



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUSTADT IN HOLSTEIN

2015  
2030



# AUSFERTIGUNG 2020

Titelgestaltung: eigene Darstellung

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>i</b>
<b>Abkürzungen .....</b>	<b>iv</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>v</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>vi</b>
<b>I. Grundlagen und Aufgaben des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>1</b>
<b>1. Planerfordernis .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Rechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
2.1 Rechtsgrundlage .....	3
2.2 Bindungswirkung .....	3
2.3 Rechtsschutz .....	3
<b>3. Verfahren.....</b>	<b>4</b>
3.1 Verfahrensablauf.....	4
3.2 Verfahrensvermerke.....	4
<b>4. Methodik des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>5</b>
4.1 Hinweise zur Darstellung .....	5
4.2 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	7
<b>5. Gutachten und Konzepte .....</b>	<b>7</b>
<b>II. Strukturdaten Neustadt in Holstein .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Informationen zum Stadtgebiet .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Räumliche Lage und Verkehr .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Naturräumliche und klimatische Gegebenheiten .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Siedlungsstrukturelle Entwicklung .....</b>	<b>11</b>
<b>5. Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Demographische Entwicklung.....</b>	<b>15</b>
<b>III. Entwicklungsziele und planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>17</b>
<b>1. Aktuelle Themen der Stadtentwicklung.....</b>	<b>17</b>
<b>2. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung .....</b>	<b>18</b>
2.1 Ziele der Landesplanung.....	18
2.2 Ziele der Regionalplanung .....	21
<b>3. Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung .....</b>	<b>22</b>
<b>4. Städtebauliche Leitbilder und Entwicklungsziele für Neustadt in Holstein.....</b>	<b>23</b>
<b>IV. Darstellungen .....</b>	<b>25</b>
<b>1. Wohnbauflächen .....</b>	<b>25</b>
1.1 Ausgangssituation.....	26
1.2 Siedlungsstruktur und Identität.....	27
1.3 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf.....	33
1.3.1 Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes.....	33
1.3.2 Leitbild Wohnen.....	35

1.3.3	Bauflächenpotentiale im Innenbereich .....	37
1.3.4	Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf - Fazit.....	38
1.4	Zielkonzept Wohnbauflächen .....	39
1.4.1	Siedlungsgrenzen.....	40
1.4.2	Methodik der Wohnbauflächenbewertung .....	41
1.4.3	Wohnbauflächenbewertung.....	43
1.4.4	Flächenausweisung .....	49
<b>2.</b>	<b>Gemischte Bauflächen.....</b>	<b>50</b>
2.1	Ausgangssituation .....	50
2.2	Ziele.....	50
2.3	Darstellung von gemischten Bauflächen.....	51
2.3.1	Gemischte Bauflächen in der Altstadt .....	51
2.3.2	Gemischte Bauflächen im Übergangsbereich der Altstadt zu Wohnbauflächen .....	51
2.3.3	Gemischte Bauflächen als Nahversorgungsbereiche oder Dorfgebiete.....	52
2.3.4	Zusammenfassung neuer und entfallender gemischter Bauflächen.....	52
<b>3.</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>53</b>
3.1	Ausgangssituation .....	53
3.1.1	Beschäftigte .....	54
3.1.2	Flächen.....	55
3.2	Flächenbedarf gewerblicher Bauflächen .....	55
3.2.1	Übergeordnete Nachfragetrends .....	57
3.2.2	Flächenumsatz und Nachfragestruktur .....	57
3.2.3	Orientierungsrahmen und Bedarfsableitung .....	58
3.2.4	Vergleich zum Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO.....	59
3.2.5	Leitbild Gewerbe .....	60
3.2.6	Flächenbedarf gewerblicher Bauflächen - Fazit .....	61
3.3	Zielkonzept gewerbliche Bauflächen.....	62
3.3.1	Interkommunale Kooperation .....	62
3.3.2	Untersuchungsgebiete innerhalb des Stadtgebietes.....	63
3.3.3	Flächenausweisung .....	64
<b>4.</b>	<b>Sonderbauflächen.....</b>	<b>66</b>
4.1	Ausgangssituation .....	66
4.2	Ziele.....	66
4.3	Darstellung von Sonderbauflächen.....	66
4.3.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen .....	67
4.3.2	Sondergebiete für Freizeit.....	68
4.3.3	Sondergebiete für Gesundheitswesen.....	68
4.3.4	Sondergebiete für Einzelhandel.....	69
4.3.5	Sondergebiete für Häfen .....	70
4.3.6	Sondergebiete, die der Landesverteidigung dienen.....	70
<b>5.</b>	<b>Flächen des Gemeinbedarfs.....</b>	<b>71</b>
5.1	Ausgangssituation .....	71
5.2	Ziele.....	71
5.3	Darstellung von Gemeinbedarfsflächen.....	71
5.3.1	Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.....	72
5.3.2	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen .....	72
5.3.3	Einrichtungen die sozialen Zwecken dienen .....	73
5.3.4	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen.....	73
5.3.5	Einrichtungen der Post.....	73

5.3.6	Einrichtungen der Feuerwehr.....	73
5.3.7	Sonstige Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs.....	73
<b>6.</b>	<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge .....</b>	<b>74</b>
6.1	Ausgangssituation.....	74
6.2	Ziele.....	75
6.3	Darstellung von Verkehrsflächen.....	75
6.3.1	Überörtlicher Straßenverkehr.....	75
6.3.2	Örtliche Hauptverkehrszüge.....	75
6.3.3	Flächen für den ruhenden Verkehr.....	76
6.3.4	Flächen und Anlagen der Bahn und für den öffentlichen Nahverkehr.....	78
6.3.5	Überörtliche Rad- und Wanderwege und sonstige Verkehrsflächen.....	78
<b>7.</b>	<b>Flächen für Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>79</b>
7.1	Ausgangssituation.....	79
7.2	Darstellung von Flächen für Ver- und Entsorgung.....	79
<b>8.</b>	<b>Grünflächen.....</b>	<b>81</b>
8.1	Ausgangssituation.....	81
8.2	Ziele.....	81
8.3	Darstellung von Grünflächen.....	81
8.3.1	Dauerkleingärten.....	82
8.3.2	Freizeit und Erholung.....	82
8.3.3	Friedhöfe.....	82
8.3.4	Parkanlagen.....	83
8.3.5	Spielplätze.....	83
8.3.6	Sportplätze.....	83
8.3.7	Straßenbegleitgrün.....	83
8.3.8	Zelt- und Campingplatz.....	83
8.3.9	Grünflächen ohne besonderer Zweckbestimmung.....	84
<b>9.</b>	<b>Wasserflächen.....</b>	<b>85</b>
9.1	Ausgangssituation.....	85
9.2	Darstellung von Wasserflächen.....	85
<b>10.</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft.....</b>	<b>86</b>
10.1	Ausgangssituation.....	86
10.2	Ziele.....	86
10.3	Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft.....	87
<b>11.</b>	<b>Flächen für Wald.....</b>	<b>88</b>
11.1	Ausgangssituation.....	88
11.2	Ziele.....	88
11.3	Darstellung von Flächen für Wald.....	89
<b><u>V.</u></b>	<b><u>Kennzeichnungen.....</u></b>	<b><u>90</u></b>
<b>1.</b>	<b>Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen.....</b>	<b>90</b>
1.1	Kennzeichnung von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen.....	91
<b><u>VI.</u></b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....</u></b>	<b><u>93</u></b>
<b>1.</b>	<b>Bau- und Bodendenkmale.....</b>	<b>93</b>
<b>2.</b>	<b>Schutzausweisungen und Schutzgebiete.....</b>	<b>96</b>
2.1	Strandniederungen südlich Neustadt.....	97
2.2	Neustädter Binnenwasser.....	97

2.3 Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin.....	97
<b>3. Hochwasserrisikogebiete .....</b>	<b>98</b>
<b><u>VII. Flächenbilanz.....</u></b>	<b>100</b>
<b><u>VIII. Umweltbericht .....</u></b>	<b>101</b>
<b><u>Einleitung .....</u></b>	<b>103</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....	103
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie die Art ihrer Berücksichtigung .....	108
<b><u>Umweltprüfung für die Teilflächen mit umweltrelevanten Änderungen gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplanung.....</u></b>	<b>111</b>
Teilfläche 1: Neustadt, Holmer Weg am südwestlichen Ortsrand .....	112
Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke .....	113
Teilfläche 3: Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht, Uferpromenade Am Strande.....	119
Teilfläche 4: Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich Verlängerter Ziegeleiweg.....	123
Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (Lübscher Mühlenberg).....	127
Teilfläche 6: Rettin, südwestlich Strandweg, nordwestlich Strandpromenade.....	133
Teilfläche 7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“ .....	134
Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder.....	139
<b><u>Zusätzliche Angaben .....</u></b>	<b>144</b>
<b>Angaben zum Verfahren und zur Methodik.....</b>	<b>144</b>
<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>144</b>
<b>Referenzliste der verwendeten Gutachten und umweltbezogenen Informationen.....</b>	<b>144</b>
<b><u>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</u></b>	<b>145</b>
<b><u>Quellenverzeichnis .....</u></b>	<b>149</b>
<b>Quellen .....</b>	<b>149</b>
<b><u>IX. Anhang.....</u></b>	<b>151</b>
<b>Übersicht der Anhänge .....</b>	<b>151</b>

## ABKÜRZUNGEN

BauGB: Baugesetzbuch	NHN: Normalhöhennull	FBQ: Fehmarnbelt-Querung
BauNVO: Baunutzungsverordnung	ROG: Raumordnungsgesetz	MRH: Metropolregion Hamburg
BGBI: Bundesgesetzblatt	UVPG: Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz	BIP: Bruttoinlandsprodukt

DTK: Digitale Topographische Karten	DH: Doppelhaus	FFH: Flora-Fauna-Habitat
F-Plan: Flächennutzungsplan	MFH: Mehrfamilienhaus	EGOH: Entwicklungsgesellschaft Ostholstein
GEFEK: Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg	ZFH: Zweifamilienhaus	ZVO: Zweckverband Ostholstein
NOB: Nord-Ostsee-Bahn	DRK: Deutsches Rotes Kreuz	WHG: Wasserhaushaltsgesetz
ÖPNV: Öffentlicher Personennahverkehr	EFH: Einfamilienhaus	NSG: Naturschutzgebiet
PlanzV: Planzeichenverordnung	LNatSchG: Landesnaturschutzgesetz	GIFPRO: Gewerbe- und Industrieflächenprognose
SPNV: Schienenpersonennahverkehr	RH: Reihenhäuser	BBodSchG: Bundesbodenschutzgesetz
VwGO: Verwaltungsgerichtsordnung	WE: Wohneinheit	REK: regionales Entwicklungskonzept

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: anteilige Nutzungsarten der Bodenflächen in Neustadt i.H. (Quelle: Statistikamt Nord 2014).....	9
Abbildung 2: Schematische Darstellung der Siedlungsentwicklung (Quelle: eigene Darstellung) .....	14
Abbildung 3: Anteilige Verkaufsflächen nach Branchen (Quelle: GMA-Erhebung 2012).....	15
Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerung in Neustadt in Holstein von 1803 bis 2015 (Quelle: eigene Darstellung).....	16
Abbildung 5: Gebäudebestand nach Typologie (Quelle: Zensus 2011).....	26
Abbildung 6: Wohnungsgrößenstruktur in Neustadt i.H. (Quelle: Zensus 2011).....	27
Abbildung 7: Verdichtungspotentiale und ihre Wohnbautypen (Quelle: eigene Darstellung).....	36
Abbildung 8: geplante Siedlungsgrenzen der Stadt Neustadt in Holstein 2030 Teilbereich Pelzerhaken und Rettin M. 1:25.000 (Quelle: eigene Darstellung) .....	39
Abbildung 9: geplante Siedlungsgrenzen der Stadt Neustadt in Holstein 2030 M. 1:25.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	40
Abbildung 10: Schrebergärten bei der Schützengilde M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung) .....	43
Abbildung 11: Deepensoll Pelzerhaken M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	44
Abbildung 12: Arrondierung Rettin M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	44
Abbildung 13: Pfannkuchenberg M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	45
Abbildung 14: Kleingartenanlage Pfannkuchenberg M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	46
Abbildung 15: Fläche Ortseingang Oldenburger Straße M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	47
Abbildung 16: Lübscher Mühlenberg Nord M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung) .....	48

Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Neustadt i.H. am Arbeits- und Wohnort (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017).....	54
Abbildung 18: Relative Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen in Neustadt, im Kreis Ostholstein und in Schleswig-Holstein ab 2010 bis 2016 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017).....	54
Abbildung 19: Flächennachfrage für das Gewerbegebiet Neustädter Bucht nach Nutzendengruppen 2000 bis 2013 (Quelle: Gewerbeflächengutachten Ostholstein 2013: S. 47).....	58
Abbildung 20: Erweiterungsmöglichkeiten des interkommunalen Gewerbegebietes M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	63
Abbildung 21: Untersuchungsgebiete AS Pelzerhaken M. 1:10.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	64
Abbildung 22: Untersuchungsgebiete Oldenburger Straße M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung).....	65
Abbildung 23: Übersicht örtliche Hauptverkehrszüge und überörtlicher Straßenverkehr o.M. (Quelle: eigene Darstellung).....	76
Abbildung 24: Archäologisches Interessengebiet o.M. (Quelle: Archäologisches Landesamt SH) .....	96

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Entwicklung der Haushalte bis 2030 (Quelle: eigene Darstellung, nach Zensus 2011, Statistisches Jahrbuch 2014, Wohnungsmarktkonzept 2014).....	34
Tabelle 2: Im Prognosezeitraum bis 2030 realisierbare Wohneinheiten im Innenbereich in Neustadt i.H. (Quelle: eigene Darstellung) .....	37
Tabelle 3: Für den Prognosezeitraum bis 2030 notwendige zusätzlich zu errichtende Wohneinheiten im Außenbereich (Quelle: eigene Darstellung) .....	38
Tabelle 4: Für den Prognosezeitraum bis 2030 erforderlicher Flächenbedarf von Bruttobaulandfläche (Quelle: eigene Darstellung).....	39
Tabelle 5: Bewertung der potentiellen Wohnbauflächen (Quelle: eigene Darstellung) .....	48
Tabelle 6: Übersicht neuer und entfallender gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan.....	52
Tabelle 7: gewerbliche Bauflächen in Neustadt i.H. (Quelle: eigene Darstellung) .....	55
Tabelle 8: Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage in Neustadt i.H. bis zum Jahr 2030 (Quelle: eigene Darstellung).....	59
Tabelle 9: Bedarfsrechnung nach GIFPRO (Quelle: eigene Darstellung nach Bauer und Bonny 1987) .....	60
Tabelle 10: Grundannahmen zur Berechnung nach GIFPRO (Quelle: eigene Darstellung nach Bauer und Bonny 1987).....	60
Tabelle 11: Berechnung des Bedarfs gewerblicher Bauflächen bis 2030 (Quelle: eigene Darstellung) .....	62
Tabelle 12: Zusammenfassung der Zweckbestimmungen von Sondergebieten.....	67
Tabelle 13: Übersicht der Hauptverkehrsstraßen in Neustadt (Quelle: Lärmaktionsplan Neustadt i.H. 2013: S. 3) .....	74
Tabelle 14: Flächenbilanz.....	100



## I. GRUNDLAGEN UND AUFGABEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind alle Gemeinden verpflichtet, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist, Bauleitpläne aufzustellen. Sie tun dies in eigener Verantwortung. Die Bauleitplanung zählt somit zu den kommunalen Pflichtaufgaben.

Die Bauleitpläne sollen eine städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt. Zu sichern und zu entwickeln sind insbesondere eine menschenwürdige Umwelt, die natürlichen Lebensgrundlagen, der Klimaschutz, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Als Instrument der kommunalen Bauleitplanung hat der Flächennutzungsplan die wichtige Funktion, die unterschiedlichen Anforderungen an das gesamte Stadtgebiet zu koordinieren und auf diese Weise die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Der Flächennutzungsplan stellt die für das gesamte Gemeindegebiet beabsichtigte Nutzung der Flächen, wie z.B. Wohnbau- oder Gewerbefläche, Fläche für die Landwirtschaft oder Wald in den Grundzügen dar. Auf einzelne Grundstücke bezogene Maßnahmen oder parzellenscharfe Planungen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Dies ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung in Form des Bebauungsplanes mit grundstücksbezogenen Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung oder die Zulässigkeit von Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen. Im Gegensatz zu vielen älteren Flächennutzungsplänen, besteht heute die Tendenz, die

Planungen in einem sinnvollen Abstraktionsgrad darzustellen und Einzellösungen zu vermeiden, um großräumige Wechselbeziehungen und Konflikte sichtbarer und damit steuerbarer zu machen.

Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern hat der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Deshalb können aus seinen Festsetzungen keine Ansprüche, z.B. auf eine Baugenehmigung abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan ist allerdings behördenverbindlich. Neben der Selbstbindung der Stadt Neustadt in Holstein an den eigenen Flächennutzungsplan zählt hierzu vor allem die Pflicht aller anderen öffentlichen Planungsträger, ihre Planungen an die Inhalte und Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen.

Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Wenn die Gemeinde von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen will, muss sie für den betroffenen Teilbereich ein Änderungsverfahren durchführen. Zudem gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlicher Belang bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

### 1. Planerfordernis

Die Neuaufstellung des ersten Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt in Holstein von 1962 wurde am 26. Juni 1968 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan wurde dann am 18.12.1974 rechtskräftig. Jetzt, nach 41 Jahren und 38 Änderungen sind die ursprünglichen Planungsansätze überholt. Maßgeblich für die damaligen Inhalte des Flächennutzungsplanes waren vor allem das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum der sechziger und siebziger Jahre sowie die Verkehrsentwicklung. Seitdem ist der Flächennutzungsplan, meist im Zusammenhang

mit der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen, 38-mal geändert worden.

Gegenwärtige Entwicklungen machen jedoch deutlich, dass umfangreiche Korrekturen und neue Überlegungen über die Struktur des städtischen Gesamtraumes erforderlich sind. Die Defizite des bisherigen Flächennutzungsplanes liegen vor allem in der Diskrepanz zwischen den Planungszielen der späten sechziger Jahre und den heutigen Planungszielen, die sich unter anderem auch an Herausforderungen wie dem Klima- und demographischen Wandel festmachen. Neue städtebauliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Ansprüche und Entwicklungen haben den gültigen Flächennutzungsplan ein- und überholt. Aktuelle Änderungen des Flächennutzungsplanes spiegeln fast immer gegenwärtige Bedürfnisse in der Planung wider, die vor 40 Jahren noch nicht vorhanden waren. Eine räumliche Gesamtkonzeption, wie sie für einen Flächennutzungsplan erforderlich ist, bildet nicht mehr die Grundlage der vorbereitenden Bauleitplanung. Wichtige Gesichtspunkte für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind unter anderem:

- Durch einen veränderten demographischen Aufbau der Bevölkerung haben sich die Anforderungen an die Infrastruktureinrichtungen und den Wohnflächenbedarf geändert.
- Neue und veränderte Produktionsformen führen zu neuen Flächen- und Standortanforderungen. So können viele neue Dienstleistungsunternehmen in der Regel nicht mehr zu den störenden Gewerbebetrieben gezählt werden und sind mit anderen Nutzungen vereinbar.
- Gestiegene Mobilitätsanforderungen erfordern eine angepasste Verkehrsinfrastruktur.
- Die Struktur und Flächennachfrage des Einzelhandels hat sich stark verändert. Dabei gilt es auch Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, indem die Funktionen der Innenstadt gestärkt und die Ansied-

lung von großflächigem Einzelhandel auf der „grünen Wiese“ verhindert wird.

- Freiraumbelange und Umweltschutz sind stärker in den Fokus der Planung gerückt. Die Bedeutung des Erhalts und der Vernetzung von Grünzügen und der Erlebbarkeit zusammenhängender Erholungsflächen zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist gestiegen.
- Der Anspruch an die touristische Infrastruktur hat sich sowohl qualitativ als auch quantitativ deutlich verändert.
- Teile des Hafens erfahren eine grundlegende Umgestaltung.
- Die Plangrundlage ist veraltet.
- Der alte Flächennutzungsplan wurde analog erstellt, ebenso wie viele dazugehörige Änderungen. Mit der Neuaufstellung wird der gesamte Plan digitalisiert.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein am 02.04.2009 die Verwaltung beauftragt, den Flächennutzungsplan für Neustadt und die Ortsteile Pelzerhaken und Rettin neu aufzustellen. Der gültige Flächennutzungsplan und seine Änderungen sollen durch ein neues zukunftsorientiertes Planwerk ersetzt werden. Die Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplans sind für die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt und damit auf einen Prognose- und Planungshorizont von 15 Jahren bis zum Jahr 2030 vorgesehen.

## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In den folgenden Abschnitten sind die rechtlichen Rahmenbedingungen und Eigenschaften des Flächennutzungsplans aufgezeigt.

### 2.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in den zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassungen:

- "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634"
- "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786"
- "Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist" Stand: Geändert durch Art. 2 G v. 22.7.2011 I 1509

### 2.2 Bindungswirkung

Der Flächennutzungsplan hat folgende Bindungswirkungen:

- Als formelle Willensbekundung bindet sich die Gemeinde an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Dieser stellt als vorbereitender Bauleitplan die behördenverbindliche Grundlage für rechtsverbindliche Bebauungspläne dar, ohne jedoch selbst Rechtsnorm zu sein. (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Bebauungspläne sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln und dürfen von dessen grundsätzlichen Zielen nicht abweichen.
- Eine externe Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan im Rahmen des § 7 BauGB gegenüber allen öffentlichen Planungsträger wie Behörden und sonsti-

gen Trägern öffentlicher Belange, die am Planverfahren gem. § 4 BauGB beteiligt worden sind. Diese müssen ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen, insofern sie nicht dem Plan bzw. den jeweiligen Inhalten widersprochen haben.

- Über den Flächennutzungsplan wird insbesondere die Zulässigkeit von Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gesteuert. Privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB und sonstige Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB sind im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen. Zu den privilegierten Bauvorhaben gehören in der Regel Vorhaben, die wegen der speziellen Anforderungen an die Umgebung im Außenbereich angesiedelt werden sollen, da sie innerhalb der bebauten Ortschaft zu erheblichen Störungen führen würden.
- Bei den privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB stehen einem Vorhaben öffentliche Belange in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist (z. B. Ausweisung von Eignungsflächen für Windenergieanlagen).
- Sonstige Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 2 BauGB werden bei Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der Regel nicht zugelassen.

### 2.3 Rechtsschutz

Die Möglichkeit, Rechtsschutz gegenüber dem Flächennutzungsplan zu erlangen besteht nur eingeschränkt. Ein Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO ist nicht möglich, da der Flächennutzungsplan keine Rechtsnormqualität hat. Zudem stellt der Flächennutzungsplan in seiner vorbereitenden Funk-

tion keinen Verwaltungsakt dar, weshalb auch eine Anfechtungsklage nicht möglich ist. Als Rechtsmittel kann allerdings eine Inzidentkontrolle in Betracht gezogen werden. Im Unterschied zum Normenkontrollverfahren wird dabei keine Unwirksamkeit mit allgemein verbindlicher Wirkung festgestellt.

Erhebt ein Bauender gegen die ablehnende Entscheidung eines Antrags auf Baugenehmigung für ein Vorhaben im Außenbereich, die auf einen Widerspruch gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans gestützt wird, Verpflichtungsklage, so muss das Gericht die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans inzident überprüfen.

### 3. Verfahren

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind die Inhalte der Bauleitplanung, der Verfahrensablauf sowie die Sicherung und Durchführung der Bauleitplanung festgelegt. Nach § 5 des BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Das Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird in einem mehrphasigen Prozess durchgeführt. Dabei sind die einzelnen Verfahrensschritte (siehe 3.2) bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und von Bebauungsplänen identisch.

#### 3.1 Verfahrensablauf

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gliedert sich im Wesentlichen in vier Phasen:

Die erste Phase ist eine planerische Bestandsaufnahme. Dabei werden über einen längeren Zeitraum themenbezogen relevante Informationen eingeholt, die sich im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Neustadt i.H. ergeben. Bestandteil der planerischen Bestandsaufnahme sind auch unterschiedliche Konzepte (siehe 5). Diese Konzepte sind teilweise in enger Zusammenarbeit mit Arbeitsgruppen verschiedener Träger öffentlicher Belange, Bürgerin-

nen und Bürger, Akteuren aus der Politik und Interessenverbänden erstellt worden und treffen insofern, als gemeinsam abgestimmte Grundlage, auf einen breiten Konsens. Die erste Phase läuft im Zuge des Planungsverlaufs weiter mit, um erhobene Informationen immer wieder validieren und abstimmen zu können.

In einer zweiten Phase wird ein Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes erarbeitet und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB mit den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit abgestimmt. Den Bürgern werden bei einer öffentlichen Informationsveranstaltung die Inhalte des F-Plan-Entwurfs erläutert.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung werden in der dritten Phase die eingegangenen Anregungen ausgewertet und planerisch bewertet. Anschließend erfolgt ein politischer Beschluss über den Umgang mit den Anregungen, woraufhin eine erneute öffentliche Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB stattfindet.

In der vierten Phase werden ebenfalls die eingegangenen Anregungen aus der vorhergehenden Beteiligung ausgewertet und planerisch bewertet. Daraufhin erfolgt der Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein.

#### 3.2 Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke sind die erforderlichen Bestätigungen der Verfahrensschritte auf der Planurkunde. Sie zeigen an, zu welchem Zeitpunkt welcher Verfahrensschritt durchgeführt wurde. Die folgende Auflistung soll einen Überblick über die Verfahrensschritte und ein Beispiel für den Verfahrensvermerk geben.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten – Teil Ostholstein“ am .....
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am

..... in Form einer Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des F-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des F-Planes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten ... (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten – Teil Ostholstein“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den F-Plan am ..... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat den F-Plan mit Bescheid ..... vom ..... Az.:

....., – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.

11. Die Erteilung der Genehmigung des F-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten – Teil Ostholstein“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Der F-Plan wurde mithin am ..... wirksam.

#### **4. Methodik des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung (Kartenwerk) und der Begründung. Die Planzeichnung umfasst das gesamte Stadtgebiet und ist im Maßstab 1:5.000 erstellt. Die verwendeten Planzeichen sind in der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 festgelegt. Als Kartengrundlage für die Planurkunde wird die DTK 5 verwendet. Die beabsichtigte Art der Bodennutzung wird in den Grundzügen dargestellt und orientiert sich an der Auflistung des § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB. Die Darstellung von Bauflächen und Baugebieten richtet sich nach dem in der Baunutzungsverordnung definierten Katalog.

##### **4.1 Hinweise zur Darstellung**

Der § 5 des BauGB regelt, welche Inhalte insbesondere in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden können. Ziel bei der Neuaufstellung des Neustädter Flächennutzungsplans ist es eine flexible Darstellung zu wählen, die jedoch so präzise wie nötig ist. Dabei

enthält der Flächennutzungsplan folgende Flächenkategorien:

*Wohnbauflächen:* Wohnbauflächen dienen überwiegend dem Wohnen. Wohngebietstypen oder das Maß der baulichen Nutzung werden nicht dargestellt. Durch die Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung soll die vorbereitende Bauleitplanung gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung die Möglichkeit lassen, den übergeordneten Planungsgedanken zu konkretisieren.

*Gemischte Bauflächen:* Gemischte Bauflächen markieren Bereiche in denen sich Nutzungen wiederfinden, die der Funktion eines Stadtzentrum entsprechen. Dazu zählen unter anderem die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Zudem dienen gemischte Bauflächen einer verträglichen Mischung von Wohnen und Arbeiten, mit dem Ziel kurze Arbeitswege zu ermöglichen, die nicht störendes Gewerbe und Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft verbinden.

*Gewerbliche Bauflächen:* Gewerbliche Bauflächen stellen die Flächen dar, auf denen vorwiegend Gewerbebetriebe untergebracht sind.

*Sondergebiete:* Sondergebiete werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete dargestellt.

Zu den Sondergebieten, die der Erholung dienen werden insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Camping- und Zeltplatzgebiete, Kurgelände, Fremdenverkehrsgebiete, Urlaubs- und Yachthafengebiete und Wohn- und Reisemobilgebiete gezählt.

Als sonstige Sondergebiete werden solche Flächen dargestellt, die sich von den zuvor genannten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Sie sind nach der Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu kennzeichnen. Dabei werden im Flächennutzungsplan die Sondergebiete Gesundheit, Einzelhandel, Landesverteidigung (Bund) und Hafen unterschieden.

*Flächen für den Gemeinbedarf:* Die Umschreibung des Begriffs Gemeinbedarf erfolgt in Anlehnung an § 5 Abs. Nr. 2 BauGB. Darunter fallen Einrichtungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Folgende drei Merkmale kennzeichnen diese Anlagen und Einrichtungen:

- Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe,
- Zugänglichkeit für die Allgemeinheit,
- untergeordnete Bedeutung von privatwirtschaftlichem Gewinnstreben.

*Verkehrsflächen:* Bei den Verkehrsflächen werden ausschließlich die örtlichen und überörtlichen verkehrswichtigen Straßen dargestellt. Zu den örtlichen verkehrswichtigen Straßen zählen die meistbefahrenen Durchgangsstraßen, die der Verteilung des örtlichen Verkehrs dienen. Als weitere Verkehrsdarstellungen enthält der Flächennutzungsplan öffentlich zugängliche Parkplätze, sofern ihre Bedeutung über den lokalen Bereich hinausgeht und sich diese nicht einer zugehörigen zuvor beschriebenen Flächen zu- bzw. unterordnen lassen. Darüber hinaus sind örtliche und überörtliche Hauptwanderwege dargestellt, die von gesamtstädtischer oder regionaler Bedeutung sind und unabhängig vom Netz der verkehrswichtigen Straßen geführt werden.

Zudem sind Bahnanlagen und der Neustädter Bahnhof als Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs dargestellt.

*Grünflächen:* Der Flächennutzungsplan stellt insbesondere Grünflächen dar, die Bestandteil eines zusammenhängenden Grünsystems sind. Vereinzelt bzw. isolierte kleine Grünflächen werden dann dargestellt, wenn diese landschafts- oder quartiersprägend sind. Zu den Grünflächen zählen unter anderem Parkanlagen, Friedhöfe, Sportstätten, Spielplätze, Grünflächen die der Freizeit und Erholung dienen sowie Kleingartenanlagen. Der Flächennutzungsplan unterscheidet nicht zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen.

*Ver- und Entsorgungsflächen:* Nur größere Ver- und Entsorgungsanlagen werden flächig

dargestellt. Kleinere Anlagen, die sich einer Baufläche zu- bzw. unterordnen werden nicht dargestellt.

*Flächen für die Landwirtschaft, Wald, Wasserflächen:* Flächen für Landwirtschaft, Wald und Wasserflächen stellen überwiegend den bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt Neustadt in Holstein dar.

#### **4.2 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Neben den Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB) sowie nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 5 Abs. 4 BauGB). Zu kennzeichnen sind unter anderem Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Durch die Kennzeichnung wird nicht eine Planungsabsicht beschrieben, sondern ein Hinweis oder auch Warnungen an mögliche Nutzende von Flächen gegeben.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke sollen Hinweise auf Fachplanungen geben, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beitragen.

### **5. Gutachten und Konzepte**

Dem Flächennutzungsplan liegen unterschiedliche Gutachten und Konzepte zugrunde, um bei der Aufstellung die Vielzahl öffentlicher und privater Belange angemessen berücksichtigen zu können. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen. Die zugrundeliegenden Gutachten und Konzepte helfen diesen Abwägungsprozess sachgerecht durchzuführen. Im Folgenden wird ein Überblick über die verwendeten Gutachten und Konzepte gegeben, die im Auftrag der Stadt Neustadt i.H. erstellt worden sind:

*Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung in der Stadt Neustadt in Holstein 2013:* Das Gutachten soll vorhandene Bauflächenpotenziale im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne, im Geltungsbereich von Bebau-

ungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind und in Bereichen gem. § 34 BauGB ermitteln.

*Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt in Holstein und Nahbereich 2013:* Das Einzelhandelskonzept ist eine Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Einzelhandel. Es ist die Grundlage für ein umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für Planungen im Einzelhandel. Wichtiger Bestandteil ist bspw. die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches.

*Kleinräumige Bevölkerungsprognose Ostholstein 2013:* Die kleinräumige Bevölkerungsprognose soll die Konsistenz der Prognoseergebnisse mit den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausberechnung des Landes für den Kreis Ostholstein sicherstellen. Durch das Gutachten soll die Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Neustadt i.H. möglichst zutreffend prognostiziert werden.

*Touristisches Entwicklungspotential Neustadt-Pelzerhaken-Rettin 2014:* Das Gutachten stellt zielgruppenspezifische Ziele für die drei touristischen Standorte Neustadt, Pelzerhaken und Rettin auf.

*Wohnungsmarktkonzept Neustadt in Holstein und Nahbereich 2014:* Das Wohnungsmarktkonzept dient als analytische, strategische und konzeptionelle Grundlage zur Steuerung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Neustadt in Holstein.

*Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Stadt Neustadt in Holstein und Umland 2014:* Im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge werden aktuelle und zukünftige demografische Entwicklungen berücksichtigt und auf Basis einer umfassenden Infrastrukturanalyse Strategien zur Daseinsvorsorge erarbeitet, um die Region auf zukünftige Herausforderungen des demografischen Wandels vorzubereiten.

Darüber hinaus wurden Konzepte und Gutachten verwendet, die bspw. durch den Kreis Ostholstein beauftragt und veröffentlicht wurden. Dazu zählen:

*Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck 2015:* Der Leitfaden ist eine zusammenfassende Betrachtung der Möglichkeiten der Entwicklung von Standorten für überörtlich bedeutsame Gewerbeflächen an den Landesentwicklungsachsen für die Region. Die Gewerbeflächenentwicklung entlang der Landesentwicklungsachsen soll somit optimiert werden.

*Gewerbeflächengutachten „Ostholstein 2030“ 2013:* Das Gutachten ist eine Marktanalyse und Nachfrageprojektion der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein. Als Zielsetzung soll die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung aufgrund moderater Nachfragedynamik bedarfsgerecht ausgerichtet werden.

*Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK) 2011:* Das Gutachten behandelt als Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg die Ziele der Verfestigung der Zusammenarbeit innerhalb der Metropolregion, die gemeinsame Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung, die verstärkte Kooperation mit anderen Metropolregionen sowie die Kommunikation der Stärken der Metropolregion Hamburg.

*Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung 2010:* Das Konzept geht auf die Fragestellung ein, wie die Chancen des Infrastrukturprojektes festen Fehmarnbelt-Querung für die Region zwischen Fehmarn und Hamburg optimal genutzt und wie die möglichen Risiken minimiert werden können. Bestandteil dabei ist unter anderem eine Tourismusanalyse.



## II. STRUKTURDATEN NEUSTADT IN HOLSTEIN

### 1. Informationen zum Stadtgebiet

Neustadt in Holstein ist eine Stadt im Kreis Ostholstein in Schleswig-Holstein mit rund 15.000 Einwohnenden, einer Gebietsfläche von 19,74 km<sup>2</sup> und einer Bevölkerungsdichte von 760 Einwohnenden je km<sup>2</sup>. Die größte Ost-West-Ausdehnung beträgt 6,9 km und die größte Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 4,7 km. Die Länge der Küstengrenze bemisst sich auf insgesamt 8 km.

Das historische Stadtzentrum liegt exzentrisch in nord-westlicher Ausrichtung zum geografischen Stadtmittelpunkt. Der historische Altstadt kern ist der älteste Bestandteil der Stadt, die Bebauung ist entsprechend verdichtet. Um die Altstadt liegen überwiegend Wohnquartiere, die konzentrisch zur Altstadt ge-

Verteilung der 1.974 ha Gemeindegebiet nach den Nutzungsarten

Gebäude- und Freiflächen umfassen Flächen für Wohnnutzung, Handel-, Dienstleistungen und Gewerbe sowie Flächen für öffentliche Zwecke. Unter Betriebsflächen sind nur die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen erfasst, Abbauland ist in Neustadt nicht vorhanden. Zusammen mit der Verkehrsfläche beträgt die bebaute Fläche 790 ha also rund 40 % des Gemeindegebietes.

Neustadt in Holstein gliedert sich in drei Ortsteile, davon ist Neustadt der größte. Hier leben rund 88,6 % der Einwohnenden. Die Einwohnendichte beträgt rund 26,5 Einwohnende je ha. Dabei ist zu beachten, dass die Einwohnendichte innerhalb der Quartiere des Ortsteils stark variiert. Der nächstgrößere Ortsteil ist das Seebad Pelzerhaken,

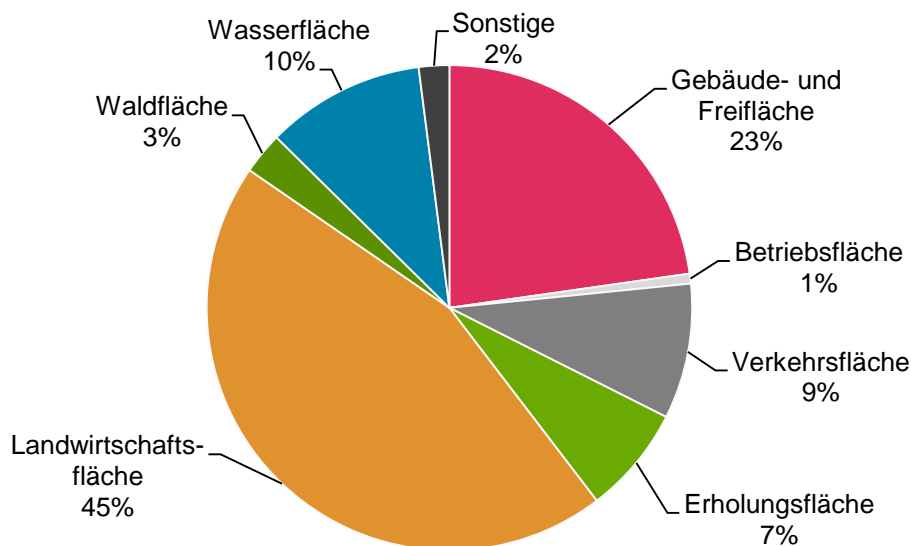


Abbildung 1: anteilige Nutzungsarten der Bodenflächen in Neustadt i.H. (Quelle: Statistikamt Nord 2014)

wachsen sind. Größere Gewerbeflächen befinden sich an der westlichen Gemeindegrenze und erstrecken sich teilweise bis an die westliche Hafenseite. Entlang der Küstenlinie finden sich vermehrt Flächen mit besonderer, überwiegender touristischer Nutzung. Nördliche und östliche Teile des Gemeindegebietes werden weitläufig landwirtschaftlich genutzt. Der Anteil der Waldflächen ist sehr gering. *Abbildung 1* gibt einen Überblick über die

welches etwa vier Kilometer südöstlich der Kernstadt liegt. Es ist durch sein unbebautes direktes Hinterland und seine Nähe zum Strand geprägt. Pelzerhaken bietet Urlaubsgästen rund 2.400 Übernachtungsmöglichkeiten, die meisten davon auf Campingplätzen. Rund 9,3 % der Einwohnenden Neustadts leben in Pelzerhaken. Die Einwohnendichte beträgt rund 15,6 Einwohnende je ha. Kleinster Ortsteil ist Rettin. Dieser ist ebenfalls wie Pelzerhaken vorwiegend touristisch ge-

prägt. Hier leben rund 2,1 % der Einwohner. Die Einwohnendichte beläuft sich auf rund 18 Einwohner je ha.

## 2. Räumliche Lage und Verkehr

Die Stadt Neustadt in Holstein gehört zum Kreis Ostholstein, gelegen im Südosten von Schleswig-Holstein in Wagrien, 32 km nördlich von Lübeck und 67 km südöstlich von Kiel. Umliegende Nachbargemeinden sind Sierksdorf im Westen, Altenkrempe im Norden und Schashagen im Osten. Südlich grenzt die Stadt an die Lübecker Bucht (Ostsee).

Westlich und Nördlich um- und durchläuft die Bundesautobahn 1 (BAB 1) das Stadtgebiet. Neustadt ist durch die Anschlussstellen Neustadt Mitte und Pelzerhaken südwestlich und nördlich an die Autobahn angeschlossen. Nördlich des Stadtgebietes verläuft die Bundesstraße 501 (B 501), die von der Anschlussstelle der BAB 1 Pelzerhaken in östlicher Richtung nach Grömitz und dann parallel zur Autobahn bis Heiligenhafen verläuft.

Die Struktur des Straßennetzes innerhalb des Stadtgebietes wird im Wesentlichen durch die Landesstraße 309 (L 309) geprägt. Diese ist die Hauptverkehrsader für den zu- und abfließenden Verkehr und somit eine der am meisten befahrenen Straßen der Stadt. Weitere bedeutsame Straßen für den zu- und abfließenden Verkehr sind im Osten der Altstadt die Straße Rosengarten, im nördlichen Bereich von Neustadt die Straßen Kremper Weg und Oldenburger Straße, welche an die BAB 1 und die B 501 anschließen sowie die Straßen Pelzerhakener Straße und Rettiner Weg, die Neustadt mit den Ortsteilen Pelzerhaken und Rettin verbinden. Sonstige Straßen übernehmen entweder untergeordnete Durchgangs- oder Erschließungsfunktionen.

In Bezug auf den Berufsverkehr verzeichnet Neustadt in Holstein ein positives Pendelndensaldo. 2014 pendelten rund 4.200 Beschäftigte nach Neustadt ein, denen rund 2.300 Auspendelnde gegenüber standen.

Im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist Neustadt in Holstein an ver-

schiedene Bus- und Bahnlinien angebunden. Die Konzessionen für den straßengebundenen ÖPNV liegen bei der Nord-Ostsee-Bahn GmbH (NOB) und der AUTOKRAFT GmbH (Tochterunternehmen der DB AG). Das Angebot beim Schienenpersonennahverkehr (SPNV) erfolgt durch die Deutsche Bahn AG. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof und ist durch die Zugverbindung Lübeck-Neustadt-Puttgarden erschlossen. Es bestehen unter anderem folgende Verbindungen:

- SPNV:  
RB 21725/RB 21777 – stündlich bis Lübeck Hauptbahnhof über Sierksdorf, Haffkrug, Scharbeutz, Timmendorfer Strand, Bad Schwartau
- Bus:  
5518 Eutin - Neustadt - Pelzerhaken/Rettin, 5801 Neustadt - Schönwalde, 5803 Neustadt - Scharbeutz, 5800 Neustadt - Oldenburg, 5804 Neustadt - Heiligenhafen, 5806 Neustadt - Schashagen, 4000 Kiel - Neustadt i.H. - Berlin

Die Busverbindungen dienen sowohl der überörtlichen Anbindung als auch der Teiler-schließung innerhalb Neustadts. Gegenwärtig gibt es verschiedene Fernbusanbieter, die zusätzliche Angebote über die Überlandnetze geschaffen haben. So besteht bspw. eine Verbindung von Neustadt nach Berlin über die Anbietenden Berlinlinienbus und Mein-fernbus/Flixbus.

### 3. Naturräumliche und klimatische Gegebenheiten

Die Stadt Neustadt in Holstein liegt im Bereich der Naturraumgruppe des Ostholsteinischen Hügellandes, im Süden des Teillandschaftsraumes Südost-Oldenburg. Der südliche Teil der Gemarkung geht in den Naturraum der Pönitzer Seenplatte über. Insgesamt lassen sich die vier Landschaftsräume Hügelland, Standwallebene bei Pelzerhaken, Neustädter Binnenwasser und Überflutungssenke für Neustadt als prägend abgrenzen.

Mit Höhenunterschieden von 0,0 bis 33 m über NHN hat Neustadt ein relativ bewegtes Höhenrelief. Die typische eiszeitlich geprägte Moränenlandschaft des Hügellandes zeigt eine kleinräumige, mit Hügelgruppen durchsetzte Gliederung mit bewegtem Relief. Die Höhen bewegen sich hier zwischen 10 und 30 m über NHN. Die Niederungsbereiche des Neustädter Beckens und der Standwallebene in Pelzerhaken, deren Höhen teilweise unter 3 m NHN liegen stehen dazu im Gegensatz. Einen Sonderfall bilden die Steilufer mit ihren schroffen Abbruchkanten, welche Höhengsprünge von bis zu 10 m aufweisen.

Im Landschaftsraum des Hügellandes sind überwiegend Parabraunerden mit unterschiedlichem Podsolierungsgrad vorhanden. Diese Böden sind besonders leistungsstarke Ackerböden. Bänderartige Anreicherungen von Tonmineralien im Unterboden können zur Stauwasserbildung führen. In diesen Bereichen sind stauwasserbeeinflusste Böden, sogenannte Pseudo-Gleye vorhanden. In den Verlandungszonen der Kremper Au und des Binnenwassers sind Niedermoorböden mit mehreren Metern Mächtigkeit ausgebildet. Die Dünen und Strandwälle im Standbereich werden von sandigen Lockersyrosemen dominiert, für die bedingt durch die initiale Bodenentwicklung der geringe Anteil organischer Substanz im Oberboden charakteristisch ist.

Makroklimatisch ist das Stadtgebiet durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee als gemäßigt, feucht-temperiert ozeanisch zu bezeichnen. Charakteristisch sind feuchtkühle Som-

mer und relativ milde Winter. Durch unterschiedliche Faktoren weist das Makroklima in Neustadt im Vergleich zu anderen Landschaftsteilen jedoch Besonderheiten auf. Im Schutz der Höhenzüge der Holsteinischen Schweiz gelegen, liegt die mittlere Jahresniederschlagsmenge mit 625 mm/Jahr deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 720 mm/Jahr. Die niederschlagsreichsten Monate sind Juli/August sowie die Wintermonate. Bezogen auf die mittlere tägliche Sonnenscheindauer im Juli zählen die Küstenbereiche der Lübecker Bucht zu den sonnenreichsten Gebieten Schleswig-Holsteins. Lokal macht sich der Einfluss der Ostsee als Wärmelieferant bemerkbar. Die Hauptwindrichtungen sind West bis Südwest, wobei Neustadt in den Herbst- und Wintermonaten in den Einfluss kontinentaler Luftmassen gelangt und in dieser Zeit der Anteil östlicher Winde dominiert. Die mittlere Jahreswindgeschwindigkeit liegt bei 4,5 – 5,0 m/sec.

### 4. Siedlungsstrukturelle Entwicklung

Die Gründung der Stadt Neustadt in Holstein geht auf das Jahr 1244 zurück. Zeitgleich mit der Stadt Kiel entstand die Stadt als Hafen- und Handelsplatz im ostholsteinischen Raum nach Planvorstellungen des Schauenburger Grafen Adolf IV. Mit dem Jahr der Gründung wurde auch das „Lüb'sche“ Stadtrecht verliehen. Die damalige Größe der Stadt entspricht annähernd dem heutigen Altstadt kern ostseitig der Hafenbrücke, begrenzt durch die Straßenzüge Schiffbrücke, Waschgrabenallee, Waschgraben, Grabenstraße, Haakengraben, Am Binnenwasser und Untere Querstraße. Die Namensgebung dieser Straßen lässt auf das damalige Befestigungssystem mit Wall- und Grabenanlagen schließen. Insgesamt besaß diese Stadtbefestigung drei gemauerte Tore: Im Westen das Brückentor, im Norden das Kremper Tor und im Osten das Hochtort.

Durch den Landesherrn wurde Neustadt bei seiner Gründung auch mit einer zugehörigen Feldmark ausgestattet, die dem benachbarten Kirchenspiel Altenkrempe entnommen wurde. Mit dieser ursprünglichen Landausstattung,

dem sogenannten „Stadtfeld“ und den Zuerwerbungen des 14. Jahrhunderts grenzte die Neustädter Feldmark an die Gemarkungen von Roge, Jarkau, Altenkrempe, Logeberg, Merkendorf und Rettin. Dieser Grenzverlauf änderte sich bis in das 19. Jahrhundert hinein nicht. Erst um 1870 wurden weitere Teilflächen ergänzt. Den letzten großen Flächenzuwachs erfuhr die Stadt im Jahr 1928 durch die Eingemeindung der Dorfmark Rettin.

Im 13. und 14. Jahrhundert fand mit der Zunahme der wirtschaftlichen Erträge aus Landwirtschaft und Handel (vor allem mit Holz und Korn) sukzessive eine Ausdehnung Neustadts statt. Von besonderer Bedeutung für die Stadtgestalt ist auch das 1344 errichtete Hospital „Zum Heiligen Geist“. Dieses stellt durch die gotische Kirche und die prägenden Unterkunftsgebäude für Pilger nicht nur bis heute eine historische Besonderheit Neustadts dar, sondern verdeutlicht auch die beginnende städtische Ausdehnung auf die Hafenwestseite im 14. Jahrhundert.

Im 17. Jahrhundert wurden die Gräben der Stadt verbreitert und der Hafen mit einer Schanze gesichert, die aber bereits 1755 wieder zurückgebaut wurde. Neustadt diente als Hafen dem lokalen Handelsverkehr. Da die Stadt kein Mitglied der Hanse war, steuerten Hanseschiffe selten den Neustädter Hafen an. Dieser diente jedoch den Vitalienbrüdern als Anlaufpunkt.

Trotz der zunehmenden äußeren Flächenerschließung blieben Grünanlagen innerhalb der Stadtmauern lange Zeit bestehen, wobei der Klosterhof bis heute als Freifläche erhalten ist. Erst im 19. Jahrhundert wurden im Zuge der deutlich zunehmenden Bevölkerungszahl die Lücken in der Stadt geschlossen. In dieser Zeit wurden auch bäuerliche Betriebe aus der Altstadt ausgesiedelt, wodurch Platz für neue Gebäude geschaffen wurde. Mit wenigen Ausnahmen blieb es jedoch bei den Neubauten bei ein- und zweigeschossiger Bebauung.

Im Laufe der Jahrhunderte zerstörten mehrere Stadtbrände immer wieder die vorhandene

Bausubstanz. Der letzte große Stadtbrand von 1817 war der verheerendste und vernichtete zahlreiche Gebäude. Danach wurden beim Wiederaufbau Straßenfluchten begradigt und der mittelalterliche Parzellenzuschnitt teilweise verändert. Durch Fortfall der mittelalterlichen Schutzfunktion von Wall- und Grabenanlagen wuchs der Stadtkern in nördlicher, östlicher und südöstlicher Richtung über die ursprünglichen Abgrenzungen hinaus. An den Ein- und Ausfallstraßen schob sich die Bebauung strahlenförmig in die bisher nur landwirtschaftlich genutzten Außenbereiche vor.

Innerhalb der Stadtmauern wurde ein für diese Zeit typisches, symmetrisches Grundrissystem in Form eines „Parallelstraßenkreuzes“ verfolgt, welches auf den Markt als (Handels)Mittelpunkt ausgerichtet war. Durch die zunächst vorhandene bauliche Nähe der Kirche und des Rathauses im Bereich des Marktes fand eine idealtypische Anordnung statt, die die miteinander verbundenen Machtverhältnisse dieser Institutionen zu dieser Zeit widerspiegelte. Mit der nach dem Stadtbrand im Jahre 1817 stattgefundenen Verlagerung des Rathauses zum heutigen Standort auf der gegenüberliegenden Seite des Marktes wurde dann auch die zunehmende Trennung dieser Gewalten verdeutlicht. Neben den baulichen Entwicklungen im Altstadtkern, weisen die prächtigen Handelsspeicher am Hafen bis heute auf die damalige zweite grundlegende Funktion Neustadts als Hafenstadt hin.

Einen Aufschwung erfuhr Neustadt durch die Chausseeanbindung nach Eutin 1844/46 und den Eisenbahnanschluss nach Neumünster 1864/66. Zusammen mit dem Landesteil Holstein wurde Neustadt 1867 preußisch. Einen größeren Anteil am wirtschaftlichen Leben nahm seit den 1880er-Jahren der Bade- und Kurtourismus ein.

An der Westseite des Hafens begann die Bebauung erst wesentlich später. Anlass dafür war überwiegend die im Jahr 1893 in den Gebäuden einer ehemaligen Zuckerfabrik eröffnete landeseigene Heil- und Pflegean-

stalt, das heutige Ameos-Klinikum Neustadt. Im 20. Jahrhundert fanden dann zunehmende bauliche Aktivitäten auf der Hafenwestseite statt. Es entstanden Gewerbebauten, neue Hafenanlagen und ein Bahnhof. Eine erhebliche Intensivierung der baulichen Entwicklung brachte die Erhebung der Stadt zur Marinergarnison im Jahr 1937. Innerhalb kurzer Zeit wurde die Wieksberghalbinsel zwischen Hafen und Wieksbucht fast vollständig bebaut. Gleichzeitig setzte auch im östlichen Stadtbereich eine verstärkte Wohnbautätigkeit ein.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden für die Unterbringung von Flüchtlingen großflächige Wohngebiete südlich und nördlich der Altstadt angelegt. Lag die Zahl der Einwohner vor Kriegsbeginn noch bei rund 7.000, so stieg sie nach Kriegsende auf rund 12.000 und bis 1950 über 16.000.

Im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung entstanden in den 1970er- und 1980er-Jahren arrondierende Einfamilienhausgebiete. Zudem wurde der Ausbau der touristischen Infrastruktur zwischen Neustadt und Pelzerhaken sowie in Pelzerhaken und Rettin vorangetrieben. Das im Nordwesten der Stadt liegende Gewerbegebiet wuchs weiter an die Gemeindegrenze zu Sierksdorf. In den 1990er- und 2000er-Jahren folgte vor allem weitere Einfamilienhausbebauung an den Siedlungsgrenzen in Neustadt und Pelzerhaken. Seit den 2000er-Jahren wurden mehrere Großprojekte in Neustadt realisiert, wie bspw. der Neubau der Schön Klinik oder der DANA Ostsee-Seniorenresidenz. Seit 2014 befinden sich zwei Sanierungsgebiete im Hafen und in der Altstadt von Neustadt. Zielsetzung ist unter anderem die Konversion der gewerblich genutzten Hafenwestseite zu einem maritim-touristischen Hafen. *Abbildung 2* zeigt zusammenfassend die Siedlungsentwicklung in Neustadt in Holstein.

## 5. Wirtschaftsstrukturelle Entwicklung

Neustadt i. H. als Wirtschaftsstandort verfügt über einen Handels-, Marine- und Yachthafen. Der Marinestandort mit dem Ausbildungszentrum zur Schiffssicherung und die Bundespolizei See sind wichtige Arbeitgeber für die Stadt. Weitere wichtige Arbeitgeber in der Stadt sind unter anderem im Gesundheitswesen zu finden. Insgesamt sind drei Krankenhäuser in der Stadt vorhanden: die Ameos-Klinik, die Schön-Klinik Neustadt und das Kinderzentrum Pelzerhaken.

Das interkommunalen Gewerbegebiete „Neustädter Bucht“ der Stadt Neustadt und der Gemeinde Sierksdorf und das Gewerbegebiet Sierksdorfer Straße/Industrieweg profitieren von der unmittelbaren Lage zur Autobahn A1 und der Nähe zum Seehafen. Neben metallverarbeitenden Betrieben, Druckereien, Segelmachern und Lackierern sind auch Fachhandels- (Baumarkt, Elektrofachhandel) und Nahversorgungsbetriebe wie REWE, Aldi und Lidl in den Gewerbegebieten angesiedelt.

Der Einzelhandelsbestand in Neustadt setzt sich aus 176 Betrieben mit einer Verkaufsfläche von rund 52.500 m<sup>2</sup> zusammen. *Abbildung 3* gibt einen Überblick über die Verteilung der Verkaufsflächen nach den verschiedenen Branchen.

Neben Gewerbe und Einzelhandel ist der Tourismus ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in Neustadt in Holstein. Die Zahl der Gästeankünfte stieg von rund 29.300 im Jahr 2008 auf rund 32.900 im Jahr 2012, was einem Zuwachs von rund 12 % entspricht. Die Zahl der Übernachtungen stieg im gleichen Zeitraum um knapp 11 %.



Abbildung 2: Schematische Darstellung der Siedlungsentwicklung (Quelle: eigene Darstellung)



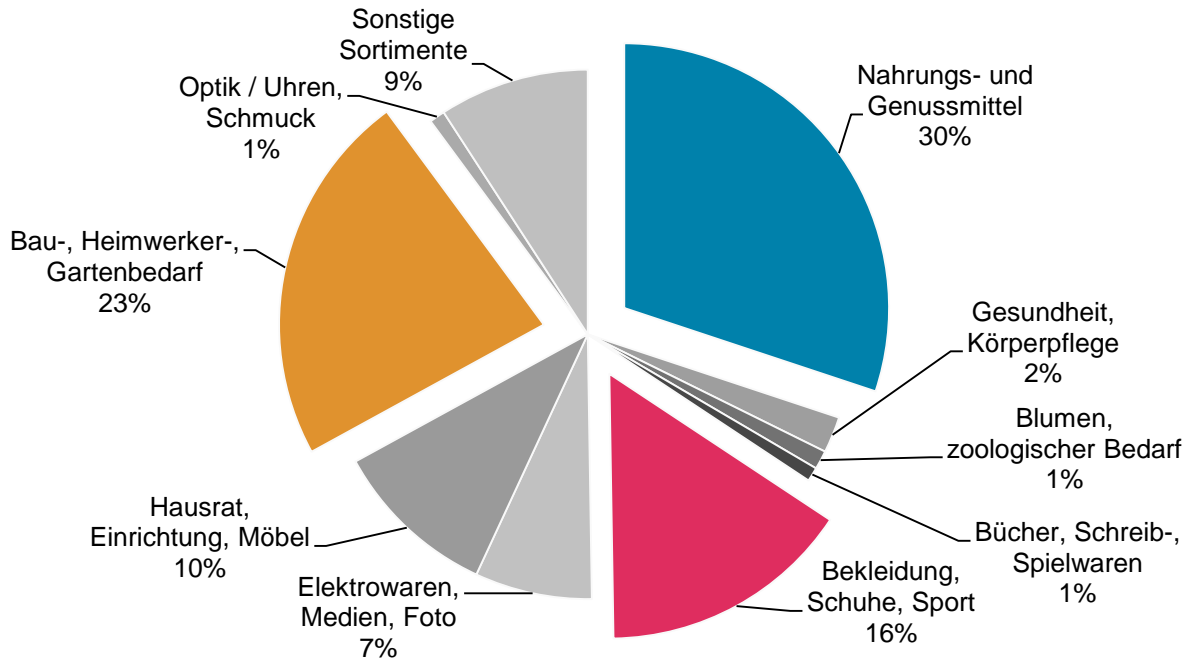


Abbildung 3: Anteilige Verkaufsflächen nach Branchen (Quelle: GMA-Erhebung 2012)

Im Jahr 2012 waren 7.168 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Neustadt i.H. registriert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Neustadt betrug im Jahr 2000 4.890. In der Folgezeit ist die Beschäftigtenzahl bis 2012 um 3,5 % auf 5.060 angestiegen. Die Zahl der gemeldeten Arbeitssuchenden in Neustadt hat sich in dieser Zeit deutlich verringert. So waren im Jahr 2005 noch 914 Personen als arbeitslos gemeldet. Bis 2012 hat sich diese Zahl fast um die Hälfte verringert und lag bei 488. Das entspricht rund 5,5 % der Einwohnenden zwischen 18 und 65 Jahren. Im Jahr 2016 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei 8.191.

## 6. Demographische Entwicklung

Ab Anfang des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts wuchs die Bevölkerungszahl von Neustadt kontinuierlich um rund 4.000 Einwohnende. Bis zum Beginn des zweiten Weltkrieges war die Stadt auf rund 7.000 Einwohnende angewachsen. 1945 wurden dann rund 12.000 Einwohnende gezählt. Dieser rasante Anstieg begründet sich auf die große Zahl von Flüchtlingen aus den ehemaligen deutschen Ostprovinzen, die während und nach Ende des zweiten Weltkrieges geflohen waren. Bis 1950 stieg die Anzahl dieser

Ostflüchtlinge auf über 16.500. Bis 1955 verließen rund 3.000 der sogenannten „displaced persons“ Neustadt wieder. Nach einem erneuten Anstieg der Bevölkerung in den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs in Deutschland verblieb die Zahl der Einwohnenden weitestgehend konstant zwischen 14.000 und 16.000. *Abbildung 4* verdeutlicht die Entwicklung ab Beginn des 19. Jahrhunderts.

In der jüngeren Geschichte ist Bevölkerungsentwicklung der Stadt sowohl nach den Daten des statistischen Landesamtes als auch nach den Melderegisterzahlen im Zeitraum von 2006 bis 2014 durch einen leichten Rückgang gekennzeichnet. Dieser Rückgang lässt sich aber zu Teilen mit der Insolvenz der Reederei Deilmann und den somit wegfallenden, in Neustadt gemeldeten Mitarbeitenden auf den Schiffen, begründen. Insgesamt hatte Neustadt in Holstein im Jahr 2015 rund 15.000 Einwohnende. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist durch einen anhaltend positiven und leicht steigenden Wanderungssaldo sowie einen ebenso anhaltend negativen Saldo der Geburten und Sterbefälle geprägt.

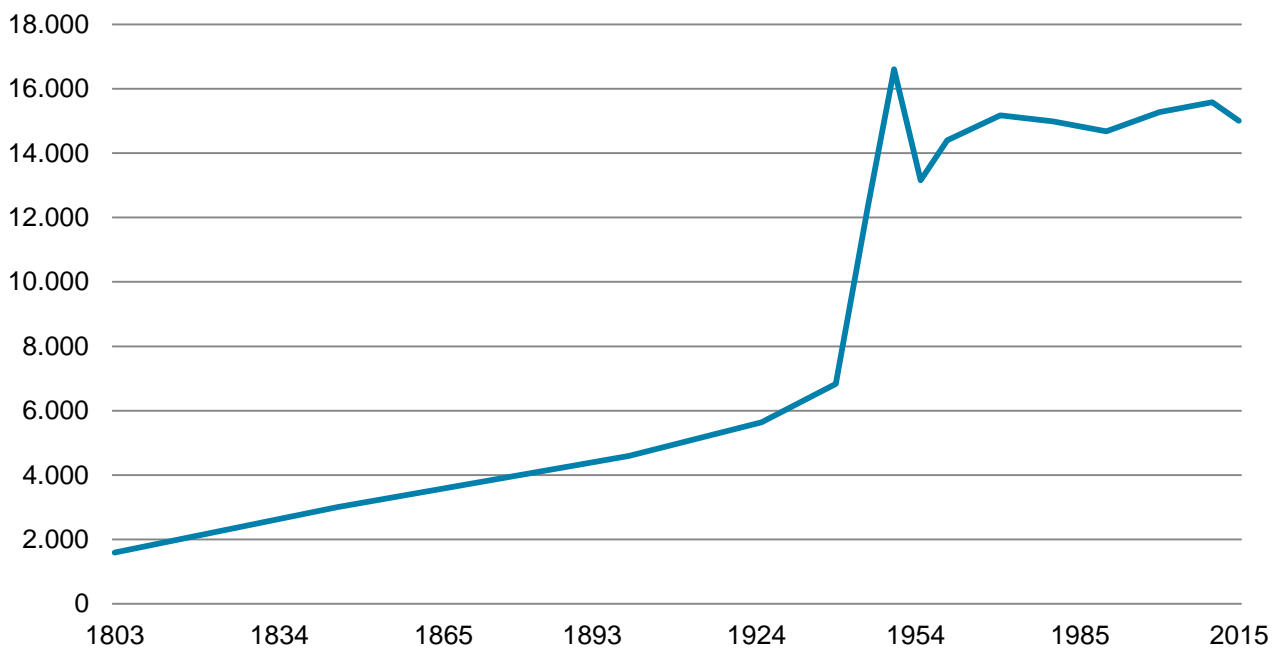


Abbildung 4: Entwicklung der Bevölkerung in Neustadt in Holstein von 1803 bis 2015 (Quelle: eigene Darstellung)

In Bezug auf die Altersstruktur zeigt sich auch in Neustadt der demografische Wandel in Form eines anhaltenden Alterungsprozesses. Bei einer weitgehend gleichbleibenden Bevölkerungszahl nimmt der Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen ab, während der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen kontinuierlich zunimmt.



### III. ENTWICKLUNGSZIELE UND PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bauleitplanung setzt den Rahmen für die künftige räumliche und strukturelle Gesamtentwicklung einer Stadt. Dabei ist sie, als hoheitliche Zuständigkeit der Kommune, abhängig von Rahmenbedingungen, die von außen auf sie einwirken. So macht das Baugesetzbuch Vorgaben für die vorbereitende Bauleitplanung. Ebenso haben aktuelle gesellschaftlichen und politische Themen, wie der demographische Wandel oder Engpässe auf dem Wohnungsmarkt, die Energiewende, die Verankerung der Nachhaltigkeit auf der lokalen Ebene und neue Kulturen der Bürgerbeteiligung, einen Einfluss auf die Gemeindeentwicklung. Im folgenden Kapitel werden daher die Rahmenbedingungen aufgezeigt, die auf die Flächennutzungsplanung wirken.

#### 1. Aktuelle Themen der Stadtentwicklung

Verschiedene größere Themenkomplexe dominieren die aktuelle Stadtplanung und -entwicklung. Diese unterliegt durch gesellschaftliche Veränderungen einem regelmäßigen Wechsel der übergeordneten Zielsetzungen, da die Gesellschaft in Städten lebt, arbeitet und auch ihre Freizeit verbringt. Insofern spiegelt sich die Gesellschaft in ihren Städten und den Aufgaben und Erwartungen, die diese an ihre Städte richtet wider.

Eine dieser Aufgabenstellungen ist der demographische Wandel. Dieser beschreibt die Überschreitung der Sterberate gegenüber der Geburtenrate seit Mitte des 20. Jahrhunderts. Dies hat zur Folge, dass Deutschland insgesamt Bevölkerung verliert. Ergänzend dazu ist die Bevölkerungsstruktur von einer relativ starken demographischen Alterung und gleichzeitig einer Abnahme der jungen Bevölkerung geprägt. Die Auswirkungen dieses Prozesses werden sich insbesondere am Arbeits- und Wohnungsmarkt zeigen, aber auch an veränderte Ansprüche an die Versorgungsstrukturen und dem öffentliche Ange-

bot der Städte. Der demografische Wandel birgt damit zukünftig die Risiken des Arbeitskräftemangels, des Leerstandes und der Unterversorgung von Städten und Regionen. Zudem führt er zu einer Verschärfung der räumlichen Polarisierung. Das bedeutet, dass sich der Zustand schrumpfender und stagnierender Städte und Regionen gegenüber wachsenden Ballungsräumen ausweiten wird.

Ein weiteres viel besprochenes Thema ist die nachhaltige Stadtentwicklung. Dazu formulierte die Bundesregierung im Jahr 2002 die Strategie „Perspektiven für Deutschland“, welche auf der „Agenda 21“ (1992) basiert. Diese beinhaltet die Absicht zur nachhaltigen Stadtentwicklung und der damit verbundenen Verringerung der Flächeninanspruchnahme sowie dem Vorrang für die Innenentwicklung. Zum Schutz der freien Landschaft wurde das Ziel formuliert den Flächenverbrauch von 100 ha/Tag auf 30 ha/Tag bis zum Jahr 2020 und 0 ha/Tag bis zum Jahr 2025 zu reduzieren. Im Jahr 2015 lag der Flächenverbrauch Deutschlandweit bei 69 ha/Tag. Durch das 30 ha-Ziel entsteht ein hoher Entwicklungsdruck auf Flächen innerhalb der Siedlungsgebiete. Daher sind Strategien zur ökonomischen und ökologischen Analyse der Potenziale von geeigneten Flächen innerhalb der Stadtgebiete (bspw. Konversionsflächen, Baulücken, Verdichtungspotentiale) zu entwickeln. Anhaltende Suburbanisierungsprozesse, wie verstärkte Ansiedelung von Wohn- und Arbeitsstätten im Stadtrandbereich sind hingegen zu stoppen. Aktuelle Leitbilder wie bspw. die „Stadt der kurzen Wege“ oder die „kompakte Stadt“ zeigen außerdem die Notwendigkeit der Verkehrsvermeidung und Infrastrukturauslastung auf.

Die aktuellen Themen der Stadtplanung stellen eine Herausforderung für zukünftige Planungen dar und sind auf der kommunalen Ebene im Flächennutzungsplan zu beachten. Vertiefte Fragestellungen bspw. zu Kosten oder Eigentumsverhältnisse werden dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beantwortet. Durch den Flächennutzungsplan müssen die konkreten und absehbaren Ent-

wicklungen untersucht und realistisch bewertet werden. Dies bildet die Basis einer angepassten räumlichen Entwicklungsplanung, welche die beschriebenen Fragestellungen richtig erkennt und notwendige planerische Schritte einleitet, koordiniert und abstimmt, um ein bestmögliches Ergebnis in der bauleitplanerischen Vorbereitung zu erzielen.

## 2. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan für das Gemeindegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dabei prägt das Gegentromprinzip das Verhältnis der kommunalen Bauleitplanung zur Raumordnung und Regionalplanung. Demnach muss sich gem. § 1 Abs. 3 ROG die Entwicklung der planerischen Teilräume in die Gegebenheiten des Gesamtgebietes einfügen und andererseits die Ordnung des Gesamtgebietes die Erfordernisse des Teilraums berücksichtigen. Die Abstimmung der verschiedenen Planungsebenen wird durch die gegenseitige Beteiligung im Aufstellungsverfahren gewährleistet. Zudem sind die Bauleitpläne bei der Aufstellung mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

Die räumliche Gesamtplanung wird vor allem durch Gesetze und Pläne mit gesetzgleichem Charakter auf der Bundes-, Landes- und der regionalen Ebene geregelt. Dies erfolgt

- auf der Ebene des Bundes durch das Raumordnungsgesetz,
- auf der Ebene des Landes Schleswig-Holstein auf Grundlage des Landesplanungsgesetzes durch den Landesentwicklungsplan für das Land Schleswig-Holstein von 2010 und
- auf der regionalen Ebene durch den Regionalplan von 2004 für den Planungsraum II.

### 2.1 Ziele der Landesplanung

Der neue Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein wurde am 6. Juli 2010 durch die Landesregierung beschlossen. Im Anschluss daran wurde der Plan durch den Innenminister festgestellt. Der Landesentwicklungsplan

von 2010 wird innerhalb der überwiegenden Zeit des Geltungszeitraumes der Flächennutzungsplanneuaufstellung für Neustadt in Holstein das maßgebliche Planungsinstrument der Landesraumordnung sein. An die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind alle Planungsträger der öffentlichen Verwaltung sowie die kommunalen Entwicklungspläne gebunden. Der neue Landesentwicklungsplan fordert insbesondere zu einem planerischen Umdenken in den Bereichen Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung (Vermeidung von Zersiedelung sowie Konversion und Nachverdichtung vor Neuausweisung), Nachhaltigkeit im Umgang mit den natürlichen Ressourcen und Stadtentwicklung im Hinblick auf den demographischen Wandel auf. Dies umfasst im Wesentlichen die zuvor beschriebenen aktuellen Themen der Stadtentwicklung. Im Folgenden sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze der Landesplanung dargestellt, die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beachtet bzw. berücksichtigt werden müssen.

*Übergeordnete Vorgaben:* der Landesentwicklungsplan beschreibt verschiedene übergeordnete Vorgaben. Dazu zählt, den demographischen Wandel und seine Folgen zu erkennen und auf ihn zu reagieren. Dies soll durch eine quantitative und qualitative Anpassung der Infrastruktur an den veränderten Bedarf geschehen. Zudem soll mit dem Zentralörtlichen System Versorgung und Entwicklung auf Schwerpunkte konzentriert werden und die Priorität bei der Planung auf Kooperation statt Konkurrenz gelegt werden. Es soll in größeren kommunalen und regionalen Einheiten gedacht, der Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein durch ein qualifiziertes Arbeitskräfteangebot gestärkt, Produkte und Dienstleistungen auf die steigende Zahl älterer Menschen und behinderter Menschen ausgerichtet, Daseinsvorsorge und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes gesichert werden.

Eine weitere Vorgabe betrifft den Klimawandel. Dem Küstenschutz soll Vorrang eingeräumt werden, Verkehre – insbesondere in-

nerhalb der Städte – sollen vermieden und Freiräume gesichert werden. Es soll energiesparend gebaut werden und die Rahmenbedingungen für regenerative Energien sollen verbessert werden. Zudem sind die natürlichen Ressourcen zu schützen.

Des Weiteren stößt der Landesentwicklungsplan an, die Chancen eines größer werdenden und stärker zusammenwachsenden Europas zu nutzen. Grenzüberschreitende Kooperationen des Landes und seiner Regionen in allen wichtigen Politikfeldern sollen ausgebaut werden und der Austausch von Ideen, Fachleuten, kulturellen Veranstaltungen, aber auch von Waren und Dienstleistungen intensiviert werden. Ziel ist es, Schleswig-Holstein noch stärker in das nord- und zentraleuropäische Umfeld einzubinden. Schleswig-Holstein soll maritime Modellregion in Europa werden.

Zudem fordert der Landesentwicklungsplan zur Stärkung weiterer Zusammenarbeiten aus. Diese betreffen bspw. die Metropolregion Hamburg, die Region Lübeck aber auch die Zusammenarbeit auf kommunaler Ebene sowie die Kooperationen von Kommunen mit Unternehmen und Institutionen.

*Zentralörtliche Einordnung:* Der Landesentwicklungsplan definiert Neustadt in Holstein innerhalb des zentralörtlichen Systems als ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren üben für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus. Der Landesentwicklungsplan setzt das Ziel fest, dass die Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren in ihrer Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln sind.

Als Grundsatz sollen sie in Teilräumen des Landes, die wegen ihrer peripheren Lage, ihrer großen Entfernung zu Mittel- und Oberzentren oder deren schwieriger Erreichbarkeit nur unzureichend versorgt sind, das Angebot auf der mittelzentralen Ebene ergänzen. Die-

ses soll sich an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.

*Landesentwicklungsachsen:* Die Landesentwicklungsachsen werden durch eine Vielzahl zusätzlicher wichtiger Verkehrswege, insbesondere in Ost-West-Richtung, ergänzt und bilden mit diesen zusammen eine dichte Netzstruktur im Land, die bedarfsgerecht weiterzuentwickeln ist. Für Neustadt ist an dieser Stelle insbesondere die Verbindung von Hamburg entlang der Autobahn 1 über Lübeck und Puttgarden Richtung Kopenhagen und Malmö ausschlaggebend. Orte an diesen Achsen sollen aufgrund ihrer verkehrsmäßig guten Anbindung als Orientierungspunkte für gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung in Betracht gezogen werden.

*Städtebauliche Entwicklung:* Bei der städtebaulichen Entwicklung der Städte sind der demographische und der wirtschaftsstrukturelle Wandel zu berücksichtigen. Es sollen Vorsorgestrategien und städtebauliche Konzepte entwickelt werden, die dem Erhalt und der Stärkung leistungsfähiger Strukturen und Funktionen der zentralen Orte dienen. Dabei sollen insbesondere Flächenpotenziale aufgezeigt werden, um im Hinblick auf eine rückläufige Siedlungsentwicklung die Siedlungsstrukturen auch künftig tragfähig zu erhalten. Ein ungesteuertes Ausbreiten der Städte und die Zersiedelung der Landschaft sind zu verhindern. Nutzungsmischung und kurze Wege zu Wohnungen, Arbeitsstätten sowie öffentlichen Einrichtungen sollen der Bevölkerung ermöglichen, diese mit vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand zu erreichen (Stadt der kurzen Wege).

*Wohnen:* Mit dem demographischen Wandel werden sich Art und Umfang der Wohnungsnachfrage und der Flächenbedarf verändern. Während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern deutlich zurückgehen wird, nimmt die Nachfrage nach neuen Wohnformen sowie generationsübergreifenden, alten- und behindertengerechten Wohnungen zu. Die Kommunen müssen sich bei der Flächenvor-

sorge, der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, der Gestaltung des Wohnumfelds und des Infrastrukturangebots auf diese Veränderungen einstellen. Hierzu gehört auch, sich mit den Infrastrukturfolgekosten auseinanderzusetzen. Insgesamt wird der Wohnungsneubaubedarf in den kommenden Jahren deutlich zurückgehen.

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängen, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen.

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab.

*Gewerbe:* Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen kann ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation vor Ort geleistet werden. In allen Gemeinden gibt es daher die Möglichkeit, dass sich bereits ortsansässige Betriebe erweitern können. Auch die Ansiedlung neuer Betriebe ist möglich, allerdings muss es sich hierbei um Betriebe handeln, die sich aufgrund ihrer Branche, ihres Angebots, ihrer Größe und ihrer baulichen Ansprüche in die gewachsene örtliche Struktur einfügen, das heißt ortsangemessen sind. Der Flächenbedarf soll vorher gründlich abgeschätzt werden. Im Sinne von Nachhaltigkeit ist bei der gewerblichen Entwicklung auf eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen sowie auf niedri-

ge Infrastrukturfolgekosten zu achten. Vorrangig vor einer Neuausweisung von Gewerbeflächen sollen siedlungs- und stadtstrukturell geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen genutzt werden.

*Einzelhandel:* Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der sortimentsbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion der Standortgemeinde ausgerichtet sein. In allen Gemeinden soll auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen (Zentralitätsgebot). Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbeziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein. Für Neustadt bedeutet dies, dass Einkaufseinrichtungen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs sowie in begründeten Einzelfällen Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs mit bis zu 8.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig sind.

*Verkehr:* Es soll dafür Sorge getragen werden, dass Schleswig-Holstein als nördlichstes Bundesland ausreichend leistungsfähige Anschlüsse nach Südwesten, Süden und Südosten erhält. Dies gilt besonders für die hochbelasteten überregionalen Verkehrswege im Raum der Metropolregion Hamburg. Im Zusammenhang mit den Überlegungen zum Ausbau der transeuropäischen Verkehrsnetze

ist die feste Fehmarnbelt-Querung möglichst umweltgerecht zu realisieren.

Wegen der hohen Bedeutung des Individualverkehrs in Schleswig-Holstein und erheblicher Verkehrszuwächse, die noch zu erwarten sind, soll das bestehende Straßennetz gesichert werden. Der Neubau oder Ausbau soll sich auf Maßnahmen konzentrieren, die für die Entwicklung Schleswig-Holsteins besondere Bedeutung haben. Das Gerüst der überregionalen Straßenverkehrsverbindungen (Bundesautobahnen und Bundesstraßen) muss durch regionale Straßenverkehrsverbindungen mit den einzelnen Teilräumen des Landes sinnvoll verbunden sein, um seiner Rolle gerecht werden zu können. Dazu gehören neben Straßenzügen, die gleichzeitig Zubringer zu den Bundesautobahnen sind auch Querverbindungen in den Ordnungsräumen zur Entlastung der Verdichtungsräume.

*Tourismus und Erholung:* Schwerpunkträume für Tourismus und Erholung sind an der Ostsee der Küstenraum von Heiligenhafen bis Lübeck-Travemünde. In den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, was bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben. Zusätzliche Kapazitäten sind denkbar, wenn sie eine Struktur- und/oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken. Hochwertige Standorte, insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen und regionalen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorbehalten werden.

Die Städte sollen durch Kultur- und Einkaufsangebote, städtebauliche Maßnahmen

und eine gute verkehrliche Anbindung ihre Entwicklungschancen im Marktsegment Städtetourismus verbessern.

*Natur und Umwelt:* In Schleswig-Holstein soll sowohl landseitig wie im Meer die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Artenvielfalt an Tieren, Pflanzen und Lebensgemeinschaften in ihrem genetischen Reichtum nachhaltig gesichert, wiederhergestellt und weiterentwickelt werden. Zudem soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur- und Kulturlandschaften in ihrem Erlebnis- und Erholungswert bewahrt, Luft, Boden und Wasser vor Beeinträchtigungen geschützt und ein Beitrag zur Begrenzung des weltweiten Klimawandels geleistet werden. Ein besonderer Schwerpunkt des Klimaschutzes soll der weitest mögliche Ausbau und die Förderung regenerativer Energieträger sein.

## 2.2 Ziele der Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind auf der regionalen Ebene im Regionalplan konkretisiert. Der Regionalplan für den Planungsraum II umfasst die Gebiete der Hansestadt Lübeck und des Kreises Ostholstein. Der Regionalplan wurde am 22. November 2004 veröffentlicht und stellt gegenwärtig das aktuellste Planwerk auf regionaler Ebene dar. Er trifft für den Bereich der Stadt Neustadt die nachfolgend kurz dargestellten Zielsetzungen.

*Regionale Freiraumstruktur:* Natur und Landschaft sind wesentliche Potenziale des Planungsraums und als Standortfaktoren für Wohnen, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft und Gewerbe von besonderer Bedeutung. Teilbereiche des Planungsraums, insbesondere die Ordnungsräume für Tourismus und Erholung sind zunehmenden Belastungen durch Flächeninanspruchnahme unter anderem durch Ausdehnung der Siedlungsbereiche, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sowie durch Zunahme von Freizeit- und Erholungsaktivitäten ausgesetzt. Der Sicherung, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft kommt im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung besondere Bedeutung zu. Der Regionalplan setzt an dieser Stelle in

seiner grafischen Darstellung verschiedene Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, Vorranggebiete für den Naturschutz und Naturschutzgebiete in Neustadt fest.

*Regionale Siedlungsstruktur:* Der Regionalplan legt für Neustadt den Nahbereich mit den Gemeinden Schashagen, Sierksdorf und Altenkrempe ohne die Ortsteile Sibstin und Stolpe, die zum Nahbereich Schönwalde gehören, fest.

Die im Bereich der Ostseeküste liegenden Gebiete von Neustadt mit Pelzerhaken und Rettin gehören zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Vordringlich sind hier Maßnahmen der Saisonverlängerung und Qualitätsverbesserung durchzuführen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist – soweit möglich – zu begrenzen.

Die Stadt Neustadt bildet als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt seines vor allem durch Tourismus, aber auch noch durch Landwirtschaft geprägten Einzugsbereichs. Um die zentralörtliche Funktion zu stärken, ist auf die Weiterentwicklung der Innenstadt zu einem attraktiven Dienstleistungs- und Versorgungszentrum hinzuwirken. Hier sind weitere strukturverbessernde und bestandsergänzende Maßnahmen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass innenstadt-relevante Sortimente nicht in den gewerblichen Bereichen angesiedelt werden.

Neustadt ist den Güterumschlag betreffend ein bedeutender Hafen Ostholsteins. Zur Zukunftssicherung des Hafenstandorts sind Konzepte und Maßnahmen zur Stärkung der wirtschaftlichen Lage, Kooperation und der Wettbewerbsfähigkeit zu entwickeln. Neue Nutzungsformen wie Freizeit / Entertainment oder „Wohnen am Wasser“ sind zu prüfen.

Zur weiteren Bedarfsdeckung von Siedlungsflächen in Neustadt ist die Entwicklung am Ostring weiterzuverfolgen.

Die weitere Gewerbeentwicklung Neustadts ist in interkommunaler Zusammenarbeit mit

der Nachbargemeinde Sierksdorf durchzuführen.

*Regionale Wirtschaft und Infrastruktur:* Im Bereich der regionalen Wirtschaft und der Infrastruktur setzt der Regionalplan verschiedene Ziele und stellt Grundsätze auf. Für die Telekommunikation ist ein zeitgemäßes, leistungsfähiges und breit gefächertes Angebot unterschiedlicher Kommunikationsmöglichkeiten für die Bevölkerung und die Wirtschaft zu erhalten und auszubauen. Im Rahmen der Energiewirtschaft soll vermehrt die Nutzung der Windenergie an dafür geeigneten Standorten von ausreichender Windhöflichkeit angestrebt werden. Das Trinkwasser und seine Einzugsgebiete sind zu schützen, Nähr- und Schadstoffeinträge aus Abwassereinleitungen sind zu vermindern. Der Schutz der Ostseeküste ist auf der Grundlage des „Generalplans Küstenschutz: Integriertes Küstenschutzmanagement in Schleswig-Holstein“, in der jeweils geltenden Fassung, zu gewährleisten.

Für die Wirtschaft des Planungsraumes legt der Regionalplan fest, dass diese auch in Zukunft gestärkt und weiterentwickelt werden soll und damit zur Verbesserung der Beschäftigungssituation beiträgt. Wichtige Ansatzpunkte sind unter anderem die Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten der Wirtschaftsbetriebe, die Bereitstellung attraktiver Gewerbegebiete, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, der Ausbau überregionaler Wirtschaftsbeziehungen insbesondere im Ostseeraum und der Erhalt und die Stärkung der weichen Standortfaktoren. In Bezug auf landwirtschaftliche Betriebe sollen die Bedingungen für den Erhalt leistungsfähiger und umweltgerecht wirtschaftender Betriebe gesichert und – wenn möglich – verbessert werden.

### **3. Ziele der übergeordneten Landschaftsplanung**

Übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung leiten sich aus den Vorgaben des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes ab, wobei die Landschaftsplanung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten hat. Die Ziele des Naturschutzes

und der Landschaftspflege umfassen den Schutz, die Pflege und Entwicklung der gesamten natürlichen Umwelt. Dazu zählt gem. § 1 LNatSchG sowohl der besiedelte, als auch der unbesiedelte Raum. Die Landschaftsplanung umfasst im Wesentlichen

- die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig zu sichern, so dass alle Naturgüter wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- und Tierwelt um ihrer selbst und als Lebensgrundlage des Menschen erhalten bleiben,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die naturverträgliche Erholung zu bewahren und zu pflegen,
- bei Konflikten zwischen Nutzungsansprüchen und den Erfordernissen des Naturschutzes sachgerechte Lösungen zu erarbeiten.

Die Landschaftsplanung ist seit der Überarbeitung des Landesnaturschutzgesetzes in Schleswig-Holstein in zwei Ebenen organisiert. Zum einen dem übergeordneten Landschaftsprogramm und zum anderen die Landschaftspläne, die für die jeweiligen Gebiete der Städte und Gemeinden aufzustellen sind. Der noch bestehende Landschaftsrahmenplan sowie der Regionalplan liefern die notwendigen überregionalen Leitbilder, an denen sich die künftige Landschaftsentwicklung Neustadts ausrichten soll.

Vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll eine Erneuerung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans aus dem Jahr 2000 durchgeführt werden. Im Rahmen der parallelen Durchführung beider Planungen schafft die Stadt Neustadt in Holstein eine umfassende Grundlage, um im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung die naturschutzfachlichen Ziele beachten und die Grundlagen berücksichtigen zu können.

Darüber hinaus ergibt sich eine Überarbeitung des Landschaftsplanes aus der Tatsache, dass dieser nicht digital vorliegt. Mit einer Überarbeitung bzw. Fortschreibung werden

so die Datengrundlagen überprüft und teilweise erneuert und der Fachplan für Natur und Landschaft digital schriftlich und grafisch erstellt.

Grundsätzlich ist der Landschaftsplan mit seinen Zielen ein maßgebliches Instrument, sowohl für die Bauleitplanung als auch für jegliche Planungsfragen zu Belangen des Natur und Landschaftsschutzes. Zudem ist der Landschaftsplan eine wesentliche Grundlage für die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß §§ 14a ff UVPG erforderliche strategische Umweltprüfung.

#### **4. Städtebauliche Leitbilder und Entwicklungsziele für Neustadt in Holstein**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellt die Stadt Neustadt in Holstein die Weichen zur Entwicklung der Flächennutzungen im Stadtgebiet über einen Planungszeitraum von rund 15 Jahren. Wie zuvor beschrieben steht die Stadt vor einer Vielzahl von neuen Herausforderungen, für Politik, Wirtschaft und Gesellschaft auf die Antworten und Strategien gefunden werden müssen. Städtebauliche Leitbilder sollen als Zielvorgabe helfen die zukünftige Entwicklung der Stadt zu steuern und übergeordnete Fragestellung zu beantworten.<sup>1</sup>

*Siedlungsentwicklung in Neustadt:* Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt in Holstein soll die Bedeutung Neustadts für ihre Bürgerinnen und Bürger, aber auch als Versorgerin ihrer Umlandgemeinden gesichert werden. Dabei sollen die zentralen Funktionen Neustadts attraktiv erhalten und entwickelt werden. Es ist eine nachhaltige Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung, die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belangen gerecht wird, anzustreben. Unter dem Schutz der natürlichen Ressourcen ist für alle Menschen ein angemessenes und differenziertes Angebot

<sup>1</sup> Sofern die übergeordneten Leitbilder und Ziele spezifiziert wurden, sind diese in den jeweiligen Abschnitten des Kapitels IV vertieft dargestellt.

an Wohnungen, Arbeitsplätzen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu schaffen.

*Wohnen und leben in Neustadt:* Für alle Menschen in Neustadt sollen gleichwertige Lebensverhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung der Bedingungen des demographischen Wandels, geschaffen werden. Es ist ein kompaktes, gemischtes und bedarfsorientiertes Wohnungsangebot sicherzustellen, das für alle Haushaltsgößen, Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zur Verfügung steht. Für alle Neustädterinnen und Neustädter soll eine gute Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge geboten werden, aber auch der Zugang zu den verschiedenen Formen von Kunst und Kultur, Bildung und Freizeit ermöglicht werden. Neustadt soll als Stadt ihren Bürgerinnen und Bürgern einen Lebensraum bieten, den sie als ihre Heimat schätzen können.

*Altstadt und Hafen:* Die Altstadt und der Hafen Neustadts sollen als Kern und Herz der Stadt als Geschäfts-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Wohn- und Freizeitstandort weiter entwickelt und belebt werden. Die kurzen Wege zwischen den verschiedenen Nutzungen und der urbane Charakter der Innenstadt sollen gezielt für Menschen erhalten und verbessert werden, die das innerstädtische Leben suchen oder zurück in die Stadt ziehen wollen. Der Hafen als Standort der maritimen Identifikation soll – für alle zugänglich – ein Ort sein, der Neustadts Vergangenheit und Zukunft zeigt. Er soll als Drehscheibe der Mobilität Tor und Visitenkarte der Stadt sein, der Menschen empfängt, die vom Wasser, von der Bahn, mit dem Auto oder Fahrrad in die Stadt kommen.

*Gewerbe und Wirtschaft:* Neustadt in Holstein soll als Standort für Investitionen und Wirtschaftswachstum ein differenziertes und ausreichendes Arbeitsplatzangebot bieten. Als Teil einer maritimen Modellregion in Europa soll eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung, die neben ökonomischen Aspekten auch soziale und ökologische Belange gleichrangig berücksichtigt, angestrebt werden. Durch

gemeinsamen Ausbau eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Wirtschaftsstandortes, in Kooperationen mit den umliegenden Gemeinden, sollen auch für die kommenden Generationen die Weichen für Arbeit und Wohlstand gestellt werden. Vorhandene Standortpotentiale sollen gestärkt und Zukunftsbranchen weiter vorangetrieben werden.

*Tourismus und Freizeit:* Das touristische aber auch das Freizeitangebot sollen qualitativ und zielgruppengerecht aufgewertet werden. Neustadt als Hafenstadt an der Ostsee soll Erholung gleichermaßen für seine Bürgerinnen und Bürger als auch für seine Gäste bieten. Durch eine nachhaltige und vielseitige Infrastrukturentwicklung sollen Gäste in jeder Lebensphase den passenden Urlaubsort samt Angeboten in Neustadt wiederfinden und die Saison zum Gefallen der Gäste und zum wirtschaftlichen Wohl der Stadt verlängert werden. Zusammen mit den touristischen Angeboten müssen die Freizeitangebote stetig weiterentwickelt werden, um die Lebensqualität der Stadt langfristig und nachhaltig zu steigern.

*Natur und Landschaft:* Die Attraktivität Neustadts als Wohnstandort ist eng mit der qualitativ hochwertigen Begrünung seiner wesentlichen stadtstrukturellen Elemente und der Lage in Ostholsteins vielfältiger und schöner Natur- und Kulturlandschaften verbunden. Zum Schutz dieser teilweise einzigartigen Natur sowie ihrem Erlebnis- und Erholungswert für die Menschen, soll die Artenvielfalt an Tieren, Pflanzen und Lebensgemeinschaften in ihrem genetischen Reichtum nachhaltig gesichert, wiederhergestellt und weiterentwickelt werden. Durch ausschließlich notwendigen und sparsamen Flächenverbrauch sowie dem Schutz von Luft, Boden und Wasser soll ein verantwortungsvoller Beitrag zur Begrenzung des weltweiten Klimawandels geleistet werden.



## IV. DARSTELLUNGEN

### 1. Wohnbauflächen

*Im Flächennutzungsplan werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt. Für den Wohnsektor werden alle Flächen als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Eine Darstellung der Wohngebietstypen findet nicht statt. Wohngebiete die aus dem alten Flächennutzungsplan von 1974 übernommen werden und in ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt sind, werden jetzt in ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Wohnbauflächen) dargestellt.*

Wohnungsmärkte unterliegen einem kontinuierlichen Veränderungsprozess. Im Zuge demographischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen verändern sich Haushaltszahlen, Wohnformen und Bedürfnisse. Einwohnendenverluste und Bevölkerungsalterung stellen dabei für Städte und Gemeinden neue Herausforderungen dar. Es treten allerdings deutliche regionale Unterschiede auf. Während die Bevölkerung in den wirtschaftlich prosperierenden Metropolregionen weiter zunimmt, müssen sich viele Kommunen im ländlichen Raum auf schrumpfende oder stagnierende Bevölkerungszahlen einstellen. Wachstumspole treten neben Schrumpfungsregionen. Hierbei ist auch eine zunehmende Verschiebung der Altersstruktur zu verzeichnen. Die Folgen des demografischen Wandels werden durch selektive Wanderungsprozesse verstärkt. Große Teile der jüngeren Bevölkerung verlassen ihre Heimatorte zu Ausbildungszwecken oder um in den wirtschaftlich wachsenden Ballungsräumen Arbeit zu finden.

Während die Bevölkerungsentwicklung in Neustadt in Holstein in den vergangenen Jahren vergleichsweise stabil war, sind deutliche Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur erkennbar. So ist der Anteil älterer Einwohnender gestiegen, gleichzeitig ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen gesunken. Die demografische Entwicklung wird zukünftig

zu einem weiteren Anstieg der Zahl der älterer Menschen führen. Die Lebenserwartung steigt weiter an und die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre treten in rund zehn Jahren bereits in das Rentenalter ein.

Bis prognostizierte Einwohnendenverluste in etwa 15 Jahren an Dynamik gewinnen werden, wird die Anzahl der Haushalte trotz stagnierender Bevölkerungszahlen weiter ansteigen. Dieser Anstieg ist vor allem mit einer qualitativen Veränderung der Wohnungsnachfrage zu begründen. Ein- und Zweipersonenhaushalte nehmen weiter zu, Mehrpersonenhaushalte weiter ab. Zugleich steigt die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche.

Ein zeitgemäßes, den Anforderungen und Bedürfnissen der ansässigen und potenziell neu hinzuziehenden Bewohnenden entsprechendes Wohnungs- und Baulandangebot stellt daher eine wesentliche Voraussetzung für eine stabile Bevölkerungsentwicklung dar. Es muss ein adäquates Wohnungsangebot für die verschiedenen Einwohnendengruppen zur Verfügung gestellt werden. Die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, älteren Menschen und Singlehaushalten sind dabei gleichermaßen zu berücksichtigen wie auch ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte.

Insbesondere die qualitativen Veränderungen zeigen, dass mittelfristig ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bestehen wird. Der planerische Umgang mit dem demographischen Wandel und dessen Folgen benötigt eine wohl überlegte Auswahl bei der Siedlungsflächenenerweiterung in der Landschaft und beim Wohnungsneubau. Dies harmonisiert auch mit den Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes, die einen effizienten Umgang im Flächenverbrauch fordern. So ist neben Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes, insbesondere die Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnangebots sowie die Stärkung der Neustädter Altstadt und die damit verbundene Stärkung der Stadtidentität anzustreben.

### 1.1 Ausgangssituation

Die Zahl der Einwohnenden der Stadt Neustadt in Holstein lag, auf Grundlage der Fortschreibung des Zensus 2011 im 3. Quartal 2014, bei 15.012.<sup>2</sup> Die Zahl der Wohngebäude beträgt 3.984 und die Anzahl der Wohnungen 8.116.<sup>3</sup> Der Gebäudebestand ist überwiegend durch suburbane Wohnformen in freistehenden Einfamilienhäusern geprägt (vgl. *Abbil-*

nossenschaften (10 %), Wohneigentümergeinschaften (7 %) und privatwirtschaftliche (Wohnungs-)Unternehmen (2 %). Die Wohneigentumsquote bei liegt 37 %. Etwa die Hälfte der Wohnungen werden zur Vermietung angeboten. Ferien- und Freizeitwohnungen nehmen einen Anteil von rund 7 % ein. Der Leerstand ist mit etwa 2 % vergleichsweise niedrig.<sup>4</sup>

■ Einfamilienhäuser ■ Zweifamilienhäuser ■ Mehrfamilienhäuser

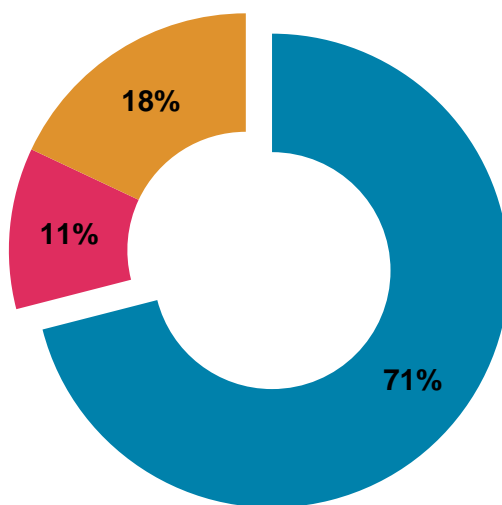


Abbildung 5: Gebäudebestand nach Typologie (Quelle: Zensus 2011)

*dung* 5). Etwa 71 % der Wohngebäude gehören dieser Typologie an. Doppel- und Reihenhäuser sind im Wohnungsbestand kaum zu finden. Der Anteil des Zweifamilienhausbestandes beträgt 11 % und der des Mehrfamilienhausbestandes 18 %. Von den 8.116 Wohnungen befinden sich rund 57 % in Mehrfamilienhäusern und 43 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Grundstücksgröße und der -zuschnitt variieren ja nach Entstehungszeit.

In Neustadt i. H. befindet sich ein hoher Anteil von etwa 79 % des Gebäudebestandes im Eigentum privater Personen. Der übrige Gebäudebestand verteilt sich auf Wohnungsge-

Der Neustädter Wohnungsbestand ist überwiegend von Wohnungen mit einer Flächengröße zwischen 40 bis 79 m<sup>2</sup> geprägt (vgl. *Abbildung* 6). Der Anteil dieser Wohnungen beträgt 52 %. Diese befinden sich vor allem in Mehrfamilienhäusern. Lediglich 8 % der Wohnungen sind kleiner als 40 m<sup>2</sup>. Wohnungen mit einer Größe von 80 bis 99 m<sup>2</sup> nehmen einen Anteil von 14 % ein. 27 % der Wohnungen weisen eine Wohnfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> auf, die sich vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden. Die Verteilung in der Wohnungsgrößenstruktur spiegelt sich auch in der Anzahl der Räume in den Wohneinheiten (WE) wider. Es dominieren Wohneinheiten mit 5 und mehr Räumen mit 39 % des Bestandes. Weitere 27 % des Wohnungsbestandes in Neustadt i. H. haben vier

<sup>2</sup> vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015-2: S. 21

<sup>3</sup> vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014: S. 5

<sup>4</sup> vgl. Zensus 2011

Räume und 25 % drei Räume. Kleinere Wohnungen mit einem bzw. zwei Räumen spielen nur eine untergeordnete Rolle (9 %).

Fluktuationsreserve von zwei Prozent. Strukturelle Leerstände, z.B. aufgrund eines nicht adäquaten Angebotes oder zu geringer

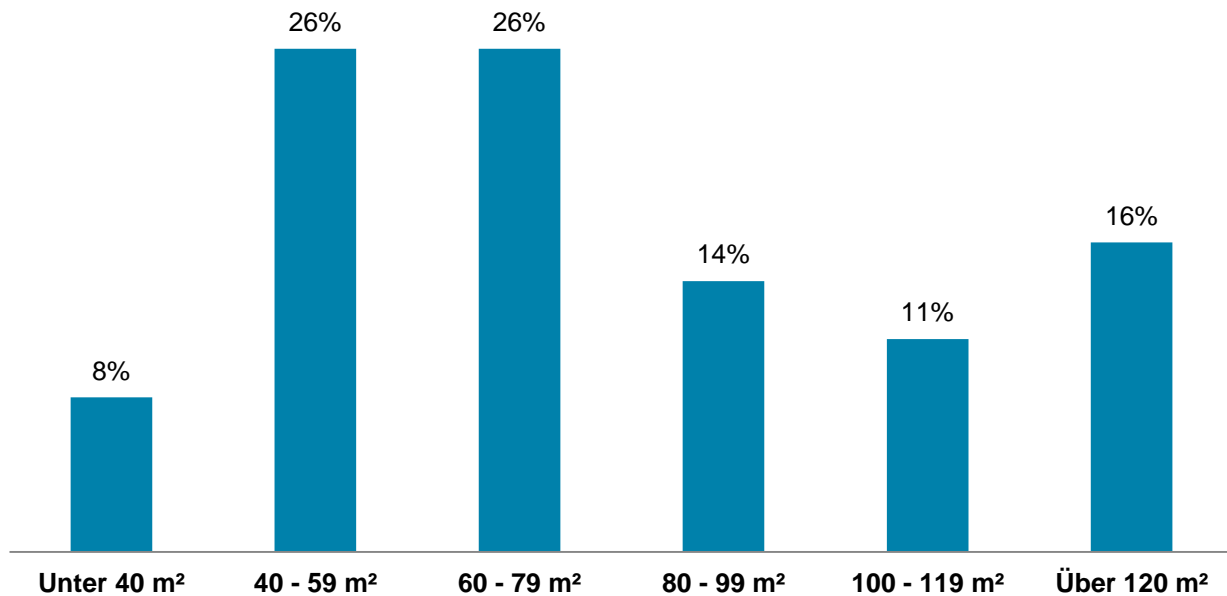


Abbildung 6: Wohnungsgrößenstruktur in Neustadt i.H. (Quelle: Zensus 2011)

Hinsichtlich des Baualters ist der Gebäudebestand in Neustadt i. H. sehr heterogen strukturiert. Gebäude, die bis Ende des Ersten Weltkrieges errichtet wurden, bilden 8 % des Bestandes. Diese prägen das historische Stadtbild von Neustadt i. H. im Altstadtkern. Der Geschosswohnungsbau außerhalb der Innenstadt ist größtenteils durch Zeilenbauweise aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Nahezu identisch verteilen sich die Anteile der Gebäude auf die Baualtersklassen der Zwischenkriegsphase (1919 bis 1949) und 1970er Jahre mit jeweils 13 % und der 1950er mit 14 %. Der Anteil der in den 1960er Jahren errichteten Gebäude ist mit 18 % am höchsten. Der Anteil von Gebäuden aus den 1980er Jahren bis zum Ende des Jahrtausends nimmt weitere 23 % des Bestandes ein. Etwa 11 % aller Gebäude wurden nach dem Jahr 2000 errichtet.

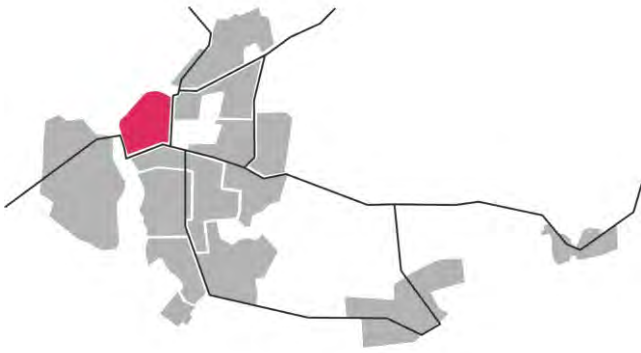
Wohnungsleerstände sind in Neustadt i. H. kaum vorhanden. Die einzelnen Wohnungsleerstände verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Eine auffällige Konzentration leer stehender Wohnungen ist nicht festzustellen. Die Leerstandsquote liegt im Rahmen der

Nachfrage, sind somit nicht vorhanden.

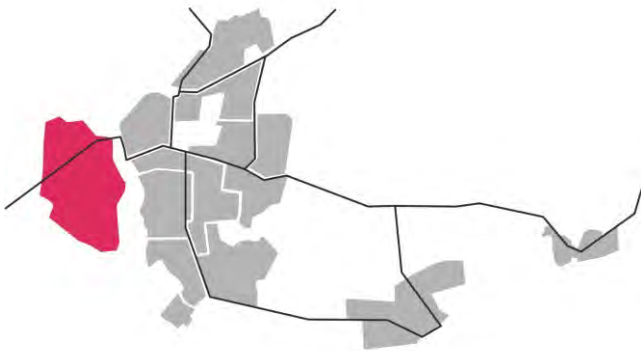
## 1.2 Siedlungsstruktur und Identität

Historische Gebäude und eine dichte (Blockrand-) Bebauung sind in der Neustädter Innenstadt vorzufinden. Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise aus den 1950er bis 1970er Jahren konzentrieren sich insbesondere im östlichen Stadtgebiet. Es gab innerhalb der letzten Jahrzehnte rege Modernisierungsaktivitäten des Bestandes aus den 1950er Jahren. Insgesamt zeichnet sich Neustadt i. H. durch einen funktionierenden Wohnungsmarkt aus. Sozial benachteiligte oder stark sanierungsbedürftige Problemviertel gibt es nicht.

Um eine kleinräumige Differenzierung des Stadtgebietes zu erhalten, wurden räumlich abgrenzbare Wohngebiete bzw. -quartiere definiert. Zur Abgrenzung wurden die Lage, Nutzungs- und Siedlungsstruktur herangezogen. Die Charakteristika der unterschiedlich geprägten Stadtquartiere werden im Folgenden beschrieben.

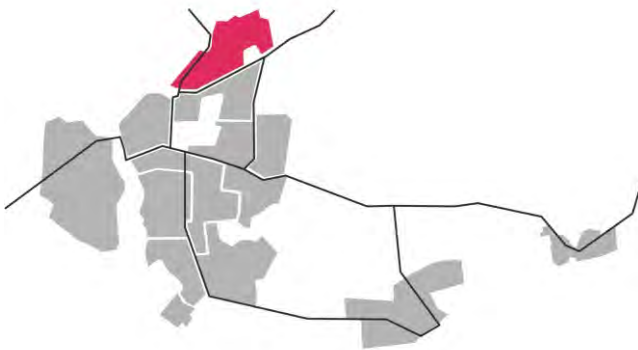


*Altstadt-Quartier:* Der Marktplatz mit der historischen Stadtkirche und dem Rathaus bilden das historische Stadtzentrum von Neustadt i. H.. Die Altstadt ist geprägt von einer sehr dichten und kleinteiligen Mehrfamilienhausbauweise. Neben zahlreichen historischen Gebäuden befinden sich teilweise Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren in der Altstadt. Sozial geförderter Wohnungsbau aus den 1990er Jahren ist in der Reiferstraße und Grabenstraße errichtet worden. Zum Teil ist ein (energetischer) Sanierungsbedarf des historischen Gebäudebestandes festzustellen. Die Innenstadt hat das Potenzial, zu einem attraktiven Wohnstandort für eine breite Zielgruppe zu werden. Insbesondere für ältere Menschen ist die Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten und Infrastrukturangeboten interessant. Allerdings bietet der historische Gebäudebestand teilweise keine barrierearmen Wohnungen. So sind Wohnungen im ersten Obergeschoss eines historischen Wohn- und Geschäftshauses teilweise nur über die Ladenzeile im Erdgeschoss erschlossen. Eine Vermietung solcher Wohneinheiten kann problematisch sein. Die erschwerte Zuwegung von Wohnungen, fehlende Balkone bzw. Terrassen sowie Pkw-Stellplätze erschweren die Vermarktung und sind nicht auf die Nachfrage von älteren Menschen zugeschnitten. Ein Umbau ist oft nur mit großem Aufwand möglich. Die Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen wird zudem dadurch erschwert, dass derzeit kein entsprechend hoher Mietzins in der Innenstadt erzielt werden kann.

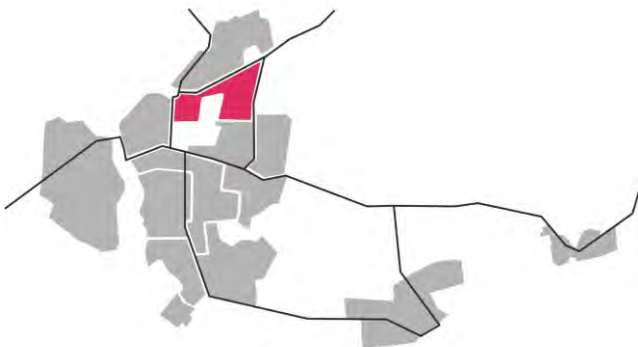


*Quartier West:* Das Gebiet liegt westlich der Altstadt und wird durch das Hafenbecken und das Neustädter Binnenwasser begrenzt. Im Westen verläuft die Bahntrasse der Strecke Lübeck-Puttgarden. Davon abgehend führt eine Stichstrecke direkt zum Endbahnhof Neustadts, welcher inmitten des Quartiers liegt. Das Gebiet zeichnet sich durch vielfältige Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Militär aus. Im südlichen Bereich des Quartiers sind überwiegend militärische Einrichtungen und Anlagen angesiedelt. Zudem befinden sich im Uferbereich weitere Gewerbebetriebe wie Werftanlagen und Hafengewerbe.

Nördlich zum Militärstandort der Marine grenzt Geschosswohnungsbau aus den 1930er Jahren an. Die Mehrfamilienhausbestände sind überwiegend modernisiert. Das Gebiet wird mittig von Eisenbahnschienen und der Hauptverkehrsstraße Eutiner Straße durchquert. In diesem Bereich sind neben Wohngebäuden, Gewerbe und Fachhandel auch vereinzelt Gastronomie- und Hotelbetriebe ansässig. Die Eutiner Straße verbindet die Autobahnauffahrt zur A1 mit der Neustädter Innenstadt. Nördlich der Hauptverkehrsstraße Eutiner Straße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Die Eigenheime sind mehrheitlich in einem guten baulichen Zustand. Nordöstlich des Quartiers befindet sich eine große Anlage mit mehreren Sportflächen u. a. für Fußball und Leichtathletik. Nordwestlich des Quartiers, abgegrenzt durch die Eisenbahnschienen, befindet sich der Klinikstandort des AMEOS Klinikums in direkter Lage zum Neustädter Binnenwasser.



*Quartier Nord:* Das Gebiet grenzt nordöstlich an die Altstadt an. Im Süden wird das Wohnquartier durch die Oldenburger Straße und im Norden durch das Binnenwasser sowie Landwirtschaftsflächen begrenzt. Über den Kremper Weg ist ein direkter Verkehrsanschluss an die Autobahn A1 vorhanden. Der Gebäudebestand ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Zum Stadtrand im Osten erstreckt sich eine Kleingartenanlage. Die Wohnlage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Binnenwasser sowie zum landschaftlichen Naturraum aus.



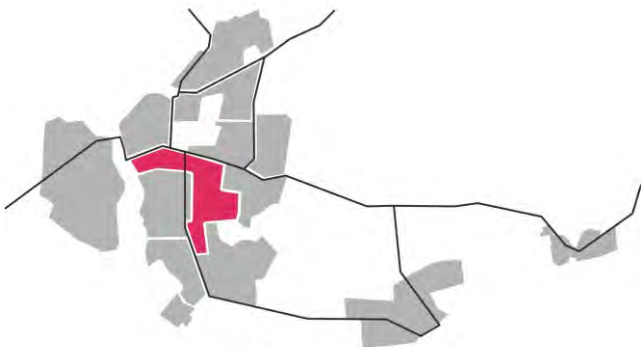
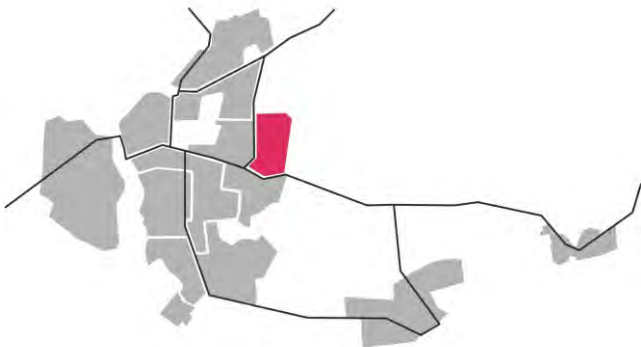
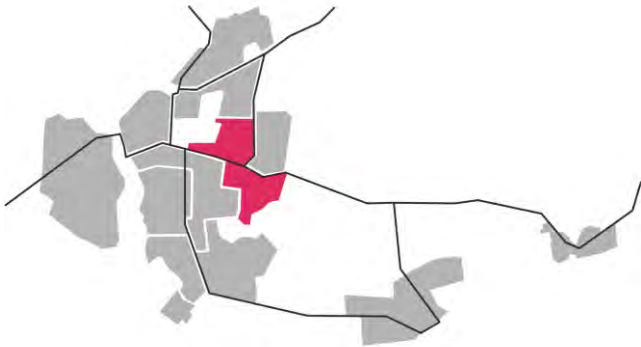
*Quartier Westpreußenring:* Das Gebiet erstreckt sich östlich der Neustädter Innenstadt und wird durch die Oldenburger Straße im Norden, den Ostring im Osten, die Kirchhofsallee im Süden und dem Rosengarten im Westen begrenzt. Die Fläche des städtischen Friedhofes wurde nicht mit in das Wohnquartier einbezogen und unterteilt das Quartier nach der jeweiligen Nutzung und Baustruktur in einen nördlichen, östlichen und westlichen Teilbereich. Neben einer durchmischten Baustruktur durch Einfamilien-, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern im Westen des Wohnquartiers dominieren im Osten vor allem Zeilenbauten aus den 1950er und 1970er Jahren. Ein Großteil des Sozialwoh-

nungsbestandes der Stadt konzentriert sich in diesem Bereich. Die beiden Teilgebiete halten hauptsächlich Wohnnutzungen vor. Im nördlichen Teilbereich zwischen der Oldenburger Straße und dem Weg „Am Siedengraben“ sind hauptsächlich Gewerbe- und Nahversorgungsbetriebe angesiedelt.

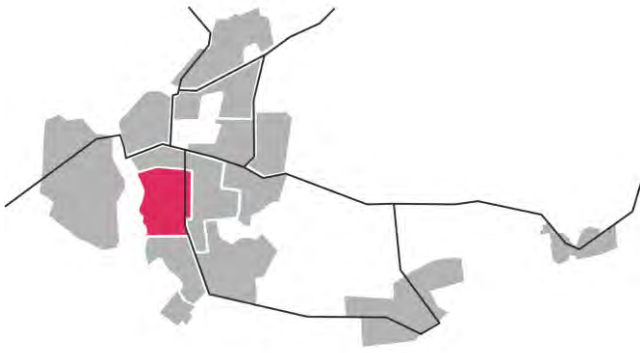
*Quartier Ost:* Das Quartier grenzt südlich an das Wohnquartier Westpreußenring an. Das Gebiet wird durch die Hauptverkehrsstraße Rettiner Weg durchquert. In dem Quartier ist überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorzufinden. Während die Einfamilienhäuser nördlich des Rettiner Wegs zumindest teilweise saniert wurden, befinden sich die Einfamilienhäuser im Süden vielfach noch im Ursprungszustand.

*Quartier Lübscher Mühlenberg:* Das Quartier ist das jüngste in Neustadt und besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die ersten Gebäude wurden im Winter 2014 errichtet. Im Bereich zur Straße Ostring grenzt sich das Wohnquartier durch Mehrfamilienhausbebauung ab. Insgesamt entstehen rund 300 bis 450 Wohneinheiten. Im Norden des Baugebietes ist eine Erweiterung geplant.

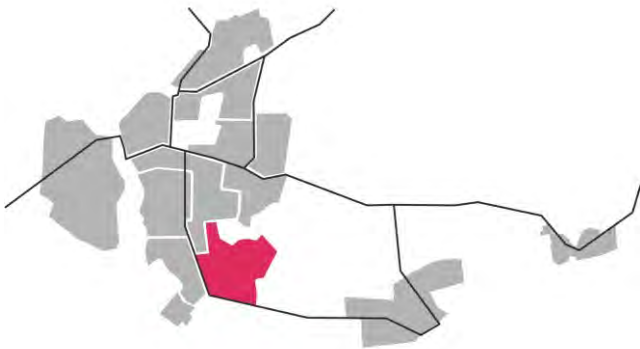
*Quartier Steinkamp:* Das Gebiet ist durch Mehrfamilienhausbestände der 1930er, 1950er und 1960er Jahre geprägt. Die Geschosswohnungsbauten aus den 1930er Jahren befinden sich in direkter Nähe zur Innenstadt im Bereich der Gartenstraße und Teufelsberg. Einige Bestände sind energetisch modernisiert worden. Entsprechend der weiteren Siedlungsentwicklungen sind infolge der 1950er Jahre Mehrfamilienhäuser in der Mecklenburger Straße, Am Wasserturm, Langacker, Danziger Straße und im Bereich Schorbenhöft errichtet worden. Der Großteil der Bestände ist energetisch saniert worden. Gebäude neueren Baualters befinden sich weiter südlich im Quartier. Im Bereich Kiekbusch ist unter anderem sozial geförderter Wohnungsbau aus den 1990er Jahren errichtet worden.



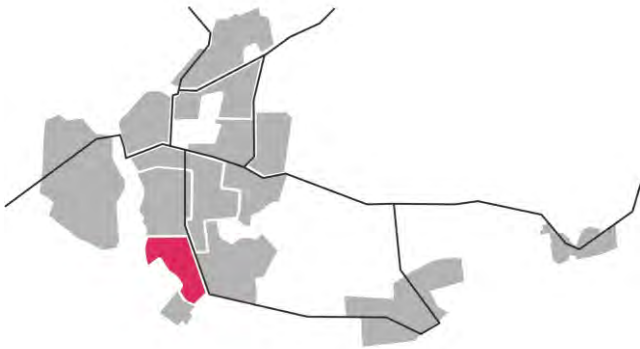




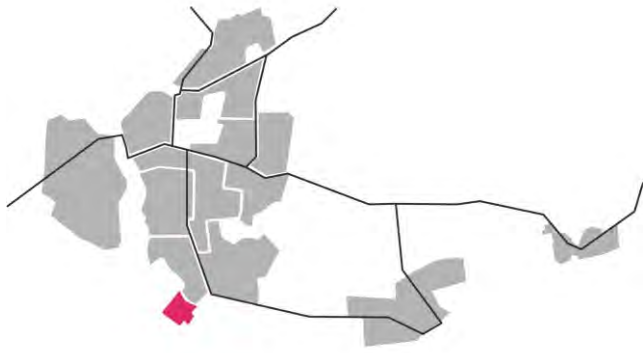
*Quartier Heisterbusch:* Neben einigen Mehrfamilienhäusern sind überwiegend Einfamilien- und Zweifamilienhäuser im Wohnquartier vorzufinden. Die Mehrfamilienhausbestände am Kreierenredder wurden in den 1930er Jahren errichtet. Im Sandberger Weg sind Mehrfamilienhäuser aus den 1950er vorzufinden, die teilweise energetisch modernisiert wurden. Insbesondere die Einfamilienhausbestände liegen in unmittelbarer Nähe zum Wasser und zur Uferpromenade. Am Straßenzug Heisterbusch befindet sich das Villenviertel der Stadt.



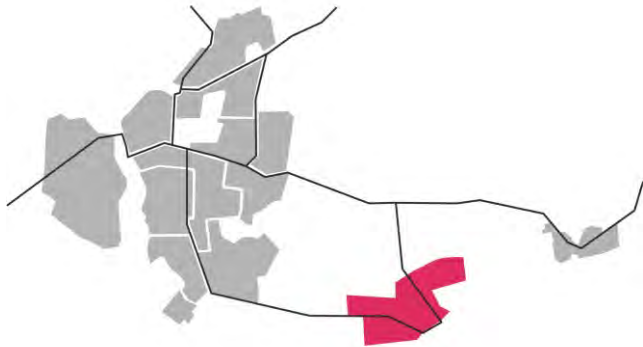
*Klinik-Quartier:* Das Wohnquartier befindet sich im Südosten von Neustadt. Das Gebiet ist von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Der Gebäudebestand westlich der Straße Bültsaal wurde in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet, östlich davon stammen die Einfamilien- und z.T. auch Mehrfamilienhäuser aus den 1990er und 2000er Jahren. Südlich des Sandberger Wegs, direkt an das Wohnquartier angrenzend, befinden sich mehrere Campingplätze, der Klinikstandort der Schön Klinik sowie das Pflegeheim und die Seniorenresidenz des Betreibenden DANA in unmittelbarer Nähe zur Ostsee.



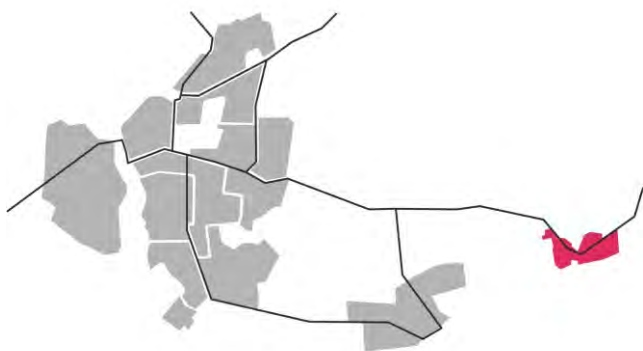
*Quartier Süd:* Das Quartier Süd grenzt südlich an das Quartier Heisterbusch an und befindet sich zwischen dem Sandberger Weg und Uferbereich der Ostsee. Die Baustruktur zeichnet sich neben Einfamilien- und Reihenhäusern vor allem durch Geschosswohnungsbau aus den 1960er und 1970er Jahren aus. Die Zeilenbauten und Punkthochhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren wurden zum Teil energetisch modernisiert. Sozialwohnungsbestände aus den 1970er Jahren befinden sich im Verlauf des Cap- Arcona-Wegs. Im südlichen Bereich des Quartiers sind in den letzten Jahren Reihen- und Mehrfamilienhäuser errichtet worden. Insgesamt zeichnet sich das Wohnquartier durch seine Lage zum Wasser aus. Insbesondere die Einfamilienhausbestände befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und zum Hafenbecken. Von hier aus beginnend verläuft der Strandabschnitt „Am Strande“ in Richtung Osten.



*Vogelberg-Quartier:* Das von Einfamilienhäusern geprägte Quartier ist - ausgenommen Pelzerhaken und Rettin - das südlichste Wohnquartier in Neustadt i. H.. Es zeichnet sich durch die direkte Lage zum Strand und zur Ostsee aus. In den Mehrfamilienhäusern mit direkter Strandlage befinden sich größtenteils Ferienwohnungen und Gastronomie. Östlich vom Wohnquartier grenzt eine Campingplatzanlage an.



*Pelzerhaken:* Der Ortsteil Pelzerhaken liegt südöstlich der Innenstadt direkt an der Ostsee. Die Gebäudestruktur in dem Quartier ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Entlang der Strandpromenade in Richtung Pelzerhaken befinden sich Campingplätze. Der Ortskern im Bereich Pelzerhakener Straße und Wiesenstraße ist teilweise durch Geschosswohnungsbau geprägt. Es sind vereinzelt Gewerbebetriebe, gastronomische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfes zu finden. Der Siedlungsverbund von Pelzerhaken wurde in der Vergangenheit in Form eines Einfamilienhausgebietes nordöstlich des Mastkobener Wegs erweitert. In dem Quartier ist ein großes (privates) Angebot an Ferienhäusern und -wohnungen vorhanden. Das ehemals militärisch genutzte Gebiet um das bestehende Funk- und Fernmeldegebäude im Süden von Pelzerhaken wird schrittweise als Ferienwohnanlage und Tourismusstandort entwickelt.



*Rettin:* Der Ortsteil Rettin befindet sich rund 2 km weiter östlich von Pelzerhaken ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Der landwirtschaftlich geprägte Ortsteil besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und einigen Gehöften. Die direkten Küstenbereiche werden größtenteils von Campingplätzen genutzt. Infrastrukturelle Angebote sind kaum vorhanden. Neben Angeboten von Ferienwohnungen gibt es auch einige Gastronomiebetriebe. Das Siedlungsgebiet im Westen bildet die ursprüngliche Bebauung. In den letzten Jahren wurden weitere Einfamilienhäuser, darunter auch Ferienhäuser, errichtet.



### 1.3 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf

Um den zukünftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln ist die Betrachtung unterschiedlicher Faktoren und Kenngrößen notwendig.<sup>5</sup> Dazu gehören unter anderem die zukünftige Zahl der Einwohnenden Neustadts, die Größe und Anzahl zukünftiger Haushalte, die Entwicklung des Wohnungsmarktes und der qualitativen Nachfrage sowie die Mobilisierung vorhandener Potentiale. Neben dem errechneten Bedarf sind auch planerische Überlegungen anzustellen, welche eine Steuerungsfunktion der zukünftigen Entwicklung haben. Diese übergeordnete Planung findet sich im Leitbild (siehe 1.3.2) für die zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen in Neustadt in Holstein wieder.

#### 1.3.1 Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbestandes

Die im Jahr 2013 aufgestellte kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Ostholstein geht für Neustadt i.H. bis zum Jahr 2025 von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung aus.<sup>6</sup> Die Bevölkerungszahl im Zeitraum bis 2025 ist durch eine negative natürliche Entwicklung, d.h. eine höhere Zahl an Sterbefällen gegenüber der Zahl der Geburten, gekennzeichnet. Es ist jedoch auch von einem Bevölkerungsgewinn durch Zuwanderung auszugehen. Diese Wanderungsgewinne

<sup>5</sup> In dieser Berechnung wird von drei Komponenten ausgegangen; dem **Neubedarf**, dem **Ersatzbedarf** und dem **Nachholbedarf**. Einige Modelle zur Berechnung des Bedarfs von Wohnbauflächen gehen zusätzlich von einer weiteren Komponente aus, dem *Auflockerungsbedarf*. Dabei wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohnende, im Zusammenhang mit steigenden Wohnraumansprüchen, künftig weiter ansteigt. Aufgrund unterschiedlicher Empfehlungen wird der *Auflockerungsbedarf* in der Berechnung nicht berücksichtigt. Zum einen bestehen für diesen Entwicklungstrend Wachstumsgrenzen, bspw. in Form steigender Bewirtschaftungskosten oder Flächenmangel in Altstadtlage, zum anderen wird ansteigende Wohnfläche je Einwohnende bereits in Form sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen berücksichtigt.

<sup>6</sup> vgl. Kleinräumige Bevölkerungsprognose Ostholstein 2013: S. 30

können in Neustadt i.H. die natürlichen Bevölkerungsverluste vollständig ausgleichen.

Entscheidend für die die zukünftige Entwicklung der Wohnungsmärkte ist aber nicht alleine die Bevölkerungsentwicklung sondern auch die Nachfrage. Für eine Prognose muss auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung zurückgegriffen werden. Hierfür wird zusätzlich zu den Einwohnenden mit Hauptwohnsitz auch die relevante Nebenwohnsitzbevölkerung einbezogen. Untermietende und Heimbewohnende werden nicht berücksichtigt, da von ihnen keine direkte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ausgeht.

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist bis zum Jahr 2025 von einer weitgehend stabilen Entwicklung (-0,2 %) der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung in Neustadt i. H. auszugehen.<sup>7</sup> Wird diese Trendlinie für weitere 5 Jahre fortgeschrieben, ist ein geringer Rückgang (-0,3 %) zu erwarten.

In Bezug auf die Altersstruktur der Bevölkerung wird es weitere Verschiebungen geben. Die Zunahme älterer Bewohnender setzt sich auch in Zukunft fort.<sup>8</sup> Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen wird bis zum Jahr 2025 von 26 % auf 31 % ansteigen. Innerhalb dieser Altersgruppe wird insbesondere die Zahl der Hochbetagten (über 75 Jahre) deutlich zunehmen. Der Anteil der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (18- bis 65-Jährige) wird um 3 %-Punkte auf 57 % zurückgehen. Entsprechend wird der Anteil der jungen Bewohnenden unter 18 Jahre um 2 %-Punkte auf 12 % sinken.<sup>9</sup>

Da letztlich nicht die Einwohnendenzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Größe zur Kennzeichnung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt darstellt, werden im Folgenden die gegenwärtige Haushaltsstruktur und die zukünftig erwartete Haushalts-

<sup>7</sup> vgl. Wohnungsmarktkonzept 2014: S. 56

<sup>8</sup> vgl. Innenministerium Schleswig-Holstein 2011: S. 10ff

<sup>9</sup> vgl. Wohnungsmarktkonzept 2014: S. 57

entwicklung in Neustadt i. H. und im Umland dargestellt.

Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte betrug in Neustadt i. H. im Jahr 2011 7.632.<sup>10</sup> Entsprechend lebten durchschnittlich 1,97 Personen in einem Haushalt. Zur Ermöglichung von Um- und Zuzügen auf dem Neustädter Wohnungsmarkt sowie einer vorübergehenden Nutzungsunterbrechung von Wohnraum für Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen werden die **Haushaltszahlen inklusive einer Fluktuationsreserve von 2,5 %** abgebildet<sup>11</sup>. Ausgehend vom Basisjahr 2011 (Zensus) wird die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis 2030, aufgrund einer zu erwartenden durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,88<sup>12</sup>, um 318 Haushalte bzw. 4,0 % auf rund 7.950 ansteigen. Die nachstehende *Tabelle 1* verdeutlicht die Entwicklung ab dem Jahr 2015.

Tabelle 1: Entwicklung der Haushalte bis 2030 (Quelle: eigene Darstellung, nach Zensus 2011, Statistisches Jahrbuch 2014, Wohnungsmarktkonzept 2014)

Jahr	Einwohnende		Personen/Haushalt		Haushalte	
	absolut	Entwicklung	absolut	Entwicklung	absolut	Entwicklung
<b>2015</b>	15.012	<b>- 0,4 %</b>	1,96 <sup>1</sup>	<b>- 4,1 %</b>	7.660	<b>+ 3,8 %</b>
<b>2030</b>	14.955		1,88		7.950	

Die durchschnittliche Personenanzahl je Haushalt wird sich verkleinern. Dies entspricht dem Durchschnitt des bundesweiten Trends. Die steigende Zahl älterer Menschen sowie auch eine zunehmende Singularisierung lassen die durchschnittliche Haushaltsgröße kontinuierlich absinken.<sup>13</sup> Dies führt dazu, dass trotz sinkender Einwohnendenzahl die Zahl der Haushalte – und damit der Bedarf an Wohnungen – steigen wird. **Zusätzliche Wohneinheiten im Neubedarf** sind daher planerisch zu sichern. Ihre Zahl beläuft sich ab 2015 auf rund **300**.

Um den entstehenden zusätzlichen Bedarf an Wohnungen herauszuarbeiten, wird auf der Angebotsseite der Wohnungsbestand ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit fortgeschrieben. Im Ergebnis verringert sich das Wohnungsangebot aufgrund des Abganges von Wohnungen durch Abriss, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen kontinuierlich. So wird sich der Wohnungsbestand in Neustadt i. H. um rund 300 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 reduzieren.<sup>14</sup> Das sind rund 20 Wohneinheiten pro Jahr (rund 0,25 %).<sup>15</sup> Wird dieser Trend bis 2030 verlängert, kann von **rund 400 Wohneinheiten** ausgegangen werden. Die Höhe des Wohnungsabganges wird unter anderem von der Ausgestaltung einschlägiger Förderprogramme beeinflusst.

<sup>10</sup> vgl. Wohnungsmarktkonzept 2014: S. 58

<sup>11</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S. 9

<sup>12</sup> vgl. Statistisches Jahrbuch 2014: S. 49

<sup>13</sup> vgl. Innenministerium Schleswig-Holstein 2011: S. 20

<sup>14</sup> vgl. Wohnungsmarktkonzept 2014: S. 63

<sup>15</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S. 9

Sollte der Abriss von Wohngebäuden bzw. der Neubau im Verhältnis zur Bestandsmodernisierung stärker gefördert werden, sind höhere Abgangsquoten denkbar.

**Der Nachholbedarf ist in Neustadt i.H. vollständig gedeckt.** Dies ist insbesondere auch auf das neue Baugebiet am Ostring zurückzuführen. Für Neustadt i.H. zeichnet sich damit ein ähnliches Bild wie für den gesamten Kreis und die Region.<sup>16</sup> Allerdings ist in einigen Segmenten des Wohnungsmarktes die Qualität der Nachfrage zu differenzieren. So besteht ein Mangel an Wohnungsangeboten für ältere Menschen sowohl in Neustadt i. H. als auch in den umliegenden Gemeinden. Zudem gibt es eine ungedeckte Nachfrage nach hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen in guter Lage.<sup>17</sup> Auch im Segment preisgünstiger Wohnungen besteht ein Nachfrageüberhang bei kleinen Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> für eine Person und Wohnungen für Zweipersonenhaushalte in der Größenklasse von 50 bis 60 m<sup>2</sup>.<sup>18</sup> Die Thematik der qualitativen Entwicklung zukünftiger Wohnbauflächen wird im folgenden Abschnitt erörtert.

### 1.3.2 Leitbild Wohnen

Vor dem Hintergrund des fortsetzenden Alterungsprozesses der Bevölkerung steht Neustadt i. H. vor großen Herausforderungen. Die Potenziale der Stadt durch positive Standortigenschaften und einer guten Infrastrukturausstattung, insbesondere im medizinischen Bereich, schaffen eine nachhaltige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.<sup>19</sup> In diesem Zusammenhang besteht die größte Herausforderung darin, den Wohnungsbestand anzupassen und durch bedarfsgerechten (Ersatz-)Neubau zu ergänzen. Im Rahmen der Steuerungsmöglichkeiten durch den Flächennutzungsplan steht dabei eine bedarfsgerechte Ausgestaltung der Neubautätigkeiten im Fokus der planerischen Betrachtungen. Der Wohnstandort Neustadt i.H. soll mit genera-

tionenübergreifenden Wohnqualitäten weiterentwickelt und gestärkt werden. Um den veränderten Anforderungen an das Wohnungsangebot gerecht zu werden, werden unter dem untenstehenden Leitbild folgende städtebauliche Ziele aufgestellt, die durch die Bauleitplanung der Stadt umgesetzt werden sollen:

### LEITBILD: KOMPAKTES, GEMISCHTES UND BEDARFSORIENTIERTES WOHNEN

- Innenentwicklung vor Außenerweiterung<sup>20</sup>
- Erhöhung der Attraktivität innerstädtischen Wohnens
- Schaffung von bedarfs- und nachfrageorientierten Angeboten<sup>21</sup>
- Aufwertung der Bestandsquartiere
- Stadt der kurzen Wege
- Effizienter Umgang mit Flächenneuausweisungen
- Vorrang integrierter Lagen
- Ausbau von barrierearmen und preisgünstigen Wohnungsangeboten

Das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung gilt auch für alle bereits besiedelten Gebiete in Neustadt. Auf die Aktivierung von vorhandenen Bauflächenpotentialen kann durch die Stadt jedoch lediglich mittelbar Einfluss genommen werden, da Eigentums-

<sup>20</sup> „Durch den Vorrang der Innenentwicklung sollen im Hinblick auf die zukünftige demographische Entwicklung tragfähige und kostengünstige Siedlungsstrukturen entstehen und eine Zersiedelung begrenzt werden. Innenentwicklung führt in der Regel zu einer Belebung und Aufwertung innerörtlich gewachsener Strukturen und Ortsbilder, einer besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur sowie altersstruktureller Durchmischung und dem Erhalt von Landschaftsqualitäten am Ortsrand“ (Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 47).

<sup>21</sup> „Den zu erwartenden demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen sowie dem Bedarf der unterschiedlichen Nachfragergruppen, wie zum Beispiel Familien mit Kindern, allein erziehenden Müttern und Vätern, Einpersonenhaushalten, Seniorinnen und Senioren oder einkommensschwachen Personen soll durch entsprechende Angebote im Wohnungsbau Rechnung getragen werden“ (Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S 10).

<sup>16</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S. 10

<sup>17</sup> vgl. Wohnungsmarktkonzept 2014: S. 65

<sup>18</sup> vgl. Wohnungsmarktkonzept 2014: S. 74

<sup>19</sup> vgl. Wohnungsmarktkonzept 2014: S. 71ff

verhältnisse und Umsetzungsbereitschaft der Menschen mit Eigentum häufig divers sind. Die Anwendung der städtebaulichen Zielstellungen ist aber insbesondere für diese Flächen zu beachten. Dennoch muss der Flächennutzungsplan Flächen identifizieren, die als strategisches Potenzial für die Deckung des Wohnraumbedarfes herangezogen werden können.

Vorhandene Bauflächenpotentiale im Innenbereich als auch Potenzialflächen im Außenbereich werden je nach Lage für unterschied-

Potenzialflächen die in Randlagen zu urban geprägten Siedlungsbereichen liegen und große zusammenhängende Flächen sollen mit gemischten Wohnbautypologien bebaut werden. Dazu gehören Mehrfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppel- und Einfamilienhäuser. Als Orientierungswert gilt eine Dichte von 30 WE/ha. Die verbindliche Bauleitplanung hat in diesen Quartieren insbesondere die städtebauliche Zielstellung zu beachten, dass bedarfs- und nachfrageorientierte Angebote geschaffen werden, um so ein diversifizierte Wohnungsangebot zu er-



Abbildung 7: Verdichtungspotentiale und ihre Wohnbautypen (Quelle: eigene Darstellung)

liche Wohndichte vorgesehen. **Je zentraler eine Potenzialfläche im Stadtgebiet liegt, desto höher wird die angestrebte Dichte.**<sup>22</sup>

In urbanen Lagen sind vorrangig Etagenwohnungen oder Stadtvillen vorgesehen. Bemessen an der Bevölkerungsdichte bestehender Baugebiete gilt als Orientierungswert eine Dichte von 40 WE/ha.<sup>23</sup> Für die verbindliche Bauleitplanung ist bei der Planung von Baugebieten in urbanen Lagen zentrale Aufgabe, die städtebauliche Einfügung in die Umgebung und die Durchmischung mit anderen Wohnformen sowie der Zugang zu Freiflächen zu ermöglichen.

möglichen.

Potenzialflächen im Außenbereich, die außerhalb urban geprägter Siedlungsbereiche liegen oder vorhandene Bauflächenpotentiale innerhalb von Wohngebieten, die überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt sind können mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Dabei sollte es sich jedoch überwiegend nur um Einfamilienhausgebiete handeln, die geringfügig ergänzt werden müssen oder Ergänzungsflächen zur Arrondierung des Siedlungskörpers. Der Orientierungswert für das Verdichtungspotential liegt hier bei 20 WE/ha. *Abbildung 7* zeigt die drei Stufen der Verdichtungspotentiale.

Über Verdichtungspotentiale und die damit verbundenen Wohnbautypen kann im Rahmen der städtebaulichen Zielstellung Einfluss auf die Qualität der zukünftigen Bebauung genommen werden. Diese resultiert aus der angemessenen aber auch begrenzenden pla-

<sup>22</sup> Zentralität bezieht sich in diesem Fall auf die räumliche Entfernung zum Altstadt Quartier.

<sup>23</sup> Dabei handelt es sich um die Bruttobaulandfläche. Diese enthält 50 % Baulandflächen, 15 % Verkehrsflächen, 33 % Ausgleichsflächen und 2 % sonstige Flächen.

nerischen Vorbereitung von Wohnbauflächen.<sup>24</sup> Daher sollen die Verdichtungspotentiale auch bei der Ermittlung der vorhandenen Bauflächenpotentiale im Innenbereich berücksichtigt werden. Dies ist unter anderem im folgenden Abschnitt dargestellt.

### 1.3.3 Bauflächenpotentiale im Innenbereich

Der Landesentwicklungsplan 2010 formuliert als Ziel, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung genießt. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Diese planerische Leitlinie ist auch eines der Ziele für die zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen in Neustadt. Es ist daher notwendig, noch vorhandene Flächenpotentiale im Innenbereich auszuschöpfen, bevor weitere Flächen im Außenbereich ausgewiesen werden. Als

Potenzialflächen führt der Landesentwicklungsplan folgende Grundstücke auf<sup>25</sup>:

- Flächen, die im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne liegen (§ 30 Flächen),
- Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind (§ 33 Flächen),<sup>26</sup>
- Flächen in Bereichen gem. § 34 BauGB (§ 34 Flächen),
- Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen, die im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne liegen.

Um die Bauflächenpotentiale in Neustadt i.H. zu ermitteln wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB ausgewertet, die Baurechte festsetzen.

Tabelle 2: Im Prognosezeitraum bis 2030 realisierbare Wohneinheiten im Innenbereich in Neustadt i.H. (Quelle: eigene Darstellung)

Potentialfläche	§ 30 Flächen			§ 34 Flächen			Reserveflächen		
	urbane Dichte (40 WE/ha)	mittlere Dichte (30 WE/ha)	geringe Dichte (20 WE/ha)	urbane Dichte (40 WE/ha)	mittlere Dichte (30 WE/ha)	geringe Dichte (20 WE/ha)	urbane Dichte (40 WE/ha)	mittlere Dichte (30 WE/ha)	geringe Dichte (20 WE/ha)
Dichte									
Σ Flächen in ha	1,3	2,6	2,6	0,08	1,1	0,4	0	2,8	2,5
Potential an WE	52	78	52	3	33	8	0	84	50
Realisierungsgrad	90 %			90 %			45 %		
realisierbare WE	46	70	46	3	30	7	0	38	22
Σ WE	<b>162</b>			<b>40</b>			<b>60</b>		
Σ WE gesamt	<b>262</b>								
Legende	urbane Dichte (40 WE/ha)			mittlere Dichte (30 WE/ha)			geringe Dichte (20 WE/ha)		

<sup>24</sup> Würde die Ausweisung nicht planerisch gesteuert und limitiert werden, so würden insbesondere nachfrageorientierte Angebote entstehen, die wirtschaftlich am leichtesten umzusetzen sind. Diese Nachfrage würde sich jedoch am Bedarf „vorbeientwickeln“. So würde es bspw. zu einer größeren Ausweisung an Baugebieten mit geringer Dichte kommen, da gegenwärtig Einfamilienhäuser stark nachgefragt werden. In Anbetracht der demografischen Entwicklung wäre eine solche Ausweisung für den Planungshorizont 2030 jedoch als negativ für die städtebauliche Entwicklung zu bewerten. Durch Wegzüge aus bestehenden Quartieren in die neuen Baugebiete würde es zu erhöhten Leerständen kommen. Die Stadt würde zunehmend zersiedelt werden und Kompaktheit und Funktion einbüßen.

Betrachtet wurden nur die Potenziale für eine wohnbauliche Entwicklung. Unbebaute Grundstücke, die in Bebauungsplänen als Kerngebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet festgesetzt sind, wurden nicht berücksichtigt. Reserveflächen in städtebaulich integrierter Lage, die im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne liegen, wurden insoweit

<sup>25</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 46

<sup>26</sup> Zutreffende § 33 Potentialflächen sind nicht im Stadtgebiet von Neustadt i.H. vorhanden und werden daher nicht weiter betrachtet.

einbezogen, als dass bereits Ansätze für Bebauungen in zweiter Reihe vorhanden sind und ausreichend große Grundstücke verbleiben. Es sollen insbesondere in den Wohnquartieren eine lockere Bebauung und zusammenhängende Gartenbereiche erhalten bleiben, um den jeweiligen Quartierscharakter zu bewahren.<sup>27</sup>

*Tabelle 2* fasst die Ergebnisse der Potentialanalyse zusammen.

Es zeigt sich, dass insbesondere im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne ein Potential von 162 zusätzlichen Wohneinheiten liegt, bei einem angenommenen Realisierungsgrad von 90 %.<sup>28</sup> Baulücken nach § 34 sind in geringe-

Hierbei ist zu beachten, dass sich fast alle Grundstücke in Privateigentum befinden und überwiegend als Hausgarten, Stellplatz oder Lagerplatz genutzt werden. Sie stehen damit für eine kurzfristige Baulandnachfrage nicht zur Verfügung. Eigentümerwechsel aber auch steigende Nachfragen führen jedoch dazu, dass es schrittweise zur Nutzung dieser Flächen und somit zu Nachverdichtung des Innenbereiches kommt.

#### 1.3.4 Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf - Fazit

Zur Deckung des Bedarfs bis zum Jahr 2030 sind gemäß der Wohnungsbedarfsberechnung **rund 440 Wohneinheiten** zu schaffen (siehe *Tabelle 3*).

Tabelle 3: Für den Prognosezeitraum bis 2030 notwendige zusätzlich zu errichtende Wohneinheiten im Außenbereich (Quelle: eigene Darstellung)

Neubedarf (inkl. Fluktuationsreserve 2,5 %)	+ 300 WE
Ersatzbedarf (0,25 % pro Jahr)	+ 400 WE
Nachholbedarf	± 0 WE
Potentiale im Innenbereich	- 260 WE
<b>Gesamtbedarf</b>	<b>440 WE</b>

rer Zahl vorhanden. Insgesamt lassen sich 40 Wohneinheiten realisieren. Hier zeigt sich, dass Nachverdichtungspotentiale weitestgehend ausgenutzt wurden. Für alle identifizierten Reserveflächen stellt sich vor allem die Frage der schadlosen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers und der sonstigen Erschließung. Daher wurde hier ein Realisierungsgrad von 45 % angenommen. Die Anzahl realisierbarer Wohneinheiten auf Reserveflächen beläuft sich somit auf 60. **Die Gesamtanzahl des vorhandenen Bauflächenpotenzials beläuft sich damit auf rund 260 Wohneinheiten.**

Zur Deckung des errechneten Wohneinheitenbedarfs für die Stadt Neustadt i.H. sind neben Nachverdichtungspotentialen auf bereits vorhandenen Wohnbauflächen auch zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Um zu ermitteln in welchem Umfang zusätzliche Flächen ausgewiesen werden müssen, werden die benötigten 440 Wohneinheiten entsprechend des bestehenden Neubaubedarfs nach Wohnbautypologie und somit nach Bebauungsdichte berechnet und verteilt.

Die Wohnungsmarktprognose für 2025 geht von einer Verteilung zukünftiger Nachfragen nach Wohnbautypologien von rund 52 % auf Mehrfamilienhäuser und 48 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser aus.<sup>29</sup> Der Entwicklungstrend zeigt einen steigenden Bedarf von Mehrfamilienhäusern auf. Wird dieser Trend fortgesetzt, kann von einem Verhältnis von 55

<sup>27</sup> Anhang 1 bis Anhang 7 zeigen eine Übersicht der Flächen im Maßstab 1:5000.

<sup>28</sup> Die Höhe des Realisierungsgrades ergibt sich aus dem planerischen Leitbild und wird als Steuermöglichkeit für die zusätzliche Ausweisung von Bauland im Außenbereich genutzt.

<sup>29</sup> vgl. Wohnungsmarktkonzept 2014: S. 64



Tabelle 4: Für den Prognosezeitraum bis 2030 erforderlicher Flächenbedarf von Bruttobaulandfläche (Quelle: eigene Darstellung)

Gesamtbedarf WE	440	
Aufteilung in %	55 MFH	45 EFH / ZFH
Verteilung WE	242	198
Wohnbaudichte WE/ha	30	20
Flächenbedarf in ha	8,07	9,9
<b>Summe Flächenbedarf Bruttobaulandfläche in ha</b>	<b>17,97</b>	

% Mehrfamilienhäuser zu 45 % Ein- und Zweifamilienhäuser ausgegangen werden. Da urbane Dichten (40 WE/ha) nur in zentralen Lagen anzustreben sind, wird folgende Aufteilung vorgenommen<sup>30</sup> (siehe *Tabelle 4*):

Für die benötigten 440 Wohneinheiten sind demnach **17,97 ha Bruttobaulandfläche** auszuweisen. Davon verteilen sich rund 9,0 ha auf Bauland, rund 2,7 ha auf Verkehrsflächen, rund 5,9 ha auf Ausgleichsflächen und rund 0,3 ha auf sonstige Flächen.

Darüber hinaus ist eine Flächenreserve einzuplanen, für den Fall, dass aus Gründen des Artenschutzes oder da Altlasten festgestellt

werden, nicht alle vorgesehenen Flächen aktiviert werden können. Die **Flächenreserve beläuft sich auf 10 %, also rund 1,8 ha.**

#### 1.4 Zielkonzept Wohnbauflächen

Die Grundlage für das Zielkonzept bildet die Wohnbauflächenbedarfsermittlung. Diese legt den Rahmen fest, innerhalb dessen Potenzialflächen untersucht werden. Darüber hinaus gilt es die Lage im Sinne einer strategischen Siedlungsentwicklung zu überprüfen und zu bewerten. Hierbei spielen sowohl städtebauliche als auch ökologische Kriterien eine Rolle. Neben der Lage spielt auch die Verfügbarkeit einer Fläche eine wesentliche Rolle. Daher muss auch der jeweilige Zeithori-

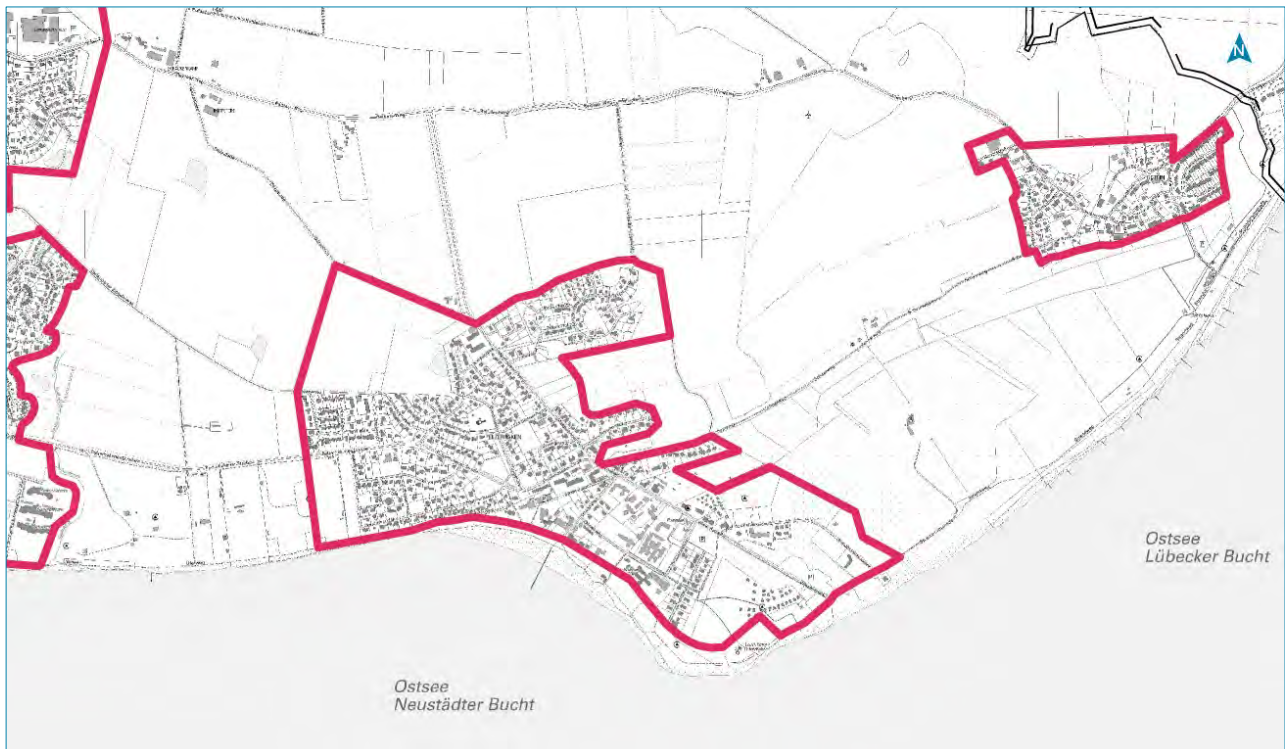


Abbildung 8: geplante Siedlungsgrenzen der Stadt Neustadt in Holstein 2030 Teilbereich Pelzerhaken und Rettin M. 1:25.000 (Quelle: eigene Darstellung)

<sup>30</sup> Alle Potentialflächen im Außenbereich liegen nicht in einer zentralen Lagen.

zont zur Umsetzung von Planungen berücksichtigt werden.

Ergebnis des Zielkonzeptes soll die Auflistung und Bewertung aller verfügbaren Potentialflächen sein. Somit kann unter Einbeziehung aller relevanten Kriterien die bestmögliche Auswahl für die Ausweisung neuer erforderlicher Wohnbauflächen getroffen werden.

#### 1.4.1 Siedlungsgrenzen

Siedlungsgrenzen ergeben sich aus dem Regionalplan, der durch regionale Grünzüge oder Grünzäsuren bzw. sonstige regionale Freiraumstrukturen von regionaler Siedlungsstruktur abgrenzt. Die Festlegung von Siedlungsgrenzen für die Stadt Neustadt i.H. soll

als Instrument der langfristigen Planung den Siedlungskörper der Stadt fixieren. Ziel ist es, die Siedlungstätigkeit so kompakt wie möglich zu entwickeln, Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen und nur wenige Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete zu bebauen. Die Siedlungsgrenzen definieren die Bereiche, in denen eine weitere Entwicklung möglich ist. Außerhalb der Siedlungsgrenzen ist keine weitere Siedlungsentwicklung anzustreben.

Durch die Festlegung von Siedlungsgrenzen können Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit von Bebauungsstrukturen beurteilt werden. Zudem unterstützt eine Siedlungsgrenze die Unterscheidung zwischen unzu-

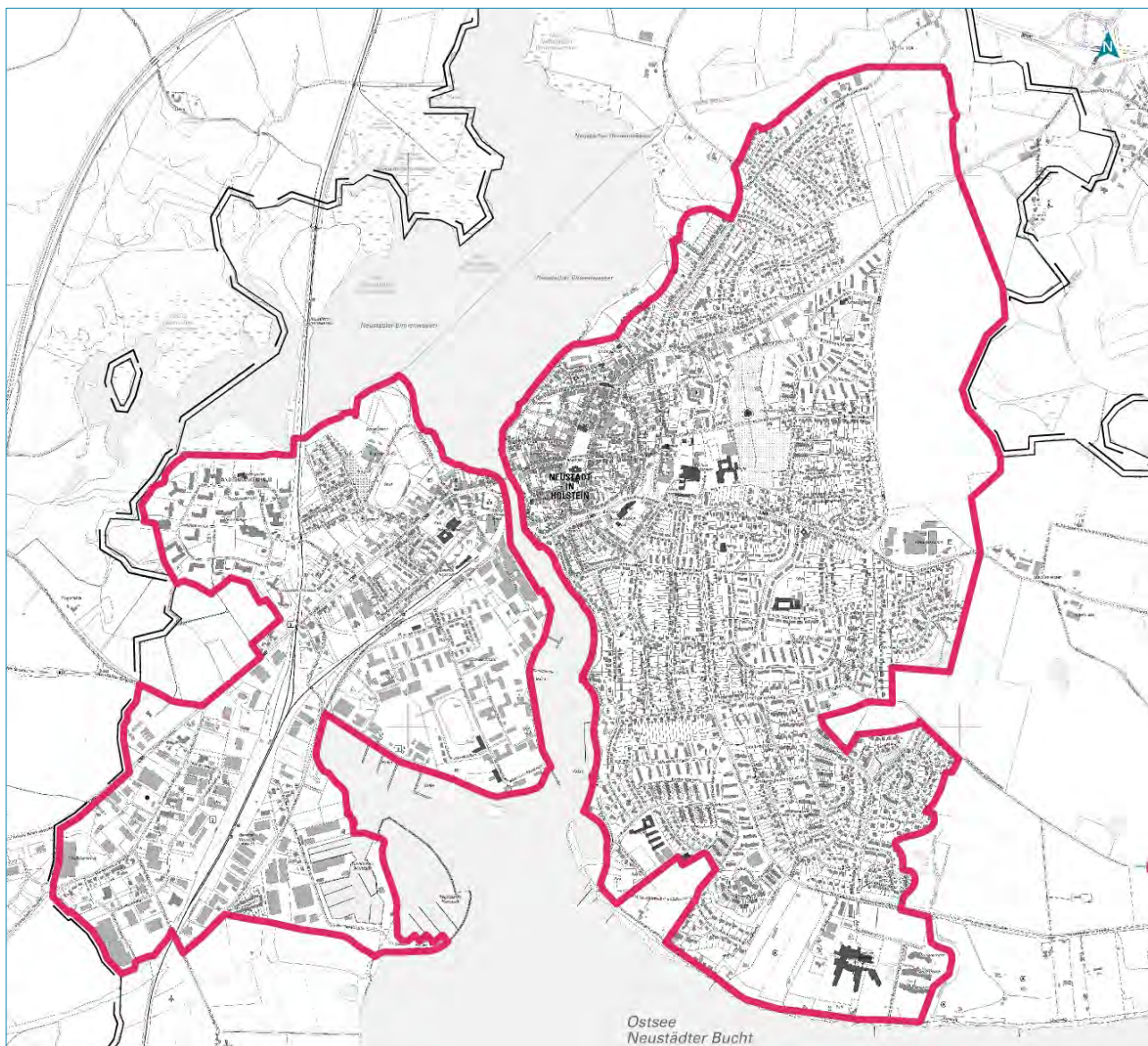


Abbildung 9: geplante Siedlungsgrenzen der Stadt Neustadt in Holstein 2030 M. 1:25.000 (Quelle: eigene Darstellung)



sammenhängenden Siedlungsstrukturen (Siedlungssplitter) vom Bebauungszusammenhang eines Stadtteils.

Grundlage für die Abgrenzung von Siedlung zu Landschaft sind folgende Kriterien:

- Vorgaben durch die Landesplanung und den Regionalplan (z.B. Landschaftsschutzgebiete, regionale Grünzüge oder Grünzäsuren)
- Abgrenzung durch verbindliche Bauleitplanung
- Zusammenhängende Siedlungsstrukturen
- naturräumliche Zäsuren (z.B. Knicks)
- Verkehrsachsen, Erschließung und Versorgung
- Eingriffe in das Landschaftsbild
- Emissionen im Sinne negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter

Abbildung 8 und Abbildung 9 zeigen die Ergebnisse der siedlungsräumlichen Abgrenzung. Die Siedlungsgrenzen dienen auch und insbesondere zur Festlegung potentieller Wohnbauflächen, die im folgenden Abschnitt bewertet werden.

Die Festlegung der Siedlungsgrenzen folgt den Vorgaben des Regionalplans. Im Bereich des Baugebietes „Lübscher Mühlenberg“ gibt es eine Abweichung von diesem. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Regionalplan 2004 aufgestellt wurde. Die vorhandene verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 83) weicht, in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung, vom Regionalplan ab. Die Siedlungsgrenzen für den anschließenden nördlichen Teil des Baugebietes folgen der Abgrenzung eines im Jahr 2013 aufgestellten Masterplanes, der im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 83 erstellt wurde.

#### 1.4.2 Methodik der Wohnbauflächenbewertung

Die Wohnbauflächenbewertung behandelt städtebauliche Kriterien, die als Beurteilungsgrundlage für die Ausweisung von Wohnbauflächen dienen sollen. Dazu zählen bspw. die Entfernung zum Stadtzentrum oder die Größe

der Fläche, etc.). Die Zusammenführung beider Bewertungen ergibt eine Rangliste der Potentialfläche. Dieser Liste ist zu entnehmen, welche Flächen städtebaulich am besten für eine Ausweisung als Wohnbaufläche geeignet sind und zugleich im Sinne der Raumverträglichkeit die geringsten Auswirkungen auf die Schutzgüter haben.

Insgesamt wurden acht Kriterien untersucht. Die Abstufung innerhalb der Kriterien erfolgt über ein Punktesystem. Zudem werden die Kriterien zueinander, je nach städtebaulicher Bedeutung, gewichtet.

##### Kriterium 1: Größe der Fläche

Große zusammenhängende Flächen sind kleineren unzusammenhängenden Flächen vorzuziehen, da eine effektivere Flächennutzung möglich ist. Zudem können Bauvorhaben flexibler durchgeführt werden.

Kriterium 1: Größe der Fläche				Gewichtung
Abstufung	klein (< 5 ha)	mittel (5 – 15 ha)	groß (> 15 ha)	1,00
Punktezahl	0	5	10	

##### Kriterium 2: Zeithorizont zur Umsetzung

Der zeitliche Horizont zur Realisierung von Bauvorhaben ist insbesondere aus finanziellen Gründen für Bauvorhabenträger ein ausschlaggebendes Kriterium. Auch für die Stadt ist der prognostizierte zeitliche Horizont wichtig, um bspw. auf kurzfristige Bedarfe reagieren zu können. Bemessen wird das Kriterium an den Eigentumsverhältnissen und rechtlichen Bindungen der Flächen sowie der bisherigen Nutzung.

Kriterium 2: Zeithorizont zur Umsetzung				Gewichtung
Abstufung	lang (> 7 Jahre)	mittel (3 – 7 Jahre)	kurz (< 3 Jahre)	1,00
Punktezahl	0	5	10	

*Kriterium 3: Besitz der Stadt Neustadt i.H.*

Neben den finanziellen Aspekten spricht für dieses Kriterium, dass durch die Verfügbarkeit der Grundstücke sich Vorhaben schneller realisieren lassen. So lassen sich planerische Vorstellungen leichter durchsetzen und gezielt Nutzengruppen bzw. Nutzengruppenanteile bestimmen.

Kriterium 3: Besitz der Stadt Neustadt i.H.				Gewichtung
Abstufung	kein Besitz	teilw. Besitz	kompl. Besitz	1,00
Punktezahl	0	5	10	

*Kriterium 4: Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan 2000*

Im Landschaftsplan 2000 erfolgte bereits eine landesplanerische Abstimmung der Flächen. Die getroffenen Aussagen sind Indikator für zukünftige Ausweisungen.

Kriterium 4: Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan 2000				Gewichtung
Abstufung	keine Übereinst.	teilw. Übereinst.	kompl. Übereinst.	1,50
Punktezahl	0	5	10	

*Kriterium 5: Nähe zu öffentlichen und privaten Wohnfolgeeinrichtungen*

Entscheidender Faktor bei diesem Kriterium ist eine kurze fußläufige Entfernung im Sinne des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“.

Kriterium 5: Nähe zu öffentlichen und privaten Wohnfolgeeinrichtungen				Gewichtung
Abstufung	> 1.500 m	500 – 1.500 m	< 500 m	1,50
Punktezahl	0	5	10	

*Kriterium 6: Nähe zu Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstigen Grünflächen / Einrichtungen*

Spielflächen, Grünflächen und Naherholungs-räume sollen von den geplanten Wohnbauflächen fußläufig gut erreichbar sein.

Kriterium 6: Nähe zu Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstigen Grünflächen/Einrichtungen				Gewichtung
Abstufung	> 1.500 m	500 – 1.500 m	< 500 m	1,00
Punktezahl	0	5	10	

*Kriterium 7: Nähe zum Stadtzentrum*

Um die Funktionen der Altstadt als Stadtzentrum zu schützen und zu fördern, sollte diese von neuen Wohngebieten aus schnell zu erreichen sein. Dies gilt insbesondere für die Funktionen als Einzelhandelsstandort, Versorgung mit Ärzten und als Arbeitsstandort.

Kriterium 7: Entfernung zum Stadtzentrum				Gewichtung
Abstufung	> 3.000 m	3.000 – 1.500 m	< 1.000 m	2,00
Punktezahl	0	5	10	

*Kriterium 8: Nähe zum Gewerbegebiet (Arbeitsweg)*

Auch bei diesem Kriterium ist die Nähe zur potentiellen Arbeitsmöglichkeit ein Vorteil im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“. Dabei ist das dieses Leitbild nicht nur aus städtebaulicher Sicht, sondern auch unter Umweltsichtspunkten zu verfolgen.

Kriterium 8: Entfernung zum Gewerbegebiet (Arbeitsweg)				Gewichtung
Abstufung	> 7.500 m	2.500 – 7.500 m	< 2.500 m	0,50
Punktezahl	0	5	10	

Im Außenbereich innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen wurden sieben Potentialflächen identifiziert. Diese werden im Folgenden einzeln vorgestellt und anhand der aufgestellten Kriterien bewertet.

### 1.4.3 Wohnbauflächenbewertung

Alle betrachteten Potentialflächen liegen innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen in unmittelbarer Nähe zu anderen Siedlungsflächen.

#### Potentialfläche 1: Schrebergärten bei der Schützengilde

Kriterium	1	2	3	4	5	6	7	8
Wert	< 5 ha	> 7 Jahre	kein Besitz	keine Übereinst.	500 – 1.500 m	< 500 m	< 1.000 m	< 2.500
Punkte	0	0	0	0	5	10	10	10
Gewichtet	0	0	0	0	7,5	10	20	5
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>42,5</b>							

Die Potentialfläche wird gegenwärtig als Fläche für Schrebergärten genutzt. Sie ist sehr klein (1,5 ha) und grenzt an das Naturschutzgebiet Neustädter Binnenwasser an. Die zentrale Lage ist der größte Vorteil dieser Potentialfläche. *Abbildung 10* zeigt die Fläche.

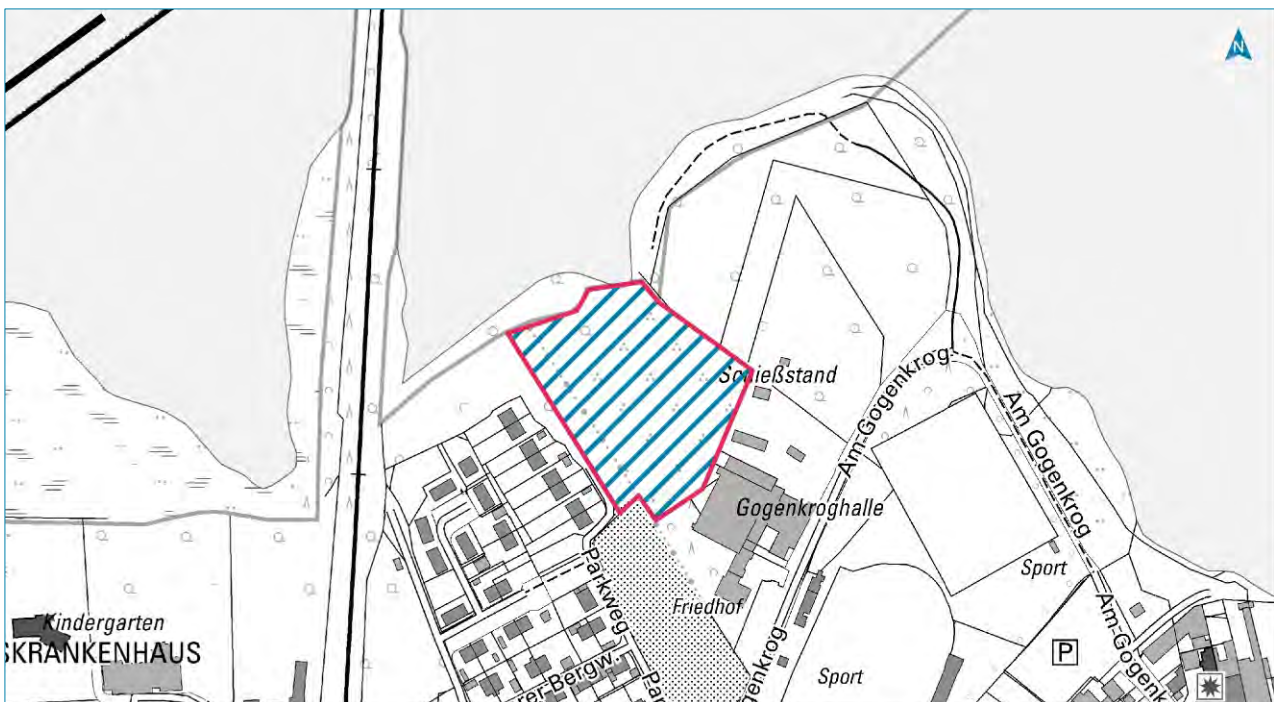


Abbildung 10: Schrebergärten bei der Schützengilde M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)

#### Potentialfläche 2: Deepensoll Pelzerhaken

Kriterium	1	2	3	4	5	6	7	8
Wert	5 – 15 ha	< 3 Jahre	kein Besitz	teilw. Übereinst.	> 1.500 m	> 500 m	> 3.000 m	2.500 – 7.500 m
Punkte	5	10	0	5	0	10	0	5
Gewichtet	5	10	0	7,5	0	10	0	2,5
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>35</b>							

Die Potentialfläche liegt am Ortsrand von Pelzerhaken (siehe *Abbildung 11*) und zeichnet sich zum einen durch ihre Größe (14,5 ha) und zum anderen dadurch aus, dass sie zu größten Teilen bereits im Landschaftsplan 2000 abgestimmt ist.

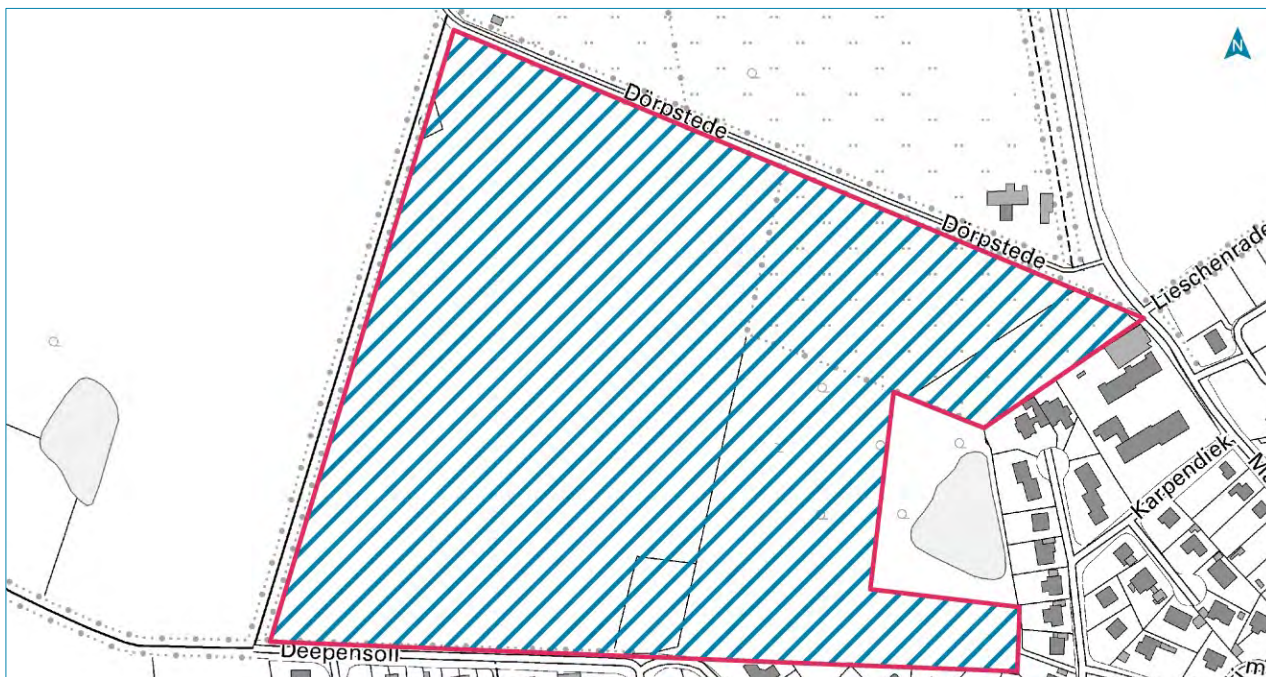


Abbildung 11: Deepensoll Pelzerhaken M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)

**Potentialfläche 3: Arrondierung Rettin**

Kriterium	1	2	3	4	5	6	7	8
Wert	< 5 ha	< 3 Jahre	kein Besitz	keine Übereinst.	> 1.500 m	> 500 m	> 3.000 m	> 7.500 m
Punkte	0	10	0	0	0	10	0	0
Gewichtet	0	10	0	0	0	10	0	0
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>20</b>							

Die Potentialfläche liegt in Rettin und hat eine Größe von rund 3 ha (siehe *Abbildung 12*). Die Fläche wird zu überwiegenden Teilen als Grünland- / Weidefläche genutzt. Die Abgeschiedenheit der Ortslage Rettins stellt den größten und gewichtigsten Nachteil dieser Fläche dar. Insbesondere Anforderungen von Familien mit Kindern oder älterer Menschen können nicht erfüllt werden. Größter Vorteil ist die unmittelbare Lage zwischen Grünflächen und Naherholungsräumen.

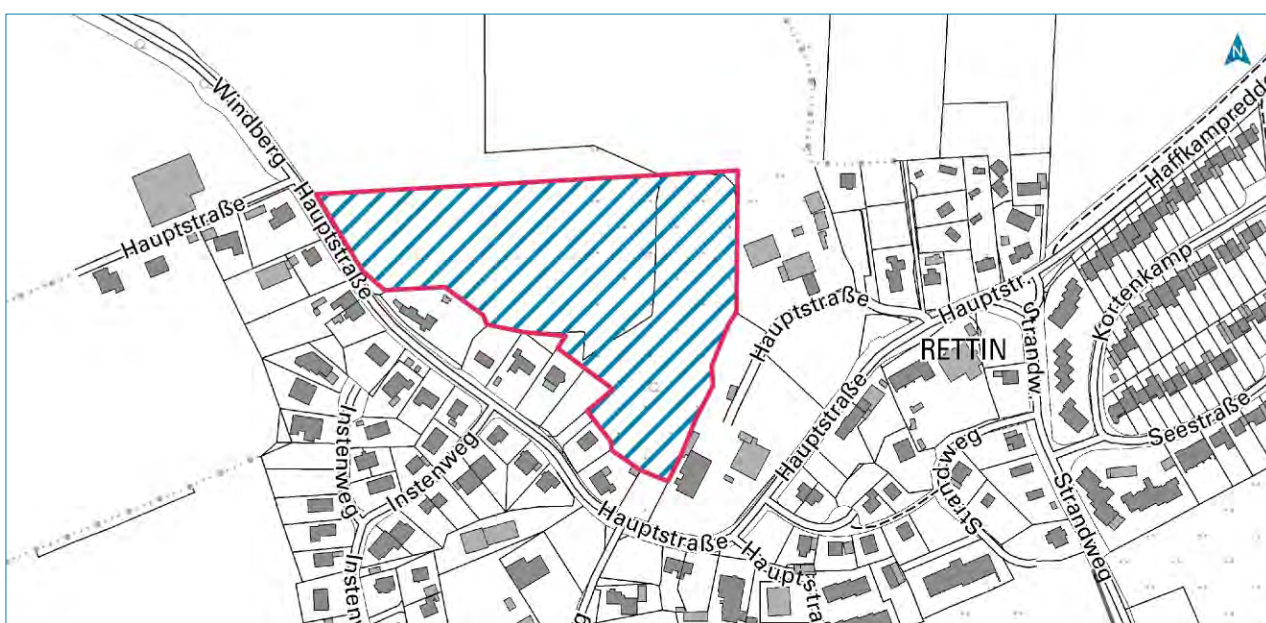


Abbildung 12: Arrondierung Rettin M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)





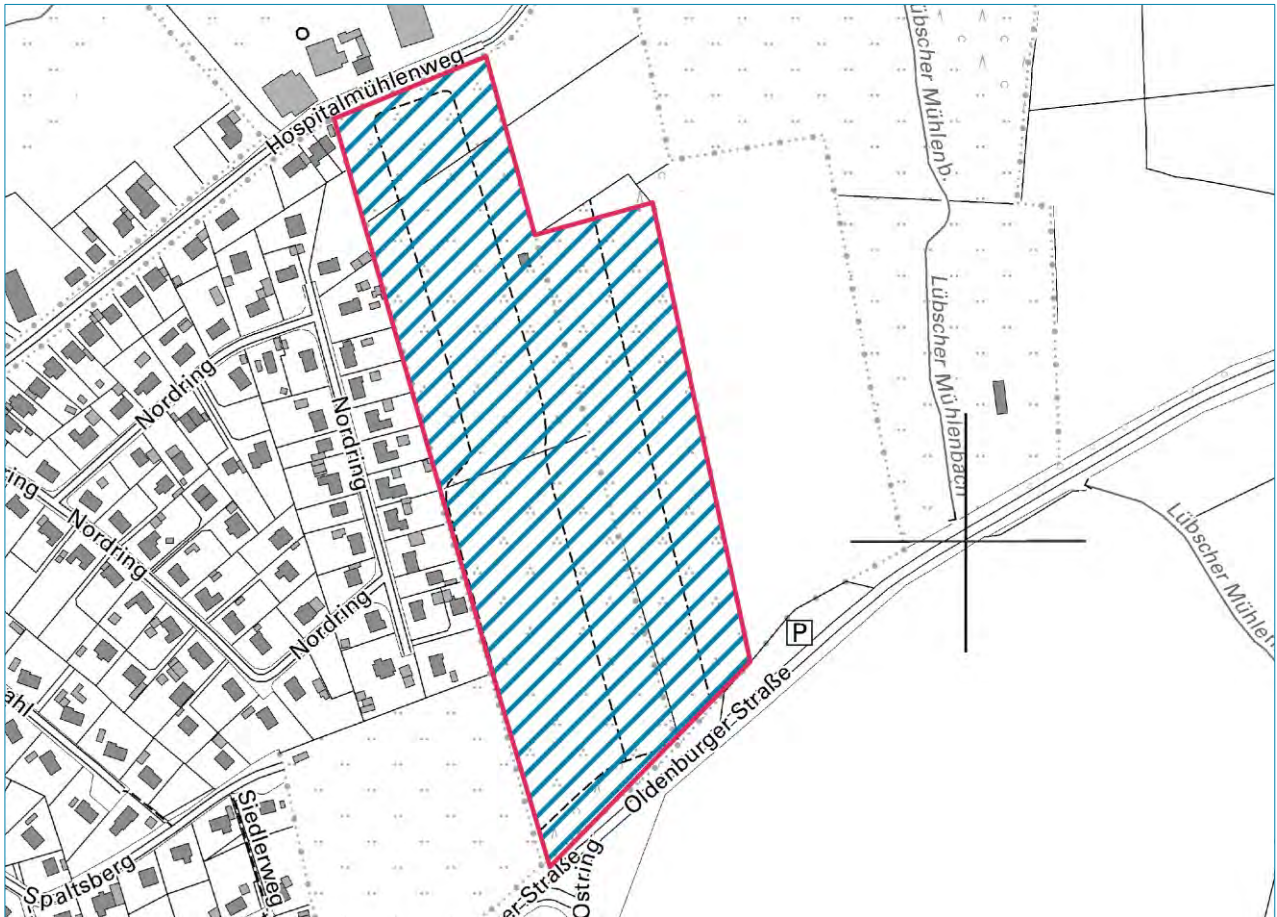


Abbildung 14: Kleingartenanlage Pfankuchenberg M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)

Die Potentialfläche Kleingartenanlage Pfankuchenberg hat eine Größe von rund 7,5 ha (siehe *Abbildung 14*). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt ist aber durch Erbpachtverträge an unterschiedliche Erbpachtnehmende vergeben. Gegenwärtig wird die Fläche als Kleingartenanlage genutzt. Dies ist auch das größte Negativkriterium der Fläche, da zum einen die Umnutzung der Fläche erschwert ist und zum anderen der Bestand an Kleingärten erhalten bleiben sollte. Daher wäre bei Verwendung der Fläche eine Umsiedlung der Kleingartenanlage anzustreben.

**Potentialfläche 6: Ortseingang Oldenburger Straße**

Kriterium	1	2	3	4	5	6	7	8
Wert	5 – 15 ha	3 – 7 Jahre	kein Besitz	keine Übereinst.	500 – 1.500 m	> 500 m	1.500 - 3.000 m	2.500 – 7.500 m
Punkte	5	5	0	0	5	10	5	5
Gewichtet	5	5	0	0	7,5	10	10	2,5
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>40</b>							

Die Potentialfläche hat eine Größe von rund 8,7 ha. Sie liegt vorgelagert am nordöstlichen Ortseingang Neustadts. Die gegenwärtige Nutzung ist Ackerland. Nachteilig für die Fläche ist, dass die sie an keine bestehende Siedlungsfläche angrenzt. *Abbildung 15* zeigt die Fläche.



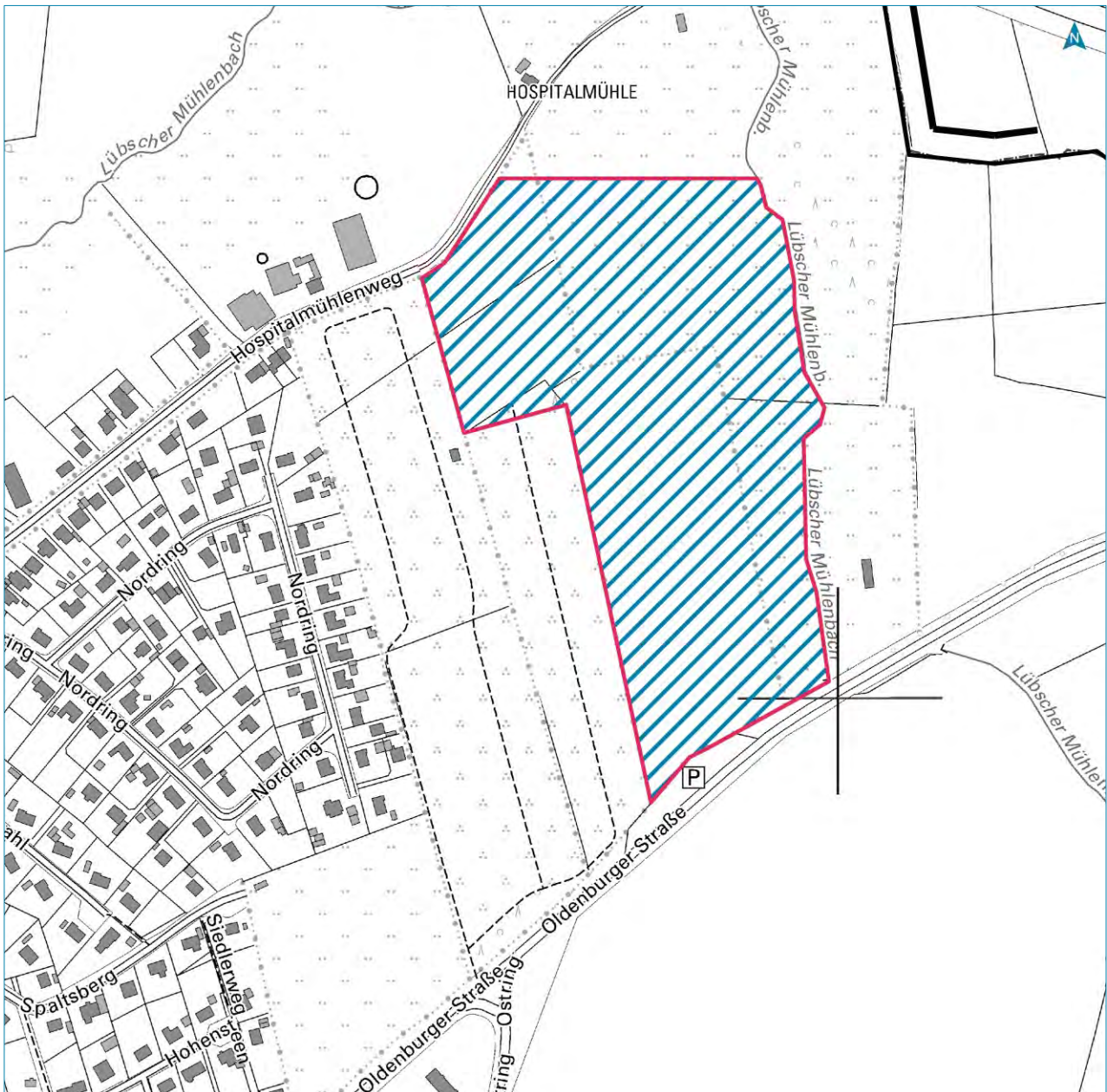


Abbildung 15: Fläche Ortseingang Oldenburger Straße M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)

### Potentialfläche 7: Lübscher Mühlenberg Nord

Kriterium	1	2	3	4	5	6	7	8
Wert	> 15 ha	< 3 Jahre	kein Besitz	teilw. Übereinst.	500 – 1.500 m	> 500 m	1.500 - 3.000 m	2.500 – 7.500 m
Punkte	10	10	0	5	5	10	5	5
Gewichtet	10	10	0	7,5	7,5	10	10	2,5
<b>Gesamtpunkte</b>	<b>57,5</b>							

Mit rund 24 ha ist die Potentialfläche Lübscher Mühlenberg Nord die größte (siehe *Abbildung 16*). Die Fläche stellt das Anschlussgebiet an das kürzlich ausgewiesene (Wohn)Baugebiet Lübscher Mühlenberg (seit 2015) dar. Gegenwärtig wird die Fläche als Ackerland und Deponiefläche für anfallende Erdmassen aus dem neuen Baugebiet genutzt. Ähnlich wie die Potentialflächen 4 – 6 liegt die Fläche verhältnismäßig zentrumsnah.



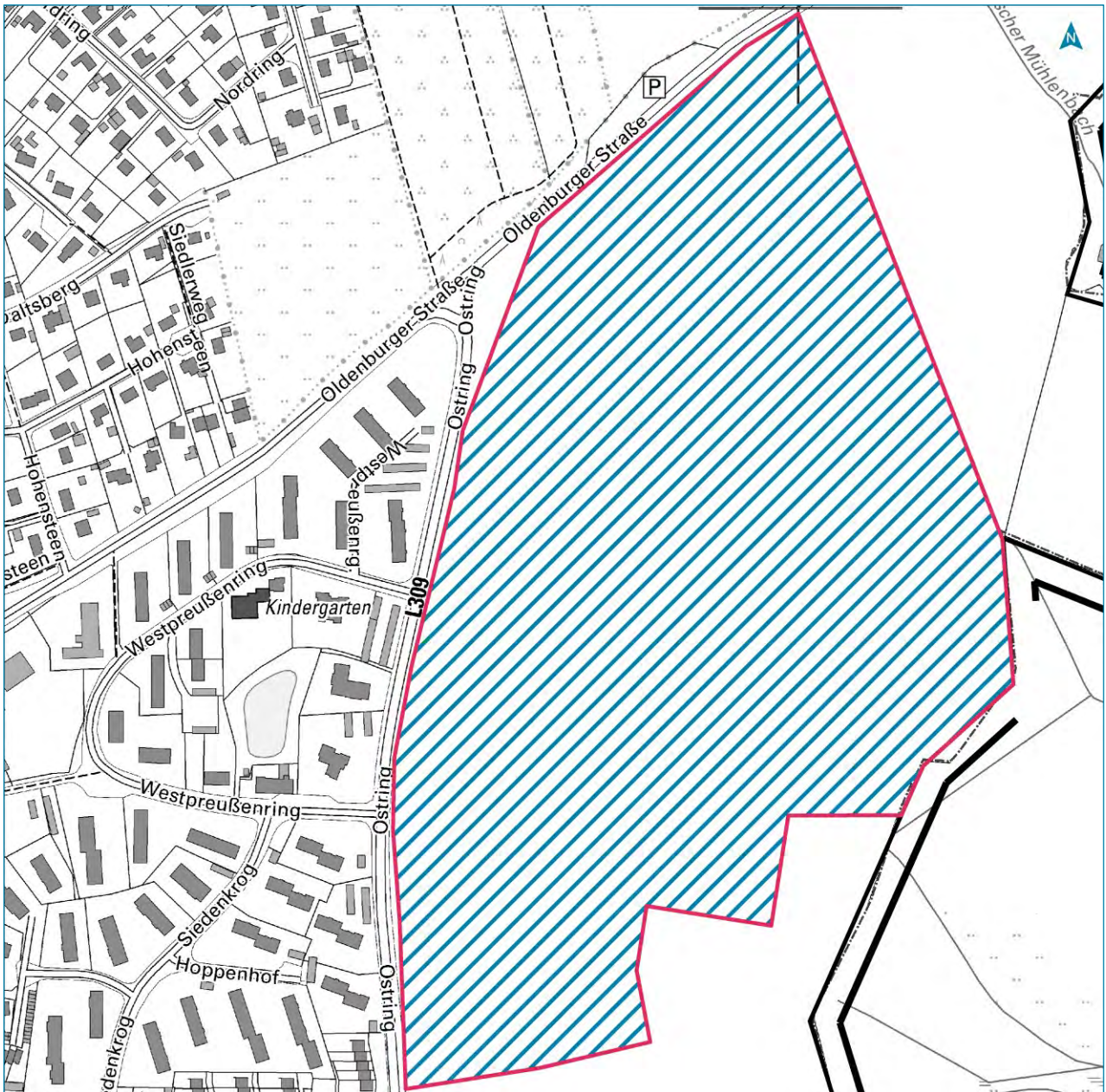


Abbildung 16: Lübscher Mühlenberg Nord M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)

Die folgende Tabelle 5 fasst die Ergebnisse zusammen und listet die Potentialflächen in einer Rangordnung auf.

Tabelle 5: Bewertung der potentiellen Wohnbauflächen (Quelle: eigene Darstellung)

Fläche	Punktezahl	Rang
Potentialfläche 7: Lübscher Mühlenberg Nord	57,5	1
Potentialfläche 5: Kleingartenanlage Pfannkuchenberg	45	2
Potentialfläche 1: Schrebergärten bei der Schützengilde	42,5	3
Potentialfläche 6: Ortseingang Oldenburger Straße	40	4
Potentialfläche 2: Deepensoll Pelzerhaken	35	5
Potentialfläche 6: Ortseingang Oldenburger Straße	35	5
Potentialfläche 3: Arrondierung Rettin	20	6



#### 1.4.4 Flächenausweisung

Die Bewertung der Potentialflächen hat gezeigt, dass die Fläche Lübscher Mühlenberg Nord (siehe *Abbildung 16*) am besten geeignet für eine Wohnbauflächenausweisung ist. In Betracht des ermittelten Flächenbedarfs von 17,97 ha und rund 1,8 ha für Reserveflächen ist die Größe der Fläche (24 ha) ausreichend, um den gesamten Bedarf bis 2030 zu decken. Demnach muss keine der weiteren betrachteten Flächen für Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gilt es, die qualitativen Ansprüche an ein neues Wohngebiet zu sichern. Dabei sind die Zielvorgaben des Leitbildes zu beachten. Je nach zeitlichem Verlauf sind die prognostizierten Wohnraumbedarfe und Ansprüche an die Wohnraumtypen bzw. anzustrebenden Siedlungsdichten zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu evaluieren und neu aufzustellen.

Seit Oktober 2019 sind die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 abgeschlossen. Diese Bauleitplanung hat sich mit der Fläche Lübscher Mühlenberg beschäftigt und fand parallel zum Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes statt. Die Aufstellung des sogenannten „Lübschen Mühlenbergs Nord“ ist somit zeitlich vor der Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes erfolgt, wie es bereits 2015 geplant war.

*Hinweis zur Flächenausweisung:*

Für die Entwässerung im Bereich des nördlichen Lübschen Mühlenberges sind die landwirtschaftlichen Vorfluter bisher nicht dafür ausgelegt, zusätzliche Wassermengen aufzunehmen.

## 2. Gemischte Bauflächen

*Im alten Flächennutzungsplan von 1974 und seinen Änderungen sind sowohl gemischte Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, als auch Mischgebiete nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Gemäß der Vorgabe, alle Bauflächen einheitlich und in ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung darzustellen (siehe Kapitel II – 4.1) werden alle Mischgebiete in ihrer allgemeinen Art der Nutzung als gemischte Bauflächen dargestellt.*

Innerhalb gemischter Bauflächen stellen sich unterschiedliche Anforderungen an die räumliche Nutzung. So können Handelsbetriebe, Gewerbebetriebe sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur in ihnen untergebracht sein. Auch Wohnnutzung findet innerhalb dieser Gebiete statt und hat je nach Ausprägung eine unterschiedlich gewichtete Rolle.

### 2.1 Ausgangssituation

Die Stadt Neustadt in Holstein stellt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums den wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt seines vor allem durch Tourismus, aber auch noch durch Landwirtschaft geprägten Einzugsbereichs dar.<sup>32</sup> Der Einzugsbereich umfasst insbesondere die Umlandgemeinden Sierksdorf, Altenkrempe und Schashagen. Die Altstadt Neustadts ist dabei der zentrale Versorgungsbereich. Hier und in unmittelbar angrenzenden Quartieren befinden sich Handels- und Gewerbebetriebe, Gastronomie und zentrale Einrichtungen aber auch Wohnnutzung.

Die historisch gewachsene Struktur ist darauf zurückzuführen, dass noch bis ins 19. Jahrhundert die unterschiedlichsten Güter und Waren ausschließlich handwerklich produziert wurden. Wohnungen und Werkstätten der Handwerker lagen meist unmittelbar räumlich beieinander. Diese Form der Mischnutzung konnte lange Zeit bestimmend

bleiben, da durch An- und Umbauten in den Blockinnenbereichen zusätzlicher Flächenbedarf gedeckt werden konnte. Als Ergebnis ist heute eine besonders hohe Siedlungsdichte im Altstadtbereich zu erkennen. Erste Betriebsverlagerungen an die damaligen Stadtränder zeichneten sich dann im Rahmen des Wiederaufbaus nach dem Stadtbrand von 1817 ab. Im Zuge der Industrialisierung stiegen die Immissionen, die sich zunehmend negativ auf die Wohnverhältnisse in fast allen Städten auswirkten. Als Konsequenz wurden neue Planungsmodelle und Leitbilder entwickelt, die die verschiedenen Nutzungsarten trennten, um Missstände zu vermeiden. Insbesondere seit den 1960er Jahren wurde die Trennung der Funktionen Wohnen und Arbeiten forciert. Als städtebauliche Konsequenz entstanden reine Wohn- und Gewerbegebiete. Die Bauleitplanung versuchte so die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Gegenwärtige Entwicklungstrends, bedingt durch die Tertiärisierung der Wirtschaft, führen allerdings zu einer Zunahme des Anteils von nicht störendem Dienstleistungsgewerbe. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, gemischte Bauflächen wieder zu stärken und somit Anforderungen des räumlich verbundenen Wohnens und Arbeitens gerecht zu werden.

### 2.2 Ziele

Im Altstadtgefüge und in angrenzenden bzw. umliegenden Quartieren sollen bestehende gemischte Strukturen möglichst erhalten oder weiterentwickelt werden. Entsprechend dem Leitbild der „europäischen Stadt“ bzw. der „Stadt der kurzen Wege“ bietet die Mischung von Wohnen und Arbeit viele Vorteile und hilft den Verkehrsaufwand zu reduzieren. Gemischte Stadtquartiere sind über den gesamten Tagesverlauf belebt und veröden nicht zu bestimmten Tageszeiten wie monofunktional genutzte Gebiete.

Erhalt und Stärkung gemischter Bauflächen im und um den Altstadtbereich führen ebenfalls dazu, dass die zentralörtliche Funktion Neustadts gestärkt und die Weiterentwicklung der Innenstadt zu einem attraktiven

<sup>32</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S. 55

Dienstleistungs- und Versorgungszentrum begünstigt wird.

### 2.3 Darstellung von gemischten Bauflächen

Im Flächennutzungsplan von 1974 und seinen Änderungen sind gemischte Bauflächen in der Altstadt Neustadts sowie umliegenden Quartieren dargestellt. Auch entlang der Eutiner bzw. Lienaustraße sowie in Übergangsbereichen zu Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen und in den Ortskernen von Pelzerhaken und Rettin sind gemischte Bauflächen dargestellt. Viele dieser Darstellungen wurden in den neuen Flächennutzungsplan übernommen bzw. teilweise übernommen, einige werden mit einer anderen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

#### 2.3.1 Gemischte Bauflächen in der Altstadt

Die Altstadt, als Mittelpunkt der Stadt, ist das organisatorische Grundgerüst Neustadts. Vor allem das öffentliche Leben ist auf die Innenstadt ausgerichtet. Hier finden sich Einrichtungen und Dienstleistungen wie das Rathaus, Jobcenter, Banken, Apotheken, Ärzte, Einzelhandel, Wochenmarkt und Gastronomie, etc. wieder. Dabei hängt die Zentralität eines Ortes entscheidend vom Spektrum der Versorgungseinrichtungen ab. Dies bezieht sich sowohl auf den Bereich der öffentlichen und sozialen Infrastruktur, als auch auf den des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes.

Um die Funktion des Zentrums zu stärken und einen überörtlichen Einzugsbereich zu binden, aber auch steigenden Ansprüchen der Bevölkerung gerecht zu werden, ist eine Angebotserweiterung sowie die Steigerung der Attraktivität öffentlicher Einrichtungen notwendig. Aber auch das Warenangebot im Einzelhandel, private Dienstleistungsangebote und touristische Angebote sollten erweitert werden. Es ist allerdings zu beachten, dass neben den beschriebenen Funktionen auch das Wohnen in der Altstadt der Belebung und somit auch der Attraktivitätssteigerung dient. Aus diesem Grund soll das Wohnen in den Bereichen ermöglicht werden, wo ein wohn-

verträgliches Umfeld vorhanden ist und die Mischung von Einzelhandel- und Dienstleistungsangeboten es zulässt. Die genaue Festsetzung dieser Mischung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es lässt sich aber bereits folgende Aufteilung festlegen:

Die Ausweisung von gemischten Bauflächen erfolgt historisch bedingt entlang der Hauptverkehrswege vom ehemaligen „Brücktor“ über die Brückstraße zum Marktplatz weiter über die Kremper Straße zum Kremper Tor bzw. über die Hochtorstraße zum ehemaligen „Hochtor“. Eine Ausweisung entlang dieser Bereiche soll zur Bündelung und räumliche Verdichtung der innenstadttypischen Nutzungen und Funktionen führen.<sup>33</sup> Die Altstadt soll so als Zentrum erhalten und gestärkt werden. Zu großen Teilen wurde dieser Planungsgedanke bereits im alten Flächennutzungsplan verfolgt.

#### 2.3.2 Gemischte Bauflächen im Übergangsbereich der Altstadt zu Wohnbauflächen

Ein Teil der gemischten Bauflächen erstrecken sich entlang der Grenzen der historischen Altstadt. Dies spiegelt im Wesentlichen die historisch gewachsene Stadt wider. Bereits im Zuge der Besiedlung durch die ursprüngliche Stadterweiterung wurden diese Flächen gemischt genutzt. Heute finden sich innerhalb der Flächen, neben überwiegender Wohnnutzung, Handwerksbetriebe, Autowerkstätten, Einzelhändler und soziale Einrichtungen wieder. Auch entlang der Hauptzu- bzw. Ausfahrt zur Altstadt – der Eutiner bzw. Lienaustraße – befinden sich gemischte Bauflächen. Auch diese sind mit dem Wachstum der Stadt außerhalb des Altstadtkreises entstanden und setzen die Entwicklung innerhalb der Altstadt entlang der Hauptverkehrswege fort. Da die

<sup>33</sup> Die Darstellung der gemischten Bauflächen innerhalb der Altstadt folgt an dieser Stelle der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, der durch das im Jahr 2013 erstellte Einzelhandelskonzept festgelegt wurde (vgl. Einzelhandelskonzept 2013: S. 47). Ziel ist es, die Neuansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu lenken.

Tabelle 6: Übersicht neuer und entfallender gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan

Bezeichnung	Größe	Veränderung	Begründung
Flächen zwischen Eutiner Straße und Reiferbahn	4,6 ha	entfällt	Das Quartier weist den überwiegenden Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Der alte F-Plan ist an dieser Stelle von einer zu großen „Strahlkraft“ der Eutiner Straße ausgegangen. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.
Wieksbergstraße	0,2 ha	entfällt	Die Darstellung ist zu kleinteilig und wird nicht in den F-Plan übernommen. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.
nördliche Hafenvestseite	7,8 ha	neu	Die ursprüngliche Darstellung setzt SO-Hafen, Gewerbegebiet und Verkehrsflächen für diesen Bereich fest. Diese kleinteilige Darstellung wird jetzt als gemischte Baufläche dargestellt. Die unmittelbare Nähe zur Altstadt und der Eutiner Straße kennzeichnen diese Flächen als zur Altstadt korrespondierenden Versorgungsbereich.
Flächen zwischen Haakengraben und Am Binnenwasser	4,0 ha	entfällt	Der Bereich liegt am Rand der Altstadt, weist jedoch überwiegend den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und zur Sicherung der Wohnnutzung wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.
nördlich der Kirchhofsallee, gegenüber der Feuerwehr	1,9 ha	entfällt	Der Bereich wurde in den letzten Jahren durch Wohnbebauung nachverdichtet und weist bis auf einen verbliebenen handwerklichen Betrieb den überwiegenden Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.
Oldenburger Straße	0,7 ha	neu	Der Ursprungsplan weist an dieser Stelle ein Gewerbegebiet aus. Dieses passt städtebaulich nicht in das Umfeld der Oldenburger Straße, das insbesondere durch angrenzende Wohnbebauung und Einzelhändler gekennzeichnet ist.
Am Strande	0,5 ha	neu	Der Ursprungsplan weist WR aus. Der Bestand entspricht M.
Auf der Pelzerwiese	1,0 ha	entfällt	In dem Bereich ist ein Autohändler vorhanden. Aufgrund der kleinteiligen Darstellung und der umliegenden Wohnbebauung wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.
Rettin	0,7 ha	entfällt	Das ehemalige Dorfgebiet wird mittlerweile als WA genutzt. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.
<b>Summe</b>	<b>3,4 ha</b>	<b>entfällt</b>	

Flächen die zentrale Wirkung der Altstadt verstärken, sollen sie erhalten und in der Durchmischung verstärkt werden.

### 2.3.3 Gemischte Bauflächen als Nahversorgungsbereiche oder Dorfgebiete

Weitere gemischte Bauflächen befinden sich entweder als kompakter Bereich in zentralen Lagen<sup>34</sup> oder langgestreckt an wichtigen Straßen<sup>35</sup> bzw. dort, wo Wohnbereiche zwischen Gewerbe- und Sondergebieten liegen.<sup>36</sup> Diese Flächen bieten einen kleinräumigen und nicht spezifischen Bedarf verschiedener Nahversorgungsfunktionen, die über

<sup>34</sup> Im Bereich der Oldenburger Straße oder der Kreuzung Ostring – Rettiner Weg.

<sup>35</sup> Im Bereich der Eutiner Straße – Mündung Am Holm oder im nördlichen Abschnitt Am Holm.

<sup>36</sup> Im Bereich Braunshof oder entlang der Sierksdorfer Straßen – Mündung Neukoppel.

die Zulässigkeit von Wohnbauflächen hinausgehen. Ziel ist es, solche gemischten Bauflächen zu erhalten, jedoch nicht weiter auszubauen, um die Funktion der Altstadt nicht zu schwächen. Aus diesem Grund wurde für diese Flächen an der Darstellung des Ursprungsplans und seinen Änderungen festgehalten. Des Weiteren wird eine gemischte Baufläche mit der Funktion eines Dorfgebietes in Rettin dargestellt. Die Darstellung dient der Stärkung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung im Ortskern.

### 2.3.4 Zusammenfassung neuer und entfallender gemischter Bauflächen

Tabelle 6 gibt einen Überblick über alle gemischten Bauflächen, die gegenüber dem Ursprungsplan und seinen Änderungen geändert wurden.

### 3. Gewerbliche Bauflächen

*Im Flächennutzungsplan werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt. Für den Gewerbesektor werden alle Flächen als gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.*

Gewerbliche Bauflächen sind Flächen, die vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben, aber auch von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauten dienen. Im Rahmen der Betrachtung von Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur werden in den folgenden Abschnitten nur der sekundäre (produzierendes Gewerbe) und der tertiäre (Dienstleistungen) Wirtschaftssektor betrachtet. Land- und Forstwirtschaftlich wird ab Seite 86 beschrieben.

#### 3.1 Ausgangssituation

Neustadt i.H. verfügt als Hafen- und Geschäftsstadt über eine vielfältige, mittelständische Wirtschaftsstruktur. Bedeutende Branchen sind für Neustadt vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen mit rund 2.000 Beschäftigten<sup>37</sup>, der Handel, das metallverarbeitende Gewerbe, etliche maritime Dienstleistungen wie Segelmachende und Schiffslackierende sowie der Tourismus. Größte Arbeitgeberin in Neustadt i.H. sind die Schön

<sup>37</sup> Die Stadt Neustadt in Holstein zählt zu den wichtigsten Gesundheitszentren im Kreis Ostholstein. Neben Eutin, Bad Malente und Oldenburg ist die Stadt ein wichtiger Klinikstandort für die Region, der auch deutschlandweit nachgefragt wird. Die Stadt bietet verschiedene Kurangebote zur Vorsorge und Rehabilitation speziell für Familien mit Kindern und Menschen mit Behinderungen. Aber auch im Bereich der psychotherapeutischen Behandlung verfügt die Stadt über teil- und vollstationäre Angebote. Zudem ist Neustadt mit dem AMEOS Institut Nord Ausbildungsstandort für Gesundheits- und Sozialberufe. Im Bereich der Pflege verfügt die Stadt über mehrere vollstationäre Seniorenpflegeheime, die über die Grenzen des Untersuchungsraumes nachgefragt werden, und verschiedene ambulante Pflegedienste, die eine häusliche Versorgung von Pflegebedürftigen sicherstellen. Mit der gerontopsychiatrischen Fachpflegeabteilung des AMEOS Klinikums gibt es zudem eine Einrichtung, die im Bereich der psychiatrischen Altenpflege spezialisiert ist.

Kliniken mit neun Fachkliniken. Zusammen mit dem AMEOS Klinikum, der DANA Senioreneinrichtungen GmbH und dem Pflegezentrum Mühlenblick des DRK hat sich Neustadt i.H. zu einem wichtigen regionalen Gesundheitsstandort entwickelt.

Die Stadt ist ein staatlich anerkanntes Seebad und verfügt über einen Handels-, Marine- sowie einen Yachthafen und ist Sitz der Bundespolizei See.

Die wirtschaftliche Gesamtsituation in Neustadt i.H. ist in den vergangenen sieben Jahren durch eine insgesamt positive Entwicklung geprägt. Seit 01.04.2012 ist der Kreis Ostholstein Bestandteil der Metropolregion Hamburg (MRH). Die MRH ist eine sich besonders dynamisch entwickelnde Wirtschaftsregion Deutschlands und Europas. Sie hat insbesondere in den letzten Jahren ihre nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit ausgebaut und beabsichtigt die gemeinsame Weiterentwicklung. Darüber hinaus liegt Neustadt i.H. unmittelbar auf der Landesentwicklungsachse entlang der Bundesautobahn 1. Im Zuge des Ausbaus einer festen Fehmarnbelt-Querung (FBQ) ergibt sich eine deutlich verbesserte Position im Standortwettbewerb. Ein Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Ostholstein aus dem Jahr 2013 stellt fest, dass Neustadt i.H. die Anforderungen an ein Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung erfüllt.<sup>38</sup> Ein weiteres Gutachten stellt fest, dass Neustadt im Fokus des gewerblichen Ansiedlungsinteresses entlang der A 1 liegt.<sup>39</sup> Somit zeichnet sich für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung ein positives Bild ab.

<sup>38</sup> vgl. Lenkungsgruppe regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungsachse A 1 – Leitfaden 2015: S. 13

<sup>39</sup> vgl. Gewerbeflächengutachten Ostholstein 2030 2013: S. 53

### 3.1.1 Beschäftigte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in Neustadt i.H. zwischen 2010 und 2016 um fast 21 % auf 8.191 gestiegen (siehe *Abbildung 17*). Dabei

pendelnde.<sup>40</sup> Zum einen unterstreicht dies Neustadts zentralörtliche Bedeutung, zum anderen verdeutlicht es, dass Neustadt i.H. ein wichtiger regionaler Arbeitsplatzstandort ist. Die Zunahme der Beschäftigtenzahlen in

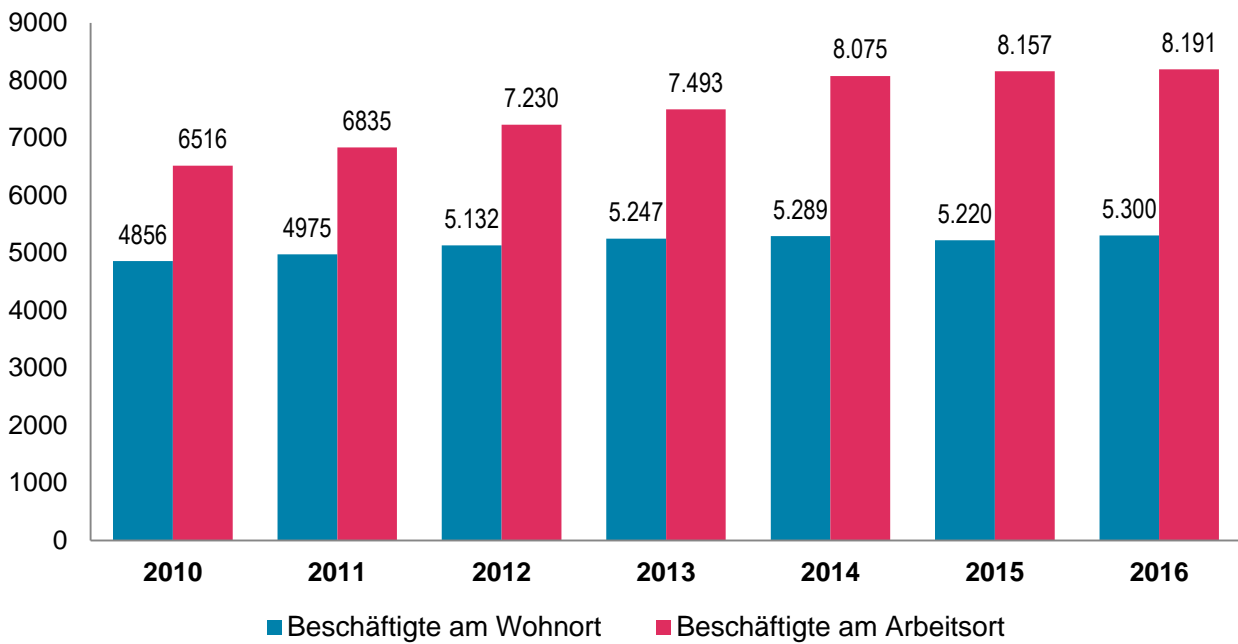


Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Neustadt i.H. am Arbeits- und Wohnort (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017)

gibt es einen deutlichen Überschuss an Personen, die zum Arbeiten nach Neustadt i.H. einpendeln. 2016 waren dies rund 5.413 Ein-

Neustadt korrespondiert mit einer positiven Entwicklung des lokalen Arbeitsmarktes und einem deutlichen Rückgang der Ar-

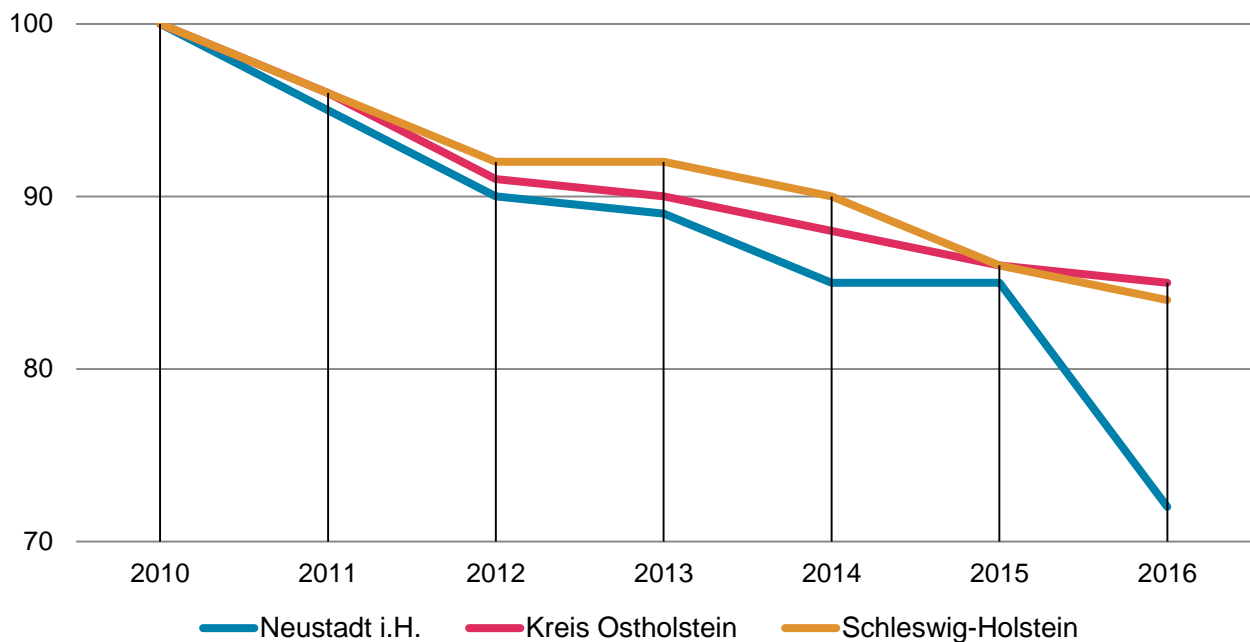


Abbildung 18: Relative Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen in Neustadt, im Kreis Ostholstein und in Schleswig-Holstein ab 2010 bis 2016 (Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2017)

<sup>40</sup> vgl. Bundesagentur für Arbeit 2017

beitslosen, die sich beispielsweise von 822 im Jahr 2006 auf 421 im Jahr 2016 verringerte und sich damit fast halbierte.

Auch im Vergleich der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zum Kreis Ostholstein und zum Land Schleswig-Holstein stand Neustadt i.H. positiv da (siehe Abbildung 17).

Mit rund 8.191 Beschäftigten verzeichnet Neustadt i.H. die höchste Anzahl an Beschäftigungsverhältnissen im Kreis Ostholstein.

### 3.1.2 Flächen

Im bisherigen Flächennutzungsplan und seinen Änderungen sind 53 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zudem besteht in Kooperation mit der Gemeinde Sierksdorf am westlichen Stadtrand Neustadts, außerhalb des Gemeindegebietes, das interkommunale Gewerbegebiet Gewerbepark Neustädter Bucht mit einer Größe von rund 10 ha.

Die folgende *Tabelle 7* zeigt alle bestehenden gewerblichen Bauflächen in Neustadt i.H. sowie innerhalb dieser Gebiete vorhandene Bauflächenpotentiale auf.

Tabelle 7: gewerbliche Bauflächen in Neustadt i.H. (Quelle: eigene Darstellung)

Name	Fläche in ha	davon frei in ha
Eutiner Straße	37,1	0
Am Holm	5,9	0
Janus	2,2	0
Oldenburger Straße	2,9	0
Holmhof	4,9	4,9
<b>SUMME</b>	<b>53</b>	<b>4,9</b>

Durch bereits erfolgte Flächenumnutzungen entfallen folgende gewerbliche Bauflächen bzw. Bauflächenteile aus dem Flächennutzungsplan, die bisher als solche dargestellt waren:

- gewerbliche Bauflächen Eutiner Straße:  
(Umnutzung als Sondergebiet – siehe Seite 69)
- gewerbliche Bauflächen Oldenburger Straße:

(Umnutzung als gemischte Baufläche und Sondergebiet – siehe Seiten 51 und 69)

Es verbleiben abzüglich geplanter Flächenumnutzungen 45,4 ha gewerbliche Bauflächen in Neustadt in Holstein. Dies entspricht rund 2 % der städtischen Gesamtfläche<sup>41</sup>. Reserveflächen sind nicht vorhanden.

### 3.2 Flächenbedarf gewerblicher Bauflächen

Grundsätzlich entsteht Gewerbeflächenbedarf durch Nachfrage von Unternehmen nach Flächen und Immobilien zum Kauf oder zur Miete. Dabei gibt es im Wesentlichen folgende Anlässe für eine Unternehmensnachfrage:

- Kapazitäts- bzw. Erweiterungsbedarf,
- Unternehmens- und Existenzgründungen,
- Standortunzulänglichkeiten am bisherigen Standort in Verbindung mit Standortvorteilen am nachgefragten Standort,
- strategische Standortentscheidungen.

Diese verschiedenen Anlässe können auch in Kombination auftreten. Aus der Unternehmensnachfrage können dann verschiedene

Standortentscheidungen resultieren:

- Neuerrichtung, -gründung einer Betriebsstätte bzw. Eröffnung von Zweigbetrieben,
- Verlagerung einer Betriebsstätte oder Aus-/Verlagerung von Betriebsteilen,
- Erweiterung am bestehenden Standort.

Dabei kann die Nachfrage von ortsansässigen oder von Unternehmen von außerhalb entstehen. Der entstehende Gewerbeflächenbedarf bemisst sich grundsätzlich nach dem

<sup>41</sup> Ausgehend von 1.974 ha Gesamtfläche.

Saldo aus von Unternehmen nachgefragten Gewerbeflächen abzüglich der frei gewordenen Gewerbeflächen, die für eine gewerbliche Wiedernutzung zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund müssen für eine Gewerbeflächenprognose auch entsprechende Flächenpotenziale beurteilt werden.

Die Freigabe von Gewerbeflächen erfolgt, analog zu den bereits beschriebenen Nachfragegründen, aus folgenden Gründen:

- Kapazitätsüberschüsse der Unternehmen,
- Standortunzulänglichkeiten am bisherigen Standort in Verbindung mit Standortvorteilen andernorts,
- strategische Standortentscheidungen,
- Unternehmensaufgaben und Teilauslagerungen.

Insgesamt ergibt sich der Gewerbeflächenbedarf aus der zusätzlichen Gewerbeflächenachfrage abzüglich der Flächen, die infolge von Verlagerungen, Standortschrumpfungen und der Aufgabe von Unternehmensstandorten frei werden und gewerblich auch tatsächlich wiedergenutzt werden können.

Um einen prognostizierten Gewerbeflächenbedarf zu ermitteln, gibt es unterschiedliche Ansätze. Häufig wird das so genannte GIFPRO-Modell (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) angewandt.<sup>42</sup> In diesem Modell werden Annahmen für die Häufigkeit bestimmter Anlässe der Gewerbeflächenachfrage – Gründungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen – getroffen. Bezugsgröße sind die aktuellen Beschäftigungszahlen zum Zeitpunkt der Prognose. Durch Gründungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen entsteht zusätzliche Beschäftigung bzw. Beschäftigung an neuen Standorten, die zusätzliche Gewerbeflächen beansprucht. Unter Zugrundelegung bestimmter Flächenkennziffern wird

<sup>42</sup> Das Anfang der 1980er Jahren entwickelte Modell wurde mehrfach weiterentwickelt und findet inzwischen in unterschiedlichen modifizierten Varianten Anwendung.

der Gewerbeflächenbedarf dann quantifiziert.<sup>43</sup>

Die größten Nachteile der GIFPRO-Modelle bestehen darin, dass die zugrundeliegenden Datengrundlagen und Kennziffern teilweise veraltet sind (älter als 20 Jahre) und dass grundlegende Trends der Wirtschaftsentwicklung keine adäquate Berücksichtigung finden.<sup>44</sup> Spezifische Standorteffekte der Stadt oder jeweiligen Region werden nicht in das Modell aufgenommen. Gerade aber die anfänglich beschriebenen regionalen und überregionalen Entwicklungstrends (Metropolregion Hamburg, Entwicklungsachse entlang der Fehmarnbelt-Achse) machen eine weitergefasste Betrachtung der prognostizierten Flächenbedarfe notwendig.

Aus diesem Grund wird von einer kleinräumigen Bedarfsermittlung ausschließlich nach dem GIFPRO-Modell abgesehen. Nicht zuletzt auch, da „exakt berechnete“ Flächenbedarfe eine vermeintliche Genauigkeit vorgeben, die real nicht vorhanden ist.<sup>45</sup> Vielmehr wird der Ansatz verfolgt anhand einer regionalen Marktanalyse und Nachfrageprojektion die Flächenbedarfe – in Abstimmung mit regionalen und überregionalen Entwicklungstrends – überschlägig abzuleiten. Als Ergebnis kann so eine Bedarfsspannweite ermittelt werden, die über die planerische Zielstellung bzw. ein Leitbild für die Stadt Neustadt gesteuert und in Flächenausweisungen umgesetzt wird. Als Grundlage dafür dienen im Wesentlichen drei Konzepte/Gutachten:

- das Regionale Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung von 2010,

<sup>43</sup> vgl. Koppitz und Schwarting 2005: S. 104

<sup>44</sup> Darüber hinaus zeigen die verschiedenen Modellvarianten größere Ungenauigkeiten und Abweichungen zueinander (vgl. ISB Abschlussbericht 2012: 39ff).

<sup>45</sup> Die Methode wird allerdings zur abschließenden Evaluation bzw. Einordnung der prognostizierten Flächenbedarfe genutzt. Nicht zuletzt deswegen, da sich die Methodik in der Praxis bewährt hat.



- die Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg von 2011,
- das Gewerbeflächengutachten für den Kreis Ostholstein von 2013.

In den nachfolgenden Abschnitten werden daher übergeordnete Nachfragetrends aufgezeigt, Flächenumsatz und Nachfragestruktur betrachtet und der Orientierungsrahmen für Flächennachfrage festgelegt. Das anschließende Leitbild steckt die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in Neustadt in Holstein ab.

### 3.2.1 Übergeordnete Nachfragetrends

Die allgemeine Gewerbeflächennachfrage wird von verschiedenen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Standort Ostholstein beeinflusst. Zu diesen Trends zählen:

- Der Standortwettbewerb wird in Folge anhaltender Internationalisierung und Integration der Märkte verstärkt.
- Es findet ein Strukturwandel zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie statt. Dieser ist bedingt durch den Bedeutungszuwachs der Informations- und Kommunikationstechnologien sowie der Technisierung und Informatisierung der Arbeitswelt.
- Der Wandel des sekundären Sektors schreitet fort. Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten gewinnen an Bedeutung. Dies führt unter anderem auch zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen.
- Veränderungen vollziehen sich ebenfalls innerhalb der Sektoren und Branchen. Beispielsweise nehmen die Zahlen der Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen innerhalb des Dienstleistungssektors zu.
- Regionale Disparitäten nehmen aufgrund von Binnenwanderung zu. Diese Entwicklung führt zu einer zunehmenden Konkur-

renz von Städten und Regionen um (hoch-) qualifizierte Arbeitskräfte.

- In Bezug auf die gewerbliche Flächennachfrage ist festzustellen, dass 80 bis 90 % der Nachfrage aus der Bestandsentwicklung bzw. einem Umkreis von nur rund 20 bis 30 Kilometern kommen. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und das Dienstleistungsgewerbe getragen.<sup>46</sup>

Neben diesen deutschlandweiten Trends bestehen regionalspezifische Ausprägungen der Nachfrage im Kreis Ostholstein. Dazu zählen:

- Eine starke Stellung im Bereich der Medizin-, Mess- und Regeltechnik. Die Zukunftsbranche konnte seit 2003 einen Beschäftigtenzuwachs um +60 % verzeichnen.<sup>47</sup>
- Im Zuge der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Metropolregion Hamburg und einem wirtschaftliche Zusammenwachsen mit der Öresundregion entlang der Fehmarnbeltachse durch die feste Fehmarnbelt-Querung wird eine höhere Wachstumsdynamik als im Bundestrend erwartet.<sup>48</sup>

### 3.2.2 Flächenumsatz und Nachfragestruktur

Im Zeitraum 2000 bis einschließlich 2012 wurden nach Angaben des Gutachterausschusses in Ostholstein 596.528 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen vermarktet bzw. verkauft. Im Jahresmittel sind das 45.887 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieses Betrachtungszeitraums wurden in Neustadt i.H. nach Stockelsdorf die meisten Gewerbeflächen im Kreis vermarktet. Insgesamt belieben sich diese auf rund 61.110 m<sup>2</sup>.<sup>49</sup>

<sup>46</sup> vgl. Gewerbeflächengutachten Ostholstein 2013: S. 30

<sup>47</sup> vgl. Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung 2010: S. 83

<sup>48</sup> vgl. ebd. S. 77ff und GFEEK 2011: S. 22ff

<sup>49</sup> vgl. Gewerbeflächengutachten Ostholstein 2013: S. 42

- Handwerk, Kfz, Baugewerbe
- Dienstleistung
- industrielles Gewerbe
- Verkehr, Lagerei
- Handel, Großhandel
- Energie, Abfallwirtschaft

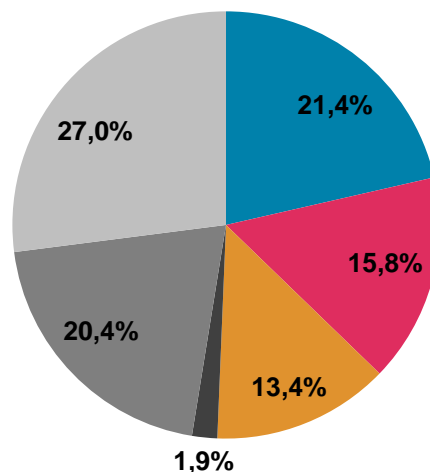


Abbildung 19: Flächennachfrage für das Gewerbegebiet Neustädter Bucht nach Nutzendengruppen 2000 bis 2013 (Quelle: Gewerbeflächengutachten Ostholstein 2013: S. 47)

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Kreis Ostholstein war im Zeitraum 2000 bis 2013 stark endogen bestimmt. Der überwiegende Teil der Nachfrage kam aus der Region. Innerregionale Standortverlagerungen machten fast 70 % des Ansiedlungsgeschehens aus, gefolgt von einem relativ hohen Anteil von Neugründungen (rund 17 %). Knapp 10 % der Ansiedlungen fanden als Betriebserweiterungen am Unternehmensstandort statt. Der Rest der Ansiedlungen waren Neuansiedlungen von außen. Die Hälfte der überregionalen Neuansiedlungen entfiel auf das interkommunale Gewerbegebiet Neustädter Bucht. Hier lag der Anteil der Neuansiedlungen im Zeitraum 2000 bis 2013 bei knapp 10 %.

Die Nachfragestruktur nach Nutzendengruppen zeigt die Bedeutung des Handwerks, Kfz- und Baugewerbes mit 21,4 % der Flächennachfrage im Gewerbegebiet Neustädter Bucht sowie des Handels bzw. Großhandels mit 20,4 % und der Energie- und Abfallwirtschaft mit 27,0 % (siehe *Abbildung 19*). Auffällig ist, dass nur 1,9 % der Nachfrage durch die Logistikbranche bestimmt ist, obwohl diese bundesweit als Wachstumsbranche gilt. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Neustadt und der Kreis Ostholstein bisher an keinem bedeutenden Transportkorridor liegen.

### 3.2.3 Orientierungsrahmen und Bedarfsableitung

Von 2000 bis 2012 betrug der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in Ostholstein 45.887 m<sup>2</sup> und für Neustadt in Holstein 4.700 m<sup>2</sup>. Dabei zeigen sich in den Verbrauchswerten sowohl endogene als auch regionale und überregionale Nachfragewerte. Der Verbrauchswert umfasst Betriebserweiterungen, Verlagerungen innerhalb des Kreises, Existenzgründungen sowie Neuansiedlungen von außen.

Bei einer Fortschreibung der jährlichen Verbrauchswerte ab dem Jahr 2015 bis zum Jahr 2030 ergibt sich für den Kreis eine Flächennachfrage von 61,5 ha und für Neustadt i.H. 6,3 ha.<sup>50</sup>

Eine weitere Näherung an die zukünftige Nachfrage erfolgt über die Korrelation des spezifischen Flächenverbrauchs mit der konjunkturellen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Pro 1 % BIP-Wachstum (deutschlandweit) konnte im Zeitraum 2000 bis 2012 ein Referenzverbrauchswert von 3,8 ha für den

<sup>50</sup> Um die Projektion von Doppelzählungen (Weiterverkauf unbebauter Flächen) zu bereinigen, wird ein Korrektur- und Abschlagsfaktor von 5 % angesetzt. Zudem wurden die Werte geglättet d.h. die Jahre mit dem höchsten und niedrigsten Wert bleiben unberücksichtigt.

Tabelle 8: Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage in Neustadt i.H. bis zum Jahr 2030 (Quelle: eigene Darstellung)

	Fortschreibung der jährlichen Verbrauchswerte bis 2030 bei 1,0 % BIP-Wachstum	Fortschreibung der jährlichen Verbrauchswerte bis 2030 bei 1,2 % BIP-Wachstum
Flächennachfrage in ha	6,3	7,2
Flächennachfrage inkl. 10 % Sondereffekte durch FBQ	6,93	7,92
Incl. Erschließungs- und Grünflächen (+ 25 %)	<b>8,66</b>	<b>9,90</b>

← NACHFRAGESPANNE →

Kreis Ostholstein und rund 0,4 ha für Neustadt i.H. ermittelt werden. In der Projektion vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2030 ergäbe sich bei einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftswachstum von 1,2 % somit eine Flächennachfrage von rund 68 ha für den Kreis und 7,2 ha für Neustadt. Sollte das Wirtschaftswachstum unterhalb dieses Wertes liegen, würde sich die Flächennachfrage tendenziell verringern, ausgenommen neue Produktionstechnologien und Logistikkonzepte würden zu einer generellen Erhöhung der Nachfrage führen.

Für Neustadt liegt die Nachfragespanne bis zum Jahr 2030 also zwischen 6,3 und 7,2 ha. Unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungs- und Grünflächen (rund 25 % der Nettofläche) beläuft sich die Flächennachfrage auf rund 7,9 bis 9 ha. Diese Zahl beinhaltet aber noch nicht mögliche Sondereffekte bspw. durch besondere Flächennachfrage infolge der festen Fehmarnbelt-Querung. Eine solche Flächennachfrage könnte insbesondere auf die Logistikbranche zurückzuführen sein, welche bisher nur geringe Flächenanteile nachgefragt hat. Aufgrund der Einschätzungen des REK 2010 wird daher von steigenden Gewerbeflächennachfrage um pauschal 10 % ausgegangen.<sup>51</sup> **Die Nachfragespanne bis zum Jahr 2030 beläuft sich somit auf 8,66 bis 9,90 ha (brutto).** Tabelle 8 verdeutlicht die Berechnung.

<sup>51</sup> vgl. Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung 2010: S. 98

### 3.2.4 Vergleich zum Gewerbeflächenbedarf nach GIFPRO

Die Verwendung des GIFPRO-Modells für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs wurde, mit Berücksichtigung der anfänglich beschriebenen Gründe, ausgeschlossen. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Methode soll diese zumindest zum Vergleich des festgelegten Flächenbedarfs betrachtet werden.

In der standardisierten Version des GIFPRO-Regionsmodells aus den 1980er Jahren<sup>52</sup> wird der gewerbliche Flächenbedarf auf Grund des Bedarfsanlasses bzw. der Erscheinungsform der Gewerbeflächennachfrage in Flächenbedarf durch Unternehmensneugründung, Flächenbedarf durch Betriebsverlagerung und Flächenbedarf durch Neuansiedlungen unterschieden. Für die Stadt Neustadt i.H. wird eine Flächenkennziffer von 114 m<sup>2</sup> Gewerbeflächenbedarf je Beschäftigtem ausgegangen.<sup>53</sup> Folgende Grundannahmen werden getroffen (siehe Tabelle 10):

<sup>52</sup> vgl. Bauer und Bonny 1987

<sup>53</sup> Häufig findet sich ein globaler Durchschnittswert von 250 m<sup>2</sup>/Beschäftigten; damit würde aber – unter der Annahme, dass ein erheblicher Teil der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten aus dem Dienstleistungssektor kommt – der Flächenbedarf deutlich überschätzt. Als gewichteter Mittelwert der Flächenkennziffern in Gewerbegebieten ergeben sich 114 m<sup>2</sup>/Beschäftigten (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik 2010: S. 52f).

Tabelle 10: Grundannahmen zur Berechnung nach GIFPRO (Quelle: eigene Darstellung nach Bauer und Bonny 1987)

Planungszeitraum	15 Jahre
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte 2012 (G-Besch.)	7.168 Beschäftigte
Flächenkennziffer (FKZ)	114 m <sup>2</sup> je Beschäftigtem
Ansiedlungsquote (AQ)	0,18 Besch. je 100 G-Besch. pro Jahr (Mittelwert)
Verlagerungsquote (VQ)	0,7 Besch. je 100 G-Besch. pro Jahr (Mittelwert)
Freisetzungsquote (FQ)	0,7 Besch. je 100 G-Besch. pro Jahr (Pauschale)
Wiederverwendungsquote (WQ)	50 % von (½ FKZ x FQ x 15 Jahre)

Die Berechnung stellt sich dann wie folgt dar (siehe *Tabelle 9*):

Tabelle 9: Bedarfsrechnung nach GIFPRO (Quelle: eigene Darstellung nach Bauer und Bonny 1987)

G-Besch. 2012	7.168 Beschäftigte
Freisetzungsquote	0,7 Besch. je 100 G-Besch. pro Jahr
freigesetzte Beschäftigte je Jahr	50 Beschäftigte
freigesetzte Beschäftigte im Planungszeitraum	750 Beschäftigte
<b>Wiederverwendungsquote</b>	<b>rund 2,14 ha</b>
Beschäftigte in Neuansiedlung bis 2030 (Bneu)	194 Beschäftigte
Beschäftigte in Verlagerung bis 2030 (Bver)	753 Beschäftigte
<b>Flächenbedarf durch Neuansiedlung und Verlagerung</b>	<b>FKZ x (Bneu + Bver) = 10,80 ha</b>
abzüglich Wiederverwendungsquote	- 2,14 ha
<b>prognostizierter Neubedarf</b>	<b>8,66 ha</b>

Die Bedarfsermittlung nach GIFPRO stellt einen prognostizierten Bedarf an gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2030 **von 8,66 ha** fest. Bemessen an der zuvor festgestellten Nachfragespanne liegt dieser Wert im unteren Bereich. Das Ergebnis verdeutlicht, unabhängig von einer möglichen konjunkturellen Beeinflussung durch ein steigendes oder sinkendes BIP oder Sondereffekte durch die feste Fehmarnbelt-Querung, dass die ungefähre Größenordnung nachgefragter gewerblicher Bauflächen bis zum Jahr 2030 bei rund 8 ha – also rund 5.000 m<sup>2</sup> pro Jahr – liegt.

### 3.2.5 Leitbild Gewerbe

Die Stadt Neustadt in Holstein erfüllt die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktion Mittelzentrum. Sie weist in Bezug auf die Gewerbeflächenentwicklung Standorteigen-

schaften von überregionaler Bedeutung auf<sup>54</sup>. Dazu zählt die Lage an einer Landesentwicklungssachse des Landesentwicklungsplanes, sowie Standorteigenschaften, wie eine hervorragende Lage im überörtlichen Straßennetz oder eine Hafenanbindung. Insbesondere der Gesundheitssektor nimmt in Neustadt aber auch im Kreis Ostholstein eine herausragende Position ein. Sein Anteil an den Beschäftigten liegt stark (um knapp 80%) über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Das aufgestellte Leitbild soll darauf abzielen vorhandene Potentiale weiter auszubauen und Clusterbildung dieser Branchen auch in Abstimmung mit anderen Gemeinden entlang der Entwicklungssachse zu ermöglichen. Dar-

<sup>54</sup> vgl. Lenkungsgruppe regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungssachse A 1 – Leitfaden 2015: S. 13

über hinaus soll Neustadt in Holstein als beliebter Wirtschaftsstandort weiterhin ausgebaut und diversifiziert werden, jedoch immer in Abstimmung zur Verträglichkeit mit anderen Zielen; bspw. als maritime Urlaubs- und Erlebnisstadt.

### LEITBILD: GEMEINSAMER AUSBAU EINES NACHHALTIGEN UND ZUKUNFTSORIENTIERTEN WIRTSCHAFTSSTANDORTES

- Regionale Zusammenarbeit im Ausbau eines leistungsstarken Wirtschaftsstandortes
- Stärkung und Ausbau vorhandener Potentiale im Gesundheitssektor
- Ermöglichung der Vernetzung und Fortentwicklung regionaler und großräumlicher Cluster
- Schaffung eines differenzierten und zielgruppenspezifischen Gewerbeflächenangebotes
- Sparsamer und nachhaltiger Umgang mit Flächenneuausweisungen im Sinne einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung, die neben ökonomischen Aspekten auch soziale und ökologische Belange gleichrangig berücksichtigt<sup>55</sup>
- Ermöglichung eines zusätzlichen und differenzierten Arbeitsplatzangebots durch Flächenausweisungen<sup>56</sup>
- Erweiterung der Flächenangebote für lokale und regionale Unternehmen

Der gemeinsame Ausbau künftiger gewerblicher Bauflächen nach den beschriebenen Zielen des Leitbildes bezieht sich vor allem auf die bestehende Kooperation mit der Gemeinde Sierksdorf. Dabei gilt es in enger Abstimmung mit den Anforderungen der Nachbargemeinde eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbegebietes Neustädter Bucht zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind im Sinne des sparsamen und nachhaltigen Umgangs von Flächenaus-

<sup>55</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S. 64

<sup>56</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 62

weisungen vorhandene Potentiale zu überprüfen und nutzbar zu machen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll vertieft auf die Zielstellungen des Leitbildes eingegangen werden. Dies bezieht sich bspw. auf die Größe der bereitgestellten Gewerbegrundstücke, die je nach Zielbranche unterschiedlich nachgefragt wird.

### 3.2.6 Flächenbedarf gewerblicher Bauflächen - Fazit

Die Bedarfsableitung und die Überprüfung durch das GIFPRO-Modell haben gezeigt, dass bis zum Jahr 2030 zusätzliche Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen im Größenmaßstab von rund 8,66 bis 9,90 ha (brutto) erfolgen sollten, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Im bestehenden interkommunalen Gewerbegebiet sind bisher noch rund 3,5 ha gewerblicher Bauflächen nicht genutzt<sup>57</sup> bzw. rund 1,5 ha frei und 2,0 ha vorerst reserviert (Angaben EGOH 2015). Unter der Annahme, dass 50 % der reservierten Flächen auch genutzt werden, verbleiben rund 2,5 ha freiverfügbare Fläche. Da diese Flächen in Kooperation mit der Nachbargemeinde Sierksdorf genutzt werden, werden diese zu jeweils gleichen Teilen für je eine Gemeinde zugeteilt. Das bedeutet, dass im interkommunalen Gewerbegebiet bereits jetzt 1,25 ha freie Flächen zur Verfügung stehen. Die Berechnung des Flächenbedarfs stellt sich somit wie folgt dar (siehe *Tabelle 11*).

Somit liegt die Bedarfsspanne zusätzlicher Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen bis zum Jahr 2030 bei rund **7 bis 9 ha** (inkl. Erschließungs- und Grünflächen bzw. 5,25 bis 6,75 ha Nettofläche).<sup>58</sup> **Pro Jahr sind dies**

<sup>57</sup> vgl. Gewerbeflächengutachten Ostholstein 2013: S. 52

<sup>58</sup> Das Gewerbeflächengutachten Ostholstein spricht in Bezug auf das Marktgebiet Mitte Ostholstein von einem besonderen Fokus des Ansiedlungsinteresses in Neustadt i.H. und einem wahrscheinlichen Bedarf von 6 bis 9 ha bis 2030. In dem Gutachten von 2013 wird allerdings davon ausgegangen, dass rund 3,5 ha im Gewerbegebiet Neustädter Bucht noch frei zur Verfügung

Tabelle 11: Berechnung des Bedarfs gewerblicher Bauflächen bis 2030 (Quelle: eigene Darstellung)

	minimal Wert in ha	maximal Wert in ha
Bruttofläche nach Bedarfsermittlung	8,66	9,90
Abzüglich freier Flächen im interkommunalen Gewerbegebiet	1,25	
Abzüglich freier Flächen im Gemeindegebiet	0,00	
<b>Bedarfsspanne bis 2030</b>	<b>7,41</b>	<b>8,65</b>

**rund 4.700 bis 6.000 m<sup>2</sup> Bruttoflächenausweisung** bzw. 3.500 bis 4.500 m<sup>2</sup> Nettoflächenausweisung. Diese Größenordnung soll als Orientierungsrahmen für das folgende Zielkonzept dienen.

### 3.3 Zielkonzept gewerbliche Bauflächen

Der ermittelte Flächenbedarf beinhaltet bereits die Wiederverwendung freiwerdender gewerblicher Bauflächen. Das bedeutet, dass 7 bis 9 ha geeignete Flächen bis zum Jahr 2030 bereitgestellt werden müssen. Die Eignung der Flächen bezieht sich dabei sowohl auf ökonomische Belange, wie bspw. eine gute verkehrliche Anbindung in Autobahnnähe, als auch soziale und ökologische Belange, wie eine verträgliche städtebauliche Einbindung der neuen Flächen in die bestehende Flächenstruktur. Da innerhalb der bestehenden gewerblichen Bauflächen keine weiteren Potentiale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung vorhanden sind, ergeben sich zwei Möglichkeiten für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen:

1. Eine Fortführung der Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Sierksdorf zur Erweiterung des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes.
2. Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Dies könnte nur durch eine Umnutzung anderer Flächen zu gewerblichen Bauflächen auf der westlichen Seite Neustadts erfolgen oder durch Neuausweisungen auf der östlichen Seite in Autobahn- bzw. Bundesstraßennähe. Eine Umnutzung anderer Flächen ist allerdings planerisch

stehen (vgl. Gewerbeflächengutachten Ostholstein 2013: S. 52f).

nicht gewollt, insbesondere da diese fast nur Wohnbauflächen betreffen würde oder nicht mit den Vorgaben der Regionalplanung zu vereinbaren wäre. Insofern ist eine Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen innerhalb des nördlichen oder nordöstlichen Gemeindegebietes auf der Ostseite des Binnenwassers zu prüfen.

In den folgenden Abschnitten sollen beide Möglichkeiten betrachtet werden.

#### 3.3.1 Interkommunale Kooperation

Das bestehende interkommunale Gewerbegebiet Neustädter Bucht verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung über die Autobahnabfahrt „Neustadt in Holstein Mitte“ (siehe *Abbildung 20*).

Die Fläche liegt auf dem Gemeindegebiet Sierksdorfs und bietet drei Erweiterungsmöglichkeiten, die ebenfalls in Sierksdorf liegen. Insgesamt stehen grob geschätzt 60 ha Erweiterungsfläche zur Verfügung, was mehr als ausreichend ist. Vorgaben der Landesplanung stehen diesen Erweiterungen nicht entgegen. Vor allem die sehr gute Anbindung sowie die vorhandenen Flächenpotentiale sprechen für den Standort. Auch im Rahmen der interkommunalen Kooperation mit der Nachbargemeinde wurden gute Erfahrungen gesammelt.

Als Nachteil erweist sich, dass die Flächenbedarfe der Stadt Neustadt i.H. nicht durch die eigene Bauleitplanung gesichert werden können und dass die Fläche auf der starkfrequentierten Westseite Neustadts liegt. Eine Erweiterung der Fläche würde die Verkehrsbelastung der Eutiner Straße, als Verbindungsstück zwischen gewerblicher Westseite und wohnlich genutzter Ostseite der Stadt, verstärken.

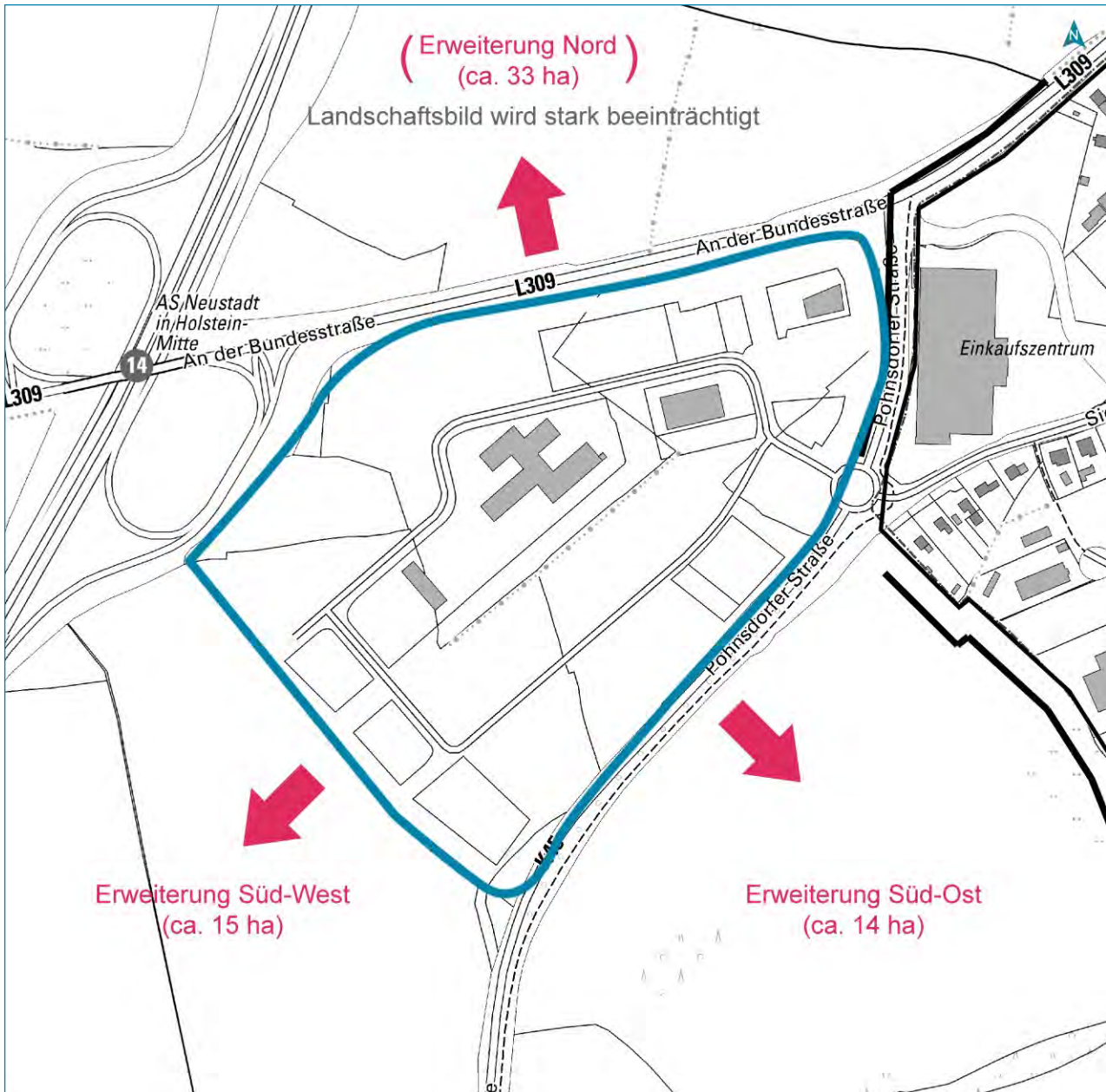


Abbildung 20: Erweiterungsmöglichkeiten des interkommunalen Gewerbegebietes M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)

### 3.3.2 Untersuchungsgebiete innerhalb des Stadtgebietes

Zwei Untersuchungsgebiete am nördlichen Bereich der Stadtgrenze haben jeweils eine Flächengröße von rund 12 und 35 ha und liegen in direkter Anbindung zur Abfahrt Pelzerhaken der Bundesautobahn 1 und entlang der Bundesstraße 501 (siehe *Abbildung 21*). Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen liegen abseits des Siedlungskörpers und sind städtebaulich nicht eingebunden. Die kleinere Fläche ist über die

Straße Kremper Weg mit der Siedlungsfläche Neustadts verbunden.

Die weiteren zwei Untersuchungsgebiete entlang der Oldenburger Straße liegen südlich der Abfahrt Pelzerhaken im Anschluss an die Bundesstraße 501 und haben jeweils eine Größe von rund 8 und 7 ha (siehe *Abbildung 22*). Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen grenzen an die Siedlungsflächen der Stadt an und liegen somit in geringer Reichweite zu angrenzenden sensibleren Nutzungen, wie bspw. der Wohnnutzung.



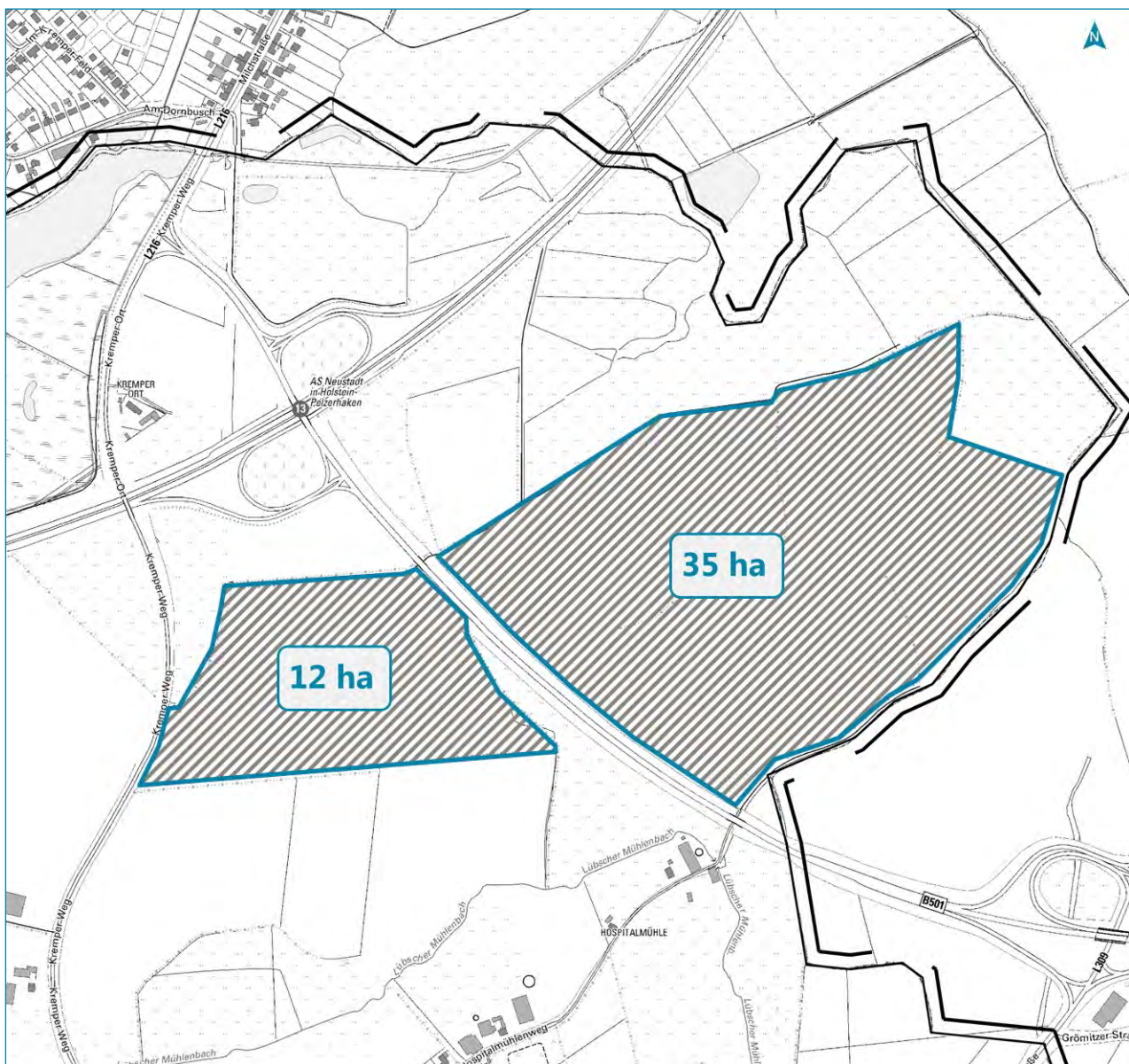


Abbildung 21: Untersuchungsgebiete AS Pelzerhaken M. 1:10.000 (Quelle: eigene Darstellung)

Von einer Bewertung der Flächen untereinander kann abgesehen werden, da insbesondere drei Kriterien eine übergeordnete Rolle spielen: die Anbindung und Verkehrslage, die Flächengröße und die Distanz zu sensiblen Nutzungen. Da alle Flächengrößen in etwa den Bedarfsansprüchen bis 2030 entsprechen und alle Flächen verkehrlich gut angebunden sind sowie abseits von Wohnnutzung liegen könnten alle vier Standorte aus gewerblicher Sicht potentiell genutzt werden.

Allen vier Flächen stehen jedoch gewichtige Belange entgegen. So würde die Ausweisung eines Gewerbegebietes bei allen Flächen einen schweren Eingriff in das Landschaftsbild

darstellen, insbesondere für die Flächen des Untersuchungsgebietes AS Pelzerhaken (Niederungen der Kremper Au). Der geringste Eingriff wäre bei der östlichen Fläche (7 ha) des Untersuchungsgebietes Oldenburger Straße zu erwarten. Hinzu kommen weitere Standortbedingungen, wie die (teilweise) Lage des Untersuchungsgebietes AS Pelzerhaken in einem Hochwasser-Risikogebiet oder die ungeeignete Topografie des Untersuchungsgebietes Oldenburger Straße.

### 3.3.3 Flächenausweisung

Anhand der dargestellten Möglichkeiten erfolgt die Flächenausweisung für gewerbliche Bauflächen in drei Abschnitten:



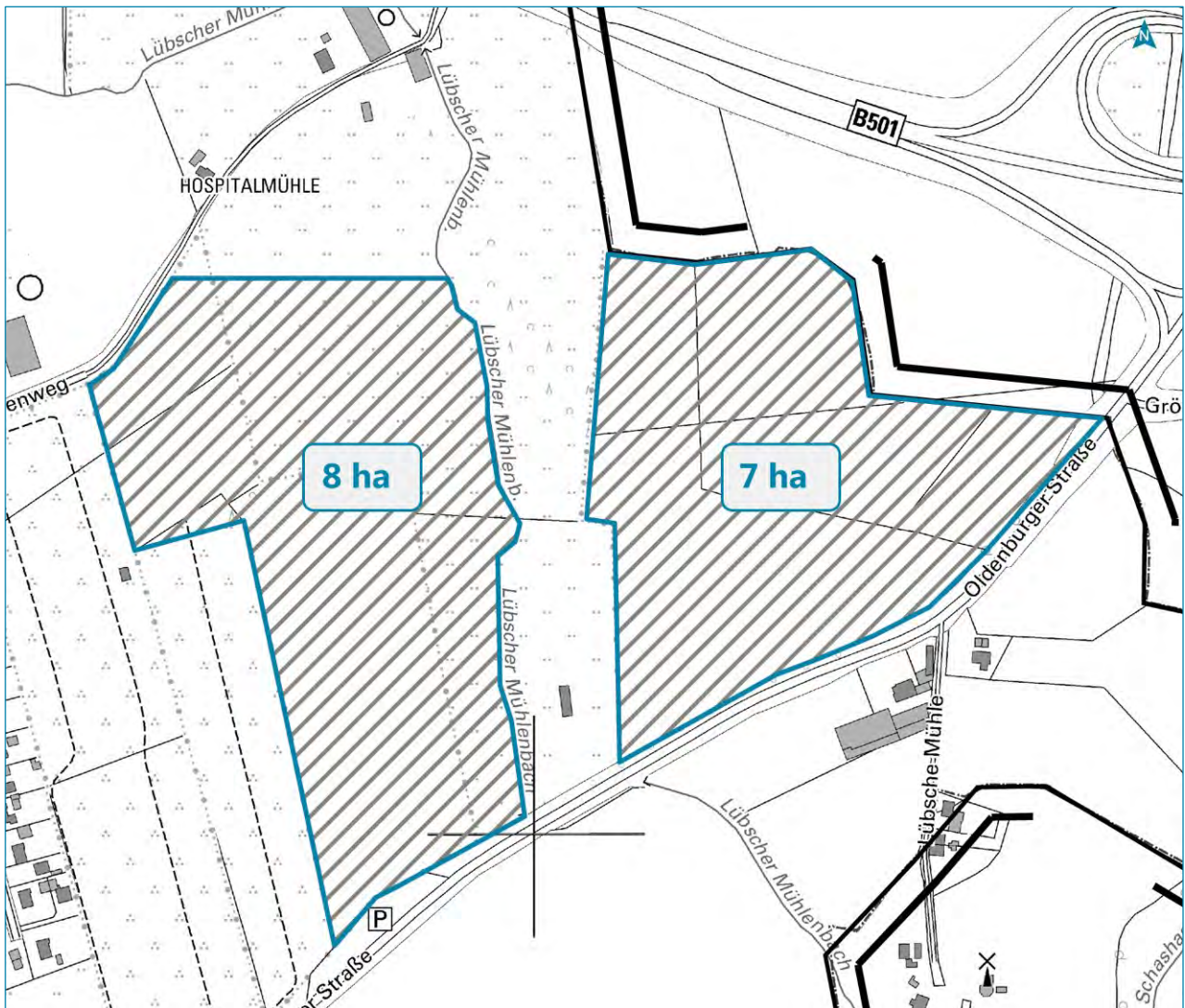


Abbildung 22: Untersuchungsgebiete Oldenburger Straße M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)

Ausweisungen für den kurzfristigen Bedarf (1 – 2 Jahre): es erfolgen keine Ausweisungen für den kurzfristigen Bedarf. Dieser wird durch vorhandene Flächenpotentiale im Gewerbegebiet Neustädter Bucht gedeckt.

Ausweisungen für den mittel- bis langfristigen Bedarf (3 – 10 Jahre): es werden neue Flächenausweisungen in Kooperation mit der Nachbargemeinde angestrebt. Diese sollen detailliert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Nachbargemeinde abgestimmt werden. Der Flächennutzungsplan wird mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

Ausweisungen für den langfristigen Bedarf (> 10 Jahre): auch der langfristige Bedarf soll, entsprechend dem aufgestellten Leitbild, in Kooperation mit der Nachbargemeinde Sier-

ksdorf gedeckt werden. Eine Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes soll nicht erfolgen. Zum einen können durch eine Ausweitung des interkommunalen Gewerbegebietes Synergie- und Standortvorteile genutzt werden, zum anderen würde die Ausweisung an den untersuchten Standorten einen zu großen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen. Ein solcher Eingriff wäre auch in Bezug auf die Zielstellung der touristisch genutzten Sondergebiete nachteilhaft (siehe Abschnitt *Sonderbauflächen* auf der folgenden Seite).

#### 4. Sonderbauflächen

*Im Flächennutzungsplan werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt. Für die Sonderbauflächen besteht dabei eine Ausnahme. Diese werden in ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung unterschieden.*

Die Baunutzungsverordnung unterscheidet grundsätzlich zwischen Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO). Als Sondergebiete, die der Erholung dienen kommen insbesondere in Betracht: Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete (§ 10 Abs. 1 BauNVO). Sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete, die sich von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Dabei handelt es sich um Bauflächen mit zweckgebundener Funktion, die aufgrund ihrer Bedeutung oder ihres Flächenumfanges nicht den übrigen Bauflächen bzw. den Flächen für den Gemeinbedarf zugeordnet werden können.

##### 4.1 Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan von 1974 samt Änderungen weist Sonderbauflächen sowie eine Vielzahl unterschiedlicher Sondergebiete mit einer Gesamtflächenzahl von rund 170 ha aus. Die überwiegende Anzahl der dargestellten Sondergebiete liegt entlang des Küstenstreifens. Dazu zählen unter anderem Sondergebiete nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen sowie Sondergebiete, die der Kur oder gesundheitlichen Zwecken dienen sowie Sondergebiete der Landesverteidigung. Insgesamt werden folgende 20 verschiedene Sondergebiete/Sonderbauflächen dargestellt:

- SO Bund
- SO Camping
- SO Einzelhandel
- SO Freizeit, Erholung, Sport
- SO Ferienhäuser
- SO Fremdenbeherbergung
- SO Hafen
- SO Handel
- SO Hotel

- SO Hotel und Sportanlagen
- SO Landeskrankenhaus
- SO Klinik
- SO Klinik und Kur
- SO Sportboothafen
- SO Strandeinrichtungen
- SO Verbrauchermarkt
- SO Wohnmobilstellplatz
- S Ferien
- S Kur-Anlagen
- S Zeltplatz

Durch die verschiedenen Flächennutzungsplanänderungen sind immer wieder neue Sondergebiete mit jeweils allgemeineren aber auch spezielleren Zweckbestimmung ergänzt worden.

##### 4.2 Ziele

Durch die Darstellung von Sondergebieten im Flächennutzungsplan und durch darauf aufbauende Regelungen in den verbindlichen Bauleitplänen soll eine planungsrechtliche Steuerung der verschiedenen Sondergebiete gleicher Zweckbestimmungen auf einer gesamtstädtischen Ebene erfolgen. Zudem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für spezielle Nutzungen geschaffen werden, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung und/oder wegen ihrer Wirkung auf die Umgebung und/oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung vor allem im Außenbereich dargestellt werden sollen.

Neben diesen allgemeinen Zielen wird mit der Neuaufstellung der Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Darstellung von Sonderbauflächen verfolgt, dass die Anzahl der verschiedenen Zweckbestimmung zusammengefasst und somit reduziert wird, um flexible aber einheitliche Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung machen zu können.

##### 4.3 Darstellung von Sonderbauflächen

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden rund 192 ha Sondergebiete dargestellt. Mit rund 10 % der städtischen Gesamtfläche ist dies ein verhältnismäßig großer Anteil an Flächen, die aufgrund ihrer Bedeutung oder ihres Flächenumfanges nicht den übrigen Bauflächen bzw. den Flä-

chen für den Gemeinbedarf zugeordnet werden können.

Die Flächenmehrungen von rund 22 ha gegenüber dem Flächennutzungsplan von 1974 sind zum einen darauf zurückzuführen, dass durch die zusammenfassende Darstellung des neuen Flächennutzungsplanes kleinteilige Flächenzuschnitte – bspw. von Grünflächen innerhalb der Sondergebiete – entfallen. Zum anderen werden zusätzliche Sondergebiete für Einzelhandel ausgewiesen (siehe dazu 4.3.4).

Der neue Flächennutzungsplan fasst die Vielzahl der verschiedenen Zweckbestimmung für die Sondergebiete in sechs unterschiedlichen Oberbegriffen zusammen (siehe *Tabelle 12*).

Die Konkretisierung der Zweckbestimmungen der Sondergebiete und weitere detailliertere Festsetzungen sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die verschiedenen Sondergebiete mit ihrer jeweiligen allgemei-

nen Zweckbestimmung sind im Folgenden dargestellt.

#### 4.3.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Mit den Darstellungen der Sondergebiete für Erholung soll ein vielseitiges Angebot für Tourismus und Erholung innerhalb der Gemeinde aufrechterhalten werden und Flächen für eine zukünftige flexible Verwendung gesichert werden. Der Regionalplan legt für den gesamten Küstenbereich Neustadts einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung fest. „In diesen Gebieten sollen die Voraussetzungen für die Erholungsnutzung, insbesondere die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft, erhalten bleiben. Naherholung und Tourismus sollen in erster Linie durch Maßnahmen der Qualitätsverbesserung weiterentwickelt werden“.<sup>59</sup>

Tabelle 12: Zusammenfassung der Zweckbestimmungen von Sondergebieten

Zweckbestimmung 1974 und Änderungen	Zweckbestimmung Neuaufstellung
SO Camping	<b>SO Erholung</b>
SO Ferienhäuser	
SO Wohnmobilstellplatz	
S Ferien	
S Zeltplatz	
SO Fremdenbeherbergung	<b>SO Freizeit</b>
SO Freizeit, Erholung, Sport	
SO Hotel	
SO Hotel und Sportanlagen	
SO Strandeinrichtungen	
SO Sportboothafen	
SO Landeskrankenhaus	<b>SO Gesundheit</b>
SO Klinik	
SO Klinik und Kur	
S Kur-Anlagen	
SO Einzelhandel	<b>SO Einzelhandel</b>
SO Handel	
SO Verbrauchermarkt	
SO Hafen	<b>SO Hafen</b>
SO Bund	<b>SO Bund</b>

<sup>59</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S. 34

Um der Vorgabe „Qualität vor Quantität“ zu folgen, wird die gesamte Flächenausweisung der dargestellten Sondergebiete, die der Erholung dienen nicht erhöht. Es wird eine zusammenfassende Darstellung aller bisher verwendeten Zweckbestimmungen der Erholungsgebiete gewählt, um – im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – flexibel auf steigende qualitative Ansprüche in der Tourismusbranche reagieren zu können. So wird durch die vorbereitende Planung die Möglichkeit gegeben touristische Infrastruktur stetig weiter zu entwickeln, ohne dabei zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung soll in Bezug auf alle Campingplätze innerhalb der SO Erholung die Voraussetzungen für die Genehmigung der Winterabstellung geschaffen werden, sofern die verbindliche Bauleitplanung keine weiterführenden oder entgegenstehenden Regelungen trifft. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Winterräumung immer wieder zu Rechtsstreitigkeiten führt. Aus diesem Grund gilt für alle SO Erholung – soweit sie als Campingplatz genutzt werden – der Vorbehalt der Zulässigkeit für die Genehmigung der Winterabstellung. Weiterführende Regelungen zu Lage, Kontingenten und Dauer der Winterabstellung sind bei Bedarf durch die verbindliche Bauleitplanung zu treffen. Es soll somit auch die durch den Landesentwicklungsplan angestrebte Saisonverlängerung begünstigt werden.<sup>60</sup>

Die Größe der dargestellten Sondergebiete Erholung sind aus dem bisherigen F-Plan weitestgehend übernommen worden. In Rettin entfällt die rund 4 ha große Fläche des Campingplatzes an der Düne, da diese Fläche innerhalb eines FFH-Gebietes liegt. So genießt der Campingplatz Bestandsschutz, kann jedoch nicht weiter ausgebaut oder umgestaltet werden, da für das FFH-Gebiet ein Verschlechterungsverbot gilt. Langfristig ist der Campingplatz zurückzubauen. Zur Kompen-

sation der entfallenden Fläche wird – den Ortsrand arrondierend – ein neues Sondergebiete für Erholung nördlicher der Hauptstraße in Rettin dargestellt. Zur Stärkung des Ortsteils wird am Standort Rettin mit der Neudarstellung festgehalten. Entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes erfolgt die Darstellung nicht in unmittelbarer Strandnähe, um die Küstenbereiche freizuhalten.

#### 4.3.2 Sondergebiete für Freizeit

Die Darstellung der Sondergebiete für Erholung als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO umfasst u.a. Fremdenbeherbergungsbetriebe und die Hafenanlagen der Ancora Marina. Wie zuvor beschrieben soll durch die Darstellung der touristischen Infrastruktur Rechnung getragen und die zukünftige Entwicklung gestärkt werden.

Die rund 2.500 m<sup>2</sup> umfassende Fläche des BUND-Umwelthauses ist ebenfalls als SO Freizeit dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann dies als SO Bildungseinrichtung präzisiert werden.

#### 4.3.3 Sondergebiete für Gesundheitswesen

Neustadt in Holstein zählt zu den wichtigsten Gesundheitszentren im Kreis Ostholstein und ist ein wichtiger Klinikstandort für die Region, der auch deutschlandweit nachgefragt wird. Insgesamt sind drei größere Kliniken vorhanden, dazu zählen:

- das AMEOS Klinikum Neustadt,
- die Schön Klinik,
- das Kinderzentrum Pelzerhaken.

Alle drei Gesundheitsstandorte wurden als SO Gesundheit in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Entsprechend der Vorgaben des Regionalplanes werden die vorhandenen bedarfsgerechten Einrichtungen somit langfristig gesichert.<sup>61</sup> Die dargestellten Flächengrößen<sup>62</sup> wurden dabei so

<sup>61</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S. 79

<sup>62</sup> AMEOS Klinikum rund 21 ha, Schön Klinik und DANA Seniorenresidenz rund 15 ha, Kinderzentrum Pelzerhaken und Kurzentrum Pelzerhaken rund 6 ha.

<sup>60</sup> vgl. Landesentwicklungsplan 2010: S. 87

gewählt, dass bei einem zusätzlich zu erwartenden Bedarfsnachweis eine flexible Neu- oder Umgestaltung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung stattfinden kann.

Neben den drei Kliniken bietet die Stadt verschiedene Kurangebote zur Vorsorge und Rehabilitation speziell für Familien mit Kindern und Menschen mit Behinderungen. Aber auch im Bereich der psychotherapeutischen Behandlung verfügt die Stadt über teil- und vollstationäre Angebote. Zudem ist Neustadt mit dem AMEOS Institut Nord Ausbildungsstandort für Gesundheits- und Sozialberufe. Im Bereich der Pflege verfügt Neustadt über mehrere vollstationäre Seniorenpflegeheime, die überregional nachgefragt werden. Mit der gerontopsychiatrischen Fachpflegeabteilung des AMEOS Klinikums gibt es zudem eine Einrichtung, die im Bereich der psychiatrischen Altenpflege spezialisiert ist. Sehr große Pflegeeinrichtungen, wie die DANA Ostsee-Seniorenresidenz, werden ebenfalls durch ein SO Gesundheit gesichert.

#### 4.3.4 Sondergebiete für Einzelhandel

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden rund 14 ha als Sondergebiete für Einzelhandel dargestellt. Dabei umfasst die Zweckbestimmung Einzelhandel zum einen Geschäftsstandorte, die nahversorgungsrelevante Sortimente, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und/oder Drogerie, führen. Sondergebiete für Einzelhandel die der Nahversorgung dienen haben zum Ziel, die Nahversorgung der Wohnbevölkerung sicherzustellen und zu stärken. Zum anderen werden Geschäftsstandorte beschrieben, die nicht zentrenrelevante Sortimente führen, d.h. Sortimente die nicht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt stehen. Dazu zählen beispielsweise Gartenbedarf, Pflanzen, Möbel, Eisenwaren, Bauelemente, Auto- / Motorradzubehör oder Haushaltsgeräte.<sup>63</sup>

Grundlage für die Darstellung der SO Einzelhandel ist das im Jahr 2013 erstellte Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt in Hol-

stein. Dieses umfasst ein Sortimentskonzept mit einer Sortimentsliste, die als Grundlage für die Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben in Neustadt dient. Zudem beinhaltet das Einzelhandelskonzept ein Standortkonzept, im Rahmen dessen die Festlegung und Begründung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt. Mit dem vorgeschlagenen Sortiments- und Standortkonzept werden die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete einzelhandelsbezogene Entwicklung geschaffen.

Das erstellte Einzelhandelskonzept benennt Standortlagen für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Alle beschriebenen Standorte sind Bestandsstandorte. So werden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch keine neuen bzw. neu zu errichtenden Standorte dargestellt. Insgesamt werden fünf dieser Standortlagen im Flächennutzungsplan dargestellt. Von West nach Ost sind diese:

- Standortlage Neukoppel: hier sind ein Baumarkt und Elektrofachgeschäft vorhanden, die beide nicht zentrenrelevante Sortimente führen.
- Standortlage Sierksdorfer/Eutiner Straße: hier sind ein Supermarkt und ein Rabatt-/Restpostenmarkt vorhanden. Beide führen auch zentrenrelevante Sortimente und erfüllen Nahversorgungsaufgaben für die westliche Stadtseite bzw. für den westlichen Nahbereich Neustadts. Die Darstellung umfasst den Bestand. Eine Ausweitung der nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist möglich, um so eine Bündelung von Einzelhandel zu erreichen.
- Standortlage Sandberger Weg: hier ist ein Supermarkt vorhanden, der als Nahversorger des südlichen Stadtgebietes und Teilen von Pelzerhaken dient.
- Standortlage Oldenburger Straße: hier sind zwei Discounter vorhanden. Beide er-

<sup>63</sup> vgl. Einzelhandelskonzept 2013: S. 41

füllen die Aufgaben eines Nahversorgers für das nördliche Stadtgebiet.

- Standortlage Rettiner Weg: hier sind ein Supermarkt, ein Getränkemarkt und ein Discounter vorhanden. Der Standort soll um weitere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden und dient der Nahversorgung des östlichen Stadtgebietes sowie Teilen Pelzerhakens und Rettins.

Das Einzelhandelskonzept stellt fest, dass insbesondere der Besitz mit Discountern und Supermärkten vergleichsweise stark ausgeprägt ist.<sup>64</sup> Aus diesem Grund stellt der Flächennutzungsplan keine weiteren Sondergebiete für Einzelhandel als Nahversorger dar. Das Stadtgebiet ist mit den vorhandenen Strukturen ausreichend abgedeckt. Für alle dargestellten Sondergebiete mit dieser Zweckbestimmung ist die Bestandssicherung des Nahversorgungs-Einzelhandels am Standort die überwiegende Zielstellung.

Detaillierte Flächen- und Sortimentsregelungen trifft der Flächennutzungsplan nicht. Diese werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept bzw. einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gemacht. In Anbetracht der Dynamik der Einzelhandelsentwicklung der letzten Jahre und Jahrzehnte übernimmt der Flächennutzungsplan an dieser Stelle die Aufgabe der gesamtstädtischen Koordination und Distribution der entsprechenden Standorte. Detaillierte Regelungen sind mit einem Planungshorizont bis zum Jahr 2030 kaum oder nicht zu treffen.

#### 4.3.5 Sondergebiete für Häfen

Im Bereich zwischen Schiffbrücke und Hafenbecken sowie im Bereich der Hafenwestseite werden wie im Ursprungsplan von 1974 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Hafen ausgewiesen.

Erst im Frühjahr 2016 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein darüber entschieden die zukünftige

Nutzungsstruktur der Hafenwestseite vom gewerblichen Hafenumschlag zu einer maritim touristischen Nutzung zu ändern. Im Zuge eines Wettbewerbsverfahrens in den Jahren 2016/2017 wurde die weitere Ausführung diesbezüglich geklärt. Anschließend an den Wettbewerb soll 2020 die verbindliche Bauleitplanung weitere Regelungen treffen.

Von daher ist die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes – in Ermangelung konkreter Planungen – als temporär zu betrachten und zu einem späteren Zeitpunkt bei Notwendigkeit anzupassen.

#### 4.3.6 Sondergebiete, die der Landesverteidigung dienen

Eine Besonderheit im westlichen Hafengebiet stellt der Standort der Bundesmarine und der Bundespolizei See dar. Auf den Flächen des Bundes ist unter anderem seit 1959 das Einsatzausbildungszentrum Schadensabwehr der Marine untergebracht. Bestandteil sind beispielsweise ein Tieftauchtopf, der zum Ausstiegstraining für U-Bootbesatzungen dient oder eine Brandhalle, in der der Umgang mit Feuerlöschgerät und Atemschutz beim Feuerlöschen geübt wird. Auf den Flächen der Bundespolizei See ist unter anderem ein Landeplatz für Hubschrauber vorhanden.

Die bundeseigenen Flächen nehmen rund 38 ha des Gemeindegebietes ein und sind als SO Bund dargestellt.

<sup>64</sup> vgl. Einzelhandelskonzept 2013: S. 33

## 5. Flächen des Gemeinbedarfs

Gemeinbedarfseinrichtungen sind in einer Vielzahl der Baugebiete allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Insofern kann innerhalb einer durch den Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche die Ausweisung einer Gemeinbedarfseinrichtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Dies stellt unter anderem sicher, dass solche Einrichtungen flexibel und bedarfsorientiert geplant werden können. Die Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, die der Flächennutzungsplan darstellt, sollen jedoch aufgrund ihrer Größe oder städtebaulichen Bedeutung nachhaltig gesichert werden. An dieser Stelle koordiniert der Flächennutzungsplan als übergeordnetes Instrument die Verteilung dieser Einrichtungen auf der Ebene einer gesamtstädtischen Planung.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit denen der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie den Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt werden.

### 5.1 Ausgangssituation

Neustadt in Holstein hat schon früh Angebote für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen gefördert und sich als familienfreundliche Stadt positioniert. Dem demografischen Wandel mit immer weniger Geburten sowie einer älter werdenden Bevölkerung, der Zunahme von Menschen mit Migrationshintergrund und veränderten gesellschaftlichen Bedürfnissen muss durch eine zukunftsfähige Stadt Rechnung getragen werden. Der Flächennutzungsplan zeigt dafür die infrastrukturelle Grundausstattung des Stadtgebietes mit den Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs auf, die Neustadt in ihrer Rolle

als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums – auch für ihre Umlandgemeinden – zur Versorgung der Bevölkerung bereithalten muss.

### 5.2 Ziele

Der Landesentwicklungsplan stellt im Rahmen der Entwicklung der Daseinsvorsorge das Leitbild auf, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes sowie für alle Menschen eine gute Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge – auch unter den Bedingungen des demographischen Wandels – generationenübergreifend langfristig sicherzustellen.<sup>65</sup> In diesem Zusammenhang rückt die Landesplanung – neben den bereits im Baugesetzbuch verankerten gleichwertigen Lebensverhältnissen – insbesondere den demografischen Wandel ins Zentrum der Daseinsvorsorge. Die Stadt Neustadt reagiert im Rahmen des Flächennutzungsplanes darauf, beispielsweise durch Darstellung von Sondergebieten für Gesundheit, um sich als attraktiven Gesundheitsstandort zu positionieren. Ergänzend dazu sollen die Darstellungen der Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs ein familienfreundliches Lebens- und Wohnumfeld bieten und eine soziale Balance durch die Sicherung von Schulen, Kindertagesstätten und anderen sozialen Einrichtungen ermöglichen. Insbesondere im Bereich der gesundheitlichen Vorsorge und Pflege älterer Menschen stellen sich besondere Ansprüche an die Stadt zur Gestaltung des demografischen Wandels. Aus diesem Grund bedarf es der Zusammenarbeit und Unterstützung weiterer Institutionen und privater Akteure, um der Aufgabe gerecht zu werden.<sup>66</sup>

### 5.3 Darstellung von Gemeinbedarfsflächen

Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen in Neustadt ist vergleichsweise gut.<sup>67</sup> Eine Änderung anderer Bauflächen in Flächen

<sup>65</sup> vgl. Landesentwicklungsplan 2010: S. 98

<sup>66</sup> vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge 2014: S. 177

<sup>67</sup> vgl. Zukunftskonzept Daseinsvorsorge 2014: S. 176



für den Gemeinbedarf oder eine Flächenausweisung im unbebauten Außenbereich ist daher nicht erforderlich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan dient vorwiegend der Standortsicherung. Da die Ermittlung der Bedarfe zur Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs insbesondere Aufgabe der sektoralen Fachplanungen ist, übernimmt der Flächennutzungsplan an dieser Stelle die räumliche Koordinierung.

Die Planzeichenverordnung hält für die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen verschiedene Symbole bereit. Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden flächenhaft und mit einem Symbol dargestellt. Folgende Gemeinbedarfseinrichtungen werden im Neustädter Flächennutzungsplan berücksichtigt:

- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
- Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen
- Einrichtungen die sozialen Zwecken dienen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen
- Einrichtungen der Post
- Einrichtungen der Feuerwehr
- sonstige Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen wurde gegenüber dem alten Flächennutzungsplan inhaltlich aktualisiert und hinsichtlich der Flächenabgrenzung überarbeitet. Im Rahmen dieser inhaltlichen Aktualisierung entfallen verschiedene ursprünglich dargestellte Einrichtungen. Nicht oder nicht mehr dargestellt werden unter anderem Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Wohnheime für ältere Menschen, Kinder und Jugendliche oder Menschen mit Behinderungen. Diese sind teilweise zu kleinteilig für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und sind zudem – wie einleitend beschrieben – in der Regel in den meisten dargestellten anderen Baugebieten zulässig. Zudem entstehen insbesondere Senioren- und Pflege-

heime zunehmend in privater Trägerschaft. Eine öffentliche Steuerung ist hier nicht erforderlich.

### **5.3.1 Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung**

Als Standort der öffentlichen Verwaltung ist das Rathaus am Marktplatz im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Rathaus hat im Zentrum der Stadt vor allem einen repräsentativen Stellenwert. Sonstige Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung wurden nicht dargestellt.

### **5.3.2 Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen**

Flächen für Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbindung bzw. entsprechendem Symbol dargestellt.

Insgesamt werden alle Schulformen in Neustadt in Holstein angeboten. In der Straße Steinkamp gibt es seit dem Schuljahr 2010/11 eine Grundschule. Die Gemeinschaftsschule der Stadt Neustadt liegt am Standort des Bildungs- und Betreuungszentrums Schulstraße. Hier können Haupt- und Realschulabschlüsse erworben werden. Das Küstengymnasium Neustadt im südlichen Teil der Stadt ist das örtliche Gymnasium. Darüber hinaus ist mit der Schule am Rosengarten auch ein Förderzentrum mit dem Schwerpunkt Lernen vertreten. Trägerin aller schulischen Einrichtungen ist die Stadt Neustadt. Da in den Umlandgemeinden keine Schulen vorhanden sind, erfüllt die Stadt an dieser Stelle ein wichtiges Angebot der Daseinsvorsorge. Alle Schulstandorte werden aus diesem Grund auch für zukünftige städtebauliche Entwicklungen abgesichert.

Neben den allgemeinbildenden Schulen vor Ort ist eine Außenstelle der beruflichen Schulen des Kreises Ostholstein in Oldenburg, die Berufsschule und Krankenpflegeschule, in Neustadt ansässig. Auch die Berufsschule des Kreises wird im Flächennutzungsplan dargestellt.



### 5.3.3 Einrichtungen die sozialen Zwecken dienen

Die dargestellten Einrichtungen für soziale Zwecke umfassen alle öffentlichen bzw. kirchlichen Kindertagesstätten sowie das „Hospital zum Heiligen Geist“ – eine soziale Wohnstätte für ältere Menschen.

Im Bereich der Kinderbetreuung gibt es insgesamt vier Träger, die an neun Standorten in Neustadt eine Kindertagesstätte oder eine Krippeneinrichtung unterhalten. Öffentliche Trägerin ist die Stadt Neustadt mit vier Einrichtungen. In den bestehenden vier Einrichtungen werden rund 270 Kinder betreut. Die städtischen Einrichtungen sind die Kindertagesstätte „Am Kaiserholz“ mit der Außenstelle „Am Kiebitzberg“ und die Kita „Am Wasserturm“ mit der Außenstelle „Die Schatzinsel“, die im Jahr 2013 am Standort des Bildungs- und Betreuungszentrum Schulstraße eröffnet wurde und ausschließlich Kinder zwischen drei und sechs Jahren betreut. Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde führt den Kindergarten „JONA“.

Weitere Träger sind der deutsche Kinderschutzbund und der gemeinnützige Verein „Integrativer Waldorfkindergarten Neustadt e.V.“ in der Burgstraße, der Rosenstraße und am Ziegelhof in Neustadt.

### 5.3.4 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit einem entsprechenden Symbol dargestellt. Dargestellt werden die Kirche des Hospitals zum Heiligen Geist, die Stadtkirche und die Kapelle Pelzerhaken der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde sowie die katholische Kirche St. Johannes.

Weitere Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen die nicht dargestellt werden sind unter anderem Gemeinderäume der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde in der Kirchenstraße, die evangelisch freikirchliche Gemeinde, der evangelisch-lutherische Kirchenkreis Ostholstein, die freie

evangelische Gemeinde sowie die neuapostolische Kirche.

### 5.3.5 Einrichtungen der Post

Im Zuge der Postreform wurden verschiedene Einrichtungen der früheren Bundespost, die im Flächennutzungsplan noch entsprechend dargestellt wurden, aufgelöst oder privatwirtschaftlich weiterbetrieben. Viele der verbleibenden Einrichtungen der Deutschen Post erzeugen an ihren jeweiligen Standorten keine städtebaulichen Spannungen, deren Verminderung oder Beseitigung durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan gefördert werden könnte.

Weiterhin – aufgrund seiner städtebaulichen Auswirkungen – wird jedoch der Standort des Sendemasten am Ziegeleiweg dargestellt und somit gesichert.

### 5.3.6 Einrichtungen der Feuerwehr

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen der freiwilligen Feuerwehr Neustadt in Holstein an der Kirchhofsallee als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Feuerwehr dargestellt.

### 5.3.7 Sonstige Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Als sonstige Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs wurde der Leuchtturm in Pelzerhaken dargestellt. Der Turm dient als Orientierungsfeuer für die Schifffahrt in der Neustädter Bucht.

## 6. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden. Erschließungsstraßen oder untergeordnete Durchgangsstraßen werden nicht dargestellt.

### 6.1 Ausgangssituation

Für Neustadt als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und somit als Versorgerin der umliegenden Gemeinden ist die regionale Erreichbarkeit ein zentraler Standortfaktor. Das vorhandene Verkehrsnetz erfüllt weitestgehend die gestellten Ansprüche, wobei es insbesondere im Bereich des Anschlusses des östlichen zum westlichen Stadtteil – der Hafnbrücke – temporär zu Engpässen kommen kann. *Tabelle 13* zeigt eine Übersicht der Verkehrsstärke der Hauptverkehrsstraßen in Neustadt.

Tabelle 13: Übersicht der Hauptverkehrsstraßen in Neustadt (Quelle: Lärmaktionsplan Neustadt i.H. 2013: S. 3)

Hauptverkehrsstraße	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke <sup>1</sup>	Zulässige Höchstgeschwindigkeit (km/h) Pkw/Lkw
<b>BAB A1</b>	16.000 – 22.700	120/80
<b>B501</b>	10.000	Abschnittsweise 70/70, 100/80
<b>L309</b>	7.500 – 18.000	Abschnittsweise 50/50, 60/60, und 100/80

In der Vergangenheit wurden verschiedene Lösungen untersucht (zweite Hafenerquerung, zweite Straßenanbindung parallel zur Eutiner Straße, Kreisverkehre, Verbreiterung der Hafnbrücke, Verbreiterung der Eutiner Straße) die überwiegend zu dem Ergebnis kamen, dass sich Verkehrsprobleme nur verlagern, aber nicht lösen würden. Im Zuge eines Planungsansatzes, der auf Verkehrsvermeidung setzt, werden neue Lösungen betrachtet, wie eine zusätzliche Anbindung des ancora Standortes sowie der Bundesmarine oder die Verbreiterung der Hafnbrücke für den Fuß- und

Radverkehr im Zusammenhang einer verbesserten Anbindung an den Bahnhof.

In Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Pkw-Verkehrs bis zum Jahr 2030 stellt sich auf Grundlage der „Shell-Pkw-Szenarien bis 2040“ sowie gemäß des „Wegweisers Kommune“ der Bertelsmannstiftung Folgendes dar:

Ausgehend vom Analysejahr 2012 bis zum Prognosejahr 2030 wird der **Pkw-Verkehr** trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung in Neustadt **um rund 2,0 % zunehmen**. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Veränderung der Altersstruktur im Zusammenhang mit der fortschreitenden Motorisierung dazu führen wird, dass sich der Pkw-Besatz, also der Anteil der Haushalte, die über einen Pkw verfügen, erhöhen wird.

Zudem wird im Zuge des demografischen Wandels der Anteil von kleineren Haushalten zunehmen, wodurch zusätzliche Fahrten beispielsweise im Einkaufs- und Freizeitverkehr

entstehen. Allerdings wird die gesamte Entwicklung der Pkw-Jahresfahrleistung bis 2030 konstant bleiben, da insbesondere die altersspezifische Fahrleistung von berufstätigen Menschen – bedingt durch die demografische Entwicklung – anteilig abnehmen wird.

Für den **Güterverkehr/Schwerverkehr** stellt sich eine andere Situation dar. Hier ist mit einer **Verkehrszunahme von rund 20 %** in bzw. für Neustadt zu rechnen.<sup>68</sup> Gründe dafür sind eine zunehmende Vernetzung der Märk-

<sup>68</sup> vgl. WVK Verkehrsgutachten Neustadt in Holstein 2012: S. 14

te und eine wachsende Nachfrage nach Gütern für den gewerblichen und privaten Bedarf.

## 6.2 Ziele

In Hinblick der zuvor beschriebenen Entwicklungen sind als Ziele zwei übergeordnete Strategien zu benennen:

**1. Vermeidung von Verkehr.** Dazu zählen insbesondere Planungsvorstellungen, die sich mit dem Erhalt der „Stadt der kurzen Wege“ zusammenfassen lassen. Pkw-Verkehr soll vermieden werden, da Wohnen, Arbeit, Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Nahversorgung in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander vorhanden sind. Als untergeordnete Ziele lassen sich dazu ergänzen:

- Ausbau der Barrierefreiheit in der Stadt, um Fuß- und Fahrradverkehr für ältere Menschen attraktiver zu gestalten.
- Ausbau des Radwegenetzes.
- Schaffung von Wohnungen/Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes um (Berufs-) Pendelndenströme zu reduzieren.
- Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs bzw. Anpassung und Ausweitung des Angebotes.
- Förderung von umweltverträglichen Formen der Mobilität (beispielsweise E-Bikes).

**2. Lenkung von Verkehr.** Zusätzliche und vorhandene Verkehrsströme müssen effizienter gesteuert werden. Die zu erwartende Verkehrszunahme des Güterverkehrs soll so hauptsächlich auf die Gewerbegebiete in direkter Autobahnanbindung gelenkt werden und keine zusätzlichen negativen Auswirkungen für den innerstädtischen Verkehr mit sich bringen. Als untergeordnete Ziele lassen sich zudem ergänzen:

- Steuerung des Besuchenden / Urlauberverkehrs. Insbesondere Tagesgäste der Strandbäder Rettin und Pelzerhaken sollen nicht über Neustadt Mitte, sondern über die Abfahrt Pelzerhaken fahren.

- Verbesserung der Verkehrslenkung für den ruhenden Verkehr.
- Optimierung von Verkehrsabläufen durch vernetzte Steuerung der Lichtsignalanlagen.
- Lenkung von Fuß- und Radverkehr zur Konfliktvermeidung mit dem Pkw-Verkehr.

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte in der Verkehrsplanung haben gezeigt, dass eine Ausweitung von Kapazitäten zu neuen Möglichkeiten und damit zu neuem Verkehr führt. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen daher die Voraussetzungen für einen attraktiven, leistungsfähigen und umweltschonenden Stadtverkehr geschaffen werden, der Stadt und Umland mit einander vernetzt, ohne jedoch weitgreifende Änderungen im Verkehrsnetz durchzuführen. Die Verkehrsplanung findet an dieser Stelle vielmehr im Bereich der Planung von Bauflächen statt oder durch Ideen und Konzepte informeller Planwerke.

## 6.3 Darstellung von Verkehrsflächen

Im Flächennutzungsplan werden die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Als Flächen für den ruhenden Verkehr werden solche Flächen dargestellt, die von gesamtstädtischer Bedeutung sind und/oder sich keinem konkreten Baugebiet zuordnen lassen. Des Weiteren zeigt der Flächennutzungsplan Flächen und Anlagen der Bahn und des öffentlichen Nahverkehrs sowie die überörtlichen Rad- und Wanderwege.

### 6.3.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Als Flächen für den überörtlichen Straßenverkehr wurden die BAB A1 und die B501 im Norden des Gemeindegebietes dargestellt. Die Darstellungen weisen gegenüber dem Ursprungsplan keine Veränderungen auf.

### 6.3.2 Örtliche Hauptverkehrszüge

Der Flächennutzungsplan stellt als örtliche Hauptverkehrszüge folgende Straßen dar:

- Eutiner Straße (L309)
- Lienustraße (L309)

- Vor dem Brücktor (L309)
- Schiffbrücke (L309)
- Waschgrabenallee (L309)
- Rettiner Weg (teilweise L309)
- Ostring (L309)
- Oldenburger Straße (teilweise L309)
- Rosengarten
- Kremper Weg
- Sandberger Weg
- Pelzerhakener Straße
- Hohenellhorn Weg
- Mastkobener Weg
- Windberg
- Hauptstraße
- Haffkampredder

Die örtlichen Hauptverkehrszüge dienen vorwiegend der Anbindung an die umliegenden Gemeinden bzw. als Anschluss an den überörtlichen Straßenverkehr sowie der Verbindung der Stadt- und Ortsteil. Über das Netz der Hauptverkehrszüge werden alle Ortsteile abgedeckt (siehe *Abbildung 23*).

### 6.3.3 Flächen für den ruhenden Verkehr

Öffentliche Parkplätze von gesamtstädtischer Bedeutung, die an verkehrswichtigen Straßen oder in unmittelbarer Nähe zu ihnen liegen und sich keinem Baugebiet konkret zuordnen lassen werden im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkflächen dargestellt. Zu den öffentlichen Parkflächen mit gesamtstädtischer Bedeutung zählen:

- Der Parkplatz am Gogenkrog. Dieser erfüllt zwei wichtige Funktionen. Zum einen

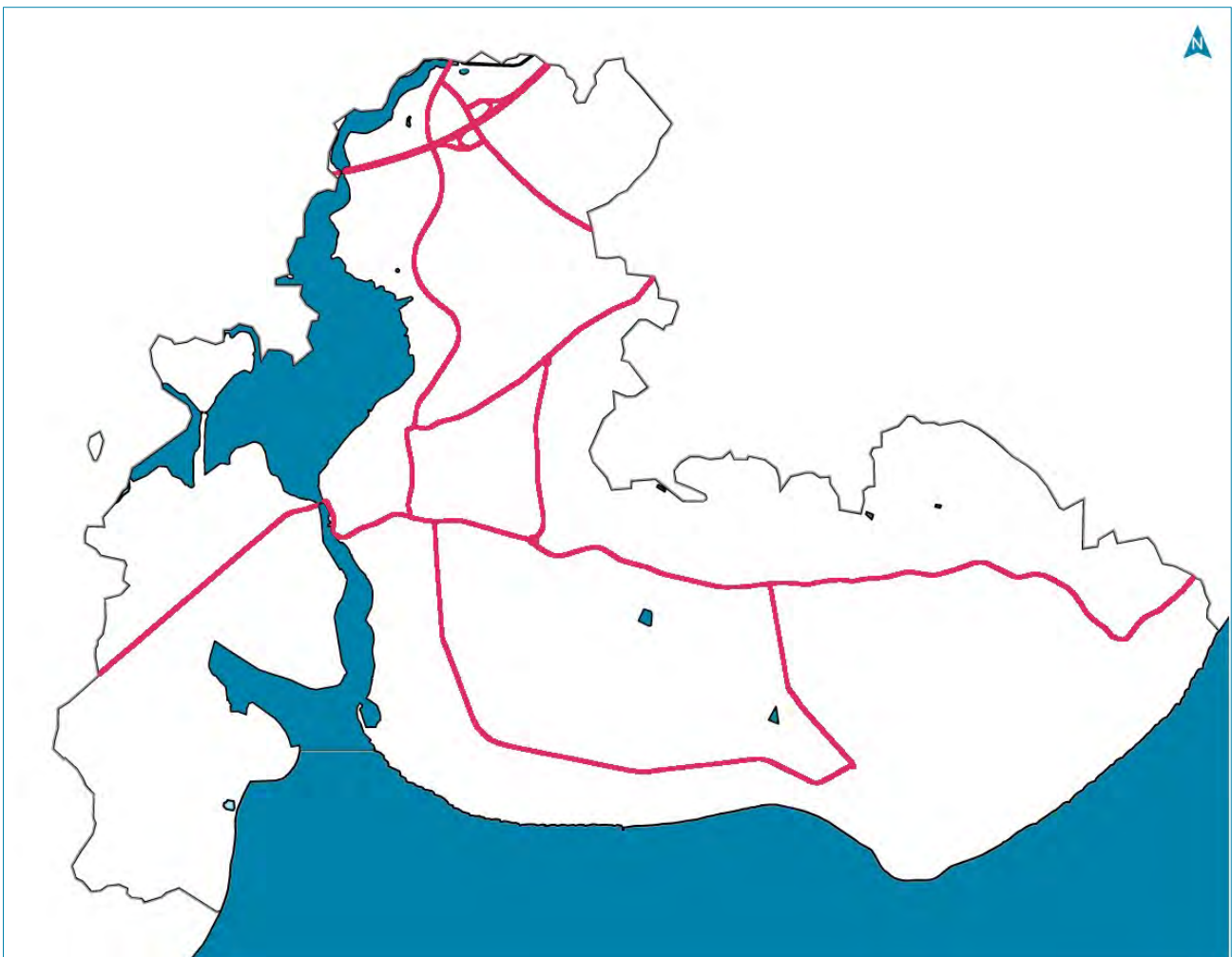


Abbildung 23: Übersicht örtliche Hauptverkehrszüge und überörtlicher Straßenverkehr o.M. (Quelle: eigene Darstellung)

dient er als Parkplatz für Besuchende und Nutzende des Gogenkroggeländes, zum anderen dient er als Parkplatz für Besuchende der Altstadt, die von Westen über die Eutiner Straße in Richtung Stadtmitte gelangen.

- Der Klosterhof-Parkplatz. Dieser erfüllt insbesondere an Markt- und Veranstaltungstagen eine besondere Funktion für die Innenstadt.
- Der Parkplatz der „Auf der Pelzerwiese“ gelegen ist. Dieser ist ein wichtiger Bestandteil der touristischen Erschließung in Pelzerhaken.
- Der Parkplatz am Strandweg in Rettin. Dieser Parkplatz ist ein wichtiger Bestandteil der touristischen Erschließung in Rettin.

Weitere Parkplätze sind innerhalb des Stadtgebietes vorhanden werden aber nicht dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass beispielsweise der Gesamtheit aller Innenstadtparkplätze ebenfalls eine gesamtstädtische Bedeutung zukommt. Um sich jedoch flexibel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder durch Konzepte dem Thema Parkraumbewirtschaftung annehmen zu können, macht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle keine konkreten Darstellungen, sondern ordnet die jeweiligen Parkplätze einem Baugebiet unter, für das durch den Parkplatz ebenfalls versorgende Funktionen übernommen werden.

#### *Hinweise zu Straßenverkehrsflächen:*

An der Eutiner Straße am westlichen Ortseingang und am nördlichen Ostring sind im Flächennutzungsplan die Ortsdurchfahrtsgrenzen aufgenommen.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn A 1, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw.

vorgenommen werden. Gemäß § 9 (1) FStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 501, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von den Landesstraßen 216 und 309, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Gemäß § 29 (1 und 2) StrWG des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von den Kreisstraßen 45 und 61, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszonen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der Bundesautobahn A 1 und zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.

Die Verkehrserschließung neuer Bebauungsgebiete zum klassifizierten Straßenverkehrsnetz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen.

Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen .des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.

#### **6.3.4 Flächen und Anlagen der Bahn und für den öffentlichen Nahverkehr**

Für den öffentlichen Nahverkehr wird die Bahntrasse der Deutschen Bahn mit der Verbindung Neustadt – Lübeck (RB 21725) und für den Bahnverkehr die Trasse Lübeck – Neustadt – Puttgarden dargestellt. Als einziger Haltepunkt des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs wird der Bahnhof Neustadt in Holstein dargestellt.

Da mit der Schienenhinterlandanbindung der festen Fehmarnbeltquerung die Bäderbahn für Neustadt unverändert erhalten bleibt, bedarf es an dieser Stelle keiner gesonderten Darstellung. In Bezug auf die Trasse, deren Verlauf über das Binnenwasser führt, wird angenommen, dass diese langfristig entfallen kann. Da dazu jedoch weder der Zeitpunkt noch eine abschließende Entscheidung vorliegen, wird die Trasse mit dem Planungshorizont von 9 - 12 Jahren weiterhin dargestellt. Die Flächen der aktuellen Trassenführung stehen solange unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt, wie sie nicht von ihrer Zweckbestimmung freigestellt sind. Erst nach einer Entscheidung gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz durch das Eisenbahn-Bundesamt werden die entsprechenden Flächen nicht mehr dem § 5 Abs. 4 zuzuordnen sein. Vor der Inbetriebnahme einer neuen Bahntrasse, wird eine Freistellung von Bahnzwecken voraussichtlich nicht möglich sein.

##### *Hinweise zu Flächen und Anlagen der Bahn:*

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung

Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insbesondere der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i. S. d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH · Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

#### **6.3.5 Überörtliche Rad- und Wanderwege und sonstige Verkehrsflächen**

Innerhalb des Flächennutzungsplanes werden die überörtlichen Rad- und Wanderwege mit stadtweiter und regionaler Bedeutung – sofern sie separat von den dargestellten verkehrswichtigen Straßen verlaufen bzw. geplant sind – dargestellt. Dabei sind vorwiegend vorhandene Wege dargestellt. Neu dargestellt wird die Wegeverbindung Nord-Süd am östlichen Stadtrand von Neustadt, die abschnittsweise bereits vorhanden ist und zukünftig abgeschlossen werden soll.

Als sonstige Straßenverkehrsfläche ist der Marktplatz dargestellt. Dieser erfüllt eine Vielzahl an Funktionen die auch bzw. vorwiegend im Zusammenhang mit Straßenverkehr stehen.

## 7. Flächen für Ver- und Entsorgung

Im Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB die wichtigsten Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung und die wichtigsten Leitungssysteme für die Ver- und Entsorgung dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan dient sowohl der Standortsicherung als auch der Standortvorsorge größerer Anlagen. Kleine baugebietsbezogene Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie beispielsweise Trafogebäude oder kleinere Regenrückhaltebecken, werden nicht dargestellt, wenn sich diese einem entsprechend angrenzenden Baugebiet zu- bzw. unterordnen.

### 7.1 Ausgangssituation

Als Bestandteil der allgemeinen Daseinsvorsorge ist die Versorgung mit den lebensnotwendigen Bedarfsgütern Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme und Kommunikation sowie die Entsorgung von Abwässern und Abfällen eine öffentliche Aufgabe. Daher stellt der Flächennutzungsplan die Einrichtungen und Leitungen, die diese Versorgung sicherstellen dar. Dabei ist die Ermittlung der Bedarfe für diese Flächen Aufgabe der sektoralen Fachplanungen und der entsprechenden Leitungsträger. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen diese Bedarfe und stellen sie räumlich dar.

### 7.2 Darstellung von Flächen für Ver- und Entsorgung

Im Flächennutzungsplan werden als eigenständige Flächen dargestellt:

- Anlagen und Versorgungsflächen ohne nähere Zweckbestimmung
- Anlagen und Versorgungsflächen für Elektrizität
- Anlagen und Versorgungsflächen Abwasser

Im Folgenden wird die Ver- und Entsorgung für Neustadt in Holstein beschrieben.

*Regenwasserentsorgung:* Die Stadtwerke der Stadt Neustadt in Holstein betreiben eine selbständige Einrichtung zur zentralen Niederschlagswasserbeseitigung. Gemäß des festgesetzten Anschluss- und Benutzungszwangs ist das Regenwasser den entsprechenden Kanälen der Trennkanalisation zuzuführen.

*Hinweise:*

Aufgrund weiterer Versiegelungsflächen ist davon auszugehen, dass die abzuleitenden Regenwassermengen ebenfalls zunehmen. In erster Linie sollte hierbei, soweit dies machbar ist, eine schadlose Versickerung vor Ort angestrebt werden. Hierbei ist ein entsprechender Nachweis gem. Arbeitsblatt 138 der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu führen. Sind neue Einleitstellen in Oberflächengewässern erforderlich, sind entsprechende wasserrechtliche Anträge gem. §§ 8-10 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und ggf. § 35 LWG (Landeswassergesetz) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen.

Dies gilt auch bei erheblichen Veränderungen bestehender Einleitungen, soweit diese nicht durch die bestehenden Wasserrechtsbescheide abgedeckt werden.

Bei den Verkehrs- und Parkplatzflächen handelt es sich um sog. „normal verschmutztes“ Niederschlagswasser. Für die Beseitigung normal verschmutzten Niederschlagswassers, das z.B. in Dorf- und Gewerbegebieten und von Durchgangsstraßen anfällt, sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (s. Amtsblatt Sch.-H. 1992 Nr. 50, S. 829 ff) zu beachten. Vor der Einleitung in einen Wasserlauf ist für normal verschmutztes Niederschlagswasser eine Behandlung über ein Regenklärbecken erforderlich (Leichtstoffrückhaltevorrichtung, Sedimentfang o.ä.).

Zusätzlich sind die Hinweise des Merkblatts 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) zu beachten.

Weiterhin sind im Vorwege der Bauleitplanung schon die Notwendigkeit einer Rückhaltung (DWA-Arbeitsblatt A 117 und Merkblatt M-2 des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein) zu überprüfen und die Machbarkeit von Lösungen entsprechend in der Begründung der B-Planung darzulegen. Eine etwaig notwendige Rückhaltung kann mit einer Regenklärung in einem kombinierten Regenrückhalte- und Regenklärbecken kombiniert werden.

Falls durch vorgesehene zusätzliche oder veränderte Einleitungen Verbandsgewässer betroffen sein könnten, sollte die Frage der Notwendigkeit der Retention im Vorwege einvernehmlich mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband Neustädter Binnenwasser geregelt werden.

*Schmutzwasserentsorgung:* für die Schmutzwasserentsorgung betreiben die Stadtwerke eine selbständige Einrichtung zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung (Klärwerk am Binnenwasser) sowie Anlagen der dezentrale Abwasserbeseitigung (Kleinkläranlagen oder abflusslose Gruben).

*Hinweise:*

In gewissen Teilbereichen soll der Neubau von Wohnbebauung ermöglicht werden. Hier ist zu prüfen, ob die vorhandene Abwasserleitungsinfrastruktur ausreicht oder angepasst werden muss. Der Bau von Abwasserleitungen unterliegt nicht der Genehmigungspflicht gem. Wasserrecht. Die zusätzliche Bebauung ist zentral anzuschließen. Im gleichen Zug ist die Kapazität des bestehenden Klärwerks zu prüfen. Ggf. ist eine Erweiterung der bestehenden Kläranlage vorzusehen. Diese wäre bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu genehmigen und zu erlauben.

*Wasserversorgung:* Die Stadtwerke der Stadt Neustadt in Holstein versorgen die Stadt mit

Trinkwasser. Es wird kein eigenes Trinkwasser gefördert, sondern Wasser aus der Förderung des Zweckverbands Ostholstein (ZVO) verteilt

*Fernmeldeeinrichtungen:* Neustadt ist an das Netz der Telekom AG und der Kabel Deutschland Holding AG angeschlossen.

*Gas- und Stromversorgung:* Die Strom- und Gasversorgung in Neustadt erfolgt über das Netz der Stadtwerke Neustadt in Holstein. Das Stromnetz ist als örtliches Verteilnetz ausgebaut mit Mittelspannungsleitungen bis 30 kV. Im Flächennutzungsplan dargestellt werden Trafogebäude und sonstige Einrichtungen der Gas- und Stromversorgung, die sich keinem Baugebiet zuordnen lassen.

*Fernwärmeversorgung:* In Neustadt werden verschiedene Bereiche mit Fernwärme versorgt. Die Stadtwerke versorgen Teile des Ortsteils Pelzerhaken mit einem Blockheizkraftwerk. Zudem werden mit der Abwärme der thermischen Verwertungsanlage des ZVOs die Ameos-Klinik und Liegenschaften der Bundeswehr sowie der Bundespolizei versorgt.

*Abfallentsorgung:* Für die Abfallentsorgung ist der ZVO verantwortlich. Restabfälle werden zur thermischen Verwertungsanlage in Neustadt verbracht.

*Grünabfallentsorgung:* Im Gemeindegebiet befindet sich eine Kompostierungsanlage, die als „Grüngutsammelstelle“ bezeichnet wird. Die Grüngutsammelstelle befindet sich am Lieschenrader Weg bei Pelzerhaken und wird von der Stadt betrieben.



## 8. Grünflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB können im Flächennutzungsplan insbesondere Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe dargestellt werden. Das Baugesetzbuch definiert Grünflächen durch eine beispielhafte offene Aufzählung, wodurch der Rahmen für den Begriff weit gefasst wird. Grünflächen haben einen primären städtebaulichen Bezug im Gegensatz zu den Flächen für Landwirtschaft und Wald.

Im Gegensatz zur umgangssprachlich begrünten Flächen ist der Begriff Grünflächen im Sinne der Bauleitplanung umfassender und schließt auch Flächen ein, die nicht begrünt sind, wie beispielsweise den Meeresstrand in Neustadt.

### 8.1 Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan werden rund 247 ha Grünflächen dargestellt (rund 12,50 % der städtischen Gesamtfläche). Die teilweise hochwertigen Grünflächen im Siedlungsgebiet der Stadt dienen den Nutzenden der Wohn- und Arbeitsstätten – da wo es städtebaulich möglich und erwünscht ist – ein Umfeld zu bieten, welches Erholung und Freizeitgestaltung ermöglicht. Gleichzeitig dienen die Grünflächen der Gliederung und Auflockerung der Bauquartiere.

### 8.2 Ziele

Ziel der Darstellung der Grünflächen ist es, die Aufenthaltsqualitäten der Stadt zu erhöhen und die innerörtlichen Grünflächen, insbesondere im unmittelbaren wohnungsnahen Umfeld zu sichern, zu verbessern und auszubauen. Die Grünflächen sollen mit dazu beitragen, die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Leitvorstellungen für die Bauleitplanung umzusetzen: durch ihre Darstellung soll eine auch gegenüber künftigen Generationen in Einklang stehende städtebauliche Entwicklung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell

erhalten und entwickelt werden. Zudem sollen Grünflächen auch zu einer Stärkung der Identifikation mit dem Wohnort beitragen.

Die dargestellten Grünflächen sollen allgemein der Naherholung der Bevölkerung, der Auflockerung der Bebauung, der Gliederung des Stadtgebietes und der Verbesserung des Kleinklimas der Stadt dienen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist es dabei nicht ausschlaggebend, ob es sich um private oder öffentliche Grünflächen handelt. Aus diesem Grund macht der Flächennutzungsplan an dieser Stelle keine Unterscheidung. Diese bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

### 8.3 Darstellung von Grünflächen

Schutzgebietsflächen im Sinne des Naturschutzrechtes oder ökologische Ausgleichsflächen werden als Grünflächen mit einer Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen.

Grünflächen werden – soweit dies zweckmäßig ist – mit einer konkreten Nutzung dargestellt. Diese Zweckbestimmung dient der Sicherung und Entwicklung von Standorten, insbesondere in Hinblick auf die verbindliche Bauleitplanung und einer späteren Realisierung. Die Darstellung erfolgt als Fläche, der ein entsprechendes Symbol zugeordnet wird. Bauliche Anlagen, die den in den Grünflächen bezeichneten Zweck erfüllen, werden nicht gesondert dargestellt, da es auch die Entwicklungsmöglichkeiten am Standort unnötigerweise einschränken könnte.

Als Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden dargestellt:

- Dauerkleingärten
- Freizeit und Erholung
- Friedhöfe
- Parkanlagen
- Spielplätze
- Sportplätze
- Straßenbegleitgrün

- Zelt- und Campingplätze

### 8.3.1 Dauerkleingärten

In Neustadt in Holstein gibt es vier Anlagen für Dauerkleingärten, die sich über eine Fläche von rund 11,7 ha erstrecken. Rund 9 ha der Flächen sind im städtischen Besitz.

Kleingärten haben eine große Bedeutung für die Nutzung des Freiraums, sowohl in sozialer als auch in städtebaulicher und ökologischer Hinsicht. Dabei hat sich die Funktion der Kleingärten in den vergangenen Jahrzehnten grundlegend gewandelt. Neben dem ursprünglichen wirtschaftlichen Nutzen ist die Freizeitnutzung der Kleingärten deutlich in den Vordergrund getreten. Kleingärten sind private Freiräume für die Bewohnenden der bebauten Innenstadt sowie der Quartiere, die überwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt sind. Sie schaffen einen Ausgleich zum Berufsleben und sind für Kinder ein Ort des Spielens und Lernens. Zudem sind Kleingärten unter Berücksichtigung der Verschiebung der Altersstruktur auch weiterhin beliebte Freizeiträume für ältere Menschen. Daher soll der Entwicklung der Kleingärten zu Naherholungs- und Freizeitbereichen auch dadurch Rechnung getragen werden, dass Kleingartenanlagen soweit wie möglich in das System der Naherholungs- und Grünanlagen eingebunden werden.

Bei der Beurteilung des zukünftigen Flächenbedarfs für Dauerkleingärten sind zwei Entwicklungen gegenüber zu stellen. Zum einen nimmt die Freizeit bzw. Lebensfreizeit der Menschen weiterhin zu. Dies ist beispielsweise durch die Verkürzung der Lebensarbeitszeit, durch Erwerbslosigkeit und Verschiebung der Altersstruktur zu begründen. Im Kontext des demografischen Wandels wird die Zahl älterer Menschen steigen. Gleichzeitig steigt auch die Lebenserwartung, mit einem Gesundheitszustand, der länger die Möglichkeit körperlicher Betätigung erlaubt. Dies spricht für Erhalt und/oder Ausbau der Dauerkleingärten in Neustadt.

Zum anderen wird die Bevölkerung in Neustadt nicht weiter wachsen, sondern über die folgenden 15 Jahre weitestgehend unverändert bleiben. Die Bevölkerungsstruktur und auch die Wohnstruktur wird sich dabei jedoch verändern (siehe *Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf*). So führen die fortschreitenden Singularisierung zu steigenden Wohnungsgrößen und der Neubau von Einfamilien- oder Doppelhäusern zu mehr privaten Gärten. Beide Entwicklungen bedingen einen abnehmenden Bedarf an Dauerkleingärten. Ergänzend dazu sind die hohe Empfindlichkeit der Außenbereiche im Hinblick auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie der Bedarf der Land- und Forstwirtschaft und der Jägerei an offenen Landschaftsräumen zu nennen. Daraus ergibt sich ein restriktiver Umgang mit Flächenausweisungen für Dauerkleingärten.

Als Ergebnis der unterschiedlichen Betrachtungen werden im Flächennutzungsplan weiterhin die bestehenden rund 11,7 ha Kleingartenflächen dargestellt. Ein Ausbau der Flächen soll jedoch nicht verfolgt werden. Als ergänzender Grund dafür können auch die vielen Freizeitmöglichkeiten der Tourismusregion Ostholstein, aber auch die sonstigen Grünflächen und Freiräume innerhalb des Neustädter Stadtgebietes genannt werden, die einen angemessenen Ausgleich darstellen.

### 8.3.2 Freizeit und Erholung

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung werden die Swinggolf-Anlage zwischen Neustadt und Pelzerhaken und die Adventuregolf-Anlage in Rettin dargestellt. Beide Grünflächen sollen sich in ihrer Funktion von der teilweise anliegenden offenen Landschaft abgrenzen. Zudem sollen die Standorte entsprechend gesichert werden. Darüber hinaus wurden verschiedene größere Grünflächen im Stadtgebiet bspw. die Ortsrandeinfassungen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung und Parkanlage dargestellt.

### 8.3.3 Friedhöfe

Der Flächennutzungsplan stellt die Friedhöfe im Stadtgebiet in ihrem Bestand dar. Insgesamt werden vier Friedhöfe dargestellt, von

denen zwei ebenfalls mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt werden. Es gibt folgende Friedhöfe im Stadtgebiet:

- Ehrenfriedhof Cap Arcona (Denkmal)
- Evangelischer Nord- und Südfriedhof und jüdischer Friedhof (rund 6,8 ha)
- Friedhof am Parkweg (Parkanlage mit Gedenkstätte)
- Hochtorfriedhof (Parkanlage mit einzelnen historischen Gräbern)

Bei einem angenommenen Bedarf von 4,5 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche je Einwohnenden<sup>69</sup> liegt die benötigte Friedhofsfläche in Neustadt bei rund 6,8 ha. Dementsprechend entspricht der Bestand dem Bedarf. Dabei ist zu ergänzen, dass aufgrund geänderter Bestattungskultur sowie deren Rechtslage grundsätzlich von einem geringeren Bedarf auszugehen ist.

### 8.3.4 Parkanlagen

Aufgrund der Lage Neustadts innerhalb der attraktiven Natur- und Kulturlandschaften Ostholsteins gibt es keine typischen größeren Parkanlagen im Stadtgebiet. Kleinere Grünflächen, die vorwiegend der Verschönerung und der Erholung dienen, werden u.a. im Flächennutzungsplan als Parkanlagen dargestellt, dazu zählen unter anderem:

- Lienaupark
- Friedhof am Parkweg
- Hochtorfriedhof
- Grünfläche des ehemaligen Erika-Bads

Neben diesen Flächen werden auch die attraktiven Promenadenflächen entlang der Ostsee als Parkanlagen dargestellt. Innerhalb der Wohngebiete gibt es wiederholt kleinere „Grüninseln“, die auch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt sind. Diese Flächen sind für die einzelnen Quartiere prägende Grünflächen.

### 8.3.5 Spielplätze

Insgesamt unterhält die Stadt Neustadt in Holstein 22 Spiel- und Bolzplätze, acht Streetball-Anlagen sowie eine Skater-Anlage.

Es werden im Flächennutzungsplan keine Spielplätze gesondert dargestellt. Alle vorhandenen Spielplätze lassen sich einem Wohngebiet zu- bzw. unterordnen oder sind Teil einer zusammenhängenden größeren Grünfläche mit vielen verschiedenen Zweckbestimmungen.

### 8.3.6 Sportplätze

Sportanlagen in Verbindung mit Grünflächen werden im Flächennutzungsplan einschließlich der dazugehörigen Gebäude wie beispielsweise Umkleidekabinen als Grünflächen mit der Zweckbindung Sportplatz dargestellt.

Als größere zusammenhängende Sportanlage wird das Gogenkrog-Gelände samt Halle, Schützenplatz, Schießstand, Sportplätze und Skater-Anlage mit einer Fläche von rund 6 ha dargestellt.

Zudem wird der Bereich des ehemaligen Erika-Bads mit dem Tennisverein „Grün Weiß Neustadt in Holstein“ als Sportanlage dargestellt.

Weitere Sportstätten befinden sich auf den Flächen der Schulen, die als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind oder auf Sondergebietsflächen, beispielsweise dem Gelände der Bundesmarine (SO Bund).

### 8.3.7 Straßenbegleitgrün

Aufgrund der „Grobkörnigkeit“ des Flächennutzungsplanes wird auf die Darstellung von Straßenbegleitgrün weitestgehend verzichtet. Nur in den Bereichen, in denen sehr große und überwiegende entsprechende Flächen vorhanden sind wird diese besondere Zweckbestimmung getroffen. Dazu zählen u.a. die Flächen innerhalb der Auf- und Abfahrtschleifen zur Bundesautobahn 1 im Norden des Stadtgebietes.

### 8.3.8 Zelt- und Campingplatz

Zeltplätze sind gegenüber Campingplätzen, Wochenendplätzen, Wochenendhausgebieten oder Ferienhausgebieten Grünflächen und keine Baugebiete. Die Bezeichnung Zelt- und Campingplatz kann aus diesem Grund irreführend sein. Dabei soll mit dieser Beschreibung der Zweckbestimmung grund-

<sup>69</sup> vgl. Müller-Ibold 1996: S. 182

sätzlich ein Aspekt verdeutlicht werden; Zeltplätze sind nicht ausschließlich für Zelte vorgesehen. Die eigentliche Definition ergibt sich vor folgendem Hintergrund:

Zeltplätze werden im Allgemeinen nur während der warmen Monate genutzt und dienen dem vorübergehenden Aufstellen von Zelten und/oder dem zeitweiligen Abstellen von mobilen Wohnmöglichkeiten. Um dies zu verdeutlichen wird die Zweckbestimmung Zeltplatz um den Zusatz Campingplatz ergänzt. Das bedeutet, dass nicht die Art der mobilen Beherbergung ausschlaggebend ist, sondern die Aufstell- bzw. Verweildauer.

Als Zelt- und Campingplatz wird der Campingplatz an der Düne in Rettin mit einer Fläche von rund 4 ha dargestellt. Der ursprüngliche Campingplatz liegt innerhalb des FFH-Gebietes Rettiner Wiesen. Ziel der Flächennutzungsplandarstellung soll langfristig eine Umgestaltung der Fläche sein, um den Zustand des Gebietes entsprechend der Schutzziele zu verbessern.

#### **8.3.9 Grünflächen ohne besonderer Zweckbestimmung**

Grünflächen die ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt werden, erfüllen im Regelfall mehrere Funktionen. Dies kann unter anderem daran liegen, dass diese Flächen einen besonders großen Verbund zusammengehöriger Grünflächen darstellen. Der Flächennutzungsplan sichert an dieser Stelle die grundsätzliche Verortung und Ausdehnung der Flächen. Solche Grünflächen sind u.a. auch häufig als Schutzgebiete (z.B. FFH) ausgewiesen.

## 9. Wasserflächen

Im Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB Wasserflächen und Häfen dargestellt werden. Zu den Wasserflächen zählen Flüsse, Seen und Teiche, die natürlichen und künstlichen Wasserstraßen sowie die künstlichen Oberflächengewässer wie beispielsweise Gräben und Kiesgruben. Als bedeutende Landschaftselemente und gleichzeitig als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben Wasserflächen neben ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion auch eine Bedeutung als Erholungsraum für den Menschen.

Für alle vorhandenen Oberflächengewässer gelten wasserrechtliche Vorschriften. Veränderungen durch Aus-, Um- und/oder Neubau der Wasserflächen können daher nicht allein über Bauleitpläne der Stadt Neustadt in Holstein geplant werden, sondern erfordern eine Planfeststellung bzw. Plangenehmigung durch die zuständigen Wasserbehörden.

### 9.1 Ausgangssituation

Für Neustadt in Holstein als Küsten- bzw. Hafenstadt ist die bedeutendste und zweitgrößte Wasserfläche mit rund 50 ha der Ostseehafen, der sich aus Sportboot-/Yacht-, Gewerbe-, Seepolizei-, und Gewerbehäfen zusammensetzt. Die größte Wasserfläche innerhalb des Stadtgebietes stellt das Neustädter Binnenwasser mit rund 109 ha dar. Fließgewässer, wie die Kremper Au im Norden des Stadtgebietes, aber auch kleinere Zuflüsse bilden wichtige Biotopverbundstrukturen.

Die überwiegende Zuständigkeit für die Oberflächengewässer innerhalb des Stadtgebietes liegt beim Wasser- und Bodenverband Neustädter Binnenwasser. Davon ausgenommen ist unter anderem der Neustädter Hafen, der als Bundeswasserstraße der Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck unterliegt.

### 9.2 Darstellung von Wasserflächen

Der Flächennutzungsplan stellt alle größeren Wasserflächen entsprechend dem Bestand dar. Daher sind die Darstellungen von Wasserflächen im Wesentlichen zugleich im Sinne

der Fachplanungen Wasserwirtschaft gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.

Als eigenständige Flächen werden der Neustädter Hafen, das Binnenwasser, die Kremper Au sowie verschiedene Stillgewässer innerhalb Landwirtschaftlicher Flächen oder innerhalb von Schutzgebieten dargestellt. Wasserflächen, die Teil einer Grünfläche sind, werden nicht gesondert dargestellt. Auch kleinere Fließgewässer werden ebenfalls aufgrund des Maßstabs und der Körnigkeit des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt.

#### *Hinweise zu Wasserflächen*

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Bei weiteren Planungen sind Planungen die satzungsgemäß vorgegebenen Abstände zu den Verbandsgewässern des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser einzuhalten.

## 10. Flächen für die Landwirtschaft

Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Nach § 201 BauGB bezeichnet Landwirtschaft insbesondere den Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, den Erwerbsobstbau, den Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

### 10.1 Ausgangssituation

Die durchschnittliche Betriebsgröße der landwirtschaftlichen Betriebe in Schleswig-Holstein betrug im Jahr 2010 rund 70 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 56 ha sind schleswig-holsteinische Betriebe demnach überdurchschnittlich groß. Dabei geht aus den Daten des statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein zur Landwirtschaft hervor, dass die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe stetig abgenommen, die Größe der Betriebe entsprechend zugenommen hat. Dieser Wandel erfolgte aus wirtschaftlichen Gründen. Größere Flächen sind effektiver zu bewirtschaften.

Rund zwei Drittel der Betriebe werden im Haupterwerb bewirtschaftet. Die durchschnittliche landwirtschaftlich genutzte Fläche dieser Betriebe beträgt 85 ha und liegt somit ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 60 ha. Die Nebenerwerbsbetriebe bewirtschafteten durchschnittlich 30 ha.<sup>70</sup>

In Neustadt in Holstein beträgt der Anteil der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Stadtgebietes rund 45 %, das entspricht rund 888 ha.<sup>71</sup> Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt mit 100 – 200 ha noch über dem schleswig-holsteinischen Durchschnitt. Vorwiegend

werden Ackerbaubetriebe, teilweise auch Futterbaubetriebe unterhalten. Mit mehr als 45 % wird überwiegend Weizen erzeugt, darauf folgt Raps mit bis zu 30 %. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werden unter anderem als Dauergrünland (weniger als 15 %), zur Maiserzeugung (unter 5 %) und zur Pferdehaltung (unter 5 %) genutzt.<sup>72</sup>

### 10.2 Ziele

Mit der Flächenbewirtschaftung trägt die Landwirtschaft in Neustadt wesentlich zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft sowie zur Freiraumsicherung bei. Die so geschaffene und gepflegte regionaltypische Kulturlandschaft ist zugleich ein wichtiges touristisches Potenzial. Diese Funktionen sollen erhalten und in ökologisch wertvollen Bereichen durch geeignete Maßnahmen unterstützt werden. Zudem leistet die Landwirtschaft einen großen Beitrag zur regionalen Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen Nahrungsmitteln. Neben dem Flächenaspekt sind die Betriebsstandorte von besonderer Bedeutung für die landwirtschaftlichen Belange.

Als flächenintensive Nutzungsform der Landschaft steht die Landwirtschaft in Konkurrenz zu anderen Freiraumnutzungen. Die Freiräume, insbesondere im östlichen Stadtgebiet sind regionalplanerisch zum langfristigen Schutz und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum und Siedlungsentwicklung weitgehend als „Regionale Grünzüge“ ausgewiesen. Die regionalen Grünzüge dienen als großräumige zusammenhängende Freiflächen

- dem Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen,
- der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten,
- der Land- und Forstwirtschaft

<sup>70</sup> vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2011

<sup>71</sup> vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014: S. 32

<sup>72</sup> vgl. Atlas Agrarstatistik 2016



- dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes und
- der Freiraumerholung.<sup>73</sup>

Die landwirtschaftliche Produktion ist demnach in diesen Bereichen nicht vorrangiges Ziel der Flächennutzung. Sie soll jedoch durch die Bewirtschaftung der Flächen zu den übergeordneten Zielen beitragen. Daher ist die Sicherung geeigneter landwirtschaftlicher Nutzflächen Hauptziel der Flächennutzungsplandarstellungen.

### 10.3 Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan werden insgesamt rund 777 ha Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, das entspricht rund 39 % der Gemeindefläche. Die Abweichung gegenüber der einleitend beschriebenen Realnutzung lässt sich dadurch erklären, dass landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb von Schutzgebieten als Grünflächen oder Flächen die befischt werden als Wasserflächen dargestellt werden. Gegenüber den Darstellungen des bisher gültigen Flächennutzungsplans und seinen Änderungen tritt die größte Abweichung im Bereich des nördlichen Lübischen Mühlenbergs auf. Hier wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, um neue Wohnbauflächen zu schaffen. Sonstige kleinere Veränderungen lassen sich im Bereich von Ortsarrondierungen feststellen, beispielsweise in Rettin. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass seit 1974 zahlreiche Umwandlungen von landwirtschaftlicher Fläche in Wald stattfanden, ohne dass dies durch Änderungen des Flächennutzungsplans nachvollzogen wurde. Diese zusätzlichen neuen Waldflächen werden in den Flächennutzungsplan übernommen, um den Bestand entsprechend darzustellen.

#### *Hinweise zu landwirtschaftlichen Flächen:*

Bei der Konkretisierung von Vorhaben im Umfeld aktiver landwirtschaftlicher Betriebe

mit Tierhaltung ist zurzeit der gemeinsame Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2009 - V61 - 571.490.101/IV 64-573.1 - (Fundstelle: Amtsblatt Schleswig-Holstein 2009, S. 1006) für die Beurteilung und Abstandsermittlung zu Grunde zu legen. Danach ist ein entgeltliches GIRL Gutachten zu erstellen, welches die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse überprüft und sicherstellt und dabei die Vorbelastungen aller Betriebe im Umkreis von ca. 600 m, die technischen Ausrüstungen und vorherrschenden Windrichtungen berücksichtigt.

<sup>73</sup> vgl. Regionalplan für den Planungsraum II 2004: S. 38f

## 11. Flächen für Wald

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen für Wald dargestellt werden. Wald, im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz), ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Planungsrechtlich können gemäß der Definition des Bundeswaldgesetzes Waldflächen auch dann dargestellt werden, wenn damit übergeordnete städtebauliche Zwecke wie Naherholung oder Klimaregulierung erfüllt werden. Dementsprechend dient Wald nicht allein der Forstwirtschaft.

Gemäß § 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz) sind in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die nur mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind, Baumschulen, Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen, Schnellwuchsplantagen sowie zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen und mit Waldgehölzen bestandene Friedhöfe, ausgenommen Friedhöfe, auf denen die Waldfunktionen erhalten bleiben keine Waldflächen.

### 11.1 Ausgangssituation

Rund 11 % (173.000 ha) der schleswig-holsteinischen Landesfläche sind von Wald bedeckt. Schleswig-Holstein ist damit das waldärmste Flächenland in der Bundesrepublik. Auf jeden Bewohnenden des Landes entfallen rund 600 m<sup>2</sup> Wald, auf Bundesebene sind es rund 1.400 m<sup>2</sup>. Der Waldanteil im Kreis Ostholstein beträgt 10,2 % (14.200 ha) und liegt damit geringfügig unter dem Landesdurchschnitt.<sup>74</sup> Das Stadtgebiet Neustadts

ist mit rund 55 ha Waldflächen bedeckt, das entspricht in etwa 3 % der Gemeindefläche.<sup>75</sup> Auf jeden Bewohnenden Neustadts entfallen rund 37 m<sup>2</sup> Wald. Der Waldanteil innerhalb des Gemeindegebietes stellt sich somit als vergleichsweise sehr gering dar. Der Wald in Neustadt besteht fast ausschließlich aus Laubwald.

Der geringe Waldanteil lässt sich unter anderem durch die ertragreichen Böden und die damit verbundene landwirtschaftliche Nutzung begründen. Historisch betrachtet begann die Rodung großer Waldflächen mit der intensiveren landwirtschaftlichen Nutzung, dem Schiffsbau, der Schälung der Eichenrinde durch Gerber, die Verwendung des Holzes als Energieträger für den Hausbrand, die Ziegelbrennerei und dem weiteren Anstieg des Holzkohlebedarfes im Zuge der Industrialisierung. Ende des 18. Jahrhunderts konnte durch eine geregelte Forstwirtschaft ein weiterer größerer Rückgang der Waldanteile verhindert werden.

Die größten zusammenhängenden Waldstücke bzw. Wälder in Neustadt sind die Burg mit rund 11,5 ha, das Kaisergehölz mit rund 6 ha und der Schaarwald mit rund 5,4 ha.

Gegenwärtig werden die Wälder in Neustadt überwiegend als Erholungsraum oder als Schutz-/Naturwald genutzt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung findet teilweise statt.

### 11.2 Ziele

Gemäß dem Landesentwicklungsplan soll der Waldanteil weiterhin erhöht werden.<sup>76</sup> Der Wald soll so erhalten, bewirtschaftet, gestaltet und gemehrt werden, dass er zum nachhaltigen Arten- und Biotopschutz beiträgt und seine Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen nachhaltig erfüllen kann. Insbesondere in den stadtnahen oder integrierten Wäldern soll die Wohlfahrtswirkungen gesichert und im besonderen Maße die Erholung der Bevölkerung ermöglicht werden.

<sup>74</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014: S. 10

<sup>75</sup> Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2014: S. 32

<sup>76</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: S. 96

Aufgrund der Bedeutung des Waldes für die Menschen und den Naturhaushalt trägt die Vergrößerung der Waldfläche zum Schutz des Klimas, zur Reinhaltung der Luft und des Wassers, zum Schutz des Bodens vor Erosionen, für die Erholung und das Naturerleben sowie zur Verbesserung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen bei. Der Erhalt von Waldflächen ist die Grundvoraussetzung für die dauerhafte Sicherung der Waldfunktionen, weshalb Eingriffe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind. Insbesondere in Hinblick auf die geringen Waldflächenanteile in Neustadt kommt dem Wald erhebliche Bedeutung zu. Dabei können alle Forst-Biototypen wichtige Funktionen für den Arten- und Biotopschutz übernehmen. So leisten diese unter anderem einen wichtigen Beitrag zur Grundwasser-Neubildung.

Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes werden folgende Ziele für die forstliche Bewirtschaftung aufgestellt:

- Ausweitung bzw. Erweiterung der Wälder ohne forstwirtschaftliche Nutzung,
- langfristige Herstellung von reich strukturierten Mischwäldern,
- Herstellung vielfältiger Waldränder aus heimischen Baum- und Straucharten,
- Schutz und Rückbau vor bzw. von Kleinstrukturen in den Wäldern (Entwässerungen/Gräben, Tümpel/Weiher, Wälle und Knicks).

### 11.3 Darstellung von Flächen für Wald

Im Flächennutzungsplan werden rund 66 ha (3,2 %) Waldflächen dargestellt. Damit soll das zuvor beschriebene Ziel umgesetzt werden, den Waldanteil zu erhöhen. Bei den dargestellten Waldflächen handelt es sich jedoch ausschließlich um eine Bestandssicherung und keine Neuausweisungen oder Walderweiterungen.

*Hinweise zu Waldflächen:*

Im Bereich Holmhof sind entlang der Bahnflächen Waldflächen dargestellt. Die Bahnnut-

zung und -betriebssicherheit hat hier Vorrang und das Technische Regelwerk der Bahn bei der Nutzungsausübung muss beachtet und eingehalten werden.

## V. KENNZEICHNUNGEN

Nach § 5 Abs. 3 BauGB sollen folgende Flächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind (z. B. Erdbebengebiete);
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien vorgesehen sind;
- für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sollen auch Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, gekennzeichnet werden.

Im Gegensatz zu den im § 5 Abs. 2 BauGB genannten Darstellungsmöglichkeiten entzieht sich die Kennzeichnung weitestgehend dem planerischen Willen der Gemeinde. Nicht die Planungsabsicht der Gemeinde, mit welcher Nutzungsart bestimmte Gemeindeflächen belegt werden sollen, ist Regelungsgegenstand der Kennzeichnung, sondern die Erfüllung einer Hinweisfunktion, dass bei der Nutzung der Grundstücke (oder benachbarten Grundstücke) die besondere Beschaffenheit der gekennzeichneten Flächen zu berücksichtigen ist. Die Kennzeichnung soll dabei zum einen dem Schutz zukünftiger Nutzender dienen, indem sie auf mögliche Gefährdungen oder Nutzungseinschränkungen und somit auf die Erforderlichkeit entsprechender Vorkehrungen hinweist. Zum anderen richtet sich ihre Hinweisfunktion an die Genehmigungsbehörden und die Träger öffentlicher Belange, die Kennzeichnung bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben entsprechend zu berücksichtigen haben. Kennzeichnungen übernehmen eine „Warnfunktion“. Somit kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Im Einzelfall kön-

nen jedoch auch solche Flächen als Bauflächen dargestellt, die aufgrund ihrer spezifischen Lage nur unter großem Aufwand einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Unmittelbare rechtliche Wirkungen gehen von einer Kennzeichnung nicht aus.

Kennzeichnungspflichtige Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien vorgesehen sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) sowie Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, (§ 5 Abs. 3 Nr. 1) kommen im Neustädter Gemeindegebiet nicht vor, so dass keine entsprechenden Kennzeichnungen im Flächennutzungsplan erforderlich sind.

### 1. Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, gekennzeichnet werden, wenn deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zweck dieser Kennzeichnung ist die zuvor beschriebene „Warnfunktion“ für weitere Planungen, insbesondere die verbindliche Bauleitplanung.

Kennzeichnungspflichtige Flächen sind solche, für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist sowie sonstige, insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen. Dazu zählen beispielsweise Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, deren Belastung über die Nahrungskette für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen kann. Zudem kann die Belastung der Umwelt ebenfalls für Tiere und Pflanzen erheblich sein. Über diese Kennzeichnungspflicht hinaus sollte eine Kennzeichnung bei allen Flächen erfolgen, die eventuell auch erst zu einem späteren Zeitpunkt, also bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes für eine bauliche Nutzung in Betracht kommen. Zudem sollte die Kennzeichnung auch erfolgen, wenn die Bo-

denbelastung der Gesamtnutzung eines Gebietes nicht entgegensteht, in diesem Gebiet aber auch Nutzungen mit erhöhtem Schutzbedürfnis denkbar sind.

Rechtgrundlage – soweit die Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln – ist unter anderem das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) sowie ergänzende landesrechtliche Regelungen. Das Bundesrecht bestimmt oder konkretisiert Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind nicht begrifflich. Zu ihnen zählen jedoch mindestens die sogenannten

- Verdachtsflächen in Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG) sowie
- Altlastverdachtsflächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

### 1.1 Kennzeichnung von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Im Flächennutzungsplan sollen nur solche Flächen gekennzeichnet werden, für die der Bodenbelastungsverdacht abschließend geklärt ist. Konkret geschieht dies, indem bekannten Anhaltspunkten für eine Bodenbelastung durch Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nachgegangen wird. Ergeben sich daraus weitere Hinweise auf das Vorliegen einer Bodenbelastung oder Altlast ist die Fläche entsprechend zu kennzeichnen. Diese Kennzeichnung setzt eine weitreichende Einzelfallprüfung der im Stadtgebiet ermittelten Flächen mit industriellen und gewerblichen Altstandorten sowie Altablagerungen voraus. Eine solche Einzelfallprüfung wird regelmäßig auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt, soweit Anhaltspunkte für mögliche Bodenbelastungen erfasst sind. Aus diesem Grund wird auf die Kennzeichnung von Einzelflächen als Altlastenflächen im Flächennutzungsplan verzichtet.

Standorte, auf denen gesundheitsgefährdende Stoffe nur zu vermuten sind, sogenannte Altlastenverdachtsstandorte, können möglicherweise Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen bedeuten oder sind in ihrer eigenen Nutzung eingeschränkt. Diese lassen allerdings keine Rückschlüsse auf eine tatsächliche Gefährdung zu. Bei konkreten Planungs- oder Bauvorhaben im Bereich von Altlastenverdachtsflächen sind in den nachgeordneten Planverfahren detaillierte Informationen über Art, Gefährdungspotenzial und möglichen Restriktionen bezüglich der Nutzbarkeit bei der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde einzuholen und möglicherweise erforderliche Maßnahmen mit dieser abzustimmen.

Im Folgenden werden Altablagerungen beschrieben. Dies sind Flächen die beispielsweise als Mülldeponien genutzt wurden:

- Am Binnenwasser (Schulwald)
- Am Holm Nord
- Am Holm Mitte
- Landeskrankenhaus
- Galgenberg
- Am Binnenwasser, Am Gogenkrog
- Am Holm Süd
- Holmer Weg
- Passatweg
- Holmhof Spülfeld
- Zur schönen Aussicht
- Ancora Werft

Im Folgenden werden Altstandorte aufgeführt, d.h. Grundstücke auf denen altlastrelevantes Gewerbe betrieben wurde, für die der Altlastverdacht nicht vollständig ausgeräumt werden konnte:

- Am Binnenwasser, nördlich der Straße Haakengraben
- Am Binnenwasser, im Bereich der Straße Am Brunnen
- Am Hafen, nördliche Hafenwestseite
- Am Holm Nord
- Am Holm Süd
- Am Markt, im Bereich der Burgstraße
- An der Wiek, nördlicher Bereich
- Auf dem Wieksberg, östlicher Bereich

- Entlang der Straße Auf der Pelzerwiese
- Bahnhofstraße, im Bereich der Reiferbahn
- Nördlich der Brückstraße
- Brückstraße, im Bereich der Königstraße
- Burgstraße, im mittleren Bereich
- Burgstraße, im Bereich am Markt
- Drosselstieg, im mittleren Bereich
- Eutiner Straße, im Bereich Priesterkoppel
- Eutiner Straße, im Bereich Sierksdorfer Straße
- Galgenberg, im Bereich Lienastraße
- Grabenstraße, im Bereich Reiferbahn
- Grabenstraße Mitte
- Grasweg 26, gegenüber Friedhof
- Hochtorsstraße, im Bereich Hören
- Hochtorsstraße, im Bereich Grabenstraße
- Kirchhofsallee, im Bereich der Feuerwehr
- Klosterstraße zwischen Klosterhof und Rosenstraße
- Kremper Straße, im Bereich Reiferstraße
- Kremper Straße, im Bereich Vor dem Kremper Tor
- Lienastraße, im Bereich Am Gogenkrog
- Oldenburger Straße West, südliche Straßenseite
- Oldenburger Straße, im Bereich gegenüber Windmühlenberg
- Oldenburger Straße Mitte, südliche Straßenseite
- Reiferbahn, im Bereich Priesterkoppel
- Reiferstraße, im Bereich Grabenstraße
- Reiferstraße Mitte, südliche Straßenseite
- Rosengarten, gegenüber Hochtorfriedhof
- Rosengarten, im Bereich Am Marienhof
- Rosengarten, im Bereich Kirchhofsallee
- Rosenstraße, östliche Seite
- Sandberger Weg, im Bereich Mecklenburger Straße
- Schiffbrücke 2, zwischen Fischerstraße und Grüner Gang
- Schwarzer Weg, im Bereich Parkweg
- Sierksdorfer Nord
- Sierksdorfer Straße, nördlich Holmer Weg
- Teufelsberg, zwischen Bei der Friedenseiche und Spreenstieg
- Untere Querstraße, im Bereich des Parkplatzes
- Vor dem Brücktor
- Vor dem Kremper Tor, im Bereich Am Binnenwasser
- Waschgrabenallee, im Bereich Hochtorfriedhof
- Waschgrabenallee, im Bereich Bei der Friedenseiche
- Werftstraße Süd
- Wieksbergstraße, im Bereich des Bahnhofes
- Windmühlenberg, im Bereich Mühlenblick
- Ziegeleiweg, zwischen Ahornweg und Sudetenweg
- Ziegelhof, im Bereich Am Binnenwasser
- Ziegelhof, im Bereich Rosenstraße, nördliche Straßenseite

Im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind die Altlasten und Altlastverdachtsflächen zu markieren und die notwendigen Untersuchungen durchzuführen (s. Altlastenerlass v. 11.06.2015). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich Kontaminationen über die eingetragenen Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen auch auf weitere benachbarte Grundstücke ausdehnen können. Eine Folge könnte z.B. sein, dass die für die vorgesehene Bebauung notwendige Grundwasserabsenkung nicht zugelassen werden würde. Zudem ist sicherzustellen, dass der Vollzug des Bebauungsplanes Maßnahmen von Fachbehörden (z.B. Sanierung schädlicher Bodenveränderungen zum Schutz des Grundwassers) nicht beeinträchtigt.



## VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind als nachrichtliche Übernahmen. Sind derartige Festsetzungen erst in Aussicht genommen, so sind sie im Flächennutzungsplan zu vermerken. Mit der Aufnahme der nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke in den Flächennutzungsplan wird dessen Aufgabe, für das gesamte Gemeindegebiet die Flächennutzung darzustellen, über seinen eigentlichen Regelungsinhalt hinaus umfassend erfüllt. Die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke sollen Hinweise geben auf Fachplanungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beitragen. Zu den Planungen im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB zählen insbesondere solche, die aufgrund von Fachplanungsgesetzen erfolgen (beispielsweise Bundesfernstraßengesetz, Landesstraßengesetz, Bundeswasserstraßengesetz, Berggesetz). Nutzungsregelungen können nach dem Natur- und Landschaftsschutzrecht, dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz und dergleichen darüber hinausgehen. Planungen und sonstige Nutzungsregelungen gelten als festgesetzt, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind. Dazu gehören dementsprechend nicht Planungen mit Innenwirkung, auch nicht einzelne Genehmigungen, Erlaubnisse und dergleichen. Ebenfalls nicht dazu gehören Planungen und Nutzungsregelungen nach dem Baugesetzbuch selbst, wie beispielsweise Umlegungsgebiete, Sanierungsgebiete oder Entwicklungsbereiche. Denn die nachrichtliche Übernahme bedeutet die Kenntlichmachung als „Fremdplanung“.

Die nachrichtlich übernommenen Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen sind nicht Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Willens der Stadt Neustadt in Holstein. Sie sind keine gemeindli-

chen Planungsziele und unterliegen daher auch nicht der Genehmigung nach § 6 BauGB. Ihre rechtliche Bedeutung und Durchsetzungsfähigkeit richtet sich vielmehr nach für sie geltenden spezial-gesetzlichen Regelungen. Ergeben sich nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes Änderungen bei nachrichtlich zu übernehmenden Inhalten, so ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Ein formelles Änderungsverfahren im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und eine förmliche Ausfertigung der Berichtigung sind dafür nicht erforderlich.

### 1. Bau- und Bodendenkmale

Im Stadtgebiet sind verschiedene Gebäude und sonstige Bauwerke unter Denkmalschutz gestellt. In Schleswig-Holstein wurde mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes Ende Dezember 2014 die Denkmalliste eingeführt. Die Denkmalliste ist generell offen und wird ständig fortgeschrieben. Durch neue Erkenntnislagen und damit verbundenen aktuellen Objektbewertungen sind Veränderungen in den erfassten Denkmalbeständen möglich (§ 8 DSchG). Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Ebenso bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 (1) DSchG). Im Folgenden findet sich eine Liste der erfassten unbeweglichen Kulturdenkmale:

- Sachgesamtheit Stadtkirche D§ 40770 S
- Stadtkirche D§ 2647 S
- Kirche, Kirchhof D§ 20952 S
- Kirchenstr. 1, Einfriedung D§
- Kirchenstr. 1, Lindenreihe D§
- Kirchenstr. 9, Pastorat D§
- Kirchenstraße 9, Nebengeb. D§
- Kirchenstraße 9, Einfriedung D§
- Am Binnenwasser 4, ehem. Fischerkate D§
- Am Hafen 2, Alter Wasserspeicher D§ 1970

- Am Hafen 4, Horn'scher Speicher D§ 1971
- Am Heisterbusch, Ehrenmal WK I u. II D§
- Am Heisterbusch 14, Wohnhaus D§ 37222
- Am Heisterbusch 43, Mietshaus D§ 37224
- Am Heisterbusch 43-45, Garagengeb. D§ 37226
- Am Heisterbusch 45, Mietshaus D§ 37225
- Am Heisterbusch 71, Mietshaus D§ 37227
- Am Markt 1, Rathaus D§ 2784
- Am Markt 2, Apotheke D§ 1973
- Am Markt 3, Wohnh. U. Nebengeb. D§
- Am Markt 13 D§ 1975
- Am Strande 51:
- Cap-Arcona-Ehrenfriedhof D§ 22785
- Cap-Arcona-Ehrenmal D§ 32156
- Gedenkstein DGB D§ 32157
- Gedenkstein Dr. Dolisek D§ 32158
- Gedenkstein Molls D§ 32159
- Friedhofstore D§ 32160
- Friedhofsmauer D§ 32161
- Pappel- und Weidenhain D§ 32162
- Sachgesamtheit Bahnhof Neustadt D§ 39594 S
- Bahnhofstr. 16, Bahnhofsgebäude D§ 3112 S
- Bahnhofstraße 4, Traufenhaus D§ 1976
- Bahnhofstraße 14, Speichergeb. D§ 31837
- Bahnhofstraße, Schiffsbeladeanlage D§ 39592
- Brückstraße 23, „Kalandhaus“ D§ 1977
- Brückstraße 30, Traufenhaus D§ 1978
- Burgstraße 14, Traufenhaus D§ 1498
- Burgstraße 36, Giebelhaus D§ 1983
- Eutiner Straße 37, Wohnh. U. Nebengeb. D§
- Fischerstr. 23 D§
- Fischerstr. 25, ehem. Zollamt D§ 1145
- Fischerstr. 25, Pfortnerhaus D§ 1166
- Grasweg, jüd. Friedhof D§
- Grüner Gang 7, Traufenhaus D§ 1985
- Grüner Gang 17 D§ 1986
- Grüner Gang 18, Wohnhaus D§ 2030
- Grüner Gang 18, Werkstatt D§ 5233
- Grüner Gang 18, Stall D§ 5234
- Haakengraben 2-4, Museum D§ 1994
- Holmer Weg, Stellwerk „Ns“ D§ 39730 S
- Kremper Str. 1, Ecke Markt D§ 1991
- Kremper Str. 24, Traufenhaus D§ 1992
- Kremper Str. 32, Giebelhaus D§ 1993
- Kremper Tor D§ 2787
- Linaustraße 9, „Linauhaus“ D§ 1996
- Linaustraße 4 D§ 1995
- Linaustraße 12, Amtsgericht D§ 1997
- Oldenburger Straße 2 D§
- Rosengarten 50, Marienhof, Sachges.-h. D§
- Rosengarten 50, Wohnhaus D§ 8886 S
- Rosengarten 50, Kleiner Speicher D§ 8887 S
- Rosengarten 50, Pferdestall D§ 8890 S
- Rosengarten 50, alte Scheune D§ 8888 S
- Rosengarten 50, Kuhstall D§ 8889 S
- Rosengarten 50, neuere Scheune D§ 8889
- Schiffbrücke 15, Traufenhaus D§
- Schiffbrücke 15, Nebengebäude D§
- Schulstraße 2, Grundschule D§ 31972
- Untere Querstraße, Pagodenspeicher D§ 2789
- Untere Querstraße, Hoff'scher Speicher D§ 493
- Untere Querstraße 1, Wohnhaus, Toreinfahrtspf. D§
- Vor dem Brücktor 1/3, Sachges.-h. D§ 32896 S
- Hl.-Geist-Hospital, Wohnhaus D§ 5235 S
- Hl.-Geist-Hospital, Kirche D§ 1990 S
- Hl.-Geist-Hospital, Friedhof D§ 12742 S
- Hl.-Geist-Hospital, Gartenanlagen D§ 12837 S
- Vor dem Brücktor 7 D§ 37387
- Vor dem Brücktor 2 D§ 2003
- ehem. Provinzial-Pflegeanstalt:
- Wiesenhof, Sachgesamtheit D§
- Wiesenhof, zentrale Parkanlage D§
- Wiesenhof, Ehrenmal für Gefallene D§
- Wiesenhof, Gedenkbank mit Tisch D§
- Wiesenhof, Haus 1 D§
- Wiesenhof, Haus 3, ehem. Küchengeb. D§
- Wiesenhof, Haus 6, ehem. Festes Haus D§
- Wiesenhof, Haus 11, ehem. Männeraufn.-haus D§
- Wiesenhof, Haus 23, Rotes Haus D§
- Wiesenhof, Haus 27, Zuckerfabrik D§
- Wiesenhof, Haus 29, ehem. Arztwohnh. D§
- Wiesenhof, Haus 36, Verwaltungsbau D§

- Wiesenhof, Haus 37, Feuerwehrhaus D§
- Wiesenhof, Haus 46, ehem. Frauenaufn.-haus D§
- Wiesenhof, Haus 47, ehem. Arztwohnh. D§
- Zuckerdamm 15, ehem. Arztwohnhaus D§
- Zur schönen Aussicht 1-3, ehem. Personalwohnh. D§
- Zur schönen Aussicht 5-7, ehem. Personalwohnh. D§
- Zur schönen Aussicht 2-4, ehem. Personalwohnh. D§
- Zur schönen Aussicht 6-8, ehem. Personalwohnh. D§
- Parkweg, Anstaltsfriedhof, Kriegsgräber D§
- Wieksbergstr. 6, ehem. Güterschuppen D§
- Ziegelhof 3, Wohnhaus D§
- Pelzer Wiese, Leuchtfeuer D§ 9030
- Leuchtfeuer, Dienstwohngebäude D§ 27253
- Fernmeldeturm, Auf der Pelzer Wiese D§ 38295
- Schaarweg 41, Alte Schule u. Nebengeb. D§
- Timpenbarg 7, Kapelle D§
- Timpembarg 7, Außenanlagen D§
- Hauptstraße 35, Wohnhaus D§

Neben den genannten Baudenkmalen sind auch Bodendenkmale in die Denkmalliste der Stadt eingetragen. Bodendenkmale sind im Allgemeinen kultur- oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit. 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 die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Ver-

pflichteten 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. Teile der überplanten Fläche befinden sich in einem archäologischen Interessengebiet (siehe *Abbildung 24*). Bei diesen Bereichen der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

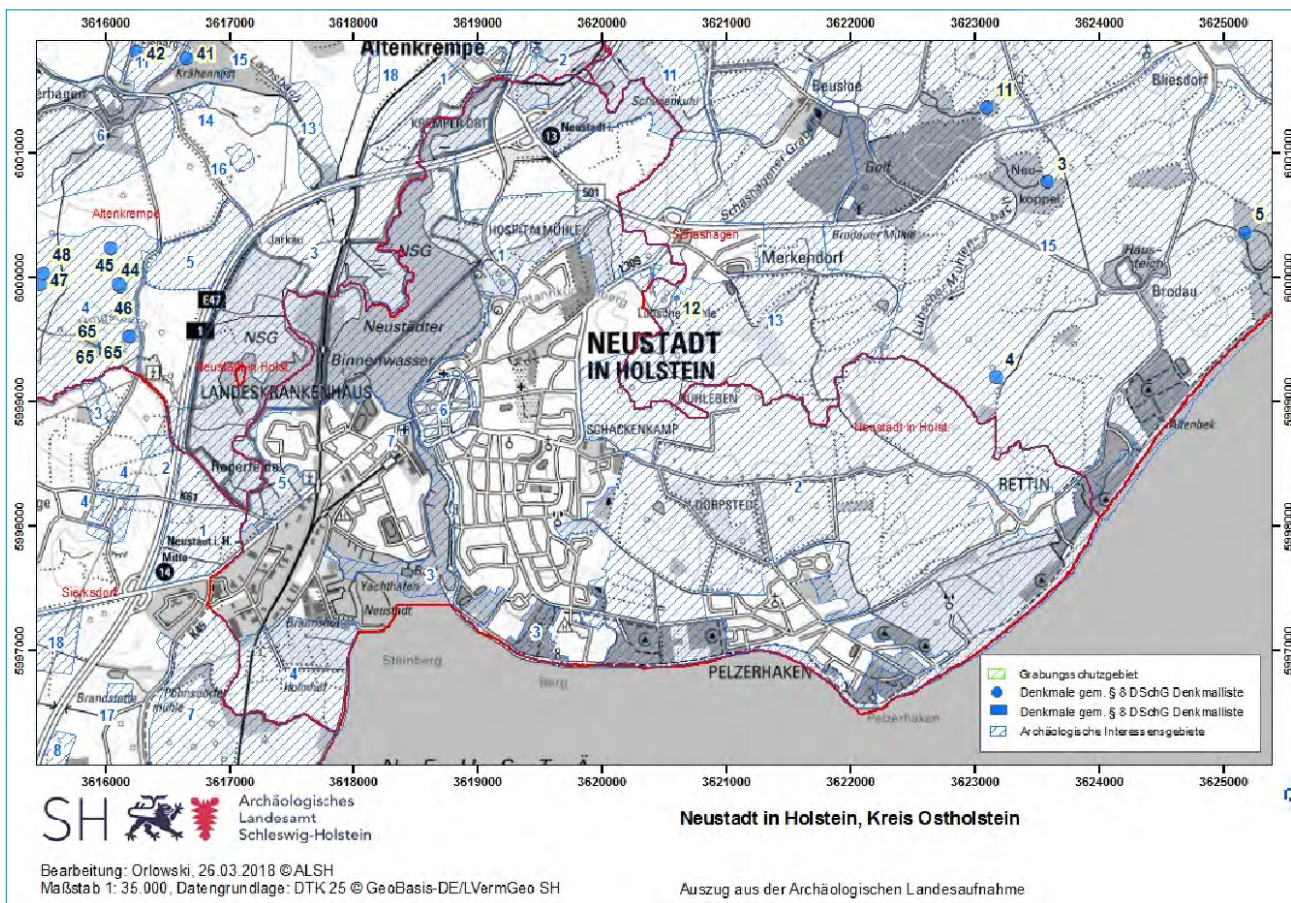


Abbildung 24: Archäologisches Interessengebiet o.M. (Quelle: Archäologisches Landesamt SH)

## 2. Schutzausweisungen und Schutzgebiete

Es bestehen verschiedene Schutzausweisungen für das Stadtgebiet von Neustadt in Holstein. Dazu zählen u.a.:

- Die Kreisverordnung zum Schutze der Bäume vom 24.03.1981. Es besteht ein Verbot für die Beseitigung von Bäumen in Vorgärten mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm in 1,30 m Höhe.
- Die Kreisverordnung über Naturdenkmale vom 22.03.2018. Danach sind folgende Naturdenkmale in Neustadt geschützt: Eine Sumpfyzypresse und drei Platanen in der Gemarkung Neustadt, Flur 23, Flurstück 28/16 (Lienapark).
- Der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 35 Landesnaturschutzgesetz. Bei

Planungen an der Ostseeküste Neustadts ist der Gewässerschutzstreifen nach § 61 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 35 Landesnaturschutzgesetz zu beachten. Der Schutzstreifen beträgt 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie der Ostsee. Bei Steilufern beträgt der Schutzstreifen 150 m landwärts von der oberen Böschungskante des Steilufers.

Innerhalb der Gemeindegrenze Neustadts liegen verschiedene Gebiete mit herausragender Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Besonders hervorzuheben sind die drei dem europäischen Netz „NATURA 2000“ zugehörigen FFH-Gebiete „Strandniederungen südlich Neustadt“ (FFH DE 1930-330), das Naturschutzgebiet „Neustädter Binnenwasser“ (FFH DE 1830-301) und „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ (FFH DE 1931-391), die im Folgenden kurz beschreiben werden:

### 2.1 Strandniederungen südlich Neustadt

Das rund 46 ha umfassende Gebiet liegt auf der westlichen Stadtseite südlich der angrenzenden Siedlungsflächen und erstreckt sich bis zur südlichen Gemeindegrenze. Die Gebietsbezeichnung lautet „1930-330 Strandniederungen südlich Neustadt (FFH-Gebiet)“. Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine kaum erschlossene kleine Küstenniederung mit zwei kleineren, bei Ostseehochwasser überfluteten Niederungen/Lagunen mit vorgelagertem Strand sowie nach Süden sich anschließender Steilküstenbereich. Als Lebensraumtypen geschützt sind die Primärdünen, atlantische Salzwiesen, Lagunen (Strandseen), flache große Meeresarme und -buchten, einjährige Spülsäume, mehrjährige Vegetation der Geröll-, Kies- und Blockstrände sowie die Fels- und Steilküsten mit Vegetation.

Das FFH-Gebiet ist ebenfalls als geschützter Landschaftsbestandteil „Salzwiesen am Holm“ ausgewiesen ist. Neben den Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet ist eine Schutzverordnung des Kreises Ostholstein vom 22.04.1993 mit gesonderten Verbotstatbeständen und Genehmigungserfordernissen zu beachten.

### 2.2 Neustädter Binnenwasser

Das Schutzgebiet umfasst eine Fläche von rund 277 ha und liegt nordwestlich von Neustadt in Holstein. Die Gebietsbezeichnung lautet „1830-301 NSG Neustädter Binnenwasser (FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet)“. Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine flache Brackwasserlagune, deren seicht ansteigende Uferbereiche einen der größten Salzwiesenkomplexe der schleswig-holsteinischen Ostseeküste repräsentieren. Durch die Hafenecke zum Neustädter Hafen tritt in unregelmäßigen Abständen Ostseewasser. Der Salzgehalt des Binnenwassers liegt nur unwesentlich unter dem der Ostsee. Als Lebensraumtypen geschützt sind die Primärdünen, atlantische Salzwiesen, Lagunen (Strandseen), flache große Meeresarme und -buchten, einjährige Spülsäume, mehrjährige Vegetation der Geröll-, Kies- und Blockstrände sowie die Fels- und Steilküsten mit Vege-

tation. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Gebiet auch um ein EU-Vogelschutzgebiet. Geschützte Vogelarten in diesem Gebiet sind der Eisvogel, die Rohrweihe, der Singschwan, der Neuntöter, der Schilfrohrsänger, die Feldlerche, der Wiesenpieper, der Gänsesäger, der Mittelsäger, der Schwarzkehlchen, der Rotschenkel sowie der Kiebitz.

Über den internationalen Schutz hinaus, weist das Gebiet einen nationalen Schutz gemäß § 23 BNatSchG auf, wonach es als Naturschutzgebiete ausgewiesen ist.

### 2.3 Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin

Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 100 ha liegt etwa 5 km östlich von Neustadt in Holstein an der Ostseeküste. Die Gebietsbezeichnung lautet „1931-391 Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin (FFH-Gebiet)“. Die Strandlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin hat sich vor einem Kliff durch Wind und Strömungen gebildet. Sie umfasst neben dem heute mit Waldmeister-Buchenwald bewaldeten Kliff eine als Grünland genutzte ehemalige Lagunenniederung sowie die vorgelagerten Küstendünen, Strandwälle und Strandbereiche. Ehemalige Strandwälle, Strandebenen, niedrige Dünen und flache Dünentäler sind im Südteil und Mittelteil noch deutlich erkennbar. Der nördliche Teil liegt etwa auf Meeresspiegelhöhe und kann im Winter von der Ostsee überflutet werden. Extreme Winterhochwasser setzen auch den etwas höher gelegenen Südteil der über ein Pumpwerk entwässerten Strandniederung zeitweise unter Wasser. Hier sind als prioritärer Lebensraumtyp kleine Strandseen ausgeprägt. Einzelne stehende alte Eichen, Weißdorn- und Weidengebüsche sind Reste der alten Weidelandschaft „Rettiner Wiesen“. Im unmittelbaren Küstensaum findet sich eine typische Abfolge von Spülsäumen, Primärdünen, Weißdünen sowie Dünen mit Sanddorngebüsch. Stellenweise sind Graudünen als prioritärer Lebensraumtyp erhalten. In feuchten Dünentälern hat sich ein von Erlen geprägter Gehölzbestand entwickelt.



Die Küstenlandschaft ist als Küsten-, Strand- und Niederungssystem mit Vorkommen mehrerer Lebensraumtypen der Küsten besonders schutzwürdig.

Übergreifendes Schutzziel ist dementsprechend die Erhaltung einer Strandlandschaft mit einer vollständigen Abfolge von bewaldetem Kliff über eine als Grünland genutzte Lagunenniederung bis hin zum vorgelagerten Küstendünen- und Strandwallsystem. Für den prioritären Lebensraumtyp des Strandsees soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

### 3. Hochwasserrisikogebiete

Auf der Grundlage von § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Hochwasserrisikogebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Die Risikogebiete umfassen alle Bereiche die an oberirdischen Gewässern, wie die Ostsee oder dem Binnenwasser gelegen sind und unter 3,00 m NHN liegen.

Im gegenwärtig vorliegenden Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes sind zudem Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich ausgewiesen. Dabei handelt es sich um einen Küstenstreifen bis 150 Meter landwärts von der oberen Böschungskante eines Steilufers oder vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne oder eines Strandwalles sowie die nicht durch Landesschutzdeiche oder durch Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiete an der Küste. Diese Gebiete sind in den späteren Regionalplan aufzunehmen. Für die verbindliche Bauleitplanung sind daher mögliche künftige Regelungen zu den Vorranggebieten zu berücksichtigen und ggf. zu beachten.

In den Vorranggebieten für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich haben die Belange des Küstenschutzes und der Anpassung an die Folgen der Klima-

veränderung gegenüber konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang. Die Vorranggebiete für Küstenschutz und Klimafolgenanpassung im Küstenbereich sind von neuen baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten.

In den Vorranggebieten für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich sollen die erforderlichen Küstenschutzmaßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung durchgeführt werden. Bei der Ausführung von Küstenschutzmaßnahmen sollen Natur und Landschaft geschont werden. Hierzu soll bereits frühzeitig nach naturverträglichen Maßnahmenvarianten gesucht werden. Diese sollen in der Abwägung bevorzugt werden. Die Umsetzung von anderen berechtigten Anforderungen an den Küstenraum wie Tourismus, Hafenwirtschaft oder Entwässerung sollen dabei ermöglicht werden. Im Interesse der Zukunftsvorsorge sollen hydromorphologische Entwicklungen sowie Klimaänderungen und ihre möglichen Folgen sorgfältig beobachtet und bewertet werden.

Die Ausweisung als Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich bedeutet in der Regel nicht den Ausschluss anderer Ansprüche im Sinne eines generellen Nutzungsverbot. So ist hier zum Beispiel bei Überschneidungen mit Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung oder Entwicklungsräumen und -gebieten für Tourismus und Erholung eine touristische Entwicklung und Erholungsnutzung weiterhin grundsätzlich möglich, soweit sie den besonderen Risiken hinreichend Rechnung trägt. In Vorranggebieten sind lediglich jene Raumnutzungen ausgeschlossen, die im Konflikt zu Belangen des Küstenschutzes und den erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an die Klimafolgen stehen. Dies gilt gleichermaßen für die Festsetzung von neuen Bauflächen und -gebieten durch Bauleitpläne. Neue Bauleitplanungen und andere Planungen und



Maßnahmen können nur dann umgesetzt werden, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und mit der Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung im Küstenbereich vereinbar sind. Für die Errichtung von touristischen Infrastrukturen bedeutet dies, dass hier eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt wird und die Einrichtungen damit langfristig vor Überflutungen geschützt werden.

Die definierten Ausnahmen bestimmen die Fälle, in denen der Vorrang der Belange des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel gegenüber anderen Belangen zurückgestellt werden kann. Anforderungen, die über die raumordnerische Sicherung hinausgehen sowie die Regelungen nach § 80 Absatz 2 LWG bleiben unberührt.

An der Ostseeküste kann bei der Errichtung von baulichen Anlagen in Bebauungsplänen ein ausreichender Schutz vor Hochwasserrisiken beispielsweise durch Festsetzung folgender Mindesthöhen sichergestellt werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mindestens Normalhöhennull + 2,50 Meter,
- Räume mit Wohnnutzung auf mindestens Normalhöhennull + 3,00 Meter,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens Normalhöhennull + 2,50 Meter und
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens Normalhöhennull + 3,00 Meter.

#### *Hinweise zum Küstenschutz:*

Vorhaben im Bereich von Dünen, Strandwällen, Steilufern und Küstenschutzanlagen unterliegen ggf. Nutzungsverböten nach § 81 LWG. Die Feststellung des Vorliegens eines Nutzungsverböts bedarf einer Prüfung des Einzelfalls und kann nicht im Rahmen einer Bauleitplanung getroffen werden.

Eine Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche

küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem LWG.

Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht.

Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Für Rückstauschäden, die sich aus der Wasserführung der Verbandsanlagen des Wasser- und Bodenverbandes Neustädter Binnenwasser ergeben, wird keine Haftung seitens des Wasser- und Bodenverbandes übernommen. Der Verband übernimmt keine Kosten für die Herstellung und Ausführung wasserwirtschaftlich notwendiger Arbeiten oder Anlagen im Zuge der Verwirklichung der Maßnahme. Erforderliche Entwässerungsleitungen, dazu gehören Kontrollschächte u.ä., sind bis zur Einleitungsstelle vom Genehmigungsinhaber zu unterhalten.

## VII. FLÄCHENBILANZ

In der nachfolgenden *Tabelle 14* ist die Flächenbilanz des Flächennutzungsplanentwurfes aufgeschlüsselt und nach geplanten bzw. dargestellten Flächennutzungen aufgelistet.

Tabelle 14: Flächenbilanz (Quelle: eigene Darstellung)

Bezeichnung	Wert in ha	Anteil in %
Summe Bauflächen	645	32,70
Wohnbauflächen	373	57,72
Gemischte Bauflächen	44	6,85
Gewerbliche Bauflächen	43	6,62
Sonderbauflächen/Sondergebiete	185	28,81
Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen u. privaten Bereichs	15	0,74
Verkehrsflächen	36	1,84
Flächen für Ver- und Entsorgung	8	0,40
Grünflächen	257	13,04
Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft	178	9,01
Flächen für Landwirtschaft und Wald	835	42,27
<b>Gesamt</b>	<b>1.974</b>	<b>100,00</b>

Es zeigt sich, dass rund ein Drittel der Gemeindefläche durch Bauflächen dargestellt wird. Diese bestehen zum überwiegenden Teil aus Wohnbauflächen mit rund 58 % und aus Sonderbauflächen bzw. Sondergebieten mit rund 29 %. Etwa 42 % der Gemeindefläche wird durch Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Davon überwiegen mit rund 92 % die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die verbleibenden Flächen die im Flächennutzungsplan dargestellt werden machen einen Anteil von rund 24 %, also knapp einem Viertel, aus. Etwa Hälfte dieser Flächen wird als Grünflächen dargestellt.

**VIII. UMWELTBERICHT****UMWELTBERICHT**  
**zur**  
**NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-**  
**PLANES****Auftraggeber:**

Stadt Neustadt in Holstein  
Am Markt 1  
23730 Neustadt in Holstein

**Verfasser:**

BRIEN·WESSELS·WERNING  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
UND INGENIEURE GMBH  
Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

☎ 0451 / 61068-0  
Fax 0451 / 61068-33  
E-Mail info@bwwhl.de

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

☎ 040 / 22 94 64 - 0  
Fax 040 / 22 94 64 - 22  
E-Mail info@bwwhh.de

**Bearbeiterin:**

Doris Hempfen, Dipl.-Ing. Landschafts- und Freiraumplanung

**Erstellt:**

Lübeck, den 25.01.2018/18.10.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b><u>Einleitung</u></b> .....	<b>103</b>
1.1	<u>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes</u> .....	103
1.2	<u>Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie die Art ihrer Berücksichtigung</u> .....	108
<b>2</b>	<b><u>Umweltprüfung für die Teilflächen mit umweltrelevanten Änderungen gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplanung</u></b> .....	<b>111</b>
2.1	<u>Teilfläche 1: Neustadt, Holmer Weg am südwestlichen Ortsrand</u> .....	112
2.2	<u>Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke</u> .....	113
2.3	<u>Teilfläche 3: Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht, Uferpromenade Am Strande</u> .....	119
2.4	<u>Teilfläche 4: Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich Verlängerter Ziegeleiweg</u> .....	123
2.5	<u>Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (Lübscher Mühlenberg)</u> .....	127
2.6	<u>Teilfläche 6: Rettin, südwestlich Strandweg, nordwestlich Strandpromenade</u> .....	133
2.7	<u>Teilfläche 7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“</u> .....	134
2.8	<u>Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder</u> .....	139
<b>3</b>	<b><u>Zusätzliche Angaben</u></b> .....	<b>144</b>
3.1	<u>Angaben zum Verfahren und zur Methodik</u> .....	144
3.2	<u>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</u> .....	144
3.3	<u>Referenzliste der verwendeten Gutachten und umweltbezogenen Informationen</u> .....	144
<b>4</b>	<b><u>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</u></b> .....	<b>145</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	<u>Entwurf der FNP-Neuaufstellung (01/2018) mit Lage der in der Umweltprüfung betrachteten Teilflächen</u> .....	107
---------	--	-----

## Einleitung

Gemäß § 2a BauGB muss in die Begründung ein Umweltbericht integriert werden, der die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB enthält.

Der Umweltbericht muss gemäß Anlage 1 zu § 2a BauGB folgendes enthalten:

- Kurzdarstellung der Planungsinhalte und -ziele,
- Darstellung der aus den Fachgesetzen und Fachplänen ablesbaren Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung in der Planung
- Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft / Landschafts-/ Ortsbild, Natura 2000-Gebiete, Kultur- und sonstige Sachgüter bezogen auf die Bestandssituation (Basiszenario),
- Prognose über Wechselwirkungen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen, und kumulierende Wirkungen,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante),
- Angabe der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich von negativen Auswirkungen,
- Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Lösungsmöglichkeiten,
- Angabe der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren, Hinweise auf evtl. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung, geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen, Referenzliste der verwandten Quelle sowie
- eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der für den Umweltbericht erforderlichen Angaben.

### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2009 hat sich die Stadt Neustadt in Holstein entschlossen, den seit dem 18.12.1974 rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Neustadt und die Ortsteile Pelzerhaken und Rettin neu aufzustellen, da die ursprünglichen Planungsziele aus den späten sechziger und frühen siebziger Jahren überholt sind. Nach zwischenzeitlich erfolgten 38 Änderungen des Flächennutzungsplanes fehlt zudem eine kohärente räumliche Gesamtkonzeption für die vorbereitende Bauleitplanung.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird daher ein neues zukunftsfähiges Planwerk für die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt mit einem Prognose- und Planungshorizont von 15 Jahren erstellt.

Die wesentlichen Ziele und Inhalte werden wie folgt zusammengefasst:

- **Wohnbauflächen:** Erhaltung und Neuentwicklung gemäß dem prognostizierten Bedarf.
- **Gemischte Bauflächen:** Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Flächen, kleinteilig auch Aufgabe gemischter Bauflächen zugunsten der Ausweisung als Wohnbauflächen oder Grünfläche.
- **Gewerbliche Bauflächen:** Erhaltung und Neuentwicklung (letzteres in Kooperation mit der Nachbargemeinde Sierksdorf), keine neuen Standorte innerhalb des Gemeindegebiets.
- **Sondergebiete:**
  - „Erholung“: Erhaltung und Sicherung vorhandener Standorte für Tourismus und Erholung, stellenweise Neuentwicklung in Rettin<sup>77</sup>,
  - „Gesundheitswesen“: Erhaltung ausgewiesener Gebiete an den vorhandenen Standorten mit bestehendem Erweiterungspotential,
  - „Einzelhandel“: Erhaltung vorhandener Standorte und Entwicklung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes, keine neuen bzw. neu zu errichtenden Standorte,
  - „Hafen“: Erhaltung bisheriger Ausweisungen in den Bereichen Schiffbrücke und Hafenbecken sowie Hafengewestseite (hier nur temporäre Ausweisung als Sondergebiet, da Umstrukturierung zu maritim touristischer Nutzung geplant),
  - „Bund“: Darstellung des vorhandenen Standorts der Bundesmarine und Bundespolizei.
- **Flächen für den Gemeinbedarf:** Darstellung vorhandener Flächen zur Standortsicherung, keine Änderung anderer Bauflächen, keine Flächenausweisung im unbebauten Außenbereich.
- **Verkehrsflächen:** Grundsätzlich Vermeidung und Lenkung von Verkehr,

<sup>77</sup> siehe Abb. 1, Teilflächen 6 und 8



keine weitgreifenden Änderungen im Verkehrsnetz.

Darstellung der vorhandenen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge, öffentlichen Parkplätze mit gesamtstädtischer Bedeutung sowie Flächen und Anlagen der Bahn und für den öffentlichen Nahverkehr,

Darstellung vorhandener überörtlicher Rad- und Wanderwege sowie einer neuen durchgängigen Wegeverbindung Nord-Süd am östlichen Stadtrand (Weg teils vorhanden, teils neu anzulegen; siehe Abb. 1, Teilfläche 4).

➤ **Grünflächen:**

- Innerörtliche, insbesondere wohnungsnahe Grünflächen:  
Sicherung, Verbesserung und Ausbau vorhandener Flächen für die Naherholung, zur Auflockerung der Bebauung, Gliederung des Stadtgebietes und Verbesserung des Kleinklimas der Stadt,
- Dauerkleingärten:  
Erhaltung des Bestands, kein Ausbau, da kein weiterer Bedarf besteht; Aufgabe eines bisher ausgewiesenen, aber nicht entwickelten Standorts am östlich Stadtrand von Neustadt<sup>78</sup>,
- Darstellung vorhandener Schutzgebiete (z.B. FFH-Gebiet) als Grünflächen.

### **Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung**

Betrachtungsraum der Umweltprüfung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist das gesamte Gemeindegebiet von Neustadt in Holstein.

Für große Teilflächen des Gemeindegebietes insbesondere im Außenbereich werden bei der Neuaufstellung die bisher geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes in die Neuaufstellung übernommen. Weiterhin werden im Außenbereich mehrere kleinere Waldflächen, die bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellt worden sind, im Rahmen der Neuaufstellung als Wald(-bestand) ausgewiesen. Für diese Flächen kann generell davon ausgegangen werden, dass als Folge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass sie im Folgenden nicht weiter detailliert betrachtet werden.

Im bereits bebauten Innenbereich erfolgen durch die Neuaufstellung diverse Änderungen hinsichtlich der baulichen Nutzung. Dabei werden allerdings keine Flächenausweisungen getroffen, die einen höheren Grad an Umweltauswirkungen auslösen würden als bisher (wie dies z.B. bei einer Ausweisung gewerblicher Bauflächen für Flächen mit bisheriger gemischter Nutzung), kann davon ausgegangen werden, dass auch hier als

<sup>78</sup> siehe Abb. 1, Teilfläche 4

Folge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Insofern werden auch diese Flächen im Folgenden nicht weiter detailliert betrachtet.

Detailliert betrachtet werden in der weiteren Umweltprüfung diejenigen Teilflächen der Neuaufstellung, auf denen umweltrelevante Änderungen gegenüber den bisherigen genehmigten Flächenausweisungen vorgenommen werden. Dabei handelt es sich um folgende acht Teilflächen:

- Teilfläche 1:** ~~Neustadt, Holmer Weg am südwestlichen Ortsrand (geplante Ausweisung als Fläche für Wald sowie Fläche für Landwirtschaft),~~  
- Entfällt -
- Teilfläche 2:** Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke (geplante Ausweisung als Grünfläche),
- Teilfläche 3:** Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht, Uferpromenade Am Strande (geplantes Sondergebiet „Erholung“),
- Teilfläche 4:** Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich Verlängerter Ziegeleiweg (geplante Ausweisung als Grünfläche und Fläche für Wald),
- Teilfläche 5:** Neustadt, östlicher Stadtrand (geplantes Wohngebiet Lübscher Mühlenberg Nord),
- Teilfläche 6:** ~~Rettin, südwestlich Strandweg, nordwestlich Strandpromenade (geplanter Wohnmobilstellplatz, Sondergebiet „Erholung“),~~  
- Entfällt -
- Teilfläche 7:** Rettin, Campingplatz „An der Düne“ (geplante Ausweisung als Grünfläche „Zelt- und Campingplatz“ - Bestand),
- Teilfläche 8:** Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder (geplante Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“, kleinflächig Wohnbaufläche).

Abbildung 1 zeigt die Lage dieser Teilflächen im Gemeindegebiet.

Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bezieht sich auf die nicht parzellenscharfen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Auf dieser Ebene muss die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen notwendigerweise gröber ausfallen als auf der detaillierteren Betrachtungsebene der verbindlichen Bebauungsplanung oder sonstigen Ebene der Vorhabenzulassung. Auf dieser Ebene werden dann ggf. Gutachten zu umweltrelevanten Betroffenheiten einzuholen sein.



## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie die Art ihrer Berücksichtigung

Für den Flächennutzungsplan und die auf dieser Ebene durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz von Schleswig-Holstein von Belang.

### ➤ Fachgesetze

**§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB**<sup>79</sup>: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Ziele werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, eine konkretere Berücksichtigung und Umsetzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung.

**§§ 1, 2 BNatSchG**<sup>80</sup>: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

**§ 18 BNatSchG**: Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes werden grundsätzlich beachtet. Die Anforderungen aus der Eingriffsregelung werden insbesondere auf der genaueren Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen der Abwägung berücksichtigt, dort erfolgt die auch die konkrete Festlegung von Maßnahmen.

**§ 1 BBodSchG**<sup>81</sup>: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

<sup>79</sup> BauGB = Baugesetzbuch

<sup>80</sup> BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

<sup>81</sup> BBodSchG = Bundes-Bodenschutzgesetz

Die Grundsätze und Ziele des Bundes-Bodenschutzgesetzes werden beachtet, dies folgt z.T. auch aus den ergänzenden Vorschriften für die Bauleitplanung zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB („sparsamer Umgang mit Grund und Boden“).

**§ 1 WHG<sup>82</sup>:** Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Soweit auf der Ebene der Flächennutzungsplanung möglich, werden die Grundsätze und Ziele des Wasserhaushaltgesetzes berücksichtigt.

**§ 1 BImSchG<sup>83</sup>:** Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**§ 50 BImSchG:** Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soweit erforderlich berücksichtigt. Eine konkrete Umsetzung der Anforderungen erfolgt auf den detaillierteren Ebenen der Bebauungsplanung und der Vorhabengenehmigung.

### ➤ Fachplanungen

**Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) und Regionalplan für den Planungsraum II (2004):** Der LEP trifft mehrere umweltrelevante Ziele und Festlegungen für das Gebiet der Stadt Neustadt. Im Verlauf der Ostseeküste und ihrem Hinterland bis an die Bundesstraße 501 heran ist ein „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen. Darin wird dem Tourismus und der Erholung ein besonderes

<sup>82</sup> WHG = Wasserhaushaltsgesetz

<sup>83</sup> BImSchG = Bundes-Immissionsschutzgesetz

Gewicht beigemessen, was bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist. Gleichzeitig soll im Hinblick auf den Klimawandel dem Küstenschutz Vorrang eingeräumt werden. Im Landesinneren ist im Bereich des Neustädter Binnenwassers eine Biotopverbundachse von landesweiter Bedeutung dargestellt.

Der **Regionalplan** weist für die Ostseeküste mit Hinterland im Gemeindegebiet von Neustadt entsprechend der Darstellung im LEP einen „Ordnungsraum Tourismus und Erholung“ aus, in dem - aufgrund zunehmender Belastungen - der Sicherung, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung besondere Bedeutung zukommt. Der Bereich der freien Landschaft östlich des Stadtgebietes und um die unbebauten Bereiche von Pelzerhaken und Rettin herum ist als Teil eines regionalen Grünzugs dargestellt, der dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung dienen sollen. Darüber hinaus sind die Strandwallniederung zwischen Pelzerhaken und Rettin, die Salzwiesen am Holm und ein Teil der freien Landschaft östlich von Neustadt als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen, die naturbetonte Lebensräume zum Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten umfassen und der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen sollen. Das Naturschutzgebiet „Neustädter Binnenwasser“ wird als Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt. Hier ist ein besonderer Schutz der Natur in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich und dem Arten- und Biotopschutz Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

**Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 (LRP) und Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein, 1. Fortschreibung (festgestellt 2000):** Der LRP stellt die Strandwallniederung zwischen Pelzerhaken und Rettin, die Salzwiesen am Holm und das Naturschutzgebiet „Neustädter Binnenwasser“ als Schwerpunktbereiche mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar, östlich von Neustadt ist eine weitere Eignungsfläche des Biotopverbunds ausgewiesen. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich östlich von Neustadt und die freie Landschaft an der Küste südlich von Neustadt als Gebiete mit besonderer Erholungseignung dargestellt, tlw. auch als strukturreiche Kulturlandschaftsausschnitte. Das Gemeindegebiet östlich von Neustadt zwischen Küste und B501 wird zudem als Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, eingestuft. Weiterhin sind östlich von Neustadt mehrere vorhandene Geotope (Gebiete von geowissenschaftlicher Bedeutung) dargestellt.

Der **Landschaftsplan** von Neustadt in Holstein enthält ein umfassendes Zielkonzept mit diversen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für das Gemeindegebiet von Neustadt. Auf eine zusammenfassende Wiedergabe für das ganze Gemeindegebiet kann hier verzichtet werden. Relevant für die Umweltprüfung sind die Zielsetzungen und Planungen des Landschaftsplanes an den Standorten der acht Teilflächen mit umweltrelevanten Änderungen gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplanung. Daher werden die Aussagen des Landschaftsplanes für diese Standorte in den nachfolgenden Tabellen mit den Ergebnissen der Umwelt-

prüfung zu jeder einzelnen Teilfläche aufgeführt. Gleiches erfolgt für evtl. an den Standorten vorhandene Schutzgebiete oder -objekte.

Die Inhalte der o.g. Fachplanungen wurden sowohl bei der Konzeption der städtebaulichen Leitbilder und Entwicklungsziele für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von Neustadt in Holstein als auch bei den getroffenen Flächenausweisungen berücksichtigt.

## **Umweltprüfung für die Teilflächen mit umweltrelevanten Änderungen gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplanung**

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden an insgesamt 8 Standorten neue Flächenausweisungen getroffen, die abweichen von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für diese Teilflächen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 Nr. 2 und § 2a BauGB sind folgende Punkte enthalten:

- Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft / Landschafts-/ Ortsbild, Natura 2000-Gebiete, Kultur- und sonstige Sachgüter bezogen auf die Bestandssituation (Basiszenario),
- Prognose über Wechselwirkungen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, z.B. durch Unfälle oder Katastrophen, und kumulierende Wirkungen,
- Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
- Aussagen zu in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante),

Das Ergebnis der Umweltprüfung für die acht Teilflächen wird nachfolgend in tabellarischer Form wiedergegeben.



**~~Teilfläche 1: Neustadt, Holmer Weg am südwestlichen Ortsrand~~**

- Entfällt -

## Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke

Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke (geplante Ausweisung als Grünfläche)		
<p><b>Flächenumfang:</b> ca. 2,74 ha</p> <p><b>FNP bisher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischgebiet, Gewerbegebiet, Bahnanlagen, örtliche Hauptverkehrsstraße</li> </ul> <p><b>Landschaftsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochstaudenflur, Regenrückhaltebecken, Flächen mit gewerblicher Nutzungsstruktur, Bahnfläche (jeweils Bestand),</li> <li>- Straße, Anpflanzung einer Allee, Fläche mit gewerblicher Nutzungsstruktur (jeweils Planung),</li> <li>- Altablagerung (nachrichtliche Übernahme), regelmäßige Kontrolle der Altablagerung</li> </ul> <p><b>FNP neu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünfläche,</li> <li>- Altlastenverdachtsfläche (Kennzeichnung)</li> </ul>		<p>Abb. ohne Maßstab</p>

### 1. Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung

#### 1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand (Basisszenario)	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung der Auswirkungen
<p><b>Biotoptypen:</b></p> <p><u>Teilbereich nordwestlich der Bahnbrücke:</u> Verbuschte, baumüberstandene Brachfläche (feucht), junge Straßenbäume, Einfamilienhausgrundstück mit überwiegend Rasen, randliche Laubgehölzstreifen an den Bahndämmen</p> <p><u>Teilbereich südöstlich der Bahnbrücke:</u> Vegetationslose Lagerfläche für Baumaterialien / -geräte (teils befestigt, teils unbefestigt), Erdwall mit ruderaler Grasflur, Laubgehölzstreifen an Straße Am Holm und Bahndamm, naturnahes Regenrückhaltebecken mit Laubgehölz.</p>	<p>Die Ausweisung von Grünflächen auf z.T. un bebauten und z.T. versiegelten Flächen löste keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotopstrukturen aus.</p>	<p>Nicht erheblich</p>

<b>Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke (geplante Ausweisung als Grünfläche)</b>		
<b>Tiere:</b> Mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien)	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).	Nicht erheblich
<b>Umfeld:</b> gemischte bauliche Nutzung (Wohnen, Gewerbe), gewerbliche bauliche Nutzung, Bahngleise, Gelände der Bundespolizei, Hafengebiete	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).	Nicht erheblich
<b>Biologische Vielfalt:</b> kleinflächig relativ hoch ausgeprägt für Standort inmitten von Siedlungsflächen.	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).	Nicht erheblich
<b>Schutzgebiete gem. BNatSchG:</b> keine	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
<b>Regenrückhaltebecken:</b>		
<u>Entschlammung</u> ist gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben (z.B. Amphibienschutz, Singvögel-Brutzeit) im Zeitraum vom 15. März bis Ende August eines Jahres nicht durchzuführen <sup>84</sup> . Folgende vorbereitende Maßnahmen sind zu berücksichtigen: Klärung evtl. Tierbesatz oder Vorkommen geschützter Arten lt. RL 92/43/EWG <sup>85</sup> , Art. 1 VSchRL <sup>86</sup> , § 1 BundesartenschutzVO <sup>87</sup> (ggf. Bestandsaufnahme); rechtzeitige Kontaktaufnahme zur Unteren Wasserbehörde (UWB) sowie Unteren Naturschutzbehörde (UNB) hinsichtlich Genehmigung für Baufeldräumung, Rückschnitt des Bewuchses nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres gemäß § 39 (5) BNatSchG, Amphibienschutz (evtl. gesonderte gutachterliche Begleitung).		
<u>Totholz-Entfernung</u> ist für viele Arten des Makrozoobenthos besonders problematisch und sollte nur bei absehbaren Problemen (potenzielle Abflusshindernisse) erfolgen <sup>88</sup> .		
<u>Krautung</u> von Wasserpflanzen ist möglichst störungsfrei oberhalb der Gewässersohle zu bevorzugen. Ein Verzicht auf die Krautung der Wasserwechselzone führt zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen und Habitatqualitäten für die Fauna und Flora dieser amphibischen Übergangszonen (ebd.). Teilbestände sind in jedem Fall zu belassen, so dass die von den Wasserpflanzen abhängigen Tiere geschont werden und die Samenbildung der Wasserpflanzen gesichert bleibt. Geschnittenes Kraut ist, soweit möglich, 1 bis 2 Tage gewässernah zu belassen, um das Zurückwandern von Organismen an und in das Gewässer zu gewährleisten.		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.		
<b>1.2 Landschaft, Landschaftsbild</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<b>Am Standort:</b> Kleinteilig gegliedert, prägnante naturnahe Laub-	Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da weitgehend bestands-	Nicht erheblich

<sup>84</sup> Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) 2012: Info-Brief zum Thema Betrieb von Regenrückhaltebecken.

<sup>85</sup> Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

<sup>86</sup> Europäische Vogelarten, d. h. sämtliche wildlebende Vogelarten, die in EU-Mitgliedstaaten heimisch sind

<sup>87</sup> Arten der Anlage 1 Spalte 2

<sup>88</sup> Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) 2017: Leitfaden Artenschutz – Gewässerunterhaltung.

<b>Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke (geplante Ausweisung als Grünfläche)</b>		
<p>gehölzstrukturen, naturnahes Regenrückhaltebecken; strukturarme, naturferne Lagerfläche und Einfamilienhausgrundstück</p> <p>Relativ hohe Strukturvielfalt, mittlere Naturnähe und Eigenart.</p> <p><b>Umfeld:</b> Bebaute Flächen (Gewerbe, Wohnen, Bundespolizei), Hafengebäude</p>	bezogene FNP Ausweisung.	
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.		
<b>1.3 Boden/Fläche, Wasser</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p><b>Boden/Fläche:</b></p> <p>Bodenart: wenig durchlässiger Lehmsand über Sandlehm, Bodentyp: Pseudogley-Parabraunerde.</p> <p>Bodenversiegelungen tlw. in größerem Umfang durch Gebäude, Stellplätze und befestigte Flächen, Boden durch Bahndämme überprägt.</p> <p>Hohe Lebensraumfunktion für Kulturpflanzen, gering für natürliche Vegetation, mittlerer Natürlichkeitsgrad, Schutzfunktion des Bodens vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Stellenweise wechselnd hoher oder niedriger Natürlichkeitsgrad des Bodens</p> <p><b>Wasser:</b></p> <p>Grundwasserflurabstand nicht bekannt, tieferer Grundwasserleiter durch geringdurchlässige Deckschichten gut gegen Verunreinigungen geschützt. Regenrückhaltebecken</p>	<p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, da Grünflächenausweisung auf unbebauten und bebauten Flächen.</p> <p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, da Grünflächenausweisung auf unbebauten und bebauten Flächen.</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p>

<b>Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke (geplante Ausweisung als Grünfläche)</b>		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Bezogen auf die Planung nicht erforderlich. Grundsätzlich: Schutz von Boden und Grundwasser vor Verschmutzung bei Rückbau der vorhandenen Flächenbefestigungen im Bereich der Baustofflagerfläche, Kontrolle der vorhandenen Altablagerung, ggf. Sicherung zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserbelastungen.		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.		
<b>1.4 Klima und Luft</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Der gehölzbestandene Bereich innerhalb gewerblich genutzter Siedlungsfläche mit tlw. hohem Versiegelungsgrad hat Bedeutung für klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Diese wird jedoch gemindert durch die Bahndämme an diesem Standort.	Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft		
<b>1.5 Menschen, Gesundheit des Menschen</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Die Wohnnutzung im Bereich des nördlich gelegenen Mischgebietes hat eingeschränkte Bedeutung für das Schutzgut Menschen und Gesundheit des Menschen.	Keine erheblichen negativen Auswirkungen.	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Bezogen auf die Planung nicht erforderlich. Grundsätzlich: Kontrolle der vorhandenen Altablagerung, ggf. Sicherung zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Menschen.		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen.		
<b>1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Es sind keine Baudenkmale, archäologischen Denkmale oder Kulturgütern sowie sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-	keine Betroffenheit	Nicht erheblich

<b>Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke (geplante Ausweisung als Grünfläche)</b>		
Gesetzes im betrachteten Bereich und seinem direkten Umfeld vorhanden.		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
<b>2. Wechselwirkungen, Risiken und kumulierende Wirkungen</b>		
<b>2.1 Wechselwirkungen</b>		
Die geplante FNP-Ausweisung als Grünfläche an diesem Standort löst für die einzelnen Schutzgüter keine negativen Auswirkungen aus (s.o.), insofern sind für die hier bestehenden Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auch keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten.		
<b>2.2 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>		
Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahren- und -risikogebieten für Küsten- oder Flusshochwasser. Die am Standort geplante FNP-Ausweisung als Grünfläche lässt keine Anlagen oder Betriebe zu, von denen bei einem Unfall Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgehen können. Daher sind durch die Planung an diesem Standort keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.		
<b>2.3 Kumulierende Wirkungen</b>		
Die geplante FNP-Ausweisung als Grünfläche an diesem Standort löst für die einzelnen Schutzgüter keine negativen Auswirkungen aus (s.o.), insofern sind generell auch keine negativen kumulierenden Wirkungen zu erwarten.		
<b>3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b>		
<p>Auch bei Beibehaltung der bisherigen Mischgebietsausweisung für den Teilbereich nördlich der Bahnstrecke wäre eine wesentliche Änderung gegenüber dem Bestand kaum zu erwarten, da das abschüssige und feuchte Gelände und der ungünstige Grundstückszuschnitt eine bauliche Entwicklung und Nutzung stark einschränkt. Im Bereich des Einfamilienhausgrundstücks östlich der Straße Am Holm wäre allerdings auch ein weiteres Gebäude für Wohn- oder Gewerbenutzung nicht auszuschließen.</p> <p>Im Bereich der Lagerfläche südöstlich der Bahnstrecke wäre aufgrund der gegebenen Erschließung und der entsprechenden Umgebung auch eine Weiternutzung als Lagerplatz oder eine gewerbliche Nutzung denkbar, soweit dies im Rahmen der bisherigen F-Plan Darstellung als Bahnanlage möglich ist. Für den Standort des Regenrückhaltebeckens westlich der Straße Am Holm ist auch bei Nichtdurchführung der F-Plan Ausweisungen ein Fortbestand des RRB am realistischsten.</p>		
<b>4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans)</b>		
Abgesehen von einer Beibehaltung der bisherigen gemischten Baufläche im Teilbereich nördlich Bahnstrecke käme hier kaum eine anderweitige Planungsmöglichkeit in Betracht		

**Teilfläche 2: Neustadt, Straße Am Holm nordwestlich und südöstlich der Bahnbrücke (geplante Ausweisung als Grünfläche)****5. Gesamtbeurteilung**

Die vorgesehene Flächenausweisung folgt tlw. dem derzeitigen Bestand. Da auch auf den bebauten Flächen eine Ausweisung als Grünfläche erfolgt, sind durch die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.



### Teilfläche 3: Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht, Uferpromenade Am Strande

**Teilfläche 3: Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht, Uferpromenade Am Strande (geplantes Sondergebiet „Erholung“)**

<p><b>Flächenumfang:</b> ca. 0,26 ha</p> <p><b>FNP bisher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche für Wald</li> </ul> <p><b>Landschaftsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebautes Grundstück (Bestand)</li> </ul> <p><b>FNP neu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondergebiet „Freizeit“</li> </ul>	
--	--

Abb. ohne Maßstab

**1. Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

**1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bestand (Basisszenario)	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung der Auswirkungen
<p><b>Biotoptypen:</b> Bebautes Grundstück innerhalb einer Laubwaldfläche mit älterer und neuerer Bausubstanz („Kaisergehölz“), Rasenflächen und Großbaumbestand.</p>	Bestandsbezogene Ausweisung im Flächennutzungsplan, keine erheblichen Auswirkungen.	Nicht erheblich
<p><b>Tiere:</b> Mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse)</p>	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).	Nicht erheblich
<p><b>Umfeld:</b> Laubwald (Buchenwald)</p>	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).	Nicht erheblich
<p><b>Biologische Vielfalt:</b> Mittel ausgeprägt.</p>	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).	Nicht erheblich
<p><b>Schutzgebiete gem. BNatSchG:</b> Keine</p>	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).	Nicht erheblich

<b>Teilfläche 3: Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht, Uferpromenade Am Strande (geplantes Sondergebiet „Erholung“)</b>		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.		
<b>1.2 Landschaft, Landschaftsbild</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p>Standort im Randbereich eines kleinen Laubwalds, der innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs liegt. Übergang zum Strand und zur Ostsee. Landschaftlich geprägt trotz Lage im Siedlungsbereich von Neustadt.</p> <p><b>Am Standort:</b> Relativ hohe Strukturvielfalt, Naturnähe und Eigenart.</p> <p><b>Umfeld:</b> Wald, Uferpromenade Strand, Ostsee, Tennisplätze, Straße, Wohnbebauung</p>	<p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.		
<b>1.3 Boden/Fläche, Wasser</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p><b>Boden/Fläche:</b></p> <p>Bodenart: wenig durchlässiger Lehmsand über Sandlehm, Bodentyp: Pseudogley-Parabraunerde.</p> <p>Bodenversiegelungen durch Gebäude, Stellplätze und befestigte Flächen Hohe Lebensraumfunktion für Kulturpflanzen, gering für natürliche Vegetation, mittlerer Natürlichkeitsgrad, Schutzfunktion vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser.</p> <p><b>Wasser:</b></p> <p>Grundwasserflurabstand nicht bekannt, tieferer Grundwasserleiter durch geringdurchlässige Deckschichten gut gegen Verunreinigungen geschützt.</p>	<p>Weitere Versiegelungen auf dem Grundstück sind möglich, vom Umfang her aber insgesamt gering einzuschätzen. In Anbetracht der bereits bestehenden Versiegelungen sind negative Auswirkungen gering einzuschätzen.</p> <p>Es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch für eine Bebauung.</p> <p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.</p>	<p>Bedingt erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p>

<b>Teilfläche 3: Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht, Uferpromenade Am Strande (geplantes Sondergebiet „Erholung“)</b>		
Ostsee in direkter Nähe, ansonsten keine Oberflächengewässer.		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Verwendung wasser- und luftdurchlässige Beläge bei zukünftigen Flächenbefestigungen		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Bedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.		
<b>1.4 Klima und Luft</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Waldfläche mit Lage im Siedlungszusammenhang und nahe zur Küste. Die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen der Laubwaldfläche sind an diesem Standort direkt an der Küste nur von allgemeiner Bedeutung für den umgebenden Siedlungszusammenhang.	Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft		
<b>1.5 Menschen, Gesundheit des Menschen</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Umweltbildungsstätte mit Bedeutung für Freizeit und Erholung.	Keine erheblichen negativen Auswirkungen, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen		
<b>1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Keine Baudenkmale, archäologischen Denkmale oder Kulturgütern sowie sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes im betrachteten Be-	keine Betroffenheit	Nicht erheblich

<b>Teilfläche 3: Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht, Uferpromenade Am Strande (geplantes Sondergebiet „Erholung“)</b>		
reich und seinem direkten Umfeld.		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
<b>2. Wechselwirkungen, Risiken und kumulierende Wirkungen</b>		
<b>2.1 Wechselwirkungen</b>		
Die geplante FNP-Ausweisung als Sondergebiet „Freizeit“ für das bereits bebaute Grundstück des Umwelthauses Neustädter Bucht löst lediglich für den Boden bedingt erhebliche negative Auswirkungen aus, für die anderen Schutzgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten (s.o.). Insgesamt kann daher davon ausgegangen werden, dass für die hier bestehenden Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind.		
<b>2.2 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>		
Der Standort liegt zwar in direkter Nähe zur Ostseeküste, aber noch außerhalb des Hochwasser-Risikogebietes. Die am Standort geplante FNP-Ausweisung als Sonderbaufläche „Freizeit“ ist für die bestehende Nutzung geplant. Anlagen oder Betriebe, von denen bei einem Unfall Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgehen können, werden hier nicht zulässig sein. Daher sind durch die Planung an diesem Standort keine zusätzlichen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu erwarten.		
<b>2.3 Kumulierende Wirkungen</b>		
Die geplante FNP-Ausweisung als Sondergebiet „Freizeit“ an diesem Standort löst für die einzelnen Schutzgüter keine negativen Auswirkungen aus (s.o.), insofern sind generell auch keine negativen kumulierenden Wirkungen zu erwarten.		
<b>3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b>		
Das Umwelthaus Neustädter Bucht ist eine seit langem an diesem Standort etablierte Umweltbildungsstätte, die vom BUND e.V. geführt wird und als Umweltinformationszentrum auch von Tagesgästen und Touristen aufgesucht wird. Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Weiterführung der bisherigen oder auch anderweitigen baulichen Nutzung an diesem attraktiven Standort zu erwarten. Ohne Ausweisung als Sondergebiet wären bauliche Entwicklungen oder Erneuerungen aufgrund der gegebenen Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB und innerhalb einer Waldfläche jedoch schwieriger umzusetzen.		
<b>4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans)</b>		
Ziel der Planung ist die Sicherung der vorhandenen baulichen Nutzung für die Freizeit an diesem besonderen Standort. Daher kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.		
<b>5. Gesamtbeurteilung</b>		
Die vorgesehene Flächenausweisung folgt dem derzeitigen Bestand. Insgesamt sind daher durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.		

**Teilfläche 4: Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich Verlängerter Ziegeleiweg**

**Teilfläche 4: Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich Verlängerter Ziegeleiweg (geplante Ausweisung als Grünfläche und Fläche für Wald)**

<p><b>Flächenumfang:</b> ca. 3,43 ha</p> <p><b>FNP bisher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, Verkehrsfläche (Verlängerter Ziegeleiweg)</li> </ul> <p><b>Landschaftsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laubwald (Bestand), Acker (Bestand), Radweg, fußläufige Verbindung (Planung),</li> <li>- Grünfläche „Parkanlage“ (Planung für den Teilbereich im Osten)</li> </ul> <p><b>FNP neu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünfläche,</li> <li>- Fläche für Wald,</li> <li>- Überörtlicher Weg / örtlicher Hauptweg (Lückenschluss im vorhandenen Wegenetz)</li> </ul>	
---	--

Abb. ohne Maßstab

**1. Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

**1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bestand (Basisszenario)	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung der Auswirkungen
<p><b>Biototypen:</b> Laubwald, mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, Knicks, Redder, teilbefestigter Wirtschaftsweg</p>	Bestandsbezogene Ausweisung im Flächennutzungsplan, nur sehr geringumfänglicher Biotopverlust für die neue Wegeführung durch die Grünlandfläche. Insgesamt keine erheblichen Auswirkungen.	Nicht erheblich
<p><b>Tiere:</b> Mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. Brutvögel, Amphibien))</p>	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biototypen).	Nicht erheblich
<p><b>Umfeld:</b> Einfamilienhausbebauung, Regenrückhalteteiche, Feldgehölz/Laubwald, Acker, Grünland, Wirtschaftsweg</p>	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biototypen).	Nicht erheblich
<p><b>Biologische Vielfalt:</b> Für den Standort am Siedlungsrand relativ hoch ausgeprägt.</p>	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biototypen).	Nicht erheblich
<p><b>Schutzgebiete gem. BNatSchG:</b> Keine</p>	Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biototypen).	Nicht erheblich

<b>Teilfläche 4: Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich Verlängerter Ziegeleiweg (geplante Ausweisung als Grünfläche und Fläche für Wald)</b>		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Abgesehen von dem kurzen neuen Wegeabschnitt folgen die Ausweisungen im Flächennutzungsplan dem vorhandenen Bestand. Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.		
<b>1.2 Landschaft, Landschaftsbild</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p>Kleinteilig strukturierter Landschaftsteil zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlich geprägter freier Landschaft.</p> <p><b>Am Standort:</b> relativ hohe Strukturvielfalt, Naturnähe und Eigenart.</p> <p><b>Umfeld:</b> südwestlich ähnlich ausgeprägt, ansonsten gleichartig strukturierte Einfamilienhausbebauung bzw. gering strukturierte landwirtschaftliche Flächen.</p>	Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.		
<b>1.3 Boden/Fläche, Wasser</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p><b>Boden/Fläche:</b></p> <p>Bodenart: wenig durchlässiger Lehmsand über Sandlehm,</p> <p>Bodentyp: Pseudogley-Parabraunerde.</p> <p>kaum Bodenversiegelungen, hohe Lebensraumfunktion für Kulturpflanzen, gering für natürliche Vegetation, mittlerer Natürlichkeitsgrad, Schutzfunktion vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser.</p> <p><b>Wasser:</b></p> <p>Großer Grundwasserflurabstand zu Geländeoberfläche (geschätzt &gt; 10 m), Grundwasserleiter durch geringdurchlässige Deckschichten gut gegen Verunreinigungen geschützt.</p> <p>Zwei wasserführende Regenrückhaltebecken auf nördlich benachbarter Fläche.</p>	<p>Geringumfängliche Flächenbefestigungen für geplante Wegebeziehung. Insgesamt jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da weitgehend bestandsbezogene FNP Ausweisung.</p> <p>Es entsteht kein nennenswerter Flächenverbrauch für eine Überbauung.</p> <p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p>
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Nicht erforderlich		

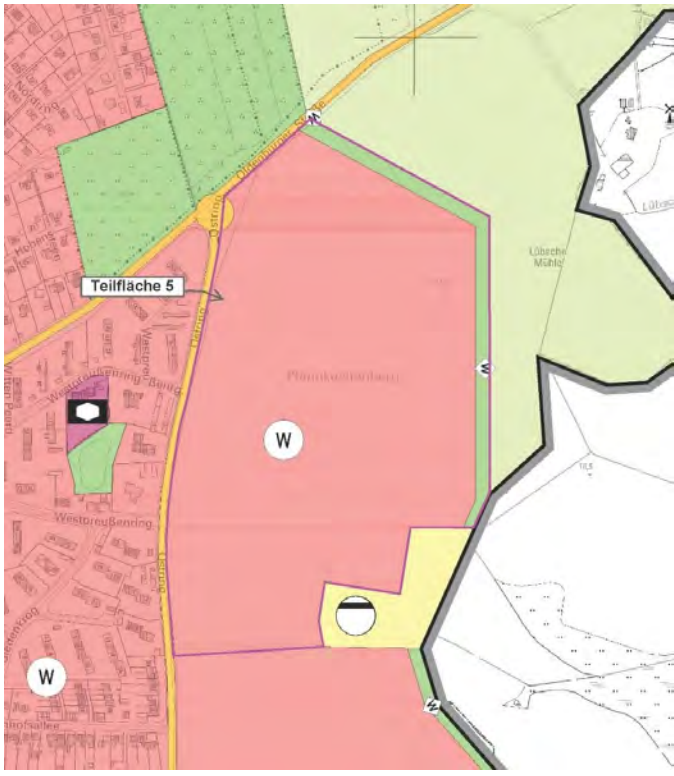
<b>Teilfläche 4: Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich Verlängerter Ziegeleiweg (geplante Ausweisung als Grünfläche und Fläche für Wald)</b>		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b> Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser.		
<b>1.4 Klima und Luft</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Lage am Siedlungsrand zwischen lockerer Einfamilienhausbebauung und offener, durch Ackernutzung geprägter Landschaft.  Die vorhandene kleine Laubwaldfläche ist an diesem Standort ohne besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.	Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b> Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b> Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft		
<b>1.5 Menschen, Gesundheit des Menschen</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Vorhandene straßenunabhängige Wanderwegsverbindung über Verlängerten Ziegeleiweg Richtung Küste / Strand. Straßenunabhängige Anbindung an nördliche Spazierwege fehlt.	Keine erheblichen negativen Auswirkungen, da bestandsbezogene FNP Ausweisung. Geplanter Lückenschluss zwischen verlängertem Ziegeleiweg und nördlichen straßenunabhängigen Spazierwegen wertet das Wegenetz auf.	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b> keine		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b> Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Menschen, Gesundheit des Menschen		
<b>1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Keine Baudenkmale, archäologischen Denkmale oder Kulturgütern sowie sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes im betrachteten Bereich und seinem direkten Umfeld.	keine Betroffenheit	Nicht erheblich



<b>Teilfläche 4: Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich Verlängerter Ziegeleiweg (geplante Ausweisung als Grünfläche und Fläche für Wald)</b>
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b> Nicht erforderlich
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b> Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter
<b>2. Wechselwirkungen, Risiken und kumulierende Wirkungen</b>
<b>2.1 Wechselwirkungen</b> Die geplante Ausweisung als Grünfläche, Fläche für Wald und als überörtlicher Weg / örtlicher Hauptweg an diesem Standort bereitet lediglich für den Boden geringfügige negative Auswirkungen vor. Insgesamt sind für die hier bestehenden Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.
<b>2.2 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahren- und -risikogebieten für Küsten- oder Flusshochwasser. Die am Standort geplante FNP-Ausweisung als Grünfläche, Fläche für Wald und als überörtlicher Weg / örtlicher Hauptweg lässt keine Anlagen oder Betriebe zu, von denen bei einem Unfall Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgehen können.
<b>2.3 Kumulierende Wirkungen</b> Kumulierende Wirkungen sind nicht zu erwarten, da die geplante FNP-Ausweisung als Grünfläche, Fläche für Wald und als überörtlicher Weg / örtlicher Hauptweg an diesem Standort lediglich für den Boden geringfügige negative Auswirkungen, auslöst (s.o.).
<b>3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b> Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es zunächst bei der jetzigen FNP-Ausweisung als Grünfläche „Dau-er Kleingärten“. Eine entsprechende Realisierung ist jedoch unwahrscheinlich, da in der Stadt Neustadt derzeit kein Bedarf für zusätzliche Kleingärten besteht.
<b>4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans)</b> Mit der geplanten Ausweisung als Grünfläche werden die Voraussetzungen geschaffen, in diesem Standort eine Lücke für die geplante durchgängige straßenunabhängige Wegeführung am Ostrand von Neustadt zu schließen. Abgesehen von einer Beibehaltung der bisher hier vorgesehenen Kleingartenanlage, die auch eine öffentliche Durchwegung ermöglichen würde, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten für dieses Ziel nicht in Betracht.
<b>5. Gesamtbeurteilung</b> Die vorgesehenen Flächenausweisungen am Standort folgen weitgehend dem derzeitigen Bestand. Insgesamt sind daher durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

**Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (Lübscher Mühlenberg)**

**Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (geplantes Wohngebiet Lübscher Mühlenberg Nord)**

<p><b>Flächenumfang:</b> ca. 20,78 ha</p> <p><b>FNP bisher:</b></p> <p><b>Landschaftsplan:</b></p> <p><b>FNP neu:</b></p>	<p>ca. 20,78 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>- nachrichtliche Übernahmen:</li> <li>- Wasserschutzgebiet</li> <li>- Potentielle Fläche für Siedlungsentwicklung Wohnen,</li> <li>- potentielle Fläche für Ausgleichsmaßnahmen,</li> <li>- Anlage von Gehölzgürteln am neu entstehenden östlichen Siedlungsrand,</li> <li>- Radweg und fußläufige Verbindung am Ostring (Bestand)</li> <li>- Wohnbaufläche,</li> <li>- Grünfläche mit Wanderweg (am neuen Siedlungsrand)</li> </ul>	 <p style="text-align: right;">Abb. ohne Maßstab</p>
---	--	---

**1. Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

**1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bestand (Basisszenario)	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung der Auswirkungen
<p><b>Biotoptypen:</b> Sehr großer Intensivacker, vegetationslose Bodenlagerfläche, straßenbegleitende Laubbaumreihen an Oldenburger Straße und Ostring.</p>	<p>Verlust von geringwertigem Intensivacker sowie Bodenlagerfläche</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<p><b>Tiere:</b> Mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien)</p>	<p>Beeinträchtigungen sind möglich, können konkret erst auf der nächsten Planungsebene ermittelt werden (B-Plan Nr. 90).</p>	<p>Eine Bewertung erfolgt auf der nächsten Planungsebene (B-Plan Nr. 90).</p>
<p><b>Umfeld:</b> Wohngebiete (Zeilen- und Einfamilienhausbebauung), Hauptverkehrsstraßen, Straßenbäume, Knicks, Kleingartenanlage, Intensivacker, Regenrückhaltebecken (neu), Niederung mit feuchten Brachen und Gräben.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<p><b>Biologische Vielfalt:</b> Gering ausgeprägt, im östlichen Umfeld tlw. höher.</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<p><b>Schutzgebiete gem. BNatSchG:</b> Keine</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen</p>	<p>Nicht erheblich</p>

<b>Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (geplantes Wohngebiet Lübscher Mühlenberg Nord)</b>		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung der vorhandenen Straßenbaumreihen, Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen,</li> <li>- Beachtung artenschutzrechtlicher Anforderungen und ggf. Umsetzung erforderliche Maßnahmen.</li> </ul>		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Die Auswirkungen der Planung betreffen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und werden daher als nicht erheblich eingestuft. Mögliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten sind auf der nächsten Planungsebene (B-Plan) zu ermitteln und zu bewerten.		
<b>1.2 Landschaft, Landschaftsbild</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung</b>
<p><u>Am Standort:</u> Strukturarme Ackerlandschaft auf Geländekuppe, am Nordrand ortsbildbestimmende Baumreihe entlang Oldenburger Straße, westlicher Siedlungsrand weitgehend ohne landschaftliche Einbindung. Geringe Strukturvielfalt, geringe Naturnähe, geringe Eigenart.</p> <p><u>Umfeld:</u> Südlich angrenzend neu entstehende Einfamilienhausbebauung, noch strukturarm, westlich vorhandene Wohnbebauung, östlich und nördlich freie Landschaft, tlw. mit höherer Strukturvielfalt und Eigenart.</p>	<p>Verlust von freier Landschaft, Überprägung der besonderen Geländemorphologie durch Wohnbebauung.</p> <p>Der geplante Grünflächenstreifen am neuen Siedlungsrand im Osten ermöglicht eine landschaftliche Einbindung und mindert optische Auswirkungen in die östlich angrenzende freie Landschaft.</p>	<p>Tlw. erheblich</p>
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Randliche Eingrünung des neuen Wohngebietes im Osten,</li> <li>- Gliederung des Wohngebietes und des Übergangs zur vorhandenen Siedlungsfläche mit durchgängiger Anpflanzung von Straßenbäumen an den inneren Erschließungsstraßen, am Ostring und an der Oldenburger Straße in Fortsetzung dort vorhandener Baumreihen.</li> </ul>		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft werden auch unter Berücksichtigung randlicher Eingrünungsmaßnahmen als erheblich bewertet.		

<b>Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (geplantes Wohngebiet Lübscher Mühlenberg Nord)</b>		
<b>1.3 Boden/Fläche, Wasser</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p><u>Boden/Fläche:</u> Bodenart: wenig durchlässiger Lehmsand über Sandlehm, Bodentyp: Pseudogley-Parabraunerde. Keine Bodenversiegelungen, hohe Lebensraumfunktion für Kulturpflanzen, gering für natürliche Vegetation, geringer Natürlichkeitsgrad, Schutzfunktion vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Lage im Bereich einer besonderen geomorphologischen Formation: „Drumlinlandschaft bei Neustadt“ (Geotop-Potenzialgebiet Dr 001).</p> <p><u>Wasser:</u> großer Grundwasserflurabstand zu Geländeoberfläche (geschätzt &gt; 10 m), Grundwasserleiter durch geringdurchlässige Deckschichten gut gegen Verunreinigungen geschützt. Wasserführender Graben am Ostrand des Standortes</p>	<p>Verlust von unversiegelter Fläche, Neuversiegelung durch Wohnbebauung mit Nebenanlagen sowie Erschließungsflächen, Überprägung der besonderen geomorphologischen Formation durch Neubaugebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind zu erwarten und auf der nächsten Planungsebene konkret zu ermitteln (B-Plan Nr. 90). Der Flächenverbrauch für Wohnbebauung inkl. Erschließung beträgt bis zu 19,63 ha (Umfang der ausgewiesenen Wohnbaufläche). Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf der nächsten Planungsebene zu ermitteln.</p>	<p>Erheblich</p> <p>Eine Bewertung erfolgt auf der nächsten Planungsebene.</p>
<p><b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz und Wiederverwendung von baubedingt anfallendem Oberboden, Beschränkung der Vollversiegelung auf das geringstmögliche Maß, Einsatz von wasser- und luftdurchlässigen Flächenbefestigungen.</li> <li>- Schutz vor bau- und betriebsbedingte Boden- und Grundwasserunreinigungen durch geregelte Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Teilversickerung von anfallendem Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen.</li> </ul>		
<p><b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b></p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf den Boden / Fläche werden als erheblich nachteilig, auf Wasser als bedingt erheblich nachteilig betrachtet.</p>		
<b>1.4 Klima und Luft</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p>Ackerfläche auf Geländekuppe mit potenzieller Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Kaltluftabflussrichtung u.a. zur westlich angrenzenden Siedlung mit lockerer Zeilenbebauung und relativ hohem Grünflächenanteil. Insofern besteht dort kein ausgeprägter Bedarf an einem lokalklimatischen Ausgleich.</p>	<p><u>Klima:</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber aufgrund der örtlichen Situation keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion hat. <u>Luft:</u> Keine negativen Auswirkungen</p>	<p><u>Klima:</u> Keine erheblichen Auswirkungen. <u>Luft:</u> Nicht erheblich</p>

<b>Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (geplantes Wohngebiet Lübscher Mühlenberg Nord)</b>		
Keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft.  <u>Umfeld:</u> lockere Wohnbebauung, keine stark verdichteten Stadtgebiete, keine ausgeprägte Stadt-Land-Zirkulation.		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b> Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b> Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen		
<b>1.5 Menschen, Gesundheit des Menschen</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<b>Standort:</b> Straßenunabhängiger Radwanderweg entlang Ostring. Ansonsten keine Strukturen mit Bedeutung für das Schutzgut im betrachteten Bereich.  Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr auf Ostring und Oldenburger Straße. <b>Umfeld:</b> Westlich und südlich angrenzend Wohnbebauung.	Lärmbelastung der zukünftigen Wohnnutzung durch vorhandenen Verkehr.  Mögliche Erhöhung bestehender Lärmbelastung der angrenzende vorhandene Wohnnutzung durch neu entstehenden Verkehr vom geplanten Wohngebiet  Die Prüfung erfolgt auf der nächsten Planungsebene (B-Plan Nr. 90).	Eine Bewertung erfolgt auf der nächsten Planungsebene.
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b> ggf. Lärmschutzmaßnahmen für das neue Wohngebiet		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b> Grad der Auswirkungen und erforderlicher Handlungsbedarf kann erst auf der folgenden Planungsebene bewertet werden (B-Plan Nr. 90).		
<b>1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<b>Standort:</b> Keine Baudenkmale, archäologischen Denkmale oder Kulturgütern sowie sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes. <b>Umfeld:</b> Östlich des geplanten Wohngebietes: Archäologische Siedlungsstelle im Binnenland (Interessensgebiet mit Siedlungsfunden) erfasst unter Nr. 36 der Landesaufnahme	keine Betroffenheit	Nicht erheblich

<b>Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (geplantes Wohngebiet Lübscher Mühlenberg Nord)</b>
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b> nicht erforderlich
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b> Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter
<b>2. Wechselwirkungen, Risiken und kumulierende Wirkungen</b>
<b>2.1 Wechselwirkungen</b>
Die Wechselbeziehungen, die generell zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes bestehen, werden vor allem durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns (hier: Tourismus und Erholung) auf die anderen Schutzgüter geprägt. Aufgrund dieses bestehenden Wirkungsgeflechts können die o.g. Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf einzelne Schutzgüter daher zu Wechselwirkungen für andere Schutzgüter führen. Der Verlust und die Überbauung der Ackerfläche mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet führen zu Veränderungen des lokalen Mikroklimas mit möglichen Folgen für benachbarte Vegetation und Biotope. Für das hier geplante Vorhaben im Bereich relativ einheitlich strukturierter Ackerlandschaft am Rand zu vorhandenen Siedlung wird insgesamt jedoch davon ausgegangen, dass keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten sind. Eine konkrete Ermittlung und Bewertung möglicher negativer Wechselwirkungen auf die Schutzgüter erfolgt auf der nächsten Planungsebene (B-Plan Nr. 84).
<b>2.2 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>
Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahren- und -risikogebieten für Küsten- oder Flusshochwasser. In der geplanten Wohnbaufläche werden auch keine Anlagen oder Betriebe zulässig sein, die ein Unfallrisiko mit schwerwiegenden Folgen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt bergen könnten. Insofern sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) zu erwarten.
<b>2.3 Kumulierende Wirkungen</b>
Die geplante Wohnbaufläche gliedert sich im Westen an ein vorhandenes und im Süden an ein neu entstehendes Wohngebiet an. Daher können nach derzeitiger Einschätzung kumulierende Wirkungen für folgende Schutzgüter entstehen: - <u>Landschaft, Landschaftsbild</u> : Verlust und Überprägung freier Landschaft mit besonderer Geländemorphologie im Osten von Neustadt, - <u>Boden/Fläche, Wasser</u> : Zunahme versiegelter Flächen, - <u>Menschen, Gesundheit des Menschen</u> : Zunahme von Lärmimmissionen durch steigenden Verkehr. Art und Umfang werden konkreter auf der nächsten Planungsebene ermittelt (B-Plan Nr. 90).
<b>3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b>
Bei Nichtdurchführung der Planung wären Wohnbauflächen anderenorts im Stadtgebiet von Neustadt zu realisieren, um den bestehenden Bedarf zu decken. Der betrachtete Standort bliebe zunächst landwirtschaftlich genutzt. Eine Nichtdurchführung ist jedoch aufgrund des bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahrens zur Wohngebietsausweisung sehr unwahrscheinlich,
<b>4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans)</b>
Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden mehrere potenzielle Wohnbauflächenstandorte im Stadtgebiet anhand von städtebaulichen Kriterien auf ihre Eignung untersucht und bewertet. Insofern bestehen im Stadtgebiet grundsätzlich auch andere Eignungsflächen, die zur Deckung des bestehenden

#### **Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (geplantes Wohngebiet Lübscher Mühlenberg Nord)**

Wohnbedarfs in Betracht kommen, die aber aus städtebaulichen Gründen weniger geeignet sind.

Im Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 wurden aus ökologischer Sicht ebenfalls mehrere Standorte als Eignungsflächen für Wohnbebauung geprüft. Von den im Entwurfsplan dargestellten Eignungsflächen sind drei Standorte bisher noch nicht realisiert worden. Dies sind der hier betrachtete Standort Lübscher Mühlenberg-Nord (allerdings nur auf ca. 50% geringerer Ausdehnung), der aus städtebaulicher Sicht zur FNP-Neuaufstellung ebenfalls geprüfte Standort Pelzerhaken-Deepensoll am westlichen Ortsrand (allerdings nur auf ca. 40% geringerer Fläche und abgesetzt vom zusammenhängenden bebauten Bereich) und ein Standort nördlich des Haffkampredders am östlichem Ortsrand von Rettin, der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nun als Sondergebiet „Freizeit“ geplant ist (s.u. Nr. 8) und daher als anderweitige Planungsmöglichkeit nicht in Betracht kommt.

Unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Bewertung käme als Alternativstandort die potenzielle Eignungsfläche Pelzerhaken-Deepensoll für eine Wohnbebauung in Betracht. Im Vergleich zum vorgesehenen Standort Lübscher Mühlenberg Nord, der fast ausschließlich geringwertige Ackerfläche betrifft, wären hier neben Ackerfläche aber auch Grünland, Knicks und Waldfläche betroffen, so dass für diese Alternative größere umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten sind. Zudem kann mit diesem Standort auch nicht der gesamte Wohnbauflächenbedarf in Neustadt für die nächsten 15 Jahre gedeckt werden.

#### **5. Gesamtbeurteilung**

Insgesamt können durch die Planung teilweise erhebliche nachteilige Auswirkungen vorbereitet werden. Dies betrifft folgende Schutzgüter:

- Tiere,
- Landschaft, Landschaftsbild,
- Boden / Fläche (Neuversiegelung),

sowie mit bedingt erheblichen Beeinträchtigungen die Schutzgüter

- Wasser,
- Menschen sowie Gesundheit des Menschen.

Kumulierende Wirkungen sind für die Schutzgüter Landschaft, Landschaftsbild, Boden/Fläche, Wasser sowie Menschen, Gesundheit des Menschen möglich.

Für die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Klima, Luft sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die zu erwartenden Auswirkungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung (B-Plan Nr. 90) konkreter ermittelt und bewertet. Auf dieser Ebene werden auch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich vorgesehen.



**~~Teilfläche 6: Rettin, südwestlich Strandweg, nordwestlich Strandpromenade~~**

- Entfällt -

### Teilfläche 7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“

#### Teilfläche 7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“ (geplante Ausweisung als Grünfläche „Zelt- und Campingplatz“ - Bestand)

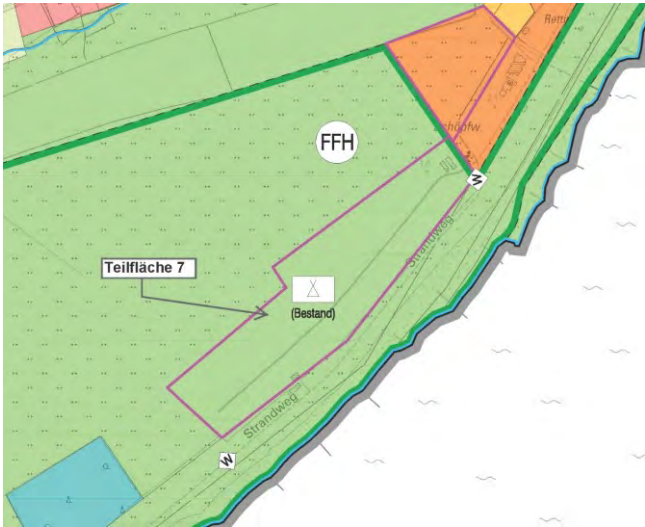
<p><b>Flächenumfang:</b> ca. 3,98 ha</p> <p><b>FNP bisher:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sonderbaufläche „Zelt-, Campingplatz an der Düne“,</li> </ul> <p>nachrichtliche Übernahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überschwemmungsgebiet</li> </ul> <p><b>Landschaftsplan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünflächen und Erholungseinrichtungen „Campingplatz“ (Bestand),</li> <li>- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen</li> </ul> <p><b>FNP neu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünfläche „Zelt- und Campingplatz“ (Bestand) (d.h. Erhaltung des bestehenden Campingplatzes im Rahmen des Bestandsschutzes, langfristig Umgestaltung der Fläche nach Rückbau bzw. Verlagerung des Campingplatzes, um den Zustand des Gebietes entsprechend der Schutzziele zu verbessern)</li> </ul> <p>nachrichtliche Übernahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochwasser-Risikogebiet</li> <li>- Schutzgebiet i.S.d. Naturschutzes, hier: FFH-Gebiet 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“</li> </ul>	
---	---

Abb. ohne Maßstab

#### 1. Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung

##### 1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand (Basisszenario)	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung der Auswirkungen
<p><b>Biotoptypen:</b> Campingplatz mit Gebäuden und dauerhaft aufgestellten Wohnwagen, Rasenflächen, voll- und teilversiegelte Erschließungsflächen, Hecken aus überwiegend Ziergehölzen, Einzelbäume (Laub, Nadel).</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen, da der Campingplatz im FFH-Gebiet liegt und hier daher ein Verschlechterungsverbot im Hinblick auf das Schutzgebiet gilt. Veränderungen/ Umgestaltungen sind nur im Rahmen des Bestandsschutzes möglich und wenn dadurch keine negativen Auswirkungen für das FFH-Gebiet ausgelöst werden.</p>	<p>Nicht erheblich</p>

<b>Teilfläche 7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“ (geplante Ausweisung als Grünfläche „Zelt- und Campingplatz“ - Bestand)</b>		
<p><b>Tiere:</b> Mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. Fledermäuse, Amphibien)</p> <p><b>Umfeld:</b> Grünlandniederung (mehr oder weniger nass) mit linearen Fließgewässern, asphaltierte Straße (Zufahrt), öffentliche Grünfläche mit Rasen, Baumbestand, Wegen und Gebäuden, Dünen, Strand, Meeresküste.</p> <p><b>Biologische Vielfalt:</b> Am Standort ist die Lebensraum- und Artenvielfalt sehr gering ausgeprägt. Im Umfeld ist sie höher ausgeprägt.</p> <p><b>Schutzgebiete gem. BNatSchG:</b> Lage innerhalb des FFH-Gebietes 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“.</p>	<p>Insofern kann davon ausgegangen werden, dass Veränderungen mit relevanten negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und/oder biologische Vielfalt zu erwarten sind.</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).</p> <p>Keine erheblichen Auswirkungen (s.o. Biotoptypen).</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p>
<p><b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b> Nicht erforderlich</p>		
<p><b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b> Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.</p>		
<b>1.2 Landschaft, Landschaftsbild</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p>Küstennahe Lage am Rand der Strandlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin, die noch durch eine typische Abfolge von ehemaligem, jetzt bewaldeten Kliff, als Grünland genutzter Strandwallniederung und dem Küstendünen-/Strandwallbereich mit vorgelagertem Strand charakterisiert ist.</p> <p><u>Am Standort:</u> geringe Strukturvielfalt, geringe Naturnähe, geringe Eigenart.</p> <p><u>Umfeld:</u> Mittlere bis hohe Strukturvielfalt, hohe Naturnähe, hohe Eigenart.</p>	<p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<p><b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b> Randliche Eingrünung des Campingplatzes zur benachbarten Niederungslandschaft</p>		
<p><b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b> Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.</p>		

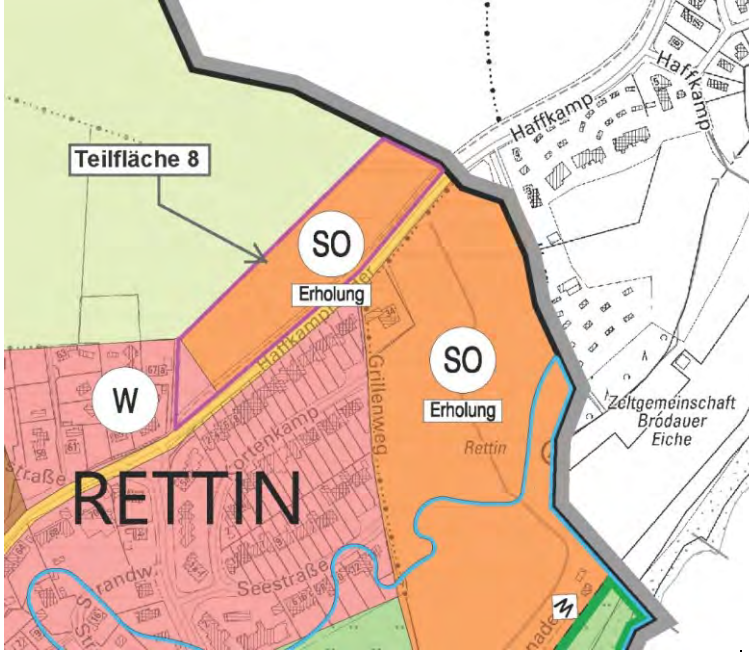
<b>Teilfläche 7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“ (geplante Ausweisung als Grünfläche „Zelt- und Campingplatz“ - Bestand)</b>		
<b>1.3 Boden/Fläche, Wasser</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p><b>Boden/Fläche:</b> Grundwasserbeeinflusster Niedermoor- oder Sandboden (Gley), unterlagert von mineralischem Boden aus Mittel- und Grobsanden. Lokale Bodenauffüllungen sind anzunehmen. Hohe Lebensraumfunktion für natürliche Vegetation, geringer Natürlichkeitsgrad. Vorhandene Teil- und Vollversiegelung im Bereich von Wegen, Terrassen und Gebäuden.</p> <p><b>Wasser:</b> geringer Grundwasserflurabstand, fehlende Deckschicht gegen Verunreinigungen. Entwässerungsgräben im Umfeld</p>	<p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Planung.</p> <p>Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.</p>	<p>Nicht erheblich</p> <p>Nicht erheblich</p>
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser.		
<b>1.4 Klima und Luft</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p><b>Standort:</b> Teil einer Niederung mit potenzieller Bedeutung für das Klima als Kaltluftentstehungsgebiet. Keine besondere Bedeutung, da im Umfeld keine verdichteten Siedlungsgebiete liegen.</p> <p>Keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft, da im Umfeld keine belasteten Siedlungsgebiete vorhanden sind.</p> <p><b>Umfeld:</b> Große Niederungsfläche, freie Landschaft, Meeresküste, keine verdichteten Stadtgebiete.</p>	Keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.	Nicht erheblich

<b>Teilfläche 7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“ (geplante Ausweisung als Grünfläche „Zelt- und Campingplatz“ - Bestand)</b>		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft		
<b>1.5 Menschen, Gesundheit des Menschen</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<b>Standort:</b> Campingplatz am Strand mit hoher Bedeutung für Freizeitnutzung und Erholung. <b>Umfeld:</b> Strand, Parkplatz für Strandbesucher, Restaurant, Kiosk, Kite- und Surfschule	Keine erheblichen negativen Auswirkungen, da bestandsbezogene FNP Ausweisung.	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Menschen sowie Gesundheit des Menschen		
<b>1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Keine Baudenkmale, archäologischen Denkmale oder Kulturgütern sowie sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes im betrachteten Bereich und seinem direkten Umfeld.	keine Betroffenheit	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		
<b>2. Wechselwirkungen, Risiken und kumulierende Wirkungen</b>		
<b>2.1 Wechselwirkungen</b>		
Die geplante FNP-Ausweisung als Grünfläche „Zelt- & Campingplatz“ für den bestehenden Campingplatz führt nicht zu negativen Auswirkungen, die über die bisherigen Auswirkungen auf die Schutzgüter hinausgehen. Insofern sind für die hier bestehenden Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern keine zusätzlichen negativen Wechselwirkungen zu erwarten.		
<b>2.2 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>		
Der Standort liegt in direkter Nähe zur Ostseeküste und innerhalb des Hochwasser-Risikogebietes. Insofern besteht das Risiko, dass der vorhandene Campingplatz bei Sturmfluten mit starkem Hochwasser überflutet wird. Bei der derzeitigen Nutzung bestehen jedoch keine besonderen Risiken für Unfälle oder Katastrophen, die die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt erheblich negativ betreffen könnten.		

<p><b>Teilfläche 7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“ (geplante Ausweisung als Grünfläche „Zelt- und Campingplatz“ - Bestand)</b></p>
<p>Die FNP-Ausweisung als Grünfläche „Zelt- &amp; Campingplatz“ geht nicht über die bestehenden Möglichkeiten der Campingplatznutzung hinaus. Insofern werden durch die FNP-Ausweisung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ermöglicht.</p>
<p><b>2.3 Kumulierende Wirkungen</b></p>
<p>Kumulierende Wirkungen sind nicht zu erwarten, da die geplante FNP-Ausweisung als Grünfläche „Zelt- &amp; Campingplatz“ für die Schutzgüter keine negativen Auswirkungen auslöst, die über den derzeitigen Bestand hinausgehen (s.o.).</p>
<p><b>3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b></p>
<p>Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe es bei der jetzigen FNP-Ausweisung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Zelt- und Campingplatz“, so dass davon auszugehen ist, dass der Campingplatz aufgrund seiner attraktiven Lage in direkter Strandnähe weiterhin bestehen bleibt. Wegen der Lage innerhalb des FFH-Gebietes „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“ gilt jedoch auch hier, dass alle Veränderungsplanungen, Modernisierungen oder bauliche Neuentwicklungen nur umsetzbar wären, wenn sie mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes verträglich sind.</p>
<p><b>4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans)</b></p>
<p>Da die Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zelt- &amp; Campingplatz“ (Bestand) der Erhaltung des bestehenden Campingplatzes im Rahmen des Bestandsschutzes dienen soll, langfristig aber eine Umgestaltung der Fläche nach Rückbau bzw. Verlagerung des Campingplatzes vorgesehen ist, um den Zustand des Gebietes entsprechend der Schutzziele zu verbessern, kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung dieser Ziele nicht in Betracht.</p>
<p><b>5. Gesamtbeurteilung</b></p>
<p>Statt der bisherigen Ausweisung als Sonderbaufläche für den vorhandenen Campingplatz erfolgt eine Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zelt &amp; Campingplatz“. Durch die Lage innerhalb des FFH-Gebietes sind zukünftigen Entwicklungen wie bisher sehr enge Grenzen gesteckt. Insofern ergeben sich durch die geänderte Flächenausweisung für diesen Standort keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>

**Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder**

**Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder (geplante Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“, kleinflächig Wohnbaufläche)**

<p><b>Flächenumfang:</b> 1,37 ha</p> <p><b>FNP bisher:</b> landwirtschaftliche Fläche</p> <p><b>Landschaftsplan:</b> Eignungsfläche für weitere Siedlungsentwicklung, hier: Wohnen oder Ersatzstandort zur Verlagerung von aufgelösten Campingplätzen</p> <p><b>FNP neu:</b> Sondergebiet „Erholung“, Wohnbaufläche</p>	 <p style="text-align: right;">Abb. ohne Maßstab</p>
---	---

**1. Derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand bei Durchführung der Planung**

**1.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Bestand (Basisszenario)	Prognose bei Durchführung der Planung	Bewertung der Auswirkungen
<p><u>Biotoptypen:</u> Acker; asphaltierter Radweg mit ruderaler Grasflur auf Seitenstreifen; Knick geschützt gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H</p>	<p>Verlust von Lebensräumen mit allgemeiner Bedeutung (Acker), ggf. Knickdurchbruch für Erschließung des Sondergebietes</p>	<p>ggf. erheblich (Knickdurchbruch)</p>
<p><u>Tiere:</u> Mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus)</p>	<p>Mögliche Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind auf der nächsten Planungsebene zu ermitteln.</p>	<p>Eine Bewertung erfolgt auf der nächsten Planungsebene</p>
<p><u>Umfeld:</u> Acker, Einfamilienhausbebauung</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch die mögliche Nutzung sind nicht zu erwarten</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<p><u>Biologische Vielfalt:</u> Die Lebensraum- und Artenvielfalt ist am Standort und seinem direkten Umfeld gering ausgeprägt.</p>	<p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch die mögliche Nutzung sind nicht zu erwarten</p>	<p>Nicht erheblich</p>
<p><u>Schutzgebiete gem. BNatSchG:</u> keine Schutzgebiete innerhalb der Fläche, ca. 500 m südwestlich liegt das FFH-Gebiet 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“.</p>	<p>keine direkten Beeinträchtigungen, südlich angrenzende Bebauung kann mögliche Störwirkungen abschirmen.</p>	<p>Eine Bewertung erfolgt auf der nächsten Planungsebene.</p>

<b>Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder (geplante Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“, kleinflächig Wohnbaufläche)</b>		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhaltung des vorhandenen Knicks an der Straße,</li> <li>- Schutz des Knicks vor bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen.</li> </ul>		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Die möglichen Auswirkungen der Planung auf Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung (hier: Knick) werden als erheblich betrachtet.		
<b>1.2 Landschaft, Landschaftsbild</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung</b>
<p>Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft, sehr wenig landschaftsgliedernde Strukturen (Knick). Südwestlich und südlich angrenzend Wohnbebauung, Verkehrsfläche und (Ferien)Wohnbebauung.</p> <p>Geringe Strukturvielfalt und Naturnähe, Eigenart wenig ausgeprägt.</p>	Verlust von freier Landschaft durch Bebauung (landwirtschaftlich genutzten Fläche); optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglich	Erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünung der Sonderbaufläche zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung und zur freien Landschaft hin</li> </ul>		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind abhängig vom Grad der landschaftlichen Einbindung, werden als bedingt erheblich bewertet.		
<b>1.3 Boden/Fläche, Wasser</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p><u>Boden:</u> Bodenart: wenig durchlässiger Lehmsand über Sandlehm, Bodentyp: Pseudogley-Parabraunerde. Geringfügige Versiegelung durch Radweg. Hohe Lebensraumfunktion für Kulturpflanzen, gering für natürliche Vegetation, geringer Natürlichkeitsgrad, Schutzfunktion vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser.</p>	Flächenverlust durch Überbauung, Neuversiegelung von Boden	Erheblich
<p><u>Wasser:</u> Großer Grundwasserflurabstand zu Geländeoberfläche (geschätzt &gt; 10 m), Grundwasserleiter durch geringdurchlässige Deckschichten gut gegen Verunreinigungen geschützt, keine Oberflächengewässer</p>	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten	Nicht erheblich



<b>Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder (geplante Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“, kleinflächig Wohnbaufläche)</b>		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz und Wiederverwendung von baubedingt anfallendem Oberboden, Beschränkung der Vollversiegelung auf das geringstmögliche Maß,</li> <li>- Einsatz von wasser- und luftdurchlässigen Flächenbefestigungen,</li> <li>- Schutz vor bau- und betriebsbedingte Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch geregelte Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Teilversickerung von anfallendem Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen.</li> </ul>		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung</b>		
Die Auswirkungen der Planung auf den Boden / Fläche werden als erheblich nachteilig, auf Wasser als bedingt erheblich nachteilig betrachtet.		
<b>1.4 Klima und Luft</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p>Ackerfläche mit potenzieller Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch geringe Bedeutung, da im Umfeld keine verdichteten Siedlungsbereiche liegen, die davon profitieren würden.</p> <p>Keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft.</p> <p><u>Umfeld:</u> Lockere Wohnbebauung, keine verdichteten Stadtgebiete, keine Stadt-Land-Zirkulation.</p>	<p><u>Klima:</u> Teilverlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche, die als Kaltluftentstehungsgebiet fungieren kann.</p> <p><u>Luft:</u> Keine negativen Auswirkungen</p>	<p><u>Klima:</u> Keine erheblichen Auswirkungen, da der Flächenverlust relativ gering ist und keine Stadt-Land-Zirkulation betroffen ist.</p> <p><u>Luft:</u> Nicht erheblich</p>
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen		
<b>1.5 Menschen, Gesundheit des Menschen</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
<p>Straßenunabhängiger Radwanderweg entlang Haffkampsredder, Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr auf angrenzendem Haffkampsredder. Ansonsten keine Strukturen mit Bedeutung für das Schutzgut im betrachteten Bereich.</p> <p><u>Umfeld:</u> Südwestlich angrenzend Wohnbebauung, südlich (Ferien)Wohnbebauung</p>	<p>Mögliche Lärmimmissionen von geplanter Erholungsnutzung auf angrenzende Wohnbebauung (z.B. Stellplatzlärm).</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Erholungsnutzung durch Verkehrslärm.</p>	<p>Eine Bewertung erfolgt auf der nächsten Planungsebene.</p>

<b>Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder (geplante Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“, kleinflächig Wohnbaufläche)</b>		
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingrünungsmaßnahmen zur Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung,</li> <li>- ausreichender Abstand zwischen Zufahrt und Stellplatzanlagen zur südöstlich vorhandenen Wohnbebauung,</li> <li>- Erhaltung des vorhandenen Knicks am Haffkampsredder.</li> </ul>		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Der Grad der Auswirkungen kann erst auf der folgenden Planungsebene bewertet werden.		
<b>1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>		
<b>Bestand (Basisszenario)</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>Bewertung der Auswirkungen</b>
Keine Baudenkmale, archäologischen Denkmale oder Kulturgütern sowie sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes im betrachteten Bereich und seinem direkten Umfeld.	Keine Betroffenheit	Nicht erheblich
<b>Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Nicht erforderlich		
<b>Fazit unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>		
Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen		
<b>2. Wechselwirkungen, Risiken und kumulierende Wirkungen</b>		
<b>2.1 Wechselwirkungen</b>		
<p>Die Wechselbeziehungen, die generell zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes bestehen, werden an diesem Standort insbesondere durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns (hier: intensive Landwirtschaft) auf die anderen Schutzgüter geprägt.</p> <p>Die Auswirkungen eines neuen Sondergebietes „Erholung“ (z.B. als Campingplatz) auf einzelne Schutzgüter können daher aufgrund des bestehenden Wirkungsgeflechts zu Wechselwirkungen für andere Schutzgüter führen. Größere Bodenversiegelungen können Veränderungen des lokalen Mikroklimas bewirken mit möglichen Folgen für Vegetation und Biotope; zusammen mit Schallauswirkungen und optischen Störreizen können die angrenzenden Lebensraumbedingungen für die Tierwelt verändert werden.</p> <p>Für das hier geplante Vorhaben mit seiner Größenordnung und Struktur sind jedoch keine erheblichen Wechselwirkungen anzunehmen. Zwar werden durch die Ausweisung eines Teils der vorhandenen Ackerfläche zum Sondergebiet teilweise erhebliche Auswirkungen einzelne Schutzgüter vorbereitet, erhebliche negative Wechselwirkungen auf andere Schutzgüter sind bei Umsetzung der FNP-Ausweisung an diesem Standort jedoch nicht zu erwarten.</p>		
<b>2.2 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>		
<p>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahren- und -risikogebieten für Küsten- oder Flusshochwasser. Die am Standort geplante FNP-Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“ lässt keine Nutzungen zu, die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt auslösen könnten.</p> <p>Insgesamt werden durch die Planung an diesem Standort keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) vorbereitet.</p>		

**Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder (geplante Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“, kleinflächig Wohnbaufläche)**

**2.3 Kumulierende Wirkungen**

Kumulierende Wirkungen sind nicht zu erwarten, da im Umfeld des Standortes und potenziellen Wirkungsbereichs des neuen Sondergebietes derzeit keine vorhandenen oder geplanten Nutzungen derselben oder vergleichbarer Art liegen, durch die kumulierende Wirkungen mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen können.

**3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne die geplante Ausweisung als Sonderbaufläche und (kleinflächig) als Wohnbaufläche würde die jetzige landwirtschaftliche Nutzung und der derzeitige Umweltzustand (und) zumindest in den nächsten Jahren weiterhin bestehen bleiben.

**4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans)**

Hinsichtlich möglicher Alternativstandorte für die Ausweisung eines Sondergebietes „Erholung“, hier speziell als Ersatzstandort für den Zelt- und Campingplatz „An der Düne“ wird auf die Ausführungen zum geplanten Wohnmobilstellplatz in Rettin verwiesen. Auch hier gilt, dass grundsätzlich geeignete und erschlossene Flächen in Küstennähe nicht mehr zur Verfügung, da entweder bereits überbaut oder als o.g. FFH-Gebiet geschützt sind (küstennaher Bereich zwischen Pelzerhaken und Rettin). Nördlich der Pelzerhakener Straße oder des Schaarweges zwischen Pelzerhaken und Rettin steht der ausgewiesene regionale Grünzug der Anlage eines Campingplatzes entgegen.

**5. Gesamtbeurteilung**

Insgesamt können durch die Planung teilweise erhebliche nachteilige Auswirkungen vorbereitet werden. Dies betrifft folgende Schutzgüter:

- Pflanzen und Tiere (Lebensräume mit allgemeiner und ggf. Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung (Knick)),
- Boden / Fläche (Neuersiegelung),

sowie mit bedingt erheblichen Beeinträchtigungen die Schutzgüter

- Wasser,
- Landschaft,
- Menschen sowie Gesundheit des Menschen.

Für die zu erwartende Auswirkungen können auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich vorgesehen werden.

Für die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Klima, Luft sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Relevante negative Wechselwirkungen, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) oder kumulierende Wirkungen sind durch neue FNP-Ausweisung an diesem Standort nicht zu erwarten.

## Zusätzliche Angaben

### Angaben zum Verfahren und zur Methodik

#### Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung konzentrierte sich auf die in den jeweiligen Teilflächen wesentlichen Umweltaspekte für die einzelnen Schutzgüter. Die Ergebnisse wurden für die acht Teilflächen jeweils tabellarisch zusammengestellt (s.o.). Technische Verfahren kamen für die Betrachtungsebene des Flächennutzungsplanes nicht zur Anwendung. Wesentliche Grundlage für die Zusammenstellung der Informationen bildeten Ortsbegehungen, der Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein, der digitale Umweltatlas Schleswig-Holstein, Informationen der Verwaltung sowie tlw. vorhandene Gutachten für einzelne Teilflächen.

#### Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung bzw. bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lediglich vorbereitend sind und mögliche Auswirkungen erst auf der Ebene der Bebauungsplanung konkret benannt werden können. Bei der Umweltprüfung für die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes konnte insofern nur eine grobe Abschätzung der Auswirkungen vorgenommen werden.

### Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umweltprüfung hat für die folgenden Teilflächen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben:

- Teilfläche 5: Neustadt, östlicher Stadtrand (geplantes Wohngebiet Lübscher Mühlenberg Nord)
- Teilfläche 6: Rettin, südwestlich Strandweg, nordwestlich Strandpromenade (geplanter Wohnmobilstellplatz, Sondergebiet "Erholung")
- Teilfläche 8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder (geplante Ausweisung als Sondergebiet „Erholung“, kleinflächig Wohnbaufläche)

Für die Umsetzung der dortigen Planungen wird die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich bzw. wurde bereits eingeleitet. Erst auf dieser Ebene werden die Prognosen der Umweltauswirkungen konkretisiert und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen festgelegt. Eine Festlegung von sinnvollen Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen kann daher ebenfalls erst auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgen, da erst dann entscheidende Parameter des jeweiligen Vorhabens bekannt sind.

### Referenzliste der verwendeten Gutachten und umweltbezogenen Informationen

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurden folgende Unterlagen verwandt:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Neustadt in Holstein für ein Gebiet am östlichen Stadtrand, östlich Ostring, nördliche Rettiner Weg „Mühlenberg“ (Stadt Neustadt in Holstein, 21.03.2014)

- Digitaler Atlas für Agrar- und Umweltdaten Schleswig-Holstein ([www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php](http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php))
- DigitalerAtlasNord (DANord) (<http://portal.digitaleratlasnord.de>)
- Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Neustadt in Holstein, Begründung, Stand Juni 2016 (Stadtbauamt, Neustadt in Holstein, Juni 2016)
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Neustadt in Bezug auf das FFH-Gebiet „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin (DE 1931-391) (Planung kompakt Landschaft, Neubrandenburg, 10.03.2017)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2010)
- Landschaftsplan Stadt Neustadt in Holstein, 1. Fortschreibung 2000 (Stadt Neustadt in Holstein, September 2000)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, Gesamtfortschreibung 2003 (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein, November 2003)
- Plandarstellung des Flächennutzungsplanes Neustadt in Holstein von 1974 mit Überlagerung der alten F-Planänderungen (Stadtbauamt, Neustadt in Holstein, Stand 2016)
- Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2004)

## Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Neustadt in Holstein sowie die Ortsteile Pelzerhaken und Rettin ist seit dem 18.12.1974 rechtswirksam und wurde seitdem 38 Mal geändert. Am 02.04.2009 beschloss die Stadt, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen, um über ein aktuelles Gesamtkonzept für die zukünftige Bauleitplanung zu verfügen. Laut dem Baugesetzbuch müssen bei einer Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans die damit verbundenen voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt geprüft werden.

Die vorliegende Umweltprüfung betrachtet das gesamte Stadtgebiet von Neustadt in Holstein. Für viele Teilflächen des Stadtgebietes werden die bisher geltenden Darstellungen des rechtswirksam Flächennutzungsplans in die Neuaufstellung übernommen oder es werden Flächenausweisungen getroffen, die keinen höheren Grad an Umweltauswirkungen auslösen würden als bisher, wie z.B. Ausweisung von kleinen Waldbeständen auf bisherigen landwirtschaftlichen Flächen. Detailliert betrachtet werden nur diejenigen 8 Teilflächen (TF), auf denen umweltrelevante Änderungen gegenüber den bisherigen genehmigten Flächenausweisungen vorgenommen werden:

	FNP bisher	FNP neu
<b>TF2: Neustadt, Am Holm jenseits der Bahnbrücke</b>	Mischgebiet, Gewerbegebiet, Bahnanlage, Straße	Grünfläche
<b>TF3: Neustadt, Umwelthaus Neustädter Bucht</b>	Fläche für Wald	Sondergebiet „Erholung“
<b>TF4: Neustadt, östlich Kreuzweg, nördlich verlängerter Ziegeleiweg</b>	Grünfläche „Dauerkleingärten“, Verkehrsfläche (Verlängerter Ziegeleiweg)	Grünfläche, Fläche für Wald, überörtlicher Weg / örtlicher Hauptweg
<b>TF5: Neustadt, östlicher Stadtrand</b>	Fläche für die Landwirtschaft, Wasserschutzgebiet	Wohnbaufläche, Grünfläche mit Wanderweg

<b>TF6: Rettin, südwestlich Strandweg, nordwestlich Strandpromenade</b>	Grünfläche „Parkanlage“, Parkplatz, Überschwemmungsgebiet	Sondergebiet „Erholung“ (Wohnmobil-Stellplatz), Hochwasser-Risikogebiet
<b>TF7: Rettin, Campingplatz „An der Düne“</b>	Sonderbaufläche „Zelt-, Campingplatz an der Düne“, Überschwemmungsgebiet	Grünfläche „Zelt- und Campingplatz“, FFH-Gebiet, Hochwasser-Risikogebiet
<b>TF8: Rettin, nordöstlicher Ortsrand / Haffkampsredder</b>	landwirtschaftliche Fläche	Sondergebiet „Erholung“, Wohnbaufläche

Die Teilflächen sind auf der Seite 105 dargestellt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, wie z.B. Baugesetzbuch oder Bundesnaturschutzgesetz, grundsätzlich berücksichtigt.

Der „Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein 2000“ enthält als Ziele und Maßnahmen u.a. die Planungen einer Straße, einer Allee, einer Fläche mit gewerblicher Nutzungsstruktur und einer regelmäßigen Kontrolle der Abtattung auf TF 2, die Planungen eines Radweges, einer fußläufigen Verbindung und einer „Parkanlage“ auf TF 4, potenzielle Flächen für Siedlungsentwicklung „Wohnen“ und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planung von Gehölzgürteln am neu entstehenden östlichen Siedlungsrand auf TF 5 sowie eine Eignungsfläche für Siedlungsentwicklung „Wohnen“ oder eines Ersatzstandortes zur Verlagerung von aufgelösten Campingplätzen auf TF 8. Diese Fachplanungen werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Der Bestand der Schutzgüter im Betrachtungsraum der Umweltprüfung lässt sich wie folgt beschreiben und bewerten: Auf allen Teilflächen sind Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten möglich, z.B. Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien. Konkrete Untersuchungen zum jeweiligen Bestand werden auf der Ebene der Bebauungspläne erfolgen.

Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf den betrachteten Teilflächen bestehen aus: Einzelbäumen, Baumreihen oder Wald (TF 2 – 7), Gebüsch, Hecken oder Knicks (TF 2, 4, 7 – 8), Grünflächen (TF 2 – 5, 7), ruderalen Gras- oder Staudenfluren (TF 2, 7, 8), Grünland (TF 4), Acker (TF 5, 8), Lagerflächen für Baumaterialien (TF 2) und Boden (TF 5), diversen Bebauungen (TF 2, 3, 7) sowie Wegen und Straßen.

Auf den Teilflächen 4, 5 und 8 bestehen geringe bis keine Flächenversiegelungen. Die Teilflächen 2, 3 und 7 hingegen sind teilweise durch Gebäude voll- oder durch Erschließungsflächen teilversiegelt.

Die vorhandenen Böden sind hauptsächlich Pseudogley-Parabraunerden mit einer hohen Lebensraumfunktion für Kulturpflanzen bzw. geringen Lebensraumfunktion für natürliche Vegetation, einem mittleren bis geringen Natürlichkeitsgrad und einer mittleren Schutzfunktion vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser (TF 2 – 5, 8). Niedermoorböden weisen eine hohe Lebensraumfunktion für natürliche Vegetation und einen hohen Natürlichkeitsgrad (TF 6) bzw. geringen Natürlichkeitsgrad (TF 7) auf.

Der Grundwasserflurabstand für die Teilflächen 2 bis 5 und 8 ist nicht bekannt oder wird auf größer als 10 m geschätzt, wobei der Grundwasserleiter durch geringdurchlässige Deckschichten gut gegen Verunreinigungen geschützt sein müsste. Die Niedermoorböden der Teilfläche 7 haben einen geringen Grundwasserflurabstand und fehlende Deckschichten.

Als Oberflächengewässer sind ein naturnahes Regenrückhaltebecken (TF 2) sowie Fließgewässer (TF 5) zu nennen.

Das Landschaftsbild zeigt sich überwiegend kleinteilig gegliedert mit relativ hoher Strukturvielfalt, wie z.B. durch Knicks, mit markanten Gehölzstrukturen oder geprägt durch Bebauung oder land-

wirtschaftliche Nutzung sowie mit hoher bis mittlerer Natur-nähe und Eigenart (TF 2 – 4). Die Ackerlandschaften von TF 5 und 8 besitzen eine geringe Strukturvielfalt, Naturnähe und Eigenart. Die als Grünland genutzten Strandwallniederungen zeigen auf dem Campingplatz der Teilfläche 7 eine geringe Strukturvielfalt, Naturnähe und Eigenart.

Der Campingplatz auf Teilfläche 7 liegt innerhalb des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 1931-391 „Küstenlandschaft zwischen Pelzerhaken und Rettin“.

Für das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit haben die vorhandenen Rad- und Wanderwege (TF 4, 5, 8), die Umweltbildungsstätte (TF 3) sowie der Campingplatz „An der Düne“ (TF 7) eine hohe Bedeutung für Freizeit und Erholung. Auf Teilfläche 4 fehlt eine straßenunabhängige Anbindung an nördliche Wanderwege und auf den Teilflächen 5 und 8 gibt es eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehr.

Es sind keine Baudenkmale, archäologischen Denkmale oder sonstige Sachgüter im Betrachtungsraum und seinem direkten Umfeld vorhanden.

Die Flächenausweisungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen weitgehend bestandsorientiert. Weitere Versiegelungen auf den Teilflächen 3, 4 und 7 sind möglich, vom Umfang her aber insgesamt gering einzuschätzen. Angesichts der Ausweisung von zwei neuen Wohngebieten (TF 5, 8) ist mit erheblichen negativen Auswirkungen in Form von Flächenverbrauch, Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen, Landschaftsüberprägung und Lärmbelastung zu rechnen.

Negative Wechselwirkungen sind hinsichtlich der Bodenversiegelungen (TF 5, 8) zu erwarten, da diese Veränderungen des lokalen Mikroklimas bewirken können, mit möglichen Folgen für Vegetation und Tierlebensräume. Zusammen mit Schallauswirkungen und optischen Störreizen können außerdem die angrenzenden Lebensraumbedingungen für die Tierwelt und das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet negativ beeinflusst werden.

Für die alle Teilflächen sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Hochwasser zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen können u.a. sein:

- ordnungsgemäße Unterhaltung der Regenrückhaltebecken,
- Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge bei zukünftigen Flächenbefestigungen,
- Beschränkung der Vollversiegelung auf das geringstmögliche Maß,
- Lärmschutzmaßnahmen und Eingrünung für die neuen Wohngebiete,
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Gehölze und Knicks.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Teilflächen kommen unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Bewertung kaum in Betracht. Hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Grundlagen für die Umweltprüfung waren Ortsbegehungen, der Landschaftsplan der Stadt Neustadt in Holstein, der digitale Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein, Informationen der Stadtverwaltung Neustadt sowie vorhandene Gutachten für einzelne Teilflächen.

Die Umweltprüfung hat für die Teilflächen 5 und 8 erhebliche negative Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter durch Flächenausweisungen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ergeben, wie z.B. auf die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und den Boden. Für die Umsetzung der jeweiligen Planungen sind Bebauungspläne erforderlich, worin die Prognosen der Umweltauswir-

kungen konkretisiert und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zu deren Überwachung (Monitoring) vollumfänglich festgelegt werden.



## QUELLENVERZEICHNIS

### Quellen

Arbeitsgruppe Gewerbeflächenentwicklung der Lenkungsgruppe regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungsachse A 1: Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck. Bad Oldesloe 2015

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG: Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt/Hafenwestseite“ - Erläuterungsbericht. Oldenburg in Holstein/Schwerin 2014

Atlas Agrarstatistik 20016: <http://www.atlas-agrarstatistik.nrw.de> (zugegriffen am 14.07.2016)

Bauer, Martin, Hans Werner Bonny: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO, (Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Materialien; 4.035). Dortmund 1987

Bundesagentur für Arbeit 2015: <http://statistik.arbeitsagentur.de> (zugegriffen am 16.03.2016)

Bundesagentur für Arbeit 2017: <http://statistik.arbeitsagentur.de> (zugegriffen am 09.05.2017)

Deutsches Institut für Urbanistik: Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Berlin 2010

Georg Consulting Immobilienwirtschaft / Regionalökonomie: Gewerbeflächengutachten Marktanalyse und Nachfrageprojektion Ostholstein 2030. Hamburg 2014

Georg und Ottenstör: Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung. Hamburg/Berlin 2010

Gertz, Gutsche, Rümenapp: Kleinräumige Bevölkerungsprognose Ostholstein. Hamburg/Berlin 2013

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: Einzelhandelskonzept für die STADT NEUSTADT i. H. und Nahbereich. Hamburg 2013

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung 2014: Wohnungsmarktkonzept Neustadt in Holstein und Nahbereich. Hamburg 2014

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung 2014: Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Stadt Neustadt in Holstein und Umland. Hamburg 2014

GMA-Erhebung 2012: in Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: Einzelhandelskonzept für die STADT NEUSTADT i. H. und Nahbereich. Hamburg 2013

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein. Kiel 2011

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel 2010

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan 2004 für den Planungsraum II. Kiel 2004

Lärmkontor: Lärmaktionsplan der Stadt Neustadt in Holstein gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz zur Umsetzung der zweiten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie. Hamburg 2013

Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Aachen 2012

Metropolregion Hamburg: Gewerbeflächenkonzeption für die Metropolregion Hamburg (GEFEK). Hamburg 2011

Müller-Ibold: Einführung in die Stadtplanung 2 - Leitgedanken, Systeme und Strukturen. Stuttgart 1996

Planungsbüro Ostholstein: Darstellung der Bauflächenpotenziale für Wohnbebauung in der Stadt Neustadt in Holstein. Bad Schwartau 2013

Shell Deutschland: Shell PKW-Szenarien bis 2040 - Fakten, Trends und Perspektiven für Automobilität. Hamburg 2014

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Statistik informiert (Nr. V/2011) Landwirtschaftszählung 2010 in Schleswig-Holstein. Hamburg 2011

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015: Statistische Berichte - Bodenflächen in Schleswig-Holstein am 31.12.2014 nach Art der tatsächlichen Nutzung. Hamburg 2015

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015-2: Statistische Berichte - Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Schleswig-Holsteins 2014 - Korrektur. Hamburg 2015

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Statistische Berichte - Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein 3. Quartal 2014. Hamburg 2014

Statistisches Bundesamt: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Entwicklung der Privathaushalte bis 2030. Wiesbaden 2011

Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2014: Wiesbaden 2014

Koppitz und Schwarting: Der Flächennutzungsplan in der kommunalen Praxis, Grundlagen – Verfahren – Wirkungen. Berlin 2005

Tourismus-Service Neustadt in Holstein: Touristisches Entwicklungspotential Neustadt-Pelzerhaken-Rettin. Neustadt i.H. 2015

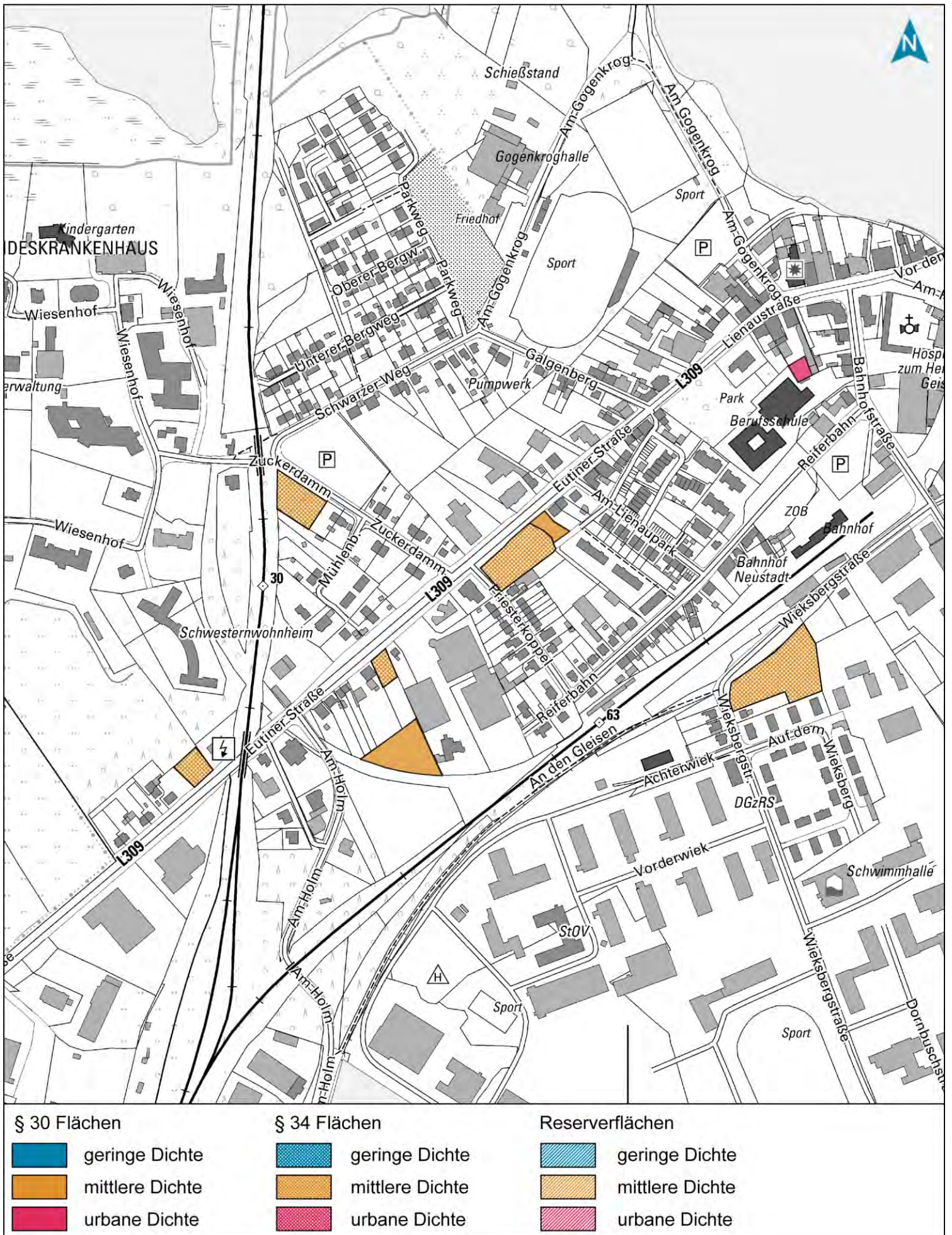
Wasser- und Verkehrskontor: Verkehrsgutachten Neustadt in Holstein. Neumünster 2012

Zensus 2011: [https://www.zensus2011.de/DE/Home/home\\_node.html](https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html) (zugegriffen am 18.01.2016)

## IX. ANHANG

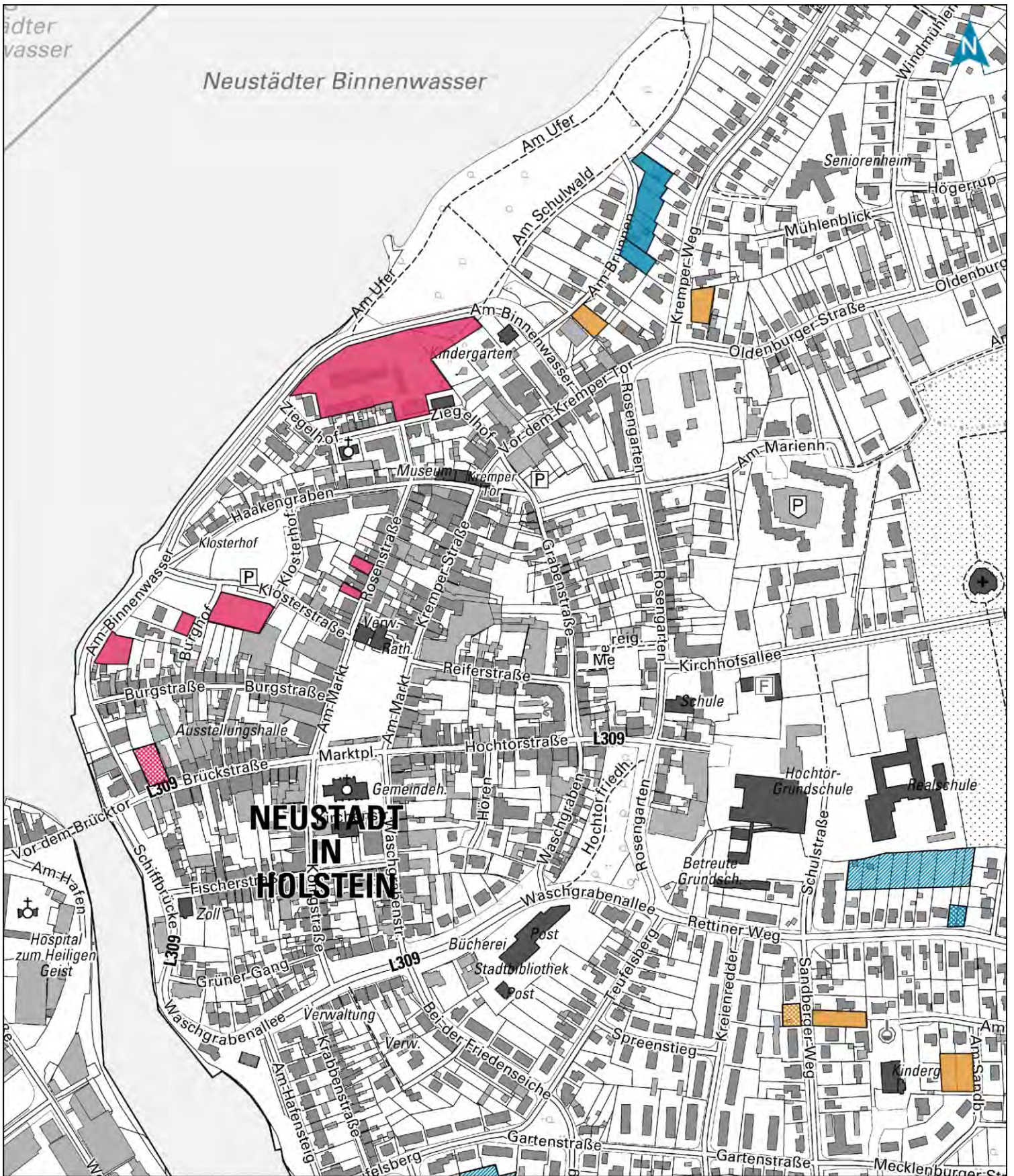
### Übersicht der Anhänge

- Anhang 1: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt West M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)
- Anhang 2: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt Mittet M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)
- Anhang 3: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt Nord M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)
- Anhang 4: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt Ost M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)
- Anhang 5: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt Süd M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)
- Anhang 6: Übersicht Bauflächenpotentiale Pelzerhaken West M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)
- Anhang 7: Übersicht Bauflächenpotentiale Pelzerhaken Ost M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)



Anhang 1: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt West M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)





§ 30 Flächen		§ 34 Flächen		Reserverflächen	
	geringe Dichte		geringe Dichte		geringe Dichte
	mittlere Dichte		mittlere Dichte		mittlere Dichte
	urbane Dichte		urbane Dichte		urbane Dichte

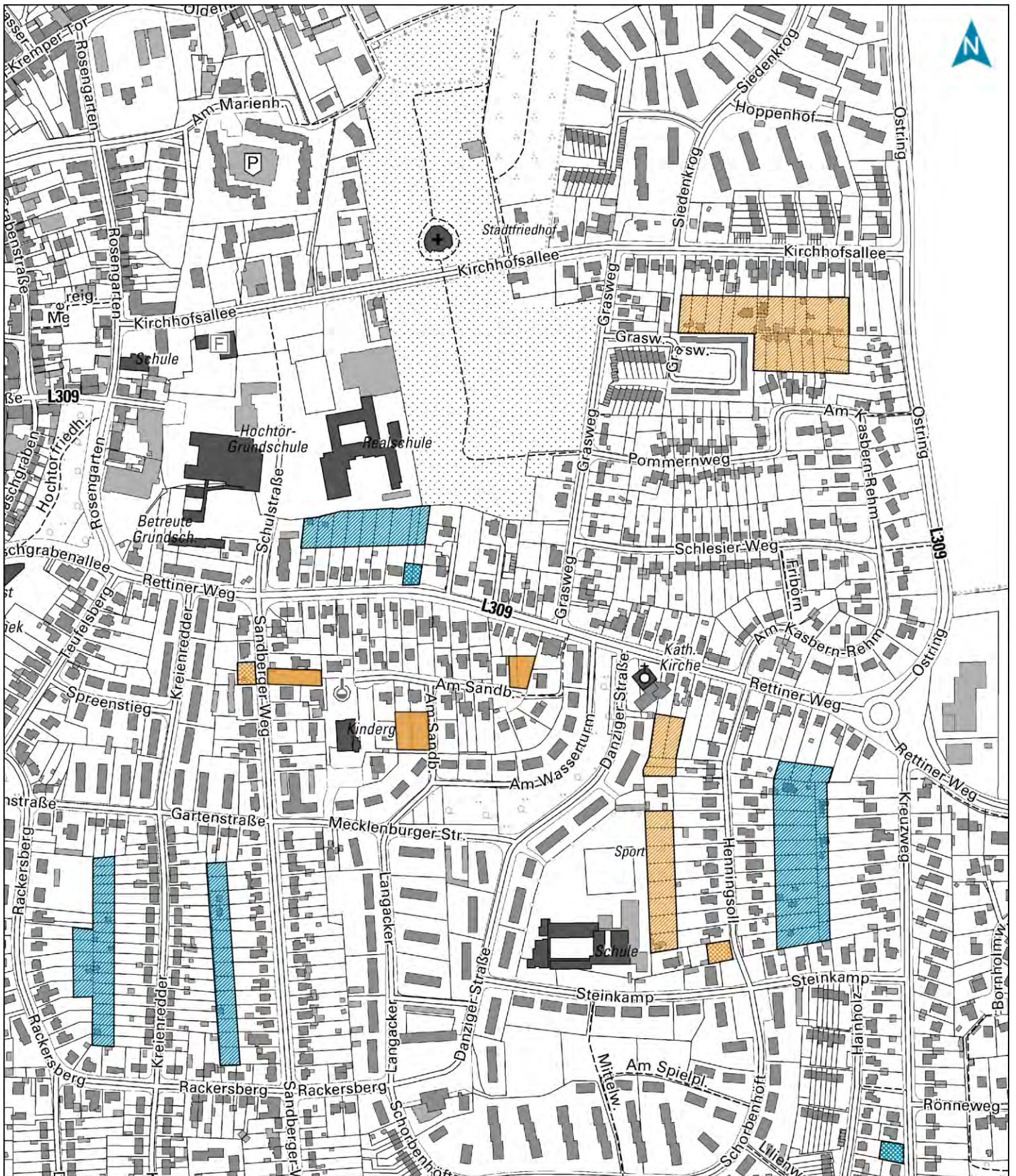
Anhang 2: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt Mittel M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)





Anhang 3: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt Nord M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)





§ 30 Flächen		§ 34 Flächen		Reserverflächen	
	geringe Dichte		geringe Dichte		geringe Dichte
	mittlere Dichte		mittlere Dichte		mittlere Dichte
	urbane Dichte		urbane Dichte		urbane Dichte

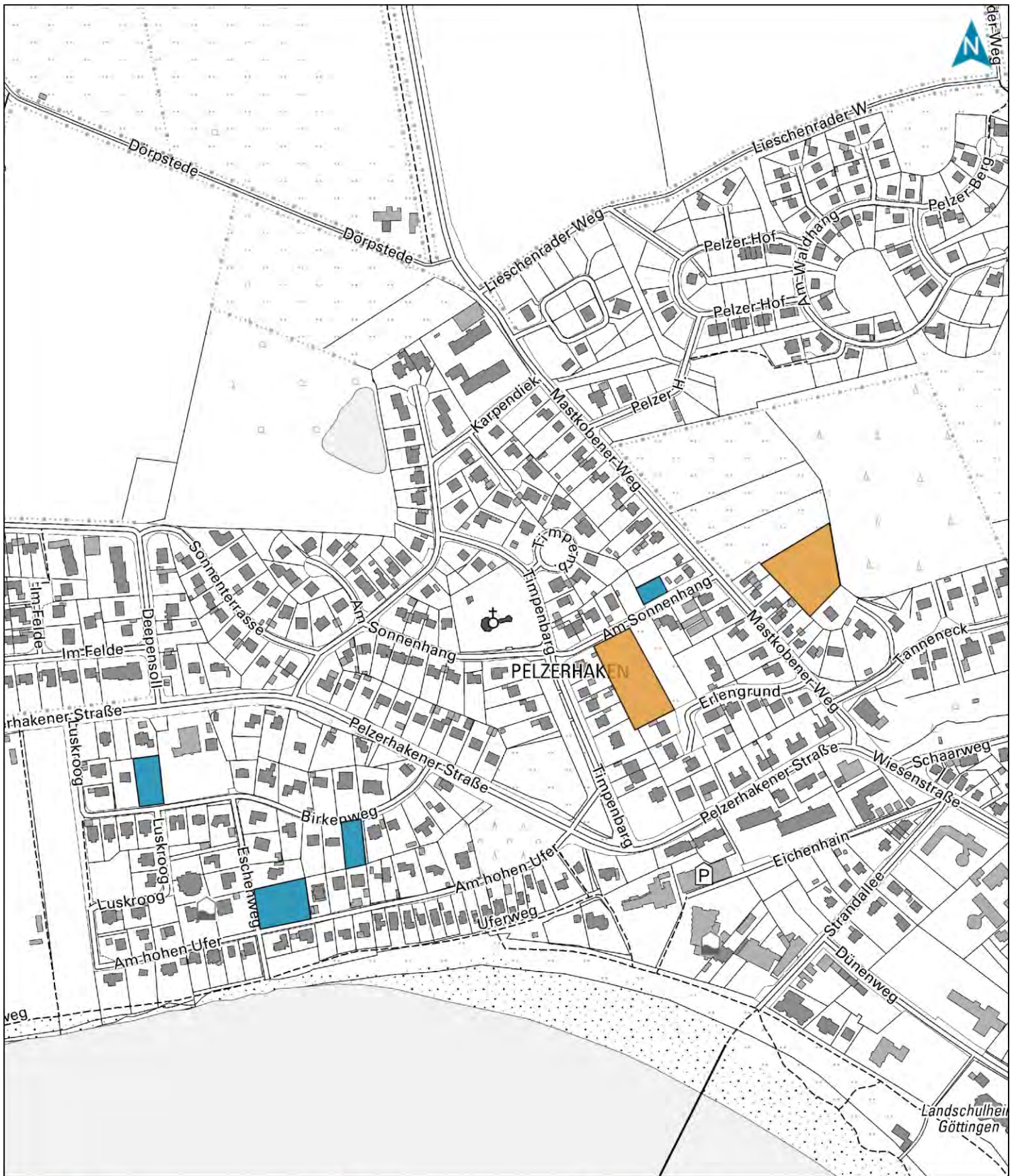
Anhang 4: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt Ost M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)





Anhang 5: Übersicht Bauflächenpotentiale Neustadt Süd M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)





§ 30 Flächen

- geringe Dichte
- mittlere Dichte
- urbane Dichte

§ 34 Flächen

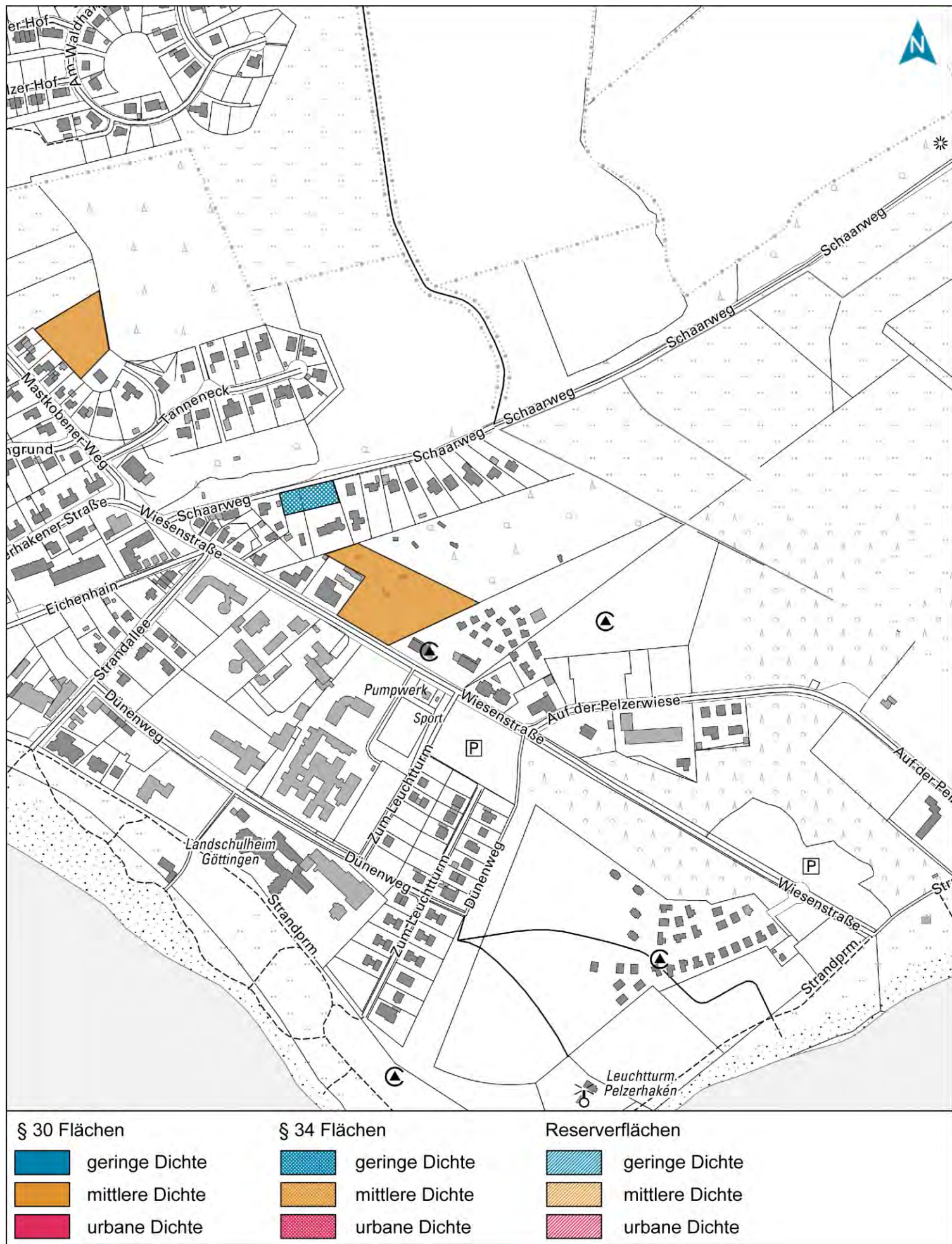
- geringe Dichte
- mittlere Dichte
- urbane Dichte

Reserverflächen

- geringe Dichte
- mittlere Dichte
- urbane Dichte

Anhang 6: Übersicht Bauflächenpotentiale Pelzerhaken West M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)





Anhang 7: Übersicht Bauflächenpotentiale Pelzerhaken Ost M. 1:5.000 (Quelle: eigene Darstellung)