

STAND: OKTOBER 2021



**UNTERSUCHUNG ZUR ERMITTLUNG VON  
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN  
UND POTENZIELLEN WOHNBAUFLÄCHEN  
IN DER GEMEINDE DÖRPHOF**

**ENTWURF**

---

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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



die Vermietung von Ferienwohnungen und Fremdenzimmern ein. Darüber hinaus bietet Dörphof diverse Möglichkeiten der Nah- und Kurzzeiterholung.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs wie u.a. Kommunalverwaltung, Fachärzten sowie weiterführenden Schulen sind zum einen in Karby, dem unmittelbaren Nachbarort, und zum anderen in der Stadt Kappeln gewährleistet. Schleswig und Eckernförde sind jeweils ca. 20 – 25 km entfernt und tragen als kreisangehörige Städte auch zur Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs bei.

Die Gemeinde Dörphof liegt unmittelbar an der Bundesstraße B203, die Eckernförde im Südwesten mit Kappeln im Norden verbindet.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinde Dörphof liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2010) im ländlichen Raum, im Naturpark ‚Schlei‘ sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Die Gemeindeteile, die unmittelbar an die Ostseeküste angrenzen sind als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Im **2. Entwurf zur Fortschreibung des LEP** (2020) sind für das Gemeindegebiet keine vom LEP 2010 abweichenden Darstellungen vorhanden.

Die Gemeinde Dörphof liegt laut **Regionalplan** für den Planungsraum III 2000 im ländlichen Raum. Teilflächen des Gemeindegebietes sind als Ordnungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Weite Teile des Gemeindegebietes sind als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur- und Landschaft sowie als Naturschutzgebiet dargestellt. Im Norden des Gemeindegebietes befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

In der **Teilfortschreibung des Regionalplanes - Sachthema Windenergie an Land** - für den Planungsraum 2 (2020) befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes, westlich der Bundesstraße 201, das Vorranggebiet PR2\_RDE\_001. Südwestlich an das Gemeindegebiet angrenzend liegt das Vorranggebiet PR2\_RDE\_003. Bestehende Windkraftanlagen liegen innerhalb des Gemeindegebietes nicht vor.

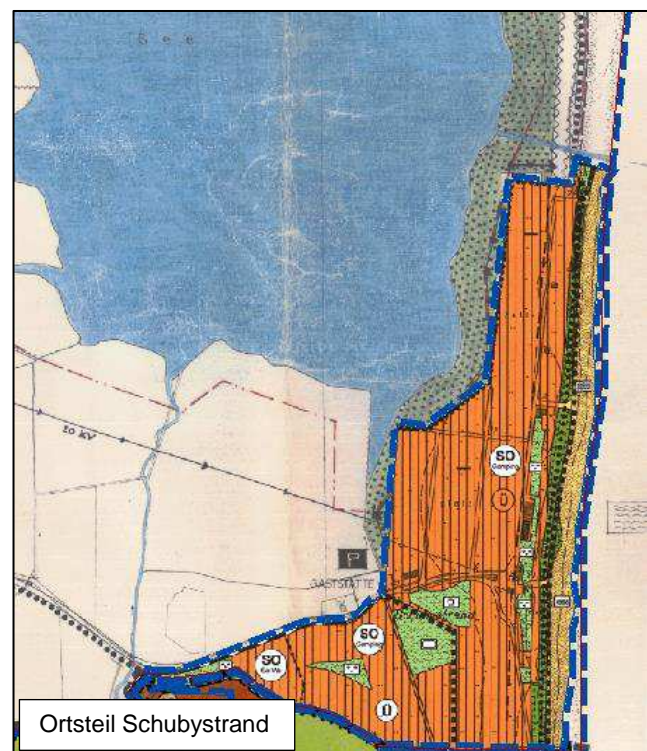
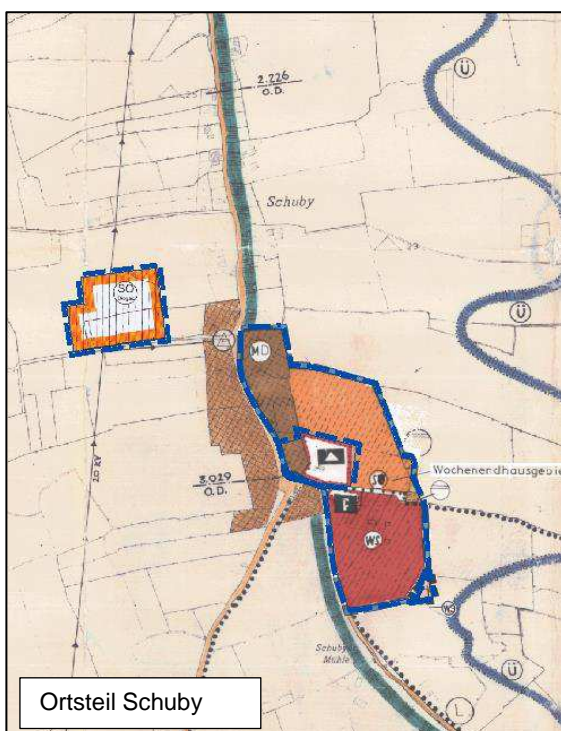
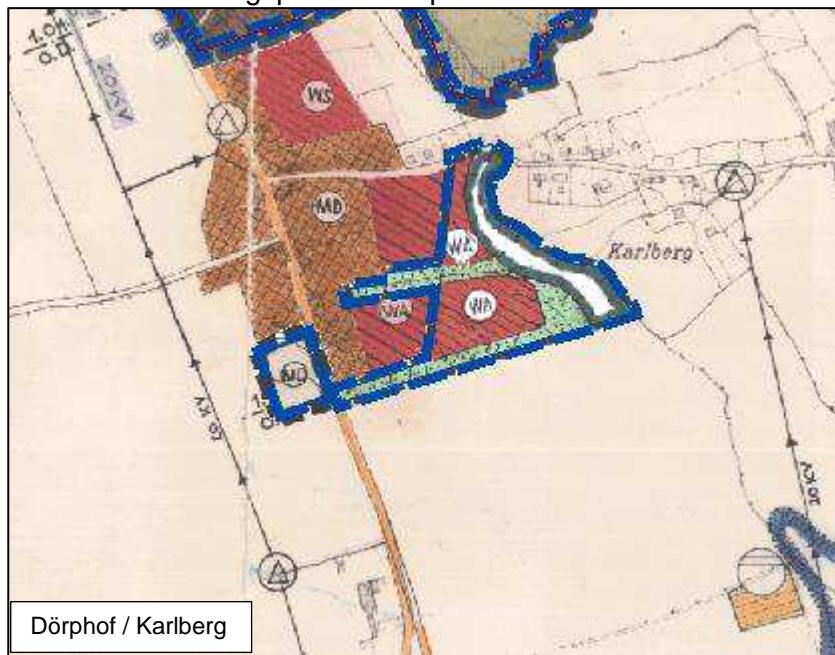
Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Dörphof aus dem Jahr 1974 sind die damals vorhandenen und die bereits verbindlich überplanten Bauflächen in den Ortslagen Dörphof und Schuby sowie das Campingplatzgebiet Schubystrand dargestellt. Bei den Bauflächen handelt es sich überwiegend um Dorfgebiete. Im Südwesten Schubys sowie im Norden Dörphofs sind Kleinsiedlungsgebiete dargestellt. Westlich der Ortslage Schuby ist ein Wochenendhausgebiet dargestellt.

In einer 1. Änderung wurden im Jahr 1980 im Süden der Ortslage Schuby 2 Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr und Schule) ergänzt.

Die 2. Änderung aus dem Jahr 2000 überplant einen Bereich im Ortsteil Dörphof durch Allgemeine Wohngebiete.

In der 3. Änderung wurden im Jahr 2003 ein kleiner Teilbereich im Süden Dörphofs als Dorfgebiet und ein weiterer kleiner Bereich im Südosten Schubys als Kleinsiedlungsgebiet überplant.

Über eine Berichtigung des F-Planes wurde im Jahr 2014 ein Sondergebiet ‚Pflege- und Heimeinrichtung‘ in Schuby dargestellt.  
Die Bereich der Biogasanlage und des Campingplatzes wurden ebenfalls über Änderungen des Flächennutzungsplanes überplant.



**Abbildung 2: Auszüge aus dem F-Plan  
(ohne Maßstab)**

Die Gemeinde verfügt über vier **Bebauungspläne** aus den Jahren 1981 (Kleinsiedlungsgebiet, Dorfgebiet, Gemeinbedarfsflächen und Wochenendhausgebiet im Süden des Ortsteiles Schuby), 2000 (Allgemeines Wohngebiet im Osten des Ortsteiles Dörphof), 2010 (Campingplatz) und 2012 (Sondergebiet Biogasanlage).

Nach Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum III (2000) ist der Bereich des Schwansener Sees und dessen Umgebung als Naturschutzgebiet, europäisches Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet, Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion sowie Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (Schwerpunktbereich und Verbundachse) dargestellt. Die Verbundachsen ziehen sich entlang der Gewässer bis an die Ortslage Schuby heran. Die Ortslage Dörphof liegt in einem Wasserschongebiet.

In der Karte 2 sind Teilflächen der Gemeinde als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Das Gemeindegebiet wird von einem überregionalen Rad- und Wanderweg durchquert. Entlang des Schwansener Sees ist das Geotop ‚Aktives Ostseekliff‘ dargestellt.

Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum II (Oktober 2018) liegen kleine Teile im Süden des Gemeindegebietes zudem in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, im Westen ist ein Bereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung gekennzeichnet. Große Bereiche um den Schwansener See sind als Hochwasserrisikogebiet dargestellt.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Dörphof aus dem Jahr 1998 sind neben den damals vorhandenen Siedlungsflächen und Biotopstrukturen auch mögliche Siedlungserweiterungen und andgedachte Grenzen der Siedlungsentwicklung dargestellt.

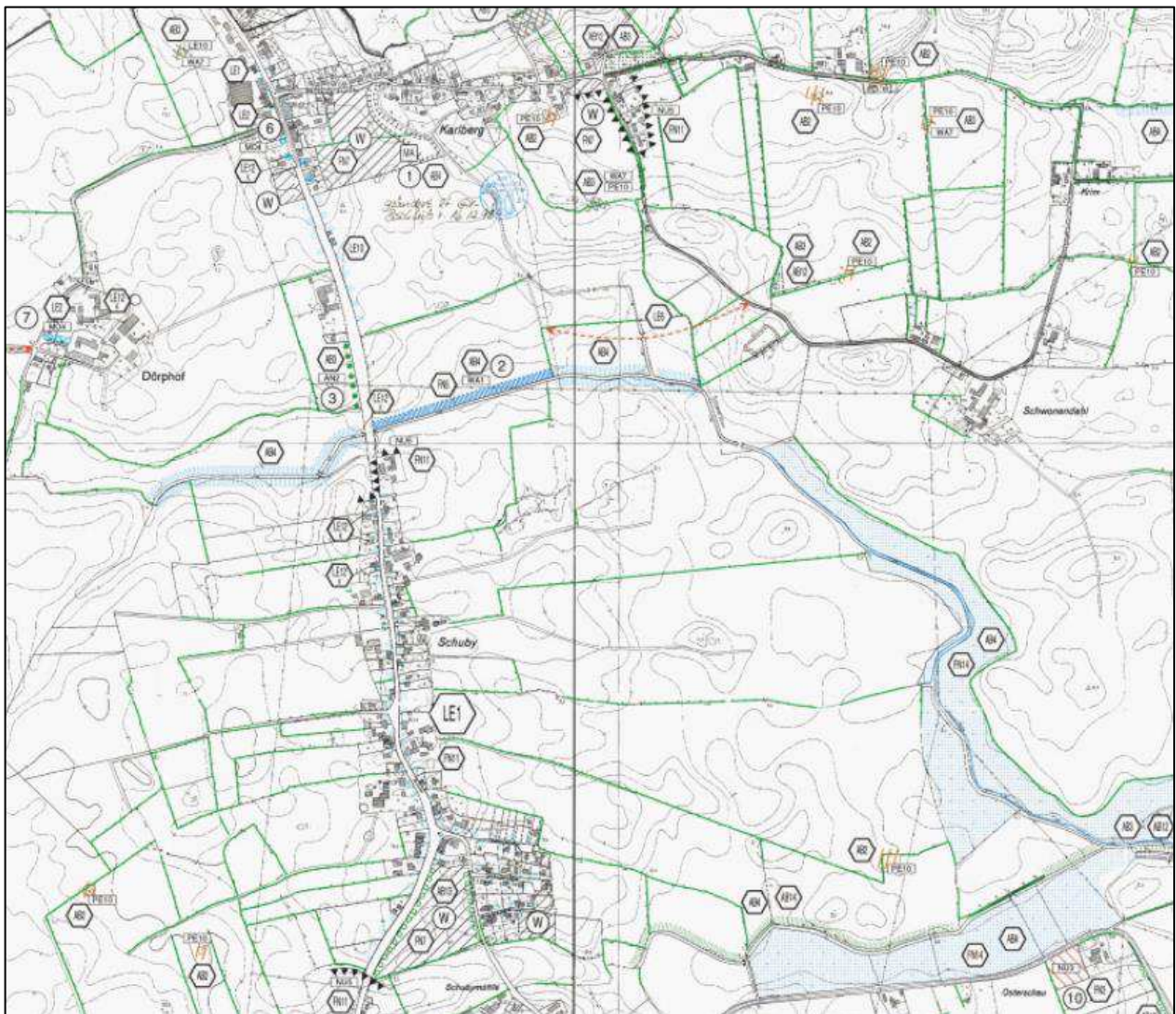


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan (ohne Maßstab)

Der nächstgelegene Bestandteil des **europäischen Netzes „Natura 2000“** ist das FFH-Gebiet und das europäische Vogelschutzgebiet 1326-301 'NSG Schwansener See' im Osten des Gemeindegebietes.

### **1.3 Planungsanlass**

Die Gemeinde Dörphof, Kreis Rendsburg-Eckernförde, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale.

## 2 Potenzialflächen im Innenbereich

Folgende Flächen wurden erfasst:

### a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe.

### b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- In der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang).
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

### c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

### Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Dörphof wird aufgrund der ländlichen Bebauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.600 m<sup>2</sup> groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung sehr unwahrscheinlich ist.

### **Vorgehensweise**

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.


Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.


Die möglichen Flächen der Innenentwicklung sind in einem fortschreibungsfähigen Datensatz dokumentiert (siehe anhängende Tabellen).


## **3 Ergebnisse**

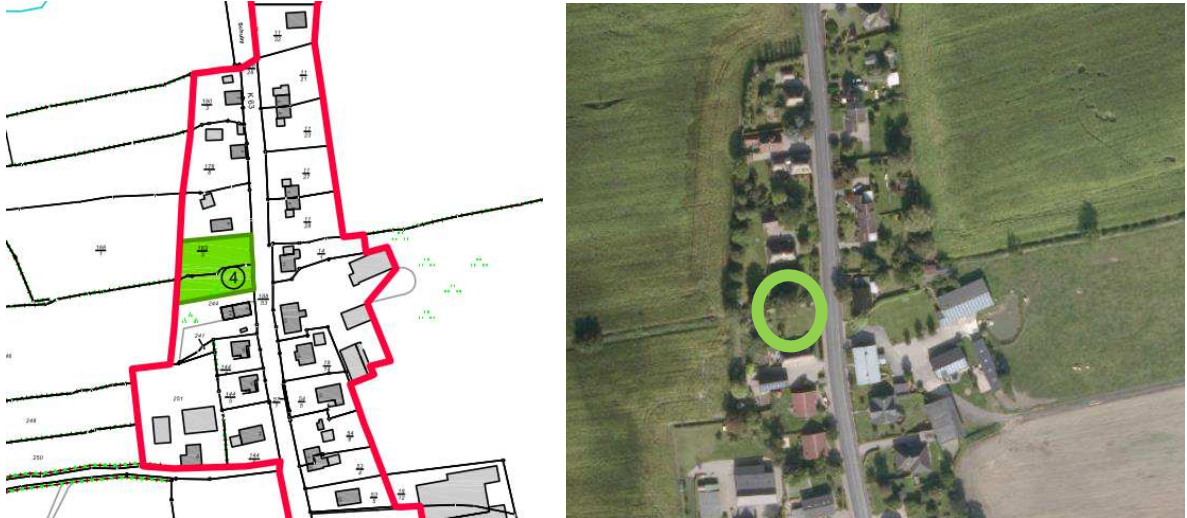
Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert:



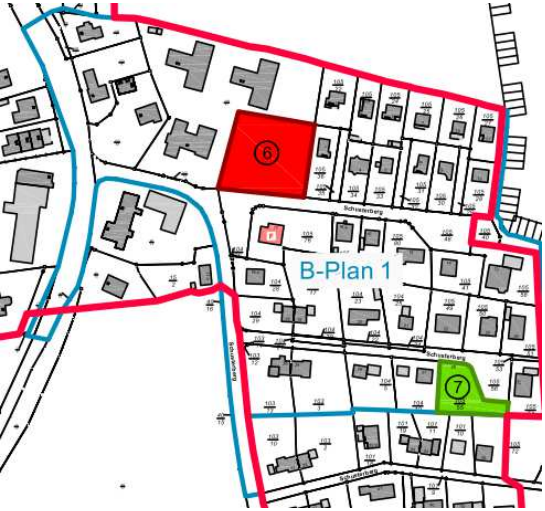

Fläche 1	Potenzialfläche mit Baurecht
<b>Standort:</b> Dorfstraße 3 <b>Potenzialtyp:</b> A <b>Anzahl Baugrundstücke:</b> 1	<b>Flurstück:</b> Teil aus 39/21 <b>Größe, ca.:</b> 850 m <sup>2</sup>
<b>Ansicht / Lage:</b> 	
<b>Beschreibung:</b> <b>Darstellung im FNP:</b> Dorfgebiet MD <b>Ausweisung im BPL:</b> keine <b>Darstellung im LP:</b> keine <b>Derzeitige Nutzung:</b> privater Garten	
<b>Erschließung:</b> vorhanden (Dorfstraße) <b>Immissionen:</b> Lärm- und Staub-Immissionen durch HaGe-Umschlagplatz mgl. <b>Denkmalschutz:</b> - <b>Baugrund:</b> - <b>Sonstiges:</b> -	
<b>Bemerkungen:</b> Nachverdichtungspotenzial durch Teilung des Grundstückes	
<b>Koordinaten:</b> 32563120/6052870	


Fläche 2	Potenzialfläche mit Baurecht
<b>Standort:</b> Karlberg 8 <b>Potenzialtyp:</b> A <b>Anzahl Baugrundstücke:</b> 1	<b>Flurstücke:</b> 60/23 und 60/21 <b>Größe, ca.:</b> 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Ansicht / Lage:</b> 	
<b>Beschreibung:</b> <b>Darstellung im FNP:</b> Wohnbaufläche W <b>Ausweisung im BPL:</b> Allgemeines Wohngebiet WA <b>Darstellung im LP:</b> Fläche für zukünftige bauliche Entwicklung <b>Derzeitige Nutzung:</b> privater Garten	
<b>Erschließung:</b> vorhanden (Karlberg) <b>Immissionen:</b> - <b>Denkmalschutz:</b> - <b>Baugrund:</b> - <b>Sonstiges:</b> -	
<b>Bemerkungen:</b> klassische „Baulücke“	
<b>Koordinaten:</b> 32563470/6052800	

Fläche 3	Potenzialfläche mit Baurecht
<b>Standort:</b> Karlberg 34 <b>Potenzialtyp:</b> A <b>Anzahl Baugrundstücke:</b> 1	<b>Flurstück:</b> Teil aus 125 <b>Größe, ca.:</b> 900 m <sup>2</sup>
<b>Ansicht / Lage:</b> 	
<b>Beschreibung:</b> <b>Darstellung im FNP:</b> Fläche für die Landwirtschaft <b>Ausweisung im BPL:</b> keine <b>Darstellung im LP:</b> keine <b>Derzeitige Nutzung:</b> privater Garten	
<b>Erschließung:</b> vorhanden (Karlberg) <b>Immissionen:</b> - <b>Denkmalschutz:</b> - <b>Baugrund:</b> - <b>Sonstiges:</b> -	
<b>Bemerkungen:</b> Nachverdichtungspotenzial durch Teilung des Grundstückes.	
<b>Koordinaten:</b> 32563790/6052790	

Fläche 4	Potenzialfläche mit Baurecht
<b>Standort:</b> zw. Schuby 6 und 8 <b>Potenzialtyp:</b> A <b>Anzahl Baugrundstücke:</b> 1	<b>Flurstücke:</b> Teil aus 163/3 und 244 <b>Größe, ca.:</b> 1.500 m <sup>2</sup>
<b>Ansicht / Lage:</b> 	
<b>Beschreibung:</b> <b>Darstellung im FNP:</b> Dorfgebiet MD <b>Ausweisung im BPL:</b> keine <b>Darstellung im LP:</b> keine <b>Derzeitige Nutzung:</b> privater Garten	
<b>Erschließung:</b> vorhanden (Schuby) <b>Immissionen:</b> - <b>Denkmalschutz:</b> - <b>Baugrund:</b> - <b>Sonstiges:</b> -	
<b>Bemerkungen:</b> Nachverdichtungspotenzial durch Teilung der Grundstücke.	
<b>Koordinaten:</b> 32563340/6051760	

Fläche 5	Fläche mit Planungsempfehlung
<b>Standort:</b> Schuby 43-45  <b>Potenzialtyp:</b> B <b>Anzahl Baugrundstücke:</b> bis zu 9	<b>Flurstücke:</b> 17/2 und Teile aus 13/6 und 33/10  <b>Größe, ca.:</b> 9.800 m <sup>2</sup>
<b>Ansicht / Lage:</b> 	
<b>Beschreibung:</b> <b>Darstellung im FNP:</b> Dorfgebiet MD <b>Ausweisung im BPL:</b> keine <b>Darstellung im LP:</b> keine <b>Derzeitige Nutzung:</b> ehem. landwirtschaftliche Betriebe, Hofflächen mit Haupt- und Nebenanlagen	
<b>Erschließung:</b> vorhanden (Schuby), bei Bedarf für die rückliegenden Bereiche ausbauen <b>Immissionen:</b> Immissionen durch Biogasanlage möglich. <b>Denkmalschutz:</b> - <b>Baugrund:</b> - <b>Sonstiges:</b> -	
<b>Bemerkungen:</b> Fläche beinhaltet 2 ehem. landwirtschaftliche Betriebe. Für die Umnutzung der Gebäude besteht Baurecht durch die Eigentümer. Die Gemeinde kann durch Überplanung die Bebaubarkeit der Flächen steuern. Der Immissionsschutz muss hierbei beachtet werden.	
<b>Koordinaten:</b> 32563450/6051380	

<b>Fläche 6</b>		<b>Potenzialfläche mit Realisierungshemmnissen</b>	
<b>Standort:</b>	Schusterberg 59	<b>Flurstück:</b>	Teil aus 105/61
<b>Potenzialtyp:</b>	C	<b>Größe, ca.:</b>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Baugrundstücke:</b>	2		
<b>Ansicht / Lage:</b>			
			
<b>Beschreibung:</b>			
<b>Darstellung im FNP:</b>	Sondergebiet „Pfle- und Heimeinrichtung“		
<b>Ausweisung im BPL:</b>	Sondergebiet „Pfle- und Heimeinrichtung“		
<b>Darstellung im LP:</b>	keine		
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Außenanlagen des Pflegeheims		
<b>Erschließung:</b>	vorhanden		
<b>Immissionen:</b>	-		
<b>Denkmalschutz:</b>	-		
<b>Baugrund:</b>	-		
<b>Sonstiges:</b>	-		
<b>Bemerkungen:</b>	Fläche wird als Außenanlage des Pflegeheims benötigt und kann nicht wohnbaulich umgenutzt werden.		
<b>Koordinaten:</b>	32563600/6051150		

Fläche 7	Potenzialfläche mit Baurecht
<b>Standort:</b> Schusterberg 26 <b>Potenzialtyp:</b> A <b>Anzahl Baugrundstücke:</b> 1	<b>Flurstück:</b> 105/22 <b>Größe, ca.:</b> 770 m <sup>2</sup>
<b>Ansicht / Lage:</b> 	
<b>Beschreibung:</b> <b>Darstellung im FNP:</b> Kleinsiedlungsgebiet WS <b>Ausweisung im BPL:</b> Kleinsiedlungsgebiet WS <b>Darstellung im LP:</b> keine <b>Derzeitige Nutzung:</b> Grünfläche	
<b>Erschließung:</b> vorhanden (Schusterberg) <b>Immissionen:</b> - <b>Denkmalschutz:</b> - <b>Baugrund:</b> - <b>Sonstiges:</b> -	
<b>Bemerkungen:</b> bebaubares Baugrundstück innerhalb des B-Planes Nr. 1.	
<b>Koordinaten:</b> 32563700/6051020	

## Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Dörphof zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Typ A	5 Bereiche für 5 Grundstücke
Typ B	1 Bereich für 2 Grundstück
Typ C	1 Bereiche für 9 Grundstücke

Die Flächen des **Typs A (Potenzialflächen mit Baurecht)** sind als klassische Baulücken (Flächen 2 und 4) oder innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne (Fläche 7) vorhanden. Die Flächen 1 und 3 können durch Abteilung angemessener Grundstücksgrößen von größeren Grundstücken nachverdichtet werden.

Die Fläche Nr. 5 des **Typs B (Potenzialflächen mit Planungsempfehlung / Planungserfordernis)** umfassen alte landwirtschaftliche Bausubstanz. Hier sind 2 benachbarte ehemals landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, deren Nachnutzung durch Bauleitplanung gesteuert werden sollte.

Die Fläche Nr. 6 des **Typs C (Potenzialfläche mit erkennbaren Realisierungshemmnissen)** wird durch das bestehende Pflegeheim für erwachsene Menschen mit Behinderung als Außenfläche benötigt und kann nicht wohnbaulich umgenutzt werden.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Dörphof nicht vorhanden. Gleiches gilt für weitere alte landwirtschaftliche Bausubstanz (außer Fläche 7).

In der jüngeren Vergangenheit sind in Dörphof kaum Leerstände zu verzeichnen gewesen. Diese konnten jeweils in kurzer Zeit wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde erwartet derzeit auch keine Veränderung dieses Zustandes.

Die Gemeinde Dörphof geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 9 Jahren (bis 2030) ein Neubau von ca. 2 Wohneinheiten im Innenbereich der Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht etwa 40 % der Potenzialflächen der Kategorie A.

### Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Dörphof (2017 bis 2030)

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Dörphof bis zum Jahr 2030 derzeit wie folgt dar:

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 2018-2020	5 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung voraussichtl. 2021)	1 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich (Typ A)	<u>2 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2030	31 WE



# ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG

## 1 Allgemeines

Die Gemeinde Dörphof, Kreis Rendsburg-Eckernförde, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde zunächst die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet.

Da diese Flächen nicht ausreichen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Dörphof zu decken und die Gemeinde auch nur begrenzt Zugriff auf die Flächen hat, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innenbereichs betrachtet werden.

Der Gemeinde liegen immer wieder konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde auf Grundlage der verbleibenden Wohnungsentwicklung von ca. 31 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines entsprechend großen Baugebietes geeignet sein könnten.

Diese Flächen sollen räumlich an die Ortslage Dörphof angrenzen. Betrachtet werden sollen auch größere Freiflächen im Innenbereich, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

Bereits seit Jahrzehnten ist auch die Gemeinde Dörphof den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden wegen mangelnder Hofnachfolge oder aufgrund allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Insbesondere die Hofstellen und die vorhandene Bausubstanz werden damit funktionslos oder sind damit untergenutzt. Dieser Wandel hat sich in der Gemeinde Dörphof in den letzten 30 Jahren bereits teilweise vollzogen. Innerhalb der Ortslage Schubys bzw. am unmittelbaren Ortsrand wirtschaften derzeit noch drei Landwirte aktiv, von denen einer bereits um eine Biogasanlage erweitert wurde; im derzeitigen Außenbereich befinden sich noch weitere landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung. Zudem sind einige kleinere Gewerbebetriebe in der Ortslage ansässig.

Die Gemeindeteile östlich der Ortslagen Schuby und Karlberg liegen im Landschaftsschutzgebiet 'Schwansener Ostseeküste'. Diese Bereiche wurden nicht in die Untersuchungsfläche mit einbezogen.

## 3 Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurden mögliche Flächen für eine ortstypische Bebauung erfasst. Diese sollten an den vorhandenen baulichen Bestand angrenzen und durch vorhandene Straßen an den Ort angebunden werden können. Sie sollten also nicht isoliert im Raum liegen und keine Beeinträchtigungen für Naturräume darstellen.

## 4 Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen und mit Gemeindevertretern besprochen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen aufgrund ihrer Eignung als Wohnbauflächen.

Hierbei wurden für jeden Potenzialfläche folgende Punkte untersucht:

- die Lage und Größe der Fläche mit allgemeiner Kurzbeschreibung,
- die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan,
- die derzeitige Nutzung der Fläche,
- Möglichkeiten der Erschließung,
- die städtebauliche Integration der Fläche in das Ortsbild,
- Fragen des Immissionsschutzes,
- Ansprüche aus dem Denkmalschutz,
- die Topographie des Geländes und
- die zu erwartende Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild; insbes. in Verbindung mit Tourismus.

Die Bewertungsskala reicht hierbei von sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + +.



Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:

- Darstellung im Flächennutzungsplan:
  - - Maßnahmenfläche + + Wohnbaufläche
- derzeitige Nutzung:
  - - Biotop + + Ackerfläche / Brache
- Erschließung:
  - - keine Erschließungsmöglichkeit + + Erschließung vollständig vorhanden
- städtebauliche Integration:
  - - keine Anbindung an die bebaute Ortslage + + Lage im Innenbereich
- Immissionen:
  - - unmittelbar angrenzend an störendes Gewerbe oder aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Denkmalschutz:
  - - Denkmal auf oder unmittelbar angrenzend an die Fläche + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Topographie:
  - - sehr steile Hanglagen + + sehr ebenes Gelände
- Landschaftsbild:
  - - Exponierte Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile und touristisch genutzter Räume + + gering einsehbare Lage

## **5 Bewertungen der einzelnen Potenzialflächen**

Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert:



<b>Fläche E1</b>		<b>Nordwestlicher Ortsausgang, Grenze Karby</b>
<b>Lage:</b>		
		<p>Nordwestlich der Ortslage Dörphof, westlich der Bebauung der Dorfstraße</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 2,2 ha für bis zu 20 Grundstücke</p>
<b>Allgemeine Beschreibung:</b>		
		<p>Bei der Fläche E1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die westlich an die vorhandene Bebauung der Dorfstraße und unmittelbar an die Gemeindegrenze zur Gemeinde Karby anschließt. Sie erweitert die Ortslage in Richtung der Wohnbebauung der Gemeinde Karby und grenzt unmittelbar nördlich an den neuen Standort der KiTa des KiTa-Verbandes Nordschwans (B-Plan Nr. 6) an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann nur über private Flächen erfolgen.</p>
<b>Ansicht:</b>		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	o
<b>Darstellung im LP:</b>	tw. Fläche z. Wiederherstellug v. Lebensräumen	-
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Ackerfläche	++
<b>Erschließung:</b>	nur über private Flächen vorbereitet	o
<b>Städtebauliche Integration:</b>	Verbindung mit der Gemeinde Karby, Nähe Ortskern	+
<b>Immissionen:</b>	im Süden Beeinträchtigungen durch HaGe-Umschlagplatz möglich	o
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	eben	++
<b>Landschaftsbild</b>	gut einsehbar, aber an das Ortsbild angefügt, durch gewerbliche Nutzung vorbelastet	+
<b>Sonstiges:</b>	keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche	+
<b>Bemerkungen:</b>	Die Fläche E1 wäre somit geeignet, sofern die Erschließung gesichert werden kann. Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.	
		<b>Summe: + 8</b>

<b>Fläche E2</b>		<b>Südlich der Straße ‚Alt Dörphof‘</b>
<b>Lage:</b>		
	<p>Westlich der Ortslage Dörphof, südlich der Straße ‚Alt Dörphof‘</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 2,3 ha für bis zu 25 Grundstücke</p>	
	<b>Allgemeine Beschreibung:</b>	
<p>Bei der Fläche E2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, westlich angrenzend an die Ortslage Dörphof, südlich der Straße ‚Alt Dörphof‘. Sie erweitert die Ortslage Dörphof in Richtung Südwesten und stärkt durch die Nähe zum Ortskern dessen Entwicklung sowie die nachhaltige Auslastung des derzeit entstehenden Gesundheitszentrums. Die Fläche grenzt unmittelbar südlich an den Standort der neuen KiTa des KiTa-Verbandes Nordschwansen (B-Plan Nr. 5).</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Anbindung an die Straße ‚Alt Dörphof‘ im Norden und die Dorfstraße im Südosten erfolgen.</p>		
<b>Ansicht:</b>		
		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	o
<b>Darstellung im LP:</b>	keine	o
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Ackerfläche	++
<b>Erschließung:</b>	Anbindung an die Straße Alt Dörphof und Dorfstraße	+
<b>Städtebauliche Integration:</b>	Stärkung des Ortskerns Dörphofs	++
<b>Immissionen:</b>	im Norden Beeinträchtigungen (Lärm, Staub) durch HaGe-Umschlagplatz zu erwarten	-
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	eben	++
<b>Landschaftsbild</b>	gut einsehbar, aber an das Ortsbild angefügt	+
<b>Sonstiges:</b>	keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche	+
<b>Bemerkungen:</b>	Die Fläche E2 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet. Für den nördlichen Bereich müsste im Vorwege die Frage des Immissionsschutzes betrachtet werden. Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.	
		<b>Summe: + 10</b>

<b>Fläche E3</b>		<b>Nördlich Karlberger Straße</b>												
<p><b>Lage:</b></p> 		<p>nördlich der Ortslage Dörphof, an der Grenze zur Gemeinde Karby, nördlich der Bebauung der Karlberger Straße und östlich der Bebauung der Dorfstraße</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 1,43 ha für bis zu 10 Grundstücke</p>												
<p><b>Ansicht:</b></p> 		<p><b>Allgemeine Beschreibung:</b></p> <p>Bei der Fläche E3 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, im Norden der Ortslage Dörphof. Sie erweitert die Ortslage in Richtung der Wohnbebauung der Gemeinde Karby und stärkt durch die Nähe zum Ortskern dessen Entwicklung sowie die nachhaltige Auslastung des neuen Gesundheitszentrums.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist nur über private Flächen, wie z.B. der Fläche 1 der Innenentwicklungsanalyse oder die Verbreiterung der gemeindeeigenen Zuwegung zur Fläche für die Wasserversorgung nördlich der Karlberger Straße möglich.</p>												
<p><b>Übersicht:</b></p> <table border="0"> <tr> <td><b>Darstellung im FNP:</b></td> <td>Kleinsiedlungsgebiet WS</td> <td><b>Bewertung:</b></td> <td>++</td> </tr> <tr> <td><b>Darstellung im LP:</b></td> <td>keine</td> <td></td> <td>o</td> </tr> <tr> <td><b>Derzeitige Nutzung:</b></td> <td>Grünland</td> <td></td> <td>+</td> </tr> </table>		<b>Darstellung im FNP:</b>	Kleinsiedlungsgebiet WS	<b>Bewertung:</b>	++	<b>Darstellung im LP:</b>	keine		o	<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Grünland		+	
<b>Darstellung im FNP:</b>	Kleinsiedlungsgebiet WS	<b>Bewertung:</b>	++											
<b>Darstellung im LP:</b>	keine		o											
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Grünland		+											
<p><b>Erschließung:</b> nur über private Flächen</p>		-												
<p><b>Städtebauliche Integration:</b> Stärkung des Ortskerns Dörphofs</p>		++												
<p><b>Immissionen:</b> keine Beeinträchtigungen erkennbar</p>		++												
<p><b>Denkmalschutz:</b> keine Beeinträchtigungen erkennbar</p>		++												
<p><b>Topographie:</b> eben</p>		++												
<p><b>Landschaftsbild</b> Integration in vorh. Bebauung, gering einsehbar</p>		++												
<p><b>Sonstiges:</b> keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche</p>														

**Bemerkungen:** Die Fläche E3 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet, sofern die Frage der Erschließung geklärt werden kann. Diese Fläche steht nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.



**Summe: + 13**

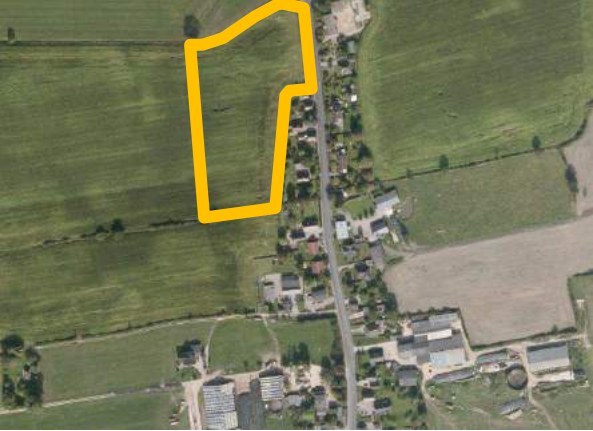

<b>Fläche E4</b>		<b>Zwischen Norderstraße und Dorfstraße</b>
<b>Lage:</b>		<p>Nördlich der Ortslage, zwischen Norderstraße und Dorfstraße</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 2,3 ha für bis zu 20 Grundstücke</p>
		
<b>Allgemeine Beschreibung:</b>		<p>Bei der Fläche E4 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, im Süden der Ortslage Dörphof. Sie erweitert die Ortslage in Richtung Südwesten und stärkt die Entwicklung Dörphofs als Hauptortsanlage.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über Anbindungen an die Dorfstraße und die Straße ‚An der Schwarzbek‘ erfolgen.</p>
<b>Ansicht:</b>		
		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Allgemeines Wohngebiet Wa	++
<b>Darstellung im LP:</b>	Eignungsfläche für wohnbauliche Erweiterung	++
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Acker	++
<b>Erschließung:</b>	Anbindung an Dorfstraße und B-Plan Nr.2 möglich	+
<b>Städtebauliche Integration:</b>	Erweiterung und Stärkung der Hauptortsanlage	++
<b>Immissionen:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	eben	++
<b>Landschaftsbild</b>	gut einsehbar, aber an das Ortsbild angefügt	o
<b>Sonstiges:</b>	keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche	+
<b>Bemerkungen:</b>	Die Fläche E4 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet. Diese Fläche steht nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.	
		<b>Summe: + 16</b>

<b>Fläche E5</b>		<b>südlich Karlberg, östlich der Au</b>
<b>Lage:</b>		<p>südlich der Ortslage Dörphof/Karlberg, südlich der Bebauung der Straße Karlberg, östlich des Verbandsgewässers</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 0,87 ha für bis zu 7 Grundstücke</p>
		
<b>Allgemeine Beschreibung:</b>		<p>Bei der Fläche E5 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche südöstlich der Ortslage Dörphof/Karlberg. Sie stellt eine Erweiterung in den Außenbereich dar, die nur gering an die vorhandene Siedlungsstruktur angrenzt.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist durch die bestehende Anbindung an die Karlstraße möglich; die Karlstraße selbst ist jedoch nicht ausreichend breit ausgebaut, um große Mengen zusätzlichen Verkehrs aufzunehmen; eine Verbreiterung ist aufgrund der Grundstückssituation nicht in allen Bereichen möglich.</p>
<b>Ansicht:</b>		
		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	o
<b>Darstellung im LP:</b>	keine	-
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Grünlandfläche	+
<b>Erschließung:</b>	Anbindung an Karlstraße schwierig.	-
<b>Städtebauliche Integration:</b>	Erweiterung mit geringer Anbindung an die Siedlung	--
<b>Immissionen:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	eben	++
<b>Landschaftsbild</b>	durch Grünstrukturen gering einsehbar	++
<b>Sonstiges:</b>	entlang des Gewässers ist ein Schutzstreifen freizuhalten; die Fläche liegt im landesweiten Biotopverbundsystem	--
<b>Bemerkungen:</b>	<p>Die Fläche E5 wäre somit aufgrund ihrer geringen Anbindung an die bestehende Bebauung für eine Bebauung nur gering geeignet. Die gute Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild ist dem entgegenzusetzen.</p> <p>Die Verfügbarkeit dieser Fläche ist nicht bekannt.</p>	
		<b>Summe: + 3</b>





<b>Fläche E6</b>		<b>Nördlich Karlberg</b>
<b>Lage:</b>		<p>Nördlich Dörphof/Karlberg, nördlich der Bebauung der Straße Karlberg</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 1,1 ha für bis zu 10 Grundstücke</p>
		
<b>Allgemeine Beschreibung:</b>		<p>Bei der Fläche E6 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, nördlich der Ortslage Dörphof/Karlberg. Sie erweitert die als Straßendorf entstandene Ortslage des Ortsteiles Karlberg maßvoll in Richtung Norden.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist nur über eine Verbreiterung der Koppelzufahrt oder durch den Erwerb privater Flächen möglich. Die Anbindung erfolgt dann an die Karlstraße; die Karlstraße selbst ist jedoch nicht ausreichend breit ausgebaut, um große Mengen zusätzlichen Verkehrs aufzunehmen; eine Verbreiterung ist aufgrund der Grundstückssituation nicht in allen Bereichen möglich.</p>
<b>Ansicht:</b>		
		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	o
<b>Darstellung im LP:</b>	keine	o
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Grünlandfläche	+
<b>Erschließung:</b>	Anbindung über private Grundstücke an die Karlstraße schwierig.	--
<b>Städtebauliche Integration:</b>	maßvolle Erweiterung der Ortslage	+
<b>Immissionen:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	leicht bewegtes Gelände	+
<b>Landschaftsbild</b>	durch Topographie u. Grünstruktur gering einsehbar	++
<b>Sonstiges:</b>	keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche	+
<b>Bemerkungen:</b>	Die Fläche E7 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet, sofern die Frage der Erschließung geklärt werden kann. Die Verfügbarkeit dieser Fläche ist nicht bekannt.	
		<b>Summe: + 8</b>

<b>Fläche E7</b>		<b>Südöstlich Karlberg</b>
<b>Lage:</b>		<p>Südöstlich Karlberg, südlich der Bebauung der Straße Karlberg, westlich der nach Süden verlaufenden Straße Karlberg</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 1,4 ha für bis zu 12 Grundstücke</p>
		
<b>Allgemeine Beschreibung:</b>		<p>Bei der Fläche E7 handelt es sich um eine teilweise landwirtschaftlich als Acker und teilweise als private Pferdekoppel genutzte Fläche, südöstlich angrenzend an die Ortslage Karlberg. Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Osten, bietet jedoch aufgrund der Entfernung keinen direkten Anschluss an die Hauptortslage.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist durch die bestehende Anbindung an die nach Süden führende Karlstraße möglich; die Karlstraße selbst ist im Bereich des Übergangs zur Straße Karlberg jedoch nicht ausreichend breit ausgebaut, um große Mengen zusätzlichen Verkehrs aufzunehmen; eine Verbreiterung ist aufgrund der Grundstückssituation nicht in allen Bereichen möglich.</p>
<b>Ansicht:</b>		
		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	o
<b>Darstellung im LP:</b>	Ausschlussfläche für Siedlungserweiterung	--
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Acker/Pferdekoppel	+
<b>Erschließung:</b>	Anbindung an Karlberg vorhanden; aber schwierig	o
<b>Städtebauliche Integration:</b>	maßvolle Erweiterung, jedoch zu weit entfernt vom Ortskern	o
<b>Immissionen:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	eben	++
<b>Landschaftsbild</b>	gut einsehbar, aber an das Ortsbild angefügt	+
<b>Sonstiges:</b>	unmittelbar angrenzend an LSG; die Fläche liegt im landesweiten Biotopverbundsystem	--
<b>Bemerkungen:</b>	Die Fläche E7 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet. Die Verfügbarkeit dieser Fläche ist nicht bekannt.	
		<b>Summe: + 4</b>

<b>Fläche E8</b>		<b>Nordwestlich Schuby</b>
<b>Lage:</b>		<p>Nordwestlich Schuby, westlich der Straße Schuby und westlich der Bebauung an der Straße Schuby</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 1,5 ha für bis zu 15 Grundstücke</p>
		
<b>Ansicht:</b>		<p><b>Allgemeine Beschreibung:</b></p> <p>Bei der Fläche E8 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, nordwestlich angrenzend an die Ortslage Schuby. Sie erweitert die als Straßendorf entstandene Ortslage des Ortsteiles Schuby maßvoll in Richtung Nordwesten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist durch eine Anbindung an die nach Norden führende Straße ‚Schuby‘ möglich.</p> <p>Der südliche Teilbereich dieser Fläche eignet sich auch als Erweiterungsfläche der Fläche E9; bzw. diese Fläche kann auch als Erweiterungsfläche der Fläche E9 dienen.</p> <p>Die Grundstücke entlang der Straße Schuby könnten bis zur Grenze der gegenüberliegenden Bebauung auch über eine Abrundungssatzung mit ca. 4 Wohngrundstücken überplant werden.</p>
		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>o</b>
<b>Darstellung im LP:</b>	Ausschlussfläche für Siedlungserweiterung	<b>--</b>
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Acker	<b>++</b>
<b>Erschließung:</b>	Anbindung an die Straße Schuby	<b>+</b>
<b>Städtebauliche Integration:</b>	maßvolle Erweiterung	<b>+</b>
<b>Immissionen:</b>	Auswirkungen durch Windenergie-Vorrangflächen mgl.	<b>-</b>
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	<b>++</b>
<b>Topographie:</b>	eben	<b>++</b>
<b>Landschaftsbild</b>	gut einsehbar, aber an das Ortsbild angefügt	<b>+</b>
<b>Sonstiges:</b>	keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche	<b>+</b>
<b>Bemerkungen:</b>	<p>Die Fläche E9 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet. Die Immissionen durch Wind-Vorrangflächen müssten im Vorwege abgeklärt werden.</p> <p>Die Verfügbarkeit dieser Fläche ist nicht bekannt.</p>	
		<b>Summe: + 7</b>

<b>Fläche E9</b>		<b>Westlich Schuby</b>
<b>Lage:</b>		<p>Westlich des Ortsteiles Schuby, nördlich der Biogasanlage, westlich der Bebauung der Straße Schuby</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 0,75 ha für bis zu 5 Grundstücke</p>
		
<b>Allgemeine Beschreibung:</b>		<p>Bei der Fläche E9 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, östlich angrenzend an die Ortslage Schuby. Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Osten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist durch die bestehende Anbindung an die Straße ‚Schuby‘ möglich; die Stichstraße, die das Gelände anschließt, ist jedoch nicht ausreichend breit ausgebaut; eine Verbreiterung ist nur durch Zukauf privater Flächen möglich.</p> <p>Diese Fläche eignet sich auch als Erweiterungsfläche der Fläche E8; bzw. diese Fläche kann auch als Erweiterungsfläche der Fläche E8 dienen.</p>
<b>Ansicht:</b>		
		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	o
<b>Darstellung im LP:</b>	keine	o
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Acker	++
<b>Erschließung:</b>	Anbindung an Schuby vorhanden; aber schwierig	o
<b>Städtebauliche Integration:</b>	maßvolle Erweiterung	+
<b>Immissionen:</b>	Auswirkungen durch Windenergie-Vorrangflächen und Beeinträchtigungen durch Biogasanlage möglich	-
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	eben	++
<b>Landschaftsbild</b>	gut einsehbar, aber an das Ortsbild angefügt	+
<b>Sonstiges:</b>	keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche	+
<b>Bemerkungen:</b>	<p>Die Fläche E9 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet, sofern die Frage der Erschließung geklärt werden kann. Für den südlichen Bereich müsste im Vorwege die Frage des Immissionsschutzes betrachtet werden. Die Verfügbarkeit dieser Fläche ist nicht bekannt.</p>	
		<b>Summe: + 8</b>

<b>Fläche E10</b>		<b>Östlich Schuby</b>
<b>Lage:</b>		<p>Östlich des Ortsteiles Schuby, östlich der Bebauung der Straße Schuby, nördlich der Bebauung der Straße Schusterberg</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 1,4 ha für bis zu 12 Grundstücke</p>
		
<b>Ansicht:</b>		<p><b>Allgemeine Beschreibung:</b></p> <p>Bei der Fläche E10 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, östlich angrenzend an die Ortslage Schuby. Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Osten.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist durch eine bestehende Koppelzufahrt in ausreichender Breite an die Straße Schuby möglich.</p>
		
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	o
<b>Darstellung im LP:</b>	Verbesserung der Ortseingrünung	o
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Acker	++
<b>Erschließung:</b>	Anbindung an Schuby ausbauen	+
<b>Städtebauliche Integration:</b>	maßvolle Erweiterung	+
<b>Immissionen:</b>	Immissionen durch BGA und Landwirtschaftsbetrieb im Westen mgl.	o
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	eben	++
<b>Landschaftsbild</b>	durch Grünstrukturen gering einsehbar, an das Ortsbild angefügt	+
<b>Sonstiges:</b>	keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche	+
<b>Bemerkungen:</b>	Die Fläche E10 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet. Die Verfügbarkeit dieser Fläche ist nicht bekannt.	
		<b>Summe: + 10</b>

<b>Fläche E11</b>		<b>Südlicher Ortseingang Schuby</b>
<b>Lage:</b>		
		<p>Südlich Schuby, südlich der Ortslage Schuby, östlich der Kreisstraße</p> <p><b>Größe, ca.:</b> 1,74 ha für bis zu 15 Grundstücke</p>
<b>Allgemeine Beschreibung:</b>		
<p>Bei der Fläche E11 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, südlich angrenzend an die Ortslage Schuby. Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Süden.</p>		
<b>Ansicht:</b>		
		<p>Die Erschließung dieser Fläche ist durch die direkte Lage an der Straße Schuby sowie über die Straße Schusterberg vorhanden.</p> <p>Diese Fläche kann auch in mehreren Bauabschnitten überplant und erschlossen werden.</p>
<b>Übersicht:</b>		<b>Bewertung:</b>
<b>Darstellung im FNP:</b>	Fläche für die Landwirtschaft	o
<b>Darstellung im LP:</b>	Eignungsfläche für wohnbauliche Erweiterung	++
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	Acker	++
<b>Erschließung:</b>	Anbindung an Kreisstraße vorhanden	+
<b>Städtebauliche Integration:</b>	gute Einbindung in die vorhandene Bebauung, jedoch weit entfernt vom Ortskern	+
<b>Immissionen:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Denkmalschutz:</b>	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
<b>Topographie:</b>	eben	++
<b>Landschaftsbild</b>	gut einsehbar, aber an das Ortsbild angefügt	+
<b>Sonstiges:</b>	angrenzend an Wochenendhausgebiete, jedoch keine Auswirkung auf touristisch genutzte Bereiche	o
<b>Bemerkungen:</b>	Die Fläche E11 wäre somit aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für eine Bebauung geeignet. Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.	
		<b>Summe: + 13</b>

## 5.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	L-Plan	Nutzung	Erschließung	Städtebauliche Integration	Immissionen	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
E1	0	-	++	0	+	0	++	++	+	+	+ 8
E2	0	0	++	+	++	-	++	++	+	+	+ 10
E3	++	0	+	-	++	++	++	++	++	+	+ 13
E4	++	++	++	+	++	++	++	++	0	+	+ 16
E5	0	-	+	-	--	++	++	++	++	-	+ 4
E6	0	0	+	--	+	++	++	+	++	+	+ 8
E7	0	--	+	0	0	++	++	++	+	-	+ 5
E8	0	--	++	+	+	-	++	++	+	+	+ 7
E9	0	0	++	0	+	0	++	++	+	0	+ 8
E10	0	0	++	+	+	0	++	++	+	+	+ 10
E11	0	++	++	+	+	++	++	++	+	0	+ 13

\*Punktebewertung: ++ = +2 | + = +1 | 0 = 0 | -- = -1 | --- = -2

## 6 Ergebnis

In Dörphof wurden 11 Flächen für eine Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind die Flächen E2, E3, E4, E 10 und E11 aus städtebaulicher Sicht besonders gut für die zukünftige Siedlungsentwicklung geeignet. Zu diesem Ergebnis führten auch schon die Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan, die diese Bereiche teilweise für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vorsehen.

Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung der einzelnen Flächen sprechen, wurden ausführlich dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung.

Im Zuge der weiteren Überlegungen gilt es, die Bedarfe der Gemeinde darzustellen und diese mit der Eignung der Flächen abzugleichen. So kann beispielsweise eine Fläche für verdichteten, ebenerdigen, seniorengerechten oder kleinteiligen Wohnraum an anderer Stelle besser geeignet sein als das klassische Neubaugebiet mit Einzelhäusern für junge Familien.

Die untersuchten Flächen können bei der späteren Überplanung auch nur zu Teilen überplant, geteilt oder zusammengefasst werden, sofern dies durch den tatsächlichen Bedarf erforderlich wird.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass geeignete Flächen teilweise derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt es zu beachten, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2010; 2. Entwurf Fortschreibung LEP 2020) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

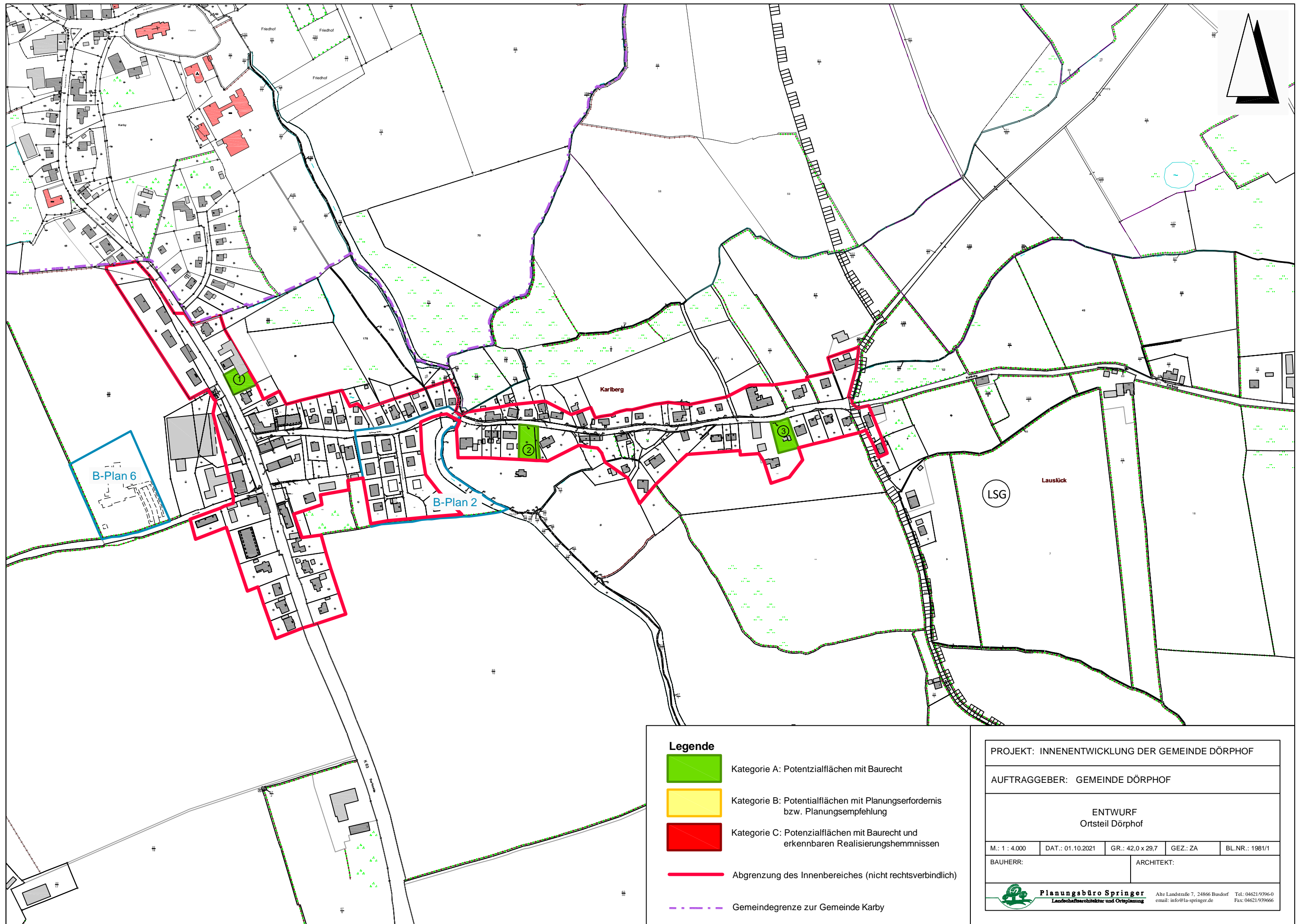
Durch die unmittelbare Nähe zum Siedlungsbereich der angrenzenden Gemeinde Karby an den Ortsteil Dörphof und die bereits bestehende Verknüpfung der genutzten Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Feuerwehr, Lebensmittelmarkt, Ärztehaus, Banken, Bäcker etc.) ist für die weiteren Planungen im Ortsteil Dörphof eine enge Abstimmung mit der Gemeinde Karby anzustreben. Auch die Entwicklung eines gemeinsamen Baugebietes könnte langfristig beide Gemeinden stärken und in ihrer Entwicklung fördern.

Aufgestellt:  
Busdorf, den 01.10.2021

Planungsbüro Springer/  
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung  
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf  
Tel.: 04621/93 96 0 Fax: 04621/93 96 66

\* Quelle der verwendeten Luftbilder:  
<https://danord.gdi-sh.de>





**Legende**

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Abgrenzung des Innenbereiches (nicht rechtsverbindlich)
- Gemeindegrenze zur Gemeinde Karby

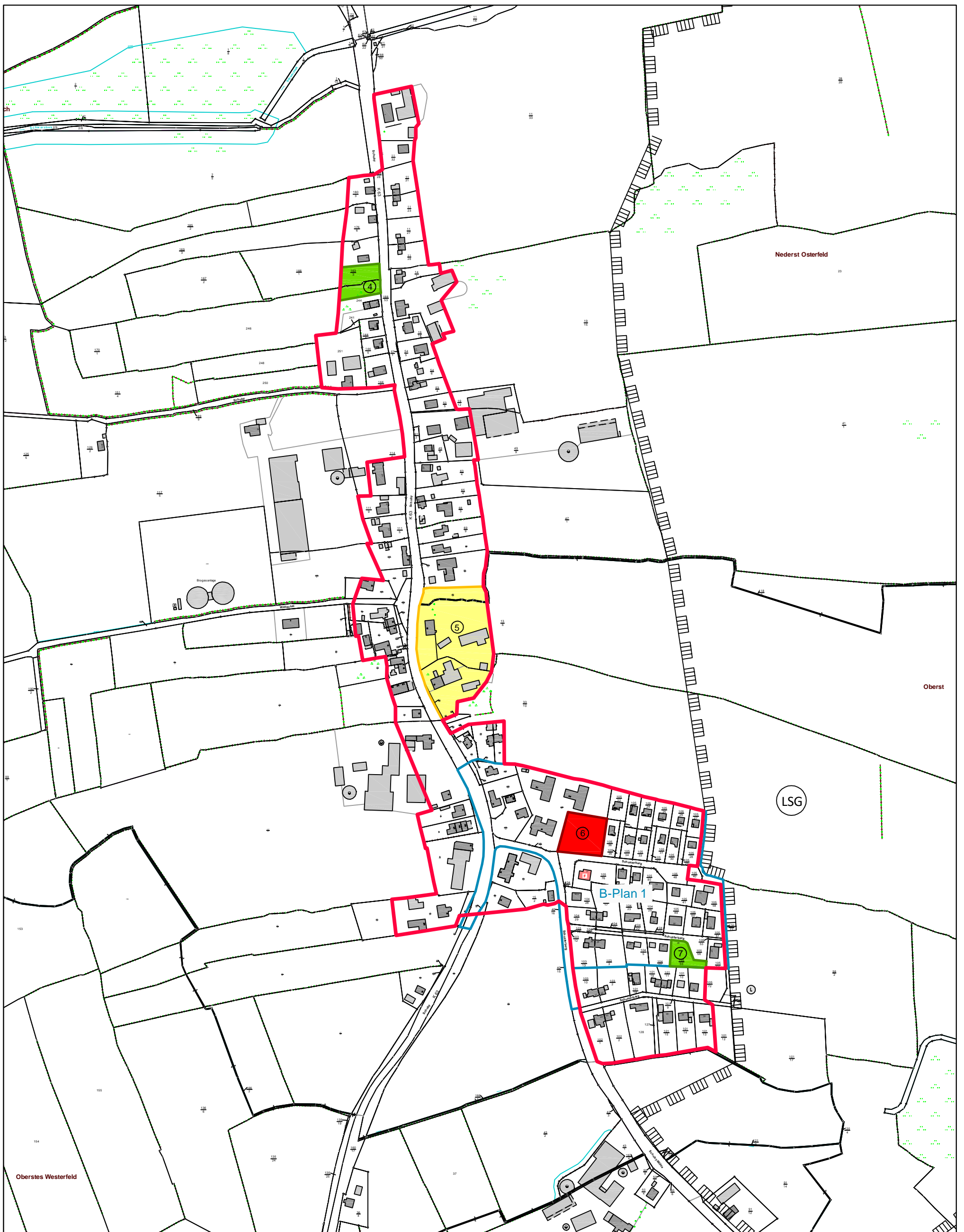
PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE DÖRPHOF

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DÖRPHOF

ENTWURF  
Ortsteil Dörphof

M.: 1 : 4.000	DAT.: 01.10.2021	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: ZA	BL.NR.: 1981/1
---------------	------------------	------------------	----------	----------------

BAUHERR:	ARCHITEKT:
----------	------------



Oberstes Westerfeld

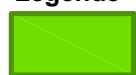
Nederst Osterfeld

Oberst

LSG

B-Plan 1

**Legende**



Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht



Kategorie B: Potenzialflächen mit Planungsbedarf bzw. Planungsempfehlung



Kategorie C: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen



Abgrenzung des Innenbereiches (nicht rechtsverbindlich)

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE DÖRPHOF

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DÖRPHOF

ENTWURF  
Ortsteil Schuby

M.: 1 : 4.000    DAT.: 01.10.2021    GR.: 42,0 x 29,7    GEZ.: ZA    BL.NR.: 1981/2

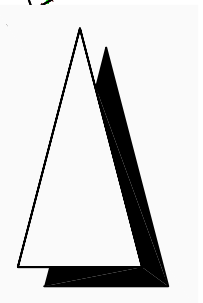
BAUHERR:

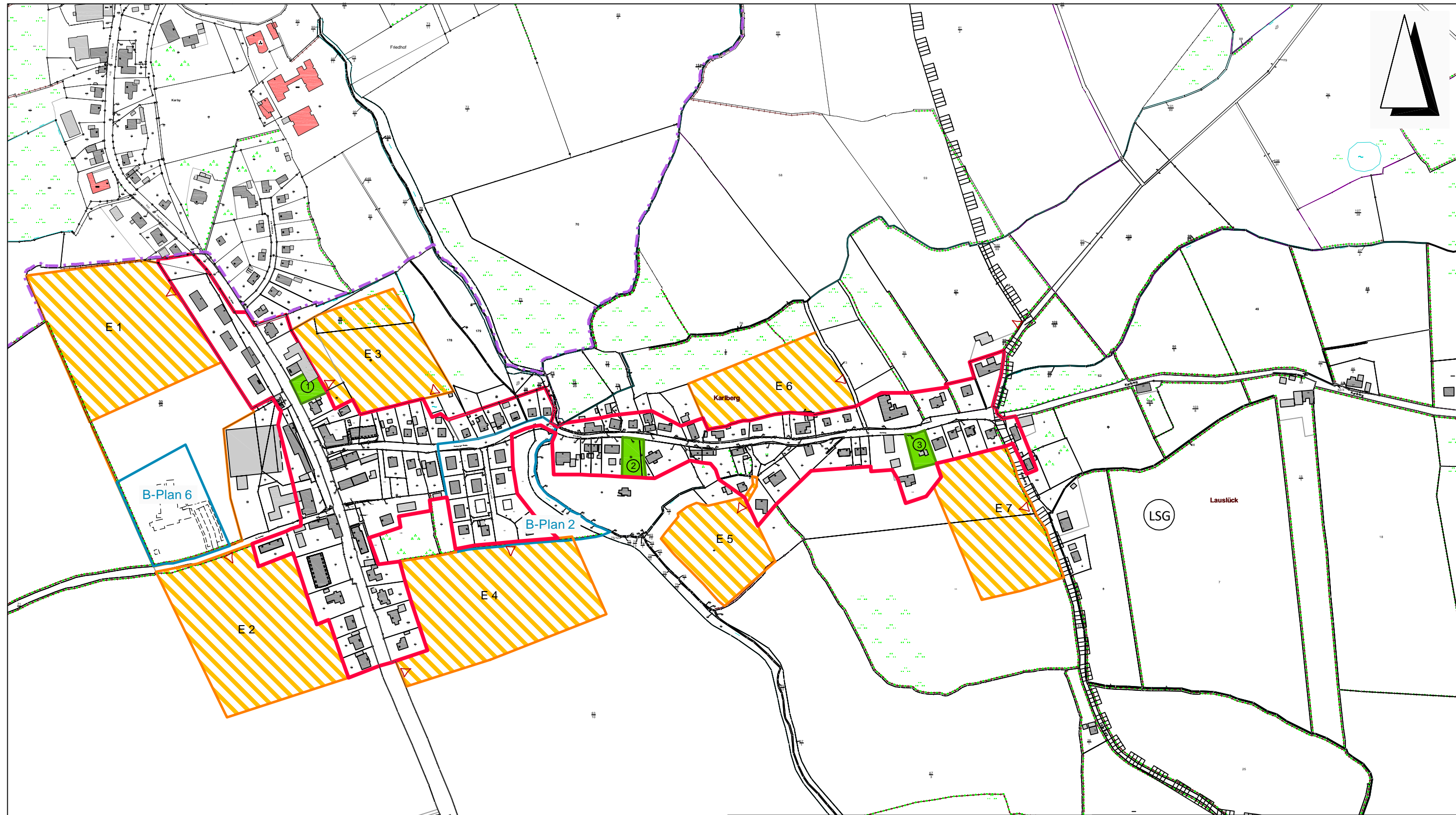
ARCHITEKT:



**Planungsbüro Springer**  
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

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





**Legende**

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Planungsbedarf bzw. Planungsempfehlung
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Abgrenzung des Innenbereiches (nicht rechtsverbindlich)
- Entwicklungsflächen: betrachtete Flächen für eine mögliche Siedlungsentwicklung

PROJEKT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE DÖRPHOF

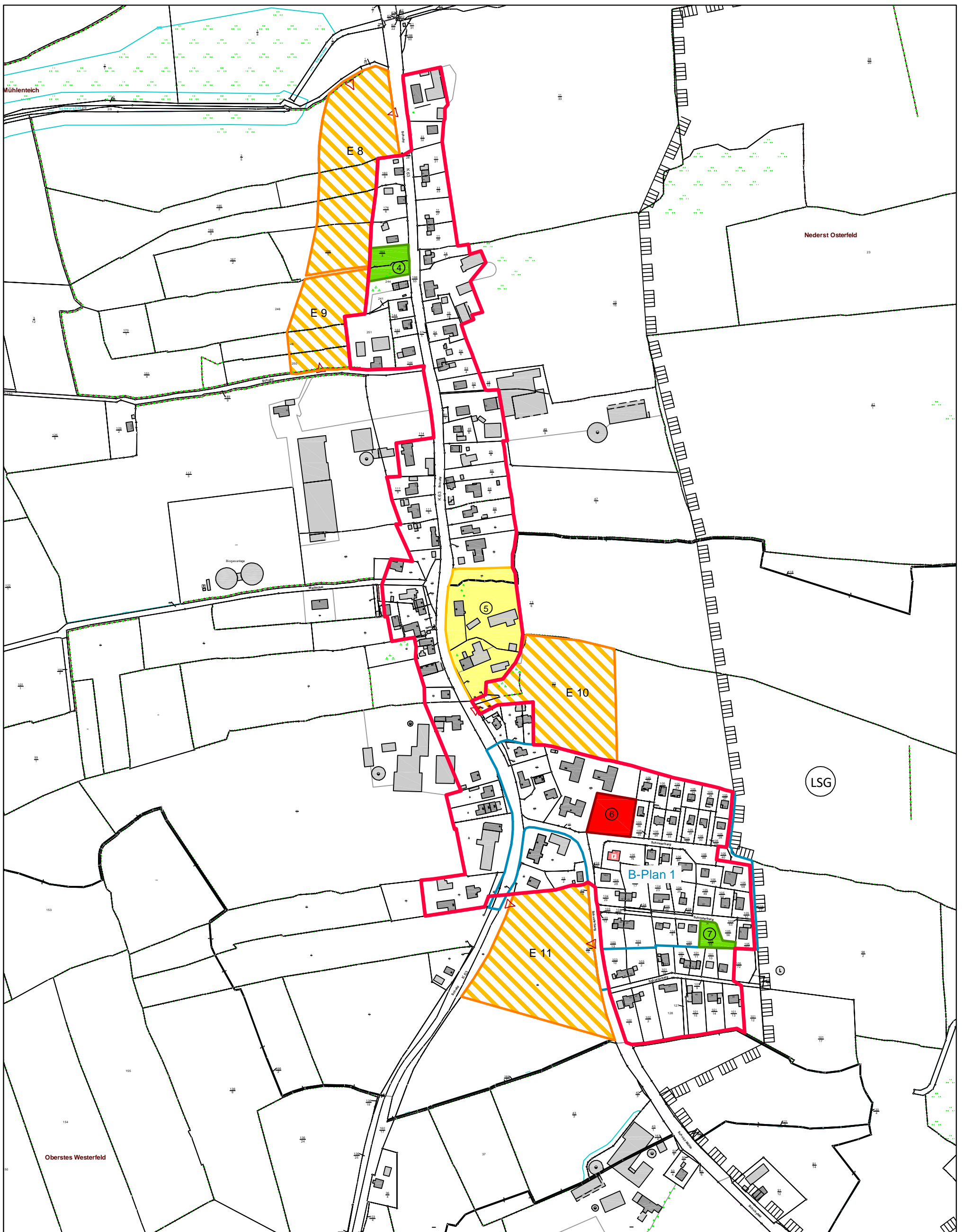
AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DÖRPHOF

ENTWURF  
Ortsteil Dörphof






M.: 1 : 4.000	DAT.: 01.10.2021	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: ZA
BAUHERR:		ARCHITEKT:	

**Planungsbüro Springer**  
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

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



**Legende**

-  Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
-  Kategorie B: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
-  Kategorie C: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
-  Abgrenzung des Innenbereiches (nicht rechtsverbindlich)
-  Entwicklungsflächen: betrachtete Flächen für eine möglich Siedlungsentwicklung

PROJEKT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE DÖRPHOF

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE DÖRPHOF

ENTWURF  
Ortsteil Schuby

M.: 1 : 4.000    DAT.: 01.10.2021    GR.: 42,0 x 29,7    GEZ.: ZA    BL.NR.: 1981/4

BAUHERR:    ARCHITEKT:



**Planungsbüro Springer**  
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

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