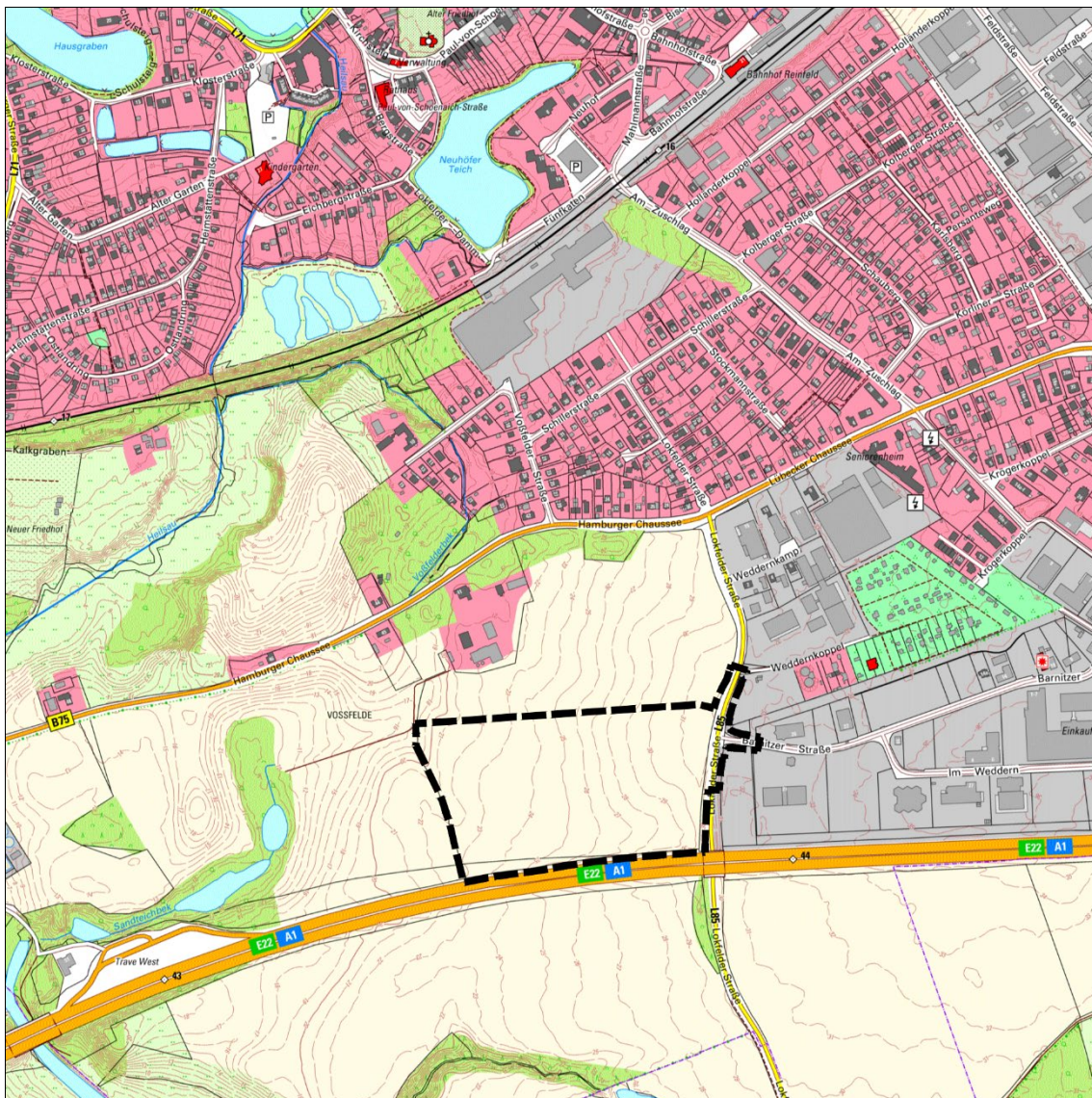




## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Lokfelder Straße“

für das Gebiet westlich der Lokfelder Straße und nördlich der Bundesautobahn 1  
in der Stadt Reinfeld



Zusammenfassende Erklärung

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Lokfelder Straße“ ist es, das bestehende Gewerbegebiet östlich der Lokfelder Straße (L 85) „Barnitzer Straße“ in westliche Richtung um ein Flächenvolumen von knapp 8,8 ha zu erweitern. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist notwendig, da aktuell innerhalb der noch zur Verfügung stehenden Gewerbegebiete stadtweit aufgrund fehlender Flächenkapazitäten keine großflächigen Betriebe angesiedelt werden können, die einen Grundstücksflächenbedarf > 30.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Aktuell liegt der Stadt eine konkrete Ansiedlungsanfrage eines Unternehmens vor, welches bereits heute an unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet vertreten ist und eine große Anzahl an Arbeitsplätzen im Stadtgebiet bietet.

Ziel der Stadt Reinfeld ist es, gemeinsam mit der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn (WAS) und dem Unternehmen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf den Flächen westlich der Lokfelder Straße (L 85) und nördlich der Bundesautobahn 1 (BAB 1) unter Berücksichtigung weitgehender klima- und umweltverträglicher Maßnahmen zu schaffen und somit einen wichtigen Baustein zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Reinfeld zu leisten.

Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Reinfeld in seiner Sitzung vom 28.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Lokfelder Straße“ für das Gebiet „westlich der Lokfelder Straße und nördlich der Bundesautobahn 1 in der Stadt Reinfeld beschlossen.

## **2 Grundlage des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach Baugesetzbuch erforderlichen Beteiligungsschritten, einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, welche in Form des Umweltberichtes gesonderter Teil der Begründung wird.

## **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Stadt Reinfeld stellt mit dem Ziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes den Bebauungsplan Nr. 16 auf. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da das Plangebiet dort bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Das ca. 8,8 ha große Plangebiet liegt im Außenbereich direkt an der BAB 1 und westlich der Lokfelder Straße. Es liegt eine konkrete Anfrage eines Unternehmens mit einem sehr hohen Flächenbedarf vor, für die vorhandene Gewerbegebiete Reinfelds keine Kapazität mehr besitzen.

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist in sich eben, fällt aber von Osten nach Westen um 12 m und von Norden nach Süden um 2 m ab. Im Umfeld der Ackerfläche gibt es nur entlang der Lokfelder Straße Gehölzstreifen.

Die naturräumlichen Gegebenheiten sind eiszeitlich geprägt. Kennzeichnend ist ein kleinräumiger Wechsel von Sand und Geschiebemergel/ -lehm. In dem bislang unversiegelten Plangebiet wird durch die Bebauungsplanung die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Versiegelung von ca. 5,5 ha vorbereitet. Die geplante Überbauung und die vorgesehene Anlage von Erschließungsflächen gehen mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen einher und stellen insofern einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, der entsprechend ausgeglichen werden muss.

Die großflächige Versiegelung mit Einleitung des vorgeklärten Niederschlagswassers in ein Regenrückhaltebecken, das als technische Bauwerke angelegt wird, stellt ebenfalls einen ausgleichspflichtigen Eingriff dar. Weitere Eingriffe in das Schutzgut Wasser erfolgen nicht. Die Verdunstung im Plangebiet soll durch Maßnahmen wie Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Begrünung der nicht überbaubaren Anteile der Gewerbegrundstücke gefördert werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft werden aus der geplanten großflächigen Bebauung und Versiegelung Veränderungen des lokalen Klimas folgern, die jedoch kaum auf angrenzende Gebiete ausstrahlen werden. Großräumige Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Das im Gebiet entstehende Verkehrsaufkommen wird zu einem erhöhten Ausstoß von Luftschadstoffen führen. Hier besteht aber aufgrund der BAB 1 bereits eine erhebliche Vorbelastung. Die vorgesehene Begrünung der Randzonen und der Dächer werden die Auswirkungen abmildern.

Die Bedeutung der betroffenen Fläche für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der Lage am Ortsrand, der bestehenden landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung und der als Vorbelastung anzusehenden BAB 1 südlich des Plangebietes als gering einzustufen. Vegetationsstrukturen sind nur punktuell an den Rändern des Ackers in Form von Gebüsch oder Einzelbäumen vorhanden, entsprechend sind nur eingeschränkt Lebensräume vorhanden.

Auf der Grundlage einer Potenzialanalyse und Geländebegehungen mit Brutvogelkartierungen wurde ein Artenschutzfachbeitrag angefertigt. Es wurden 25 Vogelarten festgestellt, 9 Arten als Brutvögel und 16 Arten als Nahrungsgäste. Es handelt sich um ein für Schleswig-Holstein typisches Artenspektrum. Im Plangebiet und auf der nördlich angrenzenden Fläche wurde jeweils ein Brutrevier der Feldlerche ermittelt. Die Gehölzstreifen an der Lokfelder Straße haben eine Eignung als Haselmaushabitat. Habitatstrukturen für Fledermäuse weist das Gebiet hingegen nicht auf, auch eine Eignung für Amphibien oder Reptilien oder den Fischotter besteht nicht. Auch streng geschützte wirbellose Tiere wie Libellen, Käfer oder Schmetterlinge und gewässerbewohnende Weichtierarten können ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte können durch das Vorhaben in Bezug auf die Feldlerche und die Haselmaus ausgelöst werden. Für den Verlust des Feldlerchenhabitats ist ein entsprechender Ausgleich zu leisten, in Bezug auf die Haselmaus werden Bauzeitenregelungen und die Anlage von Gehölzstreifen mit Futterpflanzen erforderlich. Als gene-

relle Minderungsmaßnahmen soll eine tierverträgliche Außenbeleuchtung und Schutzmaßnahmen an größeren Glasflächen zur Vermeidung von Vogelkollisionen für das Vorhaben verpflichtend werden.

Die biologische Vielfalt ist im Gebiet aufgrund der dominierenden intensiven Landwirtschaft nur als durchschnittlich einzustufen. Infolge der im Gebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden neue Lebensräume entstehen. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten im Umfeld des Vorhabens kann aufgrund der großen Abstände ausgeschlossen werden, die biologische Vielfalt wird dort keine Einschränkungen erfahren.

Das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ist hier eine historisch gewachsene Kulturlandschaft, allerdings ohne die typische Einfassung mit Knicks und massiv geprägt von der direkt angrenzenden Autobahn. Die geplante Bebauung mit großformatigen Hallen wird das Bild der Landschaft sehr verändern und für die Stadt eine optische Barriere in Richtung Autobahn schaffen. Mit der vorgesehenen randlichen Begrünung wird die Massivität der Baukörper gemildert und eine landschaftliche Einbindung geschaffen. Aufgrund der im Gebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden keine Ausgleichsmaßnahmen für Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Kultur- und Sachgüter kommen nach jetzigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor. Wenn im Zuge der Erdarbeiten Hinweise auf archäologische Fundstellen auftreten, sind Maßnahmen gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes durchzuführen.

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit hat das Gebiet nur eine allgemeine Bedeutung, da es dort keine Wohnnutzung und keine Erholungsangebote gibt. Über entsprechende Gutachten wurden Prognosen zu den Auswirkungen der Planung auf die Parameter Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Im Ergebnis kommt es trotz der Zunahme der Lärmemissionen infolge der Planung nicht zu einer Überschreitung geltender Grenz- bzw. Richtwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten. Die geplante Bebauung wirkt lärmindernd in Bezug auf die Immissionen des Autobahnverkehrs. Gebietsintern kommt es zur Begrenzung der Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen und es gibt Auflagen zur Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen für Büronutzungen.

Aus den festgestellten erheblichen Eingriffen in Boden und Wasser resultiert ein flächiges Ausgleichserfordernis von knapp 2,96 ha. Der Ausgleich wird auf einer im Nordosten des Stadtgebietes von Reinfeld liegenden Fläche erbracht. Das bislang als Intensivacker genutzte Flurstück 19/1 in der Flur 2 der Gemarkung Neuhof wird von der Vorhabenträgerin erworben. Die nordwestliche Teilfläche soll zu extensivem Grünland entwickelt werden. Sie kann dann multifunktional als Ausgleich für die Eingriffe in Boden und Wasser sowie als Ersatzhabitat für ein Feldlerchenbrutpaar fungieren. Der Ausgleich für den Verlust für ein potenzielles Haselmausquartier an der Lokfelder Straße wird im Vorhabengebiet erbracht, wo dreiseitig breite Gehölzstreifen angelegt werden, in die für die Haselmaus geeignete Futtergehölze integriert werden.

Die Überprüfung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes erfolgt über ein entsprechendes Monitoring.

Mit Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen werden die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Reinfeld vorbereitet, umfassend ausgeglichen.

#### **4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß den §§ 3 und 4 BauGB berücksichtigt und der Abwägung unterstellt.

Die städtebaulichen Begründungen für die getroffenen Festsetzungen, die das Ergebnis der Abwägung der Beteiligungsverfahren abbilden, sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

- Aufstellungsbeschluss 28.03.2022
- Aufstellungsbeschluss für das geänderte Plangebiet 28.11.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 09.10.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden Schreiben vom 03.02.2023
- Beschluss der öffentlichen Auslegung 05.09.2024
- Beteiligung der Öffentlichkeit 01.10.2024 bis 08.11.2024
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 30.09.2024
- Beschluss der erneuten Beteiligung 28.04.2025
- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit 12.05.2025 bis 26.05.2025
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Schreiben vom 09.05.2025
- Satzungsbeschluss 15.10.2025
- Rechtswirksamkeit 08.02.2026

Stadt Reinfeld, den 28.01.2026

Siegel

gez. Wramp  
.....  
Bürgermeister  
(Wramp)