich	B
4	Buurnstrat 12	seitlicher Grundstücksbereich	C
5	Dörpstrat 28	baulich nicht genutzt	B
6	Buurnstrat 41	hinterer Grundstücksbereich	B
7	??	baulich nicht genutzt	B
8	Buurnstrat 23	baulich nicht genutzt	B
9	Buurnstrat 23a-b	baulich nicht genutzt	B
10	Dörpstrat 4	vorderer Grundstücksbereich	B
11	Dörpstrat 11/13	baulich nicht genutzt	B
12	Dörpstrat 5	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

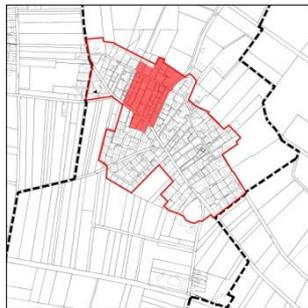
Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 3 (1999)



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



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 3



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Buurnstrat 56	baulich nicht genutzt	B
2	Buurnstrat 59	hinterer Grundstücksbereich	B
5	Dörpstrat 70	hinterer Grundstücksbereich	B

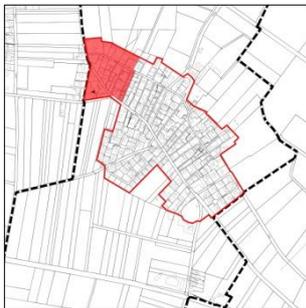
Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

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

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis



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



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 4



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort		Kategorie
1	Buurnstrat 80	seitlicher Grundstücksbereich	C
2	Buurnstrat 80	seitlicher Grundstücksbereich	C
5	Buurnstrat 76-78	vorderer Grundstücksbereich	B
4	Dörpstrat 102	vorderer Grundstücksbereich	B
5	Dörpstrat 98	hinterer Grundstücksbereich	B
6	Dörpstrat 92-94	vorderer Grundstücksbereich	B

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

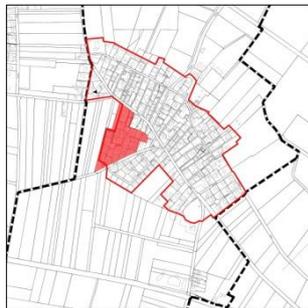
Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 5 (2005)



Planausschnitt B-Plan (ohne Maßstab)
WA , MD
Einzelhausbebauung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 5



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Nr.	Standort	Kategorie
1	Dörpstrat 57	rückwärtiger Grundstücksbereich B
2		Spielplatz C
3		Maßnahme „Streuobstwiese“ C

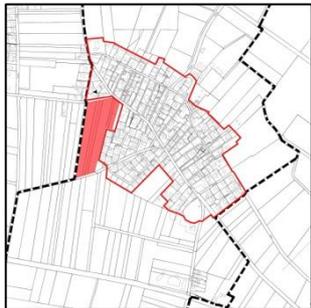
Kategorie A: mit Baurecht – ohne Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in öffentlichem Besitz)

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

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis



Fläche für die
Landwirtschaft



Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Bewertung:

Wohnbauliche Potenzialflächen nicht vorhanden.

Ausschließliche planungsrechtliche Festsetzung von „Flächen für die Landwirtschaft“

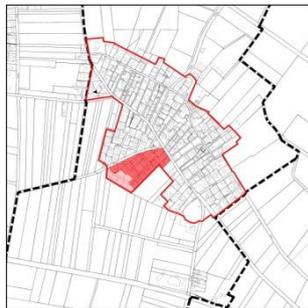
Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 9 (2017)



WA - Allgemeines Wohngebiet Einzelhausbebauung

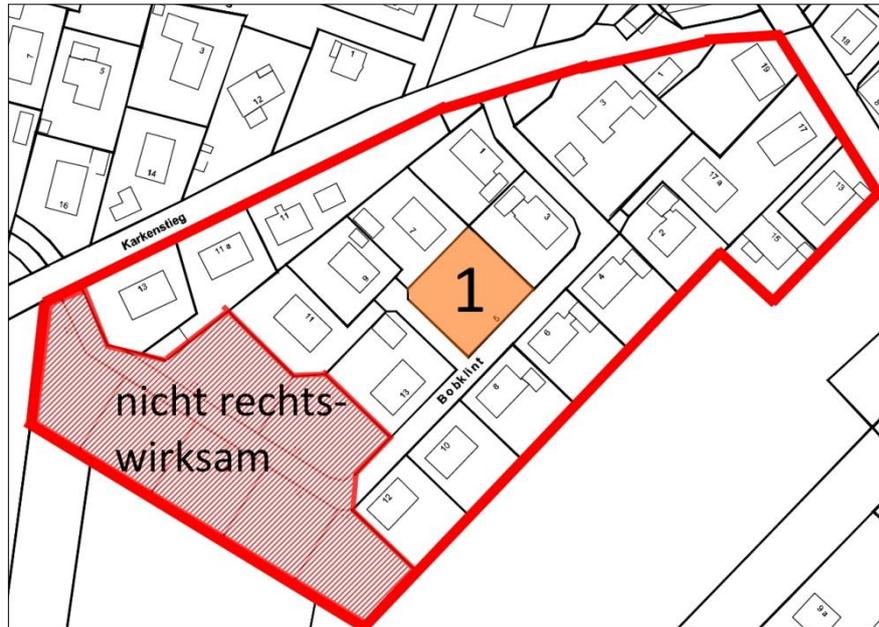


Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 9



Liegenschaftsauszug mit Potenzialflächen (ohne Maßstab)

Anmerkung:

Geltungsbereich Teil 2 wurde – aufgrund des landesplanerisch festgelegten wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (vor LEP 2021) - nicht genehmigt.

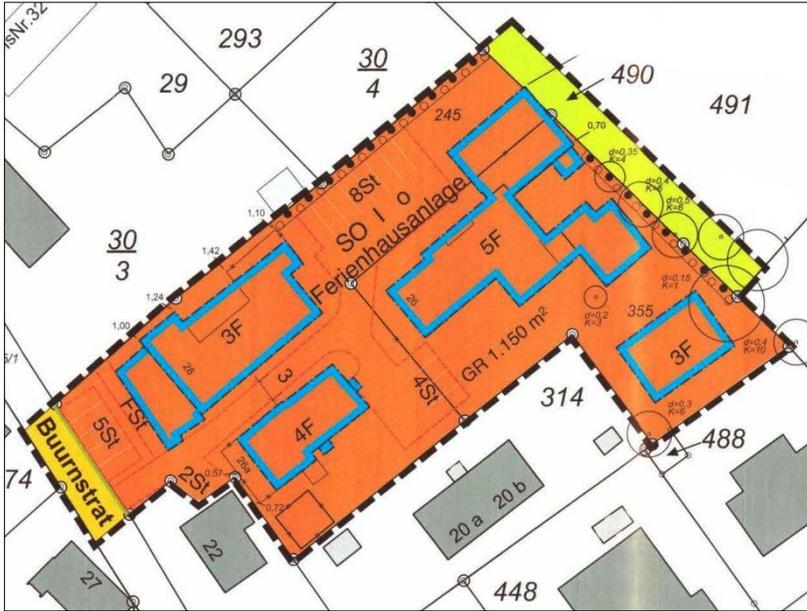
Nr.	Standort	Kategorie
1	Bobkint 5	baulich nicht genutzt B

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

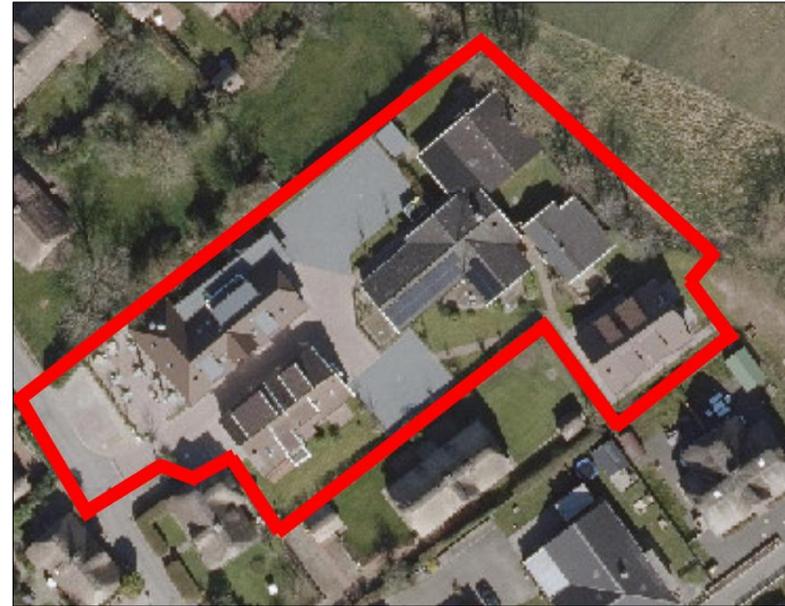
Kategorie B: mit Baurecht – mit Realisierungshemmnisse (u.a. Grundstücke in Privatbesitz)

Kategorie C: ohne Baurecht, mit Planungserfordernis

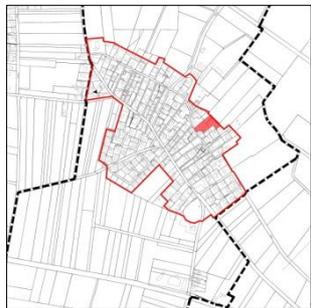
Potenzialflächen der verbindlichen Bauleitplanung – B-Plan Nr. 10 (2019)



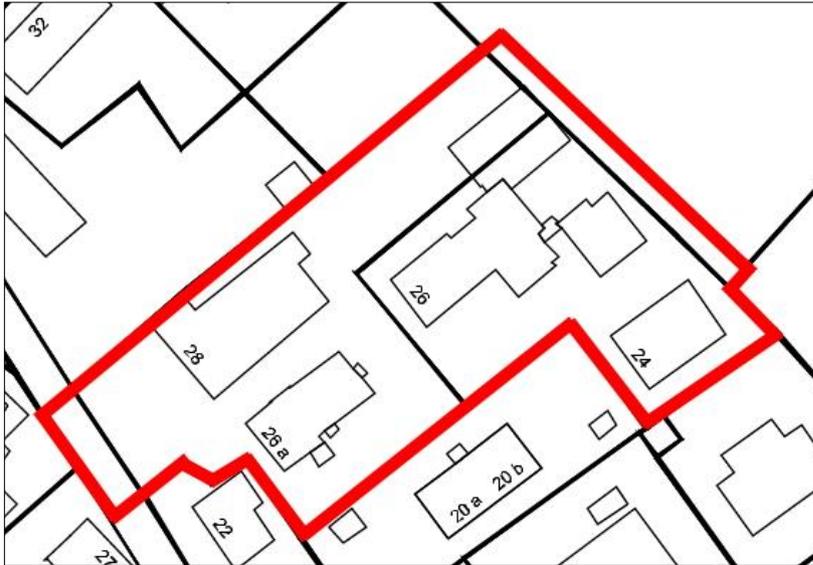
SO - Ferienhausanlage



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 und eine Ausweisung als Sondergebiet „Ferienhausanlage“ erfolgte.

Räumliche Verteilung der B-Plan-Gebiete



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Zeitreihen: Einwohnerentwicklung / Entwicklung Wohneinheiten

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	526
2001	505
2002	512
2003	515
2004	501
2005	481
2006	496
2007	481
2008	486
2009	475
2010	463
2011	458
2012	457
2013	454
2014	458
2015	432
2016	428
2017	439
2018	459
2019	473
2020	465

Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	242
31.12.2001	247
31.12.2002	248
31.12.2003	249
31.12.2004	252
31.12.2005	253
31.12.2006	255
31.12.2007	255
31.12.2008	257
31.12.2009	266
31.12.2010	264
31.12.2011	265
31.12.2012	270
31.12.2013	274
31.12.2014	284
31.12.2015	287
31.12.2016	287
31.12.2017	290
31.12.2018	306
31.12.2019	317
31.12.2020	324

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

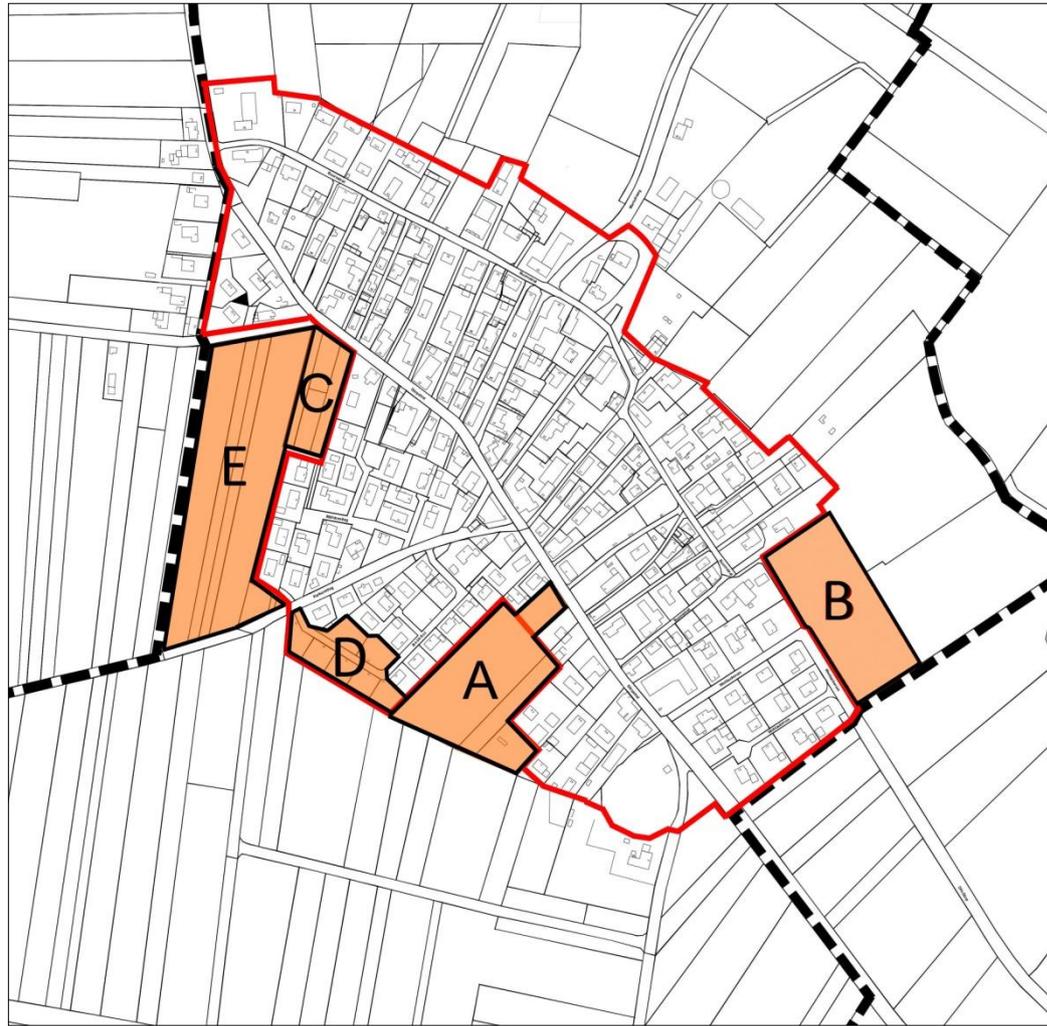
Endgültige Berechnung des wohnbaulichen Entwicklungsr Rahmens bis 2036

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

Abzüglich der Wohnraumpotenziale in B-Plan-Gebieten und sonstigen Siedlungsbereichen (§ 34) =
- 0 Wohnungen
Verbleiben 26 Wohnungen

**Wohnbaulicher Entwicklungsr Rahmen bis 2036 gesamt =
26 Wohnungen**

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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:

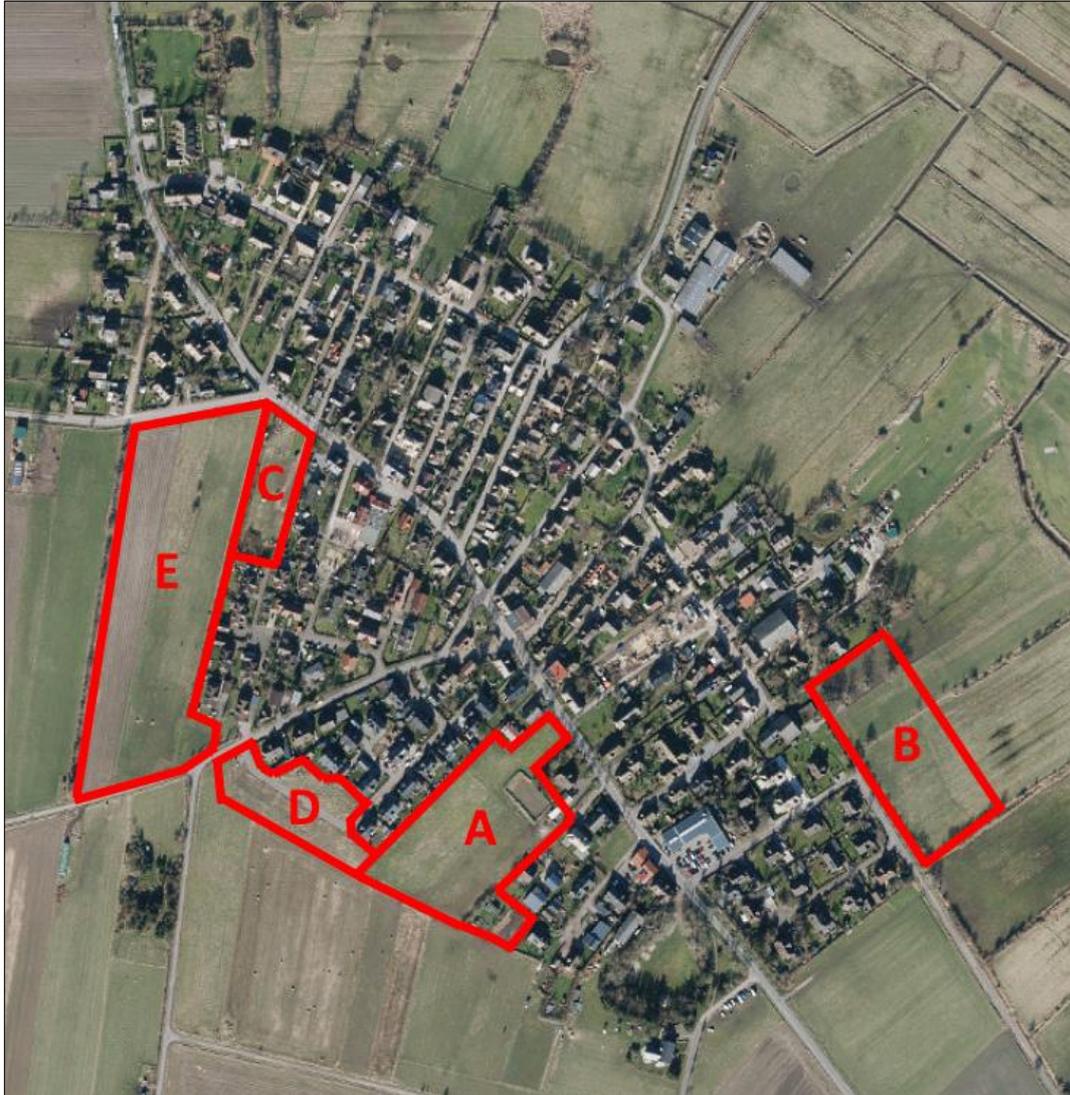
- durch landwirtschaftliche Betriebe
- durch Gewerbe
- durch Verkehr

Sonstiges:

- Denkmale, Bodendenkmale
- Archäologische Interessensgebiete

Städtebauliche Verträglichkeit:

- Orts- und Landschaftsbild
- Einschätzung der verkehrliche Erschließung



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Fläche A = ca. 1,4 ha
 Fläche B = ca. 1,3 ha
 Fläche C = ca. 0,4 ha
 Fläche D = ca. 0,35 ha
 Fläche E = ca. 2,3 ha

Die Siedlungserweiterungsflächen schließen direkt an die bebauten Ortslagen an und tangieren (bis auf Fläche B im Osten und Fläche E im Westen) nicht die Gemeindegrenzen.

Um den Bedarf an 26 Wohneinheiten bis 2036 abdecken zu können, sollte aufgrund der Flächengröße Fläche A und E favorisiert werden.

Fläche B liegt im Marschgebiet (Hochwasserrisikogebiet).

Alle potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen sind grundsätzlich gut verkehrlich erschließbar.



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche A:

Grünlandnutzung und untergeordnete sonstige landwirtschaftliche Nutzung.

Gute Erschließbarkeit über die „Dörpstraat“.

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

Sinnvoller städtebaulicher „Lückenschluss“ zwischen Neubaugebiet im Nordwesten und bestehenden Ortsbereichen im Südosten – Ausbildung eines endgültigen Ortsrands.



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche B:

Grünlandnutzung und Knicks bzw. Baumreihen, die auch bei einer baulichen Entwicklung zu erhalten sind.

Gute Erschließbarkeit über die Straße „Wohlackerum“.

Der Bereich liegt in einem Hochwasserrisiko-gebiet.

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

Sinnvoller städtebaulicher „Lückenschluss“ – Ausbildung eines endgültigen Ortsrands im Nordosten.



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche C:

Grünlandnutzung und untergeordnete landwirtschaftliche Lagerflächen.

Gute Erschließbarkeit über die „Dörpstraat“.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Sinnvoller städtebaulicher „Lückenschluss“ am Westrand der Siedlungsbereiche Oevenums..



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche D:

Brachland mit bereits umgesetzter verkehrlicher und entwässerungstechnischer Erschließung.

Bereich D ist Bestandteil des B-Planes Nr. 9, war jedoch bisher im Rahmen des regionalplanerisch zulässigen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens nicht genehmigungsfähig.



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche E:

Grünland- und Ackernutzung.

Gute Erschließbarkeit über die „Dörpstraat“ im Norden und dem „Karkenstieg“ im Süden, die auch eine verkehrliche Verbindung ermöglichen.

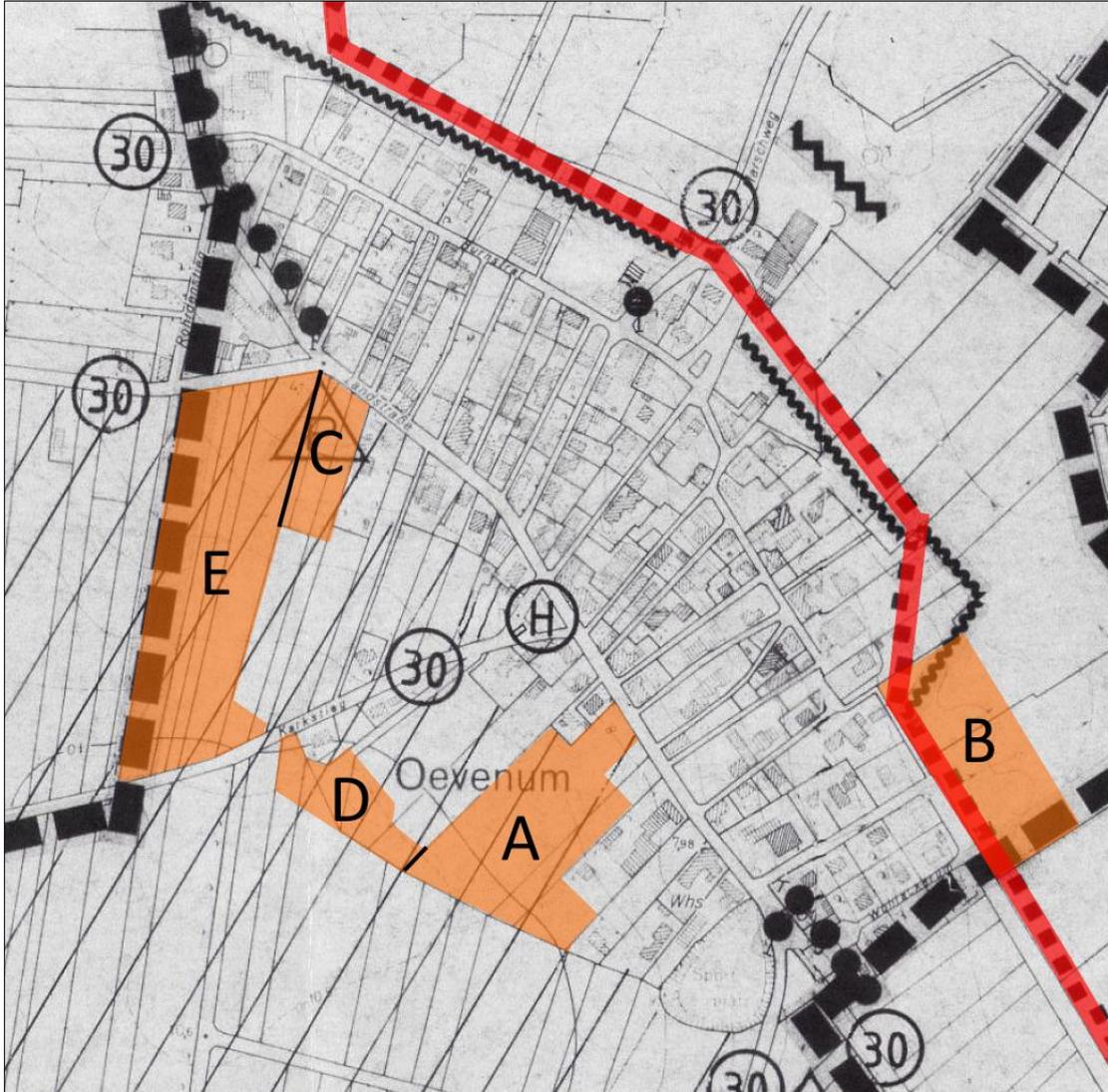
Der Knick / baumreihe am Westrand ist zu erhalten.

Sonstige Restriktionen sind nicht erkennbar.

Der komplette Bereich wurde bereits durch den B-Plan Nr. 7 überplant – ausschließliche Nutzungsausweisung: Flächen für die Landwirtschaft.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan

Plan: Analyse + Konflikte



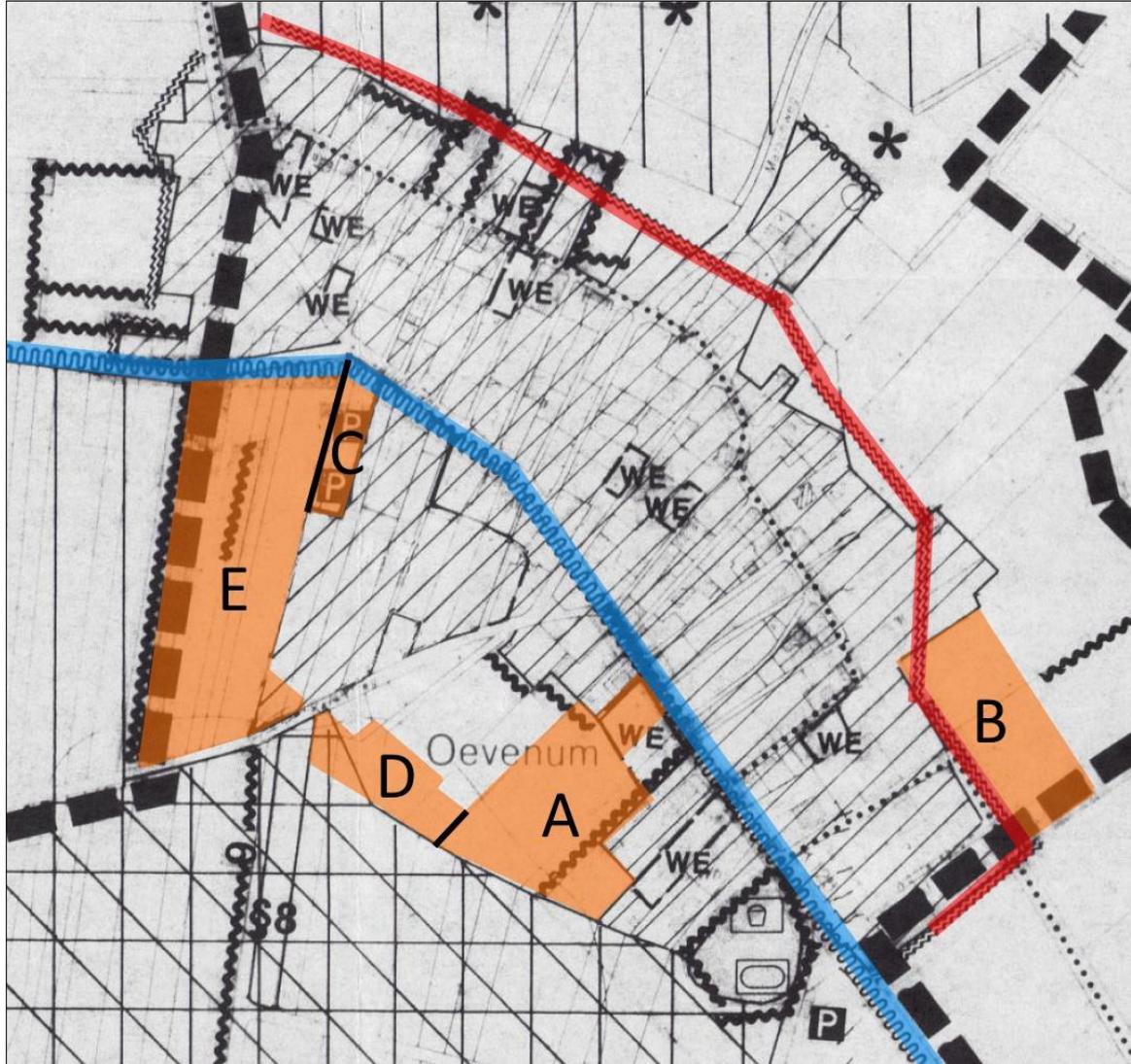
Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Die Fläche B liegt im Marschland und unterliegt hier besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz sowie besonderen Anforderungen an die Gründung baulicher Anlagen.

Sonstige Konflikte sind nicht erkennbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Auswertung Landschaftsplan

Plan: Maßnahmen + Entwicklung



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

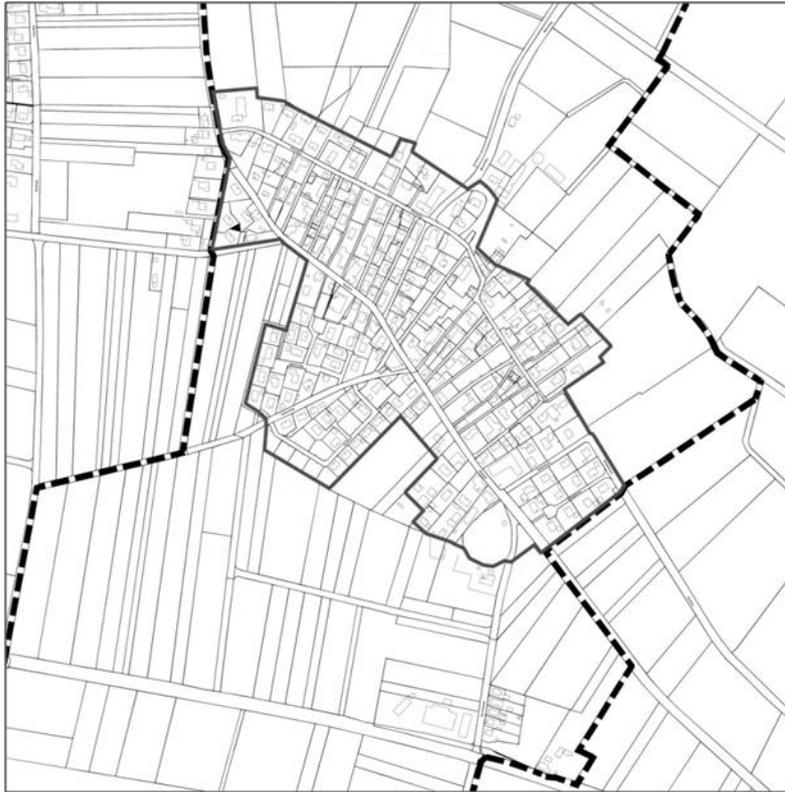
Die Fläche B liegt im Marschland und überschreitet dadurch die im LP festgelegte „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ – vgl. „rote Linie“.

Die Flächen A, C, D und E lagen 1996 innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im Jahr 2010 wurden die Außengrenzen des Wasserschutzgebietes deutlich verkleinert – die Siedlungserweiterungsflächen (und die bestehenden Siedlungsflächen) liegen sei diesem Zeitpunkt nicht mehr innerhalb des Wasserschutzgebietes.

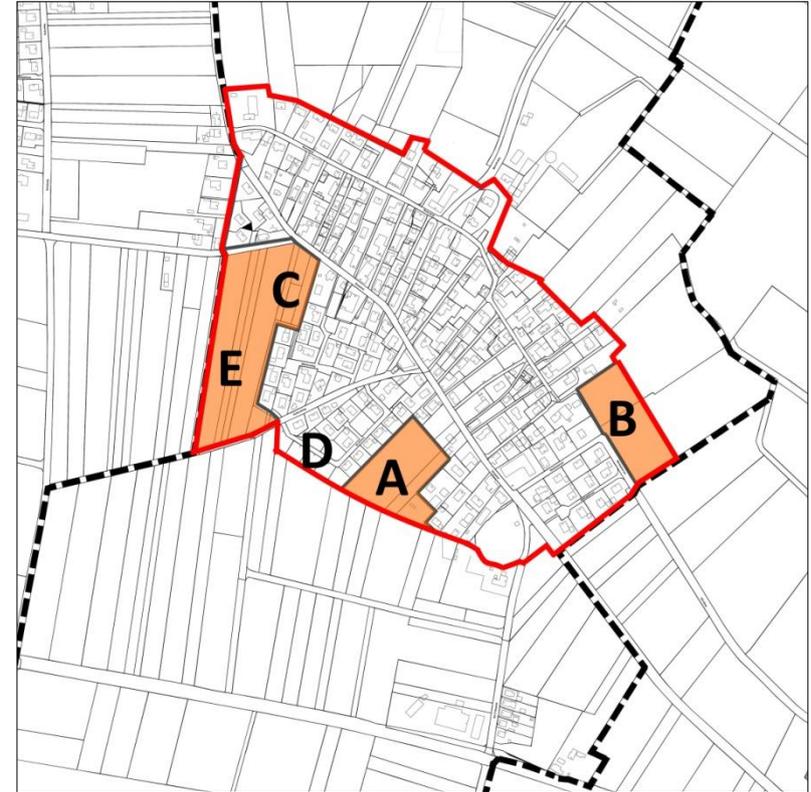
Bestehende Knicks / Baumreihen / Gehölzreihen innerhalb der Siedlungserweiterungsflächen sind zu erhalten.

Sonstige Restriktionen oder Konflikte sind nicht erkennbar.

Städtebauliche Empfehlung für die Darstellung der „Baugebietsgrenzen“ im Regionalplan aufgrund wohnbaulicher Entwicklungsüberlegungen - Vorrangige Entwicklungsflächen



Planskizze (ohne Maßstab) – bisherige Baugebietsgrenzen



Planskizze (ohne Maßstab) – empfohlene Baugebietsgrenzen

Aufgrund der städtebaulichen Bewertungen sollten vorrangig die Flächen A und C/E in die Entwicklungsüberlegungen eingestellt werden. Die Fläche B liegt im Hochwasserrisikogebiet und sollte daher nachrangig betrachtet werden. Die Fläche D ist bereits erschlossen und kann kurzfristig baulich umgesetzt werden.

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

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Fläche F – vorgesehene gewerbliche Entwicklung Flächengröße und städtebaulicher Bestand



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord

Siedlungserweiterungsfläche F

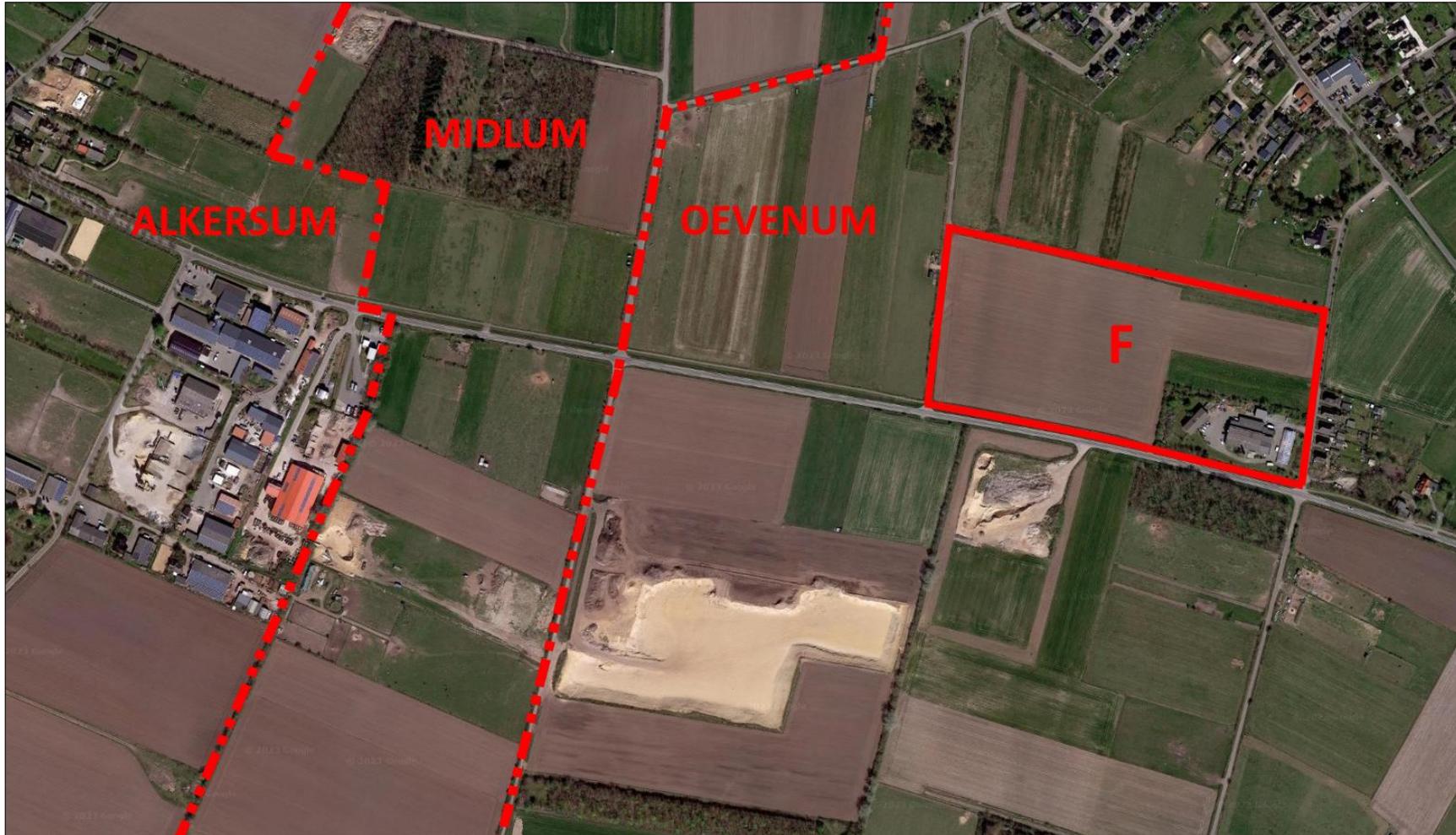
Fläche = ca. 6,0 ha

Die Siedlungserweiterungsfläche Fläche F schließt direkt an die bereits baulich genutzten Bereiche der „Meierei“ an und liegt abgegrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Bereiche südlich der Ortslage von Oeverum.

Die baulich nicht genutzten Bereiche werden landwirtschaftlich genutzt und sind verkehrlich gut erschließbar über die südlich gelegene Straße „Oberweg“ und die östlich angrenzende Straße „Am Friesental“.

Der Bereich ist durch die „Meierei“ im Südosten des Bereichs sowie durch eine Kies- und Sand-Abbaufäche südlich des „Oberwegs“ bereits gewerblich vorgeprägt.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Fläche F – vorgesehene gewerbliche Entwicklung Überörtliche Lage



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Google maps

Siedlungserweiterungsfläche F

Die beabsichtigten gewerblichen Entwicklungen nördlich des „Oberwegs“ – Landesstraße L 214 korrespondieren hier räumlich mit dem Gewerbegebiet in Alkersum (südlich der L 214). Ggfs. sind hier auch überörtliche gewerbliche oder/ energietechnische (Flächen-) Entwicklungen (auch unter Einbeziehung der Gemeindeflächen von Midlum) mittelfristig vorstellbar.

Potenzielle Siedlungserweiterungsflächen – Fläche F – vorgesehene gewerbliche Entwicklung städtebauliche Verträglichkeit

Siedlungserweiterungsfläche F

Der Landschaftsplan zeigt bzgl. einer baulichen Entwicklung für den Flächenbereich F (Analyse- und Konfliktkarte, Maßnahmen- und Entwicklungskarte) keine Einschränkungen oder Konflikte auf.

Der Bereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Ebenso werden vom Bereich F keine Hochwasserrisikogebiete tangiert.

Das gleiche gilt für Waldflächen, die in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope durch diese mögliche bauliche Entwicklung betroffen.

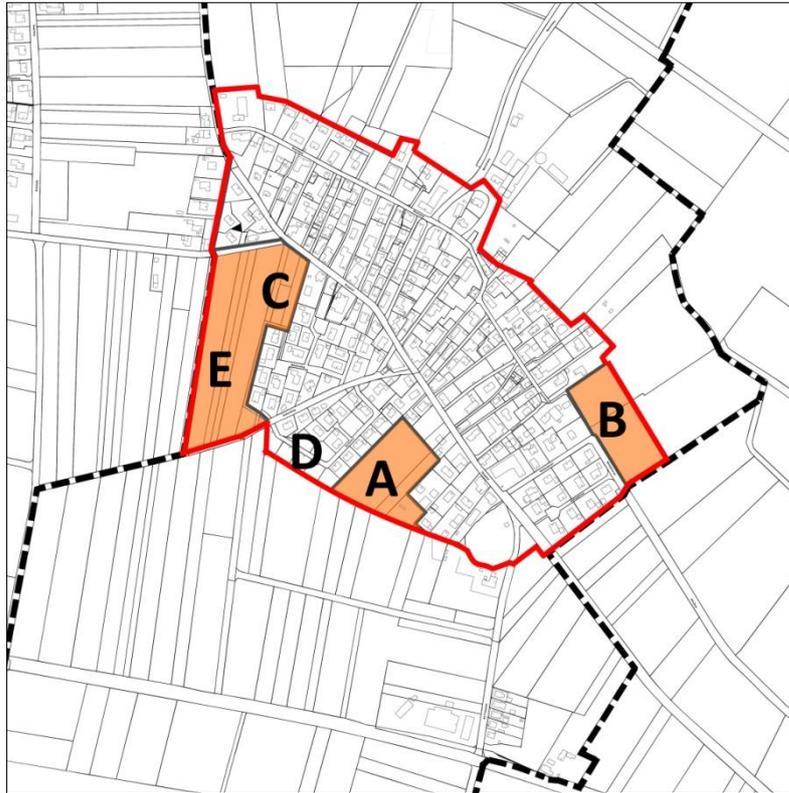
Der Bereich der Siedlungserweiterungsfläche F liegt jedoch, bis auf den Bereich der „Meierei“, in einem Archäologischen Interessensgebiet.

Bei einer gewerblichen Entwicklung sind jedoch insbesondere die gemischten bzw. wohnbaulichen Nutzungen östlich der Straße „Am Friesental“ zu berücksichtigen und ggfs. durch entsprechende Nutzungsreglementierungen (Lärmimmissionen, Verkehrsimmissionen) zu schützen.

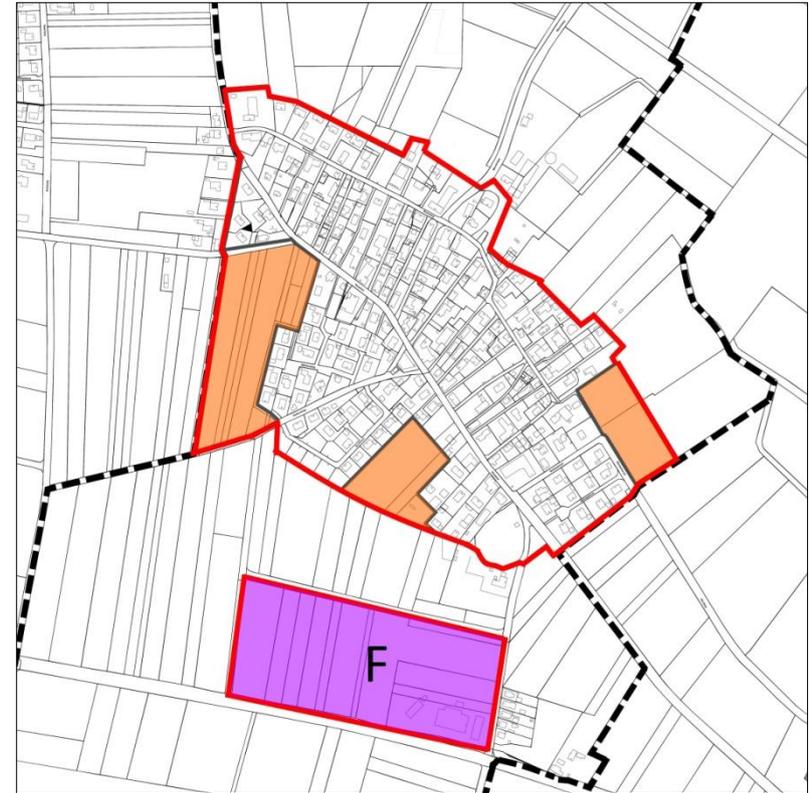
Dies gilt auch in verminderter Form für die südlichen Siedlungsbereiche der Gemeinde Oevenum.



Luftbild (ohne Maßstab)
Quelle: Digitaler Atlas Nord



Planskizze (ohne Maßstab) – empfohlene Baugebietsgrenzen / Wohnbauflächen



Planskizze (ohne Maßstab) – empfohlene Baugebietsgrenzen / Gewerbe

