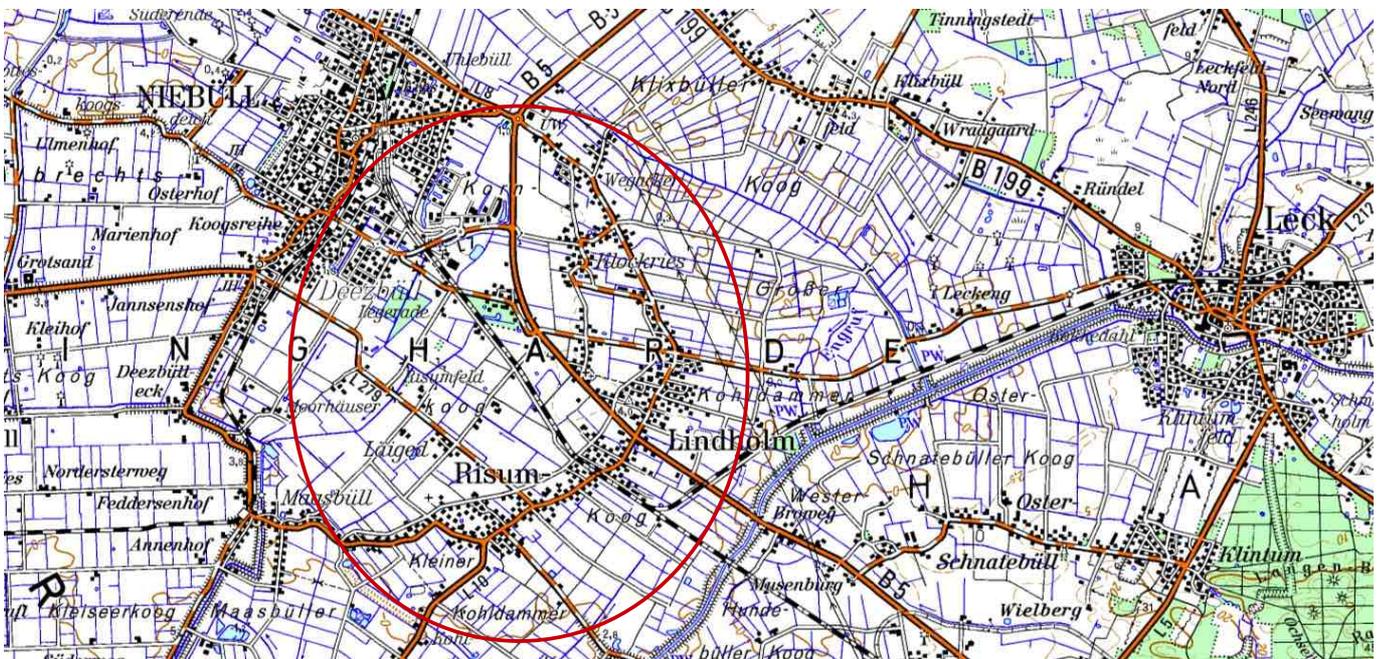

Gemeinde Risum-Lindholm

Städtebauliches Entwicklungskonzept



Auftraggeber: Gemeinde Risum-Lindholm
Kreis Nordfriesland

Planung: eff-plan
Brunk & Ohmsen
Große Straße 30
24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 / 245 46 80
Fax: 0 46 25 / 245 46 81



Stand: Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass.....	1
2	Vorgehensweise/Methodik.....	1
3	Ausgangssituation.....	3
3.1	Übergeordnete Planung und interkommunale Abstimmung.....	3
3.2	Beschreibung der Gemeinde und ihrer Entwicklung.....	5
3.3	Wohnbauflächenbedarf und zukünftige Entwicklung.....	13
4	Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung der Entwicklungsflächen....	17
4.1	Bauplanungsrechtliche Situation.....	18
4.2	Erklärung und Aufbau der Tabellen zur Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung.....	20
4.3	Bestandsanalyse und Bewertung der Entwicklungsbereiche.....	23
5	Bewertung der Potenzialflächen.....	40
5.1	Zusammenfassung.....	40
5.2	Laamstich und „Bereich südwestlich des Ortskerns Risums“, Legerade und Läiged.....	41
5.3	Wegacker/Kremperhaus, Klockries und Maasbüll.....	42
5.4	Lindholm.....	42
5.5	Risum.....	42
6	Entwicklung der Ortsteile.....	43
7	Bilanzierung von Bedarf und Angebot an Wohnbauflächen.....	45
7.1	Bedarf an WE.....	45
7.2	Angebot der WE-Potentiale.....	45
7.3	Aktivierungsquote der Innerörtlichen Potenziale und „Baulücken gemäß § 34“.....	45
7.4	Abgleich von Bedarf, Angebot und Defizit bezogen auf die Ortsteile.....	47
7.5	Fazit.....	48
8	Alternativflächen im Außenbereich von Risum.....	48
8.1	Abgrenzung der Alternativflächen.....	48
8.2	Städtebauliche Entwicklung Risums.....	49
8.3	Steckbriefe der Alternativflächen.....	49
8.4	Bewertung der Alternativflächen.....	63
9	Vergleich der Alternativflächen.....	65
9.1	Rangfolge der vorrangig geeigneten Alternativflächen.....	67

9.2	Resümee Alternativflächen.....	68
10	Rahmenplan- Skizze Risum.....	69
11	Zusammenfassung.....	71
12	Quellenangaben.....	73

1 Anlass

Die Gemeinde Risum-Lindholm möchte aufgrund der anhaltenden Nachfrage (36 Bauanfragen Stand: Mai 2014) im Ortsteil Risum eine neue Wohnbaufläche in einem unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich ausweisen. Es soll im Gegenzug ein im Flächennutzungsplan (F-Plan) als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich im Ortsteil Lindholm wieder herausgenommen werden, da dieser langfristig nicht verfügbar ist und um langfristig kein Überangebot an Wohnfläche zu schaffen

Im Zuge einer Vorabstimmung wurde im Oktober 2013 in einer ersten Stellungnahme vom Kreis Nordfriesland die Lage der gewählten Fläche als außerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges und daher kritisch bewertet. Daraus ergab sich die Forderung des Kreises nach „einer besonderen städtebaulichen Begründung“.

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung und Kommunen haben aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich ausschöpfen können. Auch ergibt sich durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013, dass zur Absicherung einer städtebaulichen Begründung die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen sind. In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wurde 2013 ergänzt: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Zur Überprüfung ihrer städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Innenraum sowie angrenzenden Außenbereichsflächen hat die Gemeinde das vorliegende Gutachten in Auftrag gegeben.

2 Vorgehensweise/Methodik

Im ersten Schritt wurde ein Kataster zur Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Risum-Lindholm aufgestellt. Es wird bezogen auf die Ortsteile dargestellt, welche Potenziale, d.h. unbebaute Grundstücksflächen vorhanden sind und welche Realisierungschancen für eine Bebauung bestehen.

Im zweiten Schritt wurde der Wohnbaubedarf der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre prognostiziert. Hierfür wurden vorhandene Daten benutzt und eigene Daten der Gemeinde hochgerechnet.

Das erfasste Flächenpotenzial wird dem prognostizierten Bedarf der Gemeinde gegenübergestellt. Ziel ist eine gleichwertige Entwicklung beider Hauptortsteile Risum und Lindholm, um deren Infrastruktur ebenfalls entsprechend zu stützen.

In beiden Hauptortsteilen wurde ein Defizit an Wohnbauflächen ermittelt. Entsprechend werden in beiden Ortsteilen Alternativflächen, die sich in die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll einbinden lassen detailliert geprüft. Zudem wurden die Alternativflächen nach Lage zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen vergleichend bewertet.

Nachdem die Bewertung der Flächen für Lindholm ergab, dass hier keine entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten kurzfristig zur Verfügung stehen, wurde für den Ortsteil Risum ergänzend sog. Steckbriefe für jede einzelne Potenzialfläche erarbeitet, um hier besser Vergleichswerte zu erhalten. Abschließend wird eine Rangliste aufgestellt.

Diese Informationen sind Grundlage für die zukünftige Entwicklung neuer Wohnbauflächen

im unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Bereich der Gemeinde und entsprechender F-Planänderungen.

Anregungen und Hinweise des Amtes Südtondern, des Kreises Nordfriesland und der Landesplanung u.a. zur Datenerhebung und Ableitung der Prognosen wurden bei der Erstellung des Gutachtens diskutiert und berücksichtigt.

Es ist in einem 5jährigen Rhythmus vorgesehen, die vorgenommenen Berechnungen und Prognosen mit den Veränderungen der Nachfrage an Wohnbauflächen, des demographischen Wandels und der städtebaulichen Entwicklung abzugleichen und zu aktualisieren.

Datenerfassung zur Gemeinde Risum-Lindholm und Beschreibung der Entwicklung

- Sichtung und Auswertung von Unterlagen wie F-Plan mit Änderungen, L-Plan, B-Pläne, Auszug der Dorferneuerung Risum-Lindholm (s. Quellenangaben).
- Aufbereitung der Daten in Karten (Übersicht Historische Entwicklung, Übersicht Infrastruktur) und Tabellen.
- Analyse zur Lage im Raum, Gemeindecharakteristik, Entwicklung der Ortsteile, Entwicklung: Wohngebäude, Einwohnerzahlen, Einwohner je Wohneinheit (WE).
- Prognose des Wohnbauflächenbedarfs.

Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse innerörtlicher Potenziale und Potenzialbewertung

- Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen.
- Systematische und flächendeckende Bestandserfassung und Bewertung durch Ortsbegehung, ortskundige Einwohner, fotografische Erfassung und hochauflösende Luftbilder.
- Erstellung eines Potenzialflächen-Katasters in tabellarischer und kartografischer Form (Potenzialflächen-Pläne aller Ortsteile und Siedlungen siehe Anhang, M: 1: 6.500)
- Katalogisierung und Einordnung der Potenziale in typologische Kategorien wie Bauplanungsrecht, Nutzungsart, Ortsteil.
- Benennung der Faktoren und Gründe für die Umrechnung der Bruttobaufläche in Nettobaufläche
- Umrechnung der Potenzialflächen in Wohneinheiten (WE) je Nettobaufläche.
- Bewertung der Potenzialflächen in Bezug auf Realisierungschancen (gut +, bedingt o, schlecht -, ausgeschlossen x) mit Benennung der Gründe für Aufwertung, Abwertung und Ausschlusskriterien.
- Abstimmung zwischen Gutachter, Behörden, Gemeinde und Grundstückseigentümern.

Bilanzierung und Ergebnisbericht

- Erläuterung: Pauschale Einrechnung der „Baulücken“, Realisierungsfaktor für Potenzialflächen
- Abgleich mit dem Wohnbauflächenbedarf
- Abstimmung mit Behörden und Gemeinde
- Zusammenfassende Bewertung/Bilanz

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

- Abgleich der Aussagen des Regionalplans, Planungsraum V von 2002 mit der aktuellen Entwicklung 2014: Gewichtung zukünftiger Siedlungsentwicklung.
- Abstimmung mit der Gemeinde: Politischer Wille

Betrachtung alternativer Flächen in Risum und Lindholm

- Abgrenzung der Alternativflächen im Außenbereich: Kartenerstellung auf Luftbild- und Katasterbasis.
- Erstellung eines Steckbriefs zu jeder Alternativfläche als Datenblatt.
- Vergleichende Bewertung der Alternativflächen
- Rangfolge der Alternativflächen

Rahmenplan(- Skizze) der Siedlungsentwicklung in Risum und Lindholm

- Darstellung als Karte mit Schwerpunkt Wohnbauflächen, Freiräume (Grünflächen), zukünftige Ortsränder, Ortsteil-Mitte.
- Einfügen der positiv bewerteten Alternativflächen in das Konzept des Rahmenplans.
- Abstimmung mit der Gemeinde: Politischer Wille

3 Ausgangssituation

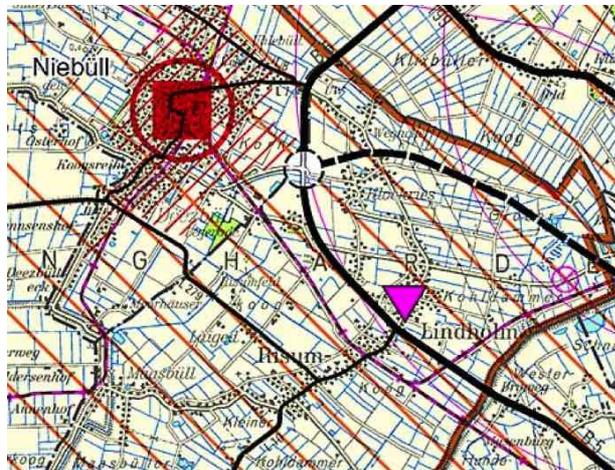
3.1 Übergeordnete Planung und interkommunale Abstimmung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP, 2010) stellt das Gemeindegebiet Risum-Lindholm als ländlichen Raum dar. Überlagert wird diese Charakterisierung durch die Darstellung als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (braune Schrägschraffur). Zudem verläuft eine der im LEP dargestellten Landesentwicklungsachsen (Bundesstraße 5) durch Risum-Lind-



Landesentwicklungsplan (Auszug)



Regionalplan V (Auszug)

holm (violette Rechtecke). Diese Achsen sollen „zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen.“ Die Gemeinde zählt als Schwerpunkt für den Wohnungsbau, die den Wohnungsbau über den örtlichen Bedarf hinaus decken soll. Eine Beschränkung des Wohnflächenbedarfs auf

einen prozentualen Zuwachs bezogen auf einen bestimmten Wohnungsbestand gibt es für Gemeinden wie Risum-Lindholm nicht mehr.

Regionalplan für den Planungsraum V

Der Regionalplan (RP, 2002) für den Planungsraum V weist das gesamte Gemeindegebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus (braune Schrägschraffur in der Karte des RP).

Außerdem wird Risum Lindholm als Gemeinde mit ergänzender, überörtlicher Versorgungsfunktion in ländlichen Räumen ausgewiesen (Darstellung in der Karte des RP als magentafarbenes Dreieck). Hier heißt es: „im Nahbereich hat die Gemeinde Risum-Lindholm auf Grund des besonderen Ausstattungsgrades und ihrer Größe (über 3.500 Bürgerinnen und Bürger) ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktionen wahrzunehmen.“ Zudem sind „weitere bauliche Konzentration in Lindholm anzustreben“.

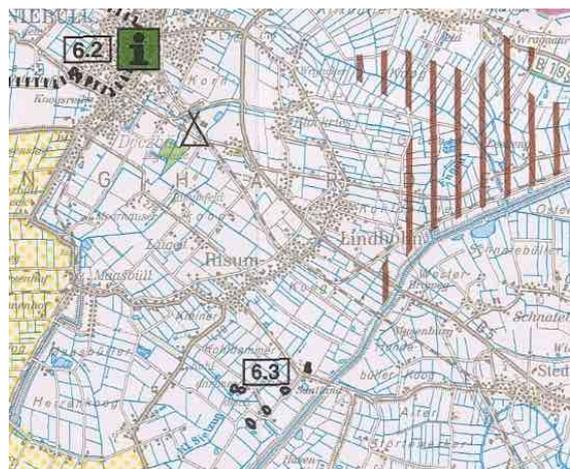
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum V

Die Gemeinde Risum-Lindholm zählt zum Naturraum „Nordfriesische Marsch“. Ihr wird im Landschaftsrahmenplan (LRP, 2002) als Marschhufdorf eine besondere Bedeutung für die historische Kulturlandschaft zugesprochen.

Der LRP (Karte 1) stellt im nördlichen, südwestlichen sowie teilw. im östlichen (entlang der Lecker Au) Gemeindegebiet „Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotoverbundsystems (grüne Schraffur) dar. In Karte 2 des LRP wird das nordöstliche Gemeindegebiet als Kulturlandschaft mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (braune Schraffur) dargestellt. Im südöstlichen Gemeindegebiet wird im Bereich des Kohldammer Koogs die Fläche als „Gebiet von geowissenschaftlicher Bedeutung“ (Geotoptyp Wehlen) ausgewiesen. „Sie sollen nicht in ihren charakteristischen Standorteigenschaften verändert und somit beeinträchtigt werden“. Weitere Kennzeichnungen sind für die Gemeinde nicht gegeben.



Landschaftsrahmenplan V, Karte 1 (Auszug)



Landschaftsrahmenplan V, Karte 2 (Auszug)

Interkommunale Abstimmung mit der Stadt Niebüll (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)

Im Zuge der Bauleitplanung und der Ansiedlung einzelner Unternehmen in der Gemeinde Risum-Lindholm wurden in den letzten Jahren strittige Punkte mit der Stadt Niebüll einvernehmlich geklärt. Auch angesichts der vorliegenden Planung (siehe oben) fand eine gesonderte Abstimmung mit der Stadt Niebüll statt. Aus dem Gesprächsprotokoll ist folgendes festzuhalten:

“...Zwischen der Stadt Niebüll und der Gemeinde Risum-Lindholm hat am 14.05.2014 im Niebüller Rathaus ein Informations- und Abstimmungsgespräch zur städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Risum-Lindholm stattgefunden. In diesem Gespräch wurden durch Bürgermeister Christiansen und Bauausschussvorsitzenden Petersen die Grundzüge des vom Büro eff-plan erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vorgestellt. Erläutert wurde insbesondere die für den B-Plan 26 an der Risumer Kirche vorgesehene Wohnbaufläche und die kritische Position der Planungsabteilung des Kreises Nordfriesland zu dieser Fläche.

Der Bürgermeister Bockholt und Bauausschussvorsitzende Schmidt der Stadt Niebüll, äußerten sich nach der Vorstellung und Erläuterung dahingehend, dass ein Überspringen der Steege mit Wohnbebauung in der Planungshoheit der Gemeinde liege. Gegen eine Wohnbauentwicklung in Risum-Lindholm im Rahmen dessen, was der LEP zulasse, könne die Stadt Niebüll nichts haben.

Die Planung wurde am 22.05.2014 dem Niebüller Bauausschuss vorgestellt. Dieser hat einmütig erkannt, dass durch diese Planung an der Risumer Kirche mit dem noch anstehenden Bauleitverfahren Belange der Stadt Niebüll nicht betroffen sind...“

Die Stadt Niebüll befindet sich in der komfortablen Situation, dank einer guten gewerblichen Entwicklung mit Arbeitsplatzangeboten und Einwohnerzuwächsen durch Wanderungsgewinne weit über dem Landesdurchschnitt hinaus, eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, durch eigene Flächen im Allgemeinen befriedigen zu können.

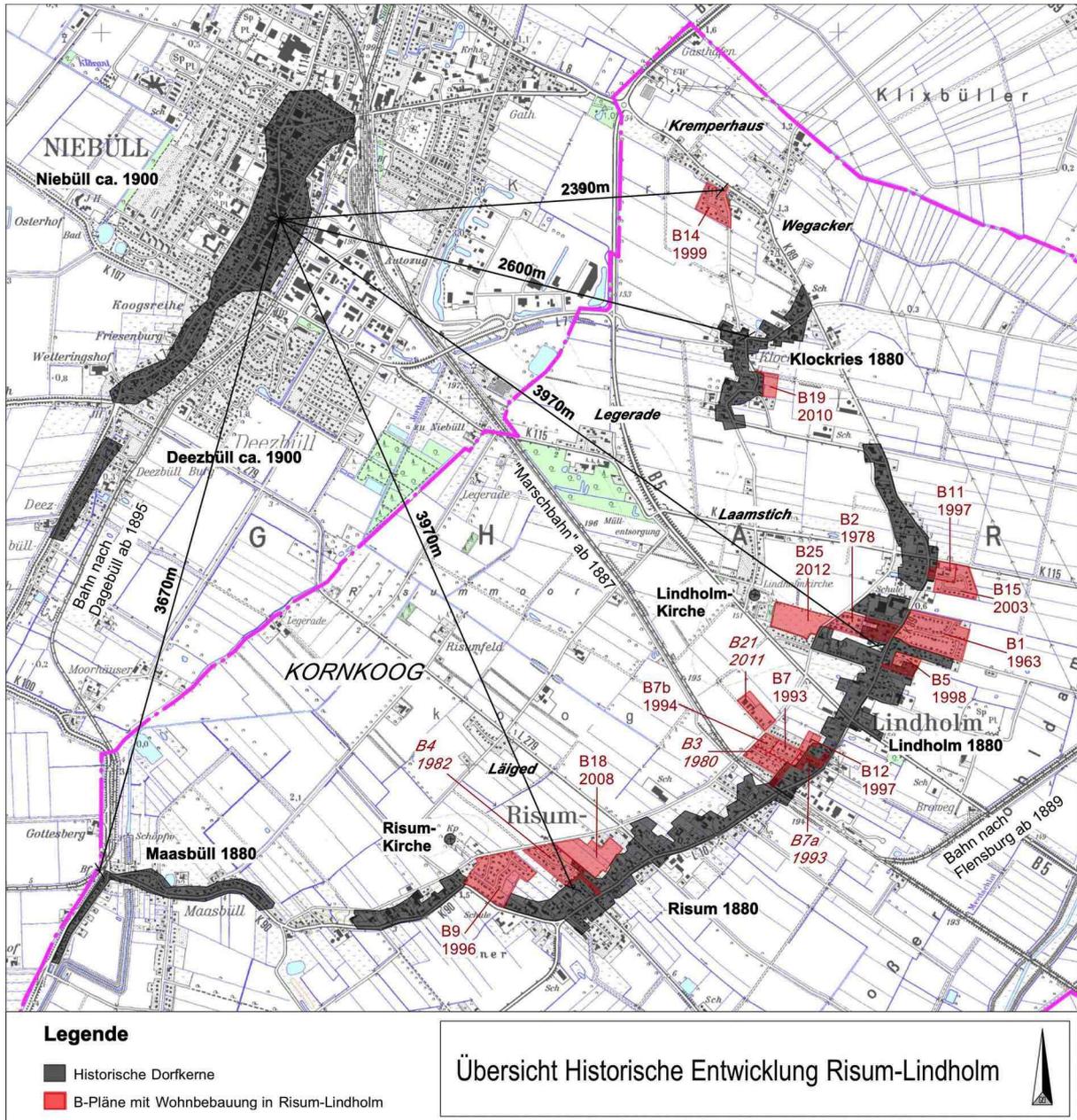
Für die Stadt ist eine ergänzende Wohnraumversorgung in der Nachbargemeinde Risum-Lindholm für das Nachfragesegment der Eigentumbildung durch Einzel- und Doppelhäuser mit relativ großen Grundstücken sinnvoll und begrüßenswert. Dieses Nachfragesegment, das die Gemeinde Risum-Lindholm schwerpunktmäßig bedient, kann die Stadt Niebüll kaum anbieten. Daher steht die Stadt Niebüll der positiven Siedlungsentwicklung der direkt angrenzenden Gemeinde Risum-Lindholm grundsätzlich „wohlwollend und entspannt“ gegenüber.

3.2 Beschreibung der Gemeinde und ihrer Entwicklung

Die Gemeinde Risum-Lindholm liegt im Naturraum der Marschenlandschaft. Mit ihren Ortsteilen Kremperhaus, Wegacker, Klockries, Lindholm, Risum, Maasbüll bildet sie mittlerweile ein fast durchgängig zusammenhängendes Siedlungsband entlang der Dorfstraße. Die Gemeinde hat über 3.600 Einwohner und erstreckt sich halbkreisförmig über fast 9 km Länge bis an den Siedlungsrand von Niebüll. 1969 wurden Risum und Lindholm zu einer Gemeinde zusammengelegt. Mit Niebüll verbindet die Gemeinde nicht nur die Lage auf der Sanderinsel Kornkoog, die gegen mehrere Fluten seit dem Mittelalter mit Deichen gesichert wurde, sondern auch die historische und vor allem neuere Siedlungsentwicklung.

Die Karte zeigt die historischen Siedlungskerne um 1880 von Risum und Lindholm, die als typische Straßendörfer schon eine zusammenhängende Siedlung entlang der Dorfstraße bilden. An die nördliche Hintererschließung Steege und Grutstich reichte damals nur ein kleiner Teil der Bebauung. Die Kirchen mit ihren Friedhöfen befinden sich nördlich, außerhalb der bebauten Ortslagen. Auch die kleineren Ortsteile Maasbüll und Klockries entstanden als Straßendörfer. Alle anderen Ortsteile wie Kremperhaus und Wegacker oder Ortslagen im Au-

ßenbereich wie Laamstich, Legerade und Låiged entstanden erst im 20. Jahrhundert. Auch Niebüll und das später eingemeindete Deezbüll waren dörflich geprägt und entwickelten sich erst mit der Anbindung an die Eisenbahn-Strecken (s. Karte „Übersicht Historische Entwicklung“). Der Aufbau dieser und weiterer Infrastruktur förderte ein weiteres Wachstum vor allem in Niebüll, das ab 1920 (bis 1970) Kreisstadt wurde (Stadternennung erst 1960). 1927 wurde Niebüll mit dem Bau der Bahnverbindung nach Sylt über den Hindenburgdamm ein Verkehrsknoten. Ein deutliches, flächiges Wachstum setzte für Risum-Lindholm erst in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts ein (Ansiedlung von Vertriebenen). Dargestellt sind alle B-Pläne ab 1963 (B-Plan 1) bis 2012 (B-Plan 25), die als Wohngebiete oder als Dorf- oder Mischgebiete (B3, 4, 7a und B21) überwiegend dem Wohnungsbau dienen.



Fast die gesamte über B-Pläne gesteuerte Entwicklung fand in den Hauptortsteilen Risum und Lindholm statt und führte zur Verbreiterung der Siedlungen, vor allem in Richtung Hintererschließung der „Steege“ oder darüber hinaus wie am „Grutstich“. Dies hat die ehemals

ausserhalb liegenden Standorte der Kirchen an die Siedlung angebunden. Außerdem führte dies zu den beiden kompakten Siedlungsbereichen in Risum und Lindholm mit fußläufiger Nähe zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen (s. Karte nächste Seite: „Übersicht Infrastruktur“).

Mit dem Ausbau der Gewerbeflächen an der Bahnstrecke Hamburg-Westerland („Marschbahn“) und des Nahversorgungszentrums an der B 5 entstand ein dritter Bereich, der für die gesamte Gemeinde und darüber hinaus für einige Nachbarkommunen von Bedeutung ist. Er umfasst zahlreiche Dienstleistungs-, Handwerks- sowie Einzelhandelsbetriebe und erstreckt sich vom südlichen Lindholm bis nach Risum.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Lindholm hat zusammen mit dem dort angesiedelten Nahversorgungszentrum einen deutlich größeren Entwicklungsschwerpunkt gegenüber dem Ortsteil Risum entstehen lassen.

Im Regionalplan von 2002, der wie oben beschrieben die Gemeinde mit einer „ergänzenden, überörtlichen Versorgungsfunktion“ ausstattete, die im Landschaftsplan (1998) im Entwicklungsteil bereits aufgearbeitet wurde und in der Neuaufstellung des F-Plans (2005) in konkrete Flächendarstellungen mündete, war diese Schwerpunktbildung auf Lindholm beabsichtigt.

Nichtsdestotrotz war es immer politischer Wille der Gemeinde zur Sicherung ihrer jeweiligen Infrastruktur beider Ortsteile, diese auch gleichberechtigt mit einem Zuwachs an Einwohnern zu berücksichtigen (siehe Verteilung der Baugebiete in der Karte oben). Gerechtfertigt ist dieser Ansatz auch vor dem Hintergrund, dass die Überprüfung der Infrastruktur eine bessere Ausstattung nur in einem geringfügigen Ausmaß bei Lindholm feststellte (siehe folgend).

Übersicht Infrastruktur: Die Gemeinde bemüht sich auch in beiden Hauptortsteilen ein gleichwertiges Angebot an Infrastruktur anzubieten. Falls nur eine Einrichtung oder Standort für die gesamte Gemeinde sinnvoll erschien, und eine mittige und/oder andere Lage nicht sinnvoller ist, z. B. für Gewerbe mittig, entlang der, durch Lärm vorbelasteten Bahntrasse, wurden wechselnd beide Ortskerne berücksichtigt.

Einzig oder mit Schwerpunkt in Lindholm befindet sich:

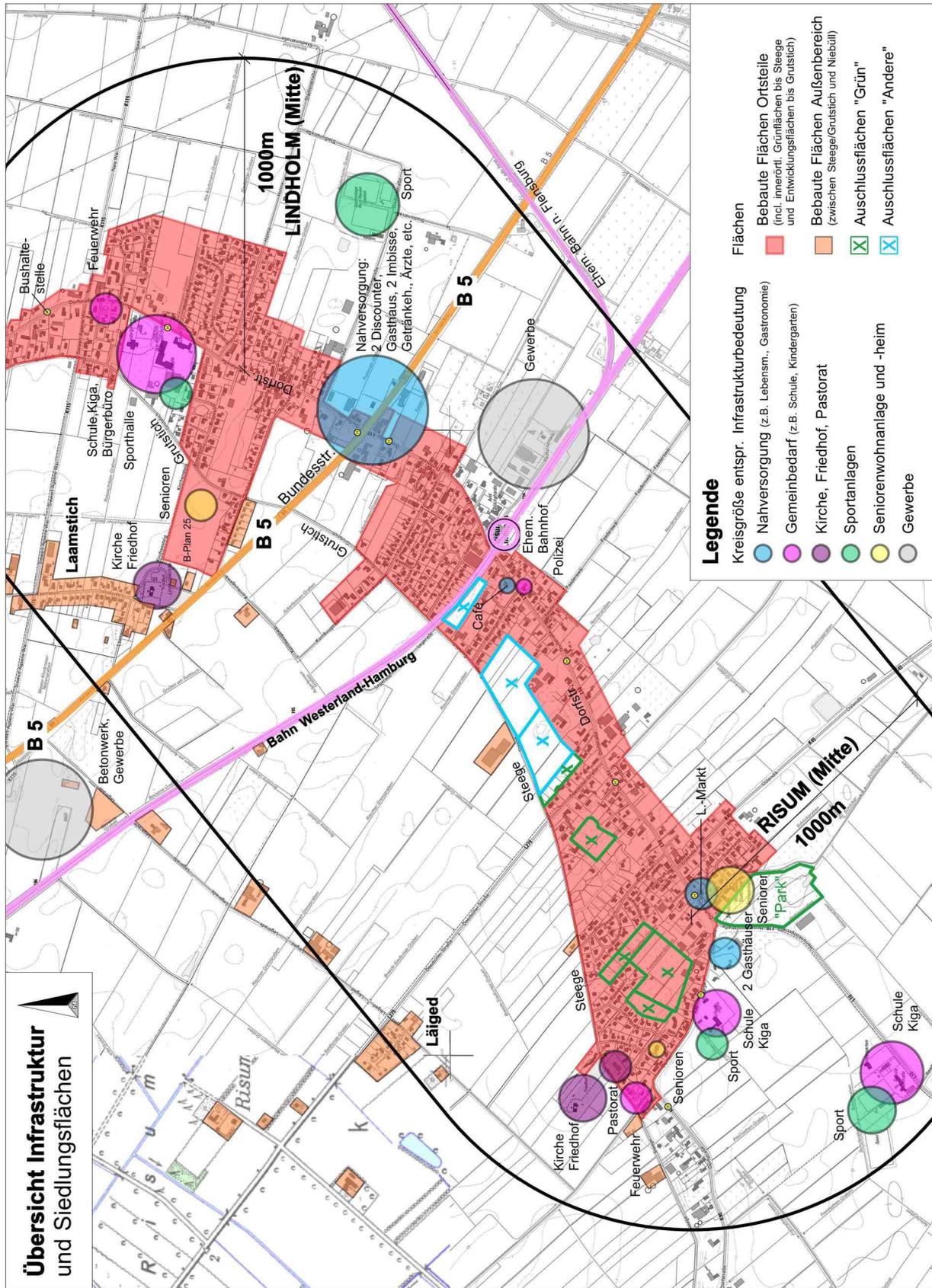
- das Bürgerbüro des Amtes Südtondern bei der Lindholmer Schule
- das größere Einkaufs- und Dienstleistungsangebot, vor allem mit 2 Lebensmitteldiscountern nahe der B5
- alle Arztpraxen (2 Zahnärzte, ein Allgemeinarzt)
- Vereinssportanlagen Fußball, Tennis

Einzig oder mit Schwerpunkt in Risum befindet sich:

- das Pastorat für die zusammengelegte Kirchengemeinde nahe der Kirche Risum
- 2 von 3 Gastwirtschaften, die unter anderem mit Saalbetrieb eine wichtige soziale Funktion haben; hinzu kommt ein Galerie-Café
- 2 von 3 Schulen mit einem vielfältigerem Angebot als in der Grundschule in Lindholm: Die Grundschule Risum, mit 85 Schülern aus dem Einzugsbereich Risum und für die Gemeinde Dagebüll, etwas außerhalb westlich der Ortslage in Richtung Herrenkoog und Maasbüll gelegen, und die Dänisch-Friesische Schule mit 45 Schülern in Risum mit einem größeren Einzugsgebiet und einem Angebot bis zur 8 Klasse. Zum Vergleich: die Grundschule in Lindholm hat 93 Schüler aus dem Einzugsbereich Lindholm und der Gemeinde Stedesand.
- 2 von 3 Kindergärten sind in Risum angesiedelt sind. In Risum werden 45 Kindergar-

tenplätze und 10 Krippenplätzen bei der Grundschule und zusätzlich 20 Kindergartenplätze bei der Friesisch-Dänischen Schule angeboten. Zum Vergleich: 50 Kindergartenplätze und 10 Krippenplätze in Lindholm.

- Private Seniorenwohnanlage mit Vollzeitpflege mit ca. 20 Plätzen
- Beheiztes Freibad neben den Sportanlagen und der Grundschule Risum
- Polizeistation



Charakter der Gemeinde:

Die Gemeinde steht im Kreis Nordfriesland mit der Einwohnerzahl an 6. Stelle und ist größer als einige Landstädte wie Garding oder Friedrichstadt. Daher ist sie eher als Teil des städtischen Siedlungsraumes von Niebüll anzusprechen.

Heute hat die Gemeinde über 3.600 Einwohner und ist mit 101 Einw./km² für die Region relativ dicht besiedelt. Die Gemeinde besitzt in ihren bebauten Ortsteilen kaum noch bewirtschaftete, landwirtschaftliche Betriebe. Dennoch kann man sie, aufgrund der sie umgebenden, teils nah heranrückenden landwirtschaftlich Flächen und einigen wenigen, noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen, als eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde bezeichnen. Viele ehemalige Hofstellen dienen heute reinen Wohnzwecken oder sind durch Umnutzungen in Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe in ihrer Substanz erhalten geblieben. Vielfältige, straßenbegleitende Bebauung, Gebäude mit Reetdächern, innerörtliche Grünflächen, prägen neben den beiden historischen Kirchen mit Friedhof das Ortsbild. Zusätzlich hat sich vermehrt Gewerbe, vor allem entlang der Bahnstrecke auf hierfür ausgewiesenen Gewerbeflächen, angesiedelt.

Der Fremdenverkehr spielt mit wenigen Ferienwohnungen eine untergeordnete Rolle.

Arbeitsplätze / Pendler:

Bis 2013 hat sich in den letzten 10 Jahren, nach Zuwächsen vor allem in den 90er Jahren, die Zahl der Arbeitnehmer in der Gemeinde auf 1.206 weiter erhöht und der Anteil der Arbeitnehmer, die am Wohnort auch arbeiten auf 442 stabilisiert.

248 Einpendlern stehen 1.056 Auspendlern gegenüber, so dass im Saldo 808 Auspendler ihre Arbeit vor allem in Niebüll finden.

ÖPNV:

Nach Schließung des Bahnhofs an der Marschbahn in den 80er Jahren, ging eine wichtige, schnelle, durchgängige Verbindung im Stundentakt zu allen wichtigen Orten an der Westküste von Westerland bis Hamburg verloren. So bleibt nur noch der Haltepunkt Maasbüll an der Nebenbahn Niebüll - Dagebüll Mole, von wo Fährverbindungen zu den Inseln Amrum und Föhr und zu den Halligen bestehen. Immerhin werden 10 Fahrten werktags je Richtung angeboten.

Dagegen ist der Busverkehr trotz vieler Haltestellen im Gemeindegebiet als rudimentär zu bezeichnen: Auf den Linien 1016, 1018, 1019 und 1020 ist der Betrieb fast rein auf den Schülerverkehr ausgerichtet und bietet je Linie nur montags bis freitags maximal etwa 5 Fahrten je Richtung an (2 morgens, 2 mittags und 1 nachmittags). Die Fahrten verbinden die Gemeindeteile untereinander und v.a. mit Niebüll, bzw. Nachbargemeinden deren Schüler Schulen der Gemeinde Risum-Lindholm besuchen.

Aktuelle Entwicklung von Einwohnerzahlen und Wohnungsbau:

Die seit jeher gute Infrastruktur mit insgesamt 3 Schul- und Kindergartenstandorten und besten Möglichkeiten der Nahversorgung konnte durch Ansiedlungen von Einzelhandel am Kreuzungspunkt der Dorfstraße mit der B 5 in den letzten Jahren gestärkt werden.

Jahr	Einwohnerzahl
1993	3.162
2003	3.595
2013	3.627

Auf Grund dieser Situation ist die Gemeinde als Wohnort sehr attraktiv, was sich dann auch in kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen und der stetigen Wohnraumnachfrage zeigt.

Die größten Zuwächse wurden, auch bedingt durch den Mauerfall und den Zuzug von Arbeitnehmern aus dem Osten in den 90er Jahren erzielt. Die aktuelle Einwohnerzahl wurde durch die Volkszählung, wie in den meisten Gemeinden in Schleswig-Holstein etwas nach unten korrigiert. Dies erklärt zum Teil den geringeren Einwohnerzuwachs der letzten 10 Jahre.

Aufgrund der Problematik für Arbeitnehmer und Familien auf Sylt noch bezahlbaren Wohnraum zu finden entstand ein deutlicher Siedlungsdruck für die an der Bahnstrecke Niebüll-Westerland nächstgelegenen Festlandgemeinden. Hiervon profitierte bzw. profitiert insbesondere die Stadt Niebüll, die in den letzten 10 Jahren einen Zuwachs von über 1.200 Einwohnern oder 15% auf 9.683 zu verzeichnen hatte (2003-2012). Aufgrund der Nähe zur Stadt Niebüll hat die zu beobachtende Abwanderungstendenz von der Insel Sylt zweifelsohne auch positiven Einfluss auf die Gemeinde Risum-Lindholm. Die Stadt, die durch ihre Funktion als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ein sehr attraktives Versorgungsangebot vorhält, liegt von den beiden Hauptortsteilen Risum und Lindholm nur ca. 4 km entfernt. Für die nördlichen, kleinen Ortsteile Kremperhaus, Wegacker und Klockries liegt Niebülls Stadtmitte sogar näher als das eigene Nahversorgungszentrum in Lindholm.

Neben dem Zuwachs durch Zuwanderung, auf Grund ihrer Attraktivität als Lebensort, hat Risum-Lindholm ein Aktiva aus der Gegenüberstellung der Geburtszahlen mit denen der Sterbefälle zu verzeichnen. In den Jahren 2008 - 2013 belief sich das Aktiva auf 19 EW. Dabei erscheint die Feststellung interessant, dass die letzte Dekade 2004-2013 nur 16% unter der von 1974-1983 lag und die Dekade 1994-2004 ein absolutes Maximum mit einem Plus von 27% gegenüber der letzt genannten aufweist. Die Ausreißer finden sich in den Jahren 1993-1999 und lassen sich überwiegend durch den starken Zuzug junger Bürger nach dem Mauerfall erklären.

Der derzeit gültige F-Plan (2005) gibt folgende Prognosen in Kap. 4.1.1 Wohn- und Gemischte Bauflächen: *„Innerhalb der Gemeinde Risum-Lindholm werden Flächen für die Errichtung von ca. 220 Wohneinheiten ausgewiesen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von ca. 850 Personen (23 %). Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 5 Jahren mit einem Zuwachs von 11 % erscheint diese Tendenz für einen Planungszeitraum von 10 - 15 Jahren realistisch.“*

Die Prognosen von 2005 bis 2020 sind aus heutiger Sicht jedoch überholt.

Allerdings ist eine aus der Einwohnerstatistik abzuleitende Prognose sehr schwierig, da die Zahlenreihen durch den Zensus 2011 einen Einbruch erfuhren. Dieser fiel zwar in Risum Lindholm vergleichsweise moderat aus, verfälscht dennoch jede Ableitung aus den letzten 15 Jahren von 1998 mit 3.429 EW bis 2013 mit 3627, was nur ein Plus von 198 Einwohnern bedeutet.

Nimmt man dagegen die Zahlenreihen für 15 Jahre einzig vor dem Zensus von 1995 mit 3.236EW bis 2010 mit 3.651 EW, bedeutet dies ein Plus von 415 Einwohnern.

Eine vorsichtig realistische Prognose geht daher von einem Einwohnerzuwachs von zu 200 EW aus. Dieser wird nicht kontinuierlich ablaufen, sondern am Anfang des 15 jährigen Prognosezeitraumes voraussichtlich stärker ausfallen (derzeitiger Bauboom in Risum-Lindholm während der niedrigen Kreditzinsen) und am Ende abflachen (Altersstruktur, demographischer Wandel).

Die Prognose des Einwohnerzuwachses beträgt damit weniger als ein Viertel der im gültigen F-Plan angesetzten Werte.

Festzuhalten ist, dass sich Risum-Lindholm trotz des sich fortsetzenden Strukturwandels im ländlichen Raum und dem beginnenden Prozess des demographischen Wandels in der Gesellschaft überdurchschnittlich gut hat entwickeln können und sich als Arbeits- und Wohnort etablieren konnte.

Der Einwohnerzuwachs fand überwiegend in den beiden Hauptortsteilen Risum und Lindholm statt, mit einem deutlichem Schwerpunkt in Lindholm, auf Grund der dort aktivierbaren Wohnbauflächen. Das betrifft vor allem den aktuellen B-Plan 25, der einschließlich der Hausgruppe ca. 60 WE bot, die innerhalb von 2 Jahren zu 95% verkauft (2012, 2013) und aktuell auch weitgehend bebaut wurden.

Aufgeschlüsselt nach Ortsteilen¹ von Nordost nach Südwest verteilen sich die Einwohner (EW) wie in der Tabelle aufgeführt.

Ortsteile Siedlungen / Höfe	Beschreibung	EW
Wegacker/ Kremperhaus	Ortsteile ineinander übergehend, Entwicklung des 20. Jhdt., stark auf Niebüll ausgerichtet.	270
Klockries	Historisches Dorf, denkmalgeschütztes Wohn- und Wirtschaftsgeb. Schacht und Bauernhaus. Andersen Hüs: Mittelpunkt friesischer Sprache und Kultur. Zum Teil auf Niebüll ausgerichtet	230
Legerade	Außensiedlung des 20. Jhdt., mit Gewerbe nahe der B 5, stark auf Niebüll ausgerichtet, an der einzigen größeren Waldfläche	60
Lindholm	Historisches Straßendorf, Hauptortsteil: Infrastruktur, denkmalgeschützte Kirche mit Friedhof und angegliederter Kleinsiedlung „Laamstich“ (ca. 120 EW),denkmalgeschütztes Uthländisches Haus.	1.270
Lindholm Höfe	Sehr verstreut liegend.	70
Risum	Historisches Straßendorf, Hauptortsteil: Infrastruktur, denkmalgeschützte Kirche mit Friedhof und Tor, denkmalgeschütztes Wohnhaus (Hofanlage auf Warft) Windmühle-Rest (fehlender Rotoraufbau), incl. südwestlich angebauter Bereich an der Dorfstraße nach Maasbüll (ca. 80 EW).	1.100
Läiged	Außensiedlung des 20. Jhdt., nur eine Straße „Kolonie“	50

1 Da kein offizielles Zahlenmaterial nach Ortsteilen getrennt verfügbar war, wurde anhand einer Zählung der Wohngebäude aus dem aktuellen Kataster die Einwohnerzahl ermittelt. Der B-Plan 25 wurde vollständig außer Acht gelassen. Dagegen wurden einige Wohngebäude, die die letzten Baulücken in anderen B-Plänen geschlossen haben mitgezählt. Ausgehend von der Gebäudestruktur wurde in den Außenbereichen und kleinen Ortsteilen von einer geringeren Anzahl an WE pro Wohngebäude ausgegangen und der Faktor 1,1 angesetzt. In den Hauptortsteilen, einschließlich angrenzenden Bereichen wurde der Faktor 1,33 angenommen. Der Faktor für die Haushaltsgröße wurde einheitlich mit 2,3 Einwohner je Wohneinheit angesetzt. Die Ergebnisse wurden auf Zehnerwerte gerundet. Das Gesamtergebnis liegt damit bei 3.630 Einwohnern und entspricht dem tatsächlichen Gesamtbestand von Risum-Lindholm.

Maasbüll	Historisches Straßendorf entlang der früheren Außendeichlinie, mit denkmalgeschützte Reetdachhäusern, Haltepunkt der Nebenbahn Niebüll-Dagebüll, größtes touristisches Potential in der Gemeinde.	380
Risum Höfe	Vor allem Höfe des Maasbüller Herrenkoogs (ca. 1930er Jahre), seitdem mit nahem Schulstandort mit Kindergarten etwa 700 m südwestlich von Risum.	200
Gesamtgemeinde	Zusammenlegung von Risum mit Lindholm 1969	3630

3.3 Wohnbauflächenbedarf und zukünftige Entwicklung

Die Prognosen zum Strukturwandel in der Landwirtschaft und dem demographischen Wandel treffen grundsätzlich die dörflichen Strukturen stärker als die der Städte. Jedoch zeigt sich, seitdem die ersten gesicherten Studien seit ca. 2009 auch für Schleswig-Holstein verfügbar sind, dass es neben den vielen Verlierern im ländlichen Raum auch einige Gewinner geben wird.

Die Gemeinde Risum-Lindholm gehört, betrachtet man die letzten Jahre, eindeutig zu diesen „Gewinnern“. Diese Feststellung bringt jedoch nicht gleich auch eine Gewinnerlaune mit sich, daher die Anführungszeichen. Mit dem Gewinn müssen auch viele zusätzliche Aufgaben geschultert und Verantwortung von der Gemeinde übernommen werden. Entgegen ihrer landesplanerischen Zuordnung als „einfache“ Gemeinde hat sie schon seit Anfang der 90iger Jahre deutlich mehr Aufgaben und Leistungen aus eigener Kraft geleistet, als mache Stadt oder Zentraler Ort in Schleswig-Holstein. Zu lange wurde und wird der tiefgreifende Wandel in unserer Gesellschaft bei der Gestaltung der kommunalen, ländlichen Räume nicht berücksichtigt.

Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung der Gemeinde ist auch für die nächsten 15 Jahre davon auszugehen, dass diese sich positiv fortschreiben wird:

- Mit einer Zuwanderung aus den kleineren Gemeinden, denen die Infrastruktur mehr und mehr wegbricht, wird auf absehbare Zeit zu rechnen sein.
- Auch die Abwanderung von Sylt wird kaum gestoppt werden können, so dass die hohe Wachstumsrate der Stadt Niebüll anhält und die dortige Nachfrage nach Ein- und Mehrfamilienhäusern (mit einem ländlichen Ambiente) von umliegenden Gemeinden wie Risum-Lindholm mit abgedeckt werden müssen.
- Und zu guter letzt ist eine Änderung des positiven jährlichen Saldos aus der eigenen Bevölkerungsentwicklung nicht zu erwarten.
- Die im Verhältnis zur Gemeindegröße rasant fortschreitende Wohnbau-, Gewerbe- und Dienstleistungsentwicklung der Gemeinde Risum-Lindholm, die einhergeht mit einer gleichermaßen wachsenden Ausstattung mit Schul- und Betreuungseinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten, bestätigt diese Vorschau treffend.

Erst bei fortschreitender Verschiebung der Altersstruktur wird es auch in Risum-Lindholm „ruhiger“ werden, wobei damit zu Rechnen ist, dass das hohe Niveau auf Grund der guten Infrastruktur und der Nähe zu Niebüll gehalten werden kann.

Nennenswert sind im Zusammenhang mit dieser Entwicklung neben der Etablierung eines zweiten Discounters (NETTO), die Ansiedlung von Zweigstellen der Firma CLAAS und THO-

MAS-BETON, sowie die Errichtung einer weiteren barrierefreien Wohnanlage der GeWoBau-Eiderstedt mit 25 WE.

Zur Nachfrage im Einzelnen:

In den letzten 4 Jahren wurden die letzten freien Grundstücke in den erschlossenen Baugebieten verkauft, einschließlich der Wohnbaugrundstücke des erst 2012 ausgewiesenen Wohnbaugebiets des B-Plan Nr. 25 „Meelenwäi“:

- Es liegen der Gemeinde konkret 36 Bauvoranfragen vor, Stand Mai 2014.
- Davon kommen 25 Bauvoranfragen (69 %) aus der Gemeinde: 20 aus den Hauptortsteilen, vor allem aus Risum, und 5 aus den kleineren Ortsteilen, bzw. aus dem Außenbereich z.B. dem Herrenkoog.
- 11 der Anfragen (31 %) kommen von Auswärtigen, vor allem aus der Stadt Niebüll.
- Rund 80 % sind unter 40 Jahre und wollen überwiegend eine Familie gründen.
- Gewünscht wird überwiegend ein großzügiger Grundstückszuschnitt, entsprechend dem B-Plan Nr. 18, Bende-Bendsen-Wäi, mit etwa 1.000 qm Größe, in zentraler Ortslage, preisgünstig um die 50 € / m² .

Die hohe Nachfrage an Wohnbaufläche wird auch durch den schnellen Verkauf von freiwerdenden Immobilien unterstützt. Leerstände betagter Wohngebäude sind so gut wie nicht vorhanden, viele freiwerdende Gebäude gehen ohne Makler an die neuen Besitzer. So genannte geschlossene „Goldene Hochzeitsgebiete“ gibt es nur eines:

- Unter dem bildhaften Begriff fallen derzeit Wohnbaugebiete der 60er und 70er Jahre, die aufgrund eines Generationenwechsels nach 50 Jahren Nutzung durch die Erstbezieher wieder dem Immobilienmarkt zur Verfügung stehen. Es gibt nur das Wohnbaugebiet des B-Plan Nr. 1 von 1963 (Holme und Holmer Ring in Lindholm) mit etwa 45 Eigenheimen (fast nur mit je 1 WE), das in diese Kategorie fällt. Alle weiteren Wohnbaugebiete sind aus ab den 80er Jahren bzw. überwiegend noch später entstanden, relativ gleichmäßig bis in die aktuelle Zeit hinein. Eine verwertbare Statistik zum Wechsel der Besitzer gibt es nicht. Jedoch wurde bei den örtlichen Makler nach Vermittlungszeiten gefragt. Demnach liegt die Verweildauer auf dem Markt für Häuser und Mietwohnungen in Risum-Lindholm bei max. 2 Monaten. Entsprechend ist die Aussage der Gemeinde, dass es keine Leerstände in der Gemeinde gibt, schlüssig.

Dennoch hat sich die Nachfrage gegenüber den, rückblickend überhöhten Prognosen des F-Plans von 2005 durch Auswertung der aktuellen Datenlage (s. Tabelle u. Datenblatt Wohngebäude 2013 im Anhang) verändert und müssen nach unten korrigiert werden:

- Die Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser ist gestiegen. Wurden der B-Plan 14 von 1999-2004 oder der B-Plan 9 1996-1999 noch mit etwa 1 WE auf ca. 1.000 m² Netto-Wohnbaufläche bebaut, stieg die Wohnbaudichte für den aktuellsten B-Plan 25 von 2012-14 auf 1 WE auf ca. 520 m². Zukünftig soll ein mittlerer Wert von 750 m² Nettowohnbaufläche für eine WE angesetzt werden (Definition der Nettobaufläche s. Kap.4.2).
- Der Anteil der gebauten Doppel- und Mehrfamilienhäuser am Gesamtbestand wurde deutlich erhöht. Waren 1993 noch 90 % der Wohngebäude Einfamilienhäuser, sank der Anteil auf 86,8 %, da von den in den letzten 20 Jahren (1993-2013) gebauten Wohngebäuden 28 % Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser waren. Bedeutend ist dabei der zunehmende Bedarf an barrierefreien, kleinen Wohneinheiten für eine al-

ternde Bevölkerung, wie die seit 2013 gebauten 25 Wohneinheiten der GeWoBau Eiderstedt, als Häusergruppen auf ca. 7.600 m² Netto-Wohnbaufläche.

- Der im F-Plan 2005 bis etwa 2020 prognostizierte Einwohnerzuwachs von ca. 850 Einwohnern erscheint nicht realistisch. Überdurchschnittlich positiv wäre schon ein Zuwachs im Rahmen der letzten 10 Jahre mit bis zu 100 neuen Einwohnern.
- Die Wohndichte lag vor 20 Jahren bei 2,62 Einwohnern (EW) je WE und sank 2003 auf 2,44 EW je WE auf heute (2013) 2,31 EW je WE. Setzt man diese Entwicklung fort kann man in 15 Jahren mit einem Wert von 2,1 EW je WE rechnen (s. Tabelle). Der Trend geht zu immer kleineren Haushaltgrößen bei steigenden Wohnungsflächen. In städtischen Räumen wird der genannte Wert heute schon unterschritten. Dies führt zu einem weiteren und letztlich dem wesentlichen Bedarf für neue Wohneinheiten und erklärt auch die rege Bautätigkeit der letzten Jahre ohne proportionalen Einwohnerzuwachs.
- Durch die niedrigere Belegung der Wohneinheiten, bzw. steigender Wohnungsgröße pro EW nimmt die Nachfrage nach Wohnflächen pro Kopf weiter zu: Einfamilienhäuser haben in Risum-Lindholm durchschnittlich eine Größe von 129 m² und werden von 2,31 Einwohnern bewohnt. Pro Kopf werden somit 56 m² bewohnt. Das liegt deutlich über städtischen Werten und dem bundesdeutschen Durchschnitt. Es führt bei eingeschossiger Bauweise zu einer höheren Versiegelung, jedoch auch zu einer höheren Wohnqualität, die bei einer monetären Bewertung von Immobilien eine steigende Wertigkeit erfährt.

Jahr	Wohngebäude	Einzelhaus	Wohneinheiten (WE)	Einwohnerzahl (EW)	Wohndichte (EW/WE)
1993	983	887	1.207	3.162	2,62
2003	1.155	1.014	1.476	3.595	2,44
2013	1.216	1.055	1.567	3.627	2,3
2028	-	-	1.822	3.830	2,1

Zur Wohnbaudichte im Einzelnen:

Der derzeit gültige F-Plan (2005) gibt folgende Vorgaben in Kap. 4.1.1 Wohn- und Gemischte Bauflächen:

„Die vorbereitende Bauleitplanung geht bei der Ermittlung des zu schaffenden Wohnungsbaupotentials von durchschnittlichen städtebaulichen Kennziffern aus. Die kalkulatorische Einwohnerzahl liegt bei 2,5 Einwohnern (EW) je Wohneinheit (WE).

In den vorhandenen Ortslagen ist eine Bestandsverdichtung nahezu ausgeschlossen, da kaum noch als Bauflächen ausgewiesene Baulücken vorhanden sind.

Für die neu geplanten und geordnet besiedelten Wohnbauflächen (W) werden nach angestrebtem Siedlungscharakter mit überwiegend Einzel- und Doppelhäuser als Familieneigenheime 9 WE/ha (22 EW/ha) angenommen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche auch die dazugehörigen Erschließungsflächen (Straßen und Wege) sowie die öffentlichen Grünflächen (Spielplätze, etc.) und in gewissen Umfang auch Abpflanzungen des Ortsrandes mit umfasst.“

2013 ist der kalkulatorische Wert der Einwohnerzahl je Wohneinheit bei einem Wert von 2,3 angelangt und wird für den zu betrachtenden Zeitraum für Risum-Lindholm auf den Wert von 2,1 prognostiziert. Es ist zu vermuten, dass sich dieser Wert generell, entsprechend der sich noch verändernden Gesellschaftsstrukturen (Alterspyramide, Geburtenrate, Zuwanderung, Wohnwünsche und Einkommensentwicklung) zwar langsamer, aber immer noch weiter nach unten bewegen wird.

Die Betrachtung der letzten 6 Wohnbaugebiete über einen Zeitraum von gut 15 Jahren bietet genauere Vergleichswerte bei der Betrachtung der Nettobaupläche je WE. Der Mittelwert beträgt hier 717 qm Nettobaupläche je WE. Damit wird die im F-Plan von 2005 genannte Dichte der Bebauung von 9 WE je ha mit einem Mittelwert von 9,77 WE je ha Bruttobaupläche ungefähr erreicht.

Die beiden Ausreißer B-Plan Nr. 18 und 25 sind folgendermaßen zu erklären:

B-Plan 18: auf Wunsch der Bauinteressenten wurden besonders große Grundstücke konzipiert. Der B-Plan hat eine geringe Dichte mit 1.004 qm je WE. Bezüglich der geringen extrem geringen Dichte von 5,32 WE je ha Bruttobaupläche ist zudem die Einbeziehung größerer Ausgleichsflächen mit Regenrückhaltebecken verantwortlich.

B-Plan 25: der Wert der hohen Dichte mit 527 qm je WE ist durch eine 25 WE umfassende Wohnanlage mit 4 Hausgruppen auf nur 7.500 qm zu erklären, was im ländlichen Raum nicht auf jedes Baugebiet hochgerechnet werden kann.

B-Plan Nr.	Jahr	Bezeichnung: „Straße“ / Ortsteil	Grundstücke	WE	WE je Wohngebäude	ha Fläche brutto	WE je ha brutto	WE je ha netto	Netto qm je WE
9	1996	„Eekerfeen, Raidekööl“ / Risum	42	53	1,26	6,0		3,89	734
14	1999	„Daagel“ / Kremperhaus	23	31	1,35	2,7		2,19	706
15	2003	„Kliiwerfeen“ / Lindholm	26	29	1,12	2,7		2,25	776
18	2008	„Bende-Bendsen-Wäi“ / Risum	22	24	1,09	4,51	5,32	2,41	1.004
19	2010	„Johannes-Oldsen-Wäi“ / Klockries	7	8	1,14	1,0		0,78	975
25	2012	„Meelenwäi“ / Lindholm	36	59	1,64	3,98	14,82	3,11	527
		SUMME	156	204	1,31	20,89	9,77	14,63	717

Nach Information der Landesplanung gibt sie als Richtwerte für den ländlichen Raum aktuell einen Wert von 12-14 WE je ha Bruttobaupläche an. Die Nettobaupläche wird von der Landesplanung durch pauschalen Abzug von 25 % für Erschließung, Ausgleich, Spielplätze, etc. berechnet. Legt man den Wert 12 WE zu Grunde kommt man mit 625 qm je WE und auf eine höhere Dichte als der oben ermittelte Mittelwert von 717 für Risum-Lindholm. Wenn man jedoch den mittleren Wert der Erschließung der Baugebiete in Risum-Lindholm von 20% zu Grunde legt, der geringer ausfällt als der von der Landesplanung angenommene, ergeben sich 667 qm je WE. Dieser Wert liegt zwar noch knapp 8 % über dem empfohlenem unteren

Wert der Landesplanung ist jedoch nach Meinung der Gutachter für den ländlichen Raum von Schleswig-Holstein adäquat und charakteristisch und ist der großen Nachfrage in der Gemeinde für große Grundstücke mit Einfamilienhäusern entsprechend der B-Pläne 18 und 19 geschuldet. Es macht sich zudem der Siedlungsdruck auf Niebüll und indirekt von Sylt bemerkbar, der zu einer Aufteilung der Angebote von städtisch dichterem Bebauung in Niebüll und ländlich lockerer Bebauung in Risum-Lindholm führt und letztlich größere Grundstücke als im Landesdurchschnitt rechtfertigt.

Prognose der nächsten 15 Jahre für den Bedarf an WE auf der Grundlage der oben beschriebenen Veränderungen :

- Zunächst muss die zurückhaltende Prognose eines Einwohnerzuwachs von + 200 EW für Risum-Lindholm berücksichtigt werden. Dies würde ein Bedarf von 95 WE bei einer Wohndichte von 2,1 EW je WE bedeuten.
- Weiter ist der Trend zu berücksichtigen, dass immer weniger Menschen in einer Wohnung leben. Die Entwicklung des Rückgang der Wohndichte von 2,31 auf 2,1 EW wird in Risum-Lindholm verantwortlich für 2/3 der zusätzlich benötigten WE sein. Durch diese „Auflockerung“ entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 155 WE.

Eine kompaktere, flächensparende Bauweise, aber nur teils mit mehr Wohneinheiten, die nun auch im ländlichen Raum vermehrt anzutreffen ist und der Wunsch nach weniger Gartenfläche führt dennoch zu einer Reduzierung der Grundstücksgrößen.

Die besseren Einkommensverhältnisse und die günstigen Zinsen führen seit einigen Jahren nun auch im ländlichen Raum zu einer Kompensation des Nachholbedarfs an Wohneigentum auf dem eigenen Grundstück.

Der Bedarf durch Einwohnerzuwachs spielt bei der Nachfrage nach eigenem Wohnraum (WE) seit geraumer Zeit eine geringere Rolle als die weiter sinkende Haushaltsgröße mit immer mehr Single-Haushalten.

In der Summe werden 250 WE benötigt, die anteilig weitgehend auf die Hauptortsteile Risum und Lindholm ausgewiesen werden sollen.

Zusätzliche Aspekte:

Auf einen noch höheren Bedarf, als die reine Fortschreibung der Fakten es vermuten lässt, käme man unter Berücksichtigung der weichen Faktoren wie der attraktiven Lage und Ausstattung der Gemeinde.

Bei einer Reaktivierung des Bahnhofs an der Marschenbahn für den Personenverkehr würde Risum-Lindholm für Arbeitnehmer auf Sylt und in Niebüll zu einem attraktiven und vor allem preisgünstigen, alternativen Wohnort werden. Sollte es zusätzlich gelingen das Fahrtenangebot der Buslinien als Zubringer zum Bahnhof und als Verbindung der Ortsteile untereinander und bis nach Niebüll zu verbessern, würde dies zu einer weiteren Stärkung der Gemeinde führen.

4 Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung der Entwicklungsflächen

Durch Sichtung und Auswertung von Katasterkarte, Luftbild, F-Plan, L-Plan und der B-Pläne von Risum-Lindholm wurden Flächen, die potenziell der Innenentwicklung dienen könnten,

herausgearbeitet und analysiert. Dabei wurden im Innenbereich liegende Flächen, als auch Flächen, die angrenzend an den bebauten Ortsteilen liegen und dem Außenbereich zuzuordnen sind, jedoch ebenfalls Entwicklungspotenziale aufweisen könnten, ebenfalls betrachtet (siehe hierzu die Karten mit den Plan-Nr. 1 bis 3).

Aufgrund fehlender Leerstände brauchten diese nicht weiter betrachtet werden.

Zusätzlich sind die Wünsche und Vorstellungen der Gemeinde im Bereich der Potenzialanalyse berücksichtigt worden.

Eine Dokumentation der Grundlagenermittlung und Analyse erfolgte in tabellarischer Form.

Betrachtet werden alle im Zusammenhang bebaute Ortslagen in der Gemeinde.

Folgende Ortsteile werden im Flächennutzungsplan weitgehend als Gemischte Flächen und Wohnbauflächen dargestellt:

- Wegacker und Kremperhaus,
- Klockries,
- Lindholm,
- Risum,
- Maasbüll.

Weitere Ortsteile werden im F-Plan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt:

- Laamstich, nördlich der Ortslage Lindholm an der Lindholmer-Kirche, östlich der Bundesstraße 5
- Legerade, nördlich von Lindholm, westlich der B 5
- Bereich südwestlich des Ortskerns Risum am Ortsausgang, zwischen der L10 und der K90
- Lägged, nördlich von Risum

In Lindholm sind dies Lücken innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung, die teils dem Innenbereich aber auch dem Aussenbereich zuzuordnen sind. Hinzu wurden die im Außenbereich liegenden Flächen zwischen den beiden, parallel laufenden Haupterschließungsstraßen Grutsstich/Steege und der Dorfstraße betrachtet.

Auch in Risum werden Außenbereichsflächen, die zwischen der Dorfstraße und der hinteren Erschließung Grutsstich/Steege liegen, betrachtet. Flächen, die aufgrund ihrer geringen Größe oder ihres Zuschnitts nicht für eine Bebauung in Frage kommen, wurden nicht betrachtet.

In den Ortsteilen Lindholm und Risum sowie in Wegacker/Kremperhaus und Klockries, wurden sowohl klassische Innenbereichsflächen als auch Flächen, die sich auf Grund ihrer Lage zu den Ortsteilen als Entwicklungsflächen städtebaulich anbieten, aber zum Außenbereich zu rechnen sind, mit in die Betrachtung einbezogen.

In Wegacker/Kremperhaus und Klockries beschränkt sich dies auf unbebaute Flächen entlang der Dorfstraße. Diese Flächen liegen gegenüber von Wohngebäuden (einseitige Straßenbebauung) und haben den Vorzug voll erschlossen zu sein.

4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Ein wichtiger Punkt in der Betrachtung der potenziellen Entwicklungsflächen ist die bauplanungsrechtliche Situation. Sie wurde untersucht, um festzustellen, ob es bereits ein gesicher-

tes Baurecht gibt um Wohneinheiten zu realisieren oder ob dies durch eine Bauleitplanung erst geschaffen werden muss.

In wieweit eine Fläche nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich) beurteilt werden kann ist nicht immer eindeutig zu beantworten. Insbesondere kann in Abgrenzung zum § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ hier keine abschließende Definition gegeben werden. Es werden die wesentlichen Aspekte erläutert, um die Einordnung der Fläche als zum Innenbereich gehörend zu begründen. In der Tabelle „Bestandsanalyse und Bewertung der Entwicklungsflächen“ weiter unten wird eine grenzwertige Situation mit * gekennzeichnet.

Im B-Plan festgesetzte Flächen sichern Baurecht entsprechend der Festsetzung für Wohnen im Allgemeinen (WA), im Reinem Wohngebiet (WR), im Mischgebiet (MI) oder im Dorfgebiet (MD). Alle B-Pläne dieser Baunutzungen seit 1963 bis heute, sind in der Karte „Übersicht historische Entwicklung“ dargestellt.

Gewerbegebiete oder sonstige Sondergebiete in Risum-Lindholm sichern lediglich ein Baurecht für einzelne Wohneinheiten mit der Einschränkung „für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige“ und wurden daher nicht berücksichtigt.

Im F-Plan dargestellte Flächen wie Wohnbauflächen oder Gemischte Bauflächen sichern kein Baurecht. Die Darstellung ist lediglich ein Indiz dafür, dass die Gemeinde hier plant zu einem späteren Zeitpunkt durch die Fortführung der Bauleitplanung Baurecht schaffen zu wollen. Nur wenn es sich um eine Fläche nach § 34 BauBG handelt besteht Baurecht (siehe unten).

Gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf bleiben, wie beim B-Plan erläutert, unberücksichtigt.

Flächen gemäß § 34 BauGB, „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich).

Das Gesetz formuliert Inhalt und Schranken für eine mögliche Bebaubarkeit.

Die bewertende Beurteilung von Flächen schließt eine Vielzahl tatsächlicher örtlicher Gegebenheiten ein, die immer durch eine Ortsbegehung überprüft werden müssen. Die Zuordnung eines Grundstücks/Fläche zum bebauten Innenbereich und die Zulässigkeit seiner Bebauung können im Einzelfall erhebliche Schwierigkeiten bereiten. Um die Zuordnung nachvollziehen zu können, werden die Begriffe des Gesetzes und Aspekte der bewertenden Beurteilung erläutert.

Der Begriff des Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) im Gegensatz zur „unerwünschten“ Splittersiedlung: Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gemeindegebiet, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

In der Regel werden bei der Beurteilung der vorhandenen Bebauung nur feste Gebäude mit dauerhaftem Aufenthalt des Menschen betrachtet. Garagen, Scheunen und Ställe gehören nicht dazu. Dagegen können Werkstätten, Wintergärten oder auch Hobbyräume bei der Abgrenzung i.d.R. dazu gezählt werden. Ob die Errichtung planungsrechtlich abgesichert war oder nicht, ist i.d.R. genauso unerheblich wie die Entstehungsgeschichte. Die Aussagen des F-Plans sind zwar nicht maßgeblich, aber ein Indiz.

Ein grober Richtwert sind Ortsteile mit mindestens 7 Wohngebäuden in dünn besiedelten ländlichen Räumen. Allein schon die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung soll vermieden werden.

Der Begriff des Bebauungszusammenhangs: Stehen die Teile der vorhandenen Bauten in einem räumlichen Zusammenhang und gehört die zu beurteilende Fläche noch diesem Zusammenhang an, spricht man von Bebauungszusammenhang. Dieser Begriff muss durch Auslegung ermittelt werden. Als Grundregel gilt die „Sichtbarkeitsrechtsprechung“, d.h. der Zusammenhang kann durch eine Lücke abreißen, obwohl in der Lücke das Baurecht durch einen B-Plan gesichert wäre, und dort zukünftig Bauten errichtet werden können.

Zielsetzung ist der Eindruck der Geschlossenheit: Nach der „Verkehrsauffassung“² ist eine zu beurteilende Fläche als eine zur Bebauung sich anbietende Lücke zu begreifen, weil es verbindende Strukturen gibt.

Als grobe Faustregel gilt: Sollten bis zu 3 Bauten, abgeleitet von der Maßstäblichkeit und Dichte der näheren Umgebung in eine Fläche passen kann man noch von einer Lücke eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sprechen. Darüber hinaus wird es grenzwertig und benötigt mehrere verbindenden Strukturen zur Begründung.

Das Argument einer Arrondierung von Flächen am Ortsrand reicht für sich gesehen nicht.

Eine Rechtsfolge muss möglich sein: Die vorhandene Bebauung muss für die angemessene Fortentwicklung der weiteren Bebauung maßstabsbildend und insoweit für die Annahme eines städtebaulichen Charakters prägend sein. Bei der Ermittlung der Eigenart der näheren Umgebung sollte sich für die zu bebauende Fläche die Bauweise ableiten lassen. Ist dies z.B. durch eine Ansammlung von „verschiedenartigen Fremdkörpern“ nicht möglich, lässt sich damit kein Baurecht nach § 34 BauGB umsetzen.

Folglich gibt es auch bei größeren Ortsteilen innerörtliche Freiflächen, die als Außenbereich im Innenraum und nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

In der nachfolgenden Auflistung sind trennende und verbindende Strukturen für den Zusammenhang beispielhaft benannt:

- Verbindende Elemente können z. B. sein: eine Gemeindestraße, die gegenüberliegende gleichartige, einheitliche Bebauung.
- Trennende Elemente sind mehrspurige Straßentrassen (Bundesstraßen, Autobahnen), Bahntrassen, Sielzüge und größere Gewässer, aber nicht Parzellengräben; Deiche/Dämme, aber keine Knicks, Waldstücke, aber keine Baumreihe oder Alleen.

Wichtig ist die Betrachtung topographischer Strukturen: Flurstücks- oder Gemarkungsgrenzen sind grundsätzlich unerheblich.

Lediglich eine Gemeindegrenze trennt Bauten oder Ortsteile voneinander ab.

4.2 Erklärung und Aufbau der Tabellen zur Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung

Die Bestandsanalyse und die Bewertung der betrachteten Entwicklungsflächen wurde in tabellarischer Form aufbereitet.

In den nachfolgenden Tabellen werden die innerörtlichen Freiflächen näher betrachtet und bewertet.

Die Tabellen sind wie folgt aufgebaut:

2 Objektives Verständnis der Umstände für einen konkreten Einzelfall

Fläche

Die Flächen werden nach ihrer Lage in der Gemeinde mit einem Buchstaben markiert und fortlaufend nummeriert.

W = Wegacker/Kremperhaus (Ortsteile)

K = Klockries (Ortsteil)

L = Lindholm (Hauptortsteil)

R = Risum (Hauptortsteil)

M = Maasbüll (Ortsteil)

A = Andere Ortslagen im Außenbereich (Legerade, „Laamstich“, Lägged, „Bereich direkt südwestlich des Ortskerns Risum“)

Bauplanungsrechtliche Situation, siehe gleichnamiges Kapt. 4.1

Hier wird die im F-Plan dargestellte, bzw. die im B-Plan festgesetzte Nutzungsart angezeigt. Zudem wurden die Flächen auf Baurecht nach §34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) beurteilt. Potenzialflächen mit der Einstufung „ja“ wurden nach §34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet auf denen Baurecht ausgeübt werden kann. Ist eine Fläche mit „nein“ eingestuft, muss hier durch eine gemeindliche Bauleitplanung erst Baurecht geschaffen werden (B-Plan, Gemeindevorsatz gem. §34 Abs. 4 (Innenbereichssatzungen) ggf. mit F-Planänderung). Bei einer grenzwertigen Situation ist die Einstufung mit einem Stern * gekennzeichnet.

Fläche (m²) brutto

Angabe der gesamten Flächengröße entsprechend der Darstellung in den Plänen.

Flächen (m²) netto

Angabe der tatsächlichen Baufläche. Als Netto-Wohnbaufläche gelten Baugrundstücke nach Abzug von ca. 20 % von der Bruttobaufläche für Neuerschließung, Grünflächen, Eingrünung, etc.. Auch andere Abzüge z. B. aufgrund ungünstigen Flächenzuschnitts oder größere Regenrückhaltebecken lassen sich damit einrechnen (s. Tabellen Kapitel 2).

Nutzung

Hier wird die aktuelle, tatsächliche Nutzung der Flächen genannt.

Potenziale

Hier werden positive (+) bzw. negative (-) Aspekte aufgezählt, die für bzw. gegen eine Wohnbebauung sprechen.

z.B.: Mit positiv (+) wird gewertet, wenn es für die Fläche eine bauplanungsrechtliche Grundlage in B-Plan und/oder nach §34 für eine Wohnbebauung gibt. Mit neutral (o) wird gewertet, wenn es für die Fläche keine bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung gibt, da einerseits ein Zeitverlust und Kosten entstehen, andererseits

WE (Wohneinheiten)

An dieser Stelle werden die voraussichtlich möglichen Wohneinheiten angegeben, die auf die Nettobaufläche, bezogen auf die entsprechende Potenzialfläche, entstehen könnten. Pro Wohneinheit wurden 750 m² Nettobaufläche angesetzt. Es handelt sich um eine durchschnittliche Größe, die dem Gemeindegebiet entspricht (s. Kapitel 3.3).

Bewertung/Priorität

Die Flächen werden eingestuft in ihrer Eigenschaft als Potenzialfläche. Dabei wurden 4 Bewertungsstufen eingeführt, wobei die Aktivierung der Flächen durch die Gemeinde bei den ersten drei Bewertungsstufen noch zu prüfen ist:

- (+) städtebaulich gut geeignet, ohne Einschränkungen oder Bedingungen bezogen auf die Nettobaufläche
- (o) städtebaulich mit Bedingung geeignet, Planerfordernis und/oder ungünstige Rahmenbedingungen
- (-) städtebaulich weniger geeignet, schlechte Rahmenbedingungen
- (x) städtebaulich ungeeignet oder langfristig keine Zugriffsmöglichkeit für die Gemeinde (Ausschlusskriterien)

Im einzelnen:

Ist eine Fläche gut geeignet bzw. hat entsprechend gute Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, wird diese mit (+) gekennzeichnet. Dies ist der Fall, wenn kein Ausschlusskriterium gefunden wurde und es sich um Potenzialflächen mit Baurecht bzw. es sich um eine genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt, da hier kein Erfordernis in die Bauleitplanung einzusteigen besteht.

Ist eine Fläche mit Bedingungen geeignet, wird sie mit (o) gekennzeichnet. Dies ist der Fall, wenn ein Planerfordernis besteht und/oder geringfügige Einschränkungen bestehen.

Ist eine Fläche weniger geeignet, wird sie mit (-) gekennzeichnet. Dies ist der Fall, wenn ein Planerfordernis besteht und/oder deutliche oder mehrfache Einschränkungen bestehen. Zur deutlichen Einschränkung gehören auch Abzüge von der Bruttobaufläche von über 20 %, falls keine Trennung in geeignete Teilflächen erfolgte.

Flächen mit einem Ausschlusskriterium werden mit (x) gekennzeichnet. Folgende Punkte werden als Ausschlusskriterien eingestuft:

- Im F-Plan oder in einem B-Plan als private oder öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche
- Im F-Plan oder in einem B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt
- Im F-Plan ausgewiesene Flächen für den Gemeinbedarf
- Biotopfläche
- Waldfläche
- grundwassernahe, dauernasse Gebiete,
- Lage an geplanter Trasse B199
- Fläche liegt an zukünftig geplantem Gewerbegebiet
- Auf der Fläche ist eine Ergänzung zum Versorgungszentrum geplant

- Flächen mit Lärmimmissionen durch Bahnverkehr (innerhalb 50m Abstandsbereich der Bahnstrecke)
- Flächen mit Lärmimmissionen durch die Bundesstraße B5 (innerhalb 50m Abstandsbereich, gemessen von Straßenkante)
- Flächen im Immissionsbereich (durch Schweinezuchtbetrieb, Milchviehbetrieb und/oder Bullenzucht)³
- Flächen deren Bebauung zu einer Sichtbeeinträchtigung auf ein denkmalgeschütztes Gebäude führen würden
- Verfügbarkeit ausgeschlossen: Der Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist unter keinen Umständen kurz- oder mittelfristig möglich (in den nächsten 10 Jahren) bzw. langfristig (in den nächsten 15 Jahren) evtl. neu verhandelbar.

4.3 Bestandsanalyse und Bewertung der Entwicklungsbereiche

Die Tabellen sind unterteilt in die Ortsteile „Lindholm“, „Risum“, „Wegacker/Kremperhaus mit Klockries und Maasbüll“ und die im „Außenbereich“ liegenden Siedlungen „Laamstich“, „Bereich direkt südwestlich des Ortskerns Risums“, „Läiged“ und „Legerade“.

Ortsteil Lindholm (L)

Dazugehörige Karte siehe Anhang, Plan Nr. 1.

Potenzialflächen Lindholm

Abkürzungen

M	Gemischte Baufläche
FG	Fläche für de Gemeinbedarf
NuL	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
EW	Entwicklungsfläche Wohnbau
EM	Entwicklungsfläche Mischgebiet
EG	Entwicklungsfläche Gewerbe
W	Wohnbaufläche
GF	Grünfläche
PG	Private Grünfläche
LW	Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
L	1	LW	-	nein*	1342	1342	- Landwirtschaftlich	+ Schließung der Straßenbebauung + Leichte Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	1,8	o
L	2	LW	-	nein	5.687	5.687	- Landwirtschaftlich	+ Schließung Straßenbebauung + Leichte Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	7,6	o

3 Ermittlung in Anlehnung an VDI-Richtlinien; siehe Anhang „Berechnung/Bestimmung Immissionsradien“

Potenzialflächen Lindholm

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m²) brutto	Größe (m²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
L	3	M	-	ja	2.633	1.580	- Landwirtschaftlich	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) - Nur einreihige Bebauung und wegen Flächenzuschnitt möglich: 40% Abzug von Bruttobaufläche	2,1	-
L	4	M	-	ja*	4.964	4.219	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) + Erschließung gesichert - Wegen Flächenzuschnitt 15% Abzug von Bruttobaufläche	5,6	+
L	5	LW	-	ja*	1.042	1.042	- Landwirtschaftlich	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) + gute Erschließungsmöglichkeit	1,4	+
L	6	NuL	-	ja	1.977	0	- Gehölzfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) + Gute Erschließungsmöglichkeit - Waldartiger Bewuchs x F-Plan: Fläche für Natur- und Landschaftsschutz (Ausschlusskriterium)	0,0	x
L	7	M	-	ja	2.309	0	- Biotop	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) + Gute Erschließungsmöglichkeit x Biotop (Ausschlusskriterium) x Immissionen Schweinezuchtbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
L	8	FG	-	nein	10.891	0	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit x F-Plan: Fläche für Gemeinbedarf (Ausschlusskriterium) x Immissionen Schweinezuchtbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x

Potenzialflächen Lindholm

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
L	9	EW	-	nein	69.076	6.000	- Landwirtschaftlich - Halle	+ Teilfläche 1: Gemeindegzugriff möglich (6.000 m ² Nettobaufläche) o Planerfordernis x Teilfläche 2: Gespräche mit Eigentümer haben ergeben, dass die Gemeinde unter keinen Umständen die Flächen erwerben kann (Ausschlusskriterium für Teilbereich) x Teilfläche 2: Teilw. Immissionen Schweinezuchtbetrieb (Ausschlusskriterium für Teilbereich)	8,0	o für Teilfläche 1
L	10	FG	-	nein	3.351	0	- Priv. Zuwegung - Priv. Grünfläche	+ Gute Erschließungsmöglichkeit x F-Plan: Fläche für Gemeinbedarf (Ausschlusskriterium) x Immissionen Schweinezuchtbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
L	11	EW	-	nein	31.370	0	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis - Neuerschließung: Abzug 20% Bruttobaufläche x Gespräche mit Eigentümer haben ergeben, dass die Gemeinde unter keinen Umständen die Flächen erwerben kann (Ausschlusskriterium)	0,0	x

Potenzialflächen Lindholm

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m²) brutto	Größe (m²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
L	12	W	-	nein	31.694	0	- Ammenkuhhaltung	o Planerfordernis - Neuerschließung: Abzug 20% Bruttobaufläche x Gespräche mit Eigentümer haben ergeben, dass die Gemeinde unter keinen Umständen die Flächen erwerben kann (Ausschlusskriterium) <i>*Anmerkung: Die Nutzung der Fläche zur Ammenkuhhaltung erfolgt durch einen Betrieb (gleichzeitig Eigentümer) ohne Betriebsnachfolge. Bei Betriebsaufgabe ist u.U. ein Zugriff auf die Fläche möglich (Zeitraumen eher langfristig).</i>	0,0	x
L	13	LW	-	nein	46.050	8.500	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit + Teilfläche am Schörkewäi als Nettobaufläche 8.500 m², da vollerschlossen und gegenüberliegende Bebauung o Planerfordernis x Lärmimmissionen: B5 (Ausschlusskriterium für Teilbereich) x Teilw. Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium für Teilbereich)	11,3	o für Teilfläche
L	14	W	-	nein	2.379	1.665	- Priv. Grünfläche	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis - Flächenzuschnitt: 30% Abzug von Bruttobaufläche	2,2	-
L	15	W	-	ja	3.387	0	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit - Teilweise rückwärtige Bebauung x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x

Potenzialflächen Lindholm

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
L	16	W	WA	ja	1.583	1.583	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (B-Plan, §34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	2,1	+
L	17	M	-	nein	1.560	0	- Priv. Grünfläche	o Planerfordernis - Lage zwischen Supermarkt und B5 x voraussichtliche Ergänzung zum Versorgungszentrum (Ausschlusskriterium)	0,0	x
L	18	EM	-	nein	49.840	4.984	- Landwirtschaftlich	+ Erschließungsmöglichkeit gegeben o Planerfordernis - Neuausweisung und weitgehende Nutzung Gewerbe/Nahversorgung: 90% Abzug von Bruttobaufläche - Lage zwischen landwirtschaftlichen Betrieb, Gewerbe und B5 - Teilw. Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium für Teilbereich) - Lärmimmissionen: B5 (Ausschlusskriterium für Teilbereich)	6,6	- für Teilfläche
L	19	LW	-	nein	39.089	0	- Landwirtschaftlich (Milchviehbetrieb)	o Planerfordernis x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium) x Lärmimmissionen: B5 (Ausschlusskriterium für Teilbereich)	0,0	x

Potenzialflächen Lindholm

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m²) brutto	Größe (m²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
L	20	W	-	nein	14.297	7.149	- Landwirtschaftlich (Milchviehbetrieb)	+ Erschließung gesichert o Planerfordernis - Neuausweisung: 20% Abzug von Bruttobaufläche x Teilw. Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium für Teilbereich): 30% Abzug von Bruttobaufläche	9,5	-
L	21	M	-	ja	3.635	0	- Priv. Zuwegung - Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium) - Teilweise rückwärtige Bebauung	0,0	x
L	22	M	-	ja	1.200	0	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
L	23	GF	-	ja	8.021	0	- öffentl. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) x F-Plan: Grünfläche (Ausschlusskriterium) - Angrenzendes Fastfood-Restaurant, Tankstelle und Gasthof	0,0	x
L	24	M	-	nein	5.496	2.748	- Waldartiger Bewuchs (<0,2 ha) - Landwirtschaftlich	+ Erschließung gesichert o Planerfordernis - Neuerschließung Hinterbereich: 50% Abzug von Bruttobaufläche	3,7	-
L	25	M	-	ja	940	940	- Priv. Grünfläche - Kleingebäude	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	1,3	+

Potenzialflächen Lindholm

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/o/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
L	26	LW	-	nein	3.963	0	- Landwirtschaftlich - priv. Hoffläche	+ Gute Erschließungsmöglichkeiten o Planerfordernis - Angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb x Voraussichtlich gegenüber Gewerbe geplant (Ausschlusskriterium)	0,0	x
L	27	EG	-	nein	28.984	0	- Landwirtschaftlich	o Planerfordernis x F-Plan: Entwicklungsgebiet Gewerbe (Ausschlusskriterium)	0,0	x

Zusammenfassung:

Kategorie (+) gut geeignet: 4 Flächen, 10,4 Wohneinheiten

Kategorie (o) mit Bedingung geeignet: 4 Flächen, 28,7 Wohneinheiten

Kategorie (-) weniger geeignet: 5 Flächen, 24,1 Wohneinheiten

Summe der innerörtlichen Potenziale: 13 Flächen, 63 Wohneinheiten (in der Tabelle grau hinterlegt)

Kategorie (x) ungeeignet: 14 Flächen

Ortsteil Risum (R)

Dazugehörige Karte siehe Anhang, Plan Nr. 2.

Potenzialflächen Risum

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungs-rechtl. Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
R	1	M	-	ja	860	0	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeiten x Lärmimmissionen Bahn (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	2	LW	-	nein	6.027	0	- Ammenkuhhaltung	o Planerfordernis - 2. Baureihe (Geh-, Fahr- + Leitungsrechte) x Lärmimmissionen Bahn (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	3	M	-	nein	5.632	4.506	- Ammenkuhhaltung	o Planerfordernis - 2. Baureihe (Geh-, Fahr- + Leitungsrecht) - Flächenzuschnitt und Neuerschließung: Abzug 20% von Bruttobaufläche	6,0	-
R	4	LW	-	nein	32.529	10.409	- Landwirtschaftlich (Schweinezucht)	+ Erschließungsmöglichkeit gegeben o Planerfordernis - Teilw. Immissionen Schweinezuchtbetrieb (Ausschlusskriterium für Teilfläche) - Teilw. Sichtachse historischer, denkmalgeschützter Hof (Ausschlusskriterium für Teilbereich) - Neuerschließung (betrifft 40% der Gesamtfläche): 20% Abzug von Bruttobaufläche - Entstehung isolierter Bebauung x Flächenanteil mit nördlicher Angrenzung an Bebauung langfristig nicht erwerbbar (Ausschlusskriterium für Teilbereich)	13,9	-

Potenzialflächen Risum

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungs-rechtl. Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
R	5	M	-	ja	1.784	1.784	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) - 2. Baureihe (Geh-, Fahr- + Leitungsrechte)	2,4	o
R	6	M	-	ja	1.578	1.578	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) - 2. Baureihe (Geh-, Fahr- + Leitungsrechte)	2,1	o
R	7	M	-	nein	1.403	0	- Landwirtschaftlich (Schweinezucht)	o Planerfordernis - Flächenzuschnitt lässt keine sinnvolle Bebauung zu - Schwere Erschließungsmöglichkeit x Immissionen Schweinezuchtbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	8	M	-	ja	2.942	0	- Priv. Vorplatz - Priv. Zuwegung	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit x Immissionen Schweinezuchtbetrieb (Ausschlusskriterium) - Vorplatz historischer, weiterentwickelter Hof	0,0	x
R	9	LW	-	nein	21.835	0	- Landwirtschaftlich - Priv. Zuwegung - Dressurplatz	o Planerfordernis - Gespräche mit Eigentümer haben ergeben, dass die Gemeinde unter keinen Umständen die Flächen erwerben kann (Ausschlusskriterium) - Sichtachse historischer, denkmalgeschützter Hof (Ausschlusskriterium)	0,0	x

Potenzialflächen Risum

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungs-rechtl. Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
R	10	M	-	ja	10.278	0	- Vorplatz histor. Gebäude	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit x Historischer, denkmalgeschützter Hof: Freihaltung Sichtachse (Ausschlusskriterium) x Immissionen Schweinezuchtbetrieb (Ausschlusskriterium) x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	11	M	-	ja	1.703	0	- Wald	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit x Waldfläche (Ausschlusskriterium) x Teilw. Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	11a	M	-	ja	2.045	0	- Lagerfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	12	GF	-	nein	4.944	0	- Priv. Grünfläche	o Planerfordernis x F-Plan: Private Grünfläche (Ausschlusskriterium) - Stellt Ortsrand dar - Schlechte Erschließungsmöglichkeit	0,0	x
R	13	M	-	ja	1.491	750	- Private Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit x Teilw. Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium für Teilbereich)	1,0	+

Potenzialflächen Risum

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtl. Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
R	14	M	-	nein	1.610	0	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	15	LW	-	nein	2.802	0	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit - Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) - Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	16	W	PG LW	ja	2.869	0	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit x B-Plan 18: private Grünfläche und teilw. als Fläche für Landwirtschaft (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	17	GF	LW	nein	10.154	0	- Pferdestall - Dressurplatz	o Planerfordernis - Schlechte Erschließungsmöglichkeit x B-Plan 18: Fläche für Landwirtschaft (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	18	M	-	ja	2.809	2.247	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit - Teilweise rückwärtige Bebauung - Durch Flächenzuschnitt 20% Abzug von Bruttofläche - Gartenfläche des aufwendig restaurierten historischen Gebäudes	3,0	-

Potenzialflächen Risum

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungs-rechtl. Situation			Größe (m²) brutto	Größe (m²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
R	19	W	-	nein	4.548	0	- Sumpfbereich	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 teilw. und F-Plan) x Nach Abtragung in Vergangenheit Fläche ver-sumpft (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	20	PG	-	nein	9.974	0	- Priv. Grünfläche	o Planerfordernis - Schlechte Erschließungsmöglichkeit x F-Plan: Private Grünfläche (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	21	GF	GF	nein	6.553	0	- öffentl. Grünfläche	o Planerfordernis - Keine Erschließungsmöglichkeit x B-Plan 9: Grünfläche (Ausschlusskriterium)	0,0	x
R	22	NuL	-	nein	32.615	0	- Grünfläche	o Planerfordernis - Schlechte Erschließungsmöglichkeit x F-Plan: Fläche für Maßnahmen für Natur- und Land-schaftsschutz (Ausschlusskriterium)	0,0	x

Zusammenfassung:

Kategorie (+) gut geeignet: 1 Fläche, 1 Wohneinheit

Kategorie (o) mit Bedingung geeignet: 2 Flächen, 4,5 Wohneinheiten

Kategorie (-) weniger geeignet: 3 Flächen, 22,9 Wohneinheiten

Summe der innerörtlichen Potenziale: 6 Flächen, 28 WE (in der Tabelle grau hinterlegt)

Kategorie (x) ungeeignet: 17 Flächen

Ortsteile Klockries (K), Maasbüll (M) und Wegacker/Kremperhaus (W)

Dazugehörige Karte siehe Anhang, Plan Nr. 3

Potenzialflächen Klockries, Maasbüll und Wegacker/Kremperhaus

Abkürzungen

M	Gemischte Baufläche
FG	Fläche für de Gemeinbedarf
NuL	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
EW	Entwicklungsfläche Wohnbau
EM	Entwicklungsfläche Mischgebiet
EG	Entwicklungsfläche Gewerbe
W	Wohnbaufläche
GF	Grünfläche
PG	Private Grünfläche
LW	Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungsrechtl. Situation			Größe (m²) brutto	Größe (m²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
K	1	LW	-	nein	3.509	3.509	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	4,7	o
K	2	M	-	ja	2.454	2.454	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	3,3	+
K	3	M	-	ja	4.178	2.925	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) - Durch Flächenzuschnitt 30% Abzug von Brutto- baufläche (führt hier nicht zur Abwertung)	3,9	+
K	4	M	-	ja	5.177	4.142	- Priv. Grünfläche - Kleingebäude	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit - Durch Flächenzuschnitt 20% Abzug von Brutto- baufläche	5,5	+
K	5	M	-	ja	3.737	2.990	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit - Durch Flächenzuschnitt 20% Abzug von Brutto- baufläche, sonst teilweise rückwärtige Bebauung	3,9	+
K	6	M	-	ja	3.964	745	- teilw. Biotop - Keingebäude	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Teilbereich 1: mit Straßenanschluss Klockries: Netto- baufläche 745m², da voll erschlossen x Teilbereich 2: Biotopfläche (Ausschlusskriterium für Teilbereich)	1,0	+

Potenzialflächen Klockries, Maasbüll und Wegacker/Kremperhaus

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungs-rechtl. Situation			Größe (m²) brutto	Größe (m²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
M	1	M	-	ja	3.881	3.881	- Lagerplatz - Kleingebäude	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	5,2	+
M	2	M	-	ja	946	946	- Landwirtschaftlich	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	1,3	+
M	3	M	-	ja	1.447	1.447	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	1,9	+
M	4	M	-	ja	1.025	1.025	- Restfläche von Zuwegung	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	1,4	+
M	5	M	-	ja	1.090	1.090	- Landwirtschaftlich	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	1,5	+
W	1	LW	-	nein*	1.900	1.900	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	2,5	o
W	2	LW	-	nein	7.178	7.178	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	9,6	o
W	3	LW	-	nein	2.830	2.830	- Reitplatz - Koppel	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	3,8	o
W	4	M	-	nein	2.731	2.731	- Landwirtschaftlich	o Planerfordernis + Gute Erschließungsmöglichkeit	3,6	o
W	5	M	-	ja	1.652	1.652	- Landwirtschaftlich	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	2,2	+
W	6	M	-	ja	740	740	- Landwirtschaftlich	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 und F-Plan) + Gute Erschließungsmöglichkeit	1,0	+

Potenzialflächen Klockries, Maasbüll und Wegacker/Kremperhaus

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungs-rechtl. Situation			Größe (m ²) brutto	Größe (m ²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
W	7	M	-	ja	5.770	5.770	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	7,7	o
W	8	M	-	nein	1.630	1.630	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	2,2	o
W	9	EW	-	nein	21.544	15.081	- Landwirtschaftlich - Gehölzstreifen	+ Erschließung gesichert o Planerfordernis - Angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb - Wegen Flächenzuschnitt und Erschließung: 30% Abzug von Bruttoaufläche	20,1	-
W	10	M	-	nein	3.184	2.866	- Landwirtschaftlich	o Planerfordernis - Kein direkter Straßenanschluss - schwer erschließbares Hintergrundstück (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), 10% Abzug von Bruttoaufläche	3,8	-
W	11	LW	-	nein	8.456	8.456	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	11,3	o
W	12	LW	-	nein	3.784	0	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis x F-Plan: Geplante Trasse B199 (Ausschlusskriterium)	0,0	x
W	13	M	-	ja	1.055	0	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34 – Baulücke) + Gute Erschließungsmöglichkeit x Bauplanungsrechtliche Situation (F-Plan): Geplante Trasse B199 (Ausschlusskriterium)	0,0	x

Zusammenfassung:

Kategorie (+) gut geeignet: 12 Flächen, 32,1 Wohneinheiten

Kategorie (o) mit Bedingung geeignet: 8 Flächen, 45,4 Wohneinheiten

Kategorie (-) weniger geeignet: 2 Flächen, 23,9 Wohneinheiten

Bei allen Flächen der Kategorie (o) und (-) besteht ein Planerfordernis, in das die Gemeinde nicht einsteigen möchte. Nur wo eine bauplanungsrechtliche Grundlage besteht, gibt es Potenziale vor allem für den Eigenbedarf.

Summe der innerörtlichen Potenziale, nur Kategorie (+): 12 Flächen, 32 WE (in der Tabelle gru hinterlegt)

Kategorie (x) ungeeignet: 2 Flächen

Siedlungsteile: Laamstich, Bereich direkt südwestlich des Ortskerns Risums, Lägged, Legerade (A)

Dazugehörige Karte siehe Anhang, Plan Nr. 1, 2 und 3

Potenzialflächen Siedlung „Laamstich“, „Bereich direkt südwestlich des Ortskerns Risums“, Lägged, Legerade

Abkürzungen

- M Gemischte Baufläche
- FG Fläche für de Gemeinbedarf
- NuL Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- EW Entwicklungsfläche Wohnbau
- EM Entwicklungsfläche Mischgebiet
- EG Entwicklungsfläche Gewerbe
- W Wohnbaufläche
- GF Grünfläche
- PG Private Grünfläche
- LW Fläche für Landwirtschaft

Fläche		Bauplanungs-rechtl. Situation			Größe (m²) brutto	Größe (m²) netto	Nutzung	Potenziale + positiver Aspekt o Bedingung - negativer Aspekt x Ausschlusskriterium	WE	Bewertung/ Priorität (+/-/x)
OT	Nr.	F-Plan	B-Plan	§34						
A	1	LW	-	nein	3.502	3.502	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis - Keine gegenüberliegende Bebauung	4,7	o
A	2	LW	-	ja*	1.977	1.977	- Landwirtschaftlich	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) + Gute Erschließungsmöglichkeit	2,6	+
A	3	LW	-	ja	1.010	1.010	- Priv. Grünfläche - kleines Gebäude	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) + Gute Erschließungsmöglichkeit	1,3	+
A	4	LW	-	nein	4.674	4.674	- Priv. Grünfläche	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	6,2	o
A	5	LW	-	nein	6.215	4.972	- Priv. Grünfläche	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	6,6	o
A	6	LW	-	nein	3.675	3.308	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis	4,4	o
A	7	LW	-	nein	1.872	0	- Landwirtschaftlich	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium)	0,0	x
A	8	LW	-	nein	5.907	0	- Streuobstwiese	+ Gute Erschließungsmöglichkeit o Planerfordernis x Immissionen Milchviehbetrieb (Ausschlusskriterium) x Biotop Streuobstwiese (Ausschlusskriterium)	0,0	x
A	9	LW	-	ja	1.927	1.542	- Priv. Grünfläche	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) + Gute Erschließungsmöglichkeit	2,1	+
A	10	LW	-	ja	864	864	- Sukzession	+ Bauplanungsrechtliche Grundlage (§34) + Gute Erschließungsmöglichkeit	1,2	+

Zusammenfassung:

Kategorie (+) gut geeignet: 4 Flächen, 7,2 Wohneinheiten

Kategorie (o) mit Bedingung geeignet: 4 Flächen, 45,4 Wohneinheiten

Kategorie (-) weniger geeignet: 0 Flächen, 23,9 Wohneinheiten

Bei allen Flächen der Kategorie (o) und (-) besteht ein Planerfordernis, in das die Gemeinde nicht einsteigen möchte. Nur wo eine bauplanungsrechtliche Grundlage besteht, gibt es Potenziale vor allem für den Eigenbedarf.

Summe der innerörtlichen Potenziale, nur Kategorie (+): 4 Flächen, 7 WE (in der Tabelle grau hinterlegt)

Kategorie (x) ungeeignet: 2 Flächen

5 Bewertung der Potenzialflächen

5.1 Zusammenfassung

Grundlage der Bewertung sind die in den Tabellen aufgeführten Potenziale/Kriterien, die Lage zur Infrastruktur, sowie das Entwicklungsziel der Gemeinde mit Blick auf Wohnbauflächen und Freiräume.

Alle Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und Siedlungen wurden in der gesamten Gemeinde nach einheitlichen Maßstäben abgegrenzt, kartografisch dargestellt und in der Tabelle bewertet.

Intensiver betrachtet wurden die Hauptortsteile Risum und Lindholm, die fast die gesamte Infrastruktur für die Gemeinde anbieten. Die wesentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kirchen, Friedhof, Feuerwehr sind jeweils doppelt oder mehrfach vorhanden, manches wie das Hauptgewerbegebiet liegt mittig zwischen den Hauptortsteilen. Die Hauptortsteile bilden von der Fläche und Einwohnerzahl her die zwei wesentlichen Siedlungskerne, die als Straßendörfer schon in historischer Zeit zusammengewachsen sind. Die Gemarkungsgrenze verläuft in etwa dort wo die Bahntrasse der Marschbahn die Gemeinde in Nordsüdrichtung durchschneidet. Keine Gemarkungsgrenze aber eine räumliche Zäsur bildet die B5.

Betrachtet wurden auch die Ortsteile Maasbüll, Klockries und Wegacker mit Kremperhaus. Hinzu kommen die im gültigen F-Plan als bebauter Außenbereich darstellten Siedlungen „südwestlich des Ortskerns von Risum“ innerhalb des Siedlungsband und die jeweils separat gelegenen Siedlungen : Lägged nördlich von Risum, sowie Legerade und „Laamstich“ nördlich von Lindholm.

Die Potenziale/Kriterien können im Einzelnen in Kapitel 4.3 in den entsprechenden Tabellen nachgelesen werden, die Karten befinden sich im Anhang.

In den Ortskernen Risum und Lindholm, die für die Entwicklung, Sicherung und Stärkung der Infrastruktur der Gemeinde vorgesehen sind, sollen so viele Flächen wie möglich aktiviert werden. Deshalb werden in der Gesamtbilanz alle Flächen, die mit „gut geeignet“, „mit Bedingung geeignet“ und „weniger geeignet“ eingestuft sind hier berücksichtigt.

Bei allen anderen Ortsteilender und sogenannten Siedlungen im Außenbereich, deren städtebauliche Entwicklung sich auf eine Substanzerhaltung beschränken soll, werden die Flä-

chen für die ein Planerfordernis besteht und die daher mit „mit Bedingung geeignet“ oder „weniger geeignet“ bewertet wurden, nicht in die Bilanz mit aufgenommen. Hier sollen ausschließlich die Potenziale, die als klassische Baulücken zu bewerten sind, in den Ortsteilen Maasbüll, Wegacker/Krempferhaus und Klockries aktiviert werden.

Bei keinem der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe steht eine Aufgabe bevor. Es handelt sich um Entwicklungsbetriebe mit gesicherter Betriebsnachfolge. Daher ist abzusehen, dass die Erwerbsmöglichkeit von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Hofflächen für Wohnbauzwecke negativ zu sehen ist. Ausgeschlossen bleiben alle Potenzialflächen (-anteile) die innerhalb eines Radius für Geruchsimmissionen liegen (siehe Anlage „Berechnung/Bestimmung Immissionsradien“). Basis für die Berechnung des pauschalen Abstände sind die „alten“ VDI-Richtlinien, so dass innerhalb eines Radius von 100 bis 180 m (in Abhängigkeit der jeweiligen Tierhaltungsanlage) um die Massentierhaltung Wohnbauflächen ausgeschlossen werden.

Der Hinweis, dass die geeigneten Potentialflächen für die Gemeinde nicht aktivierbar sind, führt nicht automatisch zu einer Abwertung. Solange die Zugriffsmöglichkeit durch Gespräche nicht geklärt wird, behält die Fläche ihren Status.

Bewertung der drei wesentlichsten Potentialflächen:

Bei drei größeren, gut geeigneten Potenzialflächen in Lindholm mussten nach Gesprächen mit den Eigentümern die Flächen als ungeeignet eingestuft werden:

L11, in Lindholm zwischen Holmer Ring und Kliiwerfeen: Erbverhältnisse ungeklärt. Die Fläche dient auch als Alterssicherung der Familie. Mehrfach angefragt. Wenn verfügbar, dann nach 10 Jahren, also langfristig.

L12, in Lindholm zwischen Schörkewäi, Grutstich, Broonkööl und Dorfstraße: Landwirtschaftlich genutzt: Ammenkuhhaltung. Mehrfach angefragt, jedoch jeweils ein Verkauf abgelehnt, 2012 Bauleitplanung begonnen, dann aber abgebrochen. Wenn verfügbar, dann nach 10 Jahren, also langfristig. Keine Hofnachfolge.

L 20, in Lindholm zwischen Grutstich und Dorfstraße, nördlich des Kornkuugswäi: Landwirtschaftlich genutzt, langfristig verpachtet an Landwirt ohne Finanzbedarf/Verkaufsinteresse. Mehrfach angefragt. Nicht verfügbar.

5.2 Laamstich und „Bereich südwestlich des Ortskerns Risums“, Legerade und Lägered

Diese Siedlungen sind zwar als im „Zusammenhang bebaute Ortsteile“ zu betrachten, werden jedoch im F-Plan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Versorgung und Infrastruktur und ihrer baulichen Anbindung kann man die Siedlungen „Laamstich“ und „Bereich südwestlich des Ortskerns Risums“ bereits als Ergänzung der Hauptortsteile betrachten.

Es werden 10 Potenzialflächen betrachtet: Davon sind zwei als „ungeeignet“, vier „mit Bedingung geeignet“ und 4 Flächen mit „gut geeignet“ bewertet. Eine Bebauung der mit „gut geeignet“ bewerteten Flächen wäre auf Grundlage des § 34 BauGB möglich.

Insgesamt könnten hier auf 4 Flächen bis zu 7 Wohneinheiten geschaffen werden.

Die 7 WE der sogenannten Siedlungen im Außenbereich gehen zwar in die Gesamtbilanz mit ein, müssen jedoch auf Grund ihrer Eigendynamik bezüglich der tatsächlichen Bebaubarkeit

bei der Bewertung ihrer Aktivierbarkeit ganz hinten angestellt werden. Eine gezielte Ansprache der Eigentümer erfolgt nicht.

5.3 Wegacker/Kremperhaus, Klockries und Maasbüll

Die Ortsteile Wegacker/Kremperhaus, Klockries und Maasbüll sind ebenfalls größtenteils als im „Zusammenhang bebaute Ortsteile“ zu betrachten und werden im F-Plan bis auf wenige Ausnahmen als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Es werden 24 Potenzialflächen betrachtet: Davon werden 2 Flächen als „ungeeignet“, 2 Flächen mit „weniger geeignet“, 8 Flächen mit „mit Bedingung geeignet“ und 12 Flächen mit „gut geeignet“ bewertet.

Insgesamt könnten hier auf 12 Flächen bis zu 32 Wohneinheiten geschaffen werden. Nur wo eine bauplanungsrechtliche Grundlage besteht, gibt es Potenziale.

Eine Verdichtung über die Aktivierung der ermittelten Baulücken hinaus ist in Wegacker/Kremperhaus, Klockries und Maasbüll weder aus städtebaulicher Sicht noch von Gemeinde Seite erwünscht. Durch die Nähe zu Niebüll verlagert sich hier der Lebensmittelpunkt vieler Bürger und Neubürger von Risum-Lindholm nach Niebüll. Zusätzliche Bebauung wäre hier kontraproduktiv für die Gemeinde Risum-Lindholm und ihre Entwicklung. Zudem steht die Stärkung der Kerngebiete mit den Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen im Fokus der Gemeinde. Eine Bebauung der in Frage kommenden Potenzialflächen kann für den Eigenbedarf der Eigentümer aktiviert werden, für die, von der Gemeinde steuerbare Innenentwicklung spielen diese Flächen jedoch keine Rolle.

5.4 Lindholm

Lindholm ist der etwas größere der beiden Hauptortsteile der Gemeinde. Zudem ist er im Bereich der Nahversorgung der am besten aufgestellte und am stärksten entwickelte Gemeindeteil.

Insgesamt werden in Lindholm 27 mögliche Potenzialflächen betrachtet: Davon wurden aufgrund verschiedener Ausschlusskriterien 14 Flächen als „ungeeignet“ bewertet. Insgesamt 5 Flächen wurden mit „weniger geeignet“ bewertet. Mit „mit Bedingung geeignet“ wurden 4 der Flächen bewertet. 4 Flächen wurden als „gut geeignet“ eingestuft.

Insgesamt könnten in Lindholm auf 13 Flächen bis zu 63 Wohneinheiten entstehen, davon 10 WE auf den als „gut geeignet“ eingestuften Flächen. Bei den als „gut geeignet“ eingestuften Flächen handelt es sich um tatsächliche Innenentwicklungspotenziale, deren Verfügbarkeit ausschließlich von den Eigentümern abhängig ist.

Die als „bedingt geeignet“ eingestuften Flächen könnten nach Schaffung von Baurecht ebenfalls bebaut werden. Zudem besitzt die Gemeinde eine kurzfristige Zugriffsmöglichkeit auf eine Teilfläche von L9, gegenüber dem zuletzt ausgewiesenen B-25. Hier könnten nach Schaffung von Baurecht kurzfristig bis zu 8 WE entstehen.

Zu drei größeren Potenzialflächen, die letztlich nach Gesprächen mit den Eigentümern nicht verfügbar waren, siehe Kapitel 5.1, letzter Abschnitt.

5.5 Risum

Risum ist der etwas kleinere der beiden Hauptortsteile. Insgesamt werden in Risum 23 Potenzialflächen betrachtet: Insgesamt 17 Flächen werden aufgrund von Ausschlusskriterien als „ungeeignet“ kategorisiert. Drei Flächen werden wegen ihrer negativen Kriterien mit „we-

niger geeignet“ bewertet. Aufgrund ihrer Lage in zweiter Baureihe (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) werden zwei Flächen als „mit Bedingung geeignet“ eingestuft. Lediglich eine Fläche wird als „gut geeignet“ bewertet.

Insgesamt könnten hier auf 6 Flächen bis zu 28 Wohneinheiten entstehen, davon nur 1 WE auf der als „gut geeignet“ eingestuften Fläche. Bei letzterer und bei den als „mit Bedingung geeignet“ eingestuften Potenzialflächen handelt es sich um Innenbereichsflächen, deren Verfügbarkeit noch mit den Eigentümern der entsprechenden Flächen geklärt werden müsste. Bei den zwei der als „mit Bedingung geeignet“ bewerteten Flächen fehlt lediglich die bauplanungsrechtliche Grundlage. Nach Schaffung dieser Grundlage und Klärung der Verfügbarkeit, könnten hier 4,5 WE geschaffen werden. Insgesamt fehlen größere, zusammenhängende Potenzialflächen für Hausgruppen.

6 Entwicklung der Ortsteile

Gemäß der Vorgaben des Regionalplans von 2002 soll der Schwerpunkt der Entwicklung in Lindholm liegen. Dies ist in den letzten 15 Jahren v. a. durch den Ausbau des Nahversorgungszentrums an der B 5 geschehen.

Die Beibehaltung der ungleichen Entwicklung der beiden Hauptortsteile ist aus städtebaulichen und politischen Gründen, wie nachfolgend aufgeführten, weder nachhaltig noch zukunftsfähig und entspricht nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Risum-Lindholm. Die Zielrichtung, die der Regionalplan damals vorgab, ist durch die überdurchschnittliche, dynamische Entwicklung der Gemeinde überholt. Die Gemeinde strebt eine gleichberechtigte Entwicklung beider Hauptortsteile an.

Die Gründe für diese Doppelstrategie sind nachfolgend erläutert:

Sicherung der Infrastruktur: Die kommunalen Investitionen, die in den Ausbau der Infrastruktur liefen, sollen genutzt und gesichert werden. Da insbesondere Einrichtungen des Gemeinbedarfs etwas stärker in Risum ausgebaut oder modernisiert wurden, darf dieser Ortsteil gegenüber Lindholm nicht von der Wohnbauflächenentwicklung und damit einen Einwohnerzuwachs abgekoppelt werden (s. Kapitel 3.2).

Aktuelle Beispiele:

- Das Feuerwehrhaus in Risum wurde 2013 mit Unterrichtsraum (auch für Vereine und andere Organisationen) neu gebaut.
- Das Pastorat der gemeinsamen Kirchengemeinde wurde nach Risum verlegt.
- Nach vorübergehender Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes in Risum aus familiären Gründen in 2013, kann dessen Wiedereröffnung durch Einwohnerzuwachs vor Ort leichter realisiert werden.

Akuter Nachholbedarf des Ortsteils Risum:

Etwa 36 Anfragen für Baugrundstücke liegen der Gemeinde für Risum vor. Es handelt sich zu etwa 75 % um junge Menschen aus der Gemeinde, die vorrangig aus dem Hauptortsteil Risum stammen, deren Arbeitsplatz in der Region gesichert ist und die daher hier auch leben möchten. Diesem Bedürfnis steht aktuell kein angemessenes Angebot gegenüber.

Daseinsfürsorge der Gemeinde: Unabhängig von der akuten Situation hat die Gemeinde die Pflicht Wohnbauflächen für den prognostizierten Bedarf in der Gemeinde vorzuhalten, damit bauwillige aus der Gemeinde nicht zur Abwanderung gezwungen werden.

Politischer Wille: Es ist seit Zusammenlegung der Ortsteile zu einer politischen Gemeinde das Ziel der Gemeinde beide Ortsteile zu konsolidieren. Anfangs, als die Mobilität der Bevölkerung noch nicht so gut wie heute war, um die Wege möglichst kurz zu halten und später mehr und mehr um die Wohnortqualität der Ortsteile erhalten zu können. Würde sich langfristig der Schwerpunkt nach Lindholm verlagern, würde dies gerade für die südwestlichen Bereiche der Gemeinde im Herrenkoog und Maasbüll weite Distanzen zur Infrastruktureinrichtungen nach sich ziehen und eine Orientierung zu Einrichtungen nach Niebüll fördern. Schul- und Kindergartenstandorte könnten dann gefährdet sein, was wiederum eine Ausdünnung Risums zur Folge haben könnte.

Aufenthaltsschwerpunkte im Siedlungsband: Die Konzentration der Wohnbauentwicklung auf 2 Ortsteile soll den Zentrumscharakter von Risum (und) Lindholm stärken und eine weitere Zersiedelung entlang des 9 km langen Siedlungsbandes mindern. Zuzug und Eigenbedarfsdeckung findet nur hier statt.

Risum-Lindholm wirbt zu Recht mit dem Slogan: „Das Dorf, das alles hat“. Beide Hauptortsteile haben zentrale Bereiche, die mit ihren Einrichtungen und durch die Gestaltung der Freiräume einen Schwerpunkt darstellen. In Risum zeigt die Rahmenplanskizze (s. Kap. 10) die Lage nahe der Gasthäuser und des Naturerlebnisraumes bei der Einmündung der Herrenkoogstraße in die Dorfstraße. Dieser Bereich ist durch eine Siedlungsentwicklung in fußläufiger Entfernung zu stärken.

In Lindholm befinden sich 2 Schwerpunktbereiche: einmal um die Schule, Kindergarten und Feuerwehrversammlungsraum herum und der andere wird durch das Nahversorgungszentrum gebildet.

Verkehrsvermeidung und Erreichbarkeit: Die fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen, die täglich von vielen Einwohnern aufgesucht werden, vermeidet motorisierten Verkehr und steigert die Wohnortqualität. Kinder und Jugendliche (Schulen, Kindergärten), manche Ältere (Senioreneinrichtungen) und grundsätzlich alle Personen ohne Führerschein oder Kraftfahrzeug sind auf die Erreichbarkeit von Einrichtungen zu Fuß oder zumindest mit dem Fahrrad angewiesen. Somit sollte Wohnbebauung vorrangig um die Schwerpunktbereiche entstehen.

Größeres Angebot an Alternativflächen in Risum: Nach Ermittlung aller aktivierbaren Innerörtlichen Potenziale und Abgleich mit dem Bedarf an WE wurde vor allem für Risum ein großes Defizit prognostiziert. Alternativflächen wurden gesucht die sich an Wohnbebauung anschließen und sich in eine organische Siedlungsstruktur, sowie in die Landschaft einfügen. Die Prüfung von Alternativflächen ergab in Risum nicht nur ein größeres Angebot, sondern auch eine für den akuten Bedarf ausreichend große, sofort verfügbare Fläche.

Historische Entwicklung: Schon in historischer Zeit (s. Kapitel 2) entwickelten sich beide Hauptortsteile gleichwertig. Um die Bedürfnisse beider Orte bedienen zu können wurde die „Marschbahn“ mit ihrem Bahnhof auch mittig zwischen beide Dörfer gelegt. Die im Regionalplan formulierte Bevorzugung von Lindholm lässt sich historisch nicht ableiten.

Identifikation: Grundsätzlich identifizieren sich die Einwohner mit ihrem jeweiligen Ortsteil und benennen ihren Wohnort seltener mit dem Doppelnamen der Gemeinde (der beide Hauptortsteile gleichberechtigt zusammenfügt), als mit dem jeweiligen Ortsnamen wie Risum oder Lindholm. Die Identifikation mit „seinem Ort“ hat auch Einfluss auf den Wunsch im Ortsteil der Herkunft zu bauen. Soweit nicht städtebauliche Gründe dagegen sprechen, versucht die Gemeinde diesen Wünschen nachzukommen.

7 Bilanzierung von Bedarf und Angebot an Wohnbauflächen

7.1 Bedarf an WE

In den nächsten 15 Jahren wird es einen Wohnbauflächenbedarf für 250 WE geben. Davon werden 155 WE für die „Auflockerung“ der Siedlungsdichte mit kleineren Haushaltsgrößen und 95 WE für den Zuwachs von 200 Einwohnern prognostiziert. Es handelt sich um Zuzug und einem Geburtenüberschuss, der in den 90iger Jahren besonders hoch ausfiel. Es handelt sich hier um eine vorsichtige Prognose, die ein Minimum darstellt und nach der die Gemeinde ihre Daseinführsorge ausrichten sollte.

7.2 Angebot der WE-Potentiale

Die erste Auswertung ergab ein Flächenangebot für 130 Wohneinheiten (WE) in allen Ortsteilen und Siedlungen. (Bebauungsdichte von 1 WE je 750 m² Nettobaufläche). Hierzu zählen die „klassischen Baulücken“ für die bereits Planungsrecht besteht und die Flächen für die über eine Bauleitplanung erst Baurecht geschaffen werden muss. Dabei wurde für 3 größere potentielle Flächen in Lindholm durch mehrfache Gespräche mit den Eigentümern überprüft, ob die Flächen verfügbar sind. Die langfristige Nichtverfügbarkeit führte zum Ausschluss dieser Flächen. Eine Neubewertung dieser 3 Flächen sollte im 5-Jahresabstand erfolgen.

Übrig blieben im gesamten Gemeindegebiet „Baulücken gemäß § 34“, kleinere Flächen, und Flächen im Gemeindebesitz. Ein zusätzliches Flächenangebot durch Leerstand gibt es nicht (aufgrund der hohen Nachfrage können Leerstände i.d.R. innerhalb von 2 Monaten wieder besetzt werden).

Bei dem herausgearbeitetem Angebot von Entwicklungsflächen handelt sich um theoretische Werte der WE-Potentiale, da insbesondere die klassischen Baulücken auch innerhalb der nächsten 15 Jahre nur anteilig aktiviert werden können.

7.3 Aktivierungsquote der Innerörtlichen Potenziale und „Baulücken gemäß § 34“

Eine 100%ige Aktivierung ist ein theoretischer Wert. Es gibt keine Vergleichswerte anderer Gemeinden, um auf eine realistische Aktivierungsquote zu kommen, mit der man allgemein arbeiten könnte. Förderprogramme zur Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen bestehen noch nicht und können daher nicht berücksichtigt werden. In Absprache mit Landesplanung wurden die Baugenehmigungen der letzten 5 Jahre ausgewertet, um herauszufinden, welchen Anteil „Baulücken“ am gesamten Baugeschehen haben und mit welchem prozentualen Anteil man zukünftig in der Gemeinde rechnen kann.

Die nachfolgende Tabelle zeigt insbesondere für die letzten 2 Jahre einen regelrechten Bauboom (v. a. durch den B-Plan Nr. mit 25 WE in 4 Hausgruppen und insgesamt ca. 60 WE): 140 neue WE wurden in den letzten 5 Jahren gebaut.

Jahr	1 WE je Gebäude	2 WE je Gebäude	> 2 WE je Gebäude	WE-Summe	davon WE gemäß § 34	davon WE gemäß § 34 in %
2009	8	2	5	15	5	33 %
2010	4	2	0	6	3	50 %
2011	15	2	0	17	4	23 %

2012	12	8	32	52	14	27 %
2013	22	8	20	50	13	26 %
5 J.	61	22	57	140	39	27,8 %

Es ist festzustellen:

- Je höher der Baudruck ist, desto höher ist die Nachfrage nach Baulücken.
- Der prozentuale Anteil der Nutzung der „Baulücken gemäß § 34“ am Bauvolumen nimmt durch Erschöpfung des Potenzials (Baulückenschluss) ab.

Folgerung: In den nächsten Jahren ist mit einem Anteil von ca. einem Viertel der neu gebauten WE auf Flächen gemäß § 34, bzw. auf Innerörtliche Potenzialen zu rechnen.

Trifft die Prognose von einem Bedarf von 250 WE zu, würden 63 WE aus den Potenzialen aktiviert werden ($250 \text{ WE} \times 25 \% = 63 \text{ WE}$).

36 konkrete Bauanfragen sind derzeit im Mai 2014 dokumentiert. Die Nachfrage gilt vor allem für große Grundstücke mit Einfamilienhäusern entsprechend dem B-Plan Nr. 18 und Nr. 19 in der Gemeinde. Daher wird ein akuter Bedarf für 43 WE errechnet ($36 \times 1,2 \text{ WE} = \text{ca. } 43 \text{ WE}$).

Abgeleitet von der aktuell sehr hohen Nachfrage und regen Bautätigkeit und abhängig von der notwendigen Erschließung neuer Wohnbaugebiete wird der ermittelte Bedarf von gut 250 WE mit abnehmender Staffelung ($120 + 80 + 50 = 250 \text{ WE}$) über 15 Jahre gedeckt werden müssen:

140 WE in den letzten 5 Jahre, davon 27,8 % aus der Baulückenaktivierung = 39 WE

120 WE von 2014 bis 2019 (kurzfristig), davon 25 % aus der Baulückenaktivierung = 30 WE

80 WE von 2020 bis 2024 (mittelfristig), davon 25 % aus der Baulückenaktivierung = 20 WE

50 WE von 2025 bis 2029 (langfristig), davon 25 % aus der Baulückenaktivierung = 13 WE

Die Einteilung in 5 Jahres-Schritten berücksichtigt

- dass es sich nicht um eine kontinuierlich hohe Bautätigkeit handelt. Besonders in den nächsten Jahren entsteht ein größere fehlende Deckung von ca. 90 WE
- den Rhythmus eines Monitoring der städtebaulichen Entwicklung von Risum-Lindholm und eine Nachjustierung von Parametern zur Deckung der Nachfrage von Wohnbau: Aktivierungsquote, Grundstücksgrößen, Einwohnerentwicklung, Bebauungsdichte und ggf. der Ausweisung von Alternativflächen für eine Wohnbebauung.

Die Staffelung zeigt, dass vor allem beim akuten bis kurzfristigen Bedarf die innerörtlichen aktivierbaren Potenziale fehlen, egal wo in der Gemeinde.

Die nebenstehende Tabelle zeigt wo die Aktivierung bis 2019 (kurzfristig) und für die gesamten 15 Jahre in einzelnen Ortsteilen, abhängig von deren vorhandenen Potenzialen, stattfindet: Fazit: Vor allem in Lindholm können Potenziale aktiviert werden.

Ortsteil	EW	WE-Potenzial Baulücken	Potenziale in %	WE von 30	WE von 63
Lindholm	1150	63	48,5%	15	31
Risum	1020	28	21,5%	6	14
Maasbüll	380	11	8,5%	2	5
Wegacker/ Krempers.	270	3	2,3%	1	1
Klockries	230	18	13,8%	4	9
Andere	310	7	5,4%	2	3
Höfe (Rest)	270	0	0%	0	0
Summe	3630	130	100%	30	63

Die beiden letzten Spalten zeigen jeweils die kurzfristig und langfristig zu aktivierenden WE.

Aktivierungsquote bezogen auf die Ortsteile und das WE-Potenzial

Ausgehend von den Zahlen in den letzten 5 Jahren wird von allen neu gebauten WE rund 25 % auf Flächen gemäß § 34 gebaut werden. Angesichts der ermittelten Potenziale bedeuten 63 WE insgesamt eine hohe Aktivierungsquote von 48 % in 15 Jahren. Fast die Hälfte (= 30 WE) davon wird in der Phase besonders hoher Bautätigkeit aktiviert.

7.4 Abgleich von Bedarf, Angebot und Defizit bezogen auf die Ortsteile

Dem Bedarf von 250 WE steht in der gesamten Gemeinde ein Angebot von innerörtlichen Flächen für 130 WE gegenüber. Abgeleitet von Zahlen der letzten 5 Jahre kann im gesamten Prognosezeitraum eine Aktivierung von 63 WE angenommen werden.

Es wird daher insgesamt ein Defizit von 187 WE vorhergesagt (250 WE Bedarf - 63 WE Aktivierung = 187 WE Defizit).

Besonders groß mit 90 WE wird das Defizit für die nächsten 5 Jahre prognostiziert, da hier die Nachfrage höher als in nachfolgenden Perioden eingeschätzt wird (120 WE Bedarf - 30 WE Aktivierung = 90 WE Defizit).

Berücksichtigt man nachfolgende Aspekte besteht vor allem im Hauptort Risum ein Defizit, da:

- die Gemeinde die beiden Hauptortsteile bei der Erschließung neuer Wohnbauflächen gleichberechtigt berücksichtigen will,
- in den kleinen Ortsteilen lediglich für den Eigenbedarf vorhandene WE-Potenziale genutzt werden sollen,
- nach der Errichtung von fast 60 WE in Lindholm (B-Plan Nr. 25) ein großer Nachholbedarf in Risum besteht,
- von den akuten 36 Bauanfragen die Mehrheit von Risumer Bürgern kommt, die im Ortsteil Risum bauen wollen (Nachholbedarf),
- in Risum das Angebot der aktivierbaren Potenziale auf kurzfristig nur 6 WE, bzw. langfristig 12 WE prognostiziert wird.

Vor allem aufgrund des Nachholbedarfs in Risum soll das kurzfristige Defizit von 90 WE wie folgt aufgeteilt werden: Für Risum 60 WE und für Lindholm 30 WE.

Die Prognosen sollten in 5 Jahren überprüft und Flächenausweisungen ggf. angepasst werden.

Bestätigen sich die Prognosen für die nachfolgende Periode teilt man das restliche, langfristige Defizit von 97 WE ($187 \text{ WE} - 90 \text{ WE} = 97 \text{ WE}$) gleichmäßig auf:

Für Risum werden Flächen für 109 WE ($60 \text{ WE} + 49 \text{ WE} = 109 \text{ WE}$) und für Lindholm für 78 WE ($30 \text{ WE} + 48 \text{ WE}$) benötigt.

7.5 Fazit

Im Betrachtungszeitraum der nächsten 15 Jahre fehlt ein angemessenes Angebot an Wohnbauflächen in der gesamten Gemeinde. Vor allem fehlt ein Angebot an größeren zusammenhängenden Flächen, um auch den Bedarf an barrierearmen Wohnen oder ein flächensparendes Bauen mit Hausgruppen, in fußläufiger Lage zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, decken zu können.

In Risum besteht ein größeres Defizit für Flächen zur Deckung des Bedarfs v. a. durch die konkrete Nachfrage bezogen auf den Ortsteil. Zur Deckung dieses Defizits hat die Gemeinde im folgenden alternativ geeignete Flächen, die nicht dem Innenbereich bzw. den, dem Innenbereich nahe gelegenen Flächen, zugeordnet werden können, auf ihre städtebauliche Eignung geprüft.

Die Suche nach Alternativflächen konzentriert sich in diesem Entwicklungskonzept auf den Ortsteil Risum, nicht nur weil dort der größte, akute Bedarf besteht, sondern auch weil in Lindholm noch einige aktivierbare Potenzialflächen liegen. Zudem bietet Lindholm nur 3 Alternativflächen, die sich in eine organische Siedlungsentwicklung einfügen:

- Fläche südlich der B 5 und nördlich der Bebauung am Üülebrowäi (östlich der Fläche L24, s. Tabelle in Kapitel 4.3 und Plan Nr. 1 im Anhang)
- Umwandlung von Teilen der Gemischten Fläche nördlich der B5 (L18, s. Tabelle in Kapitel 4.3 und Plan Nr. 1 im Anhang)
- Fläche südlich der Bebauung Holme bis Emil-Maier-Wäi (erschlossen über Fläche L16, s. Tabelle in Kapitel 4.3 und Plan Nr. 1 im Anhang)

Dagegen bietet Risum mindestens 10 Alternativflächen mit Potenzial für eine städtebauliche Entwicklung, welche in Kapitel 8 ff. näher betrachtet werden.

8 Alternativflächen im Außenbereich von Risum

8.1 Abgrenzung der Alternativflächen

Aufgrund des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum und der nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, sind alternative Flächen zu betrachten, um eine Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten und den aktuellen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu decken. Hierfür wurden alle an die Bebauung von Risum angrenzenden Flächen im Außenbereich auf ihre Eignung als Wohnbaufläche und einer organischen Siedlungsanbindung geprüft.

Wichtig war bei der Bewertung aller Flächen das Ausmaß von rund 110 WE als Bedarf bis 2030 für Risum zu berücksichtigen, um keine überdimensionierten Flächen auszuweisen oder durch ein Überangebot halb genutzte Baugebiete zu schaffen. Der Rahmenplan in Kapitel 10 zeigt die langfristige Entwicklung für Risum auf und wie sich die positiv bewerteten Al-

ternativflächen ganz oder anteilig in ein Gesamtbild einfügen. Dabei wurde Wert auf den Erhalt und den Ausbau der für Risum wichtigen „Innerörtlichen Grünflächen“ gelegt.

Die Prüfung der Alternativflächen erfolgte in folgenden Schritten:

- Kartografische Erfassung der Flächen (s. Anhang Plan Nr. 4: „Übersicht Alternativflächen“)
- Dokumentation der Flächeneigenschaften und -potenziale in Form eines Steckbriefes
- Auswertung der Steckbriefe
- Vergleich der Alternativflächen (Kapitel 9)

8.2 Städtebauliche Entwicklung Risums

Risum erstreckt sich annähernd über 2 km in Ostwestrichtung. Historisch hat sich die erste Bebauung nördlich entlang der „Dorfstraße“ an der Deichlinie entwickelt (siehe Karte „Übersicht Historische Entwicklung“ S.5). Der Bereich zwischen der „Dorfstraße“ und der nördlich, in Abständen von 300 bis 600 m parallel laufenden Gemeindestraße „Steege“ wurde in den letzten 130 Jahren überwiegend baulich aufgefüllt, ebenso die straßenbegleitende Bebauung südlich der Dorfstraße. Auf der nördlichen Seite der „Steege“ findet man jedoch auch heute noch nur eine sehr vereinzelte Bebauung.

Bei der Betrachtung der Alternativflächen wurde dieser Besonderheit Rechnung getragen. Bedenken mit einer Bebauung auch nördlich der „Steege“ eine Zäsur zu überschreiten und eine „Auszahnung“ in die Landschaft zu schaffen wurden im Vorfeld geäußert, können jedoch entkräftet werden.

Eine Ortsbegehung mit Blick von Låiged auf die derzeitige Bebauung entlang der Steege zeigt diese ohne Einbindung in die Landschaft mit einer, für ländliche Verhältnisse untypischen harten Siedlungskante. Den normalerweise im ländlichen Raum ausgeprägte, in den Außenbereich hineinragende „Flatterrand“ mit einer gemischten, „grünen“ Bebauung gibt es hier nicht. Stattdessen wirkt die gerade Straße mit der einseitigen Bebauung unorganisch und fremd. Städtebaulich vertretbar, ja wünschenswert wäre eine konsequente Fortentwicklung der bisherigen baulichen Entwicklung in Richtung Norden über die „Steege hinaus um mittel bis langfristig hier einen natürlichen Dorfrand entstehen zu lassen, wie er sich auch an der Südseite von Risum entwickelt hat. Über eine gezielte Planung sollten hier, wie auch noch an der Südseite des Ortes vorhanden, freie Blicke in die Landschaft offen gehalten werden.

8.3 Steckbriefe der Alternativflächen

Die Erfassung der Eigenschaften und Potenziale der jeweiligen Flächen erfolgt in Form eines Steckbriefes. Dieser ist in vier Kategorien, „Übersicht“, „Erschließung“, „Infrastruktur“ und „Restriktionen“ gegliedert, die wiederum unterteilt wurden. Die Fotostandorte sind der Karte mit der Plan-Nr. 4 zu entnehmen.

Übersicht

- Betrachtet wurden Brutto- und Nettogröße (genereller Abzug von 20% Erschließung, ggf. weiterer Abzug durch andere Faktoren wie ungünstiger Zuschnitt u.a.) sowie die daraus resultierende mögliche Anzahl an Wohneinheiten.
- Die Anzahl an betroffenen Flurstücken.

- Die derzeitige Nutzung.
- stellt die Einbindung in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild dar.

Erschließung

- Hier wird geprüft, ob die Flächen an einer Gemeindestraße liegen,
- wie der Flächenzuschnitt für eine Erschließung geeignet ist und
- ob die Anbindung an die technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme und Strom) gegeben ist.

Infrastruktur

In dieser Kategorie werden die Abstände zu wichtigen Einrichtungen des Ortsteils Risums ermittelt. Die Abstände wurden in Luftlinie ausgehend vom Mittelpunkt der jeweiligen Fläche gemessen. Ist die gemessene Entfernung größer als 1.000 m, so wird diese negativ dargestellt. Bei einer niedrigeren Entfernung erfolgt die Darstellung als positiv. Der Bereich „Bildung und Sport“ umfasst die allgemeine Grundschule mit angrenzendem Kindergarten, Sportplatz und Freibad sowie die dänisch-friesische Grundschule mit Kindergarten. Unter dem Punkt „ÖPNV (Bus)“ wurde die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle gemessen. Unter den Bereich „soziale Einrichtungen“ fallen die Kirche mit angrenzendem Friedhof bzw. Pastorat mit Gemeinderäumen, die Feuerwehr. Diese Einrichtungen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander und wurden deshalb zu einem Punkt zusammengefasst.

Restriktionen

Unter diese Kategorien fallen Beeinträchtigungen durch Lärm (Lärmimmissionen z.B. durch Bahn), Geruch (Geruchsimmissionen z.B. durch Tierhaltung), evtl. vorliegende Bodenbelastungen, Einschränkungen durch Naturschutzflächen bzw. Erholungsflächen (z.B. öffentliche Grünflächen) sowie andere Kriterien, die eine Eignungseinschränkung bedeuten.

Flächensteckbriefe 1-12

Fläche 1



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	41.367 brutto	33.094 netto	44,1 WE
	Betroffene Flurstücke:	2 St		
	derzeitige Nutzung:	• landwirtschaftlich (teilweise extensiv)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> • einseitige Anbindung an Wohnbebauung • einseitig angrenzend an Bahnstrecke • gegenüberliegendes Gewerbe (hinter Bahnschienen) 		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	- keine → Erschließung über Geh- und Fahrrechte
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	- keine → Erschließung über Leitungsrechte

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	- 1.670 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad - 2.100 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 450 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	- 1.370 m
	Soziale Einrichtungen*:	- 1.735 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	- Bahn - Gewerbe
	Geruchsmissionen	-
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	- teilw. sehr feucht

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 2



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	9.766 brutto	7.813 netto	10,4 WE
	Betroffene Flurstücke:	5 St		
	derzeitige Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • private Grünfläche mit Biotop • Koppel 		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> • einseitige Einbindung an Siedlungsstruktur • einseitige Angrenzung an Waldfläche • Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Flächen durch Gräben 		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	- keine → Erschließung über Geh- und Fahrrechte
	Zuschnitt für Erschließung:	- schwierig
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	- keine → Erschließung über Leitungsrechte

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	- 1.735 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad - 1.265 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 100 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	- 1.370 m
	Soziale Einrichtungen*:	- 1.735 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	-
	Geruchsmissionen	-
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	- Biotop (Teich) auf Fläche
	Andere:	- Graben trennt die Fläche

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 3



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	25.677 brutto	20.542 netto	27,4 WE
	Betroffene Flurstücke:	2 St		
	derzeitige Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich • Lagerfläche • Hallen • ein Wohngebäude • Milchviehstallung 		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> • einseitige Einbindung an die Siedlungsstruktur • durch Gräben Fläche getrennt von Feldern • teilweise angrenzend an Waldfläche 		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Dorfstraße
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gegeben → Dorfstraße

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	- 1.500 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad - 1.050 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 225 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 755 m
	Soziale Einrichtungen*:	- 1.140 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	-
	Geruchsmissionen	- Milchviehbetrieb
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	- aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchvieh (200 Tiere) auf Fläche; Immissionen - genutztes Wohngebäude

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 4



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	50.965 brutto	40.772 netto	54,4 WE
	Betroffene Flurstücke:	11 St		
	derzeitige Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich • priv. Grünfläche 		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> • zweiseitige Einbindung in die Siedlungsstruktur • Ortsrandschaffung 		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ asphaltierter Feldweg abgehend von Dorfstraße (nördlich)
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ asphaltierter Feldweg abgehend von Dorfstraße (nördlich)

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	- 1.200 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + 760 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 200 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 465 m
	Soziale Einrichtungen*:	+ 925 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	-
	Geruchsmissionen	- Flächen teilweise im Immissionsbereich des nördlich gelegenen Milchviehbetriebs
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	- Fläche ist größtenteils sumpfig (Abgrabungen in der Vergangenheit) - Fläche durch Gräben geteilt

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 5



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	27.540 brutto	22.032 netto	29,4 WE
	Betroffene Flurstücke:	4 St		
	derzeitige Nutzung:	• Natur und Erlebnisraum (Biotop und öffentl. Grünanlage)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	• einseitige Einbindung in Siedlungsstruktur • ortsrandbildender Naturbereich		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Herrenkoogstraße und teilw.Feldweg (Verlängerung Südersand)
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gegeben → Herrenkoogstraße und teilw.Feldweg (Verlängerung Südersand)

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	+ 745 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + 395 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 200 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 140 m
	Soziale Einrichtungen*:	+ 715 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	- angrenzender landw. Großbetrieb, Landmaschinen
	Geruchsmissionen	-
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	- mit Landesfördergelder hergestellter Natur und Erlebnisbereich
	Andere:	-

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 6



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	17.205 brutto	10.323 netto	13,8 WE
	Betroffene Flurstücke:	7 St		
	derzeitige Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> • landwirtschaftlich • Biotop 		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	• nur einseitig an heterogene Siedlungsstruktur angebunden		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Herrenkoogstraße
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gegeben → Herrenkoogstraße

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	+ 580 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + 200 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 200 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 185 m
	Soziale Einrichtungen*:	+ 540 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	- südl. liegender landwirtschaftl. Großbetrieb, Landmaschinen
	Geruchsmissionen	-
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	- teilw. Biotopfläche (Erhaltenswert, deshalb geringere Nettobaufläche)
	Andere:	- sumpfige Flächenabschnitte

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 7



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	17.205 brutto	7.800 netto	10,4 WE
	Betroffene Flurstücke:	1 St		
	derzeitige Nutzung:	• intensive landwirtschaftliche Nutzung		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	• zweiseitige Anbindung an Siedlungsstruktur • Ortsrandschaffung		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Dorfstraße
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut (für einreihige Bebauung entlang Dorfstraße, 8.100 m² Nettobaufläche)
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gegeben → Dorfstraße

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	+ 695 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + 215 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 145 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 440 m
	Soziale Einrichtungen*:	+ 235 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	-
	Geruchsmissionen	-
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	-

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 8



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	17.906 brutto	4.290 netto	5,7 WE
	Betroffene Flurstücke:	3 St		
	derzeitige Nutzung:	<ul style="list-style-type: none"> landwirtschaftlich <p><i>*Anmerkung: Aufgrund der Erweiterung/Ballung der angrenzenden sozialen Einrichtungen plant die Gemeinde auf dieser Fläche entlang der Steege die Schaffung von Parkplätzen.</i></p>		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> zweiseitige Einbindung (Steege und Friedhofsgehölze) Blickbeziehung zur Kirche unbeeinträchtigt bei einreihiger Bebauung entlang Steege (4.290 m² Nettobaufläche) 		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Steege und Feldweg
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut (Bebauung entlang Steege 4.290 m² Nettobaufläche)
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gesichert → Steege

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	+ 935 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + 420 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 190 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 660 m
	Soziale Einrichtungen*:	+ 100 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	-
	Geruchsmissionen	-
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	- nur einreihig an der Steege nutzbar wegen Blickbeziehung zur denkmalgeschützten Kirche

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 9



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	64.910 brutto	51.928 netto	69,2 WE
	Betroffene Flurstücke:	6 St		
	derzeitige Nutzung:	• landwirtschaftlich		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> • zweiseitige Anbindung an Siedlungsstruktur (Steege und Friedhofsgrün) • Ortsrandschaffung • teilw. begrenzt durch Graben 		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Steege
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gegeben → Steege und Feldweg

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	- 1.080 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + 455 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 415 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 235 m
	Soziale Einrichtungen*:	+ 590 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	-
	Geruchsmissionen	-
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	-

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 10



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	56.950 brutto	45.560 netto	60,7 WE
	Betroffene Flurstücke:	9 St		
	derzeitige Nutzung:	• intensive landwirtschaftliche Nutzung		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	• einseitige Anbindung an Siedlungsstruktur (Steege) • Ortsrandschaffung		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Steege und Deezbüller Straße
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gesichert → Steege und Deezbüller Straße

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	- 1.260 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + 610 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 465 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 535 m
	Soziale Einrichtungen*:	+ 590 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	-
	Geruchsmissionen	-
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	- Fläche dauerhaft an Großbetrieb (mit gesicherter Nachfolge) verpachtet, besitzt Vorkaufsrecht - Restackernutzung (neue Zuwegung notwendig)

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 11



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	27.322 brutto	21.858 netto	29,1 WE
	Betroffene Flurstücke:	3 St		
	derzeitige Nutzung:	• intensive landwirtschaftliche Nutzung		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	• keine Einbindung in Siedlungsstruktur (nur sehr kleiner Teilbereich - 1.190 m²) und Landschaft (keine seitliche und gegenüberliegende Bebauung, gegenüberliegende Freifläche bleibt dauerhaft erhalten wegen historischem Hof)		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Steege und Deezbüller Straße
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gegeben → Steege und Deezbüller Straße

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	- 1.535 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + 935 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 315 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	+ 750 m
	Soziale Einrichtungen*:	+ 950 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	- teilw. angrenzende Reithalle
	Geruchsmissionen	- teilw. angrenzende Reithalle
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	- Restackernutzung (neue Zuwegung notwendig)

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

Fläche 12



Übersicht	Größe (m²) und mögliche WE:	40.610 brutto	32.488 netto	43,3 WE
	Betroffene Flurstücke:	7 St		
	derzeitige Nutzung:	• landwirtschaftlich		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	• keine Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	+ gegeben → Steege/Grutstich und Legerade
	Zuschnitt für Erschließung:	+ gut
	technische Infrastruktur (Abwasser, Fernwärme, Strom)	+ gegeben → Steege/Grutstich und Legerade

Infrastruktur	Bildung und Sport*:	- 1.905 m allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad - 1.330 m dän.-fries. Bildungsstätte
	ÖPNV (Bus)*:	+ 315 m
	Gastronomie und Lebensmittel*:	- 1.115 m
	Soziale Einrichtungen*:	- 1.330 m

Restriktionen	Lärmimmissionen:	- teilw. angrenzende Reithalle - teilw. angrenzend an Bahn
	Geruchsmissionen	- teilw. angrenzende Reithalle
	Bodenbelastung:	-
	Naturschutz und Erholungsflächen	-
	Andere:	- Restackernutzung (neue Zuwegung notwendig)

- * Luftlinie
- + positiv gewertet
- negativ gewertet

8.4 Bewertung der Alternativflächen

In den Steckbriefen wurden bereits positive und negative Bemerkungen zu den Eigenschaften der Flächen gemacht. Die Bewertung der Alternativflächen erfolgt flächenbezogen. Eine Wertung der Entfernung zum ÖPNV wird vernachlässigt, aufgrund der mangelnden Verbindungen und der damit zur Zeit geringen Bedeutung für die Bevölkerung Risum-Lindholms.

Die Bewertung wird textlich wie tabellarisch wiedergegeben. In der Tabelle werden die Flächen vergleichend in drei Kategorien unterteilt.

Fläche 1

Aufgrund der großen Entfernung zur Infrastruktur, der Nähe zur Bahn (erhebliche Lärmimmissionen), durch die erschwerte Erschließung in der „zweiten Reihe“ sowie durch die fehlende Möglichkeit einer organischen Einbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft, wird diese Fläche als ungeeignet gewertet.

Fläche 2

Aufgrund der großen Entfernung zur Infrastruktur und durch die erschwerte Erschließungsmöglichkeit in der „zweiten Reihe“ ist diese Fläche wenig attraktiv. Zudem kommt der auf der Fläche angelegte Wasserfläche (Biotopfläche) und der auf der Fläche verlaufende Graben, der der Entwässerung dient, als Hindernisse hinzu. Allerdings ist eine organische Einbindung in die Siedlungsstruktur und Landschaft möglich. Langfristig (mehr als 15 Jahre) ist eine Entwicklung der Fläche zur Wohnbaufläche erneut zu bewerten.

Fläche 3

Diese Fläche besitzt eine gute Erschließungsmöglichkeit, allerdings sind die Entfernungen zur Infrastruktur, mit Ausnahme des Bereiches Gastronomie und Lebensmittel, negativ einzustufen. Nachhaltig ist die aktuelle Nutzung: Die Fläche wird komplett von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt, als Lagerfläche, zur Tierhaltung und als Wohnfläche. Es handelt sich um einen Entwicklungsbetrieb mit gesicherter Nachfolge. Deshalb ist eine Umnutzung zur Wohnbebauung auch nach 2030 kaum denkbar.

Fläche 4

Die Erschließung der Fläche ist durch den nördlich angrenzenden Feldweg möglich. Nach Abgrabungen ist die Fläche vor allem im südlichen Bereich nass bis sehr feucht. Hier befinden sich auch mehrere Gräben. Der nördliche Teil der Fläche ist von Geruchsmissionen durch den angrenzenden Milchviehbetrieb betroffen. Die Infrastruktureinrichtungen, mit Ausnahme der allgemeinen Bildungsstätte mit angrenzendem Sportplatz und Freibad, liegen in positiver Entfernung. Langfristig gesehen (mehr als 15 Jahren) ist eine Wohnbebauung im nördlichen Teil der Fläche denkbar. Eine organische Einbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft durch Gestaltung eines Ortsrandes ist hier gut möglich.

Fläche 5

Die Bereiche Erschließung und Infrastruktur deuten auf eine positive Bewertung der Fläche bezüglich einer Wohnbebauung hin. Allerdings handelt es bei dieser Fläche um eine sehr feuchte Fläche mit einer Vielzahl von Gräben und Wasserflächen. Daher wurde sie vor Jahren mit Fördergeldern zu einem Natur- und Erlebnisraum umgestaltet und ist mit einem Öko-

konto belegt. Der Erhalt ist unverzichtbar. Daher ist eine Bebauung dauerhaft auszuschließen.

Fläche 6

Die Erschließungsmöglichkeiten und die Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen sind positiv zu bewerten. Allerdings liegt die Fläche im südlichen Bereich in direkter Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Maschinenfuhrpark, welcher wegen seiner Emissionen in den Außenbereich verlagert wurde. Es ist im südlichen Bereich mit erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen. Auf der Fläche befindet sich südlich an der L11 ein erhaltenswertes Biotop (Wasserfläche) mit einem Waldstückchen, zudem ist die Fläche in einigen Abschnitten sehr nass. Nördlich des Wäldchens schließt sich privater Gehölzbewuchs an, der bereits einen guten Orstrand bildet. Bei einer Bebauung müsste dieser wieder hergestellt werden. Eine organische Einbindung in die Siedlungsstruktur und Landschaft erscheint hier aufwendig und schwierig.

Eine bauliche Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht nur im Nahbereich des jetzigen Ortsrandes im nördlichen Bereich möglich. Eine Erschließung für diese Teilfläche ist auf Grund ihrer Lage in der „zweiten Reihe“ schwierig.

Fläche 7

Diese Fläche besitzt eine gute Erschließungsmöglichkeit, liegt in einer guten Entfernung zu allen Infrastruktureinrichtungen. Es gibt keine Argumente gegen eine Bebauung. Eine organische Einfügung in die Siedlungsstruktur ist durch eine einreihige Bebauung entlang der Dorfstraße möglich. Zudem könnte hier durch entsprechende Festsetzungen ein attraktiver Ortsrand geschaffen werden.

Fläche 8

Die Erschließungsmöglichkeiten und die Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen sind positiv zu bewerten. Eine einreihige Bebauung entlang der Steege kann sich gut in das Siedlungsgefüge einpassen, da sie bereits eine zweiseitige Anbindung an die Siedlungsstruktur besitzt (Steege und Friedhofsgrün), und damit in die Landschaft eingebunden werden. Bei einreihiger Bebauung wäre zudem auch die Blickbeziehung zur denkmalgeschützten Kirche weiterhin gegeben. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu den teilw. neu hinzugekommenen sozialen Einrichtungen (Feuerwehrhaus, Kirche, Friedhof und Pastorat), werden in diesem Bereich dringend Besucherparkplätze benötigt. Gemeindewunsch ist es diese auf der hier genannten Fläche F8 entlang der Steege zu schaffen. Demnach findet bereits ein Eingriff auf dieser Fläche statt, eine Wohnbebauung könnte in die Planung integriert werden.

Fläche 9

Diese Fläche besitzt eine gute Erschließungsmöglichkeit und liegt in positiv zu bewertender Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen, mit Ausnahme der allgemeinen Bildungsstätte mit angrenzendem Sportplatz und Freibad. Sie besitzt eine zweiseitige Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur (Steege und Friedhofsgrün) und würde bei Bebauung die Möglichkeit einer typisch dörflichen Ortsrandbildung geben. Eine organische Anbindung an die Siedlungsstruktur und die Landschaft ist möglich.

Fläche 10

Die Erschließungsmöglichkeiten und die Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen, mit Ausnahme der allgemeinen Bildungsstätte mit angrenzendem Sportplatz und Freibad, sind positiv zu bewerten. Die Fläche ist einseitig an die vorhandene Siedlungsstruktur (Steege) eingebunden. Eine einreihige Bebauung entlang der Steege kann in die Siedlungsstruktur organisch eingebunden werden (mit Ortsrandschaffung). Eine organische Einbindung der gesamten betrachteten Fläche wäre möglich, sofern eine Bebauung der Fläche F9 zustande kommt. Im Falle einer Bebauung entsteht eine Restackernutzung, die einer neuen Zuwegung von Norden bedarf.

Fläche 11

Auch wenn die Fläche sehr gut erschließbar ist und die Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen, mit Ausnahme der allgemeinen Bildungsstätte mit angrenzendem Sportplatz und Freibad, positiv zu bewerten sind, ist die Fläche wegen mangelnder Einbindungsmöglichkeit in die Siedlungsstruktur langfristig negativ zu bewerten. Es gibt keine Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur. Die gegenüberliegende Freifläche (südlich der Steege) soll dauerhaft freigehalten werden, da es sich um Hofgrün eines historischen, denkmalgeschützten Hofes handelt. Eine Einbeziehung in die Siedlungsstruktur ist damit dauerhaft nicht möglich. Für die, an die Reithalle angrenzenden Bereiche der Fläche sind Einschränkungen durch Geruchs- und Lärmimmissionen zu erwarten.

Fläche 12

Positiv ist die Erschließungsmöglichkeit der Fläche zu werten. Negativ sind jedoch die große Entfernung zur Infrastruktur, die Nähe zur Bahn (erhebliche Lärmimmissionen), die angrenzende Reithalle (Geruchs- und Lärmimmissionen) sowie die fehlende Anbindung an die Siedlungsstruktur einzustufen (zur Hälfte befinden sich Freiflächen südlich der „Steege“). Eine Einbindung an die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild ist damit dauerhaft nicht möglich.

9 Vergleich der Alternativflächen

Als Alternativflächen kommen nur Flächen in Frage, die sich in eine städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung einbinden lassen. Zudem ist für die Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbaufläche auch die Erschließungsmöglichkeit von Bedeutung, da möglichst schnell Baurecht geschaffen werden soll um die aktuelle Anfrage nach Wohnbaufläche bedienen zu können.

Anhand der Bewertung können die Flächen in drei Kategorien gegliedert werden: ungeeignete Alternativfläche, Alternativfläche mit Bedingungen, geeignete Alternativfläche.

ungeeignete Alternativfläche

Fläche	Bruttofläche (m ²)	Nettobaufläche (m ²)	WE	Bemerkung (+ positiv, - negativ)
F1	41.367	33.094	44,1	- Eingliederungsmöglichkeit in Siedlungsstruktur - Erschließung aufwendig - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Lärmimmissionen Bahn (direkt angrenzend) und Gewerbe

Fläche	Bruttofläche (m²)	Nettobaufläche (m²)	WE	Bemerkung (+ positiv, - negativ)
F5	27.540	22.032	29,4	- Mit Landesfördergeldern hergestellter Natur- und Erlebnisbereich, Bebauung ausgeschlossen
F6	17.205	10.323	13,8	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Eingliederungsmöglichkeit in Siedlungsstruktur, - Lage hinter eindeutigem Ortsrand (Gehölze) - Hohe Lärmimmissionen (angrenzender Großbetrieb) - Erhaltenswertes Biotop+Wald(Abzug bei Nettobaufläche) - nasse Flächenabschnitte → hoher Aktivierungsaufwand
F11	27.322	21.858	29,1	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme - Entfernung zur allg. Bildungsstätte, Sportplatz und Freibad - Einbindung in Siedlungsstruktur nicht möglich - Entstehung Restackerfläche (neue Zuwegung nötig)
F12	40.610	32.488	43,3	+ Erschließung - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme - Einbindung in Siedlungsstruktur nicht möglich - Entstehung Restackerfläche (neue Zuwegung nötig) - Lärmimmissionen Bahn (direkt angrenzend)

Alternativfläche mit Bedingungen

Fläche	Bruttofläche (m²)	Nettobaufläche (m²)	WE	Bemerkung (+ positiv, - negativ)
F2	9.766	7.813	10,4	- Erschließung aufwendig - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen + Eingliederungsmöglichkeit in Siedlungsstruktur
F3	25.677	20.542	27,4	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme - Entfernung zu Bildung und Sport + Eingliederungsmöglichkeit in Siedlungsstruktur - Langfristige Nutzung durch landwirtschaftlichen Betrieb
F4	50.965	40.772	54,4	- Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme - Entfernung zur allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + Eingliederungsmöglichkeit in Siedlungsstruktur + Schaffung Ortsrand (teilw.) - sumpfige Flächen → hoher Aktivierungsaufwand
F6	3.900	3.750	5,0	- Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen + Eingliederungsmöglichkeit in Siedlungsstruktur, - Lage hinter eindeutigem Ortsrand (Gehölze)

Gut geeignete Alternativfläche

Fläche	Bruttofläche (m²)	Nettobaufläche (m²)	WE	Bemerkung (+ positiv, - negativ)
F7	17.205	8.100	10,8	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen + Eingliederung in Siedlungsstruktur (einreihige Bebauung, 8.100 m²) + Schaffung Ortsrand
F8	17.906	4.290	5,7	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen + Eingliederung in Siedlungsstruktur (einreihige Bebauung, 4.290 m²) + Berührung der Fläche bereits durch geplante Parkplatzausweisung
F9	64.910	51.928	69,2	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme - Entfernung zur deutschen Grundschule, Kindergarten, Sportplatz, Freibad + Entfernung zur dänischen Schule, Kindergarten, Sport + Eingliederung in Siedlungsstruktur + Schaffung Ortsrand
F10	56.950	45.560	60,7	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme - Entfernung zur allg. Bildungsstätte, Sportplatz, Freibad + Eingliederung in Siedlungsstruktur aber - nur bei gleichzeitiger Bebauung von F9, ansonsten nur einreihige Bebauung eingliederungsfähig + Schaffung Ortsrand

Prinzipiell sind alle Flächen der Kategorie „gut geeignete Alternativfläche“ und „Alternativfläche mit Bedingungen“ zur Umwandlung in Wohnbaufläche städtebaulich sinnvoll. Für die Betrachtung der nächsten 15 Jahre wurden allerdings nur die Flächen der Einstufung „gut geeignete Alternativfläche“ als „vorrangig zu aktivieren“ bewertet.

9.1 Rangfolge der vorrangig geeigneten Alternativflächen

Sortierung der Flächen, die mit „gut geeigneten Alternativfläche“ eingestuft werden, bezüglich ihrer Eignung als Wohnbaufläche:

Pos.	Fläche	WE	Bemerkung	Zugriffsmöglichkeit (kurzfristig)
1.	F7	10,8	• Keine negativen Aspekte bei einreihiger Bebauung	nein
1.	F8	5,7	• Keine negativen Aspekte bei einreihiger Bebauung	ja
3.	F9	69,2	• bedingt negativ ist die Entfernung zu einer von zwei allg. Bildungsstätten mit Sportplatz und Freibad, da die 1 km Grenze gerade überschritten wird.	ja

4.	F10	60,7	<ul style="list-style-type: none"> • Negativ ist die Entfernung zu einer von zwei allg. Bildungsstätten, Sportplatz und Freibad • Ausschöpfung der Fläche als Wohnbaufläche in Abhängigkeit zu dem Umgang mit der Fläche F9 	nein
----	-----	------	---	------

Die am besten geeigneten Flächen sind **F7 und F8**, da es hier keine Aspekte gibt, die gegen eine Wohnbebauung sprechen.

Aufgrund ihrer größeren Entfernung zu einer wichtigen Infrastruktureinrichtung, der einen von zwei allgemeinen Bildungsstätten (deutsche Grundschule und Kindergarten), befindet sich Fläche **F9** auf Position drei.

Fläche **F10** hat zusätzlich zu der negativ eingestuften Entfernung zur allgemeinen Bildungsstätte auch noch den Nachteil, dass ihre Nutzung stark abhängig ist von dem Umgang mit und der Ausschöpfung von Fläche F9. In der Einzelbetrachtung könnte sie nur geringfügig, einreihig entlang der Steege bebaut werden. Andernfalls würde sich die Fläche nicht organisch in die Siedlungsstruktur einbinden lassen. In diesem Fall wäre von einer Nettobaufläche von nur ca. 12.675 m² und damit von 16,9 WE (anstatt max. 60,7 WE) auszugehen. Aus diesem Grund befindet sich Fläche F10 auf Position vier.

9.2 Resümee Alternativflächen

Aktuell besteht ein akuter Bedarf an 36 Wohnbauflächen, dies entspricht etwa 43 WE (36 x 1,2 WE = 43 WE). Selbst bei Aktivierung der Flächen F7 für 11 WE und F8 für 6 WE sowie der prognostizierten, innerhalb der nächsten 5 Jahre zur Verfügung stehenden aktivierten Anteile der Innenentwicklungsflächen in Risum von 6 WE (s. Tabelle in Kap. 7), gibt es ein akutes Defizit in Risum von rund 20 WE (Nachfragewunsch in Risum zu bauen). Betrachtet man die für Risum prognostizierten, bzw. zugeteilten 60 WE in den nächsten 5 Jahren fehlen mind. 37 WE. Demnach wäre eine weitere Fläche zur Deckung des Bedarfs akut und kurzfristig nötig. Der Rangfolge entsprechend wäre dies die Fläche F9.

Nach Rücksprache mit den jeweiligen Grundstückseigentümern ist ein zeitnahe Zugriff auf die Flächen F7 und F10 nicht möglich. Da Fläche F8 den Bedarf an Wohneinheiten nicht decken kann, ist zusätzlich auf Fläche F9 auszuweichen, welche den gesamten akuten Bedarf an WE decken kann.

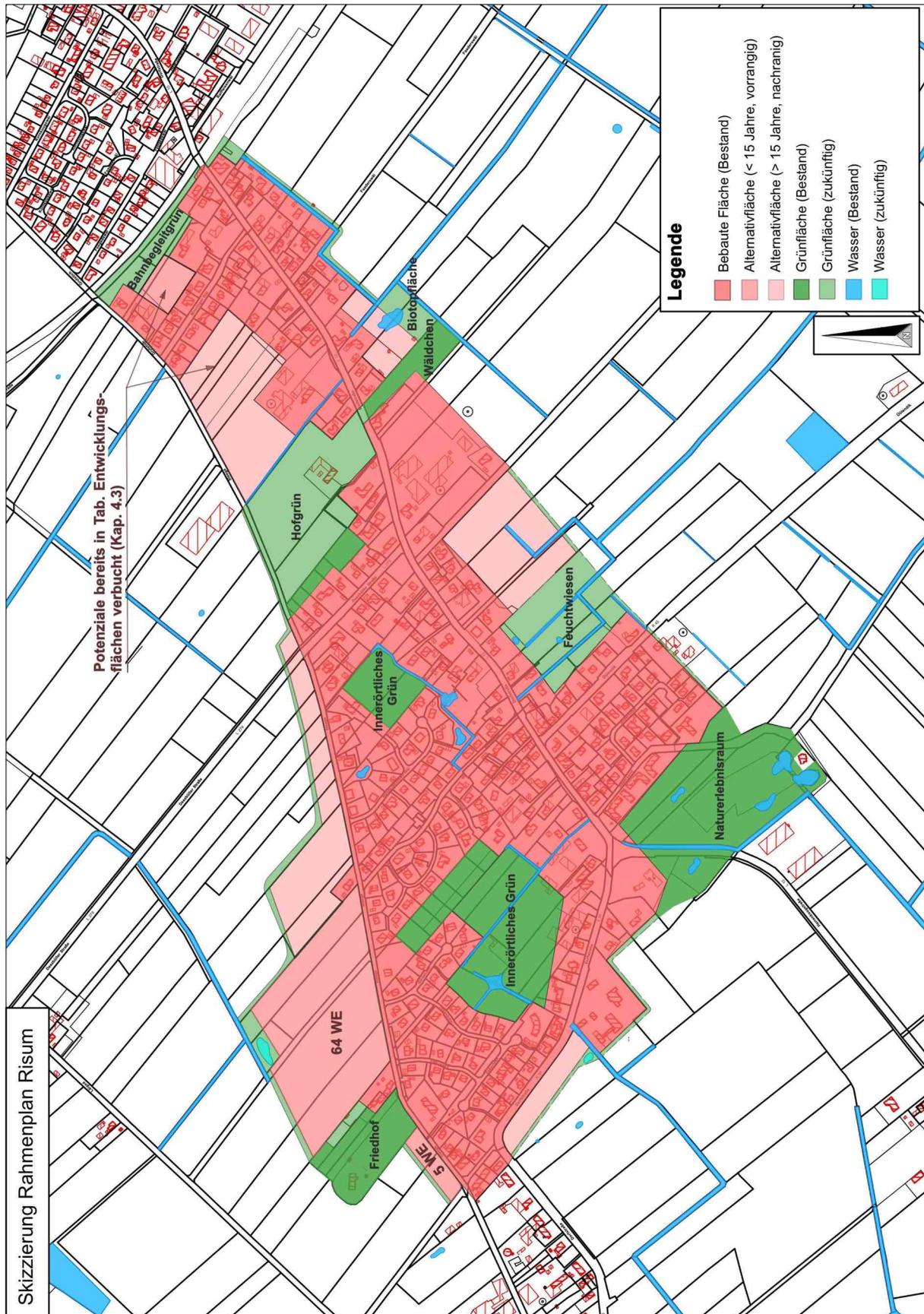
Für die Deckung des zukünftigen Bedarfs (s. Kap. 7) innerhalb der nächsten 15 Jahre sollte die Gemeinde dennoch versuchen, einen Zugriff auf die aktuell nicht verfügbaren Flächen zu erhalten.

10 Rahmenplan- Skizze Risum

In der Skizze „Rahmenplan Risum“ wird die zukünftige Ortsteilentwicklung als Szenario dargestellt. Es werden die Bestandsflächen gezeigt, potenzielle Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung (eingestuft nach Zeiträumen, < oder > 15 Jahre), sowie der Umgang mit innerörtlichen und ortsnahen Grünflächen.

Die für die Wohnbebauung als vorrangig geeignet eingestufte Flächen sind hellrot und mit Angabe der möglichen Wohneinheiten (WE) dargestellt. Flächen die als nachrangig geeignet einzustufen sind, werden im Plan hellrosa gezeigt. Die Auswahl der Flächen hat sich aus der Bewertung der Alternativflächen im Außenbereich, sowie in einem Fall aus der Bewertung der Innenbereich nahen Entwicklungsflächen ergeben (vgl. auch Kap. 9). Bei der Planung wurde auf eine organische Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur geachtet, sowie auf die Schaffung eines grünen Ortsrandes.

Charakteristisch für den Ortsteil Risum sind mehrere Grünflächen, in großen Teilen innerörtlich gelegen. Diese sind ortsprägend und sollen erhalten und um andere erweitert werden. Bestandsgrünflächen sind meist als solche bereits im F-Plan und in B-Plänen dargestellt. Sie sind in dunkelgrün gezeichnet. Flächen die zukünftig zusätzlich dauerhaft als Grünfläche erhalten bzw. erst neu geschaffen werden, sind blassgrün dargestellt.



11 Zusammenfassung

In Risum-Lindholm, einer Gemeinde mit 3.600 Einwohnern in Nordfriesland im städtischen Verdichtungsraum der Stadt Niebüll, besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Für die Gesamtgemeinde wurde ein Bedarf an gut 250 Wohneinheiten (WE) innerhalb der nächsten 15 Jahre ermittelt. Dabei ist die Zuwanderung/Geburtenüberschuss von ca. 200 Einwohnern (entspricht etwa 95 WE) für weniger als die Hälfte des Bedarfs verantwortlich. Wesentlich ist jedoch der „Auflockerungsbedarf“ aufgrund immer kleinerer Haushaltsgrößen. Es handelt sich um eine vorsichtige Prognose, da Risum-Lindholm entgegen dem Landestrend aufgrund einiger fördernder Faktoren zu einer der Gewinnergemeinden des demographischen Wandels im Landkreis gehört. Insbesondere auf Grund des andauernden Geburtenüberschusses und dem Verbleib vieler junger Menschen in der Region könnte der Einwohnerzuwachs deshalb auch höher als prognostiziert ausfallen.

Akut besteht die Nachfrage vor allem im Ortsteil Risum nach mindestens 36 Baugrundstücken.

Dem steht kurzfristig kein entsprechendes Angebot gegenüber, insbesondere wenn man die im F-Plan in den Hauptortsteilen Risum und Lindholm dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnungsbau und ihre Verfügbarkeit bzw. Realisierbarkeit berücksichtigt.

Da die Nutzung und Entwicklung der Innenpotenziale Vorrang vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat, wurde für die gesamte Gemeinde ein Flächenkataster erstellt. Hier wurde kartografisch und tabellarisch dargestellt, welche Potenziale in den einzelnen Ortsteilen in den nächsten 15 Jahren bestehen, bzw. sich aktivieren lassen.

Die Potenzialflächen wurden kategorisiert und bewertet. Wesentliche Kriterien waren die bauplanungsrechtliche Situation, ob nach § 34 BauGB oder einem rechtsgültigem B-Plan Baurechte bestehen oder eine Bauleitplanung erforderlich ist. Weitere wichtige Bewertungsaspekte waren die städtebauliche Situation mit unterschiedlicher Gewichtung der Ortsteile für eine Siedlungsentwicklung und Ausschlusskriterien aus naturschutzrechtlichen Gründen, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und aus eigentumsrechtlichen Gründen (Verfügbarkeit). Während die Verfügbarkeit für die größeren Flächen explizit abgefragt wurde, wurde für die kleinen Flächen und „klassischen“ Baulücken ein Wert der Aktivierung in Abhängigkeit zur Bautätigkeit ermittelt. Zur Ermittlung der möglichen WE auf den Potenzialflächen wurde die Nettobaufläche (nach Abzug für Erschließung, etc.) auf 1 WE je 750 qm umgerechnet.

Insgesamt wurden so 130 WE auf den Nettobauflächen aller Potenzialflächen ermittelt. Von diesen lassen sich abgeleitet von der Aktivierungsquote der letzten 5 Jahre 63 WE aktivieren. Bilanziert mit dem Bedarf an Wohneinheiten ergibt sich in der Gemeinde ein Defizit von 187 WE innerhalb der nächsten 15 Jahre. Bedeutsam ist dass der akute bis kurzfristige Bedarf bis 2019 besonders hoch ist (insbesondere ein aktueller Nachholbedarf in Risum).

Die Gemeinde möchte beide Hauptortsteile gleichberechtigt, möglichst nahe an den Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Aufenthaltsschwerpunkte entwickeln. Sie weicht damit, vor allem begründet durch die Analyse der Verteilung der Einrichtungen der Infrastruktur, von den Vorgaben des Regionalplans 2002 ab, der den Schwerpunkt der Entwicklung einseitig in Lindholm vorsah.

Eine Entwicklung von Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus in den kleineren Ortsteilen strebt die Gemeinde nicht an.

Der Ortsteil Lindholm wurde 2012 mit einer Wohnbaufläche bedient, so dass hier der Bedarf zunächst befriedigt werden konnte. Aufgrund des Nachholbedarfs, der sich in einer direkten

Nachfrage nach 36 Wohnbauflächen für Risum ausdrückt und der Tatsache, dass sich in diesem Ortsteil viel weniger Innerortsflächen aktivieren lassen, besteht hier mit ca. 110 WE ein höheres Defizit für die nächsten 15 Jahre als in Lindholm mit ca. 80 WE Defizit.

Eine Suche nach alternativen Flächen für den Wohnungsbau wurde daher detailliert in Risum durchgeführt. Insgesamt 12 Alternativflächen, die sich organisch in die Siedlungsentwicklung einfügen könnten, wurden überprüft und beschrieben.

Die Alternativflächen wurden vergleichend bewertet und tabellarisch in einer Rangfolge aufgeführt. Wie bei den innerörtlichen Potenzialen kam es aus städtebaulichen, naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen zu Auf- und Abwertungen bzw. auch (anteilig) zum Ausschluss. Vier der Flächen mit dem Potenzial für insgesamt knapp 150 WE wurden als vorrangig zu entwickeln eingestuft. Nur bei diesen Alternativflächen wurde die Verfügbarkeit abgefragt. Eine kurzfristige Zugriffsmöglichkeit gibt es nur für zwei Alternativflächen an der Gemeindestraße „Steege“ mit Raum für ca. 75 WE. Eingerechnet der 6 WE, die sich auf den Innerörtlichen Potenzialen in Risum kurzfristig realisieren lassen, könnte sich der ermittelte Bedarf für Risum von über 100 WE mit ca. 85 WE überwiegend decken lassen. Können keine weiteren Alternativflächen innerhalb der nächsten 10 Jahre aktiviert werden, bleibt ein Defizit von ca. 15 WE gegenüber dem ermittelten Bedarf in Risum bestehen.

Eine Rahmenplanskizze zeigt, wie sich die vorrangig guten und kurzfristig verfügbaren Alternativflächen in die gesamte Entwicklung des Ortes einschließlich der langfristig zu entwickelnden Alternativflächen und dauerhaft zu erhaltenden und zu entwickelnden „Grünflächen“ einfügen.

12 Quellenangaben

- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel November 2010: „Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen“
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Risum-Lindholm, 2005, einschließlich sämtlicher Änderungen bis 2013
- Landschaftsplan, 1998, einschließlich 1. Änderung 1999
- Bebauungspläne Nr. 1 bis 25, 1963 bis 2012
- Auszug Dorferneuerung Risum-Lindholm
- Architekten Contor, Itzehoe 1995: Stadt Niebüll, Stadtentwicklungsplanerisches Strukturkonzept
- Stadt und Raum Ausgabe 1 (2014): Jung und Alt in einer Gesellschaft des langen Lebens, S. 4 ff.
- www.deutschland123/risum-lindholm-gebäude-statistik
- www.hamburg.de/contentblob/potentiale-der-innenentwicklung-altona
- VDI-RL 3894, VDI-RL 3473, VDI-RL 3471
- Geruchsimmissions-Richtlinie „GIRL“
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft „TA-Luft“
- <http://daten.ktbl.de/gvrechner/gvHome.do#start>

Anlage

- Plan-Nr. 1 Übersicht Entwicklungspotenziale -Lindholm und Laamstich- M: 1 : 6.500
- Plan-Nr. 2 Übersicht Entwicklungspotenziale -Risum, „Bereich direkt südwestlich des Ortskerns Risums“ und Låiged- M: 1 : 6.500
- Plan-Nr. 3 Übersicht Entwicklungspotenziale -Wegacker/Kremperhaus, Klockries, Maasbüll und Legerade- M: 1 : 6.500
- Plan-Nr. 4 Übersicht Alternativflächen in Risum, M: 1 : 6.500

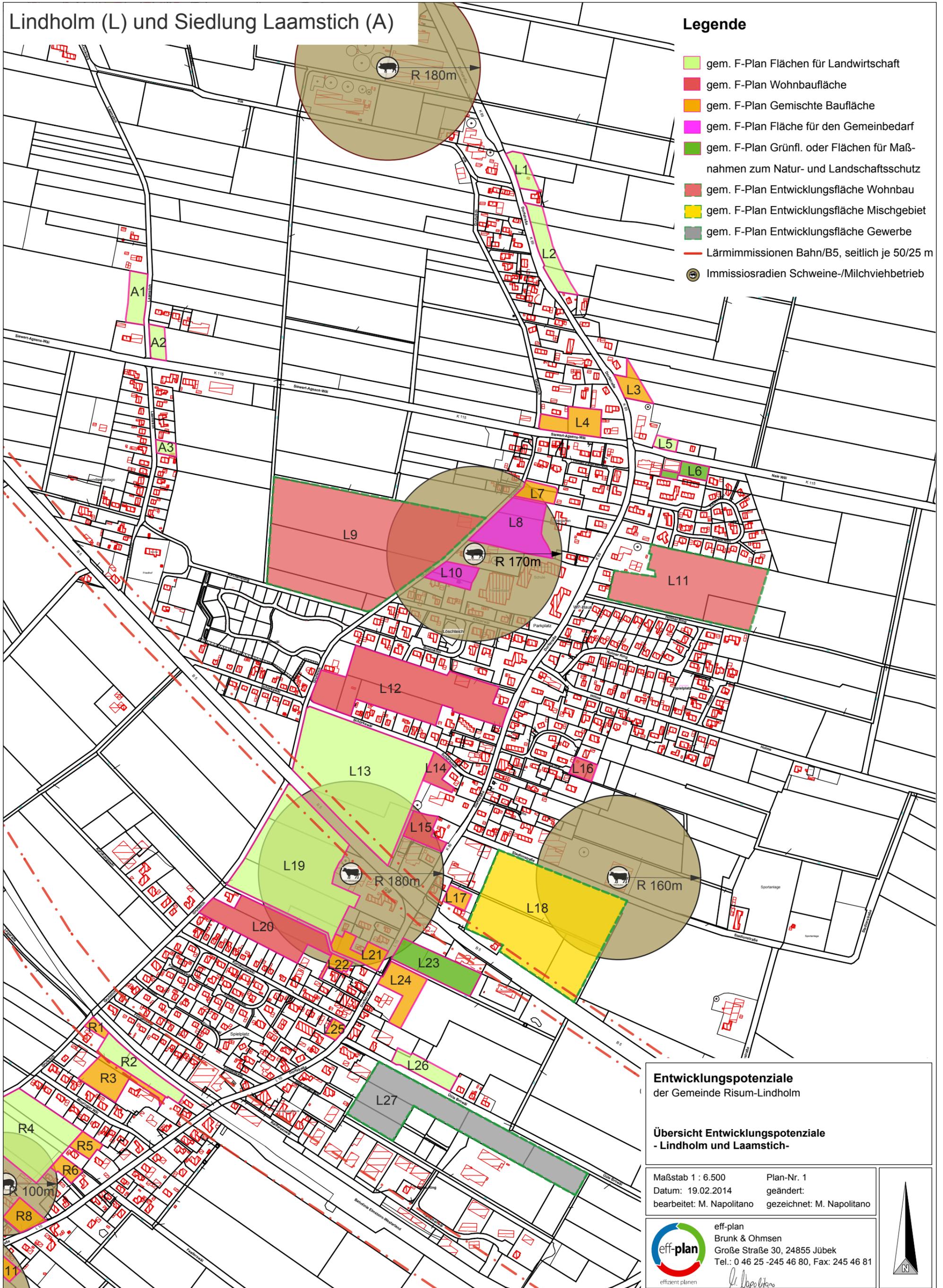
Aufgestellt: eff-plan, Große Straße 30, 24855 Jübek,
Oktober 2014

Dipl. Ing. Hansjörg Brunk

Lindholm (L) und Siedlung Laamstich (A)

Legende

- gem. F-Plan Flächen für Landwirtschaft
- gem. F-Plan Wohnbaufläche
- gem. F-Plan Gemischte Baufläche
- gem. F-Plan Fläche für den Gemeinbedarf
- gem. F-Plan Grünfl. oder Flächen für Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Wohnbau
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Mischgebiet
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Gewerbe
- Lärmimmissionen Bahn/B5, seitlich je 50/25 m
- ⊙ Immissiosradien Schweine-/Milchviehbetrieb



Entwicklungspotenziale der Gemeinde Risum-Lindholm

Übersicht Entwicklungspotenziale - Lindholm und Laamstich -

Maßstab 1 : 6.500 Plan-Nr. 1
 Datum: 19.02.2014 geändert:
 bearbeitet: M. Napolitano gezeichnet: M. Napolitano



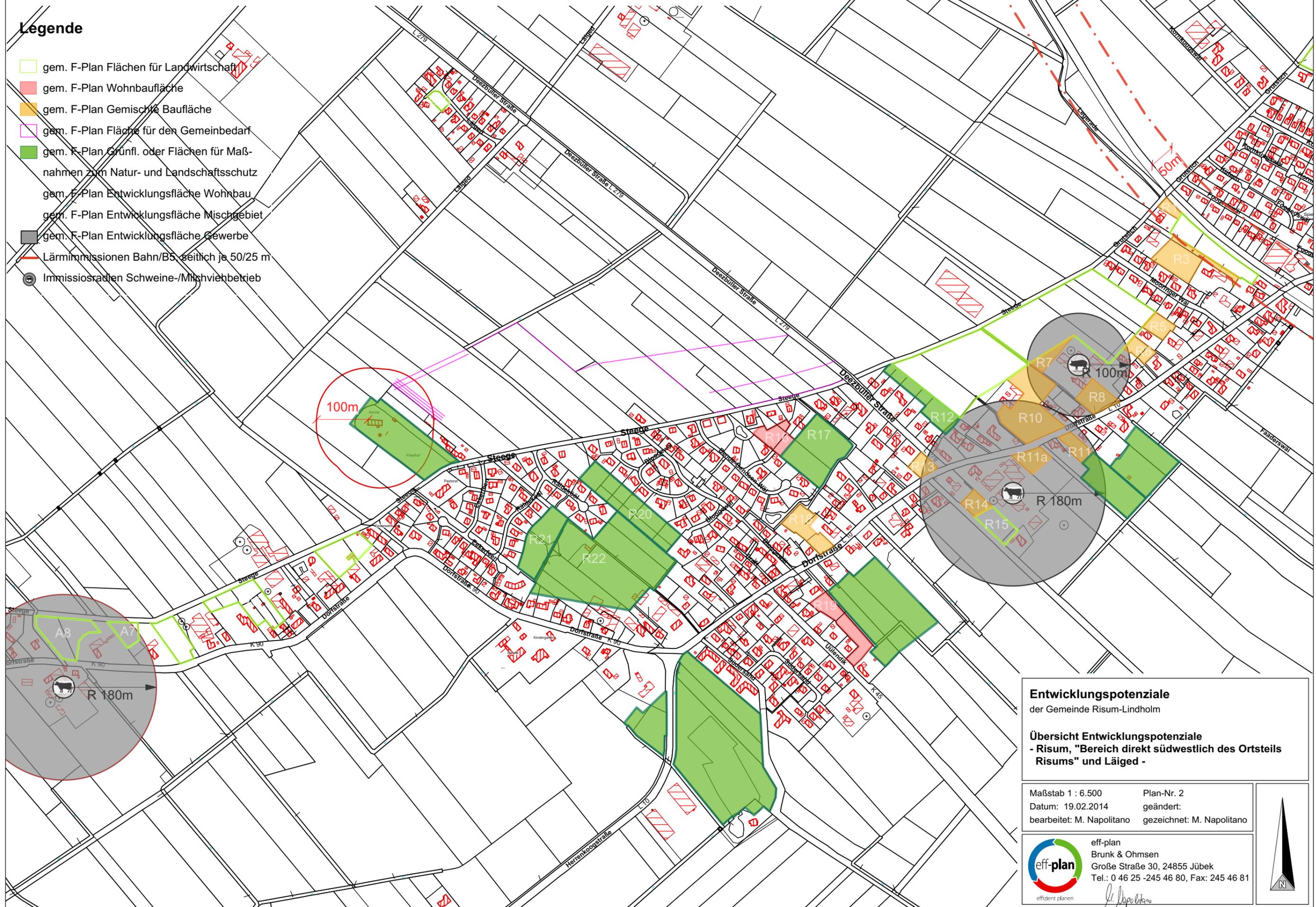
eff-plan
 Brunk & Ohmsen
 Große Straße 30, 24855 Jübek
 Tel.: 0 46 25 -245 46 80, Fax: 245 46 81



Risum (R), "Bereiche direkt südwestlich des Ortskerns Risums" (A) und Läiged (A)

Legende

- gem. F-Plan Flächen für Landwirtschaft
- gem. F-Plan Wohnbaufläche
- gem. F-Plan Gemischte Baufläche
- gem. F-Plan Fläche für den Gemeinbedarf
- gem. F-Plan Grünfl. oder Flächen für Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Wohnbau
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Mischgebiet
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Gewerbe
- Lärmimmissionen Bahn/B5 seitlich je 50/25 m
- Immissiosraden Schweine-/Milchviehbetrieb



Entwicklungspotenziale
der Gemeinde Risum-Lindholm

Übersicht Entwicklungspotenziale
- Risum, "Bereich direkt südwestlich des Ortsteils Risums" und Läiged -

Maßstab 1 : 6.500	Plan-Nr. 2
Datum: 19.02.2014	geändert:
bearbeitet: M. Napolitano	gezeichnet: M. Napolitano

eff-plan
Brunk & Ohmsen
Große Straße 30, 24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 -245 46 80, Fax: 245 46 81

Wegacker/Kremperhaus (W) und Klockries (K)



Maasbüll (M)



Legerade (A)



Legende

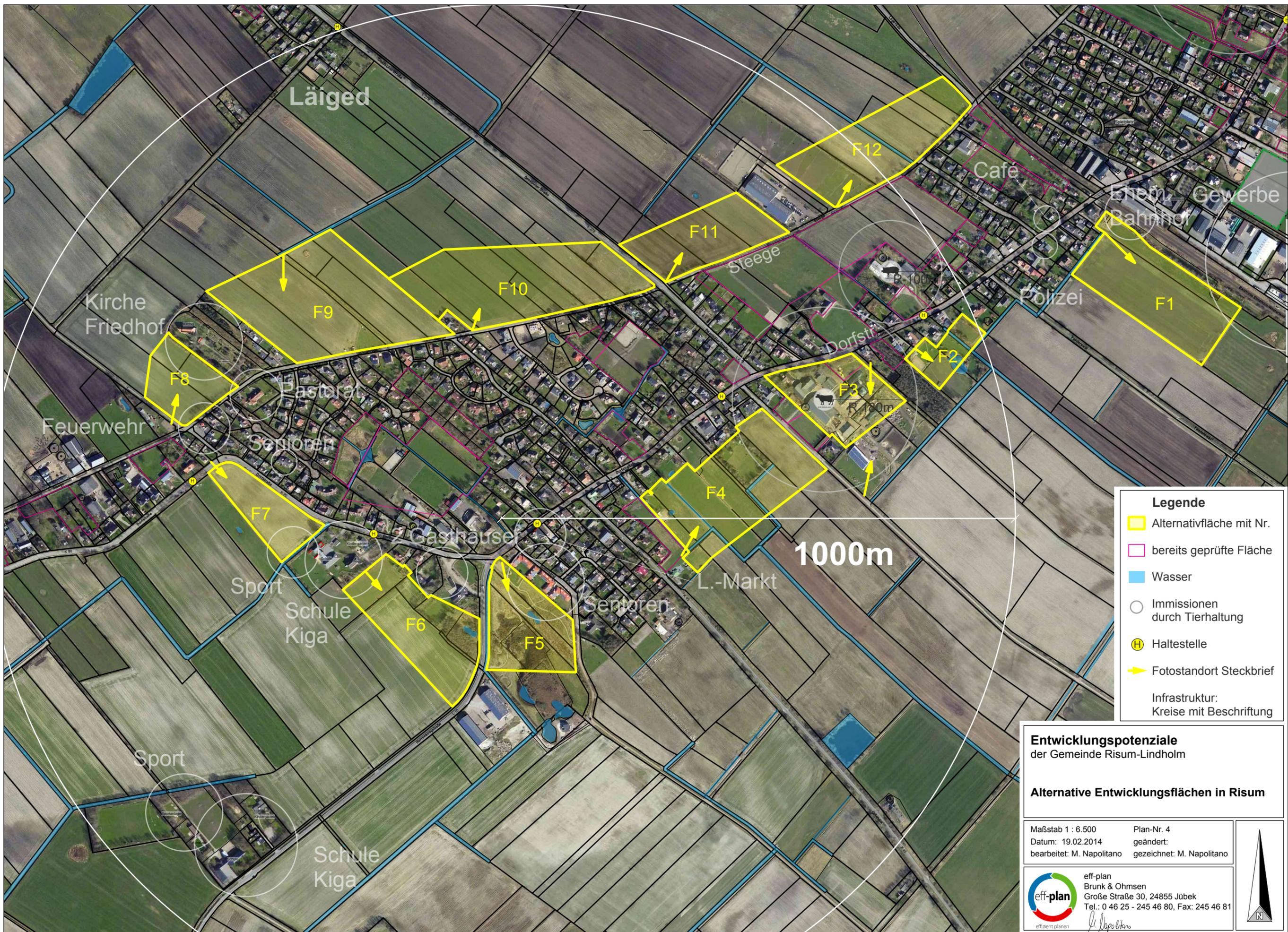
- gem. F-Plan Flächen für Landwirtschaft
- gem. F-Plan Wohnbaufläche
- gem. F-Plan Gemischte Baufläche
- gem. F-Plan Fläche für den Gemeinbedarf
- gem. F-Plan Grünfl. oder Flächen für Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Wohnbau
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Mischgebiet
- gem. F-Plan Entwicklungsfläche Gewerbe
- Lärmimmissionen Bahn/B5, seitlich je 50/25 m
- Immissiosradien Schweine-/Milchviehbetrieb

Entwicklungspotenziale
der Gemeinde Risum-Lindholm

Übersicht Entwicklungspotenziale
- Wegacker/Kremperhaus, Klockries, Maasbüll, Legerade -

Maßstab 1 : 6.500 Plan-Nr. 3
 Datum: 19.02.2014 geändert:
 bearbeitet: M. Napolitano gezeichnet: M. Napolitano

eff-plan
Brunk & Ohmsen
Große Straße 30, 24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 -245 46 80, Fax: 245 46 81



Legende

- Alternativfläche mit Nr.
- bereits geprüfte Fläche
- Wasser
- Immissionen durch Tierhaltung
- H Haltestelle
- Fotostandort Steckbrief

Infrastruktur:
Kreise mit Beschriftung

Entwicklungspotenziale
der Gemeinde Risum-Lindholm

Alternative Entwicklungsflächen in Risum

Maßstab 1 : 6.500	Plan-Nr. 4
Datum: 19.02.2014	geändert:
bearbeitet: M. Napolitano	gezeichnet: M. Napolitano

 <p>eff-plan Brunk & Ohmsen Große Straße 30, 24855 Jübek Tel.: 0 46 25 - 245 46 80, Fax: 245 46 81</p>	
---	---