

2. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Reichenbach – Sanierungssatzung Ortskern Reichenbach –

Vom 01.08.2025

Aufgrund von §142 Abs. 3 Sätze 3 und 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung vom 24.07.2025 nachfolgende 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Reichenbach - Sanierungssatzung Ortskern Reichenbach - beschlossen:

§ 1

Die Satzung der Gemeinde Reichenbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Reichenbach“ vom 02.11.1999 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 10.08.2021 wird wie folgt geändert:

(1) §1 erhält nachfolgende Fassung:

§1

Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 21,57 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern Reichenbach“.

(2) Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Reichenbach:

FINr.	Straße/Hausnummer	Bemerkung (z.B. Freifläche)
1	Lindenstraße 8	GFW
2	In Reichenbach	GFL
3 TF	Lindenstr. 6	GFW
5	Lindenstr. 4	GFW
6 TF	In Reichenbach	Wald, Wohnbaufläche
7	Lindenstr. 2	GFW
9	Pfisterstr. 1	GFW
11 TF	Nähe Pfisterstr.	GFL
12	Pfisterstr. 3	GFÖ
13 TF	Pfisterstr. 5	G
16	Pfisterstr. 7	GFW
17 TF	Pfisterberg	U
19	Pfisterstr. 9	GFW
20	Nähe Pfisterstr.	U
22	Pfisterstr. 13	GFW
24	Pfisterstr. 15	GFWL
25 TF	Pfisterstr.17, 19	GFWL
26	Pfisterstr. 20	GFWL
26/1	Nähe Pfisterstraße	Wohnbaufläche

28	Nähe Pfisterstraße	Gr
29	Haslbach (vulgo: Harsbach)	Wa
30	Nähe Pfisterstraße	G
32	Nähe Pfisterstr.	GFL
33	Pfisterstr. 18	GFWL
34	In Reichenbach	Gebüsch
38	In Reichenbach	GF
40	Nähe Pfisterstraße	GFL
41	Nähe Pfisterstraße	G
42	In Reichenbach	Gr
43	Hauptstr. 15	GFÖ
44	In Reichenbach	G
50	Eustachius-Kugler-Str. 2	GFO
50/1	Eustachius-Kugler-Str.	GFÖ
54	Nähe Eustachius-Kugler-Str.	StramZ
56	Eustachius-Kugler-Str. 2	GFO
56/2	Eustachius-Kugler-Str. 2	GFO
57	In Reichenbach	G
58/2	In Reichenbach	G
58/3	In Reichenbach	G
59	Eustachius-Kugler-Str. 2	GFO
60	Eustachius-Kugler-Str. 2	GFO
61	Eustachius-Kugler-Str. 4	GFO
62	In Reichenbach	G
62/2	In Reichenbach	G
63	In Reichenbach	G
64	In Reichenbach	GF
65	In Reichenbach	G
66	In Reichenbach	G
67	In Reichenbach	ÖF
68	In Reichenbach	G
69	In Reichenbach	GFW
71	In Reichenbach	G
71/2	In Reichenbach	G
72	Eustachius-Kugler-Str. 1	GFO
73	In Reichenbach	G
74	In Reichenbach	G
75	In Reichenbach	G
78	In Reichenbach	G
79	Kirchsteig 1	GFW
79/2	In Reichenbach	Hu
80	Kirchsteig 8	GFW
82	Nähe Hauptstraße	Parkplatz
82/1	Nähe Hauptstraße	Gehweg
84	Kirchsteig 6	GFW
84/1	Nähe Hauptstraße	GFL
85	Kirchsteig 4	GFW
86	Kirchsteig 2	GFW
86/1	Nähe Kirchsteig	GFWL
89	Hauptstr. 13	GFWL
90	Hauptstr. 11	GFW
91/2	In Reichenbach	U
92	Hauptstr. 9	GFWL

93	In Reichenbach	G
94	Hauptstr. 7	GFW
96	In Reichenbach	GFL
98	In Reichenbach	Hu
99	In Reichenbach	Hu
100	Nähe Pfisterstraße	Gebüsch
101	Nähe Pfisterstraße	GFL
103	In Reichenbach	Gr
103/2	Nähe Pfisterstraße	G
104	Pfisterstraße 12	GFW
105	Pfisterstr. 10	GFW
108	Pfisterstr. 8	GFW
109	In Reichenbach	GFL
110	Pfisterstr. 6	GFW
111	Pfisterstr. 4	GFW
113	Pfisterstr. 2	GFWL
114	Hauptstr. 3	Bauplatz
116	Hauptstr. 1	GFW
117	An der Hauptstr.	U
117/1	In Reichenbach	Straße
117/2	Nähe Lindenstraße	Sport- /Freizeitfläche
117/3	Nähe Hauptstraße	Straßenfläche
118	In Reichenbach	G
120	Hauptstr. 5	GFWD
120/2	Nähe Hauptstraße	Wohnbaufläche
121	Hauptstr. 2	GFW
125	Hauptstr. 4	GFW
128	Hauptstr. 6	GFW
128/1	An der Hauptstr.	Straße
129	Hauptstr. 8	GFWL
131	Bodensteiner Str. 2	GFW
133	Bodensteiner Str. 4	Bauplatz
135	Nähe Bodensteiner Straße	Straße
135/2	In Reichenbach	Hu
136	Bodensteiner Str. 5	GFW
136/2	Bodensteiner Str. 5	WF
138	Bodensteiner Str. 3	GFW
140	Bodensteiner Str. 1	GFWL
142	Hauptstr. 10	GFW
145	Hauptstr. 12	GFW
147	Hochwasserweg 1	GFW
148	Bodensteiner Str. + Hochwasserweg	Weg
148/2 TF	Kreisstraße CHA25 (Hauptstraße)	Straße
148/3	In Reichenbach	Hu
148/6	Pfisterstraße	Straße
148/7	Nähe Pfisterstraße	Weg
148/8	Kirchsteig	Weg
148/9	In Reichenbach	Weg
148/10	Nähe Pfisterstraße	Hu
148/11	Pfisterstraße	StramZ
148/12	Nähe Pfisterstraße	GF
148/13	Nähe Hauptstraße	Weg

149 TF	Bodensteiner Str. 7	GFWL
151/3	Nähe Bodensteiner Straße	Gehweg
164 TF	Kreisstraße CHA27 (Bodensteiner Str.)	Straße
211 TF	Lauenberg	A
213	Lauenberg	WF
213/1 TF	Am Lauenberg 6	GFW
213/2	Lauenberg	WF
213/3	Am Lauenberg	WF
213/4	Am Lauenberg 5	WF
213/5	Nähe Lauenberg	Unland
213/6	Lauenberg	Unland
213/7	Am Lauenberg 5	WF
213/10	Am Lauenberg 9	WF
215	Lauenberg	WF
216	Am Lauenberg 1	GFW
221	Hauptstr. 18, 20	GFW
224	Hauptstr. 16	GFW
225 TF	Hauptstr. 14	GFWL
226	Hauptstr. 17	GFL
226/2	Hauptstr. 15	GFL
228/2	Nähe Kr.	Hu
228/3	Nähe Kr.	Hu
228/4	Nähe Hauptstr.	Hu
231 TF	Kapelle mit Gewölbe	ÖF
232/3	Hochgartstr. 4	GFW
232/4	Hochgartstr. 2	GFW
235/2	Hochgartstr. 1	GFW
236 TF	Nähe Hochgartstr.	A
238/2	Hochgartstr. 6	GFW
239 TF	Hochgartstr.	StramZ
239/1 TF	Hochgartstr. / GV-Str. Reichenbach-H.	StramZ
375 TF	Pfisterberg	NH
377	Pfisterberg	WF
377/1	Von Reichenbach nach Linden	Straße
378	Pfisterberg	WF
378/2	Pfisterberg	WF
379 TF	Lindenstr. 14	GFWL
389 TF	von Reichenbach nach Linden	Straße
391	Frohnwiesen	LF
393	Frohnwiesen	Gr
394 TF	Lindenstr. 1	GFE

- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (4) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1 : 3.000 des Vermessungsamtes Cham vom 24.07.2025 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

(2) § 2 erhält folgende Fassung:

§2

Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß §142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- (2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

(3) § 3 erhält folgende Fassung:

§3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

(4) § 4 erhält folgende Fassung:

„§4

Inkrafttreten

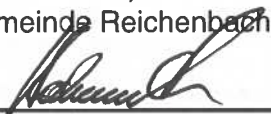
- (1) Diese Satzung wird gemäß §143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 02.11.1999 rechtsverbindlich.
- (2) Sie gilt bis zum 31.12.2035.“

(5) §5 wird ersatzlos gestrichen.

§ 2

Die Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung wird mit der Bekanntmachung gemäß §143 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich.

Reichenbach, 01.08.2025
Gemeinde Reichenbach


Hochmuth
1. Bürgermeister

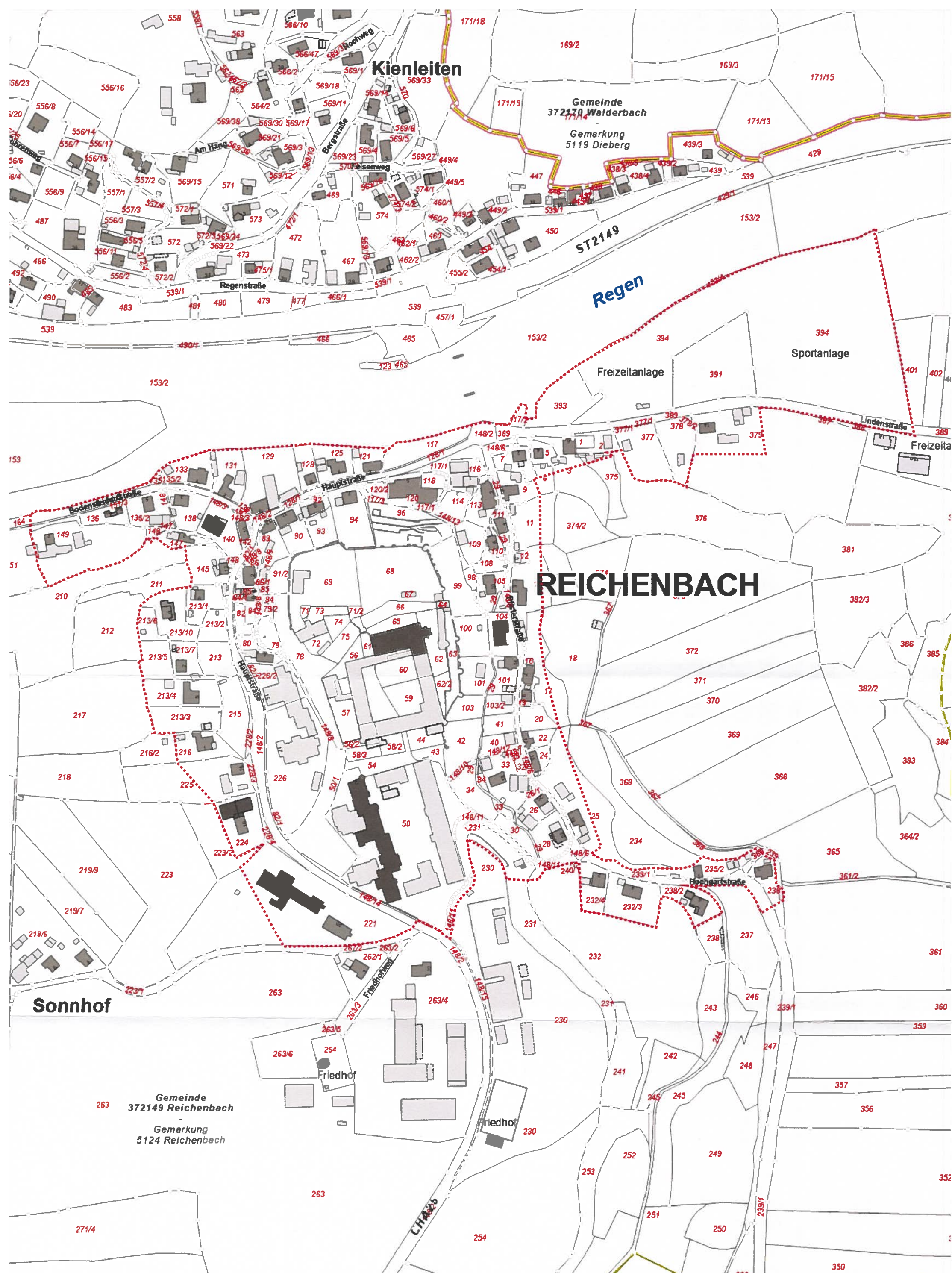


Ausfertigung vom

01.08.2025

Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 01.08.2025
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am 05.09.2025



Stand: 24.07.2025

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geobasis.bayern.de)
Geobasisdaten: © Landkreis Cham et al. (www.landkreis.cham.de/gis)
Für eventuelle Mängel in Inhalt und Richtigkeit wird keinerlei Haftung übernommen.
Aus den Karteninhalten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden.
Vor Bauarbeiten sind Sperrpläne bzw. Einweisungen vom zuständigen Versorger einzuholen.
Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Lageplan zur 2. Satzung zur Änderung der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Reichenbach
- Sanierungssatzung Ortskern Reichenbach -

1:3.000

Beste Aussichten
LANDKREIS CHAM
Bayern

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Reichenbach - Gründe für die Verfahrenswahl

Der Gemeinderat Reichenbach hat für das Sanierungsgebiet „Ortskern Reichenbach“ das vereinfachte Verfahren gewählt:

1. Das Sanierungsgebiet hat eine relativ große Ausdehnung mit weitgehend gestreuten städtebaulichen Missständen.
2. Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen betreffen vorwiegend die Bereiche Verkehr (Neuordnung und Neugestaltung), öffentliche Freiflächen (Aktivierung und Neugestaltung) sowie Ortsdurchgrünung und Umfeldverbesserungen.
3. Öffentliche und private Gebäudesanierungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie eventuelle Betriebsverlagerungen sind langfristig nur punktuell ersichtlich.
4. Private Maßnahmen, welche den gemeindlichen Sanierungszielen entsprechen, will die Gemeinde vor allem mittels „Anreizförderung“ unterstützen.

Folgende Bereiche weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Nachstehend sind die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff aufgeführt.

1. Sanierung und Reaktivierung Gasthaus am Regen

Das ehemalige Gasthaus am Regen ist sanierungsbedürftig und leerstehend, die Nutzung als Gasthaus bleibt seit Langem aus. In Reichenbach besteht der Wunsch nach der Schaffung einer lokalen Gastronomiestätte. Eine Wiederbelebung als Gasthaus mit Außenanlagen und Bootsanlegesteg würde nicht nur für lokale Bewohner, sondern auch für Touristen einen Zugewinn darstellen.

2. Erhalt von alter, historischer Gebäudesubstanz im Privatbesitz durch steuerliche Vergünstigungen bei Sanierungen

Um auch für Privatpersonen den Erhalt und die Sanierung bestehender Gebäude attraktiv zu machen ist die Aufstellung des Sanierungsgebietes von zentraler Bedeutung. Privatinvestitionen können dann durch steuerliche Sonderabschreibungen an Attraktivität gewinnen.

3. Gestaltung südlicher Brückenkopf

Die Verkehrsführung am südlichen Brückenkopf verleitet zu hohen Geschwindigkeiten, die leerstehende Tankstelle wirkt abschreckend und bietet keine Aufenthaltsqualität. Eine Neuordnung der Verkehrsführung und Gestaltung des Platzes soll den Ortseingang attraktiv gestalten.

4. Sanierung und Umnutzung des alten Feuerwehrhauses

Das derzeitige Feuerwehrhaus der FFW Reichenbach entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und ist stark sanierungsbedürftig. Daher ist ein Neubau an anderer Stelle geplant. Für den Standort in der Pfisterstraße soll ein langfristiges Planungskonzept zur Nachnutzung entwickelt werden, um Leerstand zu vermeiden.

5. Aufwertung des südlichen Regenufers

Das südliche Regenufer hat in den letzten Jahren bereits zahlreiche Verbesserungen erfahren. Daran soll angeknüpft werden, um in Zukunft auch den Auswirkungen des Klimawandels gerecht zu werden. Außerdem soll die Errichtung von Camper-Stellplätzen die Außenwirkung und Tourismuszahlen erhöhen.

Die im „Sanierungsgebiet Ortskern Reichenbach“ vorgesehenen Maßnahmen liegen überwiegend im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse; Neugestaltung von öffentlichen Straßen-, Platz- und Freiräumen mit Ortsbildgestaltung; Grünordnung und ökologische Aufwertung der Ortsmitte; Attraktivitätssteigerung im Umfeld von historischen Orten und Baudenkmälern; etc.). Sollten sich aus deren Durchführung eventuell Vorteile ergeben, können diese durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

Einzelne Betriebsverlagerungen und private Sanierungen (Modernisierungen) sollen gegebenenfalls ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Soweit sich bei unmittelbar betroffenen Eigentümern entgegen dem derzeitigen Erkenntnisstand tatsächlich erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben sollten, will die Gemeinde diese bei der Bemessung der Entschädigungsleistungen oder der Festsetzung der pauschalen Sanierungs- und Modernisierungsförderung berücksichtigen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Reichenbach, 01.08.2025

Gemeinde Reichenbach

Hochmuth

1. Bürgermeister



Wahl des Sanierungsverfahrens

Das abgegrenzte Sanierungsgebiet bildet die Förderkulisse für den zu konzentrierenden Mitteleinsatz.

Im übrigen Untersuchungsraum ist eine Förderung nur in begründeten Ausnahmefällen möglich und auch nur dann, wenn die Ziele der betreffenden Maßnahme den Zielen der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechen bzw. mit dem Sanierungsgebiet verknüpft werden können.

Auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen und des ISEK mit Einleitungsbeschluss vom 25.05.2023 ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB bzw. § 171b Abs. 2 BauGB das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde Reichenbach räumlich abzugrenzen bzw. zu beschließen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt als Satzung der Gemeinde.

Grundsätzlich ist es möglich, nach § 142 Abs. 4 BauGB ein Sanierungsgebiet im „vereinfachten“ oder „umfassenden“ Verfahren festzulegen.

Das umfassende Verfahren berücksichtigt für die Durchführung der Sanierung die bodenrechtlichen Bestimmungen des BauGB §§ 152 - 156 (Ausgleichsbeträge, Preisregulierungen), während das vereinfachte Verfahren dies ausschließt und so die Durchführung wesentlich unkomplizierter gestaltet.

Anhand der Erkenntnisse aus der Vorbereitenden Untersuchung und auf Grundlage bisheriger Erfahrungen der Gemeinde Reichenbach bei der Durchführung von Sanierungsverfahren kann auf die Anwendung der in §§ 152 - 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften verzichtet werden.

Im Sanierungsgebiet wird der § 144 des Baugesetzbuches (BauGB) nicht angewendet, da die spezifischen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Paragraphen in diesem Fall nicht erfüllt sind. Der § 144 BauGB regelt die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die Eigentümer von Grundstücken, die durch die Sanierung von städtebaulichen Maßnahmen profitieren. Allerdings ist diese Vorschrift in der Praxis nur dann relevant, wenn eine erheblich steigende Bodenwertentwicklung als Ergebnis der Sanierung erwartet wird und diese Wertsteigerung als Grundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen dienen könnte.

Im vorliegenden Sanierungsgebiet haben die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die konkreten Zielsetzungen der Sanierung jedoch dafür gesorgt, dass eine solche Wertsteigerung nicht im erwarteten Umfang eintreten wird. Die Sanierungsmaßnahmen konzentrieren sich vorrangig auf die Verbesserung der Infrastruktur, den Abbau von Leerständen und die Förderung sozialer Integration, ohne dass eine signifikante Marktwertsteigerung für die betroffenen Grundstücke zu erwarten ist.

Des Weiteren wurde in der Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten festgestellt, dass eine Anwendung des § 144 zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Eigentümer führen könnte, da die geplanten Maßnahmen keine sofortigen oder erheblichen monetären Gewinne für die Grundstückseigentümer generieren. Die Auswirkungen der Sanierung auf die Entwicklung des Bodenmarktes sind in diesem Fall moderat, und die Sanierung verfolgt vor allem soziale, ökologische und funktionale Ziele.

Aus diesen Gründen wird auf die Anwendung des § 144 BauGB im Sanierungsgebiet verzichtet, um die Sanierungskosten nicht unzumutbar zu verteilen und den lokalen Eigentümern nicht zusätzliches finanzielles Risiko zu setzen.

Für das „Sanierungsgebiet Ortskern Reichenbach“ war aufgrund der redaktionellen Änderungen keine öffentliche Auslegung erforderlich.

Reichenbach, 01.08.2025
Gemeinde Reichenbach



Hochmuth
1. Bürgermeister

