



## Zeichenerklärung Darstellungen

### Planzeichen



### Erläuterungen

Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

### Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Gemischte Bauflächen § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB  
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Fläche für die Landwirtschaft § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

Fläche für die Abwasserbeseitigung - Kläranlage - § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Teiländerungsbereich

Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Vorfluter - Sielverband Barlt -

Archäologisches Denkmal D (1DSchG) - Warft -

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 15.11.1996 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.12.1997 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.02.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.1997 den Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 18.02.1998 bis zum 17.03.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.02.1998 durch Abdruck in den Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.06.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.06.1998 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.06.1998 gebilligt.

Barlt, den 06.07.1998

*M. Marx*  
Bürgermeister



8. Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig - Holstein vom 15.10.1998, Az.: IK 647-512 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. 11-51.6 (2. Fud.)

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.06.1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig - Holstein vom 15.10.1998 bestätigt.

10. Die Erteilung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.11.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mithin am 07.11.98 wirksam geworden.

Barlt, den 10.11.1998



*M. Marx*  
Bürgermeister

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barlt

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barlt

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Barlt verfügt über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein im Jahre 1975 genehmigt hat. Zwischenzeitlich ist der Flächennutzungsplan durch die 1. Änderung der städtebaulichen Entwicklung angepaßt worden.

Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzung für die weitere ortsplanerische und bauliche Entwicklung Rechnung.

### 2. Städtebauliche Entwicklung und Planungsziele der Gemeinde

Eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um auch weiterhin der fortschreitenden städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde vorbereitend Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde verfügt über 3 realisierte Bebauungspläne für eine Wohnbebauung.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, die Wohnbebauung im westlichen Anschluß der vorhandenen Bebauung in der bebauten Ortslage weiterzuentwickeln. Für Teilbereiche der Änderungsflächen soll eine verbindliche Bauleitplanung durchgeführt werden. Darüber hinaus sollen die Flächen für die Abwasserbeseitigung - Kläranlage - den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt werden.

#### 2.1 Wohnbauflächen - W - / gemischte Bauflächen - M - (Teiländerungsbereich 1)

Die vorhandenen Bebauungspläne 1 - 3 sind realisiert. Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr einen weiteren Bebauungsplan für eine Wohnbebauung aufzustellen. Für einen Teilbereich der Teiländerungsfläche 1 (südlicher Bereich) soll der Bebauungsplan Nr. 4 aufgestellt werden. Zur Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden neben den bebauten Grundstücken südlich der Straße Niendörp die z. Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen als

- Wohnbauflächen (W)

ausgewiesen. Der Entwurf zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 4) sieht die Erschließung der Altbebauung südlich der Straße Niendörp und 19 neue Baugrundstücke in eingeschossiger offener Bauweise in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vor. Der Bebauungsplan soll den überwiegen-

den Eigenbedarf für die nächsten 6 Jahre bis ca. zum Jahre 2004 decken. Für den darüber hinausgehenden Bedarf bis zum Jahre 2010 ist eine verbindliche Bauleitplanung nördlich der Straße Niendörp vorgesehen. Hier wird durch einen Bau- und Erschließungsträger beabsichtigt, einen Bebauungsplan für ein ökologisch orientiertes Wohnen mit der Möglichkeit der kunsthandwerklichen Tätigkeit für die Bewohner zu schaffen. Dabei soll durch Neu- und Umbaumaßnahmen insbesondere Mietwohnraum entstehen. Der Bebauungsplan soll zeitlich nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 (ca. 2004) verwirklicht werden. Für beide Baugebiete wird eine aufgelockerte Wohnbebauung in eingeschossiger offener Bauweise überwiegend mit „Einfamilienhauscharakter“ vorgesehen.

Bei den beabsichtigten Bebauungsplänen wird mit einer Zunahme von rd. 50 - 60 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahre 2010 gerechnet.

Bei der Ausweisung der Wohnbauflächen sind die Belange des Umweltschutzes für die vorhandene und künftige Wohnbevölkerung berücksichtigt worden. Es ist nicht zu erwarten, daß die künftigen Wohngebiete durch Immissionen, wie z. B. aus der Landwirtschaft, Gewerbe oder Verkehr unzumutbar beeinträchtigt werden. Die nordöstlich der Änderungsfläche gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe sind bzw. werden kurzfristig aufgegeben. Eine intensive Bewirtschaftung, insbesondere eine intensive Tierhaltung wird nicht mehr betrieben. Der unmittelbar nordöstlich an den in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4 gelegene landwirtschaftlichen Betrieb ist bereits aufgegeben worden.

Bezüglich der Lärmimmissionen durch die L 173 ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 eine Berechnung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - durchgeführt worden. Danach werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 - Teil 1 - zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Durch die Realisierung der künftigen Baugebiete auf den z. Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Schleswig-Holstein Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach dem LNatSchG so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Eingriffe sind vorrangig im Bauleitplan auszugleichen (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden Eingriffsminimierungen sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem erstellten Grünordnungsplan im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes berücksichtigt. Da die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vollständig im räumlichen Zusammenhang ermöglicht werden können und dies aus ökologischen Gründen auch nicht sinnvoll erscheint, beabsichtigt die Gemeinde, das verbleibende Ausgleichsdefizit durch eine freiwillige „Ersatzmaßnahme“ außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes zu kompensieren. Die Gemeinde Barlt stellt dafür zwei Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches für den Naturschutz zur Verfügung. Die vorgesehenen Biotopmaßnahmen werden nach dem Grünordnungsplan von der Gemeinde durchgeführt. In diesem

Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Maßnahme keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nach § 8 a BNatSchG darstellt. Den Grundstückseigentümern innerhalb des künftigen Bebauungsplanes Nr. 4 entstehen durch diese freiwillige Maßnahme der Gemeinde keine Kosten.

Mit der Umsetzung der Bebauungspläne verschiebt sich der Ortsrand von Barlt nach Westen. Die künftige Bebauung führt zu einer weiträumigen Abrundung der Ortslage. Die vorhandenen Grünbepflanzungen und die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehenen Bepflanzungen bilden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen auf Dauer die Eingrünung der Bebauung zur freien Landschaft (Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild).

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen grenzen unmittelbar an die vorhandene Bebauung westlich der L 173. Dieser Bereich der vorhandenen Ortslage, beidseitig der Dorfstraße (L 173) wird noch durch einen dörflichen Charakter mit landwirtschaftlichen Hofgrundstücken geprägt. Die landwirtschaftlichen Betriebe haben bzw. werden in absehbarer Zeit aufgegeben. Darüber hinaus sind in diesem Bereich beidseitig der L 173 auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Handwerksbetriebe untergebracht. Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die bebauten Flächen überwiegend als Dorfgebiete (MD) ausgewiesen. Aufgrund der Umstrukturierung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und der geplanten Wohnbebauung im westlichen Anschluß, werden für den Bereich zwischen der L 173 und der künftigen Wohnbaugebiete nunmehr

#### - gemischte Bauflächen (M)

ausgewiesen. Durch die Änderung der Bauflächen sollen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Neben dem Wohnen sollen auch die vorhandenen und künftige Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen entsprechen der vorhandenen und geplanten Nutzung. Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechend Mischgebiete (MI) festzusetzen. Die überwiegend eingeschossige offene Bauweise soll erhalten werden.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Barlt befindet sich in der Aufstellung und ist somit noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde hat im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes beim Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten gestellt.

## **2.2 Fläche für die Landwirtschaft / Fläche für die Abwasserbeseitigung - Kläranlage (Teiländerungsbereiche 2/3)**

Nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde war die gemeindliche Kläranlage innerhalb der Teiländerungsfläche 2 vorgesehen. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde eine Teichkläranlage östlich der Ortslage errichtet.

Die Flächen werden nunmehr entsprechend der Nutzung als

- Fläche für die Landwirtschaft (Teiländerungsfläche 2)
- Fläche für die Abwasserbeseitigung - Kläranlage - (Teiländerungsbereich 3)

ausgewiesen.

Die Teiländerungsfläche 3 ist so bemessen worden, daß Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Kläranlage gegeben sind.

Durch die „Umwidmung“ der Flächen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Bei etwaigen Erweiterungen der Kläranlage werden zeitgleich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt.

### 3. Denkmalschutz

Die Bauflächen des Teiländerungsbereiches 1 liegen im Bereich von mittelalterlichen Warften (s. Anlage zum vorliegenden Erläuterungsbericht). Im Bereich der Warftkörper selbst muß mit nicht tragfähigem Baugrund gerechnet werden. Der Aufbau der Warftkörper muß durch Archäologen dokumentiert werden, evtl. Funde - auch aus dem Randbereich der Warften - müssen sachgemäß geborgen werden. Es liegt im Interesse der Bauherren, möglichst frühzeitig zum Beginn größerer Erdarbeiten mit dem archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein, Schloß Anettenhöh, 24837 Schleswig, Tel.: 04621/387-34, oder mit Herrn Dr. Meier vom Forschungs- und Technologiezentrum Westküste, Werftstraße 10, 25761 Büsum, Tel.: 04834/6040 Verbindung aufzunehmen.

### 4. Erschließung der Bauflächen

Die künftigen Baugebiete sowie die Kläranlage werden an das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde angebunden.

### 5. Ver- und Entsorgung

Die künftigen Baugebiete werden an die vorhandenen Versorgungsanlagen innerhalb der angrenzenden Ortslage angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Barlt, den 06.07.1998



Gemeinde Barlt  
- Bürgermeister -

*M. Meier*

Anlage zum Erläuterungsbericht  
des Flächennutzungsplanes – 2. Änderung  
der Gemeinde Barlt



 Nr. 21–24 – Warften – archäologische Denkmäler  
(§ 1 DSchG)