

STAND: JANUAR 2024

# **STANDORTALTERNATIVENPRÜFUNG**

**ZUR 8. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

**DER GEMEINDE DÖRPHOF**

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
E-MAIL: [INFO@LA-SPRINGER.DE](mailto:INFO@LA-SPRINGER.DE)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....1</b>
<b>2</b>	<b>VORGEHENSWEISE.....1</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN.....1</b>
3.1	Überörtlichen Planungen.....1
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 .....1
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum III, 2001 .....1
3.1.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020 .....2
3.1.4	Landesweites Biotopverbundsystem und Natura 2000.....2
3.1.5	Denkmalschutz .....2
3.2	Auswertung der überörtlichen Planungen.....2
3.3	Örtliche Planungen .....2
3.3.1	Landschaftsplan.....2
3.3.2	Flächennutzungsplan .....3
3.3.3	Bebauungspläne .....3
3.4	Entwicklungsmöglichkeiten .....3
<b>4</b>	<b>POTENZIALFLÄCHEN FÜR EIN BHKW.....4</b>
<b>5</b>	<b>FAZIT .....6</b>
<b>6</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS.....7</b>

### Anlagen:

Karte der Potenzialflächen im Maßstab 1:5.000, Stand: Januar 2024

# 1 EINLEITUNG

Diese Standortalternativenprüfung wird für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dörphof erstellt.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde Dörphof das vorrangige Ziel, die Rahmenbedingungen für den Ausbau des gemeindlichen Fernwärmenetzes durch den ortsansässigen Betreiber der Biogasanlage für die Ortslage Dörphof zu schaffen. Dazu wird die gemeindliche Flächennutzungsplanung in zwei Teilbereichen geändert. Der geplante Änderungsbereich 1 liegt westlich angrenzend an die bestehende Biogasanlage im Ortsteil Schuby; der geplante Änderungsbereich 2 liegt westlich der Ortslage Dörphof, nördlich der geplanten Kindertagesstätte.

Entsprechend dem im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) verankerten Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' ist die Gemeinde aufgefordert, mögliche Standortalternativen zu ermitteln und zu bewerten. Das Ergebnis fließt in den Umweltbericht zur Begründung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dörphof ein.

## 2 VORGEHENSWEISE

Zunächst erfolgt die Auswertung vorhandener überörtlicher und örtlicher Planungen (Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan). Dabei wird geprüft, ob für die Gemeinde Dörphof relevante Schutzgebiete wie Elemente des europäischen Netzes Natura 2000, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden sind.

Bei der darauf folgenden Darstellung und Auswertung der kommunalen Bauleitplanung werden die bauliche Situation sowie mögliche Entwicklungspotenziale der Gemeinde beleuchtet. Das Ergebnis ist tabellarisch im Kapitel 4 sowie zeichnerisch im Plan Nr. 1 dargestellt.

## 3 ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

### 3.1 Überörtlichen Planungen

Im Folgenden werden die Darstellungen der überörtlichen Planungen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan und Landschaftsrahmenplan sowie landesweites Biotopverbundsystem und Natura 2000) aufgezeigt.

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Die Ortsteile Schuby und Dörphof werden im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 im ländlichen Raum sowie innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung dargestellt.

#### 3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum III, 2001

Gem. Regionalplan für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde) befindet sich der Teilbereich 2 in einem Vorranggebiet für den Grundwasserschutz.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplanes für den neuen Planungsraum II (2023) stellt die Ortslagen Schuby und Dörphof in einem Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung dar.

Gem. Fortschreibung des Regionalplanes, Sachthema Windenergie, für den Planungsraum II (2020) befinden sich das Vorranggebiet für Windkraftanlagen PRE\_RDE\_001 in einer Entfernung von ca. 1,0 km westlich des Ortsteils Schuby.

### **3.1.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II, 2020**

In Karte 1 des Landschaftsrahmenplans (LRP) für den Planungsraum II ist der Bereich der Au im Ortsteil Dörphof/Karlberg als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Verbundachse) dargestellt.

Nach Karte 2 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schwansener Ostseeküste“ unmittelbar östlich an die Ortslagen Schuby und Dörphof/Karlberg an.

In Karte 3 finden sich für die Ortslagen Schuby und Dörphof/Karlberg keine Darstellungen.

### **3.1.4 Landesweites Biotopverbundsystem und Natura 2000**

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das ca. 1,5 km westlich von Schuby gelegene Gebiet 1425-301 „Karlsruher Holz“, das FFH-Gebiet 1423-394 „Schlei incl. Schleimünde und vorgelegter Flachgründe“ ca. 2,0 km westlich sowie das Gebiet 1326-301 „NSG Schwansener See“ ca. 1,7 km östlich der Ortslagen.

### **3.1.5 Denkmalschutz**

Um die Ortslagen von Schuby, Dörphof und Karlberg befinden sich großflächige archäologische Interessengebiete.

## **3.2 Auswertung der überörtlichen Planungen**

Die Gemeinde Dörphof ist durch ihre Lage im Norden der Halbinsel Schwansen gekennzeichnet.

In den ortsnahen Bereichen befinden sich laut Regionalplan und Landschaftsrahmenplan die drei o.g. FFH-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet. Zudem liegen die Ortslagen Schuby und Dörphof im Naturpark Schlei und in Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung.

Diese Punkte sind bei der weiteren Suche nach konfliktarmen Bereichen zu berücksichtigen.

## **3.3 Örtliche Planungen**

Die Gemeinde Dörphof verfügt über einen Landschaftsplan (1998) und über einen Flächennutzungsplan mit bisher 7 Änderungen. Darüber hinaus wurde die Aufstellung von 6 Bebauungsplänen beschlossen.

### **3.3.1 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Dörphof sind die damals vorhandenen Nutzungen (Acker) und die Knicks dargestellt. Im Entwicklungsplan finden sich für einzelne an die Ortslagen angrenzende Bereiche die Darstellung potenziellen Wohnbauflächen; diese sind inzwischen jedoch bebaut. Innerhalb der untersuchten Alternativflächen sind keine sonstigen Entwicklungsziele vorhanden.

### 3.3.2 Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan (1968) erfuhr bislang 7 Änderungen.

Für die Biogasanlage wurde im Rahmen der 5. F-Plan-Änderung ein Sondergebiet „Biogas“ dargestellt.

### 3.3.3 Bebauungspläne

Die Gemeinde Dörphof verfügt über die Bebauungspläne Nrn. 1 bis 6.

Für die Biogasanlage wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie dessen 1. Änderung ein Sondergebiet „Biogas“ festgesetzt. Über die Bebauungspläne Nrn. 5 und 6 konnte in der jüngeren Vergangenheit ein Wohngebiet und eine Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Die Erschließung des Wohngebietes ist nahezu abgeschlossen, sodass mit dem Verkauf der Baugrundstücke begonnen werden kann. Die Planungen für den Bau der KiTa sind ebenfalls weitestgehend abgeschlossen.

Das geplante BHKW in Teilbereich 2 der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll überwiegend der Versorgung der KiTa und des neuen Wohngebietes mit Fernwärme aus der Biogasanlage in Schuby dienen.

## 3.4 Entwicklungsmöglichkeiten

Bei der weiteren Entwicklung des Fernwärmenetzes in der Gemeinde Dörphof sind verschiedene Zwangs- und Konfliktpunkte bezüglich der räumlichen Lage sowie bezüglich der kommunalen Planung zu beachten.

Im 1. Teilbereich ist die Errichtung eines großen Gasspeichers für die im Ortsteil Schuby ansässige Biogasanlage geplant. Dieser Speicher ist für die anstehende deutliche Erweiterung des Fernwärmenetzes erforderlich. Für die konstante Bereitstellung ausreichender Wärmeversorgung eines großen Gebietes, ist der Bau eines Zwischenlagers sinnvoll, in das in den Sommermonaten bei geringem Wärmebedarf die überschüssigen Gasmengen einlagert, die in den Wintermonaten bei erhöhtem Bedarf wieder entnommen werden können. Um Transportverluste zu minimieren und kurze Wege zwischen den Anlagen sicherzustellen soll der Gasspeicher möglichst nah an der Biogasanlage errichtet werden. Für die große bauliche Anlage des Speichers kann nur eine Lage westlich der Biogasanlage erfolgen. Eine Prüfung möglicher alternativer Standorte entfällt aus diesem Grund. Im Rahmen des Umweltberichtes zur 8. Änderung des F-Planes wird auf die möglichen Planungsalternativen am Standort eingegangen.

Der 2. Teilbereich wird für den Ausbau des Fernwärmenetzes in der Gemeinde erforderlich. Die Biogasanlage steht im Ortsteil Schuby, die Hauptabnehmer der Fernwärme liegen mit dem Neubaugebiet (B-Plan 5) und der Kindertagesstätte (B-Plan 6) jedoch im Ortsteil Dörphof. Zur effizienten Verteilung der Fernwärme ist die Errichtung eines BHKWs mit Wärmepufferspeicher und Notheizung erforderlich. Dieses sollte möglichst nah an den Hauptverbrauchern errichtet werden.

Gleichzeitig ist sich die Gemeinde ihrer Verantwortung bewusst, ihre Einwohner vor übermäßiger Lärmbelastung zu schützen. Der Betrieb von BHKWs in Wohngebieten kann zu tieffrequentem Lärm führen, der in die Wohn- und Schlafzimmer störend eindringen kann. Einzelfallbezogene sorgfältige Planungen sind daher notwendig, um die Lebensqualität in Wohngebieten zu erhalten. Aus diesem Grund legt die Gemeinde einen Abstand von mind. 50 m um

die innerörtliche Wohnbebauung fest, in der keine BHKWs errichtet werden sollen. Der Standort des geplanten BHKWs sollte demnach mind. 50 m von Wohngebäuden entfernt und entlang der Haupt-Versorgungsleitung liegen, die aus Richtung Schuby kommend westlich der Kreisstraße 63 verläuft.

Zusammenfassend gelten für die Standortwahl des BHKW folgende Rahmenbedingungen:

- Lage im Ortsteil Dörphof,
- nach Möglichkeit westlich der Kreisstraße,
- mind. 50 m Abstand von vorhandener Wohnbebauung,
- nicht völlig isoliert im Außenbereich,
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder schützenswerten Landschaftsteilen.

## **4 POTENZIALFLÄCHEN FÜR EIN BHKW**

Die Gemeinde hat im Rahmen ihrer Prüfung zunächst alle Flächen zu berücksichtigen, für die schon ein verbindliches Baurecht besteht. Solche Flächen sind in Dörphof nicht vorhanden. Auch ältere landwirtschaftliche Bausubstanz, die in absehbarer Zeit umgenutzt werden könnte und den unter Kap. 3.4 genannten Anforderungen entspricht, ist ebenso wie innerörtliche Freiflächen nicht vorhanden.

Durch die Auswertung des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner Änderungen und der Bebauungspläne, durch die Durchsicht der topographischen Karten sowie durch Gespräche mit der Gemeinde ergaben sich Flächen, die auf ihre Eignung als alternative Standorte für das BHKW geprüft wurden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die untersuchten Flächen genannt, lokalisiert, beschrieben und auf ihre Eignung für die Errichtung des geplanten BHKW geprüft.

Analog werden die Flächen im Plan 'Standortalternativen' dargestellt.

Nr.	Lage	Beschreibung	Bewertung
A1	Südlich der Ortslage Dörphof, westlich der K 63, nördlich des Grundstückes Dorfstraße 24	<p>Die ca. 3.750 m<sup>2</sup> große Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Fläche ist in Richtung Süden über einen Feldweg mit angrenzendem Knick abgegrenzt.</p> <p>Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Fernwärmeleitung; jedoch nicht zentral an den Hauptnutzern des Fernwärmenetzes.</p> <p>Städtebaulich liegt die Fläche im Außenbereich; sie überspringt in Richtung Westen jedoch nicht die Grenzen der angrenzenden Bebauung und gliedert sich mit einem Abstand von 50 m an das Neubaugebiet an.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich sind aufgrund der Entfernungen keine Beeinträchtigungen für die vorhandene oder geplante Wohnbebauung zu erwarten.</p> <p>Verkehrlich ist die Fläche unmittelbar an die K 63 sowie einen vorhandenen Feldweg angebunden.</p> <p>Ob die Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht, ist nicht bekannt.</p>	gute bis mittlere Eignung
A2	Zwischen der KiTa und dem ehem. HaGe-Umschlagplatz	<p>Die ca. 2.700 m<sup>2</sup> große Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Fläche ist sehr schmal, fügt sich aber zwischen der geplanten KiTa und dem bestehenden Getreide-Silo ein. Aktuell wird die Fläche als Koppelzufahrt genutzt; alternative Zufahrtmöglichkeiten sind nicht gegeben.</p> <p>Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Fernwärme-Leitung sowie zentral an den Hauptnutzern des Fernwärmenetzes.</p> <p>Städtebaulich liegt die Fläche im Außenbereich; sie fügt sich jedoch in die Lücke zwischen der vorhandenen und die über den B-Plan 6 geplanten Baukörper ein.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich sind aufgrund der Entfernungen keine Beeinträchtigungen für die vorhandene oder geplante Wohnbebauung zu erwarten.</p> <p>Verkehrlich ist die Fläche an die Dorfstraße angebunden.</p> <p>Ob die Fläche eigentumsrechtlich zur Verfügung steht, ist nicht bekannt.</p>	gute bis mittlere Eignung
A3	Nördlich der KiTa	<p>Die ca. 2.500 m<sup>2</sup> große Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Fläche ist in Richtung Westen durch einen Knick abgegrenzt.</p> <p>Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Fernwärme-Leitung.</p> <p>Städtebaulich liegt die Fläche im Außenbereich; sie überspringt in Richtung Westen jedoch nicht die Grenzen der angrenzenden Bebauung und gliedert sich unmittelbar an das KiTa-Gelände</p>	gute bis mittlere Eignung

		<p>an. Immissionsschutzrechtlich sind aufgrund der Entfernungen keine Beeinträchtigungen für die vorhandene oder geplante Wohnbebauung zu erwarten. Verkehrlich ist die Fläche über die vorhandene Koppelzufahrt an die Dorfstraße angebunden. Die Fläche steht eigentumsrechtlich zur Verfügung.</p>		
--	--	---	--	--

Tabelle 2: Flächen für die Errichtung eines BHKW für den Ausbau des Fernwärmenetzes in Dörphof

Fasst man die Potenzialflächen zusammen, ergibt sich für die Gemeinde Dörphof folgendes Bild:








Bewertung der Potenzialflächen	Anzahl der Potentialflächen	Farbskala
Potenzialflächen mit guter Eignung	0	
Potenzialflächen mit guter bis mittlerer Eignung	3	 
Potenzialflächen mit mittlerer Eignung	0	
Potenzialflächen mit mittlerer bis geringer Eignung	0	 
Gering geeignete bzw. nicht geeignete Potenzialflächen	0	
Gesamt	3	

Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnistabelle

Die oben angeführte Tabelle zeigt, dass alle 3 zu prüfenden Potenzialflächen eine gute bis mittlere Eignung für die Errichtung des geplanten BHKW aufweisen (grün/gelb gekennzeichnet).

Die einzelnen Potenzialflächen werden im anliegenden Plan dargestellt.

## 5 FAZIT

Aus der vorhergehenden Flächenbetrachtung ergibt sich, dass es zur beabsichtigten Planfläche im Westen der Ortslage Dörphof (Fläche 3) zwei vertretbare Alternative gibt, um dem mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten vorrangigen Ziel der Gemeinde Dörphof zu entsprechen, die Rahmenbedingungen für die Errichtung des für den Ausbau des Fernwärmenetzes im Ortsteil Dörphof erforderlichen BHKWs zu schaffen.

Fläche A1 liegt jedoch deutlich im Außenbereich ohne Siedlungszusammenhang. Zudem befinden sich die Hauptabnehmer in relativ großer Distanz.



Die Fläche A2 liegt auf dem selben Flurstück wie die Fläche A3. Allerdings wird der Bereich der Fläche A2 als Koppelzufahrt genutzt. Alternative Zufahrten gibt es aktuell nicht. Dem Landwirt muss jedoch weiterhin die Möglichkeit der Bewirtschaftung seiner Flächen ermöglicht werden.

Aus diesen Gründen bietet sich in zentraler Lage nahe der KiTa und des Neubaugebietes nur die Fläche A3 für den Bau des BHKWs an.

## 6 QUELLENVERZEICHNIS

GEMEINDE DÖRPHOF: Landschaftsplan (1998); Verfasser: Gesellschaft für Landschaftsinformationssysteme, Holzdorf

GEMEINDE DÖRPHOF: Flächennutzungsplan (1973) inkl. 7 Änderungen; verschiedene Verfasser

GEMEINDE DÖRPHOF: Bebauungspläne inkl. Änderungen; verschiedene Verfasser

GEMEINDE DÖRPHOF / AMT SCHLEI-OSTSEE: Grundkartenwerk und Luftbilder

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Auswahl der nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebiete Schleswig-Holsteins, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 39/40, 2.10.2006.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2006): Erklärung zu Europäischen Vogelschutzgebieten in Schleswig-Holstein sowie Auswahl von nach Artikel 4 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) zu benennenden Gebieten, Amtsblatt Schleswig-Holstein Ausgabe Nr. 36, 4.9.2006.

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT, NATUR UND DIGITALISIERUNG (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II. Neuaufstellung 2020.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE RÄUME, LANDESPLANUNG, LANDWIRTSCHAFT UND TOURISMUS (2000): Regionalplan Planungsraum III, Neufassung 2000.

MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT (2023): Regionalplan Planungsraum II, Entwurf 2023.

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2021): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Fortschreibung 2021.

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG (2020): Regionalplan für den Planungsraum II in Schleswig-Holstein. Kapitel 5.8 (Windenergie an Land). 29.12.2020.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN: Kommunales Flächenmanagement in Schleswig-Holstein. Erhebung von Potenzialflächen. Eine Arbeitshilfe. Kiel, Oktober 2011

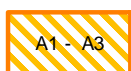
UMWELTPORTAL SCHLESWIG-HOLSTEIN, Stand Januar 2024.

Aufgestellt:  
Busdorf im Januar 2024  
Planungsbüro Springer/za  
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung  
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf  
Tel.: 04621/93 96 0  
Mail: info@la-springer.de



**Legende**

--- 50 m - Puffer um den Innenbereich



untersuchte Standorte für ein BHKW für das Fernwärmenetz im Ortsteil Dörphof

PROJEKT: BHKW FÜR FERNWÄRMENETZ DÖRPHOF

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DÖRPHOF

ENTWURF

M.: 1 : 4.000	DAT.: 31.01.2024	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: ZA	BL.NR.: 2432/1
---------------	------------------	------------------	----------	----------------

BAUHERR:

ARCHITEKT:



**Planungsbüro Springer**  
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf Tel.: 04621/9396-0  
email: info@la-springer.de Fax: 04621/939666