

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **DER GEMEINDE DÖRPHOF**

#### **- BAUGEBIET ‚ALT DÖRPHOF‘ UND NEUBAU KINDERTAGESSTÄTTE -**

### **SCOPING**

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 6 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>TEIL 1 – B E G R Ü N D U N G</b> .....	<b>1</b>
<b>1      AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>1</b>
1.1     Lage des Plangebietes.....	1
1.2     Bestand.....	1
1.3     Grundlage des Verfahrens .....	1
1.4     Rechtliche Bindungen .....	2
1.4.1   Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	2
1.4.2   Regionalplan für den Planungsraum III, 2001.....	2
1.4.3   Flächennutzungsplan .....	2
1.4.4   Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020 .....	2
1.4.5   Landschaftsplan.....	2
1.4.6   Schutzverordnungen.....	3
<b>2      ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
2.1     Wohnbau .....	3
2.1.1   Standortalternativen für die Wohnbebauung .....	4
2.2     Kindertagesstätten .....	5
2.2.1   Standortalternativen für die Kindertagesstätten.....	6
<b>3      PLANINHALT</b> .....	<b>7</b>
3.1     Art der Nutzung.....	7
3.2     Verkehrliche Erschließung .....	7
3.3     Ver- und Entsorgung.....	8
3.4     Umweltbericht .....	8
3.5     Sonstige Hinweise .....	9
<b>4      FLÄCHENVERTEILUNG</b> .....	<b>10</b>
<b>TEIL 2 – U M W E L T B E R I C H T</b> .....	<b>11</b>
<b>1      Einleitung</b> .....	<b>11</b>
<b>2      Räumliche Ausgangssituation</b> .....	<b>11</b>
<b>3      Ökologische Ausstattung</b> .....	<b>11</b>
<b>4      Naturschutzfachliche Einordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>5      Vorgesehener Untersuchungsumfang</b> .....	<b>12</b>

### Anlage:

- Untersuchung zur Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen und potenziellen Wohnbauflächen in der Gemeinde Dörphof, Planungsbüro Springer, November 2018
- Bebauungskonzept B-Plan Nr. 5, Stand: Juli 2020

## TEIL 1 – B E G R Ü N D U N G

zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dörphof, Kreis Rendsburg-Eckernförde - "Baugebiet ‚Alt Dörphof‘" und Neubau Kindertagesstätte für ein Gebiet beidseitig der Straße ‚Alt Dörphof‘ und westlich der Ortslage Dörphof

### 1 AUSGANGSSITUATION

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Dörphof beidseitig der Straße ‚Alt Dörphof‘ und westlich der Bebauung an der Kreisstraße K 63 (Dorfstraße). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Westen und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Osten durch die Bebauung an der Dorfstraße.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3,43 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Knicks begrenzen das nördliche Plangebiet in Richtung Westen. Entlang der das Plangebiet querenden Gemeindestraße ist eine Reihe aus Pappeln vorhanden. Die östlich angrenzenden Wohngrundstücke sind durch Zäune und gepflegte Hecken vom Planbereich abgegrenzt.

Das Gelände verläuft recht eben und weist Höhen zwischen 8 m üNN im Südwesten und 11 m üNN im Nordwesten auf.



#### 1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dörphof hat am 09.07.2020 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Planbereich in der Gemeinde Dörphof wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als dünnbesiedeltes, abgelegenes Gebiet im ländlichen Raum sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

In Entwurf zur Fortschreibung des LEP (2018) sind für den Plangeltungsbereich keine vom LEP 2010 abweichenden Darstellungen vorhanden.

### 1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001

Gem. **Regionalplan** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) befindet sich der Planbereich in einem Wasserschutzgebiet.

Gem. 3. Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes, **Sachthema Windenergie**, für den neuen Planungsraum II (2020) befinden sich die nächsten Vorranggebiete für Windkraftanlagen in einer Entfernung von mind. 6,9 km südlich des Plangebietes.

### 1.4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörphof ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Dörphof plant parallel die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 6 für jeweils die nördliche und die südliche Teilfläche des Plangeltungsbereiches dieser F-Plan-Änderung. In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 6 überplant die nördlichen Flächen als Fläche für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5) mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘. Diese Festsetzungen weichen damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die damit notwendige 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Inhaltlich werden die Bebauungspläne damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 1.4.4 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020

In den Karten 1 bis 3 des **Landschaftsrahmenplans** (LRP) für den neuen Planungsraum II (2020) finden sich für das Plangebiet keine Darstellungen.

### 1.4.5 Landschaftsplan

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Dörphof sind die damals vorhandenen Nutzungen (Acker) und die Knicks dargestellt. Im Entwicklungsplan finden sich für das Plangebiet keine Darstellungen.

### 1.4.6 Schutzverordnungen

Innerhalb des Plangebietes gelten Schutzverordnungen und der Schutz aus unterschiedlichen Gesetzen. Stichpunktartig sind hier zu nennen:

- Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind nicht gegeben.
- Knicks sind nach § 21 LNatSchG geschützt.
- Die nächstgelegenen **FFH-Gebiete** sind das ca. 1,7 km südlich gelegene Gebiet 1425-301 „Karlsruher Holz“, das FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ ca. 2,2 km westlich sowie das Gebiet 1326-301 „NSG Schwansen-er See“ ca. 2,4 km östlich des Plangebietes.

## 2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Dörphof möchte zwei Bereiche am westlichen Ortsrand von Dörphof baulich entwickeln. Im Norden des Plangebietes ist der Bau von zwei mehrzügigen Kindertagesstätten des Kindertagesstättenverbandes Nordschwansen geplant. Im Süden soll eine wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Dörphof erfolgen. Mit der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der parallel aufgestellten Bebauungspläne Nr. 5 und 6 sollen auf dem insgesamt ca. 3,43 ha großen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Hierbei erfolgt die Umsetzung der drei genannten Planverfahren insofern parallel, dass die Pläne inhaltlich aufeinander abgestimmt sind. Zeitlich werden die beiden Bebauungspläne jedoch erst im Laufe des F-Plan-Änderungsverfahrens ins Verfahren gesetzt, um insbesondere für die KiTas die konkreten Architektenpläne und die Anforderungen gem. Kindertagesstättengesetz im Bauleitplanverfahren berücksichtigen zu können.

### 2.1 Wohnbau

In der Gemeinde Dörphof besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum. Die verfügbaren Wohnbauflächen sind fast vollständig bebaut. Um kontinuierlich die Nachfrage bedienen zu können, möchte die Gemeinde weitere Wohnbauflächen in zentrumsnaher Lage entwickeln und so eine ausgeglichene Angebots- und Nachfragesituation erreichen. Dörphof hat sich in den vergangenen Jahren als attraktiver Wohnstandort mit gesicherter Grundversorgung einen guten Namen gemacht. Die stetige Nachfrage nach Baugrundstücken ist ein klarer Beleg hierfür.

Im Bebauungskonzept des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 5 sind derzeit 23 Grundstücke mit Größen zwischen 750 m<sup>2</sup> und 910 m<sup>2</sup> projektiert; wobei die überwiegende Anzahl der Baugrundstücke 780 m<sup>2</sup> bis 840 m<sup>2</sup> groß vorgesehen sind.

Der Planbereich grenzt hierbei südlich und südwestlich an die Bebauung der Dorfstraße an und erweitert mit einer Größe von ca. 2,34 ha den Siedlungsbereich Dörphofs angemessen und zentrumsnah. Durch den Bau der KiTas im Norden und das neue Baugebiet im Süden wird die Ortsmitte gestärkt, in der zuletzt ein Ärztehaus in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet entstanden ist.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Dörphof stellt sich gem. der Untersuchung zur wohnbaulichen Entwicklung aus dem November 2018, aktualisiert 2020, wie folgt dar:

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Dörphof (2017 bis 2030)

Wohnungsbestand am 31.12.2017	400 WE
abzüglich Wochenendwohnen im B-Plan 1 (12 WE)	388 WE
Nach LEP 2018 von 2017 bis 2030 anzusetzen (10 %)	39 WE
Baufertigstellungen 2018 bis 2019	5 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung vorauss. 2020)	1 WE
<u>abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich (Typ A)</u>	<u>3 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2030	30 WE

Über den Bebauungsplan Nr. 5 sollen ca. 23 Wohngrundstücke jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen. Somit wird hier Baurecht für maximal 46 Wohneinheiten geschaffen. Diese Festsetzung überschreitet den aufgezeigten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 30 WE. Die Gemeinde geht aufgrund der Erfahrung der vergangenen Jahre aus der Gemeinde selbst und aus den zuletzt abgeschlossenen Baugebieten aus ähnlichen Gemeinden im Amt Schlei-Ostsee sowie aufgrund der derzeit konkret vorliegenden Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung davon aus, dass sich im Plangebiet überwiegend klassische Einfamilienhäuser mit je einer Wohneinheit entwickeln werden und dass auf höchstens 6 – 7 Grundstücken eine zweite Wohneinheit für Dauerwohnen entstehen wird (dies entspricht für das gesamte Plangebiet einem Faktor von ca. 1,3 WE je Baugrundstück), sodass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes dennoch eingehalten werden kann.

### **2.1.1 Standortalternativen für die Wohnbebauung**

Die Gemeinde Dörphof hat sich im Vorwege intensiv mit den Möglichkeiten der weiteren wohnbaulichen Entwicklung auseinandergesetzt. Hierzu wurden zunächst alle Möglichkeiten einer Bebauung im Innenbereich erfasst und bewertet. Damit folgt die Gemeinde dem Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung', der sowohl im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein als auch im Baugesetzbuch verankert ist. Diese Innenentwicklungsanalyse hat gezeigt, dass im Innenbereich nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind bzw. entwickelt werden können. Daraufhin hat die Gemeinde beschlossen, unterschiedliche Flächen im bisherigen Außenbereich auf ihre Eignung als Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung zu untersuchen. Insgesamt wurden zwölf Bereiche ermittelt, auf denen grundsätzlich eine Wohnbebauung denkbar wäre.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass sich vier Flächen im Gemeindegebiet aus städtebaulicher Sicht besonders für eine weitere Wohnbebauung eignen würden.

Im Anschluss an diese Untersuchung hat sich die Gemeinde Dörphof intensiv bemüht, die aus städtebaulicher Sicht besten Flächen für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu sichern. Dies ist für die untersuchte Fläche Nr. E III gelungen, die nun über den Bebauungsplan Nr. 5 entwickelt wird. Die übrigen Flächen, die aufgrund der Darstellungen im F-Plan als Wohnbauflächen sogar noch etwas besser geeignet wären, stehen nicht für eine Bebauung zu Verfügung, da die Flächeneigentümer die Flächen langfristig für ihre landwirtschaftlichen Betriebe benötigen.

Die Lage des Plangebietes an der Kreisstraße K 63 und der Gemeindestraße ‚Alt-Dörphof‘ bietet die Möglichkeit, die neue Bauflächen an bestehende Bebauung anzubinden und so eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches mit Nähe zur Ortsmitte zu schaffen.

Die Ortslage Schuby wurde in die Flächenauswahl mit einbezogen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Nähe zur Infrastruktur der Gemeinde Karby (z. B. Schule), wurde Dörphof für eine Wohnungsbauentwicklung bevorzugt.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen, solche Flächen am westlichen Ortsrand Dörphofs auszuweisen. Durch die Wohnlage am Ortsrand und die relativ großen Grundstücksflächen mit Einzel- und Doppelhausbebauung wird hier ein ansprechendes Umfeld geschaffen.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde dem in Ziffer 2.7 LEP 2010 dargelegten Grundsätzen für eine geordnete, unter städtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Aspekten verträgliche Siedlungsentwicklung, wonach u.a. neue Bauflächen an vorhandene Siedlungsbereiche anzubinden sind.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde außerdem den in Ziffer 3.9 des Entwurfs zur Fortschreibung des LEP (2018) dargelegten Grundsätzen, wonach neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden sollen.

## **2.2 Kindertagesstätten**

Am 1. März 2019 wurde durch die amtsangehörigen Gemeinden Brodersby, Dörphof, Karby und Winnemark der KiTa-Verband Nordschwansen gegründet. Die vier Gemeinden hatten vorher einen Finanzierungsvertrag mit der ev.-luth. Kirchengemeinde Karby über die beiden bestehenden evangelischen Kindertagesstätten. Diese beiden Kitas („Sternschnuppe“ und „Pezzettino“), die räumlich nah beieinander in Karby untergebracht sind, wurden zum 01.08.2019 vom Zweckverband als Träger übernommen, um den Verband als „Alleinentscheider“ einzusetzen und zu vermeiden, dass der Verband die Kitas nur zu einem Großteil finanziert und kaum Mitspracherecht hat. Beide Einrichtungen haben ihren Namen behalten und auch das Personal wurde komplett übernommen. Die vier Gemeinden stehen in einem räumlichen Zusammenhang, so war dieses Vorgehen unstrittig.

Da beide bestehenden Einrichtungen jedoch nicht den Standard des Kindertagesstättengesetzes erfüllen (zu wenig und zu kleine Räumlichkeiten etc.), musste über Umbau- oder Neubau-Maßnahmen nachgedacht werden. Das Gebäude der KiTa „Pezzettino“ ist momentan gemietet, da es ein kirchliches Gebäude ist; die Nachnutzung obliegt der Kirchengemeinde. Die KiTa „Sternschnuppe“ befindet sich in einem kommunalen Gebäude, jedoch auf einem Grundstück mit Erbbaurecht; das Gebäude ließe sich nicht wirtschaftlich den Auflagen entsprechend umbauen und erweitern.

Aufgrund der ungewissen Entwicklung der Kinder-Zahlen und des Bedarfs an KiTa-Plätzen im Verbandsgebiet, sollen weiterhin zwei getrennte Einrichtungen mit jeweils 2 Gruppen ge-

führt werden. Durch zwei separate Kindertagesstätten kann in der Zukunft, falls weniger Bedarf an KiTa-Plätzen vorherrscht, die Umnutzung eines der beiden Gebäude durchgeführt werden. Dies gestaltet sich schwieriger, wenn nur ein vierzügiger Kindergarten gebaut würde. Durch die räumliche Trennung ermöglicht sich zudem die Umsetzung von unterschiedlichen Konzeptionen in den einzelnen KiTas, sodass dann individueller auf die Elternschaft eingegangen werden kann. Es wird ein breitgefächertes Angebot an Betreuungsleistungen angestrebt, das in zwei getrennten Einrichtungen besser umgesetzt werden kann.

Aus diesen Gründen hat sich der KiTa-Verband Nordschwansen zum Bau von zwei neuen, den aktuellen Anforderungen entsprechenden Einrichtungen entschlossen.

Im Norden des Plangeltungsbereiches dieser F-Plan-Änderung soll eine ca. 9.000 m<sup>2</sup> große Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ dargestellt werden. Diese Fläche ist groß genug, um ggf. beide Einrichtungen im Planbereich nebeneinander unterzubringen, sodass je KiTa ca. 4.500 m<sup>2</sup> Fläche für Gebäude, Außenanlagen, Eingrünung und Parkplätze zur Verfügung stehen würden.

Über den Bebauungsplan Nr. 6 soll zunächst voraussichtlich nur eine der beiden KiTas umgesetzt werden. Gleichzeitig soll eine Fläche für die 2. Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan vorbereitet werden, für den Fall, dass die derzeit intensiv betriebene Standortalternativenprüfung für die 2. Einrichtung keine geeigneten Ergebnisse liefern sollte.

Der Planbereich grenzt nicht unmittelbar an die bestehende Siedlung, sondern lässt zur benachbarten gewerblich genutzten Fläche eine Lücke von ca. 10m, die derzeit noch als Zufahrt zur dahinterliegenden Ackerfläche benötigt wird. Nach Aufgabe der Nutzung des Nachbarfläche durch die HaGe soll dieser Bereich umgenutzt werden. Auch eine verkehrliche Entlastung der Verkehrsführung der Straße ‚Alt Dörphof‘ ist dann geplant, um die Gefahrenstelle am Einmündungsbereich in die Dorfstraße K 63 aufzuheben. Diese Planungen sind noch nicht hinreichend konkret, um in dieser F-Plan-Änderung Berücksichtigung zu finden.

### **2.2.1 Standortalternativen für die Kindertagesstätten**

Da die beiden bestehenden Einrichtungen derzeit im Ortsteil Karby räumlich nah beieinander liegen, sollten ursprünglich auch die beiden neuen Kindertagesstätten in Karby errichtet werden.

In Karby wurde eine Fläche neben der Grundschule untersucht, die sich zwar durch ihre räumliche Nähe zum heutigen KiTa-Standort und zur Grundschule sehr gut eignen würde, die sich jedoch aufgrund der angespannten Verkehrssituation (Holen und Bringen der KiTa- und Schulkinder sowie Parken von Lehrkräften und KiTa-Personal) als ungeeigneter KiTa-Standort erwiesen hat. Überdies wird diese voraussichtlich für einen Schulanbau benötigt.

Weiterhin wurde versucht, eine Fläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Karby angrenzend an den dort vorhandenen Spielplatz in Verbindung mit einer Überplanung des Spielplatzes zu nutzen. Diese Fläche steht jedoch nicht mehr zur Verfügung, da eine konkrete Verkaufsanbahnung an einen Dritten schon vor der Standortprüfung angebahnt wurde und inzwischen abgeschlossen ist.



Eine weitere Freifläche am Südhang in Karby steht ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Weitere Flächen, die sich für den Bau einer Kindertagesstätte eignen würden, werden durch den Kindertagesstätten-Verband aktuell umfassend geprüft. Ein Ergebnis steht noch aus.

Als 2. Option wurde die Gemeinde Dörphof, als einwohnerstärkste der vier Gemeinden gewählt, auch weil Dörphof und Karby aneinander grenzen und annähernd zu einer Siedlung zusammengewachsen scheinen.

In Dörphof war durch die Ermittlung der Verfügbarkeit der wohnbaulichen Entwicklungsflächen bereits bekannt, auf welche Flächen die Gemeinde Kaufoptionen anmelden könnte. Insofern hat sich sehr schnell der Standort nördlich der Straße ‚Alt Dörphof‘ und westlich des HaGe-Umschlagplatzes als geeignet erwiesen. Dieser Standort liegt sehr zentral an der Ortsmitte Dörphofs und ebenfalls in der Nähe des Ortseinganges zu Karby. Die überplante Fläche wurde im Rahmen der Siedlungsentwicklungsanalyse als nur bedingt für die Wohnbebauung geeignet eingestuft, da die Immissions-Situation durch den angrenzenden, noch unregelmäßig genutzten Umschlagplatz eine Wohnnutzung einschränkt. Diese Einschränkungen sind für Flächen des Gemeinbedarfes weiter gefasst, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden. Mittelfristig ist mit der Aufgabe des Betriebsstandortes der HaGe zu rechnen, sodass die Immissionen dann komplett entfallen.

Die Lage nördlich des geplanten Neubaugebietes macht sowohl das Baugebiet als auch den KiTa-Standort attraktiver und bedingt eine gegenseitige Begünstigung.

Da im Verbandsgebiet derzeit keine weiteren geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, die räumlich in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung und in ausreichender Größe für den Bau einer KiTa mit Außenanlagen geeignet wäre, hat sich der KiTa-Verband entschieden, beide Einrichtungen unmittelbar nebeneinander in Dörphof über die Ausweisung im Flächennutzungsplan vorzubereiten. Die Gemeinde Dörphof unterstützt dieses Vorhaben.

Die Planung entspricht aus Sicht der Gemeinde dem in Ziffer 4.3 LEP 2010 und in Ziffer 5.2 des Entwurfes zur Fortschreibung des LEP (2018) dargelegten Grundsätzen für die Entwicklung der Daseinsvorsorge, wonach u.a. in allen Gemeinden ein bedarfsgerechtes Angebot an Plätzen in Kindertageseinrichtungen zur Verfügung stehen soll.

### **3 PLANINHALT**

#### **3.1 Art der Nutzung**

Die Bauflächen im Norden werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindertagesstätte‘ dargestellt. Für die südlichen Planbereichsflächen erfolgt die Darstellung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W). Diese Darstellungen entsprechen den o.g. gemeindlichen Zielen für dieses Plangebiet.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße ‚Alt Dörphof‘, die den Plangeltungsbereich in Ost-West-Richtung quert.

Die Fläche für Gemeinbedarf ‚Kindertagesstätte‘ ist unmittelbar über diese bestehende Straße verkehrlich erschlossen.

Die Anbindung der geplanten Wohnbaugrundstücke im südlichen Planbereich erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraße, die in einem großen Bogen von Norden durch das Plangebiet bis zur Kreisstraße K 63 im Südosten geführt und an diese angebunden wird. Diese Anbindung wird entsprechend der verkehrlichen Erfordernisse ausgebaut. Der Ausbau erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Rendsburg.

Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes v. Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Kreisstraße 63 nicht errichtet oder vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Ferner dürfen von den Baugrundstücken keine direkten Zufahrten oder Zugänge zur freien Strecke der K 63 angelegt werden.

Zur Sicherung der Anbauverbotszone entlang der K 63 wird im Flächennutzungsplan in diesen Bereichen eine öffentliche Grünfläche ‚Straßenbegleitgrün‘ dargestellt.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Strom und Gas versorgt.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Mittelschwansen sichergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem in die Kläranlage der Gemeinde Dörphof.

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht versickert werden. Im weiteren Planverfahren wird ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt und mit der unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmt.

Die Müllabfuhr obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und wird von privaten Unternehmen wahrgenommen.

Der Feuerschutz wird in der Gemeinde Dörphof durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten.

### **3.4 Umweltbericht**

Zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dörphof wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet.

## 3.5 Sonstige Hinweise

### Denkmalschutz

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### Immissionsschutz

Nordöstlich grenzt ein bestehender, noch unregelmäßig genutzter Umschlagplatz der HaGe an den Plangelungsbereich. Im Laufe des Planverfahrens werden die Immissionen aus dieser Nutzung auf das Plangebiet untersucht.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

### Kampfmittel

Gemäß der Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV SH 2012) gehört die Gemeinde Dörphof nicht zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwurfgebieten. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### Bodenschutz

Allgemein:

- Beachtung der DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial'
- Der Beginn der Arbeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens 1 Woche vorab mitzuteilen.

Vorsorgender Bodenschutz:

- Die Häufigkeit der Fahrzeugeinsätze ist zu minimieren und soweit möglich an dem zukünftigen Verkehrsnetz zu orientieren.
- Bei wassergesättigten Böden (breiig/flüssige Konsistenz) sind die Arbeiten einzustellen.

Bodenmanagement:

- Oberboden und Unterboden sind bei Aushub, Transport, Zwischenlagerung und Verwertung sauber getrennt zu halten. Dies gilt gleichermaßen für den Wiederauftrag / Wiedereinbau.
- Bei den Bodenlagerflächen sind getrennte Bereiche für Ober- und Unterboden einzurichten. Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig.
- Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnahe einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Hinweis:

Für eine gegebenenfalls notwendige Verwertung von Boden auf landwirtschaftlichen Flächen ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## 4 FLÄCHENVERTEILUNG

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,43 ha mit folgender grober Unterteilung:

Fläche für Gemeinbedarf ‚KiTa‘	ca. 0,97 ha
Wohnbaufläche	ca. 2,34 ha
Grünflächen ‚Straßenbegleitgrün‘	ca. 0,12 ha

## **TEIL 2 – U M W E L T B E R I C H T**

### **1 Einleitung**

Für das Scopingverfahren gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen dieses Planverfahrens eine Beschreibung der räumlichen Ausgangssituation und eine Beschreibung der ökologischen Ausstattung sowie der Umgebung des Planbereichs vorgelegt. Bezüglich der Beschreibung der Planung wird auf das Kapitel 2 im Teil 1 - Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### **2 Räumliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße 203 am südwestlichen Rand der Ortschaft Dörphof in der Gemeinde Dörphof im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 22/18, 33/34 sowie 71/4 der Flur 2, Gemarkung Dörphof.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine Ackerfläche‘,
- im Osten durch vorhandene Bebauung sowie die ‚Dorfstraße‘,
- im Süden und Westen durch weitere Ackerflächen.

Die Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3,43 ha. Das Relief im Plangebiet ist eben ausgeprägt. Die Geländehöhe liegt zwischen 8 und 11 m über NN.

### **3 Ökologische Ausstattung**

Der Geltungsbereich wird weitestgehend als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die asphaltierte Straße ‚Alt Dörphof‘ quert den Geltungsbereich in Ost-West-Ausrichtung. Nördlich dieser Straße stocken elf straßenbegleitende Hybrid-Pappeln. Die Ackerfläche nördlich der Straße wird durch einen Knick, auf dem Zitter-Pappel, Schlehe, Stiel-Eiche und Brombeere stocken, nach Westen begrenzt. Die Ackerfläche südlich der Straße ‚Alt Dörphof‘ wird zur östlich angrenzenden Wohnbebauung hin durch angepflanzte Hecken begrenzt.

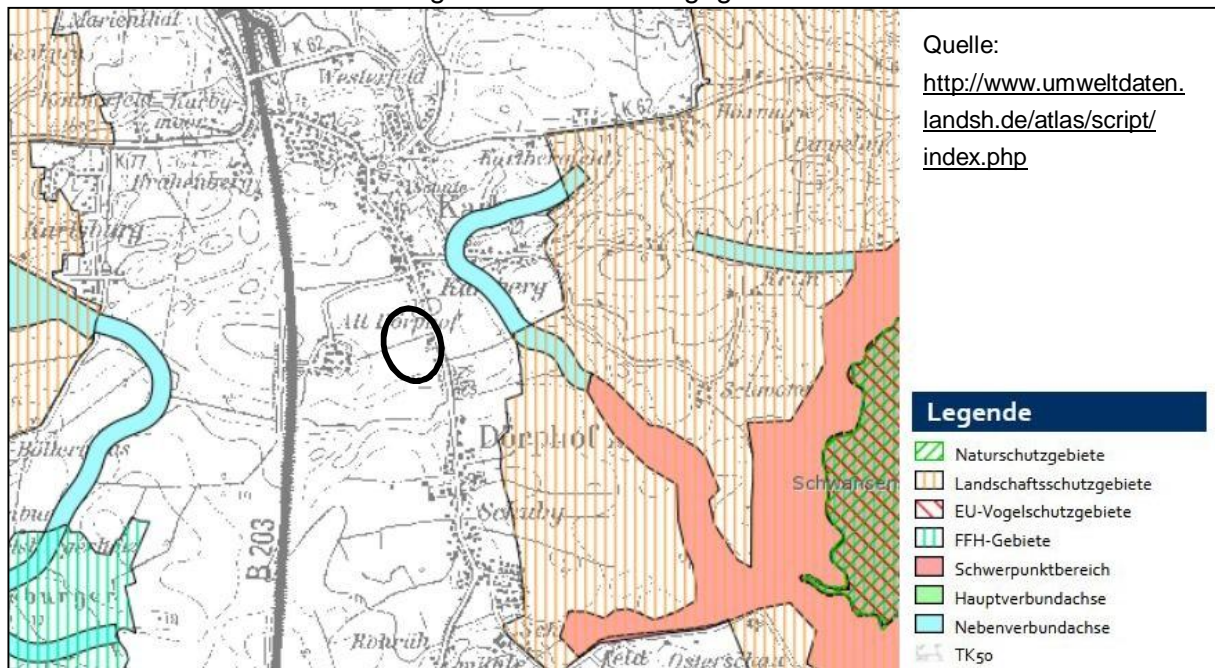
Außerhalb befinden sich südlich, westlich und nördlich weitere Ackerflächen. Östlich grenzt die vorhandene Bebauung der Ortschaft Dörphof an. Neben Wohnhäusern befindet sich hier auch die Betriebsfläche einer Agrargenossenschaft mit Lagerflächen und -hallen. Östlich des Geltungsbereiches verläuft außerdem die Dorfstraße.

### **4 Naturschutzfachliche Einordnung**

Der Planbereich selbst ist als Acker- bzw. Verkehrsfläche angrenzend an die bebaute Ortschaft Dörphof grundsätzlich vorbelastet und mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Besonders zu berücksichtigen sind jedoch der westlich verlaufende Knick sowie die straßenbegleitenden Hybrid-Pappeln.

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes wird eine Bestandsaufnahme (Biotoptypenkartierung) innerhalb des Planbereiches und auf den angrenzenden Flächen durchgeführt. Geschützte Biotope sind mit dem Knick (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG) bekannt.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die Bebauung und die Versiegelungen bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist die Rodung von Gehölzen nicht endgültig auszuschließen. Der geschützte Knick wird berücksichtigt. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht ermittelt und durch Maßnahmen des Naturschutzes gemindert bzw. ausgeglichen.



Flächen des **europäischen Netzes Natura 2000** sind von der Planung nicht direkt betroffen. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das ca. 1,7 km südlich gelegene Gebiet 1425-301 „Karlsruher Holz“, das FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelagerter Flachgründe“ ca. 2,2 km westlich sowie das Gebiet 1326-301 „NSG Schwansener See“ ca. 2,4 km östlich des Plangebietes. Auswirkungen auf diese Natura 2000 Gebiete sind aufgrund der Entfernung und der Wirkfaktoren des Vorhabens nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im großflächigen **Naturpark Schlei**. Weitere Ausweisungen nach §§ 23 bis 29 BNatSchG liegen für den Planbereich oder angrenzend dazu nicht vor. Flächen des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems des Landes Schleswig-Holstein grenzen ebenfalls nicht an.

## 5 Vorgesehener Untersuchungsumfang

Es ist vorgesehen, innerhalb des Umweltberichtes zur Bauleitplanung neben der Bestandsaufnahme und der Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern folgende **Schutzgutbetrachtungen** durchzuführen:

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:

Der Flächennutzungsplan sieht die Ausweisung von Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf ‚Kindertagesstätte‘ vor. Eine grundsätzliche Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Kreisstraße 63 im Osten, HaGe-Umschlagplatz im Nordosten) wird vorgenommen. Bezogen auf die potenziellen Immissionen wird eine Abstimmung mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (technischer Umweltschutz) erfolgen.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Innerhalb des Umweltberichtes wird eine Potenzialabschätzung zu möglichen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren im Planbereich im Zusammenhang mit der vorhandenen und der geplanten Nutzung erarbeitet. Neben den Regelungen des BNatSchG ist hierbei der aktuelle Leitfaden zur Beachtung des Artenschutzrechts bei der Planfeststellung vom 25. Februar 2009 (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV SH) Stand 2016) maßgeblich. Besondere Bedeutung kommt dabei der Frage zu, inwieweit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG durch die geplante Nutzung eintreten, die ggf. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zur Umsetzung des Vorhabens erfordern. Darüber hinaus werden die Daten zu Pflanzen und Tieren der LANIS-Datenbank des LLUR angefordert und berücksichtigt.

Bezüglich der Belange des Knick- und Gehölzschutzes werden die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 zugrunde gelegt. Entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe werden erarbeitet.

#### Schutzgut Fläche:

Bezüglich dieses Schutzgutes werden die Neuinanspruchnahme von Flächen, die Flächenversiegelung und die Zerschneidung von Flächen sowie die Möglichkeiten zur Begrenzung des Flächenverbrauchs dargestellt.

#### Schutzgut Boden:

Die Auswirkungen auf den Boden durch das Vorhaben werden innerhalb des Planbereichs ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Hierbei gelten der Rund-erlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 09.12.2013 - Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - und die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 bis 16 BNatSchG) als Grundlagen. Neuversiegelungen werden ermittelt und bilden die Grundlage für die Ermittlung von Kompensationsflächen.

#### Schutzgut Wasser:

Es werden Maßnahmen beschrieben, die die Versiegelung von Bodenfläche und die Ableitung von Niederschlagswasser soweit wie möglich mindern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

#### Schutzgut Klima/Luft:

Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes sind durch das Vorhaben aufgrund der in Schleswig-Holstein häufig vorkommenden Winde auch im Nahbereich des dicht besiedelten Ortsteils Dörphof nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft:

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die möglichen Veränderungen des Landschaftsbildes werden beschrieben und bewertet. Maßnahmen zur Einbindung der geplanten Bebauung werden erarbeitet. Die Erholungsnutzung für den Menschen wird für den Planbereich und die angrenzenden Flächen dargestellt und bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind im Planbereich derzeit nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebiets. Bezüglich möglicher Kulturgüter (z.B. Bodendenkmale, Kulturdenkmale) wird eine Information durch die Denkmalschutzbehörden erbeten. Auswirkungen auf Sachgüter an der Planung Unbeteiligter sind nicht zu erwarten.

Zudem werden in den Umweltbericht auch Aussagen zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang
- Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Dörphof vom ..... gebilligt.

Dörphof, den .....

.....  
Der Bürgermeister