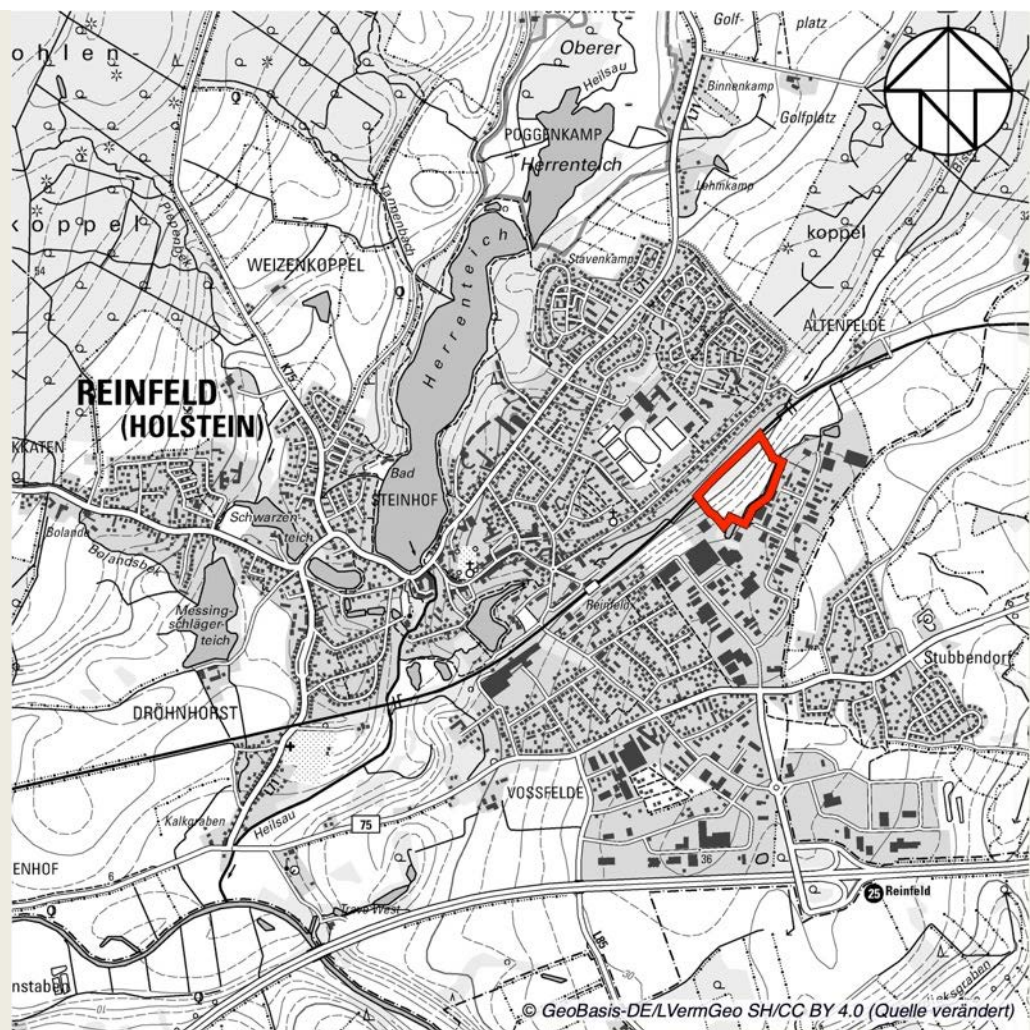


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 24, 6. Änderung der Stadt Reinfeld (H.)

für das Gebiet:
„nordwestlich der Grootkoppel“



Vorentwurf

15.06.2026 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3 Geltendes Planrecht	2
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	8
4 Städtebauliche Begründung.....	9
4.1 Funktionskonzept.....	9
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	12
4.5 Verkehr und Erschließung	12
4.6 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz	12
4.7 Emissionen und Immissionen.....	15
4.8 Ver- und Entsorgung	15
4.9 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenordnung.....	17
4.10 Flächenangaben	17
4.11 Kosten	18
5 Untersuchungsrahmen zum Umweltprüfung.....	18
5.1 Vorbemerkungen.....	18
5.2 Untersuchungsrahmen.....	18

Anlagen

- **Funktionskonzept**
Architektur+Stadtplanung, Hamburg, April 2026
- **Bestand Biotoptypen**
Bartels Umweltplanung, Hamburg, Mai 2026
- **Entwässerungskonzept**
Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster (Mai 2026)

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17.02.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24, 6. Änderung gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) und
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), in der Fassung vom 05. Juli 2024 (GVOBL. 2024 S. 504)

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und ergänzt um topographische Einmessungen vom 10.03.2026 durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Steve Wachsmuth, Ahrensburg.

Parallel zum Bebauungsplan wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Reinfeld (Holstein) aufgestellt.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie der erforderlichen Fachgutachten erfolgt durch:

- Bebauungsplan: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH
- Umweltbericht: Bartels Umweltplanung, Hamburg
- Grünordnerischer Fachbeitrag: Bartels Umweltplanung, Hamburg
- Artenschutzgutachten: Bartels Umweltplanung, Hamburg
- Lärmtechnische Untersuchung: Laim-Consult GmbH, Bargteheide
- Entwässerungskonzept: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster
- A-RW1-Nachweis: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster
- Geotechnische Untersuchung: Sachverständigenbüro Mücke GmbH, Bad Schwartau

1.3 Geltendes Planrecht

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist heute durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 überplant (In Kraft getreten Juni 1989). Die 1. Änderung setzt im Geltungsbereich der 6. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünbiotop“ sowie eine „Fläche für die Forstwirtschaft“ fest. Die Biotopfläche und die Waldfläche sind nicht umgesetzt worden.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes werden diese Festsetzungen überplant. Die ursprüngliche Idee einer Waldneubildung wird im Rahmen der 6. Änderung weiterverfolgt. Daneben soll die heutige Ackerfläche durch die Festsetzung eines Waldsaumstreifens und einer Krautflur aufgewertet werden.

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von ca. 4,9 ha. Er befindet sich im östlichen Stadtgebiet nördlich der Feldstraße, südöstlich der Bahntrasse Hamburg-Lübeck und der Bischofsteicherbek sowie nordwestlich des Gewerbegebiets Grootkoppel.

Das Plangebiet ist zurzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Reinfeld“. Im Süden befinden sich zwei Regenrückhaltebecken, die der Entsorgung des Niederschlagswasser des Gewerbegebietes „Grootkoppel“. Im Südosten des Geltungsbereichs, angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet verläuft ein Weg, welcher den Stadtwerken zur Unterhaltung der Regenrückhaltebecken dient und unter dem Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen der Stadtwerke liegen.

Das Gelände im gesamten Plangebiet fällt nach Nordwesten in Richtung der Gleise stark ab. Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Laubwald gemäß §2 Abs. 1 LWaldG (Landeswaldgesetz) vorhanden, im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Gehölz, das Teil eines geschützten Biotops (Bachschlucht Stubbendorfbek) ist, welches sich nach Süden über den Geltungsbereich hinaus erstreckt. Südwestlich grenzt ein weiterer Laubwald an das Plangebiet. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch einen angrenzenden Steilhang entlang der Bahntrasse begrenzt, bei dem es sich um ein geschütztes Biotop (Artenreicher Steilhang im Binnenland) handelt. Im Südosten wird der Geltungsbereich durch die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets Grootkoppel begrenzt.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt Reinfeld (Holstein) beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet „Grootkoppel“ nach Nordwesten zu erweitern, um weitere gewerbliche Bauflächen für die direkt angrenzenden Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Diese haben den Bedarf geäußert, ihre Flächen am bestehenden Standort zu erweitern, um so ihre Betriebsstandorte langfristig sichern zu können. Mit der Erweiterung ist die Schaffung weitere Arbeitsplätze in Reinfeld geplant.

Die Stadt unterstützt mit der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 die Erweiterungsplanungen der Betriebe, da es für die Stadt wirtschaftlich notwendig ist, mittelständige Unternehmen in Reinfeld zu halten, um Gewerbesteuern, Einkommens- sowie Umsatzsteueranteile als auch wohnortnahe Arbeitsplätze in Reinfeld zu generieren. Auch um ihrer zentralen Funktion gemäß der Regional- und Landesplanung zu entsprechen.

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung von Betriebsflächen bestehender Unternehmen im Gewerbegebiet „Grootkoppel“ zu schaffen. Des Weiteren soll in den rd. 3,4 verbleibenden Hektar des Plangebiets der im Zuge des Planverfahrens noch festzustellende Bedarf an Ausgleichsflächen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB für die Bauflächenerweiterung gesichert werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, sowie die Entlassung einer Teilfläche des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet „Reinfeld“ beantragt.

3 Übergeordnete Planungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021) bildet zusammen mit dem Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd von 1998 (noch) den übergeordneten Planungsrahmen. Derzeit werden die Regionalpläne fortgeschrieben.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (2021)

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 ist die Stadt Reinfeld (H.) als Unterzentrum eingestuft und bildet den äußeren Siedlungsachschenschwerpunkt der Siedlungsachse Lübeck–Reinfeld. Zudem befindet sich die Stadt im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Bad Oldesloe sowie an den Landesentwicklungsachsen A1 von Hamburg nach Lübeck.

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021 (LEP) befindet sich die Fläche im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. In der Begründung zum LEP heißt es:

„In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung sollen der Tourismus in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung und die landschaftsgebundene Naherholung gestärkt und weiterentwickelt werden. In diesen Gebieten sollen Tourismus und Naherholung auch durch die Verbesserung des kulturellen, gastronomischen, sportlichen und verkehrlichen Angebotes sowie durch Infrastrukturmaßnahmen für die landschaftsgebundene Erholung (wie Rad-, Reit-, Fahr- und Wanderwege, Erlebnispfade, Badestellen, Aussichtspunkte, Infostellen, Naturinformationszentren und andere) weiterentwickelt werden.“ (vgl. B zu 2-4, S. 304, LEP 2021)

Dieser Zielsetzung wird durch eine kompakte Gewerbeflächenausweisung in Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets in zentraler Lage nicht widersprochen. Touristische Angebote, wichtige Wegeverbindungen oder Erholungsflächen sind nicht betroffen. Das Plangebiet wird derzeit zu einem Großteil als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen genutzt. Bestehende Grünstrukturen werden Planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung von Maßnahmenflächen für große Teile des Geltungsbereichs erfolgt eine naturräumliche Aufwertung der Landschaft.



Abb. 1: Ausschnitt Fortschreibung Landesentwicklungsplan (2021)

Regionalplan – Planungsraum I (1998)

Die Stadt Reinfeld (Holstein) liegt gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998) im

Ordnungsraum um Lübeck und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld dar. Ihr wird als äußerer Achsenswerpunkt bei der Entwicklung eine besondere Bedeutung zuerkannt.

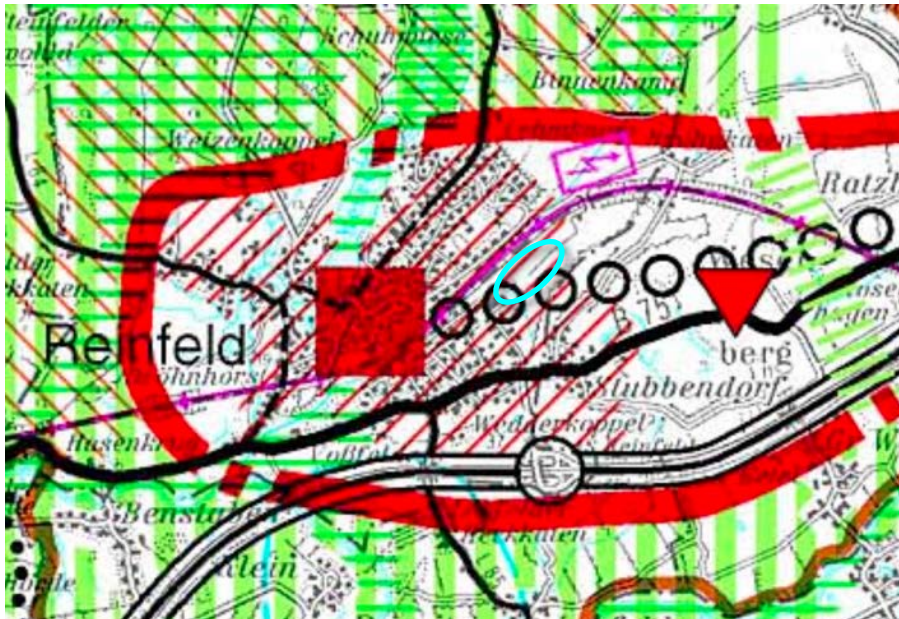


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I (1998) mit Kennzeichnung des Plangebiets (hellblau)

Der Regionalplan weist Reinfeld (Holstein) die Funktion eines Unterzentrums zu. Reinfeld hat somit eine Versorgungsfunktion für den Verflechtungsbereich und bildet als zentraler Ort einen Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Ein regionaler Grünzug ist nicht betroffen.

Weiterhin ist die Stadt gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998) als Erholungsort anerkannt. Die Erholungsfunktion wird durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Grootkoppel nicht beeinträchtigt.

3. Entwurf Fortschreibung Regionalplan – Planungsraum III (2026)

Zurzeit befindet sich der 3. Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (2026) in der Beteiligung. Die dort getroffenen raumordnerischen Darstellungen und Aussagen sind als Grundsätze und Ziele im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (vgl. Abb. 3).

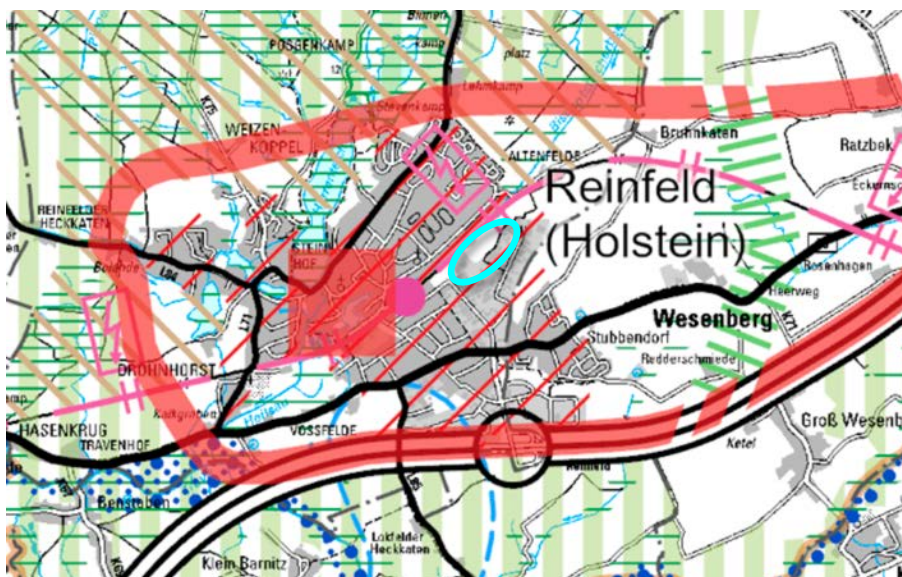


Abb. 3: Ausschnitt 3. Entwurf Fortschreibung Regionalplan Planungsraum III (2026) mit Kennzeichnung des Plangebiets (hellblau)

Die Stadt Reinfeld (H.) wird im Regionalplan als Unterzentrum im Ordnungsraum Lübeck eingestuft und stellt den Achsenendpunkt der Siedlungsachse Lübeck – Reinfeld dar. Die Stadt übernimmt dabei als zentraler Ort die Versorgungsfunktion für einen Nahbereich im nordöstlichen Kreisgebiet war.

Als zentraler Ort übernimmt die Stadt daher eine Funktion als Schwerpunkt für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung. Sie hat entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur auszuweisen.¹

Durch die verkehrsgünstige Lage zwischen Lübeck und Bad Oldesloe inklusive Anschluss an die Bahnstrecke Hamburg–Lübeck und die Bundesautobahn 1 (mit Nähe zur Bundesautobahn 20) bieten sich gemäß Fortschreibung des Regionalplans (3. Entwurf) gute Voraussetzungen für den weiteren Ausbau als Gewerbestandort.²

Im 3. Entwurf des Regionalplanes befindet sich das Plangebiet der Bebauungsplanänderung weiterhin innerhalb der Siedlungsachse und des zentralen Siedlungsgebiets. Mit der vorliegenden Planung soll ein bestehendes Gewerbegebiet in einen geringen Umfang erweitert werden, um Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe zu schaffen.

Die Stadt Reinfeld (H.) ist ein anerkannter Erholungsort. Insbesondere bei der Ausweisung von neuen Bauflächen in und um Reinfeld sind die vorhandenen Erholungspotenziale besonders zu berücksichtigen.

Die Planung befindet sich in einem vorbelasteten Landschaftsraum, zwischen bestehendem Gewerbegebiet im Süden sowie der Bahnlinie im Norden umgeben von bestehenden Siedlungsstrukturen und ist nur in geringem Maße fußläufig erschlossen, sodass in diesem Stadtgebiet das Erholungspotenzial eine unterordnete Rolle spielt.

Darüber hinaus wird für die Stadt Reinfeld (H) unter anderem im Norden des Stadtgebiets ein Regionaler Grünzug, ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie ein Kerngebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

¹ Vgl. MIKWS (2026): Regionalplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung - 3. Entwurf 2026, Kiel: Kapitel 3.1 2Z S.74

² Vgl. MIKWS (2026): Regionalplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung - 3. Entwurf 2026, Kiel: S. 221

Diese Ausweisungen werden durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 nicht tangiert, da die Änderung im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegt und nicht an die genannten Gebiete angrenzt.

Zusammenfassend sind der Bebauungsplan und die darin getroffenen Festsetzungen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020)

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum III (2020) liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Reinfeld“ gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG sowie in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

„Zu den Zielen der LSG gehören die Erhaltung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder auch der besonderen kulturhistorischen Bedeutung einer Landschaft oder bestimmter Lebensräume wildlebender Tiere und Pflanzen sowie der Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturgüter.“³

Die Planung sieht eine Entlassung eines Teilbereiches des Geltungsbereiches aus dem LSG vor. Ein entsprechender Antrag erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren. Hier sind mehrere Maßnahmenflächen vorgesehen, die auch dem Landschaftsschutz dienen. So ist unter anderem eine Eingrünung des Gewerbegebiets vorgesehen.

„Gebiete mit besonderer Erholungseignung umfassen Landschaftsteile, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen.“⁴

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die gesamte Fläche der Stadt Reinfeld.

Die Stadt geht davon aus, dass sie vor dem Hintergrund einer flächenmäßig zurückhaltenden und orts- und landschaftsbildverträglichen Bebauung sowie aufgrund des bereits vorbelasteten Landschaftsraumes (Lage zwischen Gewerbegebiet und Gleistrasse) den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans nicht widerspricht. Die bauliche Entwicklung findet auf einer bisher intensiv ackerwirtschaftlich genutzten Fläche statt.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Verbundsachse eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

„Gemäß § 21 Absatz 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und -gemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll zudem zur Verbesserung des Zusammenhanges des Netzes Natura 2000 beitragen.“⁵

Die Verbundsachse grenzt nicht direkt an das Plangebiet. Die in der Planung der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmenflächen unterstützen dennoch den Aufbau eines Biotopverbundsystems, da sie konkret die Verbindung zwischen dem geschützten Biotop im Westen des Geltungsbereichs mit der freien Landschaft in Richtung der Verbundachse sichern und stärken.

³ MIKWS (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung 2020, Kiel: S. 116

⁴ MIKWS (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung 2020, Kiel: S. 222

⁵ MIKWS (2020): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung 2020, Kiel: S. 195

Landschaftsplan Stadt Reinfeld (H.)

Der wirksame Landschaftsplan (2000) der Stadt Reinfeld (H.) stellt im Entwicklungsplan den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil einer großräumigen Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Eignungsfläche für den Biotopverbund dar, die sich nach Nordosten über das Plangebiet und die Gleistrasse hinaus entlang des Bischofsteicherbek erstrecken. Ziel ist eine naturnahe Entwicklung zur Stärkung des regionalen Biotopverbunds. Für die Fläche südlich des im Plangebiet vorhandenen Laubwalds eine Fläche zur Waldbildung mit dem Ziel Laubwald dargestellt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 entspricht der Darstellung in soweit, dass für einen Großteil des Geltungsbereichs Maßnahmenflächen festgesetzt werden, die den Biotopverbund stärken und an entsprechender Stelle die Entwicklung eines Laubwaldes vorsehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan von 2005 stellt für den Geltungsbereich der 17. Änderung eine **Fläche für die Landwirtschaft** dar, die zusätzlich durch eine Fläche mit Eignung für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** mit der Zweckbestimmung „Waldbildung“ überlagert wird. Im Süden ist für einen Teil des Geltungsbereichs eine **Fläche für Versorgungsanlagen** mit der **Zweckbestimmung Pumpwerk/Regenwasserklärbecken** dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde (vgl. Abb. 4).

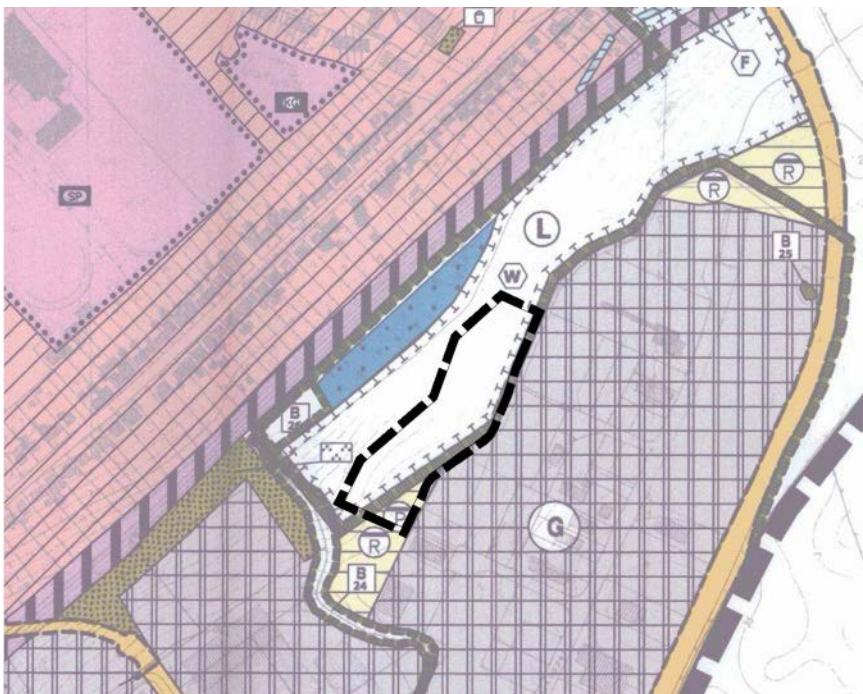


Abb. 4: bisherige Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld (Holstein) mit Geltungsbereich der 17. Änderung

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 eine **gewerbliche Baufläche** dar. Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß §8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die in der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 festgesetzten Maßnahmenflächen mit

den Zweckbestimmungen „Entwicklung Laubwald“, „Waldsaum / Sträucher“ sowie Krautflur sind aus der Darstellung „**Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Waldbildung“**“ entwickelt und konkretisieren diese (vgl. Abb. 5).

Die dargestellte gewerbliche Baufläche muss aus dem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** entlassen werden.

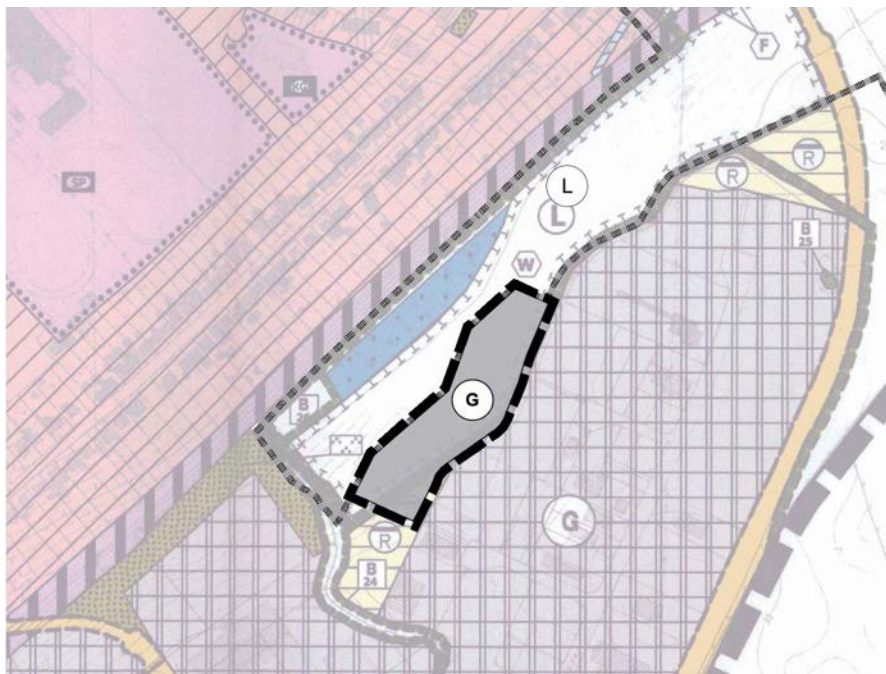


Abb. 5: Darstellung Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Reinfeld (Holstein) (Stand 26.05.2026)

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Funktionskonzept

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Funktionskonzept erarbeitet. Es zeigt im Grundsatz die städtebauliche und landschaftsplanerische Idee für die langfristige Entwicklung des Plangebietes auf (vgl. Abbildung 6).

Die gewerblichen Erweiterungsflächen umfassen mit rund 1,3 ha nur einen Teilbereich des Plangebietes. Mit der Erweiterung können die bestehenden Betriebe ihre Betriebsflächen vergrößern und mittel- bis langfristig auch Hallen auf den Erweiterungsflächen errichten. Die verkehrliche Erschließung der neuen Flächen erfolgt über die bestehenden Betriebsflächen. Die gewerblichen Bauflächen sollen durch einen rund 15 m breiten Gehölzstreifen, der zu einem Teil den gewerblichen Bauflächen zugeordnet ist und zum anderen Teil auf der Böschung des aufzuschüttenden Geländes gepflanzt wird.

Die Eingriffe, die mit der Gewerbegebietsentwicklung einhergehen, sollen im Plangebiet ausgeglichen werden. Hierfür soll auf der heute ackerwirtschaftlich genutzten Fläche eine extensive Wiese und Krautflur entwickelt werden. Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche ist größer als durch die Planung hervorgerufene Ausgleichsbedarf, so dass die restliche Ausgleichsfläche einem städtischen Öko-Konto zugeordnet werden könnte.

Zur Aufwertung der Landschaft soll sich angrenzend an die Bestandswaldfläche, die sich

entlang der Bahnlinie erstreckt, ein neuer Laubwald entwickeln. Entlang der bestehenden und der neuen Waldfläche entsteht ein hochwertiger Waldsaum mit Sträucher.

Für eine schadlose Entsorgung des Niederschlagswassers soll das bestehende Regenrückhaltebecken erweitert werden. Das kleinere nördlich gelegene Regenrückhaltebecken, das der Vorklärung dient, soll überbau werden. Seine Funktion soll das größere und zu erweiternde Regenrückhaltebecken übernehmen.

Südlich der heutigen Betriebsflächen verläuft ein Weg unter dem Schutzwasser- und Regewasserleitungen der Stadtwerke Reinfeld liegen. Die Leitungen sollen an dieser Stelle verbleiben und werden sich zukünftig unterhalb der erweiterten Betriebsflächen befinden. Damit die Unterhaltung durch die Stadtwerke Reinfeld langfristig gesichert ist, soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Leitungsträger festgelegt werden.



Abb. 6: Funktionskonzept (Quelle: Architektur+Stadtplanung (Stand April 2026))

4.2 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Entsprechend dem Ziel der Planung wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, sodass eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe ermöglicht wird.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Reinfeld (Holstein) werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeschlossen.

Ausnahmsweise soll jedoch ein sogenannter „Annexhandel“ bzw. „Werksverkauf“ zugelassen werden. Somit können Betriebe ihre vor Ort hergestellten und weiterverarbeiteten Produkte

im räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte verkaufen.

Entscheidend ist, dass die Verkaufsfläche in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem eigentlichen Handwerks- oder Produktionsbetrieb steht und diese in ihrer Dimension deutlich untergeordnet sein muss. Von einer deutlichen Unterordnung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn der Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtgeschossfläche des Betriebes eine Höhe von 10 % nicht übersteigt. Die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO darf in keinem Fall überschritten werden.

Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist, sind nicht zulässig. Aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt „Reinfeld“ sieht die Stadt hier einen Handlungsbedarf. Diese Nutzungen können zu einem negativen Image des Bestandsgewerbegebietes „Grootkoppel“ führen und stehen auch in Konkurrenz zu den von der Stadt gewünschten Gewerbebetrieben.

Aus dem gleichen Grund sollen die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (z. B. Diskotheken, Kinos, Nachtlokale oder Spielhallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit ausgeschlossen werden.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber*innen und Betriebsleitung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ebenfalls damit ausgeschlossen. Betriebswohnungen erzeugen einen Schutzanspruch, der zu einer Einschränkung der Bestandsgewerbebetriebe führen kann.

Da sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches die Bahnlinie Hamburg – Lübeck und zukünftige Schienenanbindung der festen Fehmarnbeltquerung befindet, würde planerisch eine vermeidbare Konfliktsituation entstehen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets, wird durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** sowie der **maximal zulässigen Gebäudehöhe** hinreichend bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** wird entsprechend der im Ursprungsbebauungsplan (1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24) festgesetzten GRZ von 0,8 für die bestehenden Gewerbegrundstücke festgesetzt. Somit können die gewerblichen Bauflächen optimal ausgenutzt werden.

Auch die maximal zulässige **Gebäudehöhe** von 12 m entspricht der im Ursprungsbebauungsplan für die Bestandsgrundstücke festgesetzten Gebäudehöhe. Dies bietet einen ausreichenden flexiblen Rahmen zur Herstellung von Lager- und Produktionshallen. Gleichzeitig kann dadurch der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch u. a. als technische Anlagen erforderlich. Damit die erforderlichen Dachaufbauten nicht unverhältnismäßig über die Gebäudehöhe hinausragen, wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, technische Anlagen sowie Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energie um maximal 2,0 m überschritten werden darf. Zusätzlich sind diese um mindestens 1,50 m von

der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, um die Sichtbarkeit der Aufbauten zusätzlich zu minimieren.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung einer Gebäudehöhe die erforderlichen **Bezugspunkte** zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebene Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude bestimmt. Der untere Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt von 29,5 m über NHN. Damit die Niederschlagswasserentsorgung technisch möglich ist, muss das Gelände auf die Mindesthöhe von 29,5 m + NHN aufgehört werden.

Aus diesem Grund wird für das Gewerbegebiet außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Mindestgeländehöhe von 29,5 Metern über NHN gemäß §9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Auf diesem Niveau entstehen die zukünftigen Betriebsflächen bzw. werden die zukünftigen Gewerbehallen errichtet.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die festgesetzte zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche des Gewerbegebiets wird durch **Baugrenzen** definiert und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen.

Im Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässt. Dadurch sind auch Gebäudelängen über 50 Meter z. B. zur Herstellung von größeren Hallen zulässig. Durch das Baufenster ist dennoch eine bestimmte maximale Gebäudelänge definiert. Zudem gelten die Abstandsflächenregelungen der LBO SH.

4.5 Verkehr und Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Gewerbebetriebe des bestehenden Gewerbegebiets „Grootkoppel“ zur gleichnamigen Straße, die nach Süden über die Feldstraße an die Lübecker Chaussee (B75) und in deren Verlängerung über die Nordstormarnstraße an die Bundesautobahn (BAB) A1 anknüpft. Sowohl Bundesstraße als auch Autobahn führen Südwesten in Richtung Hamburg und nach Nordosten in Richtung Lübeck, wobei die A1 über das Autobahnkreuz Lübeck zusätzlich an die A20 anbindet. Folgt man der Feldstraße hingegen nach Norden, wird in rd. 1,5 km Entfernung der Reinfelder Bahnhof und die Innenstadt erreicht.

Das Plangebiet ist dementsprechend sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung des verbleibenden Regenrückhaltebeckens sowie die vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen werden zukünftig über die Gewerbegrundstücke erfolgen. Hierfür wird im Gewerbegebiet ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.6 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Der Waldbestand südwestlich angrenzend an den Geltungsbereich ist im südwestlichen Bereich als Biotop gesetzlich geschützt. Hier verläuft eine Geländeerinne als Schluchtwald des

Biotoptyps „Eichen-Hainbuchenwald – WMc §). Dieser Biotopbestand wurde aus der landesweiten Biotopkartierung des LfU übernommen. Nördlich schließt ein weiterer Laubwald an. Die Waldbestände und der geschützte Biotopbereich liegen, bis auf einzelne Baumkronen, die hineinragen, außerhalb des Geltungsbereiches. Sie werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen und bleiben erhalten.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft ein in der landesweiten Biotopkartierung des LfU kartierter Steilhang entlang der Bahntrasse, nordwestlich des Bestandswaldes, bei dem es sich um ein geschütztes Biotop (Artenreicher Steilhang im Binnenland) handelt. Auch dieser Bereich wird durch die Planung nicht tangiert und bleibt erhalten.

Ein weiterer Waldbestand liegt im Nordwesten innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich um einen Laubwald ohne Biotopschutzstatus. Dieser Waldbestand bleibt ebenfalls als Wald erhalten und wird mit dem Ziel eines standortangepassten Gehölzbestandes aus Arten der potenziell natürlichen Vegetation entwickelt. Der **Bestandswald** wird gemäß §9 Abs. 6 BauGB **nachrichtlich übernommen**.

Dies Bestandswaldfläche wird überlagernde mit diesem Entwicklungsziel „**Ökologischer Laubwald**“ als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)** festgesetzt.

An diese Maßnahmen- und Bestandswaldfläche schließt sich eine **Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Entwicklung Laubwald“** südöstlich, südlich und südwestlich an. Auf bestehender Ackerfläche wird hier ein Wald aus Baum- und Straucharten der potenziell natürlichen Vegetation durch Aufforstung sowie teilweise durch natürliche Vegetationsentwicklung (Sukzession) entwickelt. Überlagernd wird dieser Bereich als Fläche für Wald festgesetzt.

Dabei wird der jeweilige Biotopbestand berücksichtigt. Westlich angrenzend an den Waldbestand wurde im Rahmen der Biotoptypenkartierung ein kleinflächiger Röhrichtbereich mit feuchtezeigenden Pflanzenarten kartiert, der als Biotop gesetzlich geschützt ist. Für diesen Bereich sowie den daran westlich angrenzenden Bereich mit Ruderalgebüsch wird die natürliche Vegetationsentwicklung (Sukzession) als Entwicklungsziel gesetzt.

Ziel der Entwicklung von Laubwald in diesem Bereich ist es auch, dass durch den hier aufwachsenden Waldbestand die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes aus der Perspektive von Nordwesten, aus der Siedlung am Bischofsteicher Weg, eingegrünt wird. Dadurch werden Beeinträchtigungen im Landschaftsbild vermindert.

Angrenzend an die Maßnahmenfläche „Entwicklung Laubwald“ wird in 10 m Breite eine **Maßnahmenfläche „Waldsaum/ Sträucher“** festgesetzt. Auf dieser Fläche werden Sträucher heimischer Arten gepflanzt mit dem Ziel, einen strukturreichen Waldsaum zu entwickeln.

Hieran wiederum schließt sich eine weitere **Maßnahmenfläche** an; diese wird mit dem **Entwicklungsziel „Krautflur“** festgesetzt. Auf dieser Fläche wird ein artenreicher krautiger Vegetationsbestand entwickelt, der extensiv gepflegt und 1- bis 2-mal jährlich gemäht wird.

Dadurch entsteht insgesamt auf den Maßnahmenflächen ein nach ökologischen Zielen entwickelter Laubwaldbestand mit strukturreichem Waldsaum aus Sträuchern und angrenzender Krautflur. Diese ausgeprägte Waldrandstruktur entspricht den naturschutzfachlichen Zielen für artenreiche Lebensräume diverser Tierartengruppen wie Insekten, Vögel und Fledermäuse in diesem Bereich.

Mit der Schaffung der gewerblichen Erweiterungsflächen gehen aufgrund des bestehenden

Geländegefälles Aufschüttungen zur Schaffung einer ebenen Fläche einher. Es entsteht dadurch eine Böschung hin zum anschließenden Bereich der geplanten Krautflur, die mit **Gehölzen** bepflanzt werden soll, um sie zur angrenzenden freien Landschaft, die im bestehenden Geländeniveau verbleibt, einzugrünen. Der außerhalb der Gewerbegrundstücke liegende Bereich der Böschung wird als **Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung mit Eingrünung“** sowie überlagernd als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Auf der Böschung sind Gehölze heimischer Arten zu pflanzen.

Auf der innerhalb der Gewerbegebietsfläche am westlichen Rand festgesetzten Anpflanzfläche ist der dort liegende Bereich der Böschung ebenfalls mit Gehölzen heimischer Arten zu bepflanzen. Ziel ist es, auf der entstehenden Böschung eine Eingrünung durch Gehölzpflanzung zur offenen Landschaft zu erreichen.

Die mit der Gewerbegebietserweiterung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die genannten Maßnahmen auf den Maßnahmenflächen naturschutzrechtlich ausgeglichen werden. Eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung wird im weiteren Verfahren in den Unterlagen ergänzt.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Reinfeld“ (Verordnung vom 04.02.1972).

Die Teilfläche des Geltungsbereiches, auf der die Gewerbegebietserweiterung geplant ist, muss aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden, um die Gewerbegebietserweiterung planungsrechtlich umsetzen zu können.

Die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung eines ökologischen Laubwaldes und eines strukturreichen Waldrandes mit angrenzender Krautflur auf dem übrigen Flächenanteil des Geltungsbereiches sind grundsätzlich geeignet, die Eingriffe durch die Gewerbegebietserweiterung auszugleichen.

Zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wird der Umweltbericht, ein grünordnerischer Fachbeitrag einschließlich schutzgutbezogener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie ein artenschutzrechtliches Fachgutachten durch das Büro Bartels Umweltplanung erarbeitet. Die Ergebnisse werden in der Begründung sowie im Umweltbericht zum Entwurf ergänzt.

Parallel zum Bebauungsplan wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, sowie die Entlassung einer Teilfläche des Geltungsbereichs aus dem Landschaftsschutzgebiet „Reinfeld“ beantragt.

4.7 Emissionen und Immissionen

Durch das Büro Laim Consult wird zum Entwurf eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt. Zum einen wird untersucht, wie sich die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordwesten auf die Wohnbebauung entlang des Bischofsteicher Weges auswirkt und zum anderen werden die Einwirkungen der Bahnlinie Hamburg-Lübeck untersucht und bewertet.

Wir zum Entwurf ergänzt.

4.8 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt jeweils über das Netz der Stadtwerke Reinfeld.

Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet befindet sich nicht versickerungsfähiger Boden. Die Oberflächenentwässerung des neuen Gewerbegebiets soll daher nach Südwesten in das Regenrückhaltebecken erfolgen. Dafür ist eine Aufschüttung des Geländes auf 29,5 Meter NHN notwendig.

Zum Vorentwurf wurde durch das Ingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dessen Inhalte werden im Folgenden kompakt wiedergegeben:

„Im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung wurden bindige, versickerungsunfähige Böden bis zu einer Tiefe von 6,0 m unter GOK festgestellt. Aus diesem Grund muss das Regenwasser zumindest teilweise abgeleitet werden.

Es ist geplant, das im Bereich der geplanten Erweiterung aufgesammelte Regenwasser zum Bestandsregenrückhaltebecken südlich der geplanten Erweiterung zu führen. Das zugehörige Klärbecken soll dabei verfüllt werden, um die Erweiterungsmöglichkeit des Betriebes Voß zu optimieren. Das Bestandregenrückhaltebecken wird zum großen Teil als ein Trockenbecken mit einem integrierten Klärbecken umgebaut, um die erforderliche Vorreinigungsleistung zu gewährleisten. Das Regenrückhaltebecken wird mit einem Sandfang mit einer Tiefe von 2,0 m im Zulaufbereich ausgestattet, in dem schwere Partikel sedimentieren. Um Leichtflüssigkeiten zurückzuhalten, wird zusätzlich eine Tauchwand her-gestellt.

Die vorhandene Drosseleinrichtung begrenzt den Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken gemäß der Bestandsgenehmigung bis auf 1,2 l/(s·ha) bzw. 8,35 l/s. Der Drosselorgan wird somit nicht verändert. Damit bleiben die resultierenden Abflussmengen bei 8,35 l/s; dadurch wird keine hydraulische Veränderung für den Biotop der Stubbendorfbek vorgenommen.

Im Rahmen des Nachweises gemäß dem Erlass A-RW 1 wird der Fall 2 mit einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushaltes erreicht. Da der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken nicht erhöht wird und weiterhin dem landschaftlichen Abfluss entspricht, ist keine zusätzliche Erosion des Gewässers zu erwarten.

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts wurde eine Vorbemessung der erforderlichen Rückstauvolumina durchgeführt. Dabei wurden die Bestandsflächen, die bereits am Becken angeschlossen sind, sowie die Flächen der geplanten Erweiterung deutlich auf der sicheren Seite berücksichtigt. Diese wurden mit einer vollen Ausnutzung der Grundflächenzahl GRZ 0,8 und maximalem Abflussbeiwert angenommen. Die vorhandenen Volumina des Beckens betragen rd. $2.850 \text{ m}^3 > 2.730 \text{ m}^3$ der erforderlichen Rückhaltung.

Zzgl. zur Bemessung der Regenrückhalteräume wurde eine Vorbemessung des Klärbeckens gemäß dem Arbeitsblattes DWA-A 102-2 durchgeführt. Die erforderliche Becken-oberfläche beträgt rd. 53 m² << rd. 615 m² der geplanten mittleren Oberfläche des Klär-beckens.

Es ist geplant, das aufgesammelte Schmutzwasser in den Bestandskanal DN 200 aus Stein-zeug einzuleiten, der entlang der Ostgrenze der geplanten Erweiterung verläuft. Der geschätzte SW-Spitzenabfluss beträgt rd. 0,7 l/s. Es wird empfohlen, die interne Schmutzwasserkanalisation mit einem Durchmesser DN 160 und einem Mindestgefälle von 10‰ zu verlegen.

Falls fett- bzw. leichtflüssigkeitshaltiges Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, ist dieses in einem Fett- bzw. Leichtflüssigkeitsabscheider mit einem nachgeschlossenen Probenahmeschacht vorzureinigen. Eine Bemessung der Abscheider-anlage sowie die Wahl des Typs erfolgen ggf. im Entwurfsstadium.“⁶

Weitere Details sind der Entwässerungskonzeption mit A-RW 1 – Nachweis, die Anlage zur Begründung ist, zu entnehmen.

Wird ggf zum Entwurf ergänzt.

Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Trave Netz AG.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt. Die Müllabfuhr ist durch die Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) sichergestellt.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Kommune für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden.

Zur Bemessung der notwendigen Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie für die Aufstell- und Anleiterflächen ist die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr heranzuziehen.

Konkrete Aussagen werden zum Entwurf ergänzt.

⁶ WVK (2026): Bebauungsplan Nr. 24, 6. Änderung, Entwässerungskonzept: S.15f.

4.9 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenordnung

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Hinweise auf Bodendenkmale im Geltungsbereich vor.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 Verpflichteten 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.

Altlasten / altlastenverdächtige Flächen

Zurzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten im Geltungsbereich vor.

Kampfmittel

Gemäß der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 befindet sich die Stadt Reinfeld (H.) in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht notwendig.

4.10 Flächenangaben

	Fläche in ha
Gewerbegebiet	1,47
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	0,57
Flächen für Wald / Maßnahmenfläche mit Zweckbestimmung Entwicklung Laubwald	0,44
nachrichtlich übernommener Wald gemäß §2 Abs. 1 LWaldG	0,88
Maßnahmenfläche mit Zweckbestimmung Waldsaum/Sträucher	0,30
Maßnahmenfläche mit Zweckbestimmung Krautflur	1,10
Maßnahmenfläche mit Zweckbestimmung Böschung mit Eingrünung	0,22
Geltungsbereich gesamt	4,98

4.11 Kosten

Der Stadt Reinfeld (H.) entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Alle aus dem Aufstellungsverfahren und der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes resultierenden Kosten werden durch die Gewerbebetriebe übernommen.

5 Untersuchungsrahmen zum Umweltprüfung

5.1 Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sollen anhand des Untersuchungsrahmens die für das Planverfahren relevanten und derzeit möglicherweise noch nicht bekannten Umweltinformationen zusammengetragen und notwendige Untersuchungserfordernisse benannt werden. Fachbehörden, deren Aufgabenbereiche berührt sind, die umweltrelevante Untersuchungen kennen oder beauftragt haben oder die Umweltinformationen einzubringen haben, werden gebeten, bestehende Informationen zur Verfügung zu stellen bzw. entsprechende Hinweise zu geben.

5.2 Untersuchungsrahmen

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen

Im Umweltbericht werden zunächst die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt werden.

Ausgewertet werden u.a. die Aussagen und Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) und des Landschaftsplanes der Stadt Reinfeld (H.) aus dem Jahr 2000.

Gemäß Landschaftsrahmenplan befindet sich nördlich des Plangebiets eine Verbundsachse eines Gebietes mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems.

Die Verbundsachse grenzt nicht direkt an das Plangebiet. Die in der Planung der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmenflächen unterstützen dennoch den Aufbau eines Biotopverbundsystems, da sie konkret die Verbindung zwischen dem geschützten Biotop im Westen des Geltungsbereichs mit der freien Landschaft in Richtung der Verbundachse sichern und stärken.

Der wirksame Landschaftsplan (2000) der Stadt Reinfeld (H.) stellt im Entwicklungsplan den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Bestandteil einer großräumigen Fläche mit Eignung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Eignungsfläche für den Biotopverbund dar, die sich nach Nordosten über das Plangebiet und die Gleistrasse hinaus entlang des Bischofsteicherbek erstrecken. Ziel ist eine naturnahe Entwicklung zur Stärkung des regionalen Biotopverbunds. Für die Fläche südlich des im Plangebiet vorhandenen Laubwalds eine Fläche zur Waldbildung mit dem Ziel

Laubwald dargestellt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 entspricht der Darstellung insoweit, dass für einen Großteil des Geltungsbereichs Maßnahmenflächen festgesetzt werden, die den Biotopverbund stärken und an entsprechender Stelle die Entwicklung eines Laubwaldes vorsehen.

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose

Zu den einzelnen Schutzgütern werden folgende Untersuchungen durchgeführt bzw. weitere Quellen ausgewertet.

- Menschen, menschliche Gesundheit:

Durch das Büro Laim Consult wird zum Entwurf eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt. Zum einen wird untersucht, wie sich die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordwesten auf die Wohnbebauung entlang des Bischofsteicher Weges auswirkt und zum anderen werden die Einwirkungen der Bahnlinie Hamburg-Lübeck untersucht und bewertet.

Untersucht werden zu diesem Schutzgut zudem die Aspekte Erholungseignung, Abwasser, Abfall, Störfallvorsorge und Gesundheit.

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Betrachtet wird die Ausstattung des Plangebietes und der Umgebungsbereiche hinsichtlich Lebensräume von Tieren, Vorkommen von Pflanzen und der biologischen Vielfalt im Bestand.

Im Bereich des Plangebietes mit Umgebungsbereichen wurde der Bestand an Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Biotoptypen in SH kartiert. Der Plan Bestand Biotoptypen ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im weiteren Verfahrensschritt wird der Plan Bestand Biotoptypen auf die Vermessung als Grundlage für die Planzeichnung zum Bebauungsplan übertragen. Eine Beschreibung und Bewertung des Biotopbestandes wird im Umweltbericht ergänzt.

Zur Erfassung der Fauna werden folgende Untersuchungen durch Ortsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2026 durchgeführt:

- Brutvogelrevierkartierung nach SÜDBECK ET AL. 2025,
- Fledermauskartierung nach Arbeitshilfe Fledermäuse des LBV-SH (2020) Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, mit 3 Detektor-Begehungen Ende Mai bis Ende September und Horchboxeneinsatz an 5 Terminen,
- Potenzialanalyse zu Vorkommen weiterer relevanter Artengruppen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag Artenschutz. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht sowie mögliche daraus resultierende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

- Fläche, Boden

Betrachtet werden zum Schutzgut Boden die im Bereich des Plangebietes vorkommenden Bodenarten und Bodentypen hinsichtlich ihrer Seltenheit und Empfindlichkeit.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem „Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer

Runderlass des Innen- und des Umweltministeriums vom 9.12.2013).

Zum Schutzgut Fläche wird der zu erwartende Flächenverbrauch in der bisher unbebauten Landschaft betrachtet und bewertet.

- Wasser

Betrachtet werden zum Schutzgut Wasser die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser. Bezüglich Grundwasser werden die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Grundwasserverunreinigungen sowie der Grundwasserflurabstand betrachtet.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird die Möglichkeit der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet untersucht.

Für eine schadlose Entsorgung des Niederschlagswassers soll das bestehende Regenrückhaltebecken erweitert werden. Der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt in das westlich des Plangebietes verlaufende Fließgewässer Stubbendorfbek. Eine wesentliche Erhöhung der Abflussmengen ist nach erster überschlägiger Betrachtung nicht zu erwarten; dies wird im weiteren Verfahren durch das Ingenieurbüro Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, näher geprüft. Der gesetzliche Biotopschutz für den Bereich westlich des Bereiches wird dabei berücksichtigt.

- Klima, Luft

Die bestehenden kleinklimatischen Verhältnisse im Bereich des Plangebietes werden betrachtet und die möglichen Veränderungen durch Umsetzung der Planung werden untersucht. Es werden Maßnahmen zur Verminderung von kleinklimatischen Veränderungen durch die Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung, aufgezeigt.

Es wird zudem untersucht, welche Emissionen von Luftschadstoffen durch Umsetzung der Planung entstehen können, und es wird aufgezeigt, welchen Beitrag die Planung zum Schutz vor der globalen Klimaerwärmung durch Verminderung der Emission klimaschädlicher Gase leisten kann.

- Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Untersucht werden bestehende Blickbeziehungen und mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Vor diesem Hintergrund werden die geplanten Maßnahmen zur Laubwaldentwicklung und Eingrünung bewertet.

- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Zu den in der Umweltprüfung zu behandelnden Kulturgütern gehören Bau- und Bodendenkmale. Für das Plangebiet und dessen Umfeld wird untersucht, welche Bau- oder Bodendenkmale vorliegen.

Als sonstige Sachgut zählt die geplante Gewerbegebietserweiterung als wirtschaftliche Nutzung im Bereich des Plangebietes.

Weiteres Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches insbesondere die unter Punkt 2 b aufgeführten besonderen Aspekte beinhalten. Es wird zudem eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten werden aufgezeigt und die getroffene Wahl

begründet.

Der Umweltbericht zur Bebauungsplan-Änderung wird zudem die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderliche Betrachtung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie weiterer erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen enthalten.

Es werden das Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Umfang ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

Die Behörden werden aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und ihnen dazu vorliegende umweltrelevante Unterlagen und Informationen mitzuteilen.

Der Umweltbericht wird zum Entwurf der Bebauungsplan-Änderung erstellt.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reinfeld (H.) am __.__.____ gebilligt.

Reinfeld (Holstein), den

.....
Der Bürgermeister