











## Gemeinde Reher



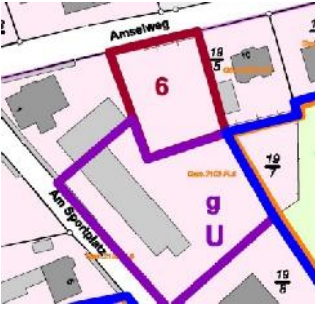




### Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale im Jahre 2021









#### Anlage 1: Tabellarische Übersicht



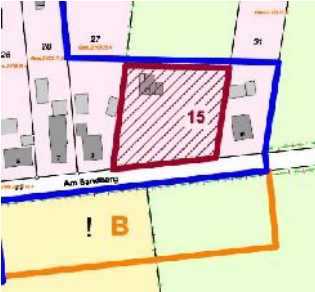

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
<b>Baugebiete</b>								
B 2 (8)	Ahornweg	(W) § 30 WA	Brachfläche	2	1 Grundstück zwischenzeitlich veräußert		1 bebaut	0
B 2 (9)	Ahornweg	(W) § 30 WA	Brachfläche	1	zwischenzeitlich veräußert		zwischenzeitlich veräußert	1
<b>Summe</b>			<b>Bewertung 2016</b>	<b>3</b>			<b>Bewertung 2021</b>	<b>2</b>







<b>Baulücken</b>								
1	Hauptstraße 42	(MD) § 34	Garten / Rasen ca. 660 qm groß	1	gute Eignung 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz</li> <li>○ Zufahrt direkt von der öffentlichen Straße möglich, kleinen Höhenunterschied beachten</li> <li>○ Fläche stellt den Gartenbereich von HS Nr. 44 dar und ortstypisch in seiner Größe und Struktur</li> <li>○ <b>gut geeignet</b>, jedoch ohne Zeitangabe einer Realisierung</li> </ul>	1
2	Hauptstraße 43	(MD) § 34	Nadelgehölz ca. 830 qm	1	gute Eignung 	  <ul style="list-style-type: none"> <li>○ die Fläche ist im Zusammenhang mit dem ehem. Wohngebäude Hauptstraße Nr. 41 einschl. landwirtschaftlichem Anbau zu bewerten; ist unbewohnt und soll abgerissen werden.</li> </ul>		





Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
weiter zu <b>2</b>							<ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz</li> <li>○ vorhandener Fichtenbestand ist nicht schützenswert und kann in Abstimmung mit der uNB gerodet werden</li> <li>○ die beiden ortsbildprägenden Einzelbäume (siehe nebenstehende Abbildungen) auf der Fläche sind bei der Positionierung von Gebäuden möglichst eingriffsmindernd zu beachten</li> <li>○ Zufahrt direkt von der öffentlichen Straße möglich</li> <li>○ <b>Realisierung</b> dieser Baulücke einschließlich der Freilegung der Grundstücksflächen HS Nr. 41 <b>zeitnah angestrebt</b></li> <li>○ in Verbindung mit der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen für eine wohnbauliche Arrondierung der Ortslage</li> </ul>	<b>2</b>
<b>3</b>	Hauptstraße 34	(MD)	§ 34	Hauskoppel ca. 710 qm	1	<p>gute Eignung</p> 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz</li> <li>○ Hauskoppel des ehem. landwirtschaftlichen Betriebes HS 36</li> <li>○ Zufahrt direkt von der öffentlichen Straße möglich</li> <li>○ Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grünladflächen ggf. berücksichtigen</li> <li>○ <b>gut geeignet</b>, jedoch ohne Zeitangabe einer Realisierung</li> </ul>	<b>1</b>
<b>4</b>	Alte Landstraße 4	(MD)	§ 34	Hauskoppel ca. 780 qm	1	<p>bedingte Eignung, Koppel</p> 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz</li> <li>○ Pferdekoppel,</li> <li>○ Zufahrt von der öffentlichen Straße möglich</li> <li>○ grundsätzlich geeignet, <b>steht</b> jedoch für eine Realisierung im Pferdedorf Reher <b>für eine Bebauung nicht zur Verfügung</b></li> </ul>	<b>0</b>



Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
5	Kirchenstraße 6	(W) § 34	Garten ca. 770 qm	1	gute Eignung 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz</li> <li>○ der Garten gehört zum Alten- &amp; Pflegeheim Dr. Klös- ges GmbH Reher</li> <li>○ der Garten wird von den Be- wohnern*inen intensiv genutzt und ist für die Alten- und Pfl- egeeinrichtung unverzichtbar.</li> <li>○ Zufahrt wäre der öffentlichen Straße möglich</li> <li>○ grundsätzlich geeignet, <b>steht</b> jedoch für eine Realisierung zum Zwecke der <b>Wohnbebauung nicht zur Verfügung</b></li> <li>○ für eine bauliche Nutzung durch das Alten-/Pflegeheim denkbar</li> </ul>	0
6	Am Sportplatz 1 Ecke Amselweg	(MD) § 34	Hofplatz/ Resthof ca. 770 qm	1	bedingte Eignung, Zufahrt, Carport 	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz</li> <li>○ die Flächen werden teilweise (im östlichen Bereich) als Garten und im übrigen Bereich als Hofplatz / Zufahrt zu den Lager- hallen genutzt</li> <li>○ Zufahrt von der öffentlichen Straße möglich</li> <li>○ Grundsätzlich <b>nicht geeignet</b> für eine eigenständige, von der Hofstelle abgetrennte Wohn- bebauung.</li> <li>○ Inwieweit und wann eine Um- nutzung der gesamten ehem. Hofstelle denkbar wäre, lässt sich für die Gemeinde Reher nicht verlässlich einschätzen.</li> </ul>	0
7	Vierthstraße 37 / Ecke Moorweg	(W) § 34	Rasenfläche ca. 710 qm	1	bedingt geeignet, Garten als Bestandteil des Grundstücks 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz</li> <li>○ stellt den Garten des Mehrfam- lienmiethauses dar</li> <li>○ Zufahrt von der öffentlichen Straße grundsätzlich möglich</li> <li>○ grundsätzlich geeignet, steht jedoch für eine Realisierung ab- sehbar nicht zur Verfügung</li> </ul>	0 / 1

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
10	Vierthstraße 66	(MD) § 34	Garten ca. 1580 qm	1	gute Eignung, verkauft 		<ul style="list-style-type: none"> <li>stellt keine Baulücke mehr dar, wurde zwischenzeitlich <b>bebaut</b></li> <li>Baufertigstellung im Jahre 2017, wird somit <b>nicht</b> auf den neuen Entwicklungsrahmen <b>anzurechnen sein</b>.</li> </ul>	0
11	Vierthstraße 26 / Ecke Schulstraße	(MD) §34	Koppel / alter Schuppen ca. 770 qm	1	bedingt geeignet, ungünstiger Grundstückszuschnitt, Lage an Kreuzung 		<ul style="list-style-type: none"> <li>Stellt keine Baulücke mehr dar, wurde trotz seiner Lage im Kreuzungsbereich Vierthstraße / Schulstraße zwischenzeitlich <b>bebaut</b></li> <li>Baufertigstellungsanzeige am 02.02.2017, wird somit <b>nicht</b> auf den neuen Entwicklungsrahmen <b>anzurechnen sein</b>.</li> </ul>	0
12	Schulstraße 15	(MD) § 34	Reitplatz / Paddock ca. 11.80 qm	1	gute Eignung 		<ul style="list-style-type: none"> <li>befindet sich im Privatbesitz und hat seinen funktionalen Bezug zum ehem. landwirtschaftlichen Betrieb Meiereistraße 18</li> <li>Reitplatz mit Paddock</li> <li>Zufahrt von der öffentlichen Straße grundsätzlich möglich</li> <li>grundsätzlich geeignet, <b>steht jedoch für</b> eine Realisierung im Pferdedorf Reher für <b>eine</b> Bebauung <b>nicht zur Verfügung</b></li> </ul>	0
13	Vierthstraße 21	(MD) § 34	Holzlager/ Rasenfläche ca. 980 qm	1	gute Eignung 		<ul style="list-style-type: none"> <li>befindet sich im Privatbesitz</li> <li>Zufahrt direkt von der öffentlichen Straße möglich</li> <li>ortstypisches Grundstück und Schließung der Baulücke</li> <li><b>gut geeignet</b>, jedoch ohne Zeitangabe einer Realisierung</li> </ul>	1

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
14	Vierthstraße 11	(MD) § 34	Grasreitplatz ca. 1.380 qm	1	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle 		<ul style="list-style-type: none"> <li>o befindet sich im Privatbesitz und hat seinen funktionalen Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb Vierthstraße 8 mit Neubau einer Reithalle</li> <li>o Reitplatz</li> <li>o Zufahrt von der öffentlichen Straße grundsätzlich möglich</li> <li>o grundsätzlich <b>nicht geeignet</b> für eine eigenständige, von der Hofstelle abgetrennte Wohnbebauung ohne funktionale Beziehung zu der umgebenden Nutzung und</li> <li>o <b>steht</b> für eine Realisierung im Pferdedorf Reher für eine <b>Wohnbebauung nicht zur Verfügung</b></li> </ul>	0
15	Am Sandberg 11 / 13	(MD) § 34	Gartenhaus ca. 1.730 qm	2	gute Eignung 		<ul style="list-style-type: none"> <li>o befindet sich im Privatbesitz</li> <li>o Zufahrt direkt von der Straße „Am Sandberg“ möglich</li> <li>o das vorhandene Gebäude ist bewohnt</li> <li>o die Verträglichkeit einer Wohnbebauung mit dem südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb (500 GV) wäre nachzuweisen</li> <li>o dementsprechend nur eingeschränkt geeignet</li> <li>o steht für eine Realisierung zunächst nicht zur Verfügung</li> </ul>	ev. 2







Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
16	Sandberg 23	(MD) § 34	kleines Haus, ca. 810 qm	1	potenziell durch Immission der Bundesstraße vorbelastet 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Zufahrt direkt von der Straße „Sandberg“ möglich.</li> <li>○ Das links im Bild hinter den Bäumen versteckte / auf dem Grundstück vorhandene Gebäude ist die ehem. Post.</li> <li>○ Unmittelbare Lage zur B 430.</li> <li>○ Beachtung der 40 m breiten anbaufreien Zone der B 430.</li> <li>○ Stark belastet durch Verkehrslärm der B 430.</li> <li>○ <b>nicht geeignet</b> für eine Wohnbebauung</li> </ul>	0
17	Bahnhofstraße 9	(MD) § 34	Brachfläche ca. 1.120 qm	1	gut geeignet, verkauft 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Zufahrt direkt von der „Bahnhofstraße“ aus.</li> <li>○ Ortstypisches Grundstück und Schließung einer Baulücke.</li> <li>○ <b>gut geeignet</b>, jedoch ohne Zeitangabe einer Realisierung.</li> </ul>	1
18	Bahnhofstraße 5	(MD) § 34	Brachfläche ca. 1.000 qm	1	gut geeignet, verkauft 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Stellt keine Baulücke mehr dar, wurde zwischenzeitlich <b>bebaut</b></li> <li>○ Baufertigstellungsanzeige am 30.08.2017, wird somit <b>nicht</b> auf den neuen Entwicklungsrahmen <b>anzurechnen sein</b>.</li> </ul>	0





Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
19	Ecke Hauptstraße / Am Wiesengrund	(MD) § 34	Grünland und Schuppen ca. 1.390 qm	1	potenzielle Immission durch Landwirtschaftliche Hofstelle 		<ul style="list-style-type: none"> <li>o befindet sich im Privatbesitz</li> <li>o Grünlandfläche</li> <li>o Zufahrt von der öffentlichen Straße grundsätzlich möglich</li> <li>o potenzielle Immission (Lärm und Geruch) durch landwirtschaftliche Hofstelle (verpachtet und in Betrieb)</li> <li>o potenzielle Immissionen durch Gaststättenbetrieb und durch die entsprechende Parkplatznutzung (linkes Bild) auch in der Nacht (nach 22:00 Uhr =&gt; Gewerbelärm)</li> <li>o zur Sicherung der gastronomischen Nutzung in der Gemeinde und den damit verbundenen Lärmbelastungen ist die Fläche in diesem Kontext grundsätzlich <b>nicht geeignet</b> für eine Wohnbebauung</li> </ul>	0
20	Pulser Straße / Ecke Alte Landstraße	(MD) § 34	Wiese ca.1.200 qm	2	gute Eignung 		<ul style="list-style-type: none"> <li>o befindet sich im Privatbesitz</li> <li>o Wiesenfläche mit randlich neu gepflanzten Bäumen</li> <li>o ortsbildprägender Einzelbaum an der Nordostecke des Grundstücks führt zu Nutzungseinschränkung für bauliche Anlagen / Gebäude</li> <li>o Zufahrt von den beiden angrenzenden öffentlichen Straße aus unter Beachtung des Baumschutzes grundsätzlich möglich</li> </ul>	







Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
weiter zu <b>20</b>						<ul style="list-style-type: none"> <li>o Ortstypisches Grundstück und Schließung einer Baulücke.</li> <li>o Grundsätzlich <b>gut geeignet</b> für eine Wohnbebauung, jedoch ohne Zeitangabe einer Realisierung.</li> <li>o Aufgrund des straßenseitig langgestreckten Grundstückszuschnitts sowie unter Beachtung des Baumschutzes wird voraussichtlich nur ein größeres Wohngebäude zu realisieren sein.</li> </ul>		<b>1</b>
<b>21</b>	Pulser Straße 15	(MD) § 34	Garten ca. 930 qm	1	gute Eignung 		<ul style="list-style-type: none"> <li>o Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>o Zufahrt direkt von der "Pulser Straße" aus.</li> <li>o Ortstypisches Grundstück und Schließung einer Baulücke.</li> <li>➤ <b>gut geeignet</b>, jedoch ohne Zeitangabe einer Realisierung</li> </ul>	<b>1</b>
<b>Summe</b>			<b>Bewertung 2016</b>	<b>21</b>			<b>Bewertung 2021</b>	<b>10 - 11</b>











**zusätzlich nach § 34 realisierte Wohngebäude**



Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
	Vierthstraße 62	(MD) § 34	ehem. landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohngebäude und Nebengebäude		nicht bewertet 		Die ehem. Hofstelle wurde zwischenzeitlich zugunsten einer Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern umgenutzt und <b>bebaut</b> . <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vierthstraße 62a, Baufertigstellungsanzeige am 03.06.2015</li> <li>○ Vierthstraße 62b, Baufertigstellungsanzeige am 16.02.2015</li> </ul> und sind dementsprechend <b>nicht</b> auf den neuen Entwicklungszeitraum <b>anzurechnen</b> .	<b>0</b>
	Vierthstraße 15	(MD) § 34	Grundstücksteilfläche eines gewerblichen Betriebes	0	nicht bewertet 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Stellt keine untergenutzte Fläche mehr dar und wurde trotz der vorhandenen Bebauung ein bisschen zurückgesetzt und zur vorhandenen Bebauung versetzt <b>bebaut</b></li> <li>○ Die <b>Baufertigstellung</b> wird <b>in 2021</b> erfolgen und somit auf den neuen Entwicklungsrahmen anzurechnen sein.</li> </ul>	<b>1</b>
	Amselweg 23	(MD) § 34	Gartengrundstück mit zwei ortsbildprägenden Einzelbäumen am Amselweg	0	als Grünfläche bewertet 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Stellt keine untergenutzte Fläche mehr dar, wurde trotz seiner Lage rückwärtig zweier ortsbildprägender Straßebäume zwischenzeitlich <b>bebaut</b></li> <li>○ Die Baufertigstellung wird in 2021 erfolgen und somit auf den neuen Entwicklungsrahmen anzurechnen sein.</li> </ul>	<b>1</b>



Entwicklungsflächen								
Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
<b>A</b>	Alte Landstraße 3 bis 7	(MD) § 35	Wiese / Nutzgarten ca. 3.350 qm	2-3	gute Eignung 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>o stellt keine Entwicklungsfläche mehr dar, wurde zwischenzeitlich mit drei Einfamilienhäusern <b>bebaut</b>.</li> <li>o Alte Landstraße 3, Baufertigstellungsanzeige am 02.01.2018</li> <li>o Alte Landstraße 5, Baufertigstellungsanzeige am 18.04.2018</li> <li>o Alte Landstraße 7, Baufertigstellungsanzeige am 10.09.2018</li> </ul> <p>und sind dementsprechend auf den neuen Entwicklungszeitraum anzurechnen.</p> <p>Die verbleibenden südlichen Teilflächen der Entwicklungsfläche A verbleiben als Gartenflächen von der südlich angrenzenden als Garten genutzt.</p>		<b>3</b>
<b>B</b>	Am Sandberg	(MD) § 35	Grünland ca. 4.020 qm	3 - 4	potenzielle Immissionen durch zwei landwirtschaftliche Hofstellen, westlich und südwestlich der Flächen und nördlich durch die B 430 Entwässerung schwierig 	 <ul style="list-style-type: none"> <li>o die potentielle Entwicklungsfläche B fällt nach Osten hin ab, sodass eine Entwässerung SW und RW) dieser Fläche über den Berg nach Nordwesten gepumpt werden müsste</li> <li>o südwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb (mit 500 GV), sodass eine mittelbar angrenzende Wohnbebauung zu signifikanten Beeinträchtigungen dieses Betriebes führen würde.</li> <li>o die Gemeinde wird zur Sicherung der Landwirtschaft von einer Entwicklung dieser Fläche absehen.</li> </ul>		<b>0</b>

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
<b>C</b>	Zwischen Schulstraße und Amselweg	§ 35	Weide / Schafe / Ziegen ca. 7.700 qm	5 - 6	<p>Fläche weist in der Mitte eine Senke auf, Entwässerung schwierig, heterogene Eigentümerstruktur, dorftypischer Freiraum</p>   	<ul style="list-style-type: none"> <li>o die potentielle Entwicklungsfläche C umfasst die innenliegenden ehemaligen Hofflächen landwirtschaftlicher Betriebe</li> <li>o es besteht nur im Süden vom „Amselweg“ eine direkte Zuwegung zu einer innenliegenden Teilfläche; weitere Zuwegungen über private, bebaute Grundstücksflächen sind nicht realisierbar</li> <li>o die Flächen bilden die „grüne Insel“ in der Gemeinde</li> <li>o die Gemeinde wird eine Entwicklung dieser Fläche nicht weiter verfolgen.</li> </ul>	<b>0</b>	
<b>D</b>	Am Sportplatz	§ 35	Nördlich Pferdekoppel, südlich Wiese / Parkplatz Fußballplatz ca. 9.870 qm	4	<p>bedingte Eignung, vorbelastet durch die Biogasanlage und den Sportplatz, Schwierige Erschließung, heterogene Eigentümerstruktur</p> 	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>o die potentielle Entwicklungsfläche D liegt im Bereich des Sportplatzes und wird im nördlichen Bereich (siehe Foto rechts) für den Bau der KiTa genutzt.</li> <li>o eine Teilerschließung von Teilflächen über bebaute Grundstücke erscheint nicht realisierungsfähig</li> <li>o der Standort D soll Einrichtungen und Anlagen für die gemeindliche Daseinsfürsorge vorbehalten bleiben, sodass die Gemeinde eine Entwicklung dieser Fläche für eine wohnbauliche oder teilweise Entwicklung mit Wohnhäusern nicht weiter verfolgen wird.</li> </ul>	<b>0</b>

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
<b>E</b>	Am Sportplatz (rückwärtiger Bereich Amselweg)	§ 35	Hauskoppel ca. 6.980 qm	5 - 6	bedingt geeignet, vorbelastet durch einen Landwirtschaftlichen Betrieb, aufwendige Erschließung, angrenzender Gewerbebetrieb 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz und hat als innenliegende Hofkoppel seinen funktionalen Bezug zum ehem. landwirtschaftlichen Betrieb Am Sportplatz 1 und wird als Pferdeweide genutzt</li> <li>○ eine Erschließung kann nur über private Grundstücksflächen erfolgen</li> <li>○ unmittelbar im Osten angrenzend befindet sich ein Bauunternehmen, sodass eine sinnvolle Entwicklung für den Wohnungsbau absehbar nicht realisierungsfähig erscheint.</li> <li>○ die Gemeinde wird zur Sicherung des Gewerbebestandes von einer wohnbaulichen Entwicklung dieser Fläche absehen.</li> </ul>	<b>0</b>
<b>F</b>	Am Sportplatz	§ 35	Grünland ca. 5.330 qm	3	bedingt geeignet, Zufahrt über eine Privatstraße / Erschließung schwierig, vorbelastet durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, angrenzender Gewerbebetrieb 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ befindet sich im Privatbesitz und hat als Hofkoppel seinen funktionalen Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb Am Sportplatz 14 und wird landwirtschaftlich genutzt</li> <li>○ eine Erschließung kann nur über private Grundstücksflächen mit Anschluss an die „Vierthstraße“ erfolgen</li> <li>○ unmittelbar im Norden angrenzend befindet sich ein Bauunternehmen, sodass eine sinnvolle Entwicklung für den Wohnungsbau absehbar nicht realisierungsfähig erscheint.</li> <li>○ die Gemeinde wird zur Sicherung des Gewerbebestandes und der Landwirtschaft von einer wohnbaulichen Entwicklung dieser Fläche absehen.</li> </ul>	<b>0</b>

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
<b>G</b>	Moorweg (östlicher Ortsausgang)	§ 35	Reitplatz, Paddock, Pferdekoppel ca. 9.560 qm	7	bedingt geeignet, heterogene Eigentümerstruktur, unterschiedliche Verkaufsbereitschaft, Nutzung als Pferdekoppel 		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die potentielle Entwicklungsfläche G könnte in den zurückliegenden Jahren aufgrund der unterschiedlichen Interessen der einzelnen Grundstückseigentümer nicht für eine wohnbauliche Nutzung aktiviert werden.</li> <li>Eine nur teilweise Entwicklung der Flächen konnte aufgrund der Parzellierungsstruktur und der querlaufenden Knicks im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung nicht in Realisierung gebracht werden</li> <li>Somit werden die Flächen zunächst weiterhin als Pferdekoppeln genutzt werden.</li> <li>Die Gemeinde wird dementsprechend eine Entwicklung dieser Fläche nicht weiter betreiben.</li> </ul>	<b>0</b>
<b>H</b>	Moorweg (östlicher Ortsausgang)	§ 35	Pferdekoppel ca. 4.500 qm	4	bedingt geeignet, Entwässerung schwierig 		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die potentielle Entwicklungsfläche H fällt nach Osten hin ab, so dass eine Entwässerung (SW und RW) dieser Fläche über den Berg nach Nordwesten gepumpt werden müsste, was zu einer unwirtschaftlichen Erschließung führen würde.</li> <li>Somit wird die Fläche zunächst weiterhin als Pferdekoppel genutzt werden.</li> <li>Die Gemeinde wird dementsprechend eine Entwicklung dieser Fläche nicht weiter betreiben.</li> </ul>	<b>0</b>

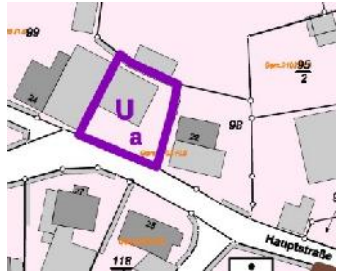



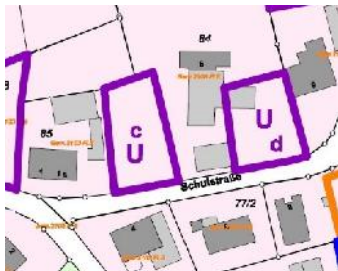

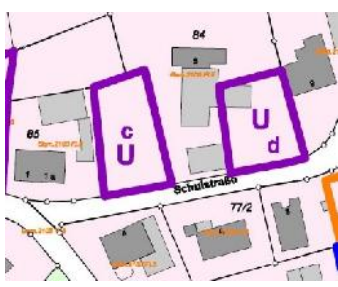

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
I	Vierthstraße (südlicher Ortsausgang)	§ 35	nördlich Pferdekoppel, südlich Acker	10	gute Eignung, vollständig erschlossen 		<ul style="list-style-type: none"> <li>o Die potentielle Entwicklungsfläche G konnte in den zurückliegenden Jahren aufgrund der unterschiedlichen Interessen der einzelnen Grundstückseigentümer nicht für eine wohnbauliche Nutzung aktiviert werden.</li> <li>o Eine nur teilweise Entwicklung der Flächen konnte auch im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung nicht in Realisierung gebracht werden.</li> <li>o Somit werden die Flächen zunächst weiterhin als Pferdekoppel und als Acker genutzt werden.</li> <li>o Die Gemeinde wird dementsprechend eine Entwicklung dieser Fläche absehbar nicht weiter betreiben.</li> </ul>	0
<b>Summe</b>			<b>Bewertung 2016</b>	<b>43 -47</b>			<b>Bewertung 2021</b>	<b>3</b>





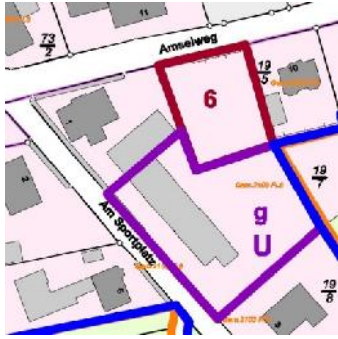


Neue Entwicklungsfläche								
Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
„Neu“	Hauptstraße (westlicher Ortsausgang)	§ 34 im vorderen Bereich § 35 im rückwärtigen Bereich	Einbeziehung der Baulücke 2 und des bebauten Grundstücks Hauptstraße 41 und rückwärtig Grünlandflächen mit randlicher Knickstruktur		Stand zu diesem Zeitpunkt nicht zur Diskussion, da der Zugriff auf die Flächen nicht als gesichert angenommen werden konnte	<p>gute Eignung, Zugriff und Realisierung möglich</p> 		
								







Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
weiter zu <b>K</b>	Hauptstraße (westlicher Ortsausgang)	§ 34 im vorderen Bereich § 35 im rückwärtigen Bereich	Einbeziehung der Baulücke 2 und des bebauten Grundstücks Hauptstraße 41 und rückwärtig Grünlandflächen mit randlicher Knickstruktur		keine Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mit Freilegung der Grundstücksflächen Hauptstraße 41 einschließlich der Baulücke „2“ kann die Entwicklungsfläche „Neu“ an die Hauptstraße angeschlossen werden.</li> <li>○ Mittels eines Stichstraßensystems können die rückwärtigen Flächen als Arrondierung der bebauten Ortslage städtebaulich geordnet entwickelt werden.</li> <li>○ Die randlichen Knicks im Westen und Süden der Entwicklungsfläche sind zu erhalten.</li> <li>○ Das Oberflächenwasser wird innerhalb der Entwicklungsfläche zur Versickerung zu bringen sein. Die Ableitung des Schutzwassers wird möglich sein (die Entwicklungsfläche ist der höchste Punkt in der Gemeinde).</li> <li>○ Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen eines aufzustellenden Bebauungsplanes durch die Gemeinde zu bestimmen sein. Der Flächennutzungsplan ist an die neue Planungssituation anzupassen.</li> <li>○ Die für eine Wohnbebauung erforderlichen Abstände zu der Biogasanlage im Südwesten der Entwicklungsfläche können eingehalten werden.</li> <li>○ Gleiches gilt für die einzuhalten Abstände zu den Windparks.</li> </ul>		<b>bis zu 10</b>





**Leerstand, Unternutzung oder Verkauf**

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
<b>a U</b>	Hauptstraße 24	(MD) § 34	alter Schuppen	1	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Schuppen werden genutzt.</li> <li>○ Zufahrt besteht von der „Hauptstraße“.</li> <li>○ Grundsätzlich, auch aufgrund der geringen Größe, <b>nicht geeignet für eine eigenständige Wohnbebauung.</b></li> </ul>	<b>0</b>
<b>b L</b>	Hauptstraße 19	(MD) § 34	(ehem. Bäckerei)	1	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Das Gebäude ist bewohnt.</li> <li>○ Ein Änderungsbedarf wird nicht gesehen, gleichwohl ein gewisser Sanierungsstau eingetreten ist.</li> </ul>	<b>0</b>
<b>c U</b>	Schulstraße 1/1a	(MD) § 34	alter Schuppen	1	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Der Schuppen wird genutzt, die Freiflächen als Garten genutzt und sollen als ortstypische Freiräume erhalten bleiben.</li> <li>○ <b>Nicht geeignet für eine eigenständige Wohnbebauung.</b></li> </ul>	<b>0</b>
<b>d U</b>	Schulstraße 5	(MD) § 34	alter Schuppen	1	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Der Schuppen wird genutzt, die Freiflächen als Garten genutzt und sollen als ortstypische Freiräume erhalten bleiben.</li> <li>○ <b>Nicht geeignet für eine eigenständige Wohnbebauung.</b></li> </ul>	<b>0</b>

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
<b>e U</b>	Meiereistraße 10	(MD) § 34	alter Schuppen	1	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Schuppen umgebaut zur Garage.</li> <li>○ Zufahrt besteht von der „Meiereistraße“.</li> <li>○ Grundsätzlich, auch aufgrund der geringen Größe, <b>nicht geeignet für eine Wohnbebauung.</b></li> </ul>	<b>0</b>
<b>f (U)</b>	Meiereistraße 12	(MD) § 34	alter Schuppen	1	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Schuppen werden gewerblich genutzt.</li> <li>○ Zufahrt besteht von der „Meiereistraße“.</li> <li>○ Grundsätzlich, auch aufgrund der geringen Größe, <b>nicht geeignet für eine Wohnbebauung.</b></li> </ul>	<b>0</b>
<b>g (U)</b>	Am Sportplatz 1	(MD) § 34	Große Scheune	1	keine 	  <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Scheune und Schuppen werden als Lagerflächen genutzt.</li> <li>○ Zufahrt von der Straße „Am Sportplatz“ und über den „Amselweg“.</li> <li>○ Inwieweit und wann eine Umnutzung der gesamten ehem. Hofstelle denkbar wäre, lässt sich für die Gemeinde Reher nicht verlässlich einschätzen.</li> </ul>	<b>0</b>	

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
<b>h</b> <b>(U und L)</b>	Vierthstraße 54	(MD) § 34	Gebäude und alter Schuppen (ehem. landwirtschaftlicher Betrieb)	2	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz.</li> <li>○ Wohnhaus bewohnt und Schuppen werden als Lagerflächen genutzt.</li> <li>○ Zufahrt von der „Vierthstraße“ vorhanden.</li> <li>○ Inwieweit und wann eine Umnutzung der gesamten ehem. Hofstelle denkbar wäre, lässt sich für die Gemeinde Reher nicht verlässlich einschätzen.</li> </ul>	<b>2</b>
<b>i</b>	Meiereistraße 10	(MD) § 34	Verfallenes Gebäude	1	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das alte Bauernhaus wird gerade abgerissen und das Grundstück insgesamt freigeäumt.</li> <li>○ Zufahrt von der „Vierthstraße“ und der „Meiereistraße“ vorhanden.</li> <li>○ Grundsätzlich <b>gut geeignet</b> für eine Wohnbebauung.</li> <li>○ Die Baufertigstellung wird in 2021 erfolgen und somit auf den neuen Entwicklungsrahmen anzurechnen sein.</li> </ul>	<b>1 - 2</b>
<b>j</b> <b>(L)</b>	Hauptstraße 8	(MD) § 34	Gebäude	1	keine 		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Befindet sich im Privatbesitz</li> <li>○ Zufahrt von der „Hauptstraße“ vorhanden.</li> <li>○ Potenzielle Immissionen durch Gaststättenbetrieb und durch die entsprechende Parkplatznutzung auch in der Nacht (nach 22:00 Uhr =&gt; Gewerbelärm)</li> <li>○ Zur Sicherung der gastronomischen Nutzung in der Gemeinde ist die Fläche in diesem Kontext nur <b>mit Einschränkungen geeignet</b> für eine Wohnbebauung.</li> </ul>	<b>1</b>

Potenzial Nr.	Lage	Planungsrecht	Nutzung	WE 2016	Bewertung 2015/ 2016	Zustand heute	Bewertung 2021	WE 2021
k	Pulser Straße 10	(MD) § 34	Brandschaden, Restgebäude	1	keine 			1
<b>Summe</b>			<b>Bewertung 2016</b>	<b>12</b>			<b>Bewertung 2021</b>	<b>5 - 6</b>

- Befindet sich im Privatbesitz.
- Wiesenfläche
- Zufahrt von der „Pulser Straße“ aus grundsätzlich möglich.
- Für den Bereich „Pulser Straße“ ortstypisches Grundstück und Schließung einer Baulücke.
- Grundsätzlich **gut geeignet** für eine Wohnbebauung, jedoch ohne Zeitangabe einer Realisierung.

Zusammenstellung der Potentiale								
<b>Baugebiete</b>	<b>Bewertung 2016</b>	<b>3</b>					<b>Bewertung 2021</b>	<b>2</b>
<b>Baulücken</b>	<b>Bewertung 2016</b>	<b>21</b>					<b>Bewertung 2021</b>	<b>10 - 11</b>
<b>nach § 34 realisierte Vorhaben</b>	<b>Bewertung 2016</b>	<b>--</b>					<b>Bewertung 2021</b>	<b>2</b>
<b>Entwicklungsflächen</b>	<b>Bewertung 2016</b>	<b>43 - 47</b>					<b>Bewertung 2021</b>	<b>3</b>
<b>Leerstand, Unternutzung</b>	<b>Bewertung 2016</b>	<b>12</b>					<b>Bewertung 2021</b>	<b>4 - 5</b>
<b>Entwicklungsfläche „Neu“</b>							<b>Bewertung 2021</b>	<b>bis 10</b>
<b>Summe</b>	<b>Bewertung 2016</b>	<b>79 - 81</b>				gemeindlicher Entwicklungs- spielraum ab 2018 <b>35 WE</b>	<b>Bewertung 2021</b>	<b>32 - 34</b>