



Gemeinde Reher

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer **9. Änderung des Flächennutzungsplanes** (im Zuge der Berichtigung)

für das Gebiet
südlich der Hauptstraße und
östlich der Kreisstraße „K 57“ (Flur 3, Flurstück 35/1)“;

Begründung

*(„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“
nach § 13b BauGB“)*

- Satzung -

im Rahmen
der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss,
der Bekanntmachung nach § 10 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Reher:

BIS·S BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:

Gemeinde Reher
- Der Bürgermeister -

über:

Amt Schenefeld
Holstenstraße 42 - 48
25560 Schenefeld

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom 25.11.2022 (Plan 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
1.1	Städtebauliche Planungs- und Bestandssituation	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	11
2.1	Planverfahren	-----	11
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	12
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	13
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	14
4.1	Entwicklungsgebot	-----	14
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	15
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	16
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	19
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	21
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	26
8.	Immissionsschutz	-----	28
9.	Verkehr	-----	34
10.	Ver- und Entsorgung	-----	36
11.	Brandschutz	-----	41
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 4	-----	42
13.	Nachrichtliche Übernahme	-----	42
14.	Bodenschutz	-----	43
15a.	Archäologische Denkmale	-----	45
15b.	Denkmalschutz	-----	46
16.	Belange der Bundeswehr	-----	46

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Anlagen:

- „Schattenwurfprognose zu optischen Immissionen durch die benachbarten Windparks im Plangebiet“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (Ing.- Büro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen mit Bearbeitungsstand 01.11.2022)
- „Schalltechnisches Gutachten zu Schallimmissionen durch die benachbarten Betriebe und Anlagen im Plangebiet“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (Ing.- Büro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen mit Bearbeitungsstand 01.11.2022)
- „Artenschutzfachlicher Bericht zum Vorkommen von Fledermauswinterquartieren (Winterquartierkontrolle) in der Hauptstraße 43 in 25593 Reher“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (Fledermaus-Rausch Umweltgutachten, Flintbek mit Bearbeitungsstand 11.02.2022)
- „Städtebauliches Konzept“ zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (BIS-S, Aukrug mit Bearbeitungsstand 30.04.2022)
- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ (Unterlage zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft) zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (Günther & Pollok, Landschaftsplanung, Itzehoe mit Bearbeitungsstand 14.04.2022, ergänzt am 17.10.2022)
- „Erschließungsplanung“ mit:
 - „Lageplan und Straßenregelquerschnitten“ sowie
 - „Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag mit „A-RW-1“im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (BN Umwelt GmbH, Breitenburg mit Bearbeitungsstand vom 07.04.2022)
- „Immissionsschutz-Stellungnahme“ mit Ausbreitungsberechnung zur Geruchsmission im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (Landwirtschaftskammer SH, Futterkamp mit Bearbeitungsstand vom 16.04.2021)
- „Baugrunduntersuchung“ zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (ERWATEC Arndt Ing.-gesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Kiel mit Bearbeitungsstand vom 01.07.2021)
- „Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale im Jahre 2021“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher (BIS-S, Aukrug mit Bearbeitungsstand 15.02.2021)

Quellenverzeichnis:

- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Der Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt mit Stellungnahme vom 23.08.2022

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H - Technischer Umweltschutz (LLUR) mit Stellungnahme vom 11.08.2022
 - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Stellungnahme vom 08.07.2022
 - Wasser- und Bodenverband Haaleraugebiet mit Stellungnahme vom 04.08.2022
 - Handwerkskammer Lübeck mit Stellungnahme vom 03.08.2022
 - Zweckverband Breitbandversorgung Steinburg mit Stellungnahme vom 16.07.2022
 - Schleswig-Holstein Netz AG mit Stellungnahme vom 15.07.2022
 - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Stellungnahme vom 15.07.2022
 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Stellungnahme vom 08.07.2022
 - Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Stellungnahme vom 08.07.2022
- Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Reher des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H in Mitschrift des Referats IV 52 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“ mit Erlass vom 21.02.2022
 - Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Reher des Kreises Steinburg, Kreisbauamt - Kreisentwicklung Ministeriums mit Stellungnahme vom 28.01.2022
 - Lärmschutz in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren - Heranrücken schutzbedürftiger Nutzung an Windkraftanlagen Gemeinsamer Erlass des MILI und des MELUND, Az.: IV 52 – 50003/ 2019
 - Gemeinde Reher (1999): Landschaftsplan
 - Gemeinde Reher (2009): Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung
 - Ing.- Büro Busch (2021): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Repowering in der Gemeinde Reher
 - LLUR Landwirtschafts- und Umweltatlas SH (2022): <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>
 - MELUIR (2013): Hochwassergefahrenkarte Flusshochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) Flussgebietseinheit Elbe, Sachstand 20.11.2013
 - MELUND SH (2021): Überwachungsplan zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Schleswig-Holstein, Anhang 1: Verzeichnis der Betriebsbereiche in Schleswig-Holstein.- Stand 23.11.2021
 - Vermessungsbüro Bernd Martensen (2021): Lage- und Höhenplan mit Katasterbestand vom 06.10.2022

Fotos: BIS-S, Peter Scharlibbe vom 04.05.2022

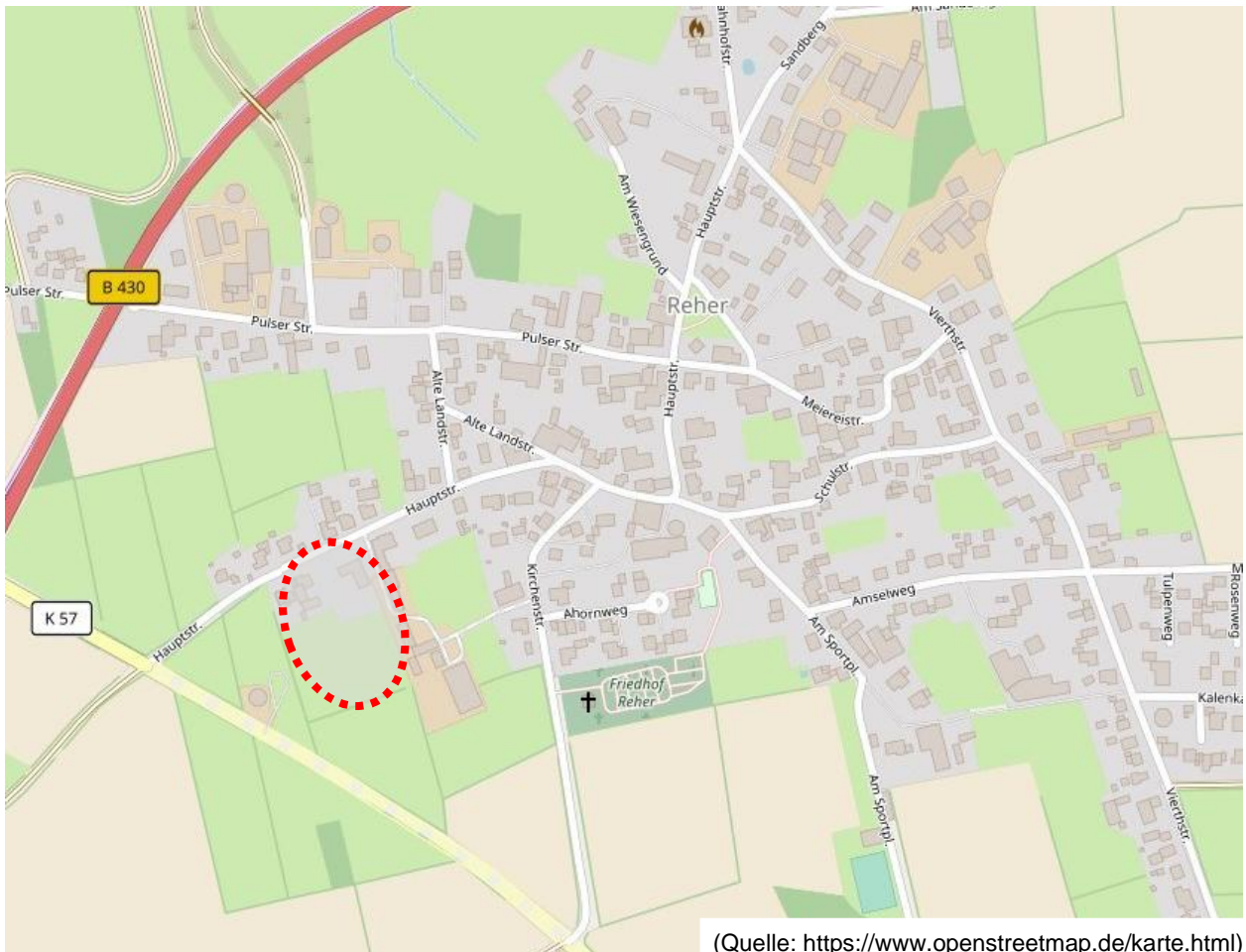


Abb. 1

Kennzeichnung des **Plangeltungsbereiches** des **Bebauungsplanes Nr. 4**
und seine räumliche **Lage** im Gemeindegebiet von Reher

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Unterrichtung der Landesplanung § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13b BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13b BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung nach § 10 BauGB mit
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



1. Planungserfordernis

In der Gemeinde Reher stehen derzeit abgesehen von einigen wenigen baulichen Ergänzungen in Form von Baulücken keine umfangreicheren und vor allem keine der gemeindlichen Planung unterliegenden Bauflächen zur Verfügung.

Ausgehend von einer gemeindlichen Überprüfung der Baulücken und Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) soll nunmehr die am südwestlichen Rand der bebauten Ortslage südlich der Hauptstraße ermittelte Fläche baulich entwickelt werden (vgl. nachstehende **Abb. 2**), die im Zuge der Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale als Baulücke in Verbindung mit einer entfallenden landwirtschaftlichen Hofstelle und einer ergänzenden Grünlandfläche als entsprechend geeignet ermittelt wurde.



Abb. 2

(Quelle: Digitaler Atlas Nord 2022)

Im Rahmen der durchgeführten Planungsanzeige hat der Kreis Steinburg, Kreisbauamt - Kreisentwicklung, in einer Stellungnahme vom 28.01.2022 mitgeteilt,

- dass aus raumordnerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen,
- gibt jedoch zu bedenken,
- dass der Flächenverbrauch grundsätzlich begrenzt werden soll,
 - dass der Klima- und Artenschutz beachtet werden müssen,
 - dass zu einem Windpark ausreichende Abstände eingehalten werden sollen
 - und dass mit der Planung der für Reher zu veranschlagende wohnbauliche Entwicklungsrahmen dann weitgehend ausgeschöpft sein wird.

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 werden voraussichtlich 9 Wohngrundstücke entstehen, von denen auf zwei Parzellen an der „Hauptstraße“ im Bereich der ehem. Hofstelle auch Doppelhäuser entstehen können. Zur Erschließung der rückwärtig / südlich der „Hauptstraße“ gelegenen Flächen wird eine Stichstraße neu hergestellt und mit einem Wendepunkt (Radius mind. 11 m) versehen. Diese Stichstraße wird in Nähe zur Hauptstraße an ihrer östlichen Seite zunächst einen Randstreifen erhalten, so dass hier neben Regenwassermulden auch Bäume und Hecken angelegt werden können. Außerdem geht von der Stichstraße ein privater Wohnweg ab, damit das südöstlich des Plangebiets gelegene Flurstück 127/13 auch über das Plangebiet erreicht werden kann.

Im Süden / Südwesten des Plangebiets wird eine Grünfläche zur Nutzung als private Gärten hergestellt, so dass bauliche Anlagen im geplanten Wohngebiet den erforderlichen Abstand von mind. 800 m zu den nächstgelegenen Windenergieanlagen bzw. zum Windenergie-Vorranggebiet PR3_STE_012 eingehalten werden. Dies gilt auch für den Fall eines Repowering.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die „Hauptstraße“, im Osten an landwirtschaftlich genutzte Gebäude / Hallen und im Süden und Westen an Knicks, hinter denen jeweils weitere Grünlandflächen bestehen (vgl. hierzu auch vorangestellte **Abb. 2**).

Aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenverhältnisse im Bereich der Erschließungsstraße und teilweise an der „Hauptstraße“ wird teilweise eine Ableitung und ansonsten für die geplanten Wohnbaugrundstücke eine generelle Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers umzusetzen sein.

Die Planung umfasst die Inanspruchnahme einer Teilfläche des bisher als landwirtschaftliche Hofstelle mit Hofkoppel (Grünland), Hauptstraße 41, genutzten Flurstücks 35/1 der Flur 3 in der Gemarkung Reher.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt unter Anwendung des § 13b BauGB' 21 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgrund der unmittelbaren Randlage des Plangebiets zum Ortsrand im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB. Die Gemeindevertretung hat mit Beratung und Erörterung zum B-Plan-Entwurf beraten und unter Würdigung der planerischen Voraussetzungserfordernisse beschlossen, das Planaufstellungsverfahren mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss weiter nach § 13b BauGB-Novelle' 21 durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**“ weiterzuführen.

Der von der Gemeindevertretung am 08.12.2022 beratene und in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 4 mit einer 9. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtliche Planungssituation sowie die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (s. **Anlagen** zu dieser Begründung) und die Stellungnahmen aus der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung und der Satzungsentwurf wurden entsprechend der gemeindlichen Abwägung klarstellend ergänzt.



1.1 Städtebauliche Planungs- und Bestandssituation

Plangebiet mit seinem städtebaulichen Umfeld



Abb. 3a Blick auf die ehem. Hofstelle an der Hauptstraße Nr. 41



Abb. 3b Ausbautzustand der „Hauptstraße“ mit dem Gehweg, rechts im Bild



Abb. 3c Blick vom Plangebiet aus auf die östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hallen



Abb. 3d



Abb. 3e Blick vom östlichen Plangebietsrand nach Süden zum begrenzenden Knick



Abb. 3f



1.1 Städtebauliche Planungs- und Bestandssituation

Plangebiet mit seinem städtebaulichen Umfeld



Abb. 3g Blick auf die Plangebietsflächen, die heute als Pferdeweide genutzt werden



Abb. 3h



Abb. 3i Großbaum am Gebäude der ehem. Hofstelle, der nicht gehalten werden kann.



Abb. 3j Ortsbildprägende Linde an der „Hauptstraße“, die erhalten wird.



Abb. 3k Blick auf die leergefallenden Gebäude der Hofstelle an der „Hauptstraße“



Abb. 3l



2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), ergänzt durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben (am 01.06.2017 in Kraft getreten) und durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ (am 13.05.2017 in Kraft getreten) und zuvor auch durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 sowie zuletzt geändert durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021, verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Regelungen des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBO'19) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Planaufstellung erfolgt unter Anwendung des § 13b BauGB'21 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgrund der unmittelbaren Randlage des Plangebiets zum Ortsrand im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB.

Das beschleunigte Verfahren für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich begrenzt auch für Außenbereichsflächen angewandt werden. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB'21 wurden vor durch die Gemeindevertretung mit dem Ergebnis geprüft, dass

- kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG begründet wird,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind, da das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 21923-302 „Reher Kratt“ bei Trennung durch vorhandene Bebauungen, Straßen und landwirtschaftliche Nutzflächen und durch die Entwicklung von wenigen Wohnbaugrundstücken keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. der zu schützenden Lebensraumtypen und Arten zu erwarten sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird,



- die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets der Bereitstellung und der Schaffung von Wohnungen dient und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rand der bebauten Ortslage.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der öffentlichen Beratungen in den gemeindlichen Gremien durchgeführt und hierbei die Möglichkeit gegeben zur Erörterung und Äußerung zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung und deren Auswirkungen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragene Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Gemeindevertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung einer wohnbaulichen Arrondierung der Ortslage, ist nach Auffassung der Gemeinde Reher eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung über das Maß der Beteiligungsschritte nach dem BauGB nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder unmittelbar betroffen waren.

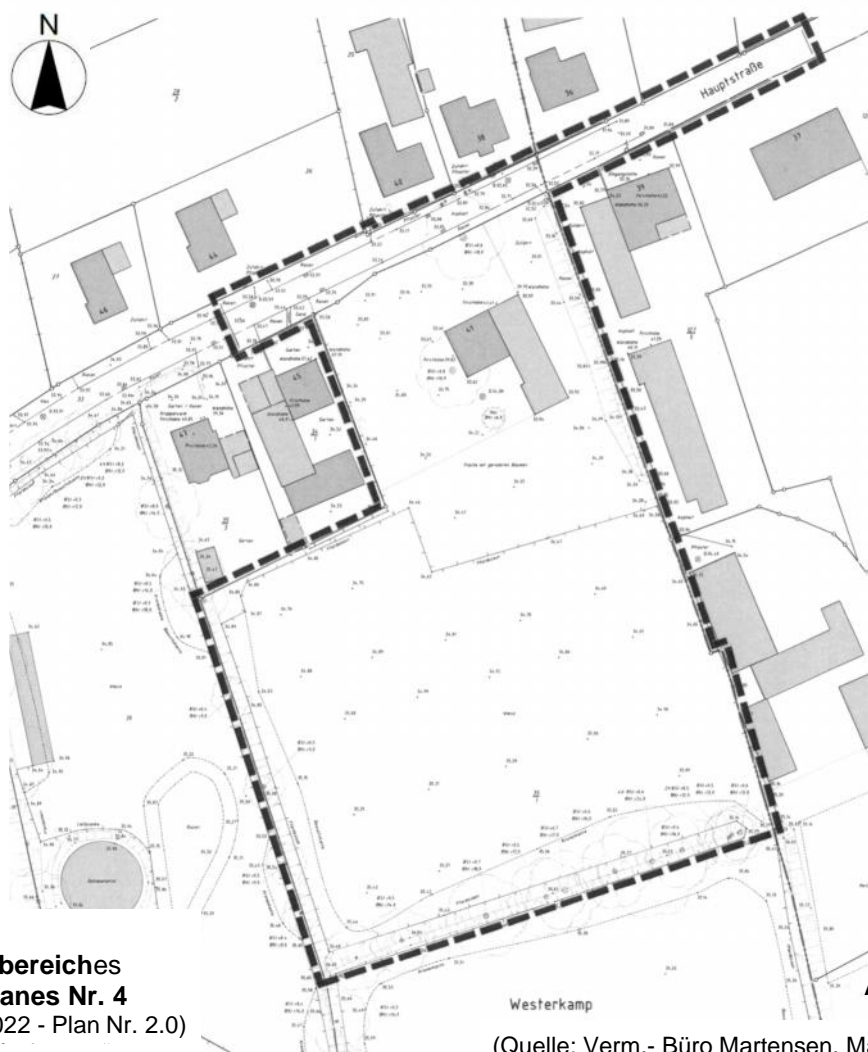


Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung bzw. in der Vorhabenrealisierung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben oder in einzelne Teilaspekte der gemeindlichen Planung einzubinden, wird dies durch die Amtsverwaltung entsprechend veranlasst.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (vgl. nachfolgende **Abb. 4**) begrenzt:

- im Norden durch die „Hauptstraße“ in Höhe Hauptstraße Nr. 36 – 44 einschließlich eines Straßenabschnitts der „Hauptstraße“,
- im Osten durch die bebauten Grundstücksflächen Hauptstraße Nr. 39 und des Flurstücks 127/13,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, die zum Plangebiet hin durch Knicks begrenzt werden



Abgrenzung
des Plangeltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 4
(Stand vom 25.11.2022 - Plan Nr. 2.0)

Abb. 4

(Quelle: Verm.- Büro Martensen, März 2021
mit Eintragungen BIS-S Mai 2022)



Der räumliche Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt der „Entwurfsplanung“, wie in der vorangestellten **Abb. 4** dargestellt, umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 25.11.2022 - Plan Nr. 2.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 1,37 ha, davon

8.250 m ²	Allgemeines Wohngebiet (WA)
1.260 m ²	Verkehrsflächen („Hauptstraße“)
1.115 m ²	innere öffentliche Verkehrsflächen
3.050 m ²	Grünflächen, unterschiedlicher Zweckbestimmung

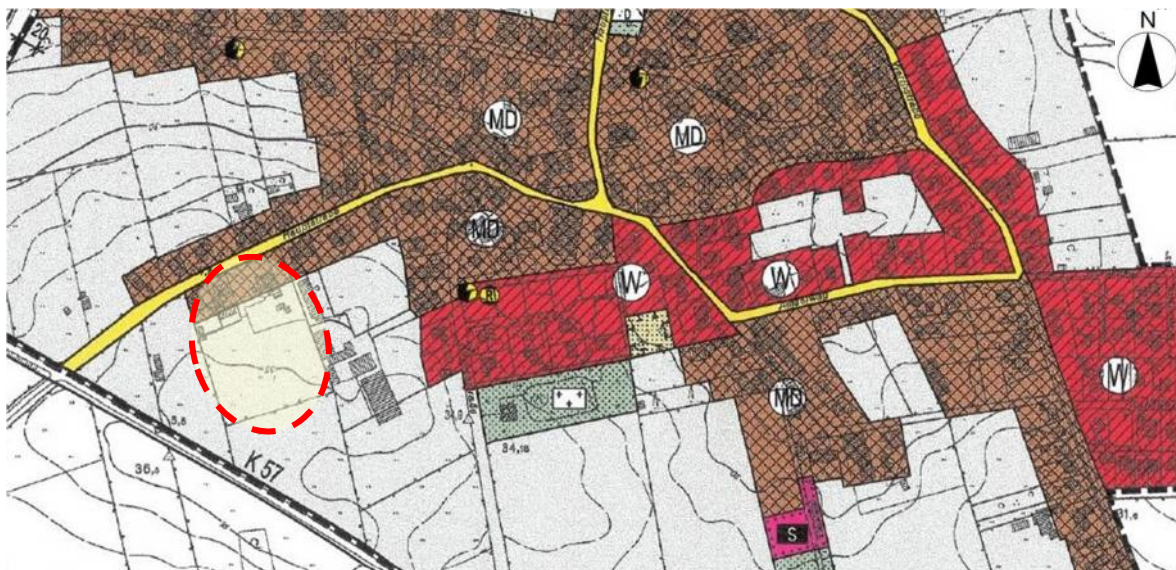
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und aufgrund der örtlich vorgefundenen Bebauungs- und Nutzungssituation für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB21 beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung der bebauten Ortslage im Bereich westliche „Hauptstraße“ schaffen zu können. Mit dieser Bauleitplanung wird die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet, konkretisiert.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des Plangeltungsbereiches nicht eingehalten werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Reher (vgl. nachfolgende **Abb. 5a**) aufgrund der im Zusammenhang bebauten Ortslage als „Dorfgebiet“ (MD) und im rückwärtigen Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.



(Quelle: Amt Schenefeld)

Abb. 5a



4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13b BauGB'21 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang entsprechend der bisherigen Planungssituation mit Darstellung der 1. Bautiefe als Dorfgebiet (MD) und die rückwärtigen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft.

Die weiterhin ländlich strukturierte Nutzungsform soll im Grundsatz beibehalten werden, jedoch im Übergang zur offenen Landschaft durch Knicks / Grünflächen abgerundet und die Wohnbauliche Nutzung an die bestehende Nutzung angefügt und somit an den Ortsrand arrondiert werden. Somit begründet sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan geringfügig anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.



Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. vorangestellte **Abb. 5b**) und begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich des Plangebietes anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch Berichtigung zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht.



4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie aus dem Regionalplan für den Planungsraum „alt IV“ (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295) und der Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (GVOBl. Schl.-H. Seite 1083).

Der nach Systematik des Landesentwicklungsplans im ländlichen Raum befindlichen Gemeinde Reher sind keine zentralörtlichen, ergänzenden oder besonderen planerischen Funktionen zugewiesen. Insoweit ist eine wohnbauliche Entwicklung am konkreten örtlichen Bedarf auszurichten. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ist dabei in Ansatz zu bringen (Ziff. 3.6.1 Abs. 3 LEP Fortschreibung 2021).

Im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG hat die Landesplanung mit Erlass vom 21.02.2022 wie folgt zu den gemeindlichen Planungszielen Stellung genommen.

- ⇒ In der Gemeinde Reher können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% in den ländlichen Räumen gebaut werden, Ziff. 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021.
- ⇒ Die Gemeinde Reher verfügt bis zum Jahr 2036 über einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 36 Wohneinheiten.
- ⇒ Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, Ziff. 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021.
- ⇒ Nach der Innenentwicklungsanalyse aus dem Jahr 2021 (s. auch als Anlage zu dieser Begründung) bestehen in Reher Innenentwicklungspotenziale von ca. 22 - 24 Wohneinheiten. Von diesen sind insbesondere durch landwirtschaftliche Immissionen lediglich 3 Wohneinheiten in naher Zukunft realisierbar. Diese 3 Wohneinheiten sind vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen in Abzug zu bringen.
- ⇒ Somit besteht für die Gemeinde Reher ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 33 Wohneinheiten.
- ⇒ Im Hinblick auf das südlich der Ortslage befindliche Windenergie-Vorranggebiet STE_012 ist Ziffer 5.7. 1. Absatz der Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III zu beachten.

Danach müssen schützenswerte Nutzungen, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen oder Satzungen gemäß § 34 BauGB in der Nähe von ausgewiesenen Windenergie-Vorranggebieten geplant sind, einen Abstand von 800 m zum Vorranggebiet einhalten.

- Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Abstand zur WEA 8 von 1.250 m einzuhalten (s. nachstehende Abb. 5c). Dieser wird um ca. 20 m zur Grenze des Plangeltungsbereiches unterschritten.
- Dieser Unterschreibungsbereich wird als private Grünfläche festgesetzt und dient nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen. Das festgesetzte WA-Gebiet und die Baufenster halten einen Abstand von 1.250 m zur WEA 8 ein.

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB



- Satzung -

★ = Plangebiet

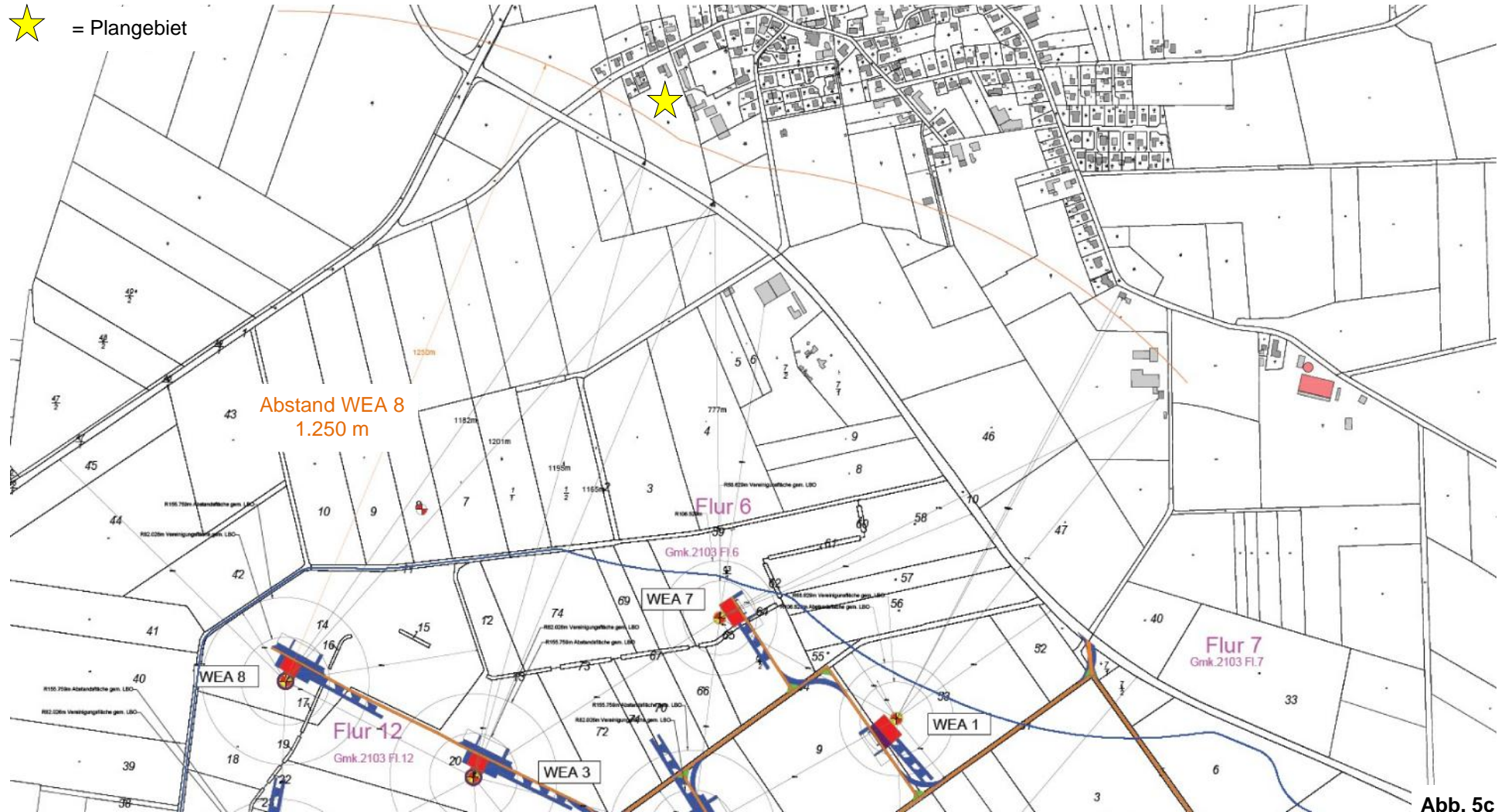


Abb. 5c

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Unter diesen Voraussetzungen sollte die Abstandsunterschreitung, die sich auf einen Abstand von 1.250 m bezieht und nicht auf 800m und sich zudem nur auf einen kleinen Teil der Fläche bezieht, weiterhin auch aus landesplanerischer Sicht noch tolerabel sein.

Das vorangestellt hat die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 21.02.2022 bestätigt, dass gegen die o. g. gemeindliche Bauleitplanung der Gemeinde Reher keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Seitens des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, wurden ergänzend folgende Hinweise gegeben, die die Gemeinde Reher ergänzt in den „Satzungsentwurf“ eingestellt hat:

- ⇒ Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung sind die Ergebnisse der Innenentwicklungsanalyse in der noch zu erstellenden Begründung zum Bauleitplan darzulegen und in die Abwägung einzustellen.

Die Gemeinde Reher hat mit der Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale (s. auch **Anlage** zu dieser Begründung), die mit Bearbeitungsstand vom 05.08.2016 seitens des Planungsbüros Philipp ermittelt worden sind, im Jahre 2021 und für alle zuvor in 2016 benannten Flächen tabellarisch dargelegt, dass von den in 2016 benannten Entwicklungsmöglichkeiten lediglich 3 Wohneinheiten realisierbar wären.

Demzufolge hat die Gemeinde Reher eine neue Entwicklungsfläche gesucht und in dem jetzt zur Überplanung anstehenden Fläche gefunden.

- ⇒ Dies betrifft insbesondere auch den Vergleich mit Alternativflächen vor dem Hintergrund der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grund der Nähe zu den Windvorranggebieten.

Gleichwohl keine Alternativflächen entsprechend der vorgelegten Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale zur Realisierung der Gemeinde zur Verfügung stehen, ist der Abstand (s. vorangestellte **Abb. 5c**) von > 800m und < 1.250 m hinreichend, um für das Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen zu können.

Auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse zu Schallimmissionen und zu optischen Immissionen werden Festsetzungen getroffen, die sicherstellen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

Wie in der „Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale im Jahre 2021“ (s. Anlage zu dieser Begründung) dargelegt, stehen die aufgezeigten Flächenpotentiale für eine Realisierung nicht zur Verfügung, sodass die Gemeinde Reher für eine Überplanung und Realisierung des kleinen Wohngebiets ausschließlich auf die Plangebietsflächen angewiesen ist.



5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden ortsstrukturellen und erschließungstechnischen Anforderungen und Maßnahmen ein „Städtebauliches Konzept“ (vgl. auch als **Anlage** zu dieser Begründung und als Ausschnitt in nachfolgende **Abb. 6**) fachplanungsübergreifend und im Zusammenwirken erarbeitet und verfeinert, das für die „Entwurfsplanung“ sowie für den „Satzungsentwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 4 als Planungsgrundlage dient und sich mit den städtischen Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:

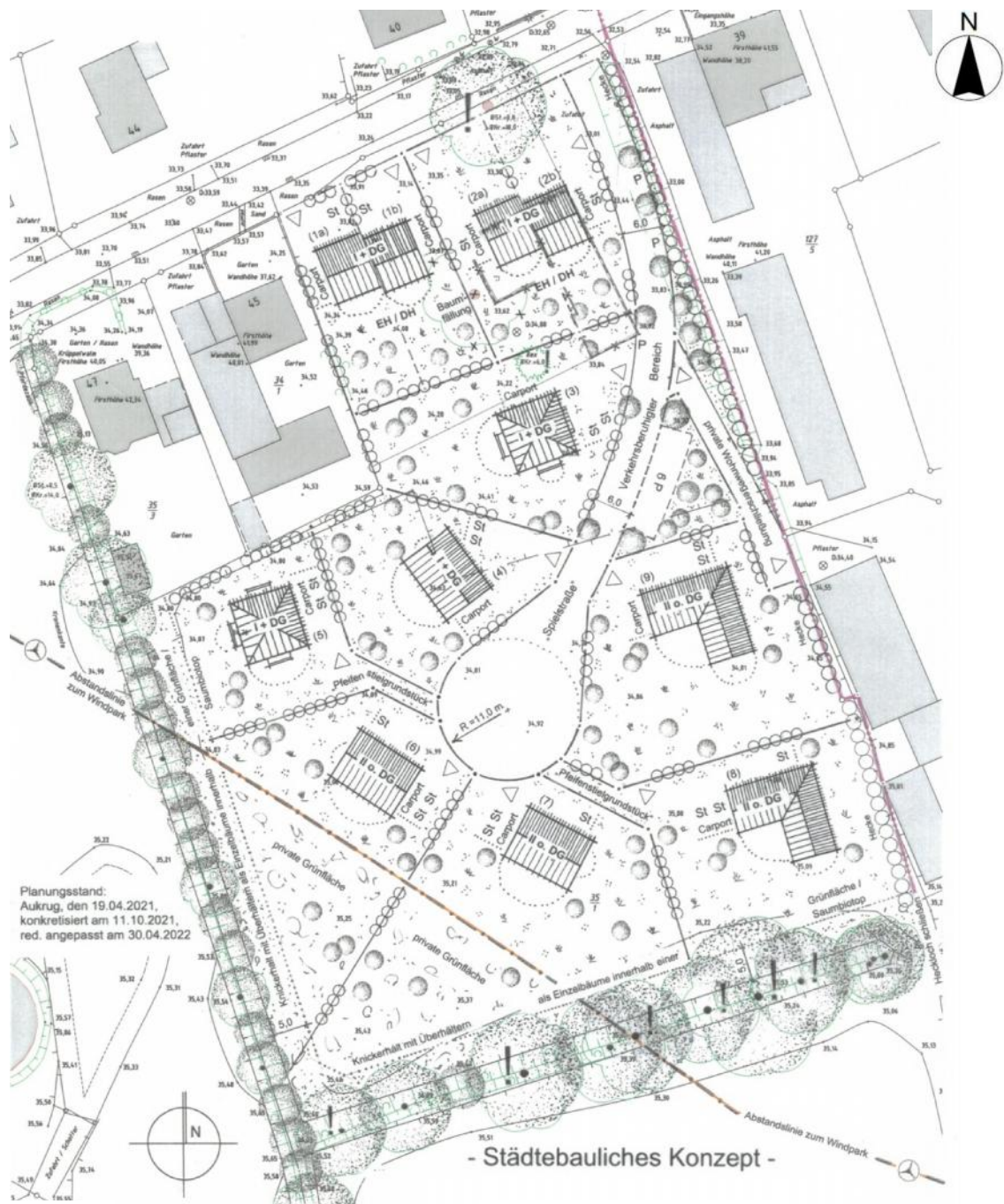


Abb. 6

(Quelle: BIS-S, 30.04.2022)



- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende (örtliche) Verkehrssystem mit der „Hauptstraße“ und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur.
- Erhalt und Weiterentwicklung des Orts- und Siedlungscharakters durch Ausweisung der innerorts gelegenen Plangebietsflächen als Wohnbaufläche im direkten Anschluss an die Bebauung im Bereich der westlichen „Hauptstraße“.
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur.
- Schaffung von unterschiedlichen Wohnbaugrundstücken für Einzelhäuser und auch für zwei Doppelhäuser in Lage, Himmelausrichtung, Größe, Bebaubarkeit und Bebauungsdichte für unterschiedliche Personengruppen, wie z. B. Seniorenwohnen, junges Wohnen, altengerechtes Wohnen, familienorientiertes Wohnen,
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
 - Erhalt der vorhandenen Knicks zur Ortsrandbegrünung
 - max. Grundfläche, auch im Sinne einer Gesamt - GRZ
 - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Firsthöhen in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen und teilweise zur Beschränkung des Dachgeschossausbaus
- Erhalt und nachhaltiger Schutz der vorhandenen Knicks als bestehende Ortsrandeingußgrünung einschließlich deren Überhälter als orts- und landschaftsprägende Einzelbäume durch die Anlage von privaten Grünflächen als Knickschutzstreifen.
- Erhalt zweier Großbäume (Linde an der Hauptstraße“) und Ilex (südlich der ehem. Hofstelle) durch eine entsprechende Parzellierung der zukünftigen Baugrundstücke in diesen Bereichen.
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücksflächen (Teil-Versickerung) und der Verkehrsflächen.
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO-Novelle'21 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und im Bebauungsplan selbst,
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, insbesondere durch eine sparsame Erschließung der Wohnbauflächen.
- Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild durch Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen.

Diese vornehmlich ortsstrukturellen und erschließungstechnischen sowie grünordnerischen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit dem „Satzungsentwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 4 planungsrechtlich umgesetzt.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Ortsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (=> Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).



6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 7**). Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Ortsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig. Darüber hinaus sind in allen Teilgebieten folgende Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ und einer nach der Grundstücksgröße gestaffelten Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen (GR max.) in Verbindung mit einer Gesamt-GRZ zur abschließenden Begrenzung der Versiegelungsflächen wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend dem der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Planungskonzept und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben. Es werden seitens der Gemeinde Reher nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend und nicht zukunftsfähig in einer ländlichen Gemeinde), eine Tankstelle (wäre an dieser Stelle nicht konkurrenzfähig und zugleich maßstabssprengend) oder Schank- und Speisewirtschaften (die an anderen Stellen in der Gemeinde und in der Region bestehen und ein weiterer Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch nicht in der Gemeinde gewünscht und auch nicht anzunehmen ist).

Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer gestaffelten maximalen Grundfläche in Verbindung mit einer Gesamt-GRZ in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch die Festsetzung der absoluten Höhe bauli-

Gemeinde Reher
 Bbauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -



Abb. 7
 Auszug aus der **Planzeichnung** zur „Satzung“ des
Bbauungsplanes Nr. 4 (Planungsstand vom 25.11.2022 - Plan 2.0)

(Quelle: BIS-S, 25.11.2022)

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

cher Anlagen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse sowie mit der Festsetzung der Verkehrsflächen für die innere und äußere Erschließung nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige Maß beschränkt, mit dem eine Einbindung der Bauflächen in die örtlichen Gegebenheiten und in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann, wobei die äußeren plangebietsbegrenzenden Verkehrswege und die umgebenden Nachbargrundstücke sowie die Abgrenzung des Plangebiets durch die zu erhaltenden Knicks bereits rahmengebend für die Planung sind.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise wird eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (vgl. vorangestellte **Abb. 6**) mittels planungsrechtlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie nachfolgend erläutert, umgesetzt.

Mit der „Satzung“ zum Bebauungsplan Nr. 4 werden zwei Festsetzungen nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Bezug auf die höchstzulässige Gesamt-GRZ dahingehend aufgenommen, wonach

- abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke (1) bis (4) und (6) jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden darf, dass zusammen mit dem Hauptgebäude eine Gesamt-GRZ von maximal 0,45 und für die geplanten Grundstücke (5), (7) bis (9) eine Gesamt-GRZ von maximal 0,35 zulässig ist, wobei für das Grundstück (5) die nachfolgende Festsetzung hierbei zu beachten ist
und
- bei den geplanten Grundstücken (5 und 8) die Grundfläche des so genannten „Pfeifensstiels“ als private Grundstückszuwegung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der geplanten Grundstücksgrenze nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen ist.

In die „Satzung“ zum Bebauungsplan Nr. 4 werden darüber hinaus zwei Festsetzungen dahingehend aufgenommen, die in Ergänzung und Präzisierung der vorangestellten Festsetzungen es ermöglichen werden, dass

- das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) für alle Grundstücke für Terrassen einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig verglaste Wintergärten pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zusammen) um bis zu maximal 30 m² und bei einer Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte von maximal 20 m² grundsätzlich überschritten werden darf
und
- zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m² für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück bzw. pro Doppelhaushälfte grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig ist.

Mit diesen von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO abweichenden Regelungen will die Gemeindevertretung dem aktuellen Bedarf, der sich heute für die baulichen Nebenanlagen grundsätzlich ergibt, Rechnung tragen.

Gemeinde Reher

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Aufgrund der geringen Bebauungsdichte sieht die Gemeindevertretung jedoch Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Bodenschutzes bei einer Gesamt-GRZ von 0,35 bis 0,45 zuzüglich der beiden vorgenannten Festsetzungen nicht nachhaltig berührt.

In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen und zur Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen und der offenen Bauweise soll nach Auffassung der Gemeinde Reher eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden können.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Gemeinde Reher im Rahmen ihrer Abwägung keinen Gebrauch gemacht. Die Gemeinde Reher sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen für angemessen an, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung der Gebäudehöhe) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO'21 ausbauen zu dürfen, wobei der Ausbau des Dachgeschosses in Form eines so genannten Staffelgeschosses jedoch nicht zulässig sein soll, da diese Bauform im Umgebungsbereich ortsuntypisch ist. Weitergehende Erfordernisse, diese Bauform durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeinde Reher nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht nachhaltig verändern.

Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt als „Baukörper-Festsetzung“. Somit soll auch durch diese Festsetzung die Umsetzung und Sicherstellung des städtebaulichen Konzeptes sichergestellt werden.

In die „Satzung“ zum Bebauungsplan Nr. 4 ist zur Präzisierung des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eine Festsetzung dahingehend aufgenommen worden, wonach

- o eine Überschreitung der zu den Hauseingängen liegenden Baugrenze nur für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Überdachung, Vordach, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,0 m und einer Breite von bis zu maximal 5,0 m grundsätzlich zulässig ist.

Diese Ausnahme sichert bei der Neubebauung eine hinreichende Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude bzw. bei der Freiraumgestaltung.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage sowie unter dem Gebot des sich „Einfügen und Weiterentwickeln“ gegenüber der vorhandenen Bebauung sowie zur Wahrung und zur verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes wird seitens der Gemeinde Reher eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Mit der „Satzung“ erfolgt im Vorgriff auf die parallel in Aufstellung befindliche Erschließungs- und Entwässerungsplanung die Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes mit Bezug auf die Höhe der geplanten Fahrbahnoberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit Angabe in Meter über Normalhöhennull (NHN).

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Für das geplante Grundstück (5) erfolgt eine konkrete Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfertigfußboden (EGFFB), die sich aus den Erfordernissen aus der Erschließungsplanung ergibt. Danach ist durch den B-Plan und dem folgend durch den Grundstückserwerber im Zuge der Vorhabenrealisierung sicherzustellen, dass das zur Erschließungsstraße tiefer liegende Grundstück eine entsprechende Mindesthöhe des EGFFB aufweisen muss, damit die Rückstauenebene eingehalten werden kann.

Bauweise:

(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird für die Wohnbaugrundstücke eine offene > o < Bauweise festgesetzt.

Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Wohnstrukturen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen vorgenommen, wonach maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Diese Festsetzung steht in direkter Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen als „Baukörper“ und den Festsetzungen zur Bauweise, wonach in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind sowie der Festsetzung einer gestaffelten Grundfläche.

Die Gemeinde Reher geht davon aus, dass mit diesen Festsetzungen das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte erreicht werden kann, wobei die Gemeinde Reher nicht davon ausgeht, dass in absehbarer Zeit die Möglichkeit zur Realisierung von zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude von den Grundstückserwerbern ausgenutzt werden wird.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 i.V.m. § 13b BauGB)

Auf die ausführlichen Darlegungen und Erläuterungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ (s. auch **Anlage** zu dieser Begründung) wird an dieser Stelle verwiesen.

Die angestrebte Nachhaltigkeit zum Knickerhalt soll neben einer Festsetzung der Knicks und Gehölzstrukturen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erreicht werden durch die Festsetzung von privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit vorgelegertem Saumstreifen von 5,0 m Breite, bezogen auf den Wallfuß, der freizuhalten ist von jeglicher Bebauung und Nutzung.

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 86 LBO)

Im Sinne des „Einfügen und Weiterentwickeln“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Bebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z. B. Begrünung und Gestaltung der Freiflächen, Dachneigung und

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Dachgeschosse) gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO'21) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich sind.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Rahmenbedingungen eher in den Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte) gesehen.

**7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange
(§§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13b BauGB)**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird u.a. eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich verbunden sein. Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen sind im Bereich der „Hauptstraße“ mit dem ehem. landwirtschaftlichen Betrieb (s. auch **Abb. 8a**) dem Innenbereich zuzuordnen und die rückwärtig gelegenen Flächen werden während der Planaufstellung als Pferdeweide genutzt (s. nachstehende **Abb. 8b**).



Abb. 8a Die ehem. Hofstelle Hauptstraße Nr. 41 wird mit Realisierung durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden



Abb. 8b Blick auf die Plangebietsfläche rückwärtig der „Hauptstraße“ mit Blick auf die für das Wohngebiet rahmengebende Knickstruktur

Entsprechend der Planung in einem Verfahren nach § 13b BauGB bedarf es keiner Kompensation, da entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dementsprechend ist aufgrund der Planaufstellung nach § 13b BauGB auch ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind (vgl. hierzu die Aussagen im „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ als **Anlage** zu dieser Begründung).

Gemeinde Reher

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngeliet Westerlaupt“ mit einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

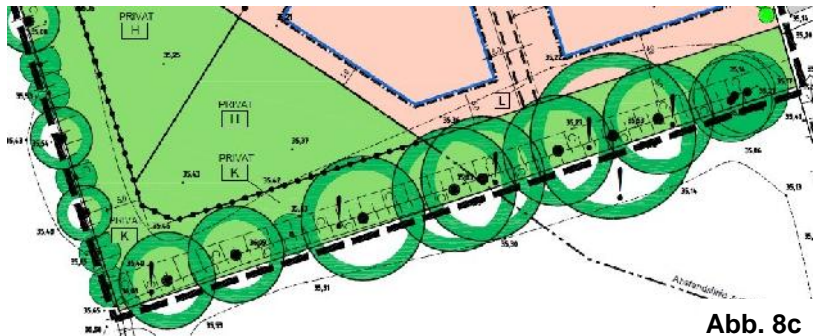


„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Insbesondere ist zu klären und darzulegen, ob und ggf. in welchem Maße geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. geschützte Landschaftselemente nach § 21 LNatSchG durch die Planung betroffen sind oder sein könnten.

Knicks als nach § 21 LNatSchG geschützte Biotope sind am südlichen und westlichen Plangebietsrand vorhanden und werden durch das geplante Wohngeliet nicht betroffen sein, da die Knickstrecken innerhalb von ausreichend dimensionierten privaten Grünflächen liegen werden (vgl. auch nebenstehende **Abb. 8c**).



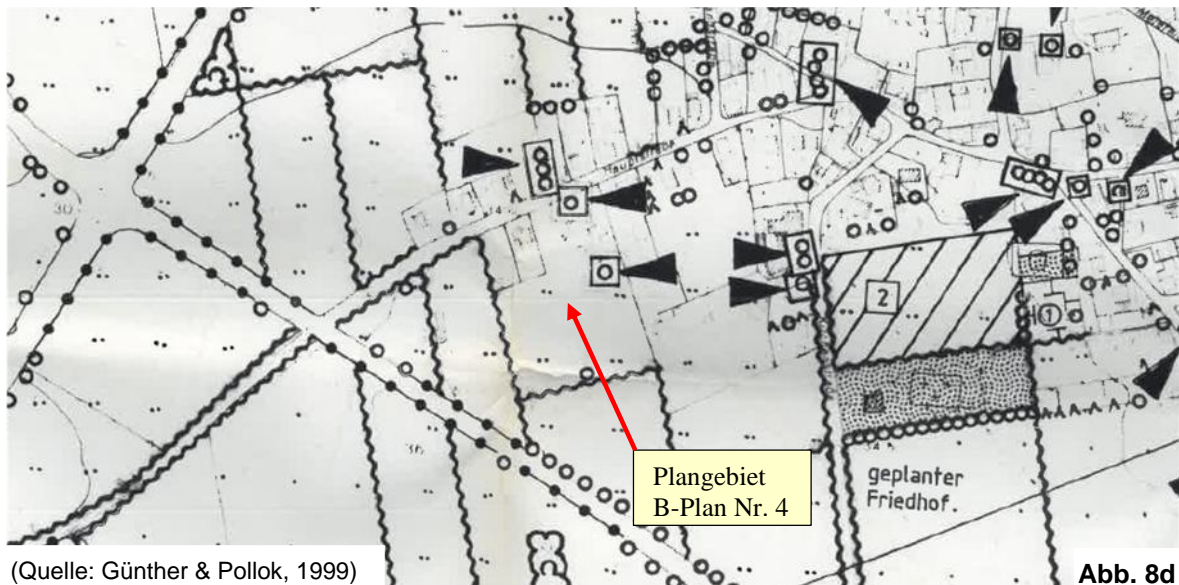
(Quelle: BIS·S, 25.11.2022)

In dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird dargelegt, welche Auswirkungen die Planung bzw. dessen Realisierung auf die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes haben wird. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden benannt und haben Eingang gefunden in den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4.

- ⇒ Waldflächen sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden.
- ⇒ Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Sonstige Pflanzenvorkommen mit einer Relevanz für die Planung (wie Arten der Roten Liste für Schleswig-Holstein) sind nicht bekannt und aufgrund der bestehenden Nutzungs- und Biotoptypenstruktur auch innerhalb des geplanten Wohngelietes nicht zu erwarten.
- ⇒ Ein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG ist im und am Plangebiet nicht vorhanden. Das Naturschutzgebiet „Reher Kratt“ liegt innerhalb der Abgrenzungen des FFH-Gebiets „Reher Kratt“; dessen Betroffenheit ist nicht zu erwarten. Das FFH-Gebiet DE 1923-302 „Reher Kratt“ liegt ca. 1,3 km vom Plangebiet entfernt südöstlich des bei Trennung durch vorhandene Bebauungen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Straßen. Die als Schutzzweck relevanten Lebensraumtypen kommen im Plangebiet nicht vor.
- ⇒ Innerhalb eines Umkreises von ca. 3 km liegt kein EU-Vogelschutzgebiet, so dass keine Auswirkungen infolge der Planung zu erwarten sind.

Die geplanten Bauflächen sind im gemeindlichen Landschaftsplan (Ursprungsfassung 1999, s. nachfolgende **Abb. 8d**) teils als bebaute Fläche (an der Hauptstraße) und ansonsten als Grünland dargestellt. Ferner sind 2 landschaftsprägende Bäume gekennzeichnet und an den westlichen und südlichen Seiten Knicks.

Die zur Zeit der Landschaftsplanausarbeitung anvisierten Flächen für die bauliche Entwicklung sind teils realisiert worden bzw. ließen sich bisher nicht realisieren. Es wurde daher in 2021 eine Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale für eine wohnbauliche Entwicklung durchgeführt. Eine Fortschreibung des Landschaftsplans ist von der Gemeinde Reher nicht vorgesehen.



(Quelle: Günther & Pollok, 1999)

Abb. 8d

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gemeinde Reher geht aufgrund der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauungen und der geringen Verkehrsbelastung auf der äußeren Erschließungsstraße davon aus, dass Belastungen durch Verkehrslärm nicht auftreten werden.

Die Anforderungen der DIN 4109 an Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen werden in der Regel bei einwandfreier Ausführung mit marktüblichen Wärmeschutzfenstern bis zu einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) erfüllt, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall weiterführend optimiert werden können.

Dies kann durch die Orientierung der Grundstücke und der Gebäude mit ihren Freiflächen nach Südosten / Südwesten und auch im Gebäudeschatten sehr gut erreicht werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einer ländlichen Gemeinde können zeitlich begrenzt Geruchs- und Geräuschemissionen auftreten, die in einer ländlich geprägten Gemeinde, wie Reher, ortstypisch sind und keine unverhältnismäßig hohe Belastung für die Wohnbaugrundstücke darstellen werden.

Gleichwohl hat der Träger des Vorhabens im Einvernehmen mit der Gemeinde Reher im Zuge der Planentwicklung ein Geruchsgutachten erstellen lassen (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung). Entsprechend dem gemeinsamen Erlass des MLUR und des Innenministeriums vom 04.09.2009 (V 61-570.490.101/IV 64 - 573.1) in S-H wurde eine Ausbreitungsrechnung mit Beurteilung der Immissionssituation nach der GIRL durchgeführt worden.

Zur Ermittlung der am Vorhabenstandort zu erwartenden Geruchshäufigkeiten sind in der durchgeführten Ausbreitungsrechnung die vorhandenen Tierbestände nach Bauunterlagen und Angaben der Betriebsleiter, die Geruchsemissionsfaktoren nach der VDI 3894 und die Grundflächen und Höhen der Quellen nach den Unterlagen und Angaben der Betriebsleiter berücksichtigt worden (s. auch nebenstehende **Abb. 9a**).

Gemeinde Reher

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

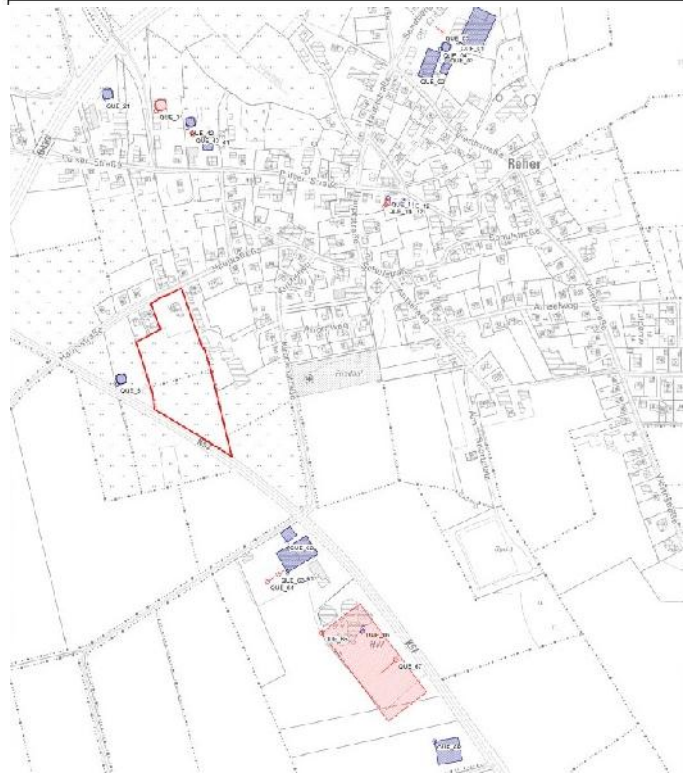
- Satzung -

In die Ausbreitungsrechnung gehen die jeweiligen Stallgebäude mit Zwangs- und Schwerkraftlüftung und auch die Güllelagereinrichtungen als Volumenquelle bezogen auf die jeweils gesamte Grundfläche, bzw. die durchschnittliche Oberfläche, ein.

Die Berechnung der Geruchsimmission erfolgt nach der GIRL auf quadratischen Beurteilungsflächen, deren Seitenlänge einheitlich 250 m beträgt. Um die Auflösungsgenauigkeit der Ausbreitungsrechnung bezüglich der zu erwartenden Geruchsstundenbelastung erhöhen zu können, wurde die Kantenlänge der Netzmasche im Beurteilungsgebiet in Abweichung von dem o. g. Standardmaß auf ein Raster der Größe 8 m x 8 m reduziert.

Das grafische Ergebnis ist in der nebenstehenden **Abb. 9b** in Höhe der zu erwartenden belastungsrelevanten Kenngröße unter Berücksichtigung des tierartspezifischen Faktors dargestellt worden. Die auf dem geplanten Baugrundstück ermittelte belastungsrelevante Kenngröße liegt zwischen 0,05 und 0,15, bzw. zwischen 4,5 % im Nordosten und 14,5 % der gewichteten Jahresstunden im Südwesten des Plangebiets, wobei der höhere Wert im Südwesten in den Bereich der privaten Grünflächen des Knickschutzstreifens fallen. In dem festgesetzten Wohngebiet liegen die Kenngrößen dann bei < 9,9%.

Reher, geplantes Baugebiet an der Hauptstraße 41
Übersichtskarte - einbezogene Emissionsquellen und Baugebiet



(Quelle: Landwirtschaftskammer S-H, 16.04.2021)

Abb. 9a

Reher, geplantes Baugebiet an der Hauptstraße 41
ODOR_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden



(Quelle: Landwirtschaftskammer S-H, 16.04.2021)

Abb. 9b



Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Landes S-H - Technischer Umweltschutz - hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Stellungnahme vom 11.08.2022 darauf hingewiesen, dass

- hinsichtlich des Schalls und des Schattenwurfs durch die benachbarten Windfarmen ein eigener gutachterlicher Nachweis fehlt,
- entsprechend den im Rahmen von Genehmigungsverfahren dem LLUR vorgelegten Gutachten damit zu rechnen ist, dass der zur Nachtzeit zulässige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) durch die WKA gerade noch eingehalten werden kann,
- innerhalb der benachbarten Windvorrangfläche PR3_STE_105 dem LLUR Anträge für immissionsschutzrechtliche Genehmigungen vorliegen und
- in Bezug auf den Schattenwurf Überschreitungen der zulässigen Beschattungsdauer im geplanten Wohngebiet nicht auszuschließen sind.

In Vorbereitung der gemeindlichen Gesamtabwägung hat der Vorhaben- und Erschließungsträger in Rückabstimmung mit der Gemeinde Reher ein Gutachten zu „Schallimmissionen durch die benachbarten Betriebe und Anlagen im Plangebiet“ (Schalltechnisches Gutachten, auch als **Anlage** zu dieser Begründung) und zu „Optischen Immissionen durch die benachbarten Windparks im Plangebiet“ (Schattenwurfprognose, auch als **Anlage** zu dieser Begründung) erstellen lassen, sodass die Gemeinde Reher die nachfolgenden Untersuchungsergebnisse in die Abwägung zum Satzungsbeschluss einstellen konnte.

Schallimmissionen

Südlich und westlich des Plangebietes sind in den Windparks Reher, Christinenthal, Oldenborstel, Puls und Peissen eine Vielzahl von WEA unterschiedlicher Typen vorhanden bzw. beantragt. Ferner befindet sich in der Gemeinde Reher unter anderem ein Satelliten-Blockheizkraftwerk (BHKW) und südlich von Reher eine Biogasanlage (BGA).

- ⇒ Die Untersuchungen im Rahmen des o.g. Gutachtens ergaben, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet (WA) tags im gesamten Plangebiet erfüllt werden.
- ⇒ Nachts kann der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm rechnerisch bei freier Schallausbreitung um bis zu 1,5 dB überschritten werden. Der ermittelte Beurteilungspegel gilt für die ungünstigste volle Nachtstunde bei Mitwind. Dies impliziert, dass Wind zeitgleich von Nordwest bis Süd in Richtung des Plangebietes weht. Dies ist in der Realität nicht möglich.

Um die tatsächliche Windverteilung über längere Zeiträume in der Schallausbreitungsberechnung zu berücksichtigen, enthält der Anhang der TA Lärm die meteorologische Korrektur c_{met} . Das mit c_{met} berechnete Ergebnis bildet einen Beurteilungspegel bei einer mittleren Wetterlage ab. Die mit der Windstatistik der nahegelegenen Wetterstation Hohn berechneten nächtlichen Beurteilungspegel ergeben Beurteilungspegel von maximal 41 dB(A). Der nächtliche Immissionsrichtwert kann damit gerundet um bis zu 1 dB überschritten werden. Pegeldifferenzen in diesem Bereich sind nach sachverständiger Erfahrung nur im direkten Vergleich unterscheidbar. Zudem wird im gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration (MILI) und des MELUND (s. Quellenverzeichnis) aufgezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem angemessenen Rahmen im Einzelfall überschritten werden dürfen.



Die abschirmende Wirkung der geplanten Wohngebäude und die tatsächliche Lage der schutzbedürftigen Wohnraumfenster wurde nicht aufgrund der „Angebotsplanung mittels Bebauungsplanung“ berücksichtigt. Die ermittelten oberen Vertrauensbereichsgrenzen der Beurteilungspegel gelten aus sachverständiger Sicht nur für die westlichen und südlichen Gebäudefassaden mit Sichtverbindung zu allen WEA der umliegenden Windparks.

An den Gebäudefassaden ohne Sichtverbindung zu allen WEA der umliegenden Windparks sind niedrigere Vertrauensbereichsgrenzen des Beurteilungspegels zu erwarten. Daher wird zunächst aus sachverständiger Sicht eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen, die Fenster von Schlafräumen nicht ausschließlich an der Süd- und Westfassade vorsieht.

- ⇒ Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) nachts auf den jeweils von den pegelbestimmend einwirkenden WEA abgewandten Gebäudeseiten eingehalten oder unterschritten wird.
- ⇒ Gemäß den Beschlüssen des Bundesverwaltungsgerichts kann es bei der Planung von Wohngebäuden im Überschreitungsfall zugemutet werden, Mittel der architektonischen Selbsthilfe zu ergreifen. Um die geringfügigen nächtlichen Richtwertüberschreitungen auch formaljuristisch zu kompensieren, sind dann an den betroffenen Gebäudefassaden nicht offenbare Wohnraumfenster vorzusehen.
- ⇒ Der Nachtrichtwert soll eingehalten werden, um einen gesunden Nachtschlaf zu ermöglichen. Es ist daher nach sachverständiger Einschätzung angemessen, die nicht offenbaren Fenster auf die regelmäßig zum Schlafen genutzten Räume wie Schlafzimmer und Kinderzimmer oder Gästezimmer zu beziehen.

Die Fenster von Wohnküchen, größeren Bädern und entsprechend großen und üblicherweise nicht zum Schlafen genutzten Wohnzimmer können aus sachverständiger Sicht trotz der möglichen geringfügigen Richtwertüberschreitungen offenbar ausgeführt werden. Kleine Bäder, Abstellräume, Ankleidezimmer, Flure, Treppenhäuser und dergleichen genießen gemäß DIN 4109 keinen Schutzanspruch und müssen daher nicht durch eine Festsetzung geschützt werden. Für Loggien, Terrassen, Dachterrassen, Balkone und Gärten ist der Immissionsrichtwert tagsüber nachzuweisen. Dort sind ebenfalls keine Festsetzungen erforderlich.

Die Gemeindevertretung ist in Rückabstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zu der Planauffassung gekommen, dass der oben dargestellten geringfügigen nächtlichen Richtwertüberschreitung durch eine entsprechende Festsetzung Rechnung getragen werden soll. Diese wird wie folgt in die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 aufgenommen:

- ⇒ *„Auf den Baufeldern der geplanten Grundstücke (5) bis (8) sind an den West- und Südfassaden der Wohnhäuser keine offenbaren Fenster von regelmäßig zum Schlafen genutzten Wohnräumen zulässig. Diese Fenster sind als nicht offenbare Festverglasungen auszuführen. Die Belüftung der entsprechenden Räume ist dann durch andere gemäß den Regeln der Landesbauordnung zulässige und geeignete Maßnahmen (z. B. technische Belüftungseinrichtung) sicherzustellen.“*
- ⇒ *„Diese Fenster dürfen zu Reinigungszwecken und als erster Rettungsweg geöffnet werden.“*



Optische Immissionen

Aufgrund der optischen Immissionen durch die benachbarten vorhandenen bzw. beantragten Windenergieanlagen (WEA) wurde die o.g. Untersuchung des zu erwartenden Schattenwurfes im Plangebiet erstellt.

Die Untersuchungen zum astronomisch maximal möglichen Schattenwurf ergaben, dass nahezu im gesamten Plangebiet die zulässige Beschattungsdauer von 30 Stunden pro Jahr um bis zu 30 Stunden und die zulässige Beschattungsdauer von 30 Minuten pro Tag um bis zu 45 Minuten überschritten werden kann.

Im Plangebiet können Beschattungen nur durch die folgenden WEA zu folgenden Zeiträumen eintreten (siehe Anlagen 2, 4 und 5 aus dem Gutachten zur Schattenprognose als Anlage zu dieser Begründung):

- WEA 3 Vestas V162-5.6/6.0 MW STE
im Dezember (13. bis 29. Dezember) etwa zwischen 13:28 Uhr und 13:47 Uhr
- WEA 8 Vestas V162-5.6 MW STE
von Mitte November bis Ende Januar (14. November bis 28. Januar)
etwa zwischen 14:12 Uhr und 15:19 Uhr,
- WEA 9 Vestas V162-5.6 MW STE
von Mitte Dezember bis Anfang Januar (8. Dezember bis 4. Januar)
etwa zwischen 14:09 Uhr und 14:37 Uhr.
- beantragte Nordex N149/4500 STE
im April (05. bis 20. April) sowie Ende August / Anfang September
(23. August bis 07. September) etwa zwischen 19:29 Uhr und 20:00 Uhr
- beantragte Vestas V136-4.2 MW STE
von Ende November bis Mitte Januar (27. November bis 16. Januar)
etwa zwischen 09:02 Uhr und 09:39 Uhr
- WEA 5 Nordex N149/5.7 STE beantragt
Mitte bis Ende April (15. bis 29. April) und Mitte bis Ende August
(14. August bis 28. August) etwa zwischen 19:50 Uhr und 20:20 Uhr.

In der übrigen Zeit können aufgrund der geometrischen Gegebenheiten keine Beschattungen eintreten.

Um im Plangebiet die zulässigen Beschattungsdauern einhalten zu können,

- ⇒ könnten ggf. die oben genannten sechs WEA so eingestellt werden, dass sie im Plangebiet entsprechend nur insoweit Beschattungen verursachen, dass die zulässigen Beschattungsdauern von 30 Stunden pro Jahr und 30 Minuten pro Tag durch die Gesamtbelastung aller einwirkenden WEA eingehalten werden.
- ⇒ Da diese Abstimmungen und Vereinbarungen mit allen Betreibern der o.g. WEA voraussichtlich nicht gleich kurzfristig umzusetzen sein sind, wird die Gemeinde in Rückabstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger eine Festsetzung zur Unterbindung einer Sichtverbindung zu den o.g. WEA.
- ⇒ Parallel wird sich der Vorhaben- und Erschließungsträger bemühen, entsprechende Vereinbarungen mit den Betreibern der o.g. WEA zur Reduzierung des prognostizierten Schattenwurfs abschließen zu können, um dann auf die vorgenannte Festsetzung verzichten zu können.

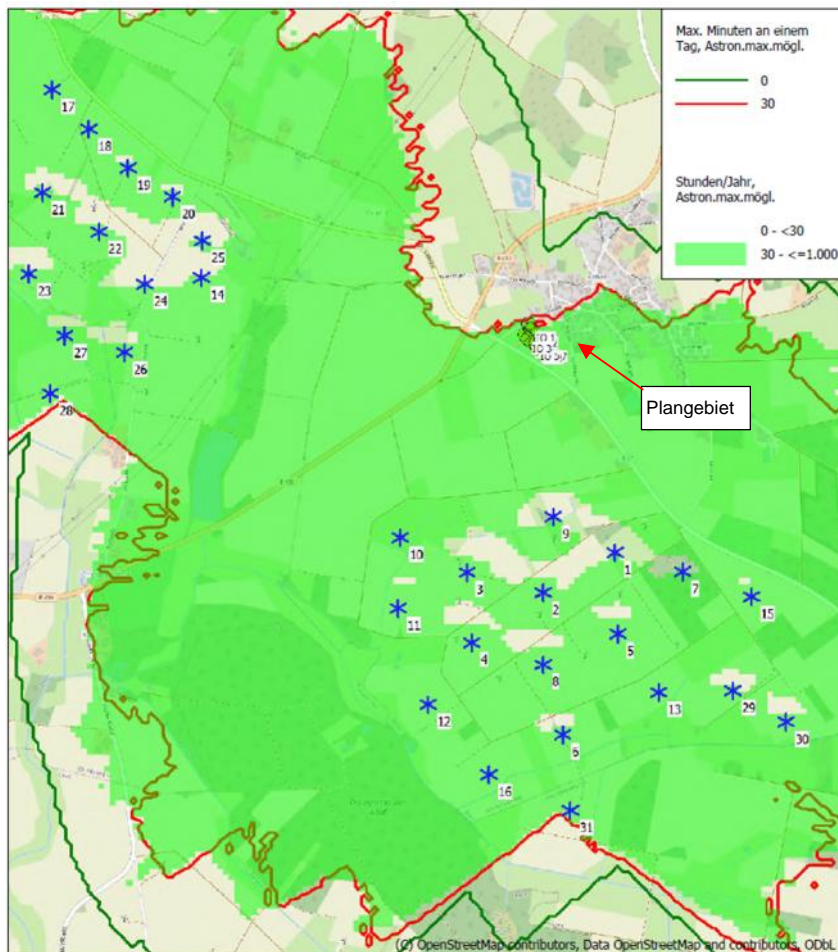


Abb. 9c

(Quelle: Ing.- Büro für
Akustik Busch,
01.11.2022)

Darüber hinaus hat die Gemeinde Reher folgende Aspekte in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt:

- ⇒ Die tatsächliche Beschattungsdauer wird aufgrund des niedrigen Sonnenstandes und der Berücksichtigung der meteorologischen Verhältnisse (Wolkendecke, Windrichtung) sowie der im Süden und Westen vorhandenen stabilen Knicks voraussichtlich geringer sein.
- ⇒ Die oben genannten vorhandenen bzw. beantragten WEA sind bereits bzw. werden mit Abschaltmodulen ausgestattet und sind bzw. werden in der Regel so eingestellt, dass an den Wohnhäusern im westlichen und südlichen Randbereich von Reher die zulässigen Beschattungsdauern eingehalten werden.
- ⇒ In den Kaufverträgen wird ausdrücklich auf die Zumutbarkeit der möglichen geringfügigen Überschreitung der zulässigen täglichen Beschattungsdauer hingewiesen.
- ⇒ *In die B-Plan-Satzung wird eine planungsrechtliche Festsetzung derart aufgenommen, wonach semitransparente Vorhänge oder Jalousien bei den geplanten schutzbedürftigen Wohnraumfenstern mit Sichtverbindung zu den WEA installiert sind.*
- ⇒ Eine blickdichte Bepflanzung der Außenbereiche mit immergrünen Bäumen und Sträuchern an der Plangebietsgrenze kann nicht in Erwägung gezogen werden, da dort bereits Knicks (s. Abb. 3e bis Abb.3h) vorhanden und zu erhalten sind.

Die Planungsziele des Baugesetzbuches (BauGB) können somit erfüllt werden.



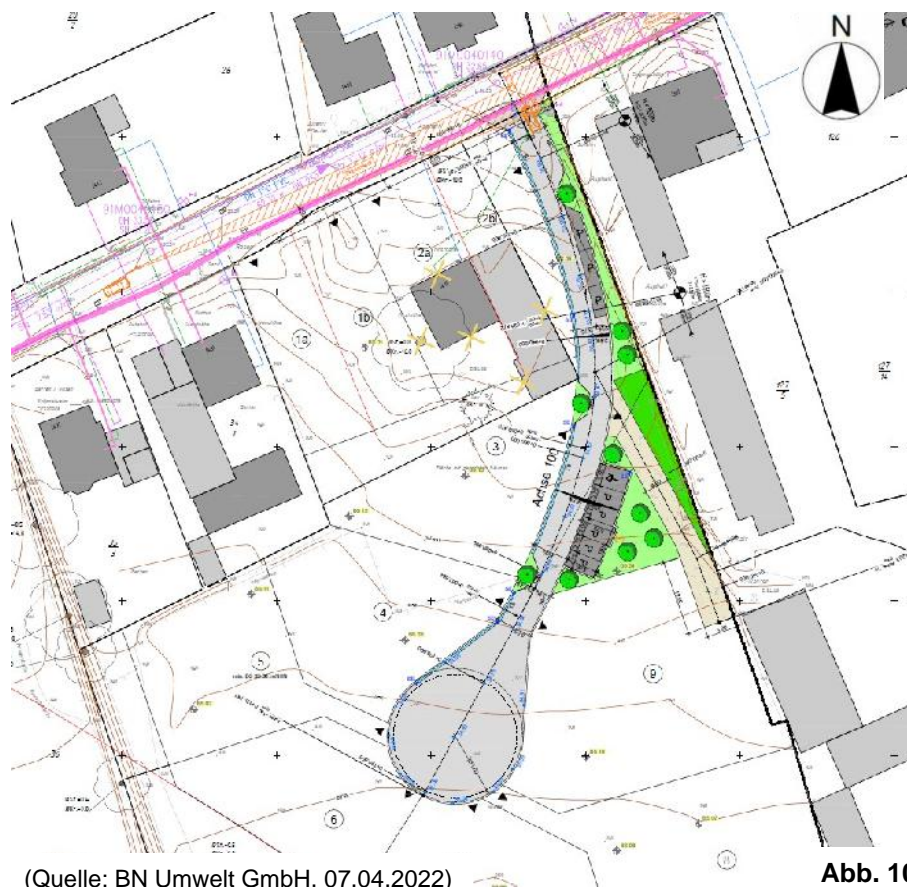
9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Hauptstraße“ im Norden des Plangebietes als äußere Erschließung vorhanden.

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes „Westerkamp“ erfolgt im Bereich der heutigen Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksflächen im Norden an die „Hauptstraße“. Die Hauptstraße in Reher verläuft in Nordost-Richtung und schließt nach kurzer Zeit an die B 430 an. Sie ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet soll in der Hauptsache mit normaler Verdichtung eines Wohngebietes bebaut werden, daher reicht die verkehrstechnische Erschließung über einen Anschlusspunkt aus.

Die im Einmündungsbereich der Plangebieterschließungsstraße in die Hauptstraße erforderlichen Sichtfelder sind frei zu halten. Zur Darstellung und Sicherung der nach der RAS06 erforderlich werdenden Sichtfeldern wurde der Plangeltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss um die hierfür erforderlichen Flächen vergrößert.

Das Plangebiet wird im östlichen Randbereich, angrenzend zum Grundstück, Flst. 127/5, durch eine nach Südwesten verlaufende Planstraße erschlossen (vgl. nachfolgende **Abb. 10a**). Die geplante Bebauung erfolgt größtenteils beidseitig und im Anschluss an die Wendeanlage.



Die Zufahrtsstraße ist in Verbindung mit der Größenordnung des Plangebietes nach der RAS 06 vom Charakter her einem Wohnweg zuzuordnen.

Gemeinde Reher

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngeliet Westerkaup“ mit einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Das übliche verkehrliche Trennprinzip soll ab Beginn der Planstraße enden und dort aufgrund des Quartierkonzeptes eine 7 km/h - Zone („Verkehrsberuhigter Bereich - Spielstraße“) werden. Der Anspruch auf Verkehrsberuhigung wird durch die verhältnismäßig geringe Breitenentwicklung der Ausbauquerschnitte unterstützt. Die Durchfahrt für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ist gewährleistet.

Äußere Erschließungsmaßnahmen sind nur in einem sehr begrenzten Umfang im Zufahrtsbereich in das Plangebiet in Form einer Gehwegabsenkung an der Hauptstraße erforderlich. Der vorhandene wassergebundene Gehweg an der Hauptstraße wird in Abstimmung mit der Gemeinde im Anbindungsbereich gepflastert. Um baulich keine Vorfahrtsänderung im Verlauf der „Hauptstraße“ (30 km/h-Zone) zu erzeugen, wird die durchgehende Bordsteinführung einschließlich Entwässerungsrinne erhalten (s. auch nebenstehende **Abb. 10b**). Die Hauptstraße weist derzeit eine Asphaltbefestigung auf, die eine durchgehende Vorfahrt zusätzlich unterstreicht.



Das Ausbauprofil weist eine 6,00 m breite Fahrbahn auf (s. nachstehende **Abb. 10c**). Durch seitlich herausragende Baumbeste und Längsparker wird die Fahrbahn abschnittsweise auf 3,75 m eingeengt. Insgesamt kann ein Begegnungsverkehr Pkw - Pkw mit wenigen Einschränkungen stattfinden und der Begegnungsverkehr Lkw - Pkw ist in den 6,00 m breiten Wohnwegen gesichert.

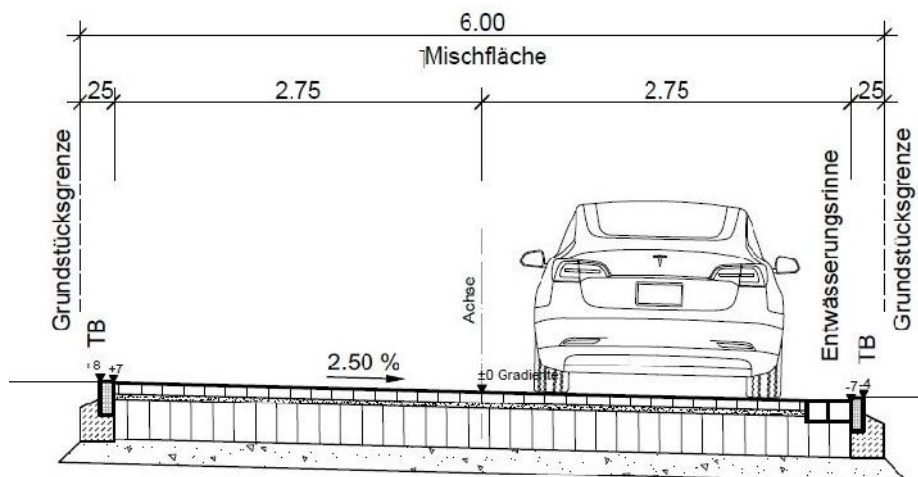


Abb. 10c

(Quelle: BN Umwelt GmbH, 07.04.2022)

Für die Erschließung des östlich des Plangebiets liegenden Grundstücks, Flst. 127/13, welches bereits eine Anbindung an die Kirchenstraße besitzt, ist eine private Wohnwegerschließung (als mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belegte Fläche), abgehend von der Plangebieterschließungsstraße geplant. Der private Wohnweg hat eine lichte Fahrbahnbreite von 3,50 m und wird voraussichtlich mit einer wassergebundene Deckschicht hergestellt. Die Sicherung des Überwegungsrechts kann durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit und/oder durch eine Baulast erfolgen, Näheres erfolgt durch den Grundstückseigentümer.



Öffentliche Parkplätze sind als Längsparker mit Baumpflanzung im nördlichen Streckenbereich in das Straßenprofil des „verkehrsberuhigten Bereiches“ eingebunden. Darüber hinaus sind weitere öffentliche Parkplätze in der Mitte der Plangebietserschließungsstraße als Senkrechtparker angegliedert. Die festgesetzte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen ist nach Auffassung der Gemeinde Reher ausreichend bemessen für zu erwartende Besucher des kleinen Wohngebiets.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports und ggf. auch als Garagen mit deren gemeinsamen Zufahrt einschließlich Nebenanlagen, wie planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt, obliegt dem Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren.

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Hauptstraße“ an vorhandene Leitungstrassen und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen sein.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

Grundsätzlich ist ein Anschluss an das örtliche Mischwassernetz möglich. Das Plangebiet kann höhenmäßig an das bestehende Freigefälle in der Hauptstraße angeschlossen werden. Die Ableitung innerhalb des Plangebietes wird nach Nordosten erfolgen.

Die Trennung von Regenwasser und Schmutzwasser für das Plangebiet erfolgt aufgrund des erforderlichen Staukanals für die Regenwasserableitung. Für Mischwasser ist eine Staukanallösung nicht zielführend und wird deshalb nicht weiterverfolgt, um Geruchsimmissionen durch Ablagerungen zu vermeiden.

Im Zuge der „Planungsanzeige“ zum Bebauungsplan Nr. 4 wies die untere Wasserbehörde des Kreis Steinburg daraufhin, dass die gemeindliche Teichkläranlage über ein Monitoring des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) begutachtet wurde.

Im Rahmen dieses Intensivmonitoring wurde festgestellt, dass es durch die Einleitung der Teichkläranlage in den vorhandenen Vorfluter zu einer relevanten Überschreitung der Orientierungswerte nach der Oberflächengewässerverordnung kommt, die im Konflikt mit den Anforderungen aus den Bewirtschaftungszielen nach § 27 in Verbindung mit § 5 WHG steht.

Durch die Erschließung eines weiteren Wohngebietes und der damit verbundenen Schmutzwassereinleitung in die Teichkläranlage der Gemeinde Reher wird es zu einer zusätzlichen Belastung des Gewässers kommen und dieser Konflikt verstärkt.

Unabhängig von der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 4 muss nach dem jetzigen Kenntnisstand die Gesamtsituation der Kläranlageneinleitung genauer betrachtet und beurteilt werden. Dieses soll zeitnah geschehen. Parallel zum Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 wird sich die Gemeinde Reher verpflichten, eine Lösung zu erarbeiten und in den nächsten 2 - 3 Jahren in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden umzusetzen.



10.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserverband Unteres Störgebiet. Das Leitungsnetz ist in der Hauptstraße in unmittelbarer Nähe vorhanden und wird in das Plangebiet hinein erweitert.

Das Wasserversorgungsnetz dient nachrangig zur Löschwasserversorgung soweit die Mengen aus dem Netz entnommen werden können.

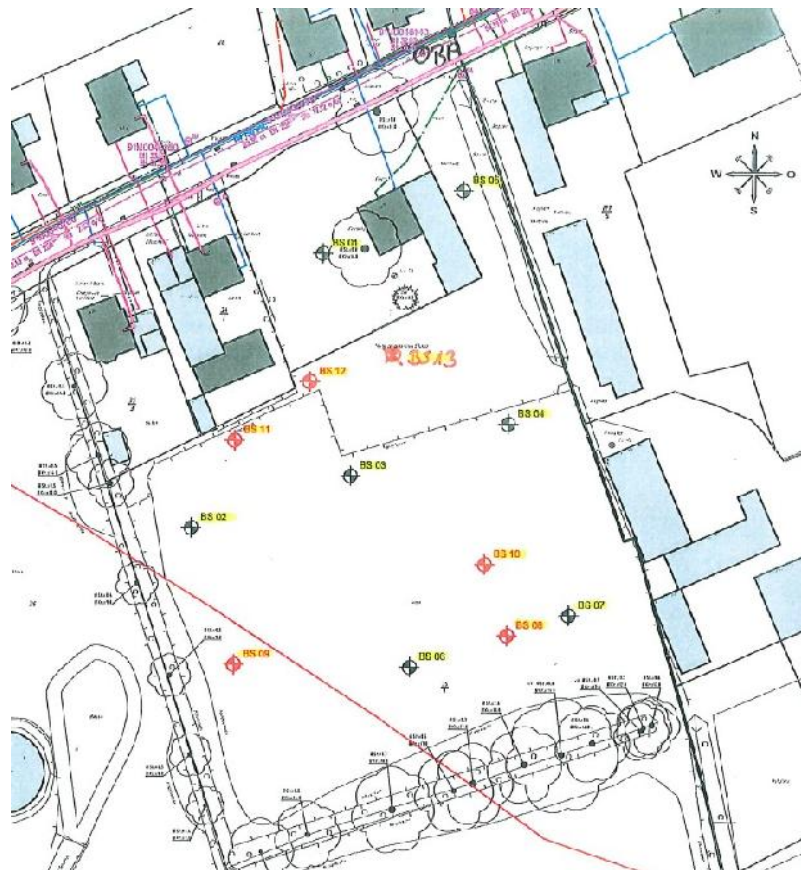
10.3 Regenwasserbeseitigung

In der Gemeinde Reher wird derzeit ein Mischwassersystem betrieben. Mit den nachfolgenden Ausführungen wird nur die Oberflächenwasserentsorgung betrachtet.

In der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde Reher ist die gesamte Plangebietsfläche in Bezug auf die Regenwasserentsorgung nicht als bebaubare Fläche berücksichtigt worden. Lediglich die ehemals vorhandene Bebauung, Hauptstraße Nr. 41, mit einem Einzelhaus wird berücksichtigt.

Baugrund:

Eine Baugrundbeurteilung (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) der ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH vom 06.05.2021, ergänzt am 01.07.2021 erfolgte auf Grundlage von Bodensondierungen, die sich rastermäßig über das Plangebiet erstrecken.



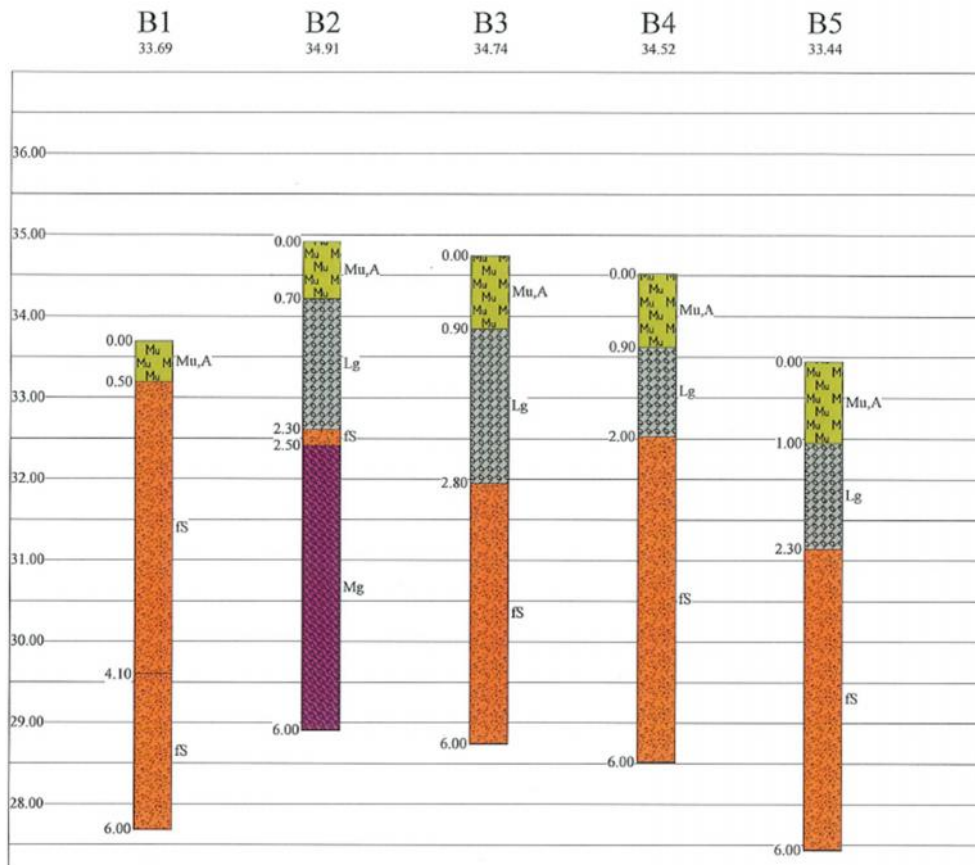
Gemeinde Reher
 Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngeliet Westerlamp“ mit einer
 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Die angetroffenen Böden bestehen unter einer starken Oberbodenschicht (0,50 -1,00 m) aus mitteldicht gelagerten Sanden, teilweise stark schluffigen Sanden und teilweise Bodenschichten mit Geschiebelehm / Geschiebemergel, die sich bis zur Endteuftiefe von 6,00 m inhomogen zeigen. Grundwasserstände wurden nicht angetroffen (vgl. auch nachfolgende Abbildung mit exemplarischen Bohrprofilen).



Entwässerungskonzept:

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist für die privaten geplanten Grundstücke (1) und (5) bis (9) die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Verkehrsflächen geplant.

Auf den geplanten Grundstücken (1) und (5) bis (7) kann das anfallende Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolen System zur Versickerung gebracht werden.

Auf den Grundstücken (8) und (9) soll wegen eingelagerter, oberflächennaher Bodenschichten mit Geschiebemergel und Geschiebelehm eine Schachtversickerung erfolgen. Die Tiefe ist so zu wählen, dass die Versickerung in die tieferen Sandschichten erfolgen kann. Für alle befestigten privaten Zufahrten und Stellplätze ist die Entwässerung über Mulden zu gewährleisten.

Die Auslegung der Regenwasserversickerung erfolgt nach den einschlägigen Merkblättern der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.).

Durch die Vorgabe „vollständige Versickerung auf den angegebenen Grundstücken“ wird die Gemeinde Reher, die Pflicht und Art zur Abwasserbeseitigung festschreiben.



Nach § 44 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) Schleswig-Holstein, kann die Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Wird keine Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, kann im äußersten Fall ein Grundstückseigentümer sein Oberflächenwasser über einen Kanal ableiten wollen und die Gemeinde Reher stünde in der Pflicht der Abwasserbeseitigung.

- ⇒ Die Gemeinde Reher wird in den Bebauungsplan Nr. 4 eine planungsrechtliche Festsetzung derart aufnehmen, wonach das unbelastete Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist.
- ⇒ Zudem werden entsprechende Regelungen und Verpflichtung zur Versickerungspflicht, mit Ausnahme der geplanten Grundstücke (2) bis (4), auf den privaten Grundstücksflächen in den zwischen der Gemeinde und dem Träger des Vorhabens zu schließenden Erschließungsvertrages aufzunehmen sein.
- ⇒ Darüber hinaus wird der Träger des Vorhabens im Rahmen der Grundstückskaufverträge den jeweiligen Grundstückserwerber ausdrücklich auf die Verpflichtung zur vollständigen Versickerung des auf dem privaten Grundstück anfallenden Oberflächenwassers vertraglich hinweisen mit der weitergehenden Verpflichtung, diese Verpflichtung auch seine Rechtsnachfolger verpflichtend aufzuerlegen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Erschließungsstraße, des Privatweges und der Grundstücke (2) bis (4) sowie deren Nebenanlagen ist über einen in der Plangebieterschließungsstraße neu herzustellenden Staukanal zu fassen und gedrosselt (7 l/s) an den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Hauptstraße“ abzuleiten. Die Abflussbegrenzung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Amt Schenefeld.

Wasserhaushaltsbilanz:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen der geplanten Erschließung auf den natürlichen Wasserhaushalt nach dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, A-RW 1“ zu prüfen.

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlasses vom 10.10.2019 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagsentsorgung zu richten.

Zur Sicherstellung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 4 in Reher ist aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz entsprechend der A-RW 1 keine weitere Überprüfung erforderlich. Um eine Aufhöhung des Grundwassers zu vermeiden, sind die Versickerungsanlagen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen. Dies ist in der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Vermeidung der Grundwasser-Aufhöhung ist damit gemäß A-RW 1 erbracht. Bezüglich der Verdunstung sind die o.g. Maßnahmen zu berücksichtigen.

10.4 Telekommunikation

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird seitens der Kommunikationsunternehmen zu prüfen sein, in welchem Umfang zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets die Verlegung von zusätzlichen Fernmeldeeinrichtungen erforderlich sein wird.

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom oder eines anderen Kommunikationsunternehmens darauf zu achten, dass in Fahr- und Grundstückszuwegungen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.



Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde der Hinweis auf Vorhaltung von Leerrohren für die evtl. erforderliche Einrichtung von Glasfaserinfrastrukturen in den Gebäuden des Plangebiets gegeben. Dieser Hinweis wird vom Vorhaben- und Erschließungsträger in angemessener Form berücksichtigt durch einen entsprechenden Hinweis an die zukünftigen Grundstückserwerber im Grundstückskaufvertrag.

Der Hinweis des Kommunikationsunternehmens auf eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger wird seitens der Gemeinde Reher im Rahmen der Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen und an das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ing.- Büro zur Beachtung weitergegeben. Von dort wird eine entsprechende Koordinierung der Leitungsträger vorgenommen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die SH Netz AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Die SH Netz AG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass für die Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie eine Trafostation benötigt wird und hierfür ein Platz auf öffentlichem Grund seitens der Gemeinde vorzuhalten sind.

Der auf einer öffentlichen Fläche gewünschte Standort kann auf den Flächen östlich der Erschließungsstraße im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße im Einvernehmen mit der Gemeinde untergebracht werden. Näheres wird in der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung in Rückabstimmung mit der SH Netz AG darzustellen und abschließend zu regeln sein.

Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

10.6 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für das Erschließungsgebiet nicht vorgesehen.

10.7 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt durch die Biogas Reher GmbH & Co. KG.

Zur Wärmeversorgung wird der Vorhaben- und Erschließungsträger einen Anschluss der Grundstücke an das Wärmenetz der südlich der Kreisstraße gelegenen Biogasanlage vornehmen. Die Wärmeleitung liegt bereits östlich des geplanten Wohngebiets, so dass ein Anschluss an das bestehende Wärmenetz mit Anschluss- und Benutzungszwang seitens des Vorhabenträgers angestrebt wird.

Näheres ist außerhalb der Bebauungsplanung seitens des Vorhaben- und Erschließungsträgers in den Grundstückskaufverträgen und in dem seitens der Gemeinde mit dem Erschließungsträger anzuschließenden Erschließungsvertrages zu bestimmen.



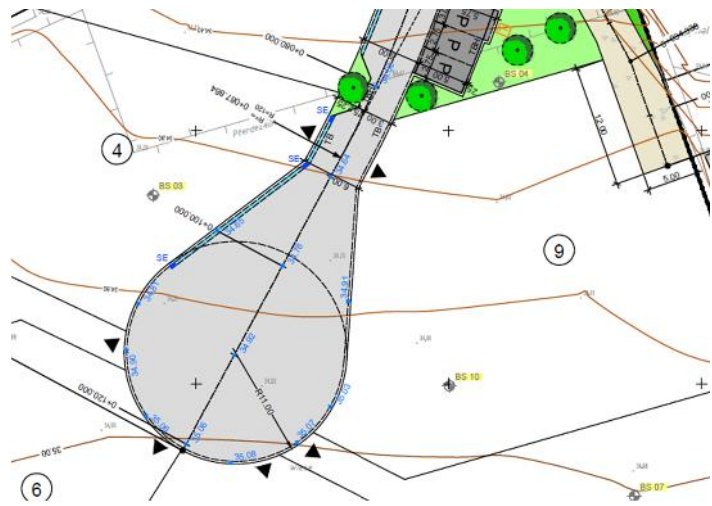
10.8 Medienversorgung

Die Versorgung mit Breitband kann durch die Stadtwerke Neumünster sichergestellt werden. Es können aber auch andere Anbieter wie die Deutsche Telekom diese Leistungen vor Ort übernehmen.

10.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebiet in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Die öffentliche Plangebietsstraße ist mit einer Wendeanlage, die einen Wenderadius von 10,0 m zuzüglich eines Sicherheitsstreifens von 1,0 m aufweisen wird, ausreichend dimensioniert zur Befahrung durch die Müllfahrzeuge.



(Quelle: BN Umwelt GmbH, 07.04.2022)

10.10 Ladestation für E-autos und E-Bikes

Im Bereich der zentralen Parkplatzanlage wird ein Parkplatz mit einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 5,75 m vorgesehen. Dieser Parkplatz hält den Platz für eine mögliche spätere Nachrüstung einer E-Ladestation vor.

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Reher und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Aufgrund der das Plangebiet umgebenden baulichen Bestandssituation und des Vorhabencharakters einer kleinen wohnbaulichen Arrondierung ist keine grundsätzliche Veränderung der bisherigen Situation zum vorbeugenden Brandschutz verbunden, so dass kein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Gemeinde Reher besteht bzw. zu erkennen ist.

Die Feuerwehrzufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentlichen Verkehrsflächen der „Hauptstraße“ im Norden des Plangebiets und durch die innere Plangebietserschließungsstraße selbst als gesichert anzunehmen.



12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 4

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Hauptstraße“ vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Die mit der Erschließung des geplanten Wohngebiets „Westerlaupt“ erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen werden im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachgewiesen und werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage herzustellen sein.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des geplanten Wohngebiets einschließlich der erforderlich werdenden Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 ist der Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

13. Nachrichtliche Übernahme

13.1 Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG)

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Pflegemaßnahmen („auf den Stock setzen“) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

Die Knicks einschließlich der darauf stockenden Großbäume im Süden und Westen des Plangebiets werden erhalten. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen als Saumstreifen mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ werden sie vor Beeinträchtigungen geschützt.

Zum Schutz der Knicks und der Großbäume sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, denn den Grünflächen und den Kronentraufbereichen zzgl. eines Umkreises von mind. 1,5 m kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum zu, so dass in diesen Flächen

- die Errichtung baulicher Anlagen,



- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerfläche, Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

unzulässig ist. Die innerhalb der Knicks planzeichnerisch festgesetzten „Knick-Überhälter“ werden mit Erlass der Bebauungsplansatzung (mit Rechtskraft dieser Bebauungsplansatzung) als das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten und fachgerecht durch den jeweiligen Eigentümer zu pflegen sein und unterliegen somit nicht mehr der Knickpflege.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die vorhandenen und verbleibenden Knicks nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 4 übernommen.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung / Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB und als Maßnahme der „Innenentwicklung“ und der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ in die Innenentwicklung zur Arrondierung der vorhandenen und umgebenden Bebauung planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte zur Errichtung von Einzel- und ggf. auch Doppelhäusern bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht aufdrängen, jedoch mit dem Ortsentwicklungskonzept bearbeitet worden sind.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden. Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist mit „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB nicht gesondert darzulegen, da diese grundsätzlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden.

Die Planung wird nur Böden mit allgemeiner Bedeutung betreffen, also keine gemäß des Landschaftsrahmenplans, Kap. 3.1.2, Tab. 3, besonders seltenen oder zu schützenden Bodentypen. Es handelt sich um Böden

- o ohne besondere Bedeutung für die Kultur- und Naturgeschichte
- o mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit bei zugleich hoch anstehendem Grundwasser
- o mit geringem bis mittlerem Puffervermögen für Nährstoffe oder Schadstoffe
- o ohne besondere Bedeutung für die Rohstoffgewinnung
- o mit allgemeiner Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere; es sind keine Sonderstandorte



Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB nicht gesondert darzulegen, da diese entsprechend den materiellen Rechten auf Grundlage des § 13a BauGB ohne Flächenersatz erfolgen können.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Planbereichs vorhanden bzw. der Gemeinde Reher und dem Grundstückseigentümer bekannt, können zunächst aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mutterboden ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden: im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12 „Anforderungen an das Aufbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 7 „Vorsorgepflicht“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachzukommen zu können, ist Folgendes in der Vorhabenrealisierung durch die Bauausführenden zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc.
- Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Sollte bei Umsetzung des Bauvorhabens wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.



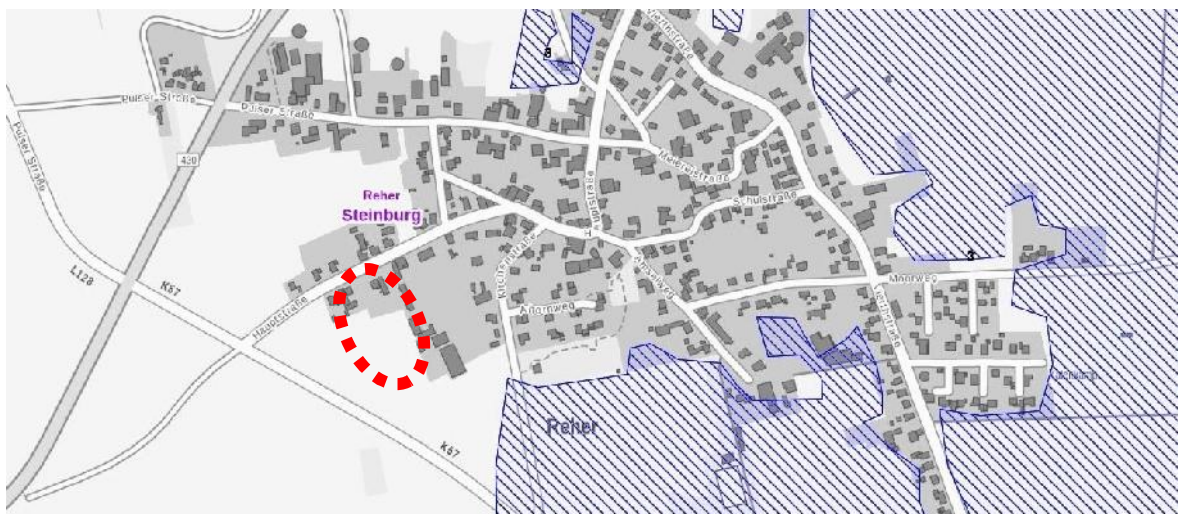
14.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Reher und den derzeitigen Grundstückseigentümern aufgrund der Anlage 1 vom 22.07.2015 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der kommunalen Planungen für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zufallsfunde sind durch den Vorhabenträger bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

15a. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Eintragungen im Archäologischen-Atlas S-H (vgl. auch nachfolgende **Abb. 13**), kann die Gemeinde Reher zunächst davon ausgehen, dass die überplante Fläche sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet befindet.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.



(Quelle: Archäologie-Atlas SH: <https://danord.gdi-sh.de/view/ArchaeologieSH>)

Abb. 13

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.



15b. Denkmalschutz

Nach Mitteilung der unteren Denkmalschutzbehörde befindet sich das Plangebiet in der Umgebung von dem folgenden „Kulturdenkmal zur Kontrolle“: „Fachhallenhaus“, Hauptstraße 37, Reher, Objekt-Nr. 734 (ca. 60 m entfernt).

Die Stallungen mit Wohnhaus östlich angrenzend an das Plangebiet (siehe auch nebenstehende Abbildung) schirmen das benannte „Fachhallenhaus“ in der Hauptstraße 37 vollständig gegenüber dem geplanten Wohngebiet ab.



Beide Landesämter wurden ebenfalls mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Seitens des Archäologischen Landesamtes liegt die Stellungnahme mit Erlass vom 08.07.2022 vor. Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wurde keine Stellungnahme abgegeben, sodass die Gemeinde Reher davon ausgeht, dass denkmalrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt werden.

16. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden voraussichtlich betroffen sein. Die Gemeinde Reher geht jedoch davon aus, dass aufgrund des Vorhabencharakters zur Ausweisung eines kleineren Wohngebiets mit Gebäudehöhen von max. rund 9,5 m und somit einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht berührt sein werden.

Gemeinde Reher
Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ mit einer
9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB

- Satzung -

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohngebiet Westerkamp“ der Gemeinde Reher mit einer 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.12.2022 gebilligt.

Reher,

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS·S

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

gez. Dipl.- Ing. ^(FH)
Peter Scharlibbe

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Reher übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Reher über das Amt Schenefeld, Holstenstraße 42 - 48, 25560 Schenefeld kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.