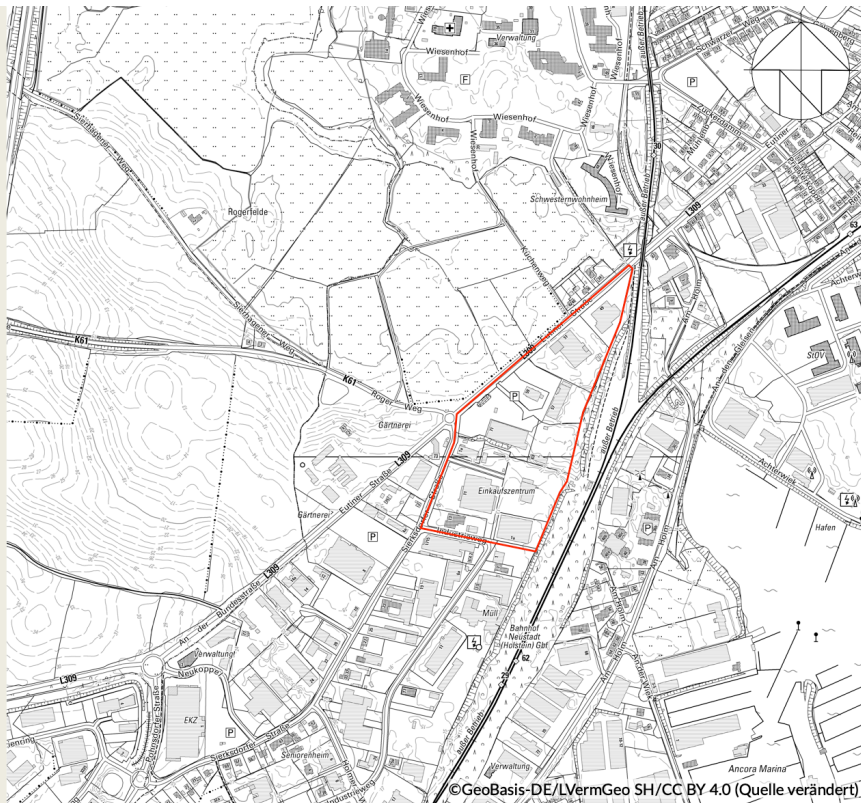




Stadt Neustadt in Holstein

Bebauungsplan Nr. 75

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Entwurf, Stand 24.10.2025

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

1. Anlass und Ziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind der Bedarf nach Gewerbegrundstücken und die vermehrten Anfragen nach Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die Stadt sieht für den Geltungsbereich ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, um zukünftig eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne der Stadt vornehmen zu können.

Derzeit ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Entwicklung des Plangebietes ist in den letzten Jahren bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht entsprechend der Zielsetzung der Stadt vollzogen.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Gewerbegebiete, die sich westlich der Siedlungslage in Richtung der Autobahnzufahrt „Neustadt i. H.-Mitte“ entwickelt haben. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Stadt Fehlentwicklungen bezüglich des Einzelhandels verhindern und das vorhandene Nachverdichtungspotenzial im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ausnutzen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 75 ist es zum einen, die gewerblich genutzten Flächen langfristig planungsrechtlich zu sichern und zum anderen die Einzelhandelsentwicklung im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes differenziert zu regeln. Daneben soll das Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung besser ausgenutzt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von rund 8,0 ha.

Er befindet sich westlich der Siedlungslage und nordwestlich des Neustädter Hafens. Er ist überwiegend mit Gewerbebetrieben bebaut und durch Betriebs- und große Stellplatzflächen auch stark versiegelt. In den letzten Jahren haben sich neben einem Sonderpostenmarkt auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment sowie ein Schnellrestaurant angesiedelt. Eine Gewerbefläche ist untergenutzt.

Entlang der östlichen Grenze finden sich Gehölzflächen, die das Plangebiet in Richtung der angrenzenden Bahnflächen abschirmen.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Eutiner Straße (L309) und Sierksdorfer Straße, im Osten durch die Bahnlinie Lübeck - Puttgarden und im Süden durch die Straße „Industrieweg“ begrenzt.

Direkt südlich an das Plangebiet grenzen weitere Gewerbeflächen an, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Beiderseits des Industriewegs“ als Gewerbegebiete festgesetzt sind.

Östlich der Bahnlinie befinden sich weitere Gewerbeflächen, die neue Wohnbebauung „Am Holm“ (Bebauungsplan Nr. 54, 5. Änderung) sowie der Neustädter Hafen / Jachthafen.

3. Rechtsgrundlagen

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - **Fallgruppe 1**) umfasst oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 - **Fallgruppe 2**) liegt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 8,0 ha. Die festgesetzten Gewerbegebiete (67.800 m²) sowie das festgesetzte Sondergebiet (9.600 m²) haben zusammen eine Größe von 77.400 m². Bei einer geplanten Grundflächenzahl von maximal 0,8 ergibt sich eine maximale Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 62.000 qm.

Somit ist gemäß dem § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine **Vorprüfung des Einzelfalls** durchzuführen. Hierbei wird in einer **überschlägigen Prüfung** untersucht, ob durch den Bebauungsplan **erhebliche** Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Vorprüfung im Einzelfall wird unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien durchgeführt.

Wenn die Vorprüfung zum Ergebnis kommt, dass nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Weitere Bedingungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren einzuhalten sind, werden im **§ 13 a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB** genannt:

- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Diese **Bedingung wird eingehalten**.

- Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden. Entsprechende **Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt**.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Dies ist im beim Bebauungsplan Nr. 75 **nicht der Fall**.

4. Überschlägige Prüfung der Kriterien gem. Anlage 2 zum Baugesetzbuch

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheb- lich be- troffen	Erheb- lich be- troffen
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird für ein erschlossenes und überwiegend bebautes und versiegeltes Bestandsgewerbegebiet verbindliches Planungsrecht geschaffen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 8,0 ha. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zukünftig eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne der Stadt Neustadt erfolgen. Derzeit ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB beurteilt wird. Die Ansiedlung des Einzelhandels erfolgte in den letzten Jahren nicht im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Die Stadt erkennt hier ein Planerfordernis; auch vor dem Hintergrund einer gewünschten Ausnutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials im Geltungsbereich. Es wird für die gewerblichen Bauflächen Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO festgesetzt; für die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung soll ein sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Um die zukünftige Entwicklung zu steuern und das Nachverdichtungspotenzial sinnvoll auszunutzen wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, somit verbleiben 20 % des Grundstücks unversiegelt. Die maximale	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheb- lich be- troffen	Erheb- lich be- troffen
		Gebäudehöhe wird mit 12 Metern festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht die Errichtung von modernen Gewerbehallen und entspricht der festgesetzten Gebäudehöhe im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80. Somit können sich städtebaulich einheitliche Gewerbegebiete entwickeln. Die Festsetzung von großen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und ermöglicht eine hohe Flexibilität für die bauliche Entwicklung der Grundstücke. Alle städtebaulichen Festsetzungen beinhalten Regelungen bzw. Obergrenzen, die nach geltendem Recht, § 34 BauGB, auch bisher schon zulässig wären. Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 75 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, werden kein UVP-Pflichtigen Vorhaben geplant.		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die Stadt Neustadt in Holstein ist gemäß Landesentwicklungsplan Fortschreibung 2021 (LEP 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (2004) als Unterzentrum mit Teil eines Mittelzentrums ausgewiesen. Zudem liegt Neustadt i. H. auf einer Landesentwicklungsachse, auf Grund der Lage an der BAB A1. Der Geltungsbereich befindet sich gem. dem Regionalplan innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Im LEP 2021 sind die Ziele und Grundsätze zur Ansiedlungsteuerung des Einzelhandels genannt.	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheb- lich be- troffen	Erheb- lich be- troffen
		Die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbegebietes durch den Bebauungsplan Nr. 75 wird der zentralörtlichen Funktion gerecht. Die sonstigen Ziele und Grundsätze, die im LEP 2021 und im Regionalplan festgelegt sind, werden durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht widersprochen. Der Flächennutzungsplan (Neufassung 2015) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbliche Bauflächen“ sowie ein „Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel“ dar. Der Bebauungsplan ist entsprechend dem § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch den Bebauungsplan Nr. 75 werden Festsetzungen getroffen, die weder weiterführende Auswirkungen auf umweltbezogene noch auf gesundheitsbezogene Erwägungen haben. Durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird einerseits eine vorhandene Situation planungsrechtlich abgesichert, zum anderen wird im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB eine Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücke für eine gewerbliche Entwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag geleistet, die Entwicklung in den Außenbereich durch Gewerbeflächen zu minimieren.	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheb- lich be- troffen	Erheb- lich be- troffen
		Da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt, sind die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen im Nordwesten des Plangebietes an der Eutiner Straße (Einfamilienhausbebauung), im Nordosten (Einfamilienhausbebauung) an der Straße „Am Holm“ sowie im Osten (Mehrfamilienhausbebauung) ebenfalls an der Straße „Am Holm“ bereits heute mit Lärmbeeinträchtigungen konfrontiert. Es kommt bezüglich der Gewerbelärmimmissionen nicht zu einer Verschlechterung durch den Bebauungsplan, sondern langfristig zu einer Verbesserung, da nun richtungsbezogene Emissionskontingente tags und nachts zum Schutz der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen festgesetzt werden. Im Bebauungsplan erfolgen artenschutzrechtliche Hinweise bezüglich der einzuhaltenden Fällfristen. Teile des Gehölzbestandes (Bäume mit 15 cm Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe), die sich im Plangebiet befinden, sind grundsätzlich durch die „Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein“ aus dem Jahre 1981 geschützt. Sollte die Fällung von Bäumen für die Erweiterung eines Betriebes erforderlich sein, kann eine Ausnahme gemäß § 3 der Kreisverordnung erteilt werden. Es werden in diesem Zusammenhang Ersatzpflanzungen festgelegt.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Da es sich um ein Bestandsgewerbegebiet handelt und die schutzwürdigen Wohnnutzungen bereits mit Gewerbelärmimmissionen konfrontiert sind und durch eine richtungsbezogene Emissionskontingentierung mögliche Lärmbeeinträchtigungen begrenzt werden, ist keine Verschlechterung der heutigen Situation zu erwarten.	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
		Umweltbezogene oder gesundheitsbezogene Probleme sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Schutzgebiete (wie Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen (vgl. auch Punkt 2.6). Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen der Aufstellung zu berücksichtigen. Es werden artenschutzrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Der überwiegende Teil der bestehenden Gehölzbestände ist über die o. g. Kreisverordnung geschützt.	X	
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf ...			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Mit dem Bebauungsplan Nr. 75 wird ein bestehendes Gewerbegebiet überplant. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist heute bereits bebaut und zum überwiegenden Teil versiegelt. In den randlichen Bereichen der Grundstücke finden sich Grün- und Gehölzstrukturen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die max. Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, so dass zukünftig planungsrechtlich gesichert werden kann, dass 20 % der Gewerbegrundstücke unversiegelt bleiben. Zugleich können mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 die Grundstücke für eine gewerbliche Entwicklung sinnvoll ausgenutzt werden.	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheb- lich be- troffen	Erheb- lich be- troffen
		Mit dem Bebauungsplan wird bei einigen Grundstücken mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche eine bauliche Erweiterung in Richtung Osten ermöglicht, so dass das vorhandene Nachverdichtungspotenzial sinnvoll ausgenutzt werden kann. Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche werden bei einer baulichen Entwicklung vorhandene Gehölze verloren gehen. Grundsätzlich ist der überwiegende Teil der Gehölze durch die „Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein“ geschützt. Für die Fällung der Gehölze bedarf es einer Ausnahme genehmigung und es sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Stadt Neustadt geht davon aus, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Wasser, die über das bestehende Maß hinaus gehen, nicht zu erwarten sind. Auf das Schutzgut Boden/Fläche ist mit Auswirkungen durch die Nachverdichtung zu rechnen, diese sind jedoch keinesfalls als erheblich einzustufen. Auf das Schutzgut Mensch hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine richtungsbezogene Kontingentierung festgesetzt werden soll. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Anlage einer Abbiegespur im Bereich der L 309 geschaffen. Der betroffene Straßenabschnitt stellt insbesondere für den Radverkehr einen bekannten Unfallschwerpunkt dar, an dem es wiederholt zu Verkehrsunfällen mit teilweise schweren Verletzungen ge-		

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
		kommen ist. Durch die geplante Bündelung der Zufahrten und die damit verbundene Neuordnung der Verkehrsströme wird eine planerische Lösung vorbereitet, die zu einer Verbesserung der Verkehrssicherheit beiträgt und damit dem Schutzgut Mensch unmittelbar zugutekommt.		
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.	X	
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Da die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet/Sondergebiet), die im Bebauungsplan festgesetzt wird und gegenüber den bereits vorhandenen baulichen Strukturen nichts verändert, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keinerlei zusätzliche Umweltrisiken, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits vorhandene Maß hinausreichen. Es besteht allerdings bei Erdarbeiten, Baumfällarbeiten oder sonstigen baulichen Tätigkeiten grundsätzlich das Risiko einer Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten bzw. streng geschützter europäischer Vogelarten. Dies kann jedoch durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, wie zum Beispiel das Verbot von Baumfällungen in der Brutzeit, vermieden werden. Im Bebauungsplan werden artenschutzrechtliche Hinweise aufgenommen.	X	
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Mögliche Auswirkungen und ihr Umfang beschränken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird positive Auswirkungen auf die schutzwürdigen Nut-	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheb- lich be- troffen	Erheb- lich be- troffen
		zungen in der Umgebung haben, da mit der Festsetzung von richtungs- bezogenen Emissionskontingenten die schutzwürdigen Nutzungen langfristig vor negativen Auswirkungen geschützt werden können.		
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kultu- rellen Erbes, der Intensität der Bo- dennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Über- schreitung von Umweltqualitäts- normen und Grenzwerten;	Der Plangeltungsbereich ist überwiegend bebaut und versiegelt und wird gewerblich intensiv genutzt. Beim überwiegenden Teil handelt es sich nicht um ein sensibles Gebiet. Bei einigen Grundstücken wird durch die Festsetzung einer überbau- baren Grundstücksfläche eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht. Diese Bereiche sind in Teilen mit Gehölzen bepflanzt. Sie weisen eine Sensibilität auf, da es sich um Lebensräume von Tieren handelt. Diese Gehölze sind jedoch überwiegend durch die Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein“ im Grundsatz geschützt und können nicht ohne weiteres gefällt werden. Für die Fäl- lung bedarf es einer Ausnahmegenehmigung; für die gefällten Bäume ist Ersatz zu pflanzen. Sach- und Kulturgüter sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.	X	
2.6	folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Ab- satz 1 Nummer 8 des Bundesna- turschutzgesetzes,	Sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das nördlich des Geltungs- bereiches und der Eutiner Straße (L309) gelegene europäische Vogel- schutzgebiet „NSG Neustädte Binnenwasser“ und das südlich des Plangebietes und südlich der Bahnstrecke Neustadt-Lübeck gelegene	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheblich betroffen	Erheblich betroffen
		FFH-Gebiet „Strandniederungen südlich Neustadt“ sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	vgl. 2.6.1	X	
2.6.3	Nationalparks gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der nächstgelegene Nationalpark befindet sich an der Westküste Schleswig-Holsteins.	X	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das nächstgelegene Biosphärenreservat befindet sich an der Westküste Schleswig-Holsteins und im Bereich der Flusslandschaft Elbe. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Gömnitzer Berg“ befindet sich westlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von 3,5 km.	X	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bei den nächstgelegenen Biotopstrukturen handelt es sich um Knickstrukturen auf der gegenüberliegenden Seite der Eutiner Straße. Diese sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheb- lich be- troffen	Erheb- lich be- troffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich im Bereich der Stadt Malente. In Schleswig-Holstein gibt es derzeit keine ausgewiesenen Heilquellenschutzgebiete. Das nächstgelegene ausgewiesene Überschwemmungsgebiet befindet sich an der Trave.	X	
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind Umweltqualitätsnormen nicht überschritten.	X	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Landesentwicklungsplan 2021 sowie der Regionalplan für den Planungsraum III weisen Neustadt in Holstein als Unterzentrum mit der Teilfunktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum aus. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Mit ihm soll ein bestehendes bisher unbeplantes Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Des Weiteren soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geregelt werden.	X	
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch	Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.	X	

		Ergebnis der überschlägigen Prüfung:	Nicht erheb- lich be- troffen	Erheb- lich be- troffen
	die Länder bestimmten Denkmal- schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften einge- stuft worden sind.			

5. Zusammenfassung der überschlägigen Prüfung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet das überwiegend bebaut und versiegelt und voll erschlossen ist. Lediglich an den Rändern einiger Grundstücke befinden sich Grün- und Gehölzstrukturen. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung oder der Nutzungen durch die Stadt über § 34 BauGB hinaus ist somit nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die gewerblich genutzten Flächen langfristig planungsrechtlich gesichert und die Einzelhandelsentwicklung im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes differenziert geregelt werden. Weitere Zielsetzung ist die bessere Ausnutzung des Plangebietes im Sinne der Innenentwicklung. Das vorhandene Nachverdichtungspotenzial, das auf den Grundstücken vorhanden ist, kann somit im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB ausgenutzt werden, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung zu nutzen sind.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind grundsätzlich durch die „Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein“ geschützt. Zudem sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Da es um die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt kommt die Stadt Neustadt in Holstein unter Berücksichtigung aller vorstehenden genannten Kriterien zusammenfassend

zum Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.