

**Städteplanerische Gründe für eine Einbeziehung  
der Fläche südlich B-Plan Nr. 5b  
(umgrenzt von den Straßen Jaardenhuug und Bi Trentaft  
ohne die Fläche für den Gemeinbedarf/Versorgungsanlagen)  
in den B-Plan Nr. 5b**

**A) Darstellung im F-Plan**

Im F-Plan 2. Änderung ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

**B) Festsetzungen im B-Plan**

1)

Im B-Plan Nr. 3 ist derzeit WA I E mit GRZ 0,1 festgesetzt.

2)

Im B-Plan Nr. 5b 2. Änderung ist die Festsetzung SO (Dauerwohnen und Tourismus) I E mit GRZ 0,2 bis 0,3 geplant.

**C) Gründe für eine Erstreckung der südlichen Grenze des B-Planes Nr. 5b 2. Änderung auf die Flurstücke 45 und 43 (Jaardenhuug 18 und 20)**

1)

Die in der Begründung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 5b benannten Gründe sprechen dafür, auch diese beiden Flurstücke in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5b aufzunehmen, vornehmlich:

a)

Darstellungen im Regionalplan (Ordnungsraum für Tourismus und Erholung) und im Landschaftsplan (Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand);

b)

Im Gegensatz zum Gebiet Nr. 5b sieht der F-Plan für diese Flurstücke sogar bereits die Darstellung als Wohnbaufläche vor;

c)

Die Flurstücke 45 und 43 liegen städtebaulich in dem Gebiet, welches das vormalige Dorfgebiet (noch aktuelle Ausweisung B-Plan Nr. 5b und 5a) prägt. Die vormalige Einbeziehung dieser Flurstücke in den B-Plan Nr. 3 als „Ausläufer“ hebt diese Zuordnung künstlich auf. Mit Blick auf die westlich und südlich gelegenen Flächen für Gemeinbedarf und Versorgungsanlagen bleiben diese beiden Flurstücke artifizuell als „Insel“ zurück, ohne dass den Flurstücken ein eigenes städtebauliches Gewicht zukommen könnte. Beide Flurstücke stellen jedoch den südlichen Auslauf des (vormaligen) Dorfgebietes dar. So gehörte das Gasthaus „Altes Zollhaus“ als südlich im Dorf gelegen zum Dorf und Dorfleben.

d)

Die Einbeziehung sichert ebenso die Entwicklungsziele, die Grundlage der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5b sind. So die Erhaltung der Bevölkerungsstruktur und die Sicherung der Lebensqualität für Dauerwohner und Feriengäste.

e)

Die Einbeziehung der Flurstücke 45 und 43 rundet das Dorfgebiet nach Süden hin mit den dann zur Sicherung von Wohnen und Feriengästen greifenden Festsetzungen ab.

#### **D) Fazit**

Die Flurstücke 45 und 43 sollten daher als südliche Abrundung des Gebietes des B-Planes Nr. 5b in den B-Plan Nr. 5b aufgenommen und die dortigen Festsetzungen auf diese Flurstücke übertragen werden.

Henrik Osmers

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Husum, den 3.05.2021