

/// Drehbuch

STADTENTWICKLUNG REICHENBACH
IN DER OBERPFALZ



HEIMAT UND MEHR!

REICHENBACH
REICHHALTIG

IN DIE ZUKUNFT BRINGEN



INHALT



# 01	EINLEITUNG	4
# 02	ANALYSE	6
# 03	SWOT-ANALYSE.....	52
# 04	DIALOG	66
# 05	ZUKUNFTSBILD.....	86
# 06	MASSNAHMEN	98
# 07	STECKBRIEFE.....	112
# 08	SANIERUNGSGEBIET	124

01

EINLEITUNG



ANLASS UND ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Reichenbach hat am 25.05.2023 beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten. Dieses ist ein Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Ziel soll sein, den jetzigen und zukünftigen Herausforderungen nachhaltig zu begegnen. Das Ergebnis des ISEKs sind aufeinander abgestimmte und konkrete Maßnahmen.

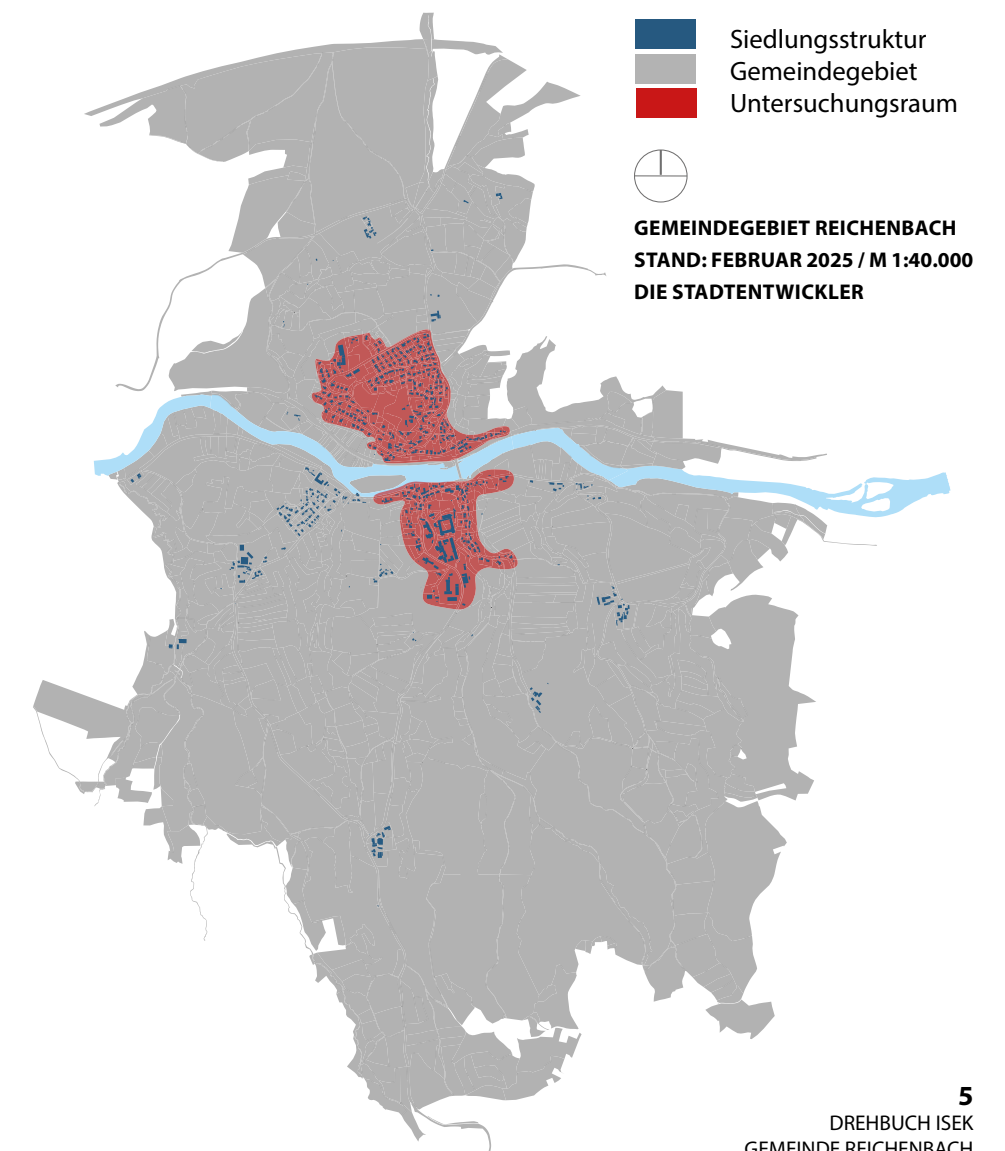
Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist Voraussetzung, dass Reichenbach auch in Zukunft Städtebaufördermittel erhält. Ziele, die durch Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erreicht werden sollen, sind unter anderem in §136 des Baugesetzbuches definiert. Demnach sollen sie dazu beitragen, dass:

- die bauliche Struktur nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

METHODIK UND PROZESSE

Der Planungsprozess gliedert sich in mehrere Stufen. Am Anfang der Konzepterarbeitung steht eine Grundlagenanalyse. Es werden Daten, Fakten und bereits vorhandene Studien und Konzepte in Bezug auf potenzielle Handlungsfelder ausgewertet. Bereits hier werden erste Stärken und Schwächen, aber auch Potenziale und Herausforderungen sichtbar. Es werden im Anschluss die Bürger und wichtige Akteure am Projekt beteiligt.

Es folgt eine SWOT-Analyse, die Stärken, Schwächen, Potenziale und Herausforderungen aus den vorangegangenen Schritten zusammenfasst und gegenüberstellt. Hieraus wird ein Zukunftsbild mit Zielen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde abgeleitet. Im letzten Schritt werden Maßnahmen benannt, mit denen die Erreichung der Ziele gelingen kann.



02

ANALYSE



Die Bestandsanalyse ist der erste Schritt im Rahmen der ISEK-Erstellung und bildet die Grundlage für die weiteren Prozessschritte. In die Bestandsaufnahme fließen die Auswertung von vorhandenen Daten und Planungen sowie die Ergebnisse aus Ortsbegehungen und Kartierungen. Hieraus leiten sich Stärken, Potenziale, aber auch Herausforderung und Risiken ab, die im nächsten Schritt zusammen mit den Ergebnissen aus den Beteiligungsverfahren in einer SWOT-Analyse zusammengefasst werden.

LAGE IM RAUM

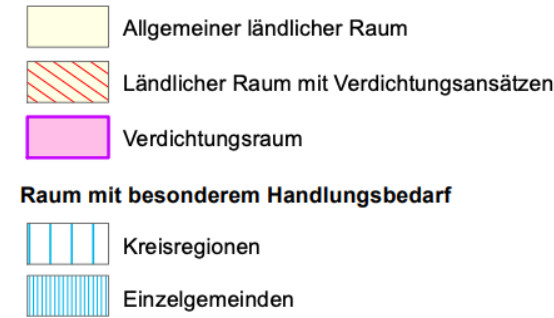
Die Gemeinde Reichenbach mit ihren rd. 1.297 Einwohnern (Bayerisches Landesamt für Statistik 2024, Stand: 30.06.2024) befindet sich im mittleren Osten Bayerns im Regierungsbezirk Oberpfalz und am westlichen Rand des Landkreises Cham. Sie ist eine der kleineren Gemeinden im Landkreis. Regionalplanerisch ist Reichenbach als ländlicher Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Mit Regensburg (ca. 158.883 Einwohner) befindet sich ein Regionalzentrum in nur 35 km Entfernung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Cham (ca. 17.618 Einwohner) und liegt 30 km östlich von Reichenbach. Zudem befinden sich westlich und östlich die Mittelzentren Nittenau und Roding. Dem Regionalplan Region Regensburg (11) zufolge besitzt Reichenbach selbst keine zentralörtliche Funktion.

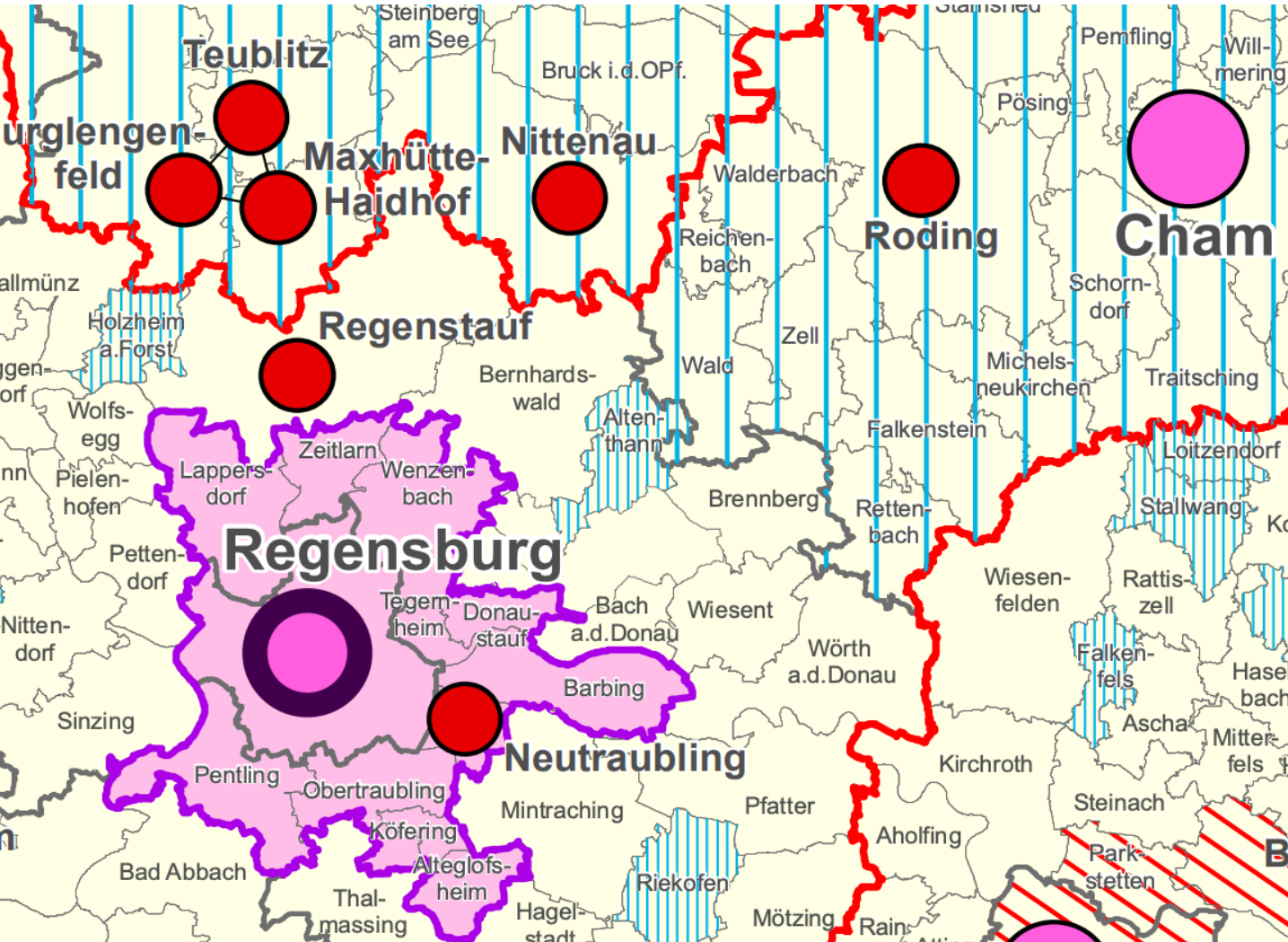
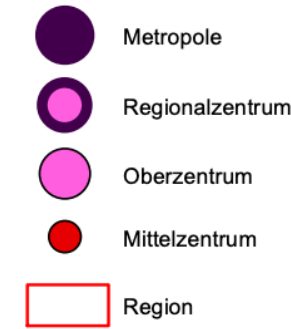
Es gibt einschließlich des Hauptortes Reichenbach 7 Ortsteile, größtenteils Weiler oder Einöden. Zudem existieren auf dem Gemeindegebiet zwei Gemarkungen: Reichenbach und Tiefenbach. Unmittelbar angrenzend liegen im Osten die Gemeinde Walderbach, im Süden die Gemeinde Wald sowie im Norden und Westen die Stadt Nittenau.

Über die entlang des Regens verlaufende St 2149 ist Reichenbach an die Nachbarkommunen Nittenau und Walderbach angebunden. Diese stellt außerdem einen Zubringer zur Bundesstraße 16 dar, die in die nächstgelegenen Ober- / Regionalzentren Cham bzw. Regensburg führt.

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



STRUKTURKARTE DES LANDESENTWICKLUNGSPLANES BAYERN (QUELLE: BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE, ENTWURF: 15.11.2022)

DEMOGRAPHIE

BISHERIGE BEVÖLKERUNGS-ENTWICKLUNG

Seit Anfang der 70er Jahre wuchs die Gemeinde Reichenbach weitgehend kontinuierlich und erreichte 2022 einen Höchststand von 1.335 Einwohnern. Zwischen 2011 und 2023 konnte die Gemeinde mit + 11,4 % ein besonders starkes Wachstum verzeichnen.

Obwohl die natürliche Bevölkerungsbewegung seit 1960 ein durchgängig negatives Saldo aus Geburten- und Sterberate zeigt, sind Wanderungen der entscheidende Faktor für die dennoch positive Bevölkerungsentwicklung. Der Wanderungssaldo ist seit 1960 fast durchgehend positiv, d.h. die Zahl der Zugezogenen übersteigt die Zahl der Fortgezogenen. Im Jahr 2022 sind 112 Personen je 1000 Einwohner nach Reichenbach gezogen, während im gleichen Jahr 61 Personen je 1000 Einwohner abwanderten. Dies führte wie auch in den Vorjahren, abgesehen von 2021, zu einer Bevölkerungszunahme.

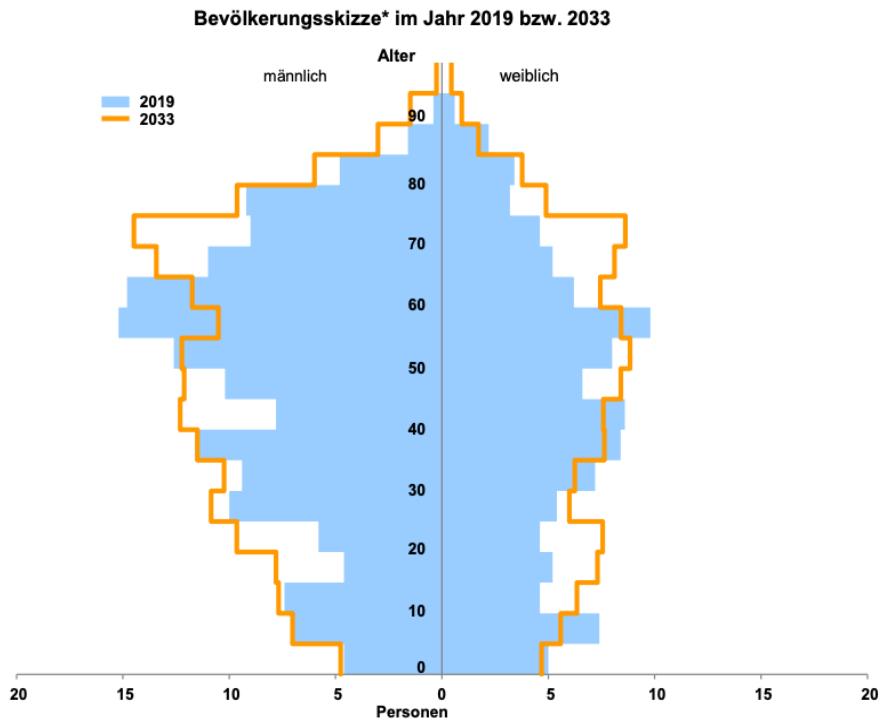
Die Entwicklung der Altersstruktur in Reichenbach gibt den allgemeinen Trend des demographischen Wandels wieder. Die über 65-jährigen machen in Reichenbach mit 266 Personen knapp 20 % der Gesamtbevölkerung aus, was fast dem bayerischen Durchschnitt von 21 % entspricht. Nahezu jeder sechste Einwohner ist unter 15, fast jeder vierte unter 25 Jahre alt. Der Anteil junger Menschen in Reichenbach liegt damit etwas unter dem bayerischen Durchschnitt (Reichenbach: 22,7 %, Bayern: 24,4 %).

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

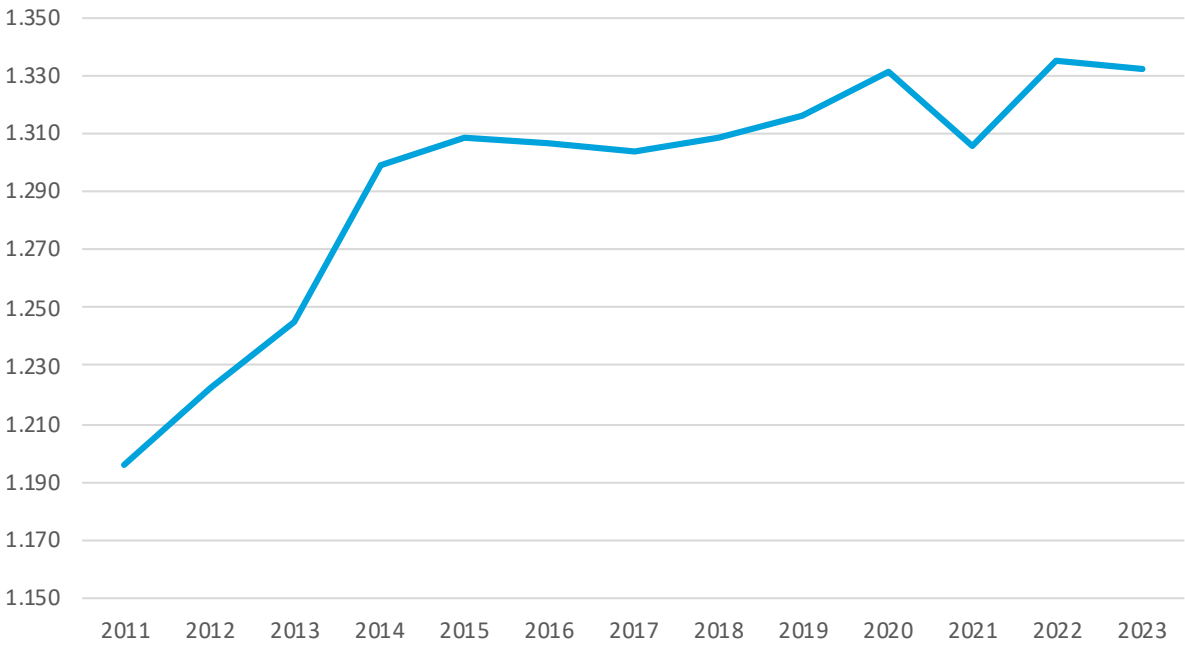
Bis 2033 wird sich auch in Reichenbach ein Wandel hin zu einer Gesellschaft mit verstärkt älteren Personen vollziehen. Konkret wird prognostiziert, dass der Anteil an über 65-jährigen bis zum Jahr 2033 um mehr als 30 % steigen wird.

Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für Reichenbach eine Bevölkerungszunahme von knapp 12 %. Bis 2033 werden 1.490 Einwohner erwartet.

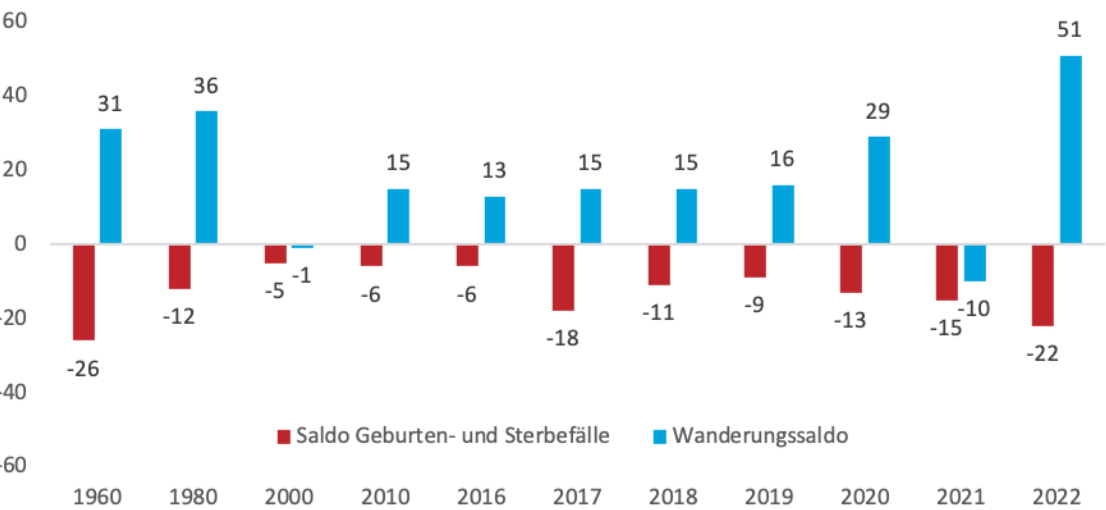
Im Hinblick auf zukünftige Planungen gilt es, die zunehmend alternde Bevölkerung, zum Beispiel beim Thema Barrierefreiheit, zu berücksichtigen.



BEVÖLKERUNGSPYRAMIDE FÜR DAS JAHR 2033 IM VERGLEICH ZU 2017 (QUELLE: BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK)



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, 2011 – 2023 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)



BEVÖLKERUNGSVERÄNDERUNG, 1960 – 2022 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)

WIRTSCHAFT

BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSPLÄTZE

2022 waren in Reichenbach 1028 Personen sozialversicherungspflichtig angestellt, im 10-Jahres-Vergleich bedeutet dies einen Anstieg um knapp 15 %. Im Vergleich zur Wohnbevölkerung ist die Zahl beträchtlich. Im produzierenden Gewerbe betrug der Anstieg sogar mehr als 100 %. Im Landkreis Cham war in den letzten zehn Jahren ein noch größerer Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, nämlich um knapp 20 % zu verzeichnen. Die Zahl der Arbeitslosen ist in den letzten Jahren weitgehend konstant geblieben und lag 2022 bei 13 Personen. Besonders betroffen von Arbeitslosigkeit ist die Altersgruppe der 55- bis unter 65-Jährigen.

Wie angesichts der hohen Zahl an Angestellten am Arbeitsort Reichenbach zu erwarten, ist die Gemeinde von Einpendlern geprägt. Im Jahr 2022 lag die Zahl der Einpendler bei 870, die der Auspendler bei 411. Dementsprechend ergibt sich eine positiver Pendlersaldo von 459 und eine Tagesbevölkerung von 1.811 Personen. Im Landkreis Cham ist der Pendlersaldo mit 573 sogar noch etwas höher. Der Großteil der Einpendelnden nach Reichenbach kommt aus den umliegenden Gemeinden Roding, Nittenau und Walderbach. Die meisten Auspendler hingegen fahren bis nach Regensburg.

Der wichtigste Arbeitgeber ist die Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH, die überregionale Bedeutung hat und für einen Großteil der einpendelnden Arbeitnehmer verantwortlich ist.

KAUFKRAFT

Der Landkreis Cham mit einer Bevölkerung von rund 130.959 Einwohnern hatte 2023 einen Kaufkraftindex von 105, d.h. das Kaufkraftniveau dieser Region lag über dem nationalen Durchschnitt mit einem Normwert von 100. Auch die benachbarten Landkreise liegen auf ähnlichem Kaufkraftniveau:

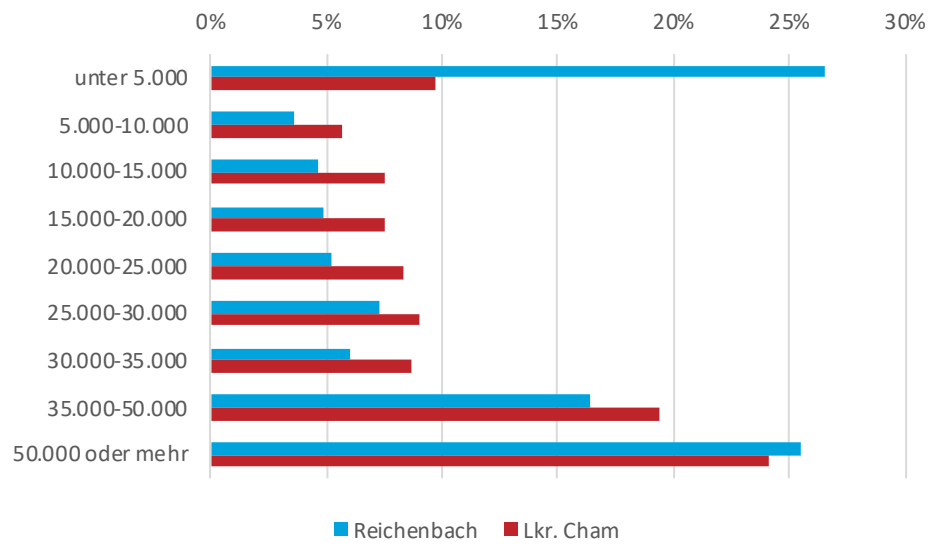
- Regensburg 104,5
- Straubing-Bogen 107
- Schwandorf 102,6
- Regensburg 105,7

Die durchschnittlichen Einkünfte je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen entwickelten sich im Zeitraum 2014 bis 2019 positiv von 28.299 auf 39.636 Euro. Im Landkreis lag das Niveau zwar etwas höher, der Anstieg war jedoch geringer als in der Gemeinde. So stiegen die durchschnittlichen Einkünfte von 33.742 auf 40.975 Euro. Die Anteile in den Einkommensgrößensteuerklassen in der

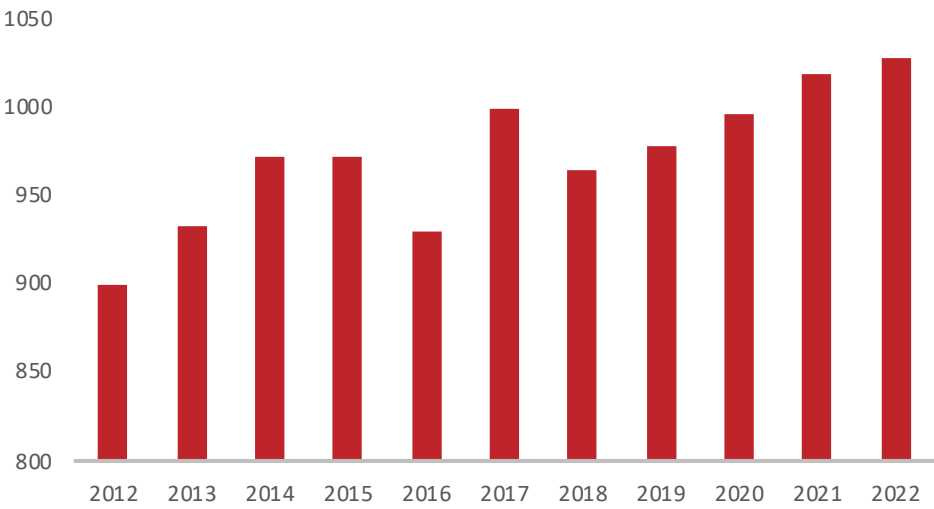
Gemeinde unterscheiden sich recht stark von denen des Landkreises. Auffällig ist, dass ein großer Teil der Arbeitnehmer entweder unter 5.000 € (26,5 %) oder mehr als 50.000 € (25,5 %) verdient. Die mittleren Einkommensgrößenklassen sind verhältnismäßig gering vertreten. Im Landkreis verdient ein deutlich kleinerer Teil der Bevölkerung (9,7 %) weniger als 5.000 €.

GEWERBE

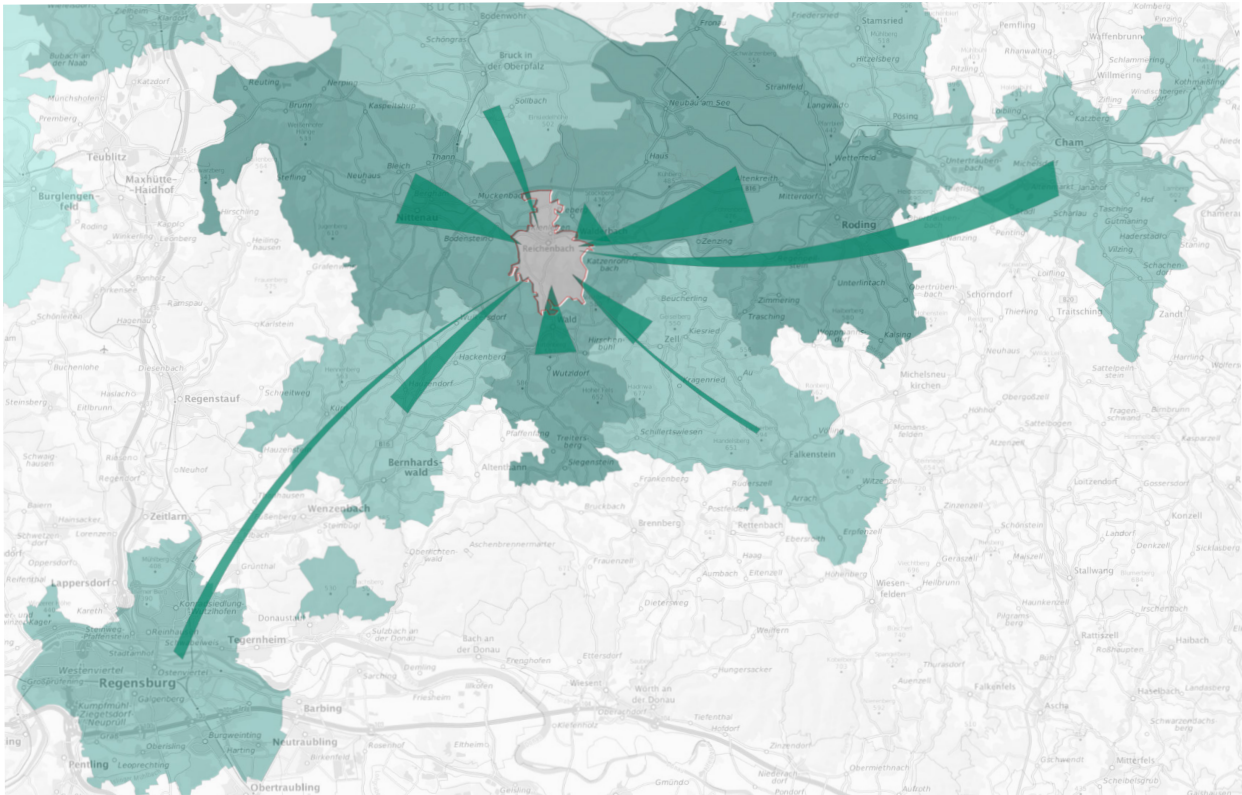
Die Gemeinde Reichenbach hat keine zentralörtliche Funktion und damit keine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen. Reichenbach hat daher abgesehen von einer Metzgerei und einer Gärtnerei auch keine weiteren Einzelhandelsbetriebe zu bieten. Der nächste größere Lebensmittelanbieter befindet sich im Nachbarort Walderbach.



EINKOMMENSTEUERGRÖSSENKLASSEN REICHENBACH UND LKR. CHAM, 2019 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)



BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT, 2012 – 2022 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATENGRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)



EINPENDELNDE NACH REICHENBACH, 2022 (QUELLE: PENDLERATLAS BAYERN)

WOHNEN

Insgesamt standen 2022 in der Gemeinde Reichenbach 314 Wohngebäude zur Verfügung, in denen sich ca. 446 Wohnungen befanden. 54.495 qm Wohnfläche lagen in Wohn- und Nichtwohngebäuden vor. Im Durchschnitt verfügte jede Wohnung über 120,3 qm Wohnfläche. Den Einwohnern von Reichenbach stehen durchschnittlich etwa 40,8 qm Wohnraum pro Person zur Verfügung. Die Belegungsdichte, d.h. die Anzahl der Personen je Wohnung, lag 2022 bei 2,99. Damit liegt der Kennwert deutlich höher als in Gesamtbayern (2,07). Auch im Landkreis ist die Zahl mit 2,10 weitaus niedriger.

Der häufigste Wohngebäudetyp ist das Einfamilienhaus mit rd. 69 %. Vergleichsweise hoch ist der Anteil der Zweifamilienhäuser mit rd. 26 %. Mehrfamilienhäuser haben einen Anteil von rd. 5 %. Diese Anteile haben sich seit 2017 nicht verändert. Im Landkreis ist die Verteilung ähnlich, der Anteil der Zweifamilienhäuser ist jedoch etwas niedriger bei rd. 25 %. Bayernweit ist die Verteilung zwischen Zwei- und Mehrfamilienhäusern ausgeglichener.

Im Zeitraum zwischen 2015 und 2022 wurden 65 Baugenehmigungen erteilt und 46 Bauten fertiggestellt. Insgesamt wurden 42 Einfamilienhäuser und 6 Zweifamilienhäuser gebaut. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass in Reichenbach insbesondere Wohnungen von Familien nachgefragt werden.

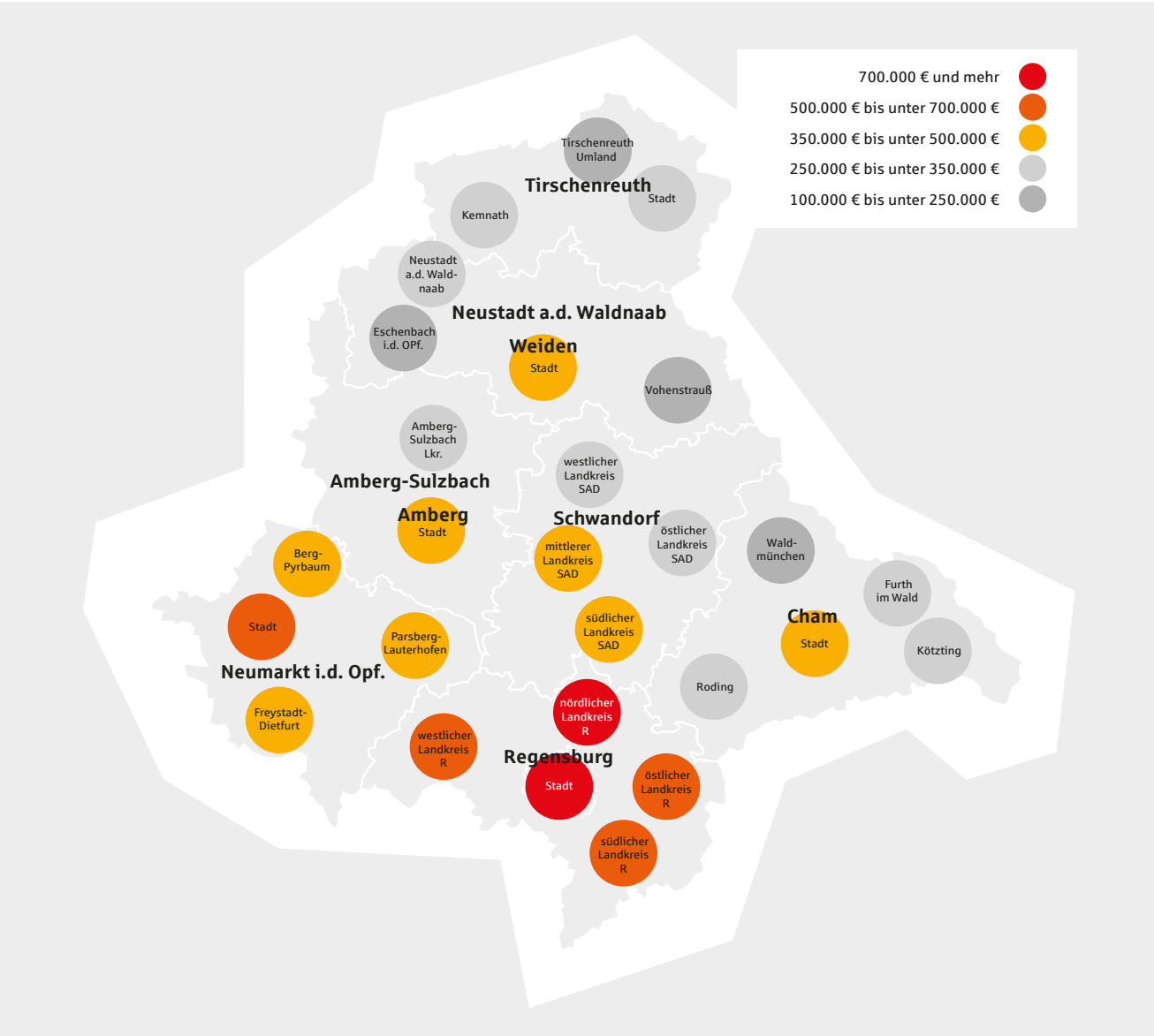
Der Immobilienmarkt des Landkreises gehört zu den günstigeren sowohl in Gesamtbayern als auch im Regierungsbezirk Oberpfalz, doch die Preise sind steigend. Die Karte über die Preise für freistehende gebrauchte Einfamilienhäuser im Jahr 2024 gibt einen ersten Überblick über die Preissituation in der Region.

Im Landkreis Cham kostet laut Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH folglich kein Einfamilienhaus durchschnittlich mehr als 350.000 €. Lediglich die Stadt Cham hat mit durchschnittlich 350.000 € - 500.000 € höhere Preise zu verzeichnen.

Die Baugrundstücke im Landkreis Cham kosten laut Marktspiegel für die Oberpfalz derzeit durchschnittlich 90 bis 120 Euro pro qm, eine Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus etwa 400.000 Euro, eine Eigentumswohnung zwischen 2.500 und 3.800 Euro pro qm.

WOHNFLÄCHENVERBRAUCH, 2022 (QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG AUF DATEN-GRUNDLAGE DES BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR STATISTIK)

	Reichenbach	Lkr. Cham	Bayern
Wohnfläche je Einwohner in qm	40,8	56,15	48,8
Wohnfläche je Wohnung in qm	120,3	113,3	97,8
Raumzahl je Wohnung	5,2	5,3	4,5
Personen je Wohnung (Belegungsdichte)	2,99	2,10	2,07



PREISE FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER, GEBRAUCHT, HÄUFIGSTER WERT, 2024 (QUELLE: SPARKASSEN-IMMO)

FREIZEIT UND TOURISMUS

Tourismus spielt als Wirtschaftsfaktor in Reichenbach eine eher unbedeutende Rolle. Zahlen zu Gästekünften und Übernachtungen werden vom Bayerischen Landesamt für Statistik nicht erfasst. Die nächsten Hotels oder Ferienwohnungen befinden sich in den Nachbargemeinden. Touristische Anziehung ist hauptsächlich durch das 35 km entfernte Regensburg geboten, das mit Sehenswürdigkeiten wie dem St. Peters-Dom, der Walhalla oder etwa der Donaupromenade jährlich tausende Touristen lockt. Zusammen mit der Nachbargemeinde Walderbach führt Reichenbach einen Tourismusverein, der jedoch in seiner Außenwirkung und überregionalen Wahrnehmung ausbaufähig ist.

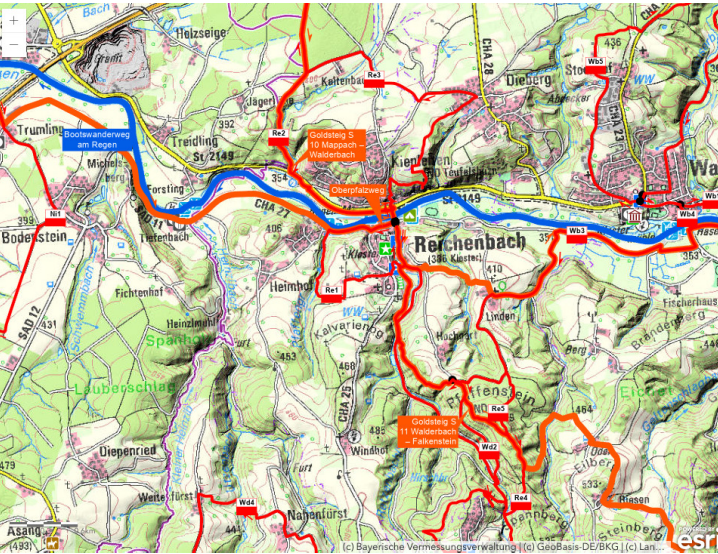
Reichenbach liegt an mehreren überörtlichen Rad-, und Wanderwegen, so zum Beispiel dem Oberpfalzweg oder dem Regental Radweg. Eine Besonderheit in der Gemeinde ist das Bootswandern am Regen, einem der schönsten Flüsse Bayerns. Auch für wenig Geübte bietet der Bootswanderweg keine nennenswerten Schwierigkeiten.

In Reichenbach selbst befindet sich das ehemalige Benediktinerkloster Reichenbach, das schon von weitem eine prächtige Kulisse bietet. Sehenswert ist die romanische Basilika mit den beiden Türmen und einer reichhaltigen Innenausstattung. Außerdem gibt es einen Jugendzeltplatz für bis zu 60 Personen inklusive Sanitäranlagen, Lagerfeuerplatz und Parkplätzen. Auch ein Spielplatz und ein Bootseinstieg sind vorhanden. Auf der Gemeinde-Internetseite gibt es einen Veranstaltungskalender, der über wichtige Termine und touristische Angebote informiert.

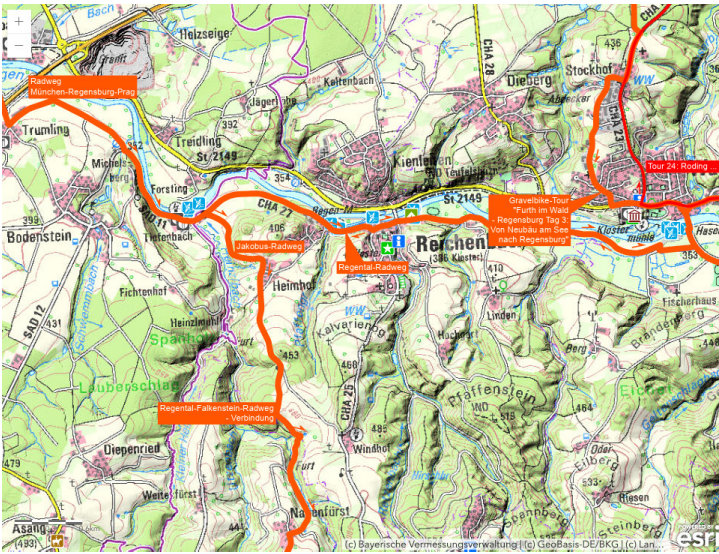
Das gastronomische Angebot in

Reichenbach beschränkt sich auf die Klosterschenke der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH Reichenbach.

Touristische Anziehung erhält die Gemeinde und Region zudem über die Vermarktung durch den Naturpark Oberer Bayerischer Wald. Innerhalb dessen befindet sich Reichenbach im Land der Regenbogen rund um die Städte Cham und Roding, das sich mit unberührter Natur und breitgefächelter Kultur an den Ufern des Regens rühmt.



WANDERWEGE IN DER UMGEBUNG REICHENBACHS (QUELLE: GEMEINDE REICHENBACH)



RADWEGE IN DER UMGEBUNG REICHENBACHS (QUELLE: GEMEINDE REICHENBACH)



JUGENDZELTPLATZ REICHENBACH (QUELLE: GEMEINDE REICHENBACH)

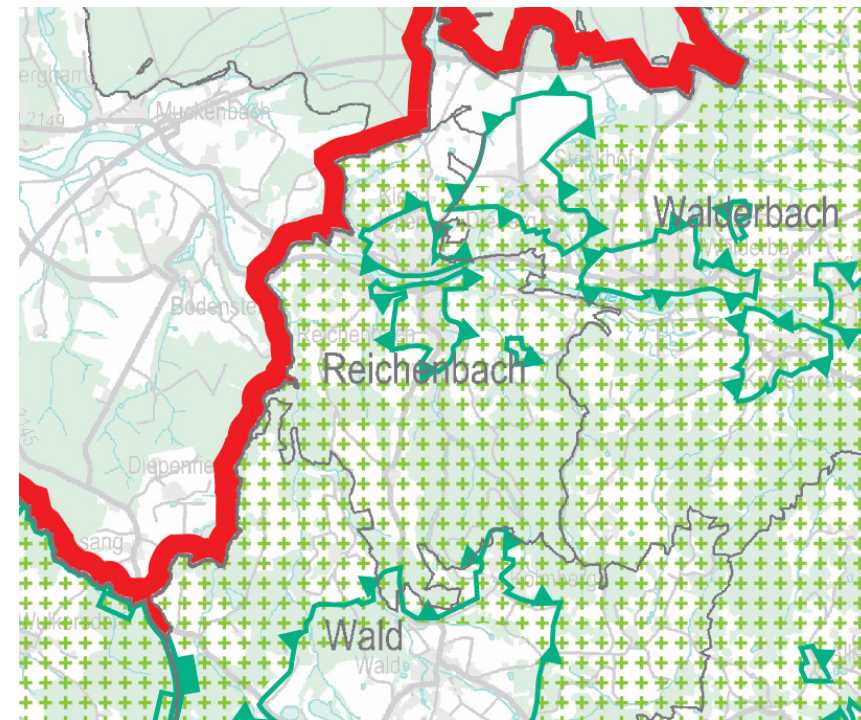
LANDSCHAFTS- RAUM & ÖKOLOGIE

Reichenbach liegt im Falkensteiner Vorwald des Bayerischen Waldes. Damit liegt das gesamte Gemeindegebiet auch innerhalb des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“. Der Falkensteiner Vorwald bildet die südwestlichste Ecke des Naturparks. Charakteristisch für die kleingliedrige Berg- und Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes sind zahlreiche Granitklippen in verschiedensten Formen. Ein weiteres Naturschutzgebiet, die Hölle, steht für einen anderen typischen Landschaftsbestandteil: die Felsmeere. Die zahlreichen, oft unvermittelt ansteigenden Kuppen, die diese Landschaft besonders prägen, sind überwiegend bewaldet, zum Teil mit kleinpärzellierten Bauernwäldern aus Fichten und Kiefern mit unterschiedlichem Laubholzanteil oder mit artenarmen Fichten- und Tannenforsten. In den feuchten Niederungen und Mulden, die häufig noch vermoort sind, ist Grünlandnutzung vorherrschend. Stellenweise finden sich aufgestaute Fischweiher. Auf günstigeren Standorten findet auch Ackernutzung statt, jedoch ist der Waldanteil noch relativ hoch. Größere naturnahe Bäche, in denen in der Vergangenheit die Flusssperlmuschel vorkam, durchfließen die Landschaft. Das Klima des Naturraums steht zwischen dem kontinental geprägten sommerwarmen Klima der Donauniederung und dem relativ feuchten und winterkalten Hochlagenklima des Bayerischen Waldes.

Innerhalb der Gemeinde macht der Vegetationsanteil rund 88 % der Fläche aus, davon sind etwa 47 % Waldflächen und 37 % der Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Der restliche Teil sind Gewässerflächen.

GESCHÜTZTE FLÄCHEN

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich mehrere kleinflächige Biotope. Außerdem ist das gesamte Gemeindegebiet als Naturparkregion und die nicht bewohnten Flächen als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Der Fluss Regen ist darüber hinaus ein Fauna-Flora-Habitatgebiet („Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ID: DE6741371). Neben wertvollen Auenbereichen bietet das Fließgewässer hier einen Schwerpunkt-Lebensraum des Fischeschotter in der Oberpfalz sowie eine wesentliche Verbundlinie und einen Reproduktionsraum für viele Fischarten. Der Fluss Regen ist innerhalb des Gemeindegebietes zumeist stark verändert.



GESCHÜTZTE NATURRÄUME (QUELLE: REGIONALPLAN)

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

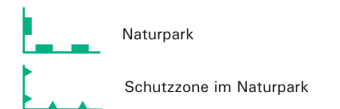


c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele



II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Schutzgebiete



REGENUFER

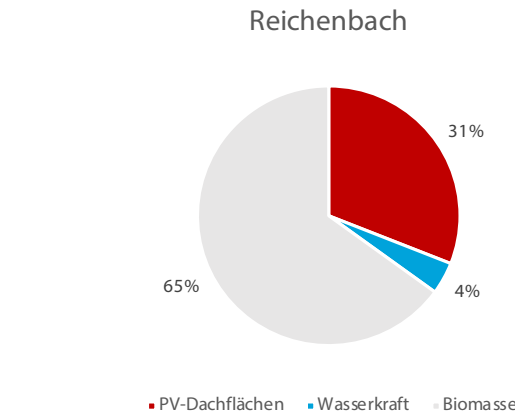
KLIMASCHUTZ

Für den Landkreis Cham wurde von 2021-2023 ein Klimaschutzkonzept erstellt und die Stelle eines Klimaschutzmanagers geschaffen, um Aktivitäten der Regionalentwicklung im Bereich der Nachhaltigkeit aus den Gesichtspunkten der Klimamaveränderung anzugehen. Es erfolgte jedoch keine detaillierte Betrachtung der 39 kreiszugehörigen Gemeinden. In Reichenbach selbst spielt Klimaschutz noch eine untergeordnete Rolle. Laut dem Energie-Atlas Bayern betrug der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch in der Gemeinde im Jahr 2022 50,9 %. Damit deckt die Gemeinde etwa die Hälfte ihres Strombedarfs durch erneuerbare Energien. Sie liegt damit leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 53,3 %. In den umliegenden Gemeinden ist der Anteil ähnlich. Der Großteil der regenerativ produzierten Energie entstammt mit 65 % aus Biomasse, gefolgt von Photovoltaik-Dachflächen (31 %) und Wasserkraft (4 %). Das Photovoltaik-Dachflächen-Potenzial ist derzeit nicht vollständig genutzt, durch einen kontinuierlichen Ausbau könnten weitere 8.076 MWh Strom produziert werden. Dem geht die Gemeinde durch ihre finanzielle Beteiligung bei den Regionalwerken des Landkreises nach, die sich vermehrt für den Ausbau von Wind- und Solarenergie einsetzen.

ZIELE DES KLIMA-PROGRAMMS BAYERN:

- Klimaneutralität Bayerns bis 2040
- Mehr Klima-Bauen und Klima-Architektur
- Mehr natürliche CO2-Speicher (Sanierung und Wiedervernässung von Moorflächen, Vergrößerung der Waldflächen, Programm für Humuserhalt und -aufbau in der Landwirtschaft)
- Mehr smarte und nachhaltige Mobilität
- 65 % weniger Treibhaus-Emissionen bis 2030

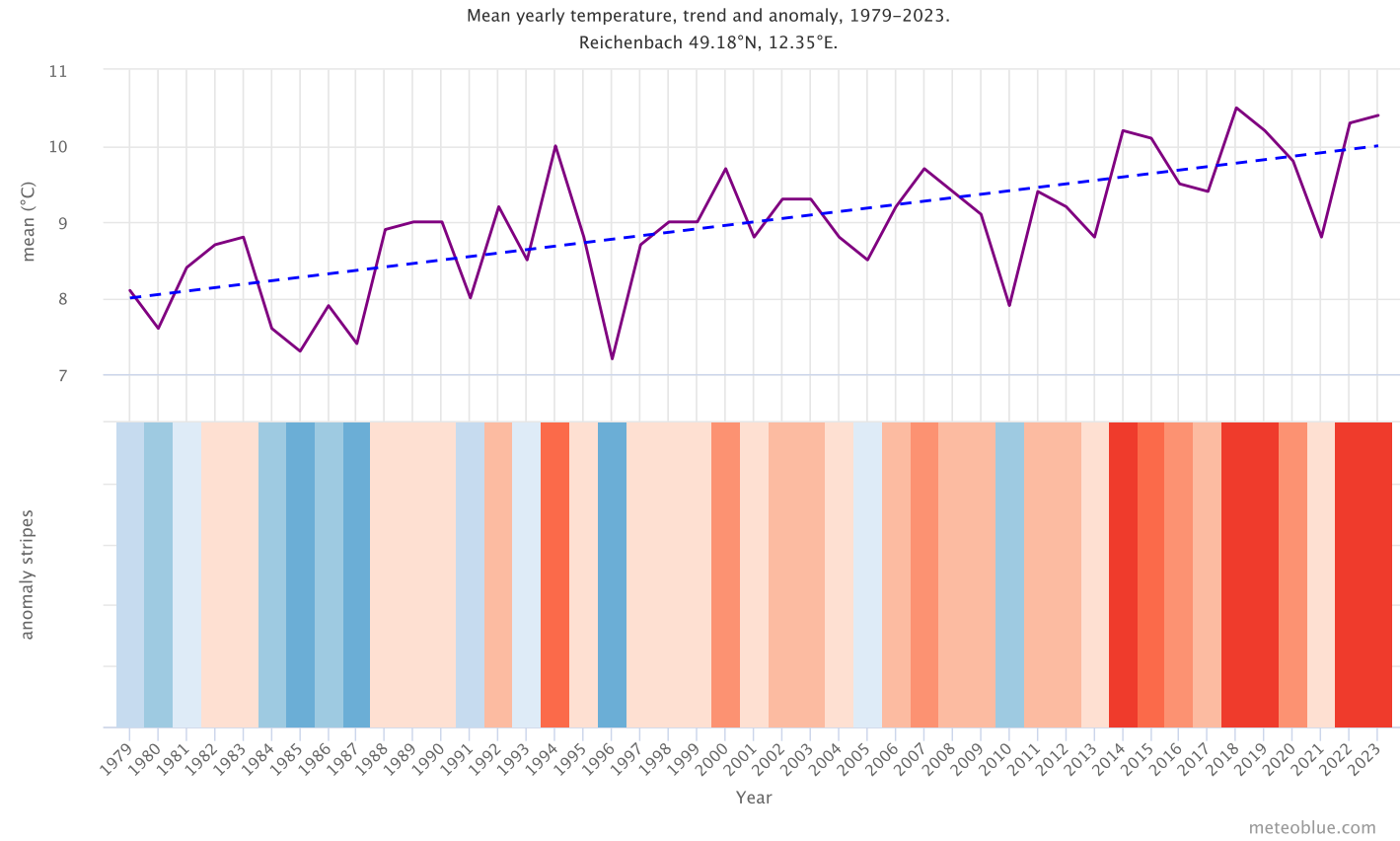
NEBENSTEHENDE GRAFIK ZEIGT EINE SCHÄTZUNG DER MITTLEREN JAHRESTEMPERATUR FÜR DAS GEBIET VON REICHENBACH. DIE GESTRICHELTE BLAUE LINIE IST DER LINEARE TREND DES KLIMAWANDELS. DA DIE TRENDLINIE VON LINKS NACH RECHTS ANSTEIGT, IST DER TEMPERATURTREND POSITIV UND ES WIRD IN REICHENBACH AUFGRUND DES KLIMAWANDELS WÄRMER. IM UNTEREN TEIL DES DIAGRAMMS SIND DIE SO GENANNTE ERWÄRMUNGSTREIFEN DARGESTELLT. JEDER FARBIGE STREIFEN STELLT DIE DURCHSCHNITTSTEMPERATUR FÜR EIN JAHR DAR - BLAU FÜR KÄLTERE UND ROT FÜR WÄRMERE JAHRE. WIE ERSICHTLICH IST SEIT 2014 EINE DEUTLICHE STEIGERUNG DER TEMPERATUREN ERKENNBAR, WOBEI DIE LETZTEN BEIDEN JAHRE, 2022 UND 2023, ZU DEN WÄRMSTEN SEIT BEGINN DER AUFZEICHNUNGEN GEHÖRTEN.



STROMPRODUKTION ÜBER ERNEUERBARE ENERGIEN (QUELLE: ENERGIEATLAS)

ANTEIL ERNEUERBARER ENERGIEN AN DER STROM-PRODUKTION IN PROZENT, 2021	
Reichenbach	50,9
Walderbach	55,5
Nittenau	36,0
Wald	46,7
Bayern	53,3

(QUELLE: ENERGIEATLAS)



QUELLE: meteoblue

KLIMA-ANPASSUNG

Der Klimawandel hat bereits jetzt spürbare Auswirkungen. Zu den größten Herausforderungen zählen steigende Temperaturen, häufige Hitzewellen und veränderte Niederschlagsmuster. Diese Veränderungen haben weitreichende Konsequenzen für die Lebensqualität und das Wohlbefinden von Menschen, die örtliche Infrastruktur sowie die Umwelt.

Um diesen Herausforderungen effektiv zu begegnen, sind gezielte Klimaanpassungsmaßnahmen erforderlich. Im Folgenden werden verschiedene Maßnahmen vorgestellt, die darauf abzielen, die Gemeinde Reichenbach widerstandsfähiger gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu machen.

MASSNAHMEN ZUR KLIMAAANPASSUNG

1. Grüninfrastruktur und Stadtplanung

Eine zentrale Maßnahme besteht in der Förderung von Grünflächen und Parks. Grünflächen tragen zur Kühlung der Umgebung bei, bieten Schatten und verbessern die Luftqualität. Darüber hinaus sollten Gebäude und Dächer verstärkt begrünt werden, um die Temperaturen zu senken und die energetische Effizienz zu steigern. Es sind zukünftig schattenspendende Strukturen an öffentlichen Plätzen und Straßen zu planen, um angenehme Aufenthaltsorte auch während heißer Tage zu gewährleisten.

2. Wasserressourcenmanagement

Ein weiterer wichtiger Aspekt der Klimaanpassung betrifft das Management der Wasserressourcen. Hierbei werden Regenwassermanagementsysteme implementiert, um Starkregenereignissen besser begegnen zu können. Zudem soll die Wassereffizienz in der Gemeinde verbessert und Maßnahmen zur Rückgewinnung von Wasser umgesetzt werden. Schutzmaßnahmen vor Überflutungen werden ebenfalls in die Planungen einbezogen, um die Auswirkungen von starken Niederschlägen zu minimieren.

3. Hitzeinselreduktion

Die Reduzierung von Hitzeinseln spielt eine entscheidende Rolle bei der Klimaanpassung. Dazu ist es erforderlich, versiegelte Flächen zu verringern und mehr Grün- und Freiflächen zu schaffen. Die Verbesserung der Luftzirkulation durch stadtplanerische Maßnahmen trägt ebenfalls zur Reduktion der Hitzebelastung bei. Zusätzlich werden kühle Rückzugsbereiche wie öffentliche Plätze mit schattigen Sitzgelegenheiten geschaffen, um den Bewohnern angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten zu bieten.

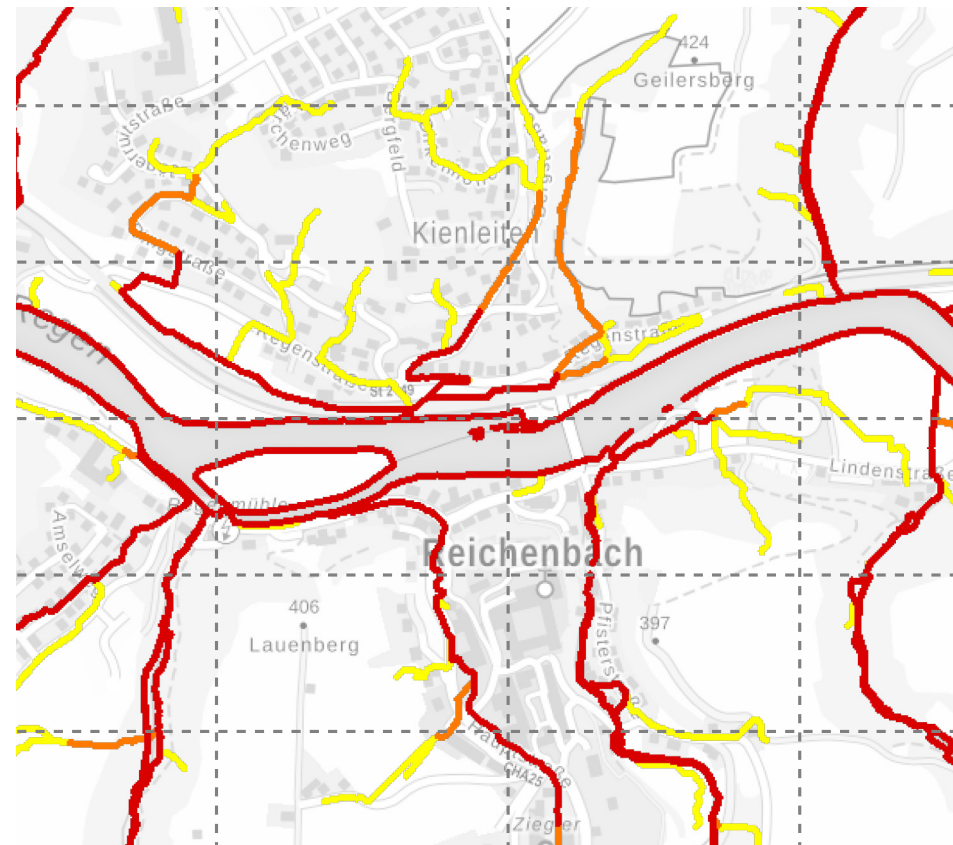
4. Bewusstseinsbildung und Bürgerbeteiligung

Die Sensibilisierung der Bevölkerung für die Auswirkungen des Klimawandels und die Förderung eines umweltbewussten Verhaltens sind von großer Bedeutung. Informationskampagnen und Schulungen sollen das Bewusstsein für Klimaanpassungsmaßnahmen stärken. Insbesondere in Schulen und Gemeinden soll Umweltbildung gefördert werden. Die Einbeziehung der Bürger in Entscheidungsprozesse ermöglicht zudem eine breitere Akzeptanz und eine bessere Anpassung der Maßnahmen an lokale Bedürfnisse.

5. Fazit

Die vorliegende Darstellung der Klimaanpassungsmaßnahmen bietet lediglich eine grobe Übersicht und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist wichtig zu beachten, dass es eine Vielzahl weiterer detaillierter Klimaanpassungsmaßnahmen gibt, die über den Umfang dieser Darstellung hinausgehen. Weitere Informationen und ausführliche Klimaanpassungsmaßnahmen finden sich beispielsweise auf der Webseite des Umweltbundesamtes.

Die regelmäßige Überwachung der Fortschritte und Ergebnisse der Klimaanpassungsmaßnahmen ist essentiell. Eine kontinuierliche Evaluation ermöglicht die Anpassung der Maßnahmen an neue Erkenntnisse und veränderte Rahmenbedingungen. Dadurch kann flexibel auf sich ändernde Klimabedingungen reagiert und eine langfristig erfolgreiche Klimaanpassung sichergestellt werden. Die Implementierung von Klimaanpassungsmaßnahmen ist ein wichtiger Schritt, um die Gemeinde Reichenbach widerstandsfähig gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu machen. Eine ganzheitliche Herangehensweise, die Zusammenarbeit verschiedener Akteure und die kontinuierliche Überwachung und Anpassung der Maßnahmen sind dabei entscheidend. Trotz der Herausforderungen, die mit der Umsetzung einhergehen, ist es von großer Bedeutung, kontinuierlich an der Verwirklichung dieser Maßnahmen zu arbeiten und die Gemeinde auf eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung vorzubereiten.



FLIESSWEGE BEI STARKREGEN, GEMEINDE REICHENBACH (QUELLE: UMWELTATLAS BAYERN)

SOZIALE UND KOMMUNALE INFRASTRUKTUR

KINDERBETREUUNG

Das Kinderhaus St. Paulus ist die einzige Kinderbetreuungsstätte in der Gemeinde Reichenbach. Es umfasst eine Kinderkrippe, einen Kindergarten und eine Schulkinder-Betreuung. Die Kinderkrippe hat 24 Langzeitbetreuungsplätze für Kinder vom Säuglingsalter bis zum Eintritt in den Kindergarten. Die Gruppenstärke beträgt 12 Kinder. Der Kindergarten umfasst 96 Langzeitbetreuungsplätze für Kinder ab 3 Jahre bis zum Eintritt in die Schule. Die Gruppenstärke beträgt in etwa 27 Kinder. Am Nachmittag werden im Kinderhaus bis zu 27 Schulkinder von der 1. bis zur 5. Klasse betreut. Auch in den Schulferienzeiten können Schulkinder ins Kinderhaus kommen. Das Kinderhaus steht unter Trägerschaft der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH. Als Grundlage der pädagogischen Arbeit dient der Bayerische Bildungs- und Erziehungsplan für Kinder.

SCHULEN UND HOCHSCHULEN

Im Kloster Reichenbach befindet sich eine der ältesten Fachschulen für Heilerziehungspflege in ganz Bayern. Die nächstgelegene Grund- und Mittelschule ist in Walderbach zu finden, während die nächsten Realschulen und Gymnasien in Roding, Cham und Nittenau liegen. Cham bietet zudem eine staatliche Fachoberschule und Berufsschule sowie eine Außenstelle der Technischen Hochschule Deggendorf, den Technologie Campus Cham. Die nächstgelegene staatliche Universität befindet sich in Regensburg.

BARMHERZIGE BRÜDER BEHINDERTENHILFE gGmbH

Eine Besonderheit in Reichenbach ist das Kloster rund um die Klosterkirche Maria Himmelfahrt, die von der Pfarreiengemeinschaft Walderbach betreut wird. Das Kloster beheimatet heute die Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH, die Menschen mit Behinderung bei einer selbstbestimmten Lebensführung und bei der Teilhabe am Leben in der Gesellschaft begleitet. Neben zahlreichen Wohnangeboten und ambulanten Diensten bietet die Behindertenhilfe auch Förder- und Werkstätten. Darüber hinaus ist sie Trägerin der Fachschule für Heilerziehungspflege, des Kinderhauses St. Paulus und der Klosterschenke. Im Kloster ist zudem eine Tagesstätte für Senioren mit geistiger, körperlicher, und/oder mehrfacher Behinderung untergebracht, die Letzteren einen würdevollen Übergang von der Arbeitswelt in den Ruhestand ermöglicht.

VEREINE UND SONSTIGE EINRICHTUNGEN

In Reichenbach gibt es sechs Vereine, die das Gemeinschaftsleben stark prägen: die freiwillige Feuerwehr, den Schützenverein Hubertus, den Katholischen Burschenverein, den Fischerstammtisch, den Sportverein DJK Reichenbach sowie einen Kirchenchor.

Im Kloster der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH gibt es ein Hallenbad, das für Anfängerschwimmkurse für die angehenden Schulkinder des Kinderhaus St. Paulus genutzt werden kann.

Das neue Gemeinschaftshaus in Reichenbach ist eine multifunktionale Begegnungsstätte für die Menschen in der Region, es kann von allen Gesellschaftsgruppen und Generationen vielfältig genutzt werden - von Kultur und Mehr-

generationentreffpunkten über inklusive Behindertenarbeit bis hin zu Ausstellungen und Brauchtum.

Jeden letzten Freitag im Monat findet ein Jugendtreff in Reichenbach statt, zu dem Jugendliche der Gemeinde und Umgebung ab 12 Jahren eingeladen sind. Er soll Jugendlichen einen Wohlfühlort bieten sowie eine Stimme und Gehör schenken. Die Jugendlichen werden in der Gemeinde von einem Jugendbeauftragten vertreten.

Auch für Senioren gibt es einen Stammtisch im Gemeinschaftshaus Reichenbach, der von den Seniorenbeauftragten organisiert wird.

MEDIZINISCHE VERSORGUNG

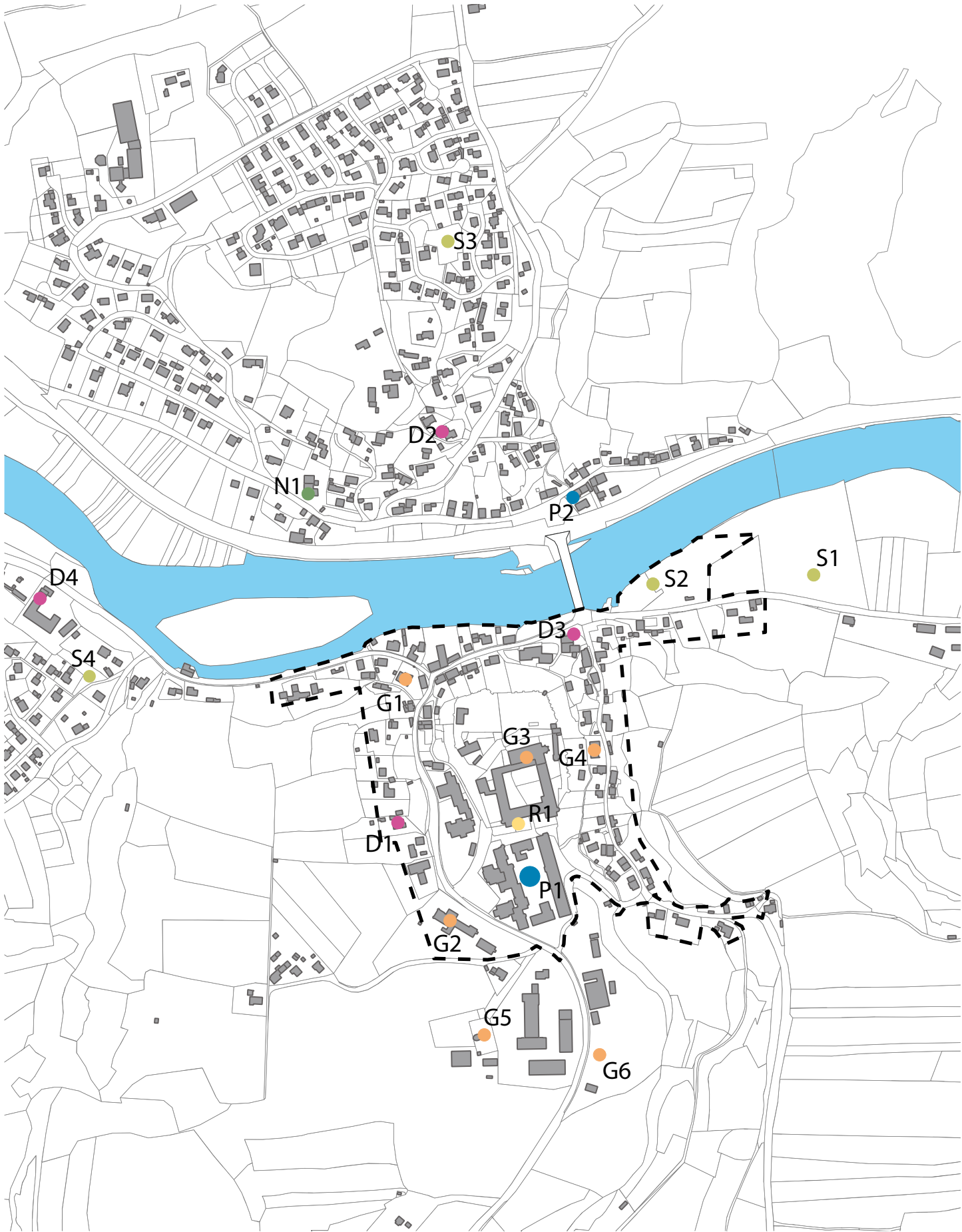
Die nächstgelegenen Hausarzt- und Zahnarztpraxen befinden sich in Walderbach.



NEUES GEMEINSCHAFTSHAUS REICHENBACH



KLOSTERSCHENKE DER BARMHERZIGE BRÜDER BEHINDERTENHILFE gGmbH REICHENBACH



NUTZUNG

Bereich	Angebote (Auswahl)
<div></div> Gemeinbedarf	G1: Rathaus / Gemeindehaus G2: Kindergarten G3: Kirche Mariä Himmelfahrt G4: Feuerwehr G5: Friedhof Reichenbach G6: Klosterfriedhof Reichenbach
<div></div> Gesundheit & Pflege	P1: Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH P2: Medi-Fit Krankengymnastik
<div></div> Sport- und Spielplatz	S1: DJK Reichenbach S2: Jugendspielplatz Reichenbach S3: Spielplatz Birkenhöhe Kienleiten S4: Spielplatz im Baugebiet Reichenbach West
<div></div> Gastronomie	R1: Klosterschenke Reichenbach
<div></div> Nahversorgung	N1: Fleischerei Dieter Reisinger
<div></div> Dienstleister & Gewerbe	D1: Schreinerei Lichtenwald D2: ETM-Beschriftung D3: Auto-Plöser D4: Schreinerei Spreitzer

Sanierungsgebiet
„Ortskern Reichenbach von 1999“



REICHENBACH
STAND: MAI 2024 / M 1:7.000 /
DIE STADTENTWICKLER

ORTSGESTALT

GESCHICHTE

Die Geschichte der Gemeinde Reichenbach ist seit dem 12. Jahrhundert aufs Engste mit dem Kloster verbunden. Schon vor der Klostergründung war Reichenbach jedoch Mittelpunkt eines grundherrschaftlich organisierten und verwalteten Bezirks. 1118 gründete Markgraf Diepold III. von Cham-Vohburg das Kloster. Es wurde mit Benediktinermönchen aus dem Kloster Kastl bei Amberg besiedelt. Reichenbach erlebte in den ersten Jahrzehnten seines Bestehens eine frühe Blüte. Schon 1135 konnte die Kirche durch Bischof Heinrich I. von Regensburg geweiht werden. Der Brand des Klosters 1181 brachte einen Rückschlag, doch der Wiederaufbau gelang sehr rasch.

Nachdem die Wittelsbacher 1204 die Vogtei übernommen hatten, verlor Reichenbach seine regionale Bedeutung. Es sank zu einem Landkloster herab. Im 14. Jahrhundert vollzog sich eine Wende zum Besseren. Unter Abt Friedrich II. Heinrichsreuther (1320–1346) herrschte wieder eine ausgezeichnete Klosterdisziplin. Ab 1394 wurde Reichenbach sogar ein Reformzentrum. Anfang des 15. Jh. wurde das Kloster weitgehend neu im gotischen Stil erbaut und Befestigungsanlagen errichtet. Diese verhinderten 1428 und 1433 die Hussiteneinfälle. Bis zum Ende des 15. Jh. fanden auch die Wissenschaften, vor allem Mathematik und Astronomie eine besondere Förderung. Der astronomische Turm nordöstlich der Klosterkirche ist ein sichtbarer Überrest dieser Bestrebungen. Es wurden aber auch Theologie und die Geisteswissenschaften gepflegt; die Bibliothek umfasste damals über 1000 Bände.

1556 erfolgte die erste Aufhebung des Klosters. Es ging in den Besitz des Kurfürsten von der Pfalz über und wurde lutherisch. Die Bilderstürmer vernichteten um 1570 viele Kunstwerke. Ab 1626 erfolgte in Reichenbach die Rekatholisierung. 1661 zogen die Benediktiner wieder ein, allerdings noch unter kurfürstlicher Administration und ab 1669 unter der Verwaltung von St. Emmeram in Regensburg. Ab 1695 war das Kloster wieder eine selbstständige Abtei. In dieser zweiten benediktinischen Epoche wurden die Klostergebäude anstelle des mittelalterlichen Konventbaus von Grund auf neu erbaut und die Kirche im spätbarocken Stil umgestaltet.

In der zweiten Hälfte des 18. Jh. entfalteten die meisten Reichenbacher Benediktiner ihre wissenschaftliche und literarische Tätigkeit. Umso schmerzlicher traf deshalb die Säkularisation das Kloster, das 1803 zum zweiten Mal aufgelöst wurde. Die Kirche ist seitdem eine Filialkirche der Pfarrei Walderbach. Die Klostergebäude fanden unterschiedliche Verwendungen, u.a. gründete Heinrich Waffler 1841 eine Steingutfabrik, die er bis 1863 betrieb. 1890 erwarben die Barmherzigen Brüder das stark verfallene Kloster und errichteten ein Wohn- und Pflegeheim für Menschen mit Behinderung. Dieses ist bis heute in den Klostergebäuden angesiedelt.

Das Kloster erhebt sich über der Gemeinde und ist ein Blickfang nicht nur für Einheimische, sondern auch für Durchreisende. Dadurch ergibt sich großes Potenzial touristischer Entwicklung, das mit der derzeitigen Nutzung nicht ausgeschöpft ist. Besonders der astronomische Turm ist für eine Gemeinde dieser Größe eine Besonderheit. Das Thema Astronomie ließe sich beispielsweise in Form eines Museums darstellen.

ALTE ORTSANSICHTEN



ALTE POSTKARTE (QUELLE: GEMEINDE REICHENBACH)



ALTE POSTKARTE KLOSTER REICHENBACH



ALTE POSTKARTE (QUELLE: GEMEINDE REICHENBACH)

HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

ORTSENTWICKLUNG

Die Ursiedlung Reichenbach existierte wohl schon vor der Gründung des Klosters. Das Urkataster zeigt jedoch Bebauung rund um den Klosterhof und am nördlichen Ufer des Regen, in Kienleiten.

Ab 1950 ist eine weitere Ausdehnung in nördliche und südliche Richtung sowie eine deutlich dichtere Bebauungsstruktur erkennbar. 30 Jahre später dehnte sich das Gemeindezentrum auch weiter in Richtung Westen aus, südlich des Regens vor allem entlang des Flussufers.



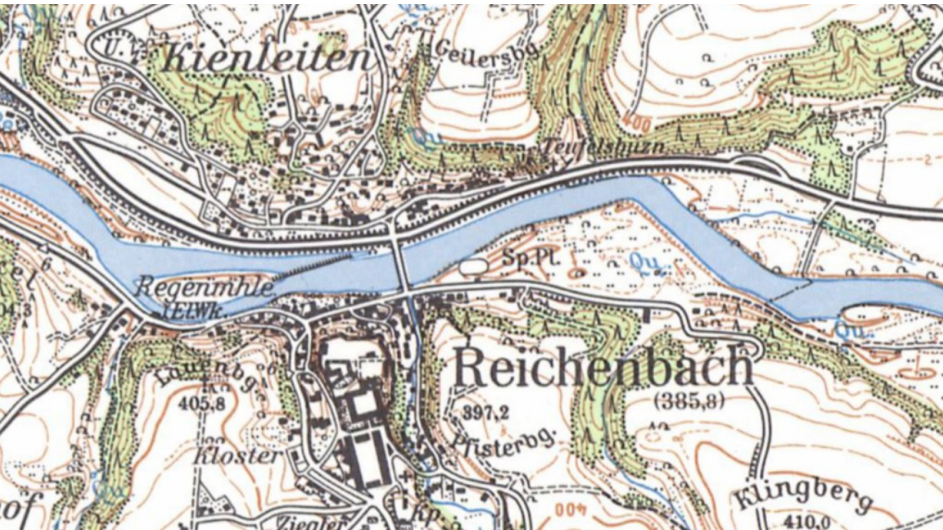
1891



1912
(QUELLE: BAYERNATLAS)



1951






1980



2008
(QUELLE: BAYERNATLAS)



DENKMAL

-  Denkmal
-  Bodendenkmal
-  Historische Wegestruktur
um 1891



REICHENBACH
STAND: MAI 2024 / M 1:7.000 /
QUELLE: BAYERNATLAS
DIE STADTENTWICKLER

DENKMÄLER

- D-3-72-149-13

Frankenstauden

Wegkapelle, sog. Kulzer-Kapelle, giebelständiger und gewölbter Satteldachbau, mit Korbbogenöffnung, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-3-72-149-5

Friedhofweg 1

Friedhofskapelle, Zentralbau mit Walmdach, Frontgiebel und Putzrahmengliederungen, 18./19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-3-72-149-12

Kr CHA 25.

Figur des hl. Johannes Nepomuk auf profiliertem und gekehlttem Sockel, Kalkstein und Granit, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-3-72-149-2

Markgraf-Diepold-Platz 2; Markgraf-Diepold-Platz 1; Hauptstraße 11; Eustachius- Kugler-Straße 2

Ehem. Benediktinerkloster, Gründung 1118, säkularisiert 1803; seit 1890 Pflegeanstalt der Barmherzigen Brüder; ehem. Benediktinerkloster- und kath. Filialkirche Mariä Himmelfahrt, dreischiffige Pfeilerbasilika mit Dreiapsidenchor, östlicher Doppelturmanlage und Vorhalle, Fassade mit Walmdach und Pilastergliederung, 1118 bis Ende 12. Jh., Chorerneuerung 1305, Einwölbung der Seitenschiffe um 1400, Turmgiebel und Helme frühes 15. Jh., 1742-52 Barockisierung, Instandsetzung nach Brand 1959; mit Ausstattung; Klostergebäude, dreigeschossige Vierflügelanlage mit Walmdächern, Ecktürmen, Putzgliederungen und Vorbau mit Terrasse, 1695-1735, Südflügel bez. 1713, Süd- und Ostflügel nach Brand 1897 erneuert, Instandsetzung nach Brand 1959; Tore des ehem. Wirtschaftshofes, korbbogige Durchfahrten mit Putzgliederungen, 19. Jh.; Wehranlage mit Halbrundtürmen, nach Osten durch Zwinger verstärkt, 1. Hälfte 15. Jh.; sog. Mathematischer oder Astronomischer Turm, Mauerturm mit Zinnen, frühes 15. Jh.; ehem. Forst- und Schulhaus, zweigeschossiger und traufständiger Halbwalmdachbau, 18./19. Jh.
nachqualifiziert

- D-3-72-149-6

Pfisterstraße 2

Sog. Pestenhofer Haus, ehem. Wohnstallbau, zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Erker und Altane, 16./17. Jh.
nachqualifiziert
- D-3-72-149-9

Pfisterstraße 18

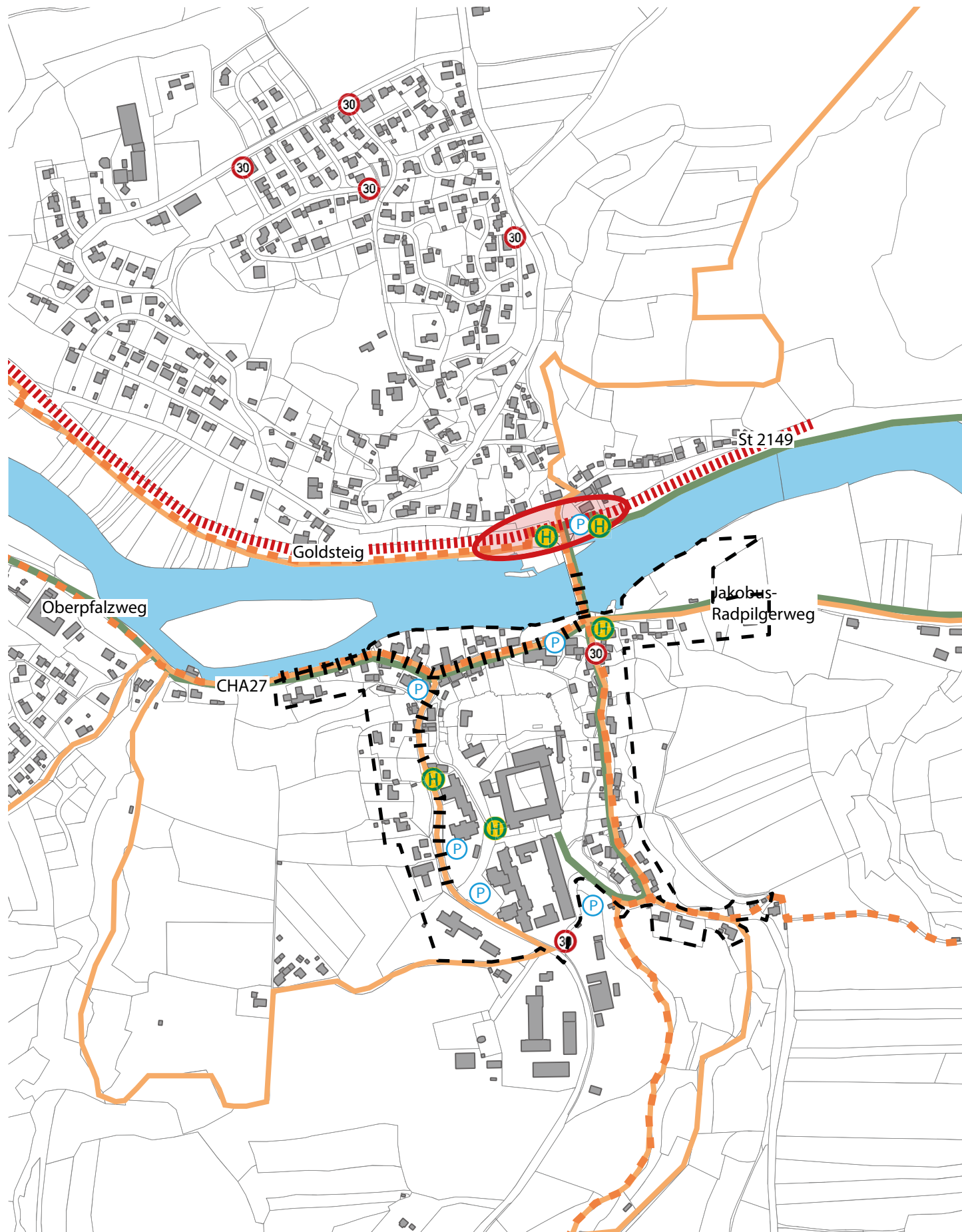
Ehem. Mühle, dreigeschossiger Steildachbau mit Eckerker, über Kellereingang bez. 1615.
nachqualifiziert
- D-3-72-149-11

Pfisterstraße 21










Kelleranlage, Vorbau mit Pultdach, Korbbogeneingang und Korbbogengewölbe, 18. Jh., angebaut Kapelle Schmerzhafte Muttergottes, mit Satteldach und offenem Gehäuse, bez. 1935.
nachqualifiziert



DENKMÄLER KLOSTER REICHENBACH UND PFISTERSTRASSE 2



MOBILITÄT

-  Sanierungsgebiet „Ortskern Reichenbach von 1999“
-  Wanderwege
-  Fernwanderwege
-  Radwege
-  Öffentliche Parkplätze
-  Staatsstraße (St 2149) - Trennwirkung der Ortschaften
-  Fehlende Wirkung Ortseingang
-  Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs störend / gefährlich
-  Bushaltestellen
-  30er Zonen



REICHENBACH
STAND: JULI 2024 / M 1:7.000 /
DIE STADTENTWICKLER



ORTSAUSGANG KIENLEITEN - KURVE LÄDT ZU FEHLVERHALTEN IM VERKEHR EIN



TRENNUNG DER ORTSTEILE DURCH DIE STAATSSSTRASSE



ORTSEINGANG VON KIENLEITEN MIT WENDEHAMMER / PARKPLATZ OHNE AUSSAGEKRAFT UND EINLADENDER WIRKUNG



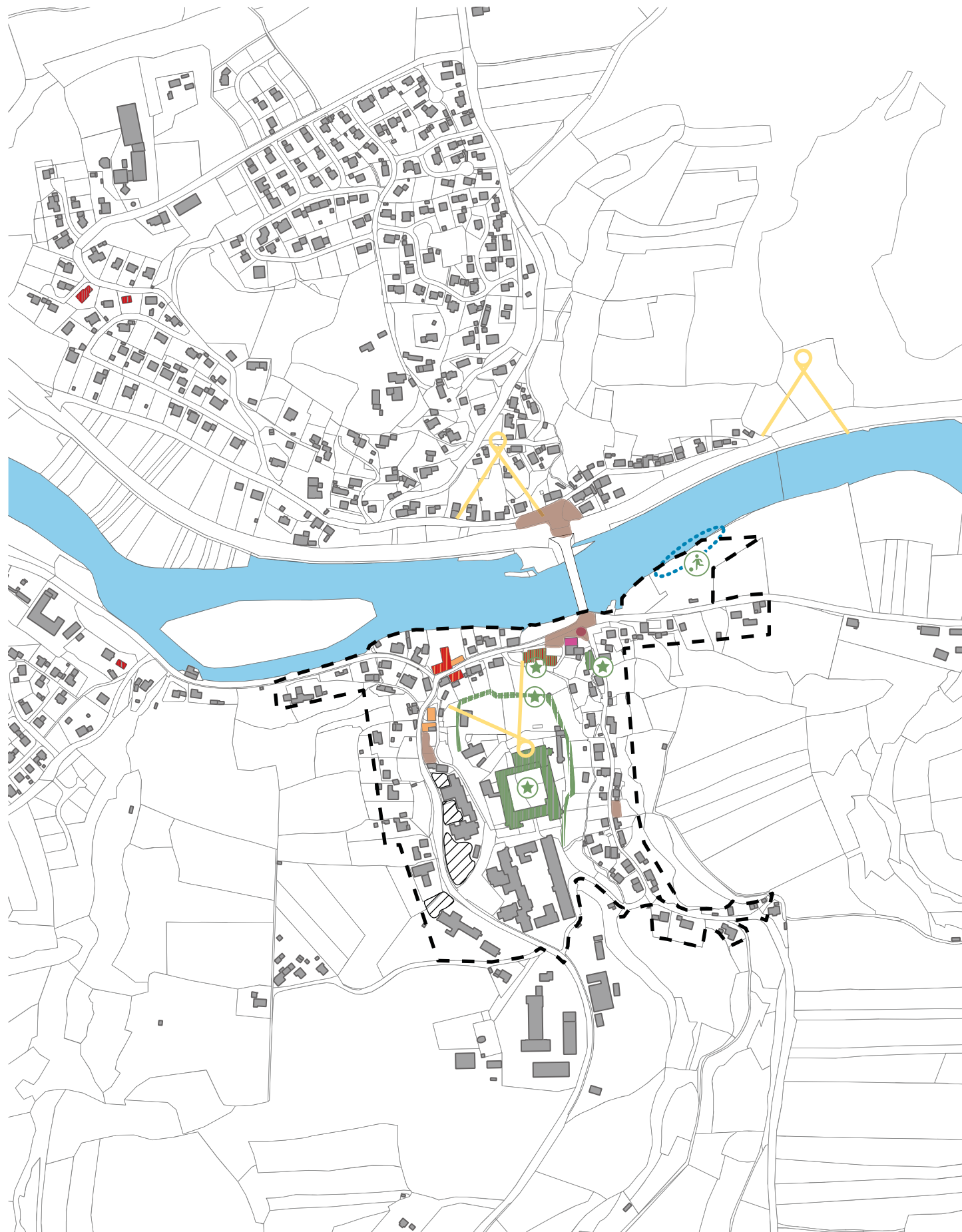
KREUZUNGSBEREICH KLOSTERDORF - STAATSSSTRASSE - KIENLEITEN



KLOSTER ALLEIN ENTFALDET NICHT DIE WIRKUNG EINER ORTSDURCHFABRT



TROTZ GESCHWINDIGKEITSREDUKTION AUF 70 KM/H LAUT VERKEHRSSCHILDER HALTEN SICH VIELE FAHRZEUGFÜHRER NICHT DARAN



ORTSBILD

-  Sanierungsgebiet
„Ortskern Reichenbach von 1999“
-  Ortsbildstörende Gebäude
-  Gebäude sanieren
-  Leerstand
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Schöne Aussicht
-  Mangelnde Flächengestaltung
-  Versiegelte Fläche



REICHENBACH
STAND: JULI 2024 / M 1:7.000 /
DIE STADTENTWICKLER

ORTSBEGEHUNG – SCHWÄCHEN

SANIERUNGSBEDÜRFTIGE FASSADEN
ÜBERFORMUNGEN
STARKE FARBAKZENTE



KAPUTTE FASSADE DRÜCKT GESAMTWIRKUNG
DES EIGENTLICH ORTSBILDPRÄGENDEN GEBÄU-
DES, HAUPTSTRASSE



ORTSEINGANG DES KLOSTERDORFES WIRD STARK BEEINTRÄCHTIGT
DURCH DIE GESTALTUNG DER AUTOWERKSTATT, HAUPTSTRASSE



LEERSTEHENDES GEBÄUDE ENTLANG DER HAUPTSTRASSE TRÜBT VITALITÄT
DES ORTES, HAUPTSTRASSE



LEERSTEHENDE GASTWIRTSCHAFT HAT TROTZ MANGELNDER SUBSTANZ
POTENTIAL ZUR WIEDERBELEBUNG, HAUPTSTRASSE



HERUNTERGEKOMMENE SCHEUNE NAHE DES EUSTACHIUS-KUGLER-BRUNNEN



EHEMALIGES LEERSTEHENDE HAUS DIENT NACH KERNSANIERUNG ALS GEMEINSCHAFTSHAUS UND WERTET SO DEN ORT AUF, BODENSTEINER STRASSE



KLOSTER SEIT JAHRHUNDERTEN DAS ORTSBILDPRÄGENSTE GEBÄUDE IN REICHENBACH



ANSICHT KLOSTER HEUTE



SANIERTES BAUDENKMAL MIT OFFENEM KANAL AN DER PFISTERSTRASSE







DIE NEUANGELEGTE FLÄCHE RUND UM DEN EUSTACHIUS-KUGLER-BRUNNEN MIT BLICK AUF DEN KLOSTERBERG



NEU GESTALTETER ZUGANG ZUM REGEN LÄDT ZUM VERWEILEN EIN

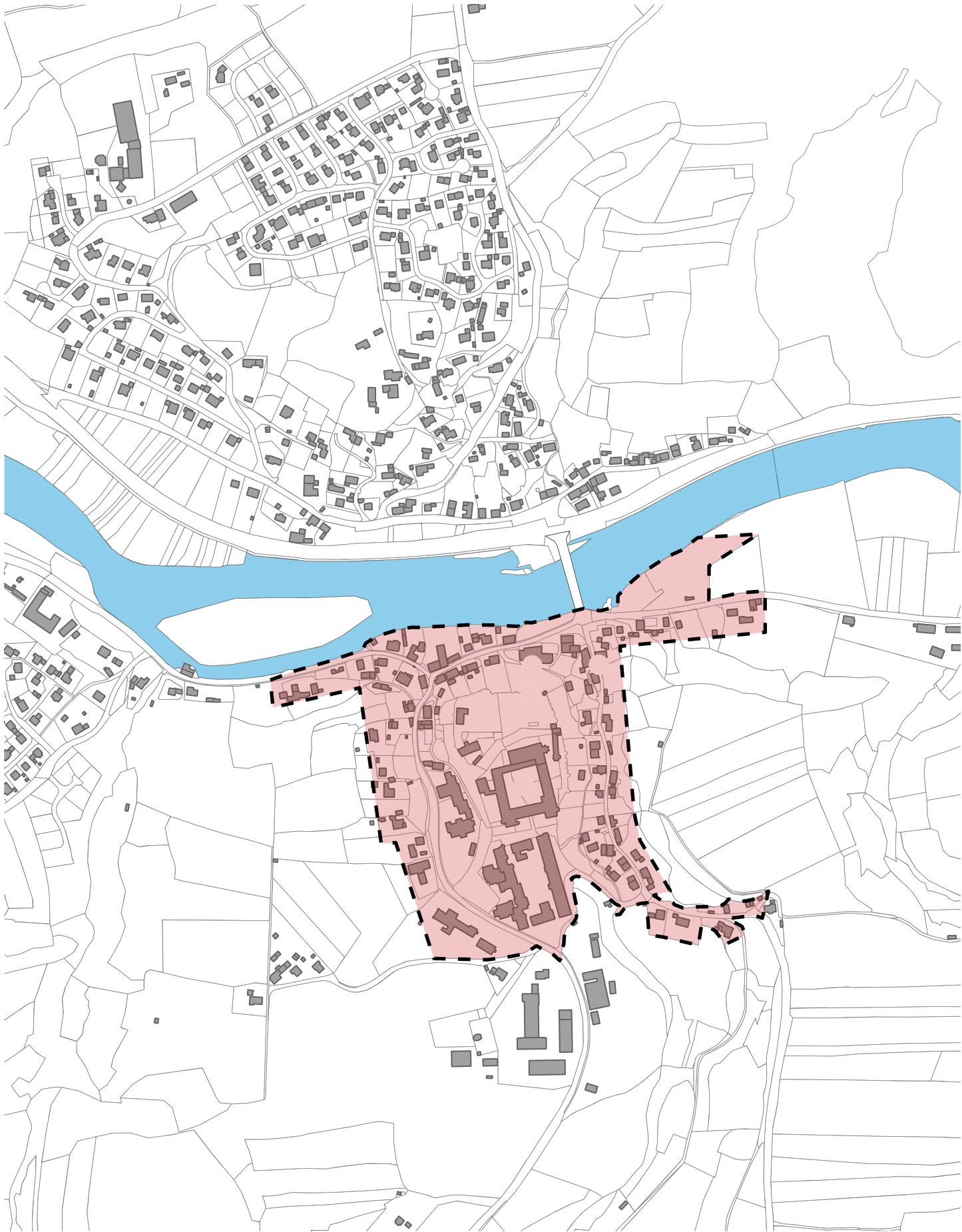


NATURRAUM

-  Sanierungsgebiet
„Ortskern Reichenbach von 1999“
-  Flora-Fauna-Habitat
-  Biotop
-  Landschaftsschutzgebiete
-  Wald oder Baumstrukturen
-  HQ100
-  HQextrem
-  Wassersensibler Bereich



REICHENBACH
STAND: JULI 2024 / M 1:7.000 /
DIE STADTENTWICKLER



EVALUIERUNG VU 1998


Die Gemeinde Reichenbach ließ bereits 1998 eine Städtebauliche Grobanalyse zur Ortskernsanierung erstellen, die der Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm diene. Bearbeitet wurde diese durch das MKS Planungsbüro aus Straßkirchen.

Die Analyse zeigte insbesondere folgende Schwächen auf:

- Der Ortskern stirbt aus (Abwanderung in Neubaugebiete, unzureichende Versorgung und Rückgang an Dienstleistungsbetrieben)
- Die alte Bausubstanz verfällt (hohe Leerstandsrate und Sanierungsbedarf)
- Verkehrliche Mängel, insbesondere Nachteile für Fußgänger (fehlende Gehwege und zu hohe Geschwindigkeiten)
- Ortsbildmängel (Ortseingänge, Kirchenvorplatz, Bausubstanz)

Durch die Ortskernsanierung sollte eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung Reichenbachs unterstützt werden. Folgende Sanierungsziele wurden für Reichenbach gesetzt:

- Als Wohn- und Arbeitsort aufwerten
- Infrastruktur ausbauen
- Vorhandene Arbeitsplätze im Fremdenverkehr ausbauen
- Identität und Qualität der historischen Ortsgestalt (Ortsbild) stärken

 Sanierungsgebiet „Ortskern Reichenbach von 1999“



REICHENBACH
STAND: JULI 2024 / M 1:7.000 /
DIE STADTENTWICKLER

MASSNAHMEN VU 1998	UMSETZUNG
Ordnungsmaßnahmen	
Ortseingang an der Regenbrücke (Asphaltflächen reduzieren, Neugestaltung Schulbushaltestelle, Regenufer als Grünfläche aufwerten)	Teilweise, Asphaltfläche wurde nicht reduziert
Hauptstraße und Bodensteiner Straße (Anlage Gehwege)	Ja
Aufwertung Weg zur Kirche (Platzgestaltung Fl.Nr. 82, Neugestaltung Kirchensteig, Umgestaltung Kirchenvorbereich)	Ja
Aufwertung Jugendzeltplatz und Regenufer, Verkehrsberuhigung Lindenstraße (Aufwertung Sanitärgebäude, zusätzliche Sportmöglichkeiten, Erweiterung Stellplätze, Gehweg entlang Lindenstraße, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Eingrünung)	Teilweise
Sicherung Fußweg zwischen Hauptstraße und Pfisterstraße (extensive Befestigung durch wassergebundene Decke)	?
Gestalterische Aufwertung der Vorflächen am Gemeindeamt / Feuerwehrhaus (Eingrünung, Reduzierung Pflasterflächen)	Nein
Öffentliche Parkflächen an der Eustachius-Kugler-Straße (ergänzende Eingrünung)	Ja
Friedhofsweg (Eingrünung)	Ja
Öffentliche Baumaßnahmen	
Einrichtung eines Jugendtreffs im alten Gemeindehaus (Gebäudesanierung, Vorbereichsgestaltung)	Ja
Maßnahmen im privaten Bereich	
Komplex der ehemaligen Brauerei Häring	Klosterhang
Auslagerung der Tankstelle am Ortseingang	Nein
Umfassende Sanierung / Wiedernutzung von Gebäuden	Teilweise

iISEK DER REGENTALGEMEINDEN, EFRE BAYERN 2014-2020

Ein integriertes Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept wurde gemeinsam von den vier Städten und Gemeinden der ARGE Regental – Nittenau, Reichenbach, Roding, Walderbach – erarbeitet. Ziel ist es, „gemeinsam strategische und konzeptionelle Fragen für die Zukunft zu klären, Potentiale eines kooperativen Vorgehens verstärkt auszuloten und anhand konkreter Maßnahmen effizient auszuschöpfen“ (S. 4, iISEK) und damit das Regental weiterzuentwickeln. Eine Zusammenarbeit zwischen den Regentalgemeinden besteht bereits seit den 1960er Jahren. Walderbach und Reichenbach waren hier Vorreiter, indem sie 1968 anfangen auf dem Gebiet der Bildung auf Basis eines „Zweckverbandes zur Errichtung eines Verbandsschulhauses in Walderbach“ zusammenzuarbeiten. 5 Jahre später schlossen sich die beiden Gemeinden in einem Abwasserzweckverband und schließlich auch in einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen. Das Gemeinschaftshaus in Reichenbach war das erste interkommunale Impulsprojekt im Aktionsfeld Gemeinschaftsleben.

ANALYSE BESTANDSOBJEKTE

- Für das Kloster Reichenbach wird ein großes Potenzial als Besuchermagnet (für das Gastgewerbe) in der Regentalregion und in Reichenbach gesehen. Ziel ist, zum Beispiel eine bessere Kooperation zwischen Kloster und Busreiseunternehmen herzustellen und eine bessere Vernetzung der Regentalgemeinden zu bewirken, um die Attraktivität für Kloster-

besucher zu steigern.

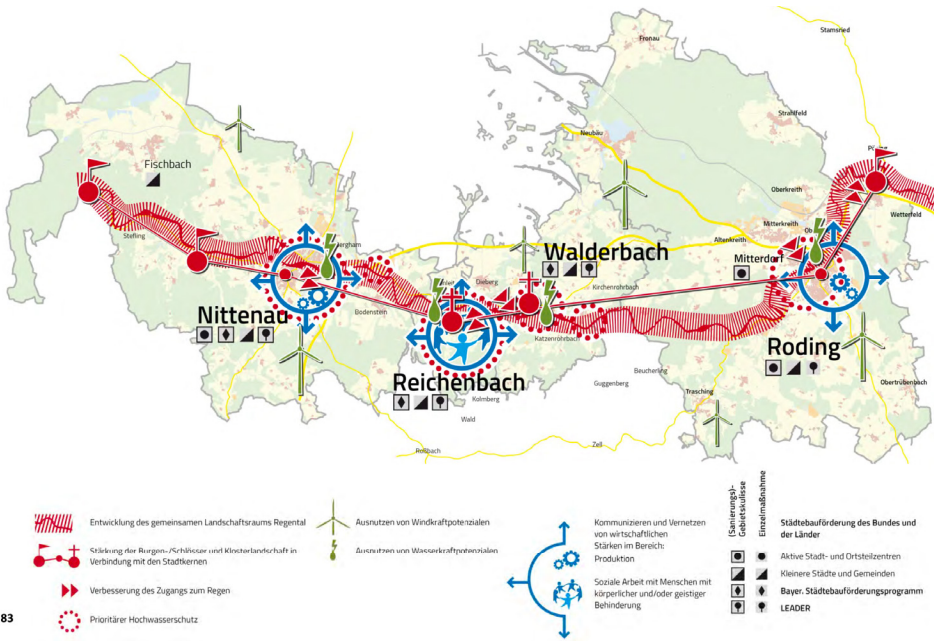
- Die Gaststätte Reichenbach soll als regionaltypischer Beherbergungsbetrieb mit entsprechendem Gastronomieangebot hervorgehoben werden. Dafür ist ein entsprechender Infrastrukturausbau für die Zielgruppen der Boots- und Radwanderer, Wanderer und Kloster Gäste von Nöten.
- Das Flussufer soll als Erholungsraum für die Bevölkerung mit zugänglichem Uferbereich (ggf. Mit Zeltplatz und Grillplatz) gestaltet werden.

KONKRETE MASSNAHMEN FÜR DIE GEMEINDE REICHENBACH

- Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien
- Wachstumsorientierte und gemeinschaftliche Entwicklung der Wirtschaft
- Lückenschluss des Radwegenetzes

Muckenbach-Reichenbach

- Regenzugang und Stärkung der Naherholungsfunktion der Gewässer
- Prüfung der Erzeugungspotenziale bei Wasserkraft: Wasserrad Kloster Reichenbach
- Klosterinsel Reichenbach mit integriertem Hochwasserschutz: Schaffen von Bademöglichkeiten, Angebot einer entsprechenden Infrastruktur zur Naherholung in der Flusslandschaft, Steigerung des Erlebniswertes durch Wasserräder und ein Naturwehr
- Energetische Sanierung des Bauhofes, Feuerwehrgerätehauses und Gemeinschaftshauses
- Errichtung eines (Wasser-)Wander-gasthofes Reichenbach
- Umbau des ehem. Wohn- und Handwerkerhaus im Ortskern der Gemeinde Reichenbach zu einem Gemeinschaftshaus



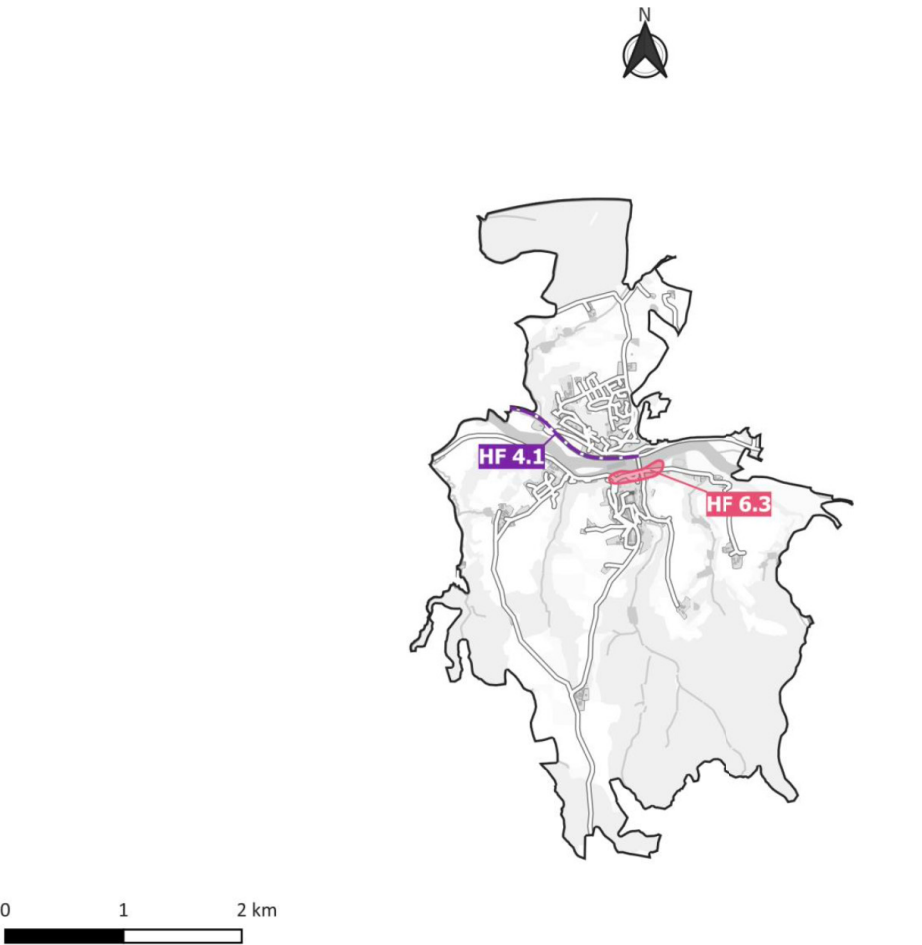
ZIELKONZEPT DER INTERKOMMUNALEN ENTWICKLUNG (QUELLE: U.M.S URBAN MANAGEMENT SYSTEMS ET AL. 2014)

FORTSCHREIBUNG DES IEK FÜR DIE ARGE REGENTAL (2024)

Im Oktober 2023 erteilte die Arbeitsgemeinschaft Regental der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro München, den Auftrag zur Fortschreibung ihres Interkommunalen Entwicklungskonzepts (IEK) Daseinsvorsorge aus dem Jahr 2012. Dabei wurden vor allem die seit 2012 geschehenen Entwicklungen und die veränderten Rahmenbedingungen analysiert und bewertet. Anders als im vorherigen Konzept lag hier der Schwerpunkt auf der Entwicklung eines übergeordneten, strategischen Entwicklungskonzeptes für die Gesamtregion. Das IEK sollte das gemeinschaftliche Handeln zwischen den Kommunen zum Ziel haben, sodass Synergien genutzt und Ressourcen geschont werden. Die 2012 formulierten Zielsetzungen wurden auf ihre Aktualität hin geprüft und auf eine übergeordnete Maßstabsebene gehoben. So wurde beispielsweise das Flussufer des Regen als Erholungsraum für die Bevölkerung zugänglich gemacht. Das Thema Klosterinsel wurde aufgrund der Einordnung als FFH-Gebiet Beiseite gelegt. Außerdem wurde ein neues Gemeinschaftshaus für die Gemeinde gebaut. Der Katalog wurde lediglich auf die Maßnahmen reduziert, die handhabbar und realistisch umzusetzen sind. Rahmenbedingungen zur Strategieentwicklung stellten die Themen klimaresiliente Kommunalentwicklung, digitaler sowie demographischer Wandel dar.

MASSNAHMEN, DIE DIE GEMEINDE REICHENBACH BETREFFEN

- HF 2.2 Ausbau des Angebots von



MASSNAHMENPLAN ZUM IEK FÜR DIE GEMEINDE REICHENBACH (QUELLE: IEK 2024)

- Arbeits- und Praktikumsplätzen für körperlich und/oder geistig eingeschränkte Menschen in der Stadtverwaltung (Kooperation mit dem Kloster der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH, Beauftragung der Gärtnerei des Klosters zur Pflege öffentlicher Grünanlagen)
- HF 4.1 Ausbau des Radwegenetzes im Regental zur besseren Vernetzung und Erlebbarkeit der Allianzgemeinden (Lückenschluss Nittenau-Reichenbach)
- HF 5.2 Sicherung und Weiterent-

wicklung des Hochwasserschutzes in den ARGE-Kommunen im Rahmen einer interkommunalen Strategie zum Umgang mit Hochwassergefahren (Errichtung von Absatzbecken an den Mündungsbereichen der Regenzuflüsse zur Verringerung des Sedimenteintrages in den Regen, z.B. in Reichenbach)

- HF 6.3 Stärkung der Ortszentren in den ARGE-Kommunen (städtebauliche Entwicklung, z.B. in Reichenbach)

03

SWOT-ANALYSE



Was ist eine SWOT-Analyse?

SWOT ist ein englisches Akronym für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) und ist ein Instrument der strategischen Planung. Mit Hilfe der SWOT-Analyse lassen sich Defizite und Potenziale identifizieren. Die Ergebnisse der SWOT-Analyse fließen in die Leitbildentwicklung ein.

Die SWOT-Analyse gliedert sich nach den Handlungsfeldern der Grundlagenanalyse. Deren Ergebnisse und die der Beteiligungsformate werden hier nochmals zusammenfassend im Sinne der SWOT-Aufteilung dargestellt.

DEMOGRAPHIE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Kontinuierliches Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahrzehnten• Besonders starkes Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren• Hohe Zuzugsrate in die Gemeinde• Erwartete Bevölkerungszunahme	<ul style="list-style-type: none">• Verhältnismäßig niedriger Anteil junger Menschen• Wandel hin zu einer Gesellschaft mit verstärkt älteren Personen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">• Verbesserung der Barrierefreiheit• Bereitstellung entsprechender Infrastruktur, um die zunehmend ältere Bevölkerung besser zu berücksichtigen	<ul style="list-style-type: none">• Bedarf an spezieller Infrastruktur bei zunehmender Alterung• Ggfs. höhere Belastung des Gesundheits- und Sozialwesens

WIRTSCHAFT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Hoher Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Vergleich zur Wohnbevölkerung• Anstieg der Beschäftigungszahlen in den letzten 10 Jahren• Konstant niedrige Arbeitslosenzahlen• Hohe Einpendlerquote und positiver Pendlersaldo• Mit der „Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH“ Arbeitgeber von überregionaler Bedeutung• Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau• Anstieg der durchschnittlichen Einkünfte je Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen	<ul style="list-style-type: none">• Hoher Anteil an Geringverdienern• Keine zentralörtliche Funktion der Gemeinde
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">• Förderung der regionalen Wirtschaft, z.B. durch Erweiterung des Einzelhandelsangebotes• Einbindung des Einzelhandels in Veranstaltungen	<ul style="list-style-type: none">• Fachkräftemangel durch zukünftige Schrumpfungsprozesse in der erwerbstätigen Bevölkerungsgruppe

WOHNEN

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Überdurchschnittlich hohe Belegungsdichte• Vergleichsweise hoher Anteil an Zweifamilienhäusern• Vergleichsweise günstiger Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none">• Einfamilienhaus als häufigster Wohngebäudetyp• Geringer Anteil an Mehrfamilienhäusern
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">• Innenentwicklung vor Außenentwicklung• Vorausschauende Flächenpolitik• Vermeidung von Zersiedelung an Ortsrändern• Nutzen alternativer Wohnformen und Erhöhung des Anteils an Mehrgeschosswohnungsbauten• Schaffung von Wohnangeboten für junge Leute	<ul style="list-style-type: none">• Verlust an unbebauter Außenfläche und damit wertvollem Landschaftsraum

FREIZEIT & TOURISMUS

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Touristische Anziehungspunkte im näheren Umkreis (z.B. Regensburg)• Lage Reichenbachs an mehreren überörtlichen Rad- und Wanderwegen• Besonderheit Bootswandern am Regen• Überregionale Bedeutung des ehemaligen Benediktinerklosters Reichenbach• Jugendzeltplatz• Bewerbung von Aktivitäten über einen Veranstaltungskalender auf der Gemeinde-Webseite• Gastronomie-Angebot im Kloster Reichenbach• Vermarktung durch den Naturpark Oberer Bayerischer Wald und das Land der Regenbogen	<ul style="list-style-type: none">• Eher unbedeutende Rolle des Tourismus trotz Lage am Regen und im Naturpark Oberer Bayerischer Wald• Wenig touristisches Angebot und kaum Profilierung des Klosters Reichenbach als Tourismusziel• Keine Fremdenzimmer im Gemeindegebiet• Wenig gastronomisches Angebot• Fehlende Radwegverbindung nach Nittenau
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">• Ausbau des touristischen Angebots und Stärkung der lokalen Wirtschaft• Schaffung eines Verbundes für touristische und kulturelle Aktivitäten, wie beispielsweise Touren und Führungen• Stärkung der lokalen Gastronomie, Potenzial zur Wiederbelebung der ehemaligen Gaststätte• Veranstaltungen und Freizeitangebot für verschiedene Zielgruppen• Bessere Bewerbung von Freizeit- und Kultur-Aktivitäten im Internet und in sozialen Netzwerken• Entwicklung des Klosters Reichenbach als überregionalen touristischen Anziehungspunkt (Beschilderung des Klosterhofes, Wegweiser zur Aussichtsplattform, Konzepterstellung zur Besucherlenkung in Zusammenarbeit mit der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH)• Stärkere Zusammenarbeit mit dem Naturpark Oberer Bayerischer Wald• Schaffung eines Museums- oder Klosterladens in der alten Schule mit touristischem Potenzial; Zusammenarbeit mit der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH• Entwicklung von Wanderwegen (beispielsweise Gemeinschaftshaus - Wirtskreuz)• Begehbare Regenufer in Reichenbach und Kienleiten	<ul style="list-style-type: none">• Nicht genutztes touristisches Potenzial• Verlust von Besuchern und Gewerbeeinnahmen an umliegende Gemeinden

LANDSCHAFTSRAUM & ÖKOLOGIE

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Lage des gesamten Gemeindegebietes innerhalb des Naturparkes Oberer Bayerischer Wald (charakteristische Merkmale des Falkensteiner Vorwaldes)• Ausweisung des gesamten Gemeindegebietes außerhalb der bebauten Flächen als Landschaftsschutzgebiet• Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan• Hoher Anteil unbebauter Landschaft, viele Waldflächen• Mehrere kleinflächige Biotope auf dem Gemeindegebiet• Fluss Regen als Fauna-Flora-Habitatgebiet	<ul style="list-style-type: none">• Verlust an Kulturlandschaftselementen• Kleinteilige Biotopstrukturen• Vor allem Nutzflächen (Wirtschaftswald, Grünland)• Zumeist starke Veränderung des Flusses Regen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">• Erhalt und Förderung von Kleinstrukturen• Förderung der Vernetzung von Biotopen• Erhöhung der ökologischen Wertigkeit des Naturraumes• Renaturierungsmaßnahmen• Entwicklung eines Lehrpfades zur Steigerung der Wertschätzung der reichen Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none">• Niedrige Resilienz gegenüber Klimawandelfolgen• Unausgeschöpftes Potenzial im Bereich Klimaschutz• Fehlender Hochwasserschutz am Harsbach vor allem außerhalb

KLIMASCHUTZ

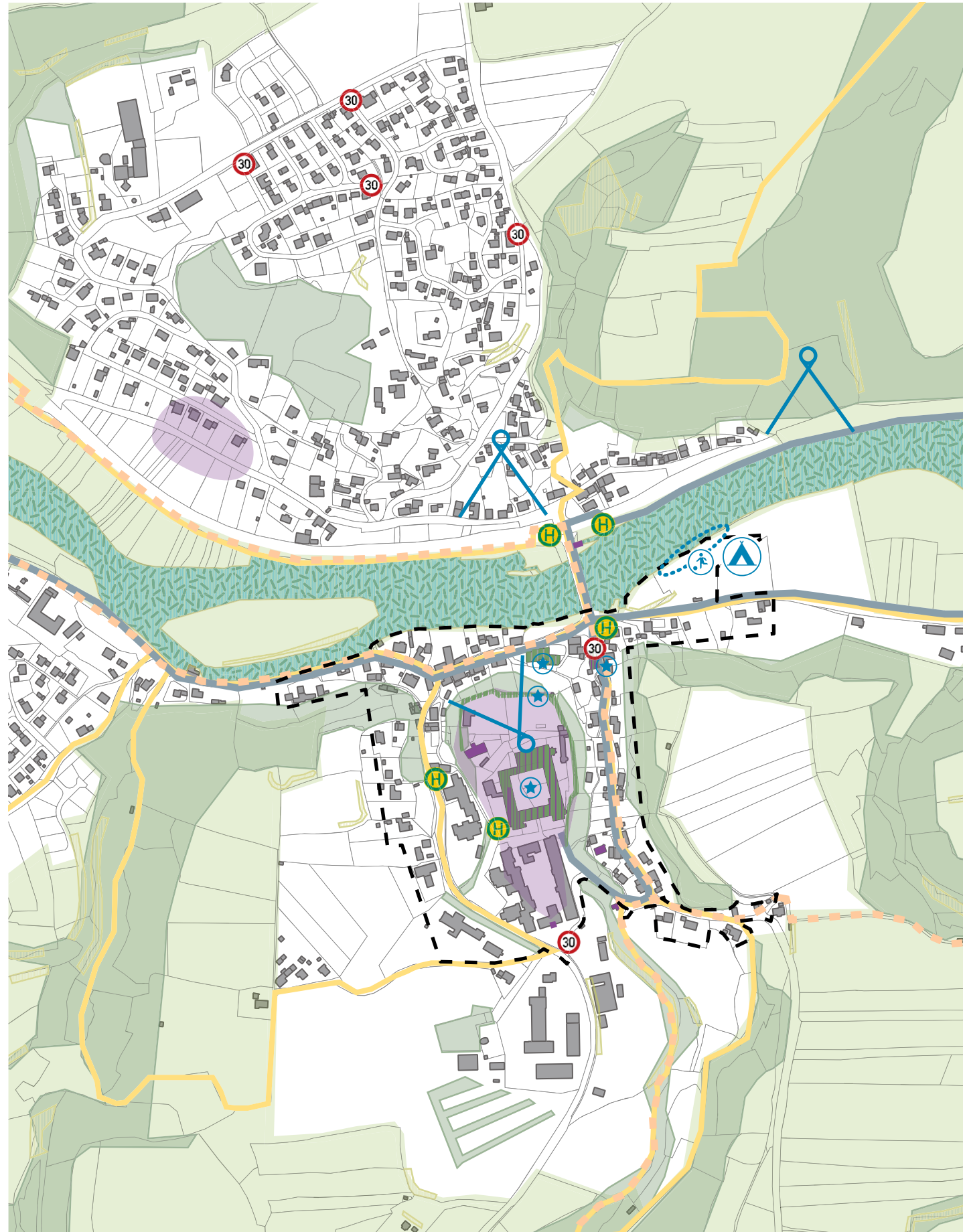
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Klimaschutzkonzept im Landkreis• Stromproduktion über Photovoltaik, Wasserkraft und Biomasse• Gemeinde ist Mitglied des gemeinsamen Kommunalunternehmens „Regionalwerke Landkreis Cham“ Anstalt des öffentlichen Rechts, Ziel: Versorgung mit erneuerbaren Energien	<ul style="list-style-type: none">• Unterdurchschnittlicher Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch• Weniger Stromproduktion über erneuerbare Energien, als verbraucht wird• Photovoltaik-Potenzial wird nicht ausgeschöpft• Klimawandel im Gemeindegebiet mess- und spürbar
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">• Stärkerer Einsatz für aktiven Klimaschutz; Einsatz von Klimaanpassungsmaßnahmen• Bessere Nutzung des Photovoltaik-Potenzials• Nutzung weiterer erneuerbarer Energiequellen• Verbesserungen bei der Energieeinsparung (kommunale Energieplanung)• Förderung des Umweltverbundes• Ausbau der Vorbildfunktion für andere Gemeinden	<ul style="list-style-type: none">• Niedrige Resilienz gegenüber Klimawandelfolgen• Unausgeschöpftes Potenzial im Bereich Klimaschutz

SOZIALE UND KOMMUNALE INFRASTRUKTUR

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Gemeindliche Kinderbetreuung durch Kinderhaus St. Paulus• Nachmittags- und Ferienbetreuung für Schulkinder im Kinderhaus• Eine der ältesten Fachschulen für Heilerziehungspflege im Kloster Reichenbach• Weiterführende Schulen und Hochschule in unmittelbarer Umgebung• Klosterkirche Maria Himmelfahrt der Pfarreiengemeinschaft Walderbach• Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH als überregionaler Arbeitgeber und wichtige Institution für die Gemeinde: Wohnangebote, ambulante Dienste, Förder- und Werkstätten, Tagesstätte für Senioren mit Behinderung• Aktives Vereinsleben, das die Gemeinschaft prägt• Hallenbad im Kloster der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH• Neues Gemeinschaftshaus als multifunktionale Begegnungsstätte• Regelmäßiger Jugendtreff und Seniorenstammtisch• Jugend- und Seniorenbeauftragte• Drei öffentliche Spielplätze	<ul style="list-style-type: none">• Keine medizinischen Praxen im Gemeindegebiet
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">• Anwerben neuer Vereinsmitglieder aller Geschlechter• Entwicklung eines besseren Freizeitangebotes für Jugendliche und junge Erwachsene• Kontinuierliche Weiterentwicklung der Fachschulen für Heilerziehungspflege, um auch in Zukunft attraktiv zu bleiben• Schaffung einer Taschengeldbörse zur Unterstützung bei alltäglichen Aufgaben	<ul style="list-style-type: none">• Attraktivitätsverlust der zahlreichen sozialen Einrichtungen durch verpasste Anpassung an die zukünftigen Interessen und Bedürfnisse der Bevölkerung

ORTSGESTALT

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none">• Bodendenkmäler aus dem Mittelalter• Mehrere denkmalgeschützte und historische Bauten im Gemeindegebiet• Benediktinerkloster Reichenbach als stark ortsbildprägendes Gebäude	<ul style="list-style-type: none">• Trennwirkung der Ortschaften Reichenbach und Kienleiten durch Staatsstraße• Fehlende Wirkung des Ortseingangs• Teilweise sanierungsbedürftige und leerstehende Gebäude, auch im Ortskern
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none">• Prüfung ortsbildprägender Bauten auf Denkmalschutzwürdigkeit, um deren Erhalt zu sichern• Stärkere Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen• Beschilderung historischer Gebäude	<ul style="list-style-type: none">• Zersiedelung an den Rändern• Ungenutzte Räume innerhalb der Siedlungsfläche• Verlust ortstypischer Bauten• Unbelebtes Ortszentrum

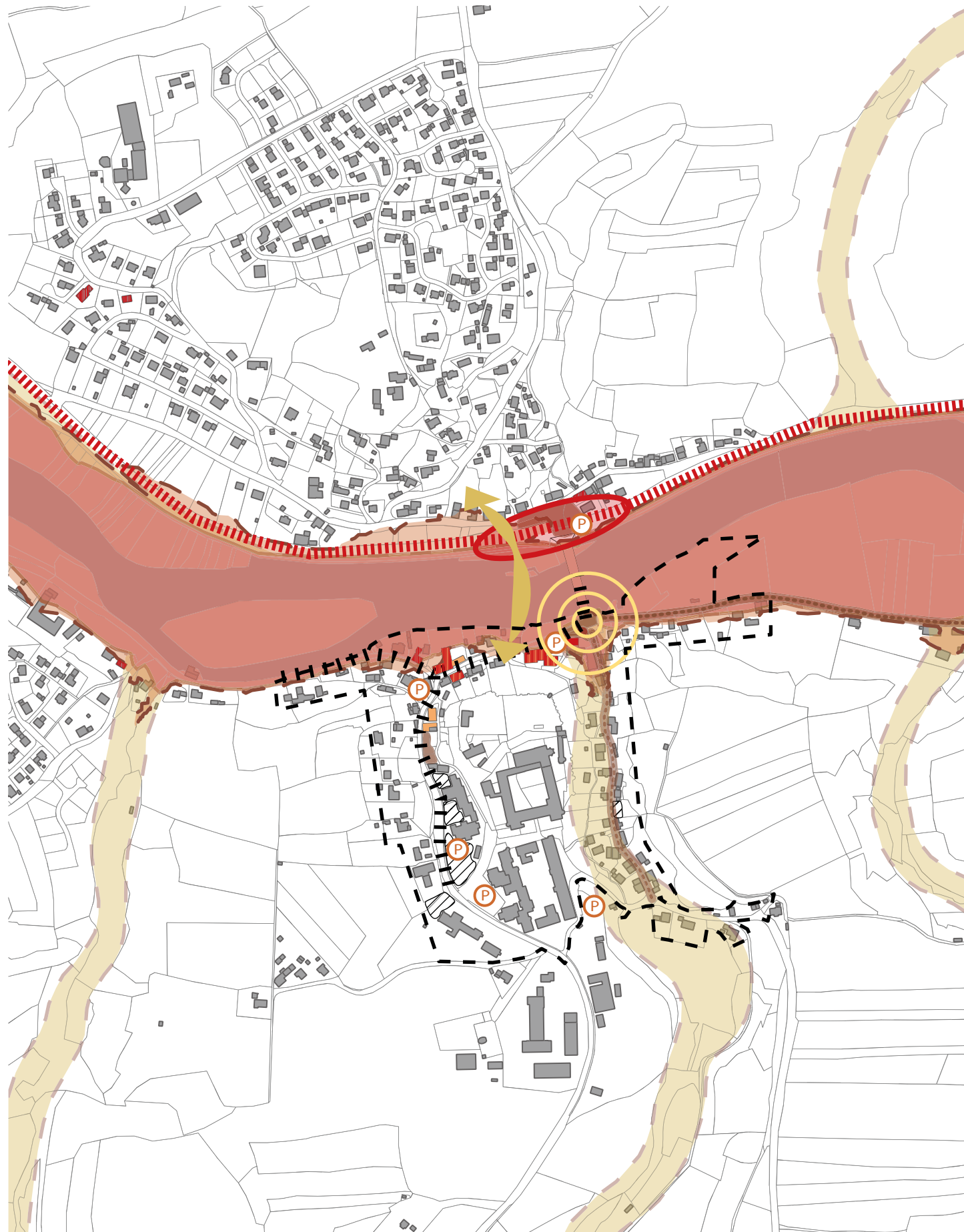


Stärken






-  Sanierungsgebiet
„Ortskern Reichenbach von 1999“
- Untersuchungsgebiet
-  Wald oder Baumstrukturen
-  Biotope
-  Landschaftsschutzgebiete
-  Gewässer
-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Kinderspielplätze
-  Jugendzeltplatz
-  Bushaltestelle
-  30er Zonen
-  Radwege
-  Wanderwege
-  Fernwanderwege
-  Schöne Aussicht
-  Zugang zum Regen



REICHENBACH
STAND: JULI 2024 / M 1:7.000 /
QUELLE: DIE STADTENTWICKLER
DIE STADTENTWICKLER



Schwächen

-  Sanierungsgebiet
„Ortskern Reichenbach“ von 1999
-  HQ100
-  HQextrem
-  Wassersensibler Bereich
-  Ortsmitte fehlt
-  Staatsstraße (St 2149) -
Trennwirkung der Ortschaften
-  Fehlende Verbindung der
Ortsteile
-  Sanierungsbedürftiger
Straßenraum
-  Hohes Aufkommen Parken
-  Geschwindigkeit des motorisier-
ten Verkehrs störend / gefährlich
-  Straßenraum sanieren
-  Fehlende Wirkung Ortseingang
-  Gebäude sanieren
-  Leerstand
-  Ortsbildstörende Gebäude
-  Mangelnde Flächengestaltung
-  Versiegelte Fläche



REICHENBACH
STAND: JULI 2024 / M 1:7.000 /
DIE STADTENTWICKLER

04

DIALOG



1. Gemeinderats- workshop am 22.03.2024

Am Freitag Nachmittag, den 22. März 2024 trafen sich zum Auftakt der Entwicklung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gemeinde Reichenbach der Bürgermeister Eduard Hochmuth, der Gemeinderat sowie das Planungsbüro DIE STADTENTWICKLER im Gemeinschaftshaus. Ziel sollte es sein, einen Überblick der zukünftigen Visionen für Reichenbach zu erhalten und die aktuellen Problemstellen zu erkennen und zu diskutieren. Um die Gemeinde besser kennenzulernen, wurden alle markanten Stellen im Ort abgelaufen.

Nach einer kurzen Begrüßung und Einführung durch Bürgermeister Hochmuth konnten erste Fragen rund um das Thema „Was ist ein ISEK?“ geklärt werden. Im nächsten Schritt wurden aktuelle Ansätze für Reichenbach besprochen. Es wurden dem Gemeinderat zwei zentrale Fragen gestellt:

FRAGE 1 „BLICK AUS DER ZUKUNFT“:

Was wurde in Reichenbach bereits erreicht? Was hat sich verändert?

Die Frage zielte darauf ab, die Visionen für Reichenbach für die nächsten 10 bis 20 Jahre abzufragen. Folgende Themen wurden genannt:

- Leerstand beheben (vor allem entlang der Hauptstraße)
- Kneipp-Becken & Barfußweg am Regen
- Fahrradweg nach Nittenau
- Trimm-Dich-Pfad wiederbeleben (Gärtnerei) // öffentliche Fitness-Geräte
- Verbesserung Fußgängerwege (auch zu den Aussichtspunkten)
- Verbesserung / Lösung zur aktuellen Parkplatzsituation
- Tourismuskonzept (+ Beherbung) und Stärkung der Gastronomie - auch im Zusammenhang mit dem Thema Inklusion
- Sanierung Pfisterstraße
- Feuerwehr: neuer Standort, Konzepte, bedarfsgerechte Entwicklung
- Gestaltung Nord- & Südufer

FRAGE 2: Was hat geholfen, diesen Erfolg zu erreichen? Welche Hindernisse müssen beachtet werden? Wo liegen mögliche Konfliktfelder?

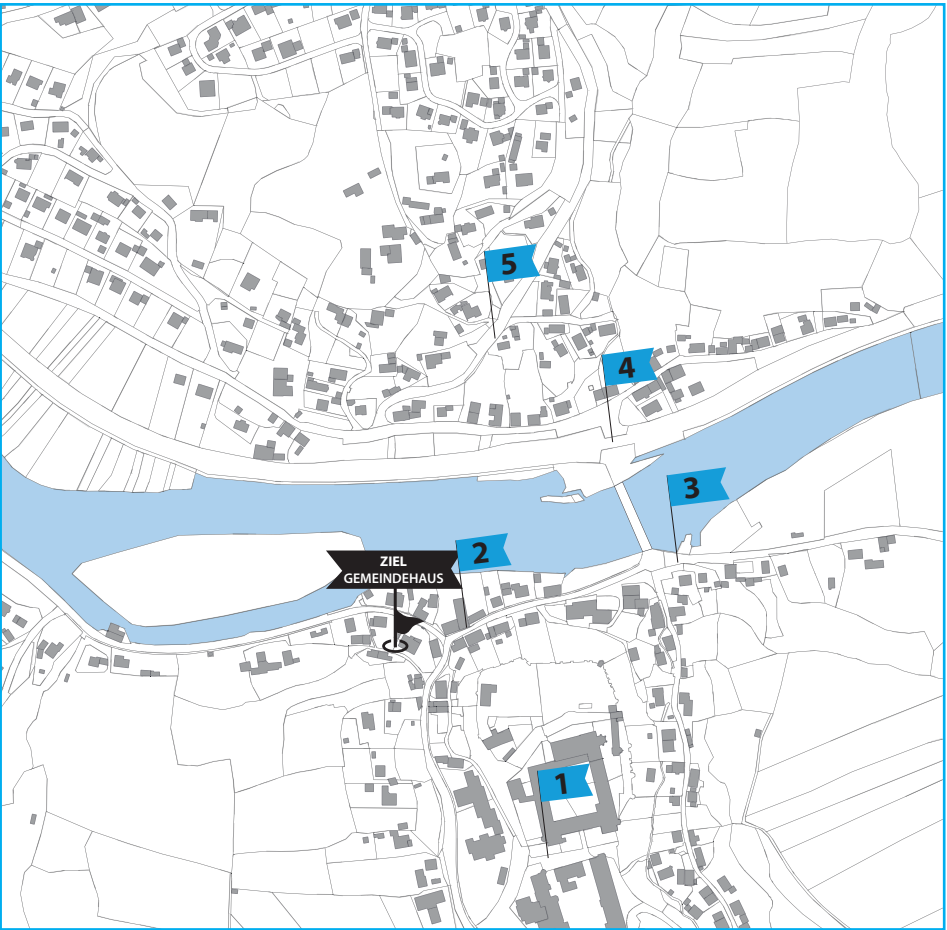
Bei der Beantwortung der zweiten Frage konzentrierte sich der Gemeinderat vor allem auf die positiven Aspekte wie die Visionen umgesetzt werden können:

- Fördergelder
- Positiv-Beispiele wie beispielsweise das Regenufer, die Ertüchtigung des Klosterhanges oder das Gemeinschaftshaus
- Guter Informationsfluss: Gemeindeblatt, evtl. auch Videos
- Kommunalen Grunderwerb
- Zusammenhalt, Ausdauer und Gemeinschaft
- Sponsoren / Stiftungen
- Vereine
- Lupenbetrachtungen und Inspirationen

Im Anschluss machte sich der Gemeinderat zusammen mit den STADTENTWICKLERN auf, um im Rahmen eines Dorfspazierganges den Ort mit seinen Stärken und Schwächen besser zu verstehen.



DIE ROUTE DES STARTSPAZIERGANGS



STARTPUNKT GEMEINSCHAFTSHAUS

Am Startpunkt des Spazierganges im Hof des Gemeindehauses, wurde der Hochwasserweg thematisiert:

- Der Weg mit dem Namen „Hochwasserweg“ hatte, wie es sein Name bereits verrät, die Funktion bei Hochwasser die Wegeverbindungen im Ort aufrecht zu erhalten. Heute ist der Weg zwar noch öffentlich zugänglich, allerdings endet er zeitnah auf einem Privatgrundstück. Früher in historischen Karten ging der Weg weiter zu einem Felsen und stellte somit eine spannenden Fußweg in Richtung Westen dar.

Auf dem Weg zur ersten Station wurde der Eustachius-Kugler-Brunnen passiert. Die relativ neu gestaltete öffentliche Flä-



MODERNES GEMEINSCHAFTSHAUS

che kommt in der Gemeinde sehr gut an. Die Gemeinderatsmitglieder berichteten, dass sich hier die Leute gerne hinsetzen. Gerade freitags nach dem Einkaufen nutzen die Bewohner der Klosteranlage die Sitzgelegenheiten, um eine kurze Pause einzulegen. Eine Vision war es, den Ort um eine Eisdiele bzw. einen Eisautomaten zu ergänzen.

STATION 1 KLOSTERDORF

Das Kloster ist einer der Identifikationsorte der Bürger Reichenbachs. Die enge, aus der Historie heraus gewachsene Verbindung zwischen Dorf und Kloster besteht auch heute noch. Darüber hinaus ist die Anlage für viele Leute aus dem Ort und der Umgebung eine Arbeitsstelle. Folgende Informationen wurden zum Klosterdorf vor Ort gesammelt:

- Die durch die Barmherzigen Brüder Behindertenhilfe gGmbH geführten Werkstätten waren einst auf die Herstellung von Handwerksprodukten, wie Holzspielzeuge und Flechtwaren spezialisiert. Mittlerweile wird für die Industrie hergestellt, da die anderen Produkte nicht mehr wirtschaftlich sind und zu wenig nachgefragt werden.
- Sowohl der Weihnachts- als auch der Ostermarkt auf dem Klostergelände erfreuen sich jährlich über zahlreiche Besucher. Die daraus resultierende Schwierigkeit mit fehlenden Parkplätzen vor Ort wird an den Veranstaltungstagen größtenteils mit Shuttle-Bussen kompensiert. Dennoch wäre es wünschenswert für die Parkplatzsituation langfristig ein lösungsorientiertes Konzept zu entwickeln.
- Auf dem Klostergelände befindet sich die ehemalige Schule des Ortes, die bis Ende der 60er Jahre in Betrieb war. Aktuell wird das Gebäude zur Unterbringung von Wohngruppen genutzt. Es wäre jedoch langfristig eine sehr schöne Idee das Gebäude mit integriertem Museums- bzw.

- Klosterladen zu nutzen. Viele der alten Kloster-Gegenstände wären noch vorhanden. Darüber hinaus könnte eine attraktive Anlaufstelle für Touristen und Reisegruppen geschaffen werden.
- Es gibt ein Hallenbad beim Kloster, das auch das Dorf für Anfängerschwimmkurse nutzen darf
- Es besteht die Möglichkeit, das Kloster zu durchlaufen, allerdings ist dies für Fremde nicht zwingend ersichtlich. Mittels eines einheitlichen, ggf. kunstvoll gestaltetem Beschilderungskonzept könnten Besucher durch die historische Anlage geführt werden, gegebenenfalls könnte ein ganzer Rundweg mit wissenswerten Informationen gestaltet werden. Darüber hinaus würde mittels Wegweisern der Weg zur Aussichtsplattform besser ersichtlich sein.
- Der an die Aussichtsplattform anschließende Klosterhang wurde 2013 fertiggestellt mit Hilfe von Städtebaufördermitteln. Der Hang wird jedes Jahr gepflegt, nachgepflanzt und ist seit 2023 mit einem Bewässerungssystem ausgestattet. Die Pflanzen werden vor allem durch die ortsansässige Gärtnerei gezogen.
- Der sich auf dem Gelände des Klosters befindliche Astronomische Turm war ursprünglich höher und mit einem hölzernen Walmdach (Darstellung auf einem alten Kupferstich). Eine Sanierung des Turmes in nächster Zeit ist notwendig. Aktuell ist das Gebäude nicht öffentlich zugänglich. Einen Ausstellungsraum im Turm, zur Geschichte einzurichten, kann sich der Gemeinderat gut vorstellen. Im Anbau an den astronomischen Turm befinden sich Seniorenwohngruppen.



EUSTACHIUS-KUGLER-BRUNNEN



KLOSTERHANG



KLOSTERANLAGE ZUGÄNLICH
- GEMEINDERAT VOR DEM
ASTRONOMISCHEN TURM



EHEMALIGE SCHULE

STATION 2: TREFFPUNKT / GASTHAUS

Zentral im Ort befinden sich einige Leerstände, darunter die Hausnummern 8 und 11 der Hauptstraße sowie die Bodensteiner Straße 2. Dabei waren mehrere der Gebäude einst Gasthaus oder beherbergten Räumlichkeiten, die als Treffpunkt genutzt werden konnten. Trotz der teils einschränkenden Eigentümerverhältnisse teilte der Gemeinderat sein Wissen und seine Visionen über die leerstehenden Häuser:

- Bodensteiner Straße 2: Das Haus wurde zum Zeitpunkt der Begehung inseriert, jedoch stand es derzeit nicht zum Verkauf. Über die Möglichkeit des Erwerbs durch die Gemeinde wurde beim Spaziergang diskutiert. Mittlerweile ist das Haus verkauft und bewohnt.
- Das Haus mit der Hausnummer 8 entlang der Hauptstraße war einst Wirtshaus und erfreute sich großer Beliebtheit. Mittlerweile ist die Bausubstanz in einem äußerst schlechten Zustand. Darüber hinaus stellt es eine Engstelle der Straße da, die sowohl positiv als auch negativ gewertet wurde. Die Übersichtlichkeit des Kurvenbereichs wird laut den Teilnehmern dennoch als problematisch empfunden. Das Haus würde man gerne wieder als Gastwirtschaft sehen, da es sich aufgrund der großen Fläche und der direkten Lage zum Regen sehr gut mit einem Biergarten und ggf. einem Bootsanlegesteg kombinieren lassen könnte.
- Hauptstraße 5: Die Fassade der einstigen zentral gelegenen Dorfdiskothek ist in einem äußerst schlechten Zustand. Der Gesamteindruck des Ortes, auch im Hinblick auf die Klosteranlage wird dadurch gemindert.



HAUPTSTRASSE HAUSNUMMER 8



HAUPTSTRASSE HAUSNUMMER 5



HAUPTSTRASSE HAUSNUMMER 11

PFISTERSTRASSE

Bevor die dritte Station erreicht wurde, wurde noch die Pfisterstraße besprochen, in welcher sich noch einige historischen Gebäuden befinden. Dazu zählen:

- Hausnummer 2: ehemalige Bäckerei
- Hausnummer 4: Badehaus des Klosters - Badeordnung aus dem 16. Jahrhundert noch erhalten
- Backhaus

Die Pfisterstraße soll zeitnah saniert werden. Außerdem fanden hier unter anderem im Jahr 2018 die Nachtwächterführungen statt. Die 2-stündige Führung stellte mit Schauspielern aus dem Ort das ehemalige Leben in Reichenbach dar. Die Führung wurde gefilmt, sodass eine Aufbereitung des Materials für weitere Verwendungszwecke möglich ist. Beispielsweise eine virtuelle Führung mittels QR-Code an den jeweiligen Orten wurde diskutiert.

STATION 3: NAHERHOLUNG

Der neu gestaltet Zugang zum Regen, östlich der Regenbrücke wird sehr gut von den Ortsbewohnern angenommen. Im Westen der Brücke könnte man das Angebot noch mit einer Kneippanlage / Kneipenbecken ergänzen. Die drei Fernwanderwege als auch die vorhandenen Radwege werden bereits gut genutzt. Die Frequenz von Ausflüglern und Touristen könnte jedoch besser zum Wohle der örtlichen Wirtschaft genutzt werden - Gastronomieangebot, Klosterladen, etc.

Auf der Seite von Kienleiten gibt es noch mehrere Aussichtsplattformen, welche



ERWEITERUNG UM EINE KNEIPPANLAGE MÖGLICH



AUSSICHT VON DER AUSSICHTSPLATTFORM AM KLOSTER AUF KIENLEITEN, DEN REGEN UND WEITEREN AUSSICHTSPUNKTEN

teils noch nicht ideal erschlossen / ausgewiesen sind.

STATION 4: MOBILITÄT

Auf der nördlichen Seite der Regenbrücke wurde verschiedene Themen bezüglich Wege und Wegverbindungen angesprochen:

- Eine weitere Vernetzung der bereits vorhandenen Fußwege und Gassen ist sehr erwünscht.
- Die Ersichtlichkeit des Ortes von Reichenbach ist bei der Fahrt auf der Staatsstraße 2149 mangelhaft. Ein deutlicheres Signal, dass es sich bei der Durchfahrt um eine Ortschaft handelt ist notwendig.
- Die Trennung des Klosterdorfes mit der Staatsstraße vom Wohnort Kienleiten ist eine deutliche städtebauliche Barriere.
- Die Staatsstraße stellt darüber hinaus eine deutliche Trennung des Klosterdorfes vom Wohnort Kienleiten dar. Die Ausbildung eines markanten Brückenkopfes könnte diese Barriere verbessern und eine bessere Verbindung zwischen den zwei Ortsteilen ermöglichen.
- Die Bushaltestelle ist sehr unterge-



DISKUSSION ZUR VERBESSERUNG DER LAGE AN DEN ZWEI ORTSEINGÄNGEN ENTLANG DER STAATSSTRASSE

ordnet. Der Platz unattraktiv.

STATION 5: WOHNEN - ENTWICKLUNGEN DER ZUKUNFT

Ebenfalls am Nordufer des Regens wurden noch drei weitere Flächen besprochen:

- Die Grünfläche zwischen dem Fluss Regen bzw. Staatsstraße und der Wohnbebauung in Kienleiten würde sich ggf. als neuer Standort für ein Feuerwehrhaus anbieten. Hier könnte ein markanter Bau den Ortseingang markieren.
- In der Regenstraße Nr. 5 befanden sich früher ein Kramerladen, die Post und eine Sattlerei. Die sich am Ortseingang von Kienleiten befindlichen Gebäude werden von einer großen, befestigten Fläche umgeben, welche städtebaulich noch besser genutzt werden kann.
- In Kienleiten wurde in der jüngeren Vergangenheit ein alter Kinderspielplatz aufgrund des fehlenden Bedarfs aufgelöst. Die Ertüchtigung der Fläche als Streuobstwiese wurde angesprochen.

Der letzte Stopp des Spaziergangs war an der Kreuzung Haupt- und Pfisterstraße. Von der sich am Ortseingang des Klosterdorfes befindlichen ehemaligen Tankstelle ist die angrenzende Werkstattfläche noch im Betrieb. Langfristig bietet die Stelle jedoch ein hohes Potential, den Eingang zum Klosterdorf wirkungsvoll zu verbessern.



FLÄCHE DES EHEMALIGEN KINDERSPIELPLATZES



UNGENUTZTES POTENTIAL AM ORTSEINGANG VON KIENLEITEN



EHEMALIGE TANKSTELLE UND WERKSTATT

2. Bürgerworkshop
am 03.08.2024

„Was sind ihre Visionen für Reichenbach?“
Unter diesem Motto stand die Bürgerbe-
teiligung am 3. August 2024. Bei som-
merlichen Wetter fanden sich zahlreiche
Reichenbacher im Gemeinschaftshaus
zum Ferienbeginn ein, um Einblicke in
den aktuellen Stand des ISEKs zu erhal-
ten und ihre Visionen und aktuelle Prob-
lemstellungen zu teilen.

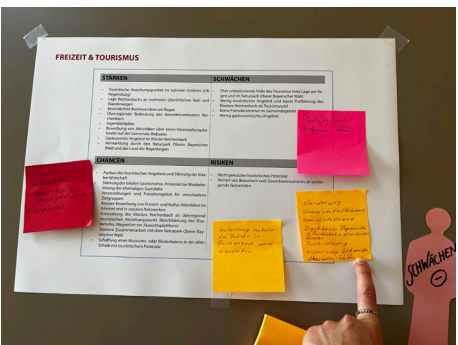
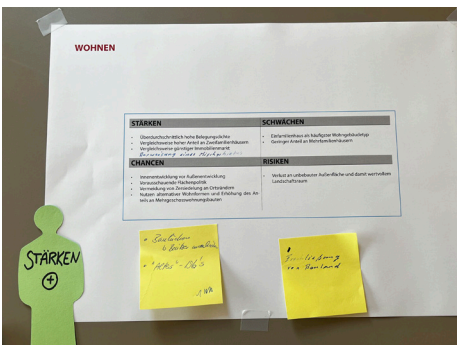
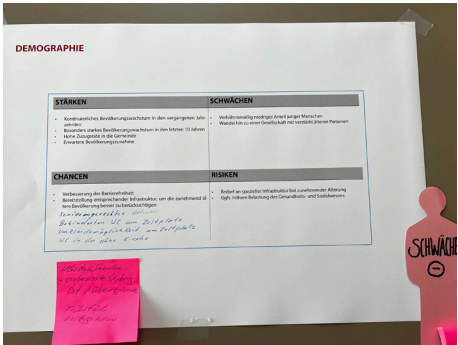
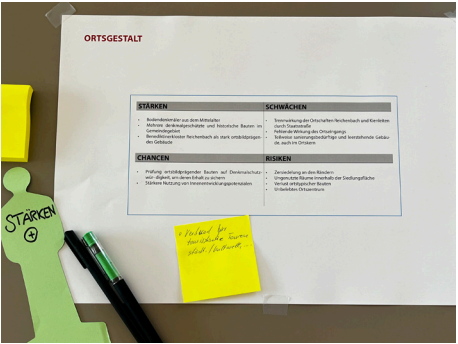
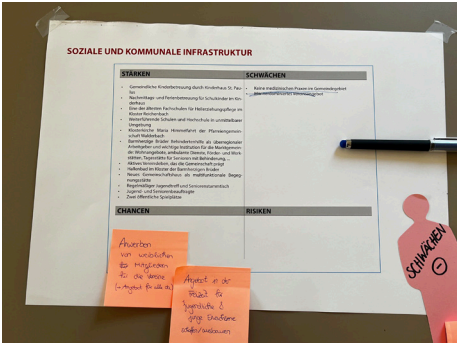
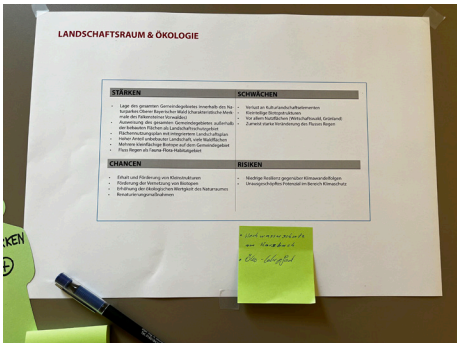
Nach der Begrüßung von Bürgermeister
Hochmuth führten die Stadtentwickler
Frau Michler und Frau Knogl durch die
Veranstaltung. Was ist ein ISEK, zu wel-
chen Analyseergebnissen, Stärken und
Schwächen kam das Planungsbüro und
welche Ideen hatte bereits der Gemein-
derat im Frühjahr der Jahres? Diese The-
men wurden in der Präsentation am An-
fang der Veranstaltung vorgestellt und
erläutert.



VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE AUS
DEM GEMEINDERATSWORKSHOP



AUSTAUSCH MIT DEN BÜRGER*INEN
ÜBER DIE BISHERIGE SWOT-ANALYSE



ANMERKUNGEN ZU DEN BISHERIGEN ERGEBNISSEN DER SWOT-ANALYSE (STAND 03.08.2024)



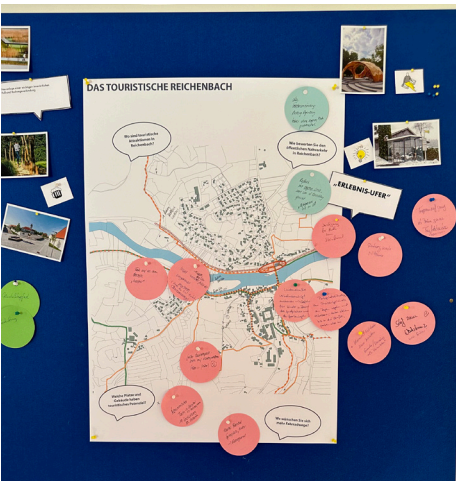
BÜRGERMEISTER HOCHMUTH BEGRÜSST
ALLE BÜRGER



ZAHLEICHTE BÜRGER ERSCHIENEN,
UM AKTIV AM PROZESS DES ISEKs
TEILZUNEHMEN

Anschließend durften die Bürger selbst
aktiv werden.
Die Ergebnisse der SWOT Analyse lagen
als Plakate aus, auf denen die Beteiligten
ihre Ergänzungen und Korrekturen tätigen
konnten. Besonders wichtig war den
Teilnehmenden beispielsweise, dass das
Vereinsangebot nicht männlich domi-
niert ist und jeder sich in allen Vereinen
beteiligen kann. Gerade der Burschen-
verein würde ohne weibliche Teilneh-
merinnen in seiner heutigen Form nicht
mehr existieren. Anhand der Anmerkun-
gen wurden nach dem Workshop die
SWOT-Tabellen überarbeitet.

An drei Stellwänden waren des Weiteren
Fragen und Aussagen zu den Themen
Grünstrukturen, Tourismus und „Soziales
Reichenbach“ angepinnt, welche die Bür-
ger um ihre Visionen ergänzen durften.
Die Ergebnisse sind auf den nächsten
Seiten dargestellt.



BEARBEITUNG DER THEMEN-
STELLWÄNDE

DAS GRÜNE REICHENBACH

Welche Pflanzen und Tiere finden Sie in Reichenbach besonders wertvoll?

- Wasservögel
- Storch
- Wild- und Heilkräuter
- Eidechsen
- Kreuzottern
- Diverse Wildbienen
- Schmetterlinge
- Igel
- Diverse Vögel und Insekten
- Eisvogel
- Specht

Welche Grünflächen in Reichenbach nutzen Sie regelmäßig?



Keine Kiesgärten!

- Stelle zum Kneipen im Regen freibaggern
- Position Bootsanstieg verändern oder bei der Fischtreppe => ungefährlicher und übersichtlicher
- Verbot für Autos, Wohnmobile und Camper direkt [am] Regenufer (Regenaue) [aufgrund] Umweltverschmutzung, [zum Schutz von] Wasservögeln [und] anderen Tieren
- Verwildertes Grundstück beim Klosterhang erwerben und als Streuobst- und Bienenobstwiese für alle Bewohner nutzen

Wo wünschen Sie sich mehr Solaranlagen auf öffentlichen Gebäuden?

Wo wünschen Sie sich mehr Grünflächen und Parks?

- Mehr Bäume als Schattenspende + Ruhebänke im Schatten im Badebereich
- Hänge entlang der Pfisterstraße auslichten
- Bootsaus- /einstieg bei „Kraftwerk“
- Insel: Sträucher zuschneiden / mähen
- Allee Jägerruitstraße

DAS SOZIAL INKLUSIVE REICHENBACH

Welche öffentlichen Gebäude und Einrichtungen sind (nicht) ausreichend barrierefrei?


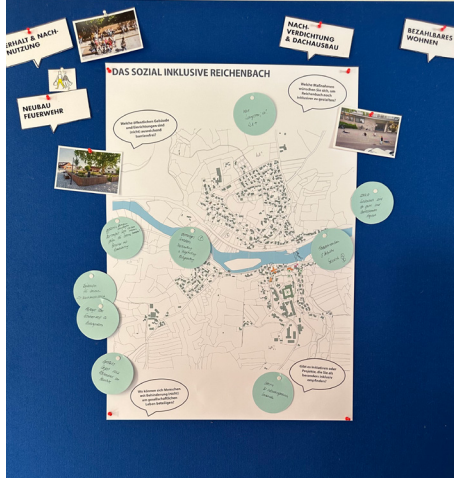
Welche Maßnahmen wünschen Sie sich, um Reichenbach noch inklusiver zu gestalten?

- Neue Wohngebiete; Wo? WA hier?
- Feuerwehrhaus-Neubau & Stellplätze -> potentielle Standorte
- EDEKA Walderbach hat ein gutes und ausreichendes Angebot
- Ehemaliges Wirtshaus: Nachnutzung o. Folgenutzung + Platzgestaltung
- Apotheke liefert nach Reichenbach vor Haustüre
- Einkaufen für Senioren -> Nachbarschaftshilfe
- Barrierefreie Wege prüfen für externe Besucher mit Einschränkung
- Abfrage über Seniorentreff zu Bedürfnissen

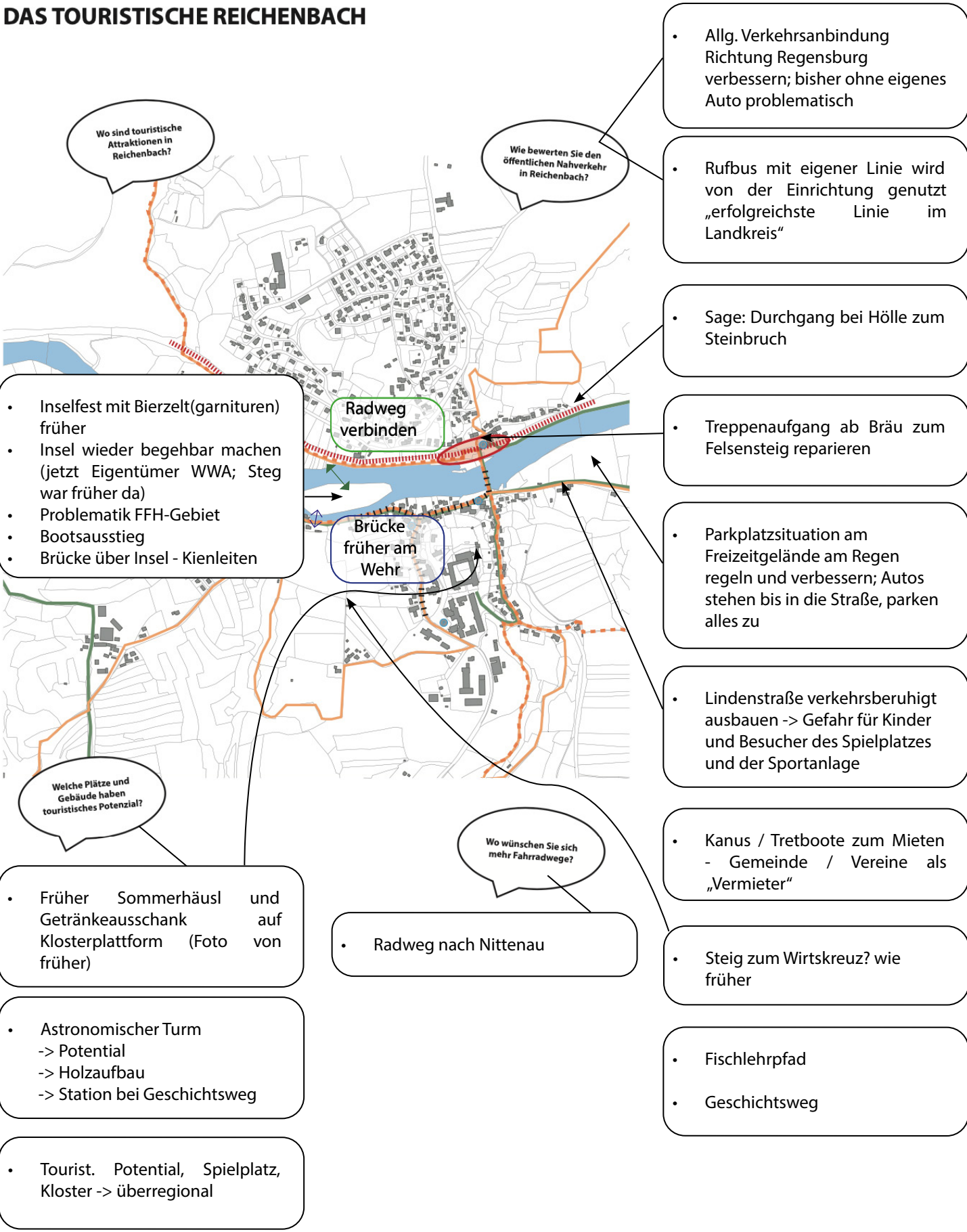
Gibt es Initiativen oder Projekte, die Sie als besonders inklusiv empfinden?

- Vereine
- Inklusionsgedanke ist vorhanden

Wo können sich Menschen mit Behinderung (nicht) am gesellschaftlichen Leben beteiligen?

DAS TOURISTISCHE REICHENBACH



Spaziergang

Anschließend begaben sich alle Beteiligten auf einen Ortsspaziergang, bei welchem die Themen Inklusion, Kloster und Tourismus, Regen und Weiterentwicklung des Ufers, Fassaden- und Ortsgestaltung sowie Mobilität vor Ort diskutiert wurden. Ergänzt wurde der Rundgang vom Altbürgermeister Herr Pestenhofer, welcher historische Bezüge herstellte.

Kloster, Tourismus und Inklusion

Das Kloster von Reichenbach ist das Aushängeschild der Gemeinde. Gerade vor und nach Corona erfreute es sich großer Beliebtheit, da viele aus der näheren Umgebung, wie beispielsweise aus Regensburg, zu Besuch kamen. Auch in der Geschichte gehörte das Kloster zu den bekannteren Klöstern beispielsweise aufgrund seiner astronomischen Ausstattung / Sternenkunde und Bibliothek. Aktuell beschränkt sich die Popularität auf das Werk der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH und die Stellung der Einrichtung als großer Arbeitgeber in Reichenbach und Umgebung.



DAS KLOSTER REICHENBACH ALS MARKENZEICHEN DER GEMEINDE

Die Teilnehmer des Spaziergangs waren sich jedoch einig, dass der Bekanntheitsgrad der Klosteranlage gesteigert werden kann und an den Erfolg (früher teils täglich Bus-Tagesausflügler /-Reisende zur Klosteranlage) angeknüpft werden sollte. In diesem Zuge kam die Idee auf, die astronomischen Errungenschaften des Klosters aufzuarbeiten und im „Astronomischen Turm“ auszustellen, ggf. in Kooperation mit dem „document Kepler“ in Regensburg. Grundsätzlich könnte die Geschichte Reichenbachs im Kloster als auch im Ort präsenter werden, z.B. in Form eines Themenweges.

Des Weiteren kann zum Thema Inklusion festgehalten werden, dass die Bewohner der Einrichtung der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH früher mehr im Ortsleben integriert und sichtbar waren, z.B. bei handwerklichen Tätigkeiten. Bei der Diskussion kam auch auf, dass es keine Korbflechterei, Weberei oder die Herstellung von Holzspielzeug mehr in der Einrichtung gibt. Einige Beteiligte des Orts-spazierganges gehen davon aus, dass mit der Verknüpfung eines Klosterladens mit den handwerklichen Produkten „Made in Reichenbach“ sowohl das touristische Angebot als auch der Inklusionsgedanke ausgebaut werden könnte.

mit einfließen soll.

Ortsbild, Freizeit und Tourismus

Ein s.g. „Brennpunkt“, welcher fast alle Themen anspricht, ist das leerstehende Haus in der Hauptstraße Nummer 8. Das zentral gelegene, auffällige Gebäude aus den 1920er Jahren direkt am Regen wird nur noch bis zum Ende des Jahres 2024 vom Schützenverein genutzt. Des Weiteren wurde bekannt, dass die Eigentümer verkaufen möchten. Beim Spaziergang konnten sich viele vorstellen, dass auf diesem Grundstück ein(e) Gasthof bzw. -wirtschaft wieder aufgebaut werden kann. Dabei wurde der Wunsch geäußert, dass ein Lokal mit längeren Öffnungszeiten in Reichenbach sinnvoll wäre, da die Klosterschenke nur bis max. 20 Uhr geöffnet habe, solange man sich nicht vorab anmeldet. Zusätzlich zum kulinarischen Angebot, könnten Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher und Radfahrer geschaffen und ein Bootsverleih angeboten werden. Insgesamt wurde sich darauf verständigt, dass das Areal mittels einer Nutzungsstudie bzw. eines Konzeptes überplant werden sollte, sodass alle Parteien profitieren können.

Auf dem Weg zum Regenufer wurde die ehemalige Brauerei passiert. Das aktive Brauen wurde in den 1980er Jahren beendet, ehe eine Gastwirtschaft und später einer Disco daraus wurde, welche vor ca. 30 Jahren ihre Türen schloss. Das Gebäude befindet sich aktuell im Besitz einer Eigentümerschaft, d.h. das Haus ist in viele einzelne, separate Wohnungen unterteilt. Die Fassade des Untergeschosses, welche maßgeblich das Ortsbild prägt, wurde von den Teilnehmenden als „Schandfleck“ bezeichnet. Daraufhin wurde die Weiterführung und -entwicklung des Fassadenprogrammes diskutiert, welches in die zukünftigen Maßnahmen des ISEKs

Am Regen selbst teilten die Bewohner mit, dass sie mit der Gestaltung des Zugangs zum Regen im Osten Reichenbachs sehr zufrieden sind. Die Ergänzung weiterer Zugänge in Kienleiten und eine Kneippanlage würde das Angebot noch komplementieren. Herr Bürgermeister Hochmuth teilte mit, dass am neu gestalten Zugang zum Regen jeden Samstag und Sonntag ein Imbisswagen mit süßen und herzhaften



DISKUSSION VOR DER EHEMALIGEN GASTWIRTSCHAFT AM UFER DES REGENS



ERHALT DES FASSADENPROGRAMMES DRINGEND GEWÜNSCHT



REGENUFER WIRD AKTIV UND GERNE GENUTZT, SOWOHL VON ORTSANSÄSSIGEN ALS AUCH ORTSFREMDEN PERSONEN

Speisen steht, welcher zukünftig auch freitags kommen möchte.

Mobilität und Ortsgestaltung Kienleiten

Nach der Überquerung des Regens und des Passierens der Ampel an der Staatsstraße befand sich die Gruppe in Kienleiten. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der alte Teil dieses Gebietes mit ins Sanierungsgebiet aufgenommen werden soll, um gerade hier die Behebung baulicher Missstände fördern zu können. Einer dieser Mängel ist die Gestaltung des Brückenkopfes sowie des „Eingangsbereiches“ Kienleiten. Auf die Umgestaltungsmöglichkeiten seitens der STADTENTWICKLER wurde zögerlich reagiert. Viele teilten mit, dass der asphaltierte Bereich zum Abholen und Bringen von Buskindern benutzt werde und deshalb nicht wegfallen solle. Den Lösungsvorschlag „Entwicklung



MOBILITÄTSSTATION AM ORTSEINGANG VON KIENLEITEN



GESTALTUNG DES BRÜCKENKOPFES NOTWENDIG

einer Mobilitätsstation“ erwiderten die Teilnehmenden zustimmend.

Pfisterstraße

Der letzte Halt des Spazierganges war die Pfisterstraße. Herr Altbürgermeister Pestenhofer erläuterte den historischen Wert der Straße als Hauptverbindung nach Regensburg und die ehemaligen Nutzungen der Gebäude. Entlang der Straße fließt ein Bach, welcher bei früheren Planungen ursprünglich verrohrt werden sollte. Dieser wertet jedoch in seiner jetzigen Form die Umgebung stark auf. Bei der Diskussion über die zukünftige Nutzung des „alten“ Feuerwehrhauses ist den Besuchern des Spazierganges daran gelegen, langfrisitig auch hier seitens der Gemeinde ein Planungskonzept zu haben, ehe der Neubau für die Feuerwehr in Angriff genommen wird.

Die Veranstaltung endete im Gemeindehaus, nachdem Frau Michler und Herr Bürgermeister Hochmuth abschließende Worte an die Teilnehmer des Beteiligungsformates richteten. Gemeinsam einigte man sich darauf, dass die Ergebnisse auch den Bürgern zur Verfügung gestellt werden sollten, die an diesem Tag verhindert waren. Zusätzlich sollen auch diese die Möglichkeit erhalten, ihre Visionen für Reichenbach teilen zu können.



HSITORISCHER RÜCKBLICK IN DER PFISTERSTRASSE



BACH ENTLANG DER PFISTERSTRASSE
WERTET DAS ORTSBILD AUF

Digitale Ergänzung zum Bürgerworkshop am 03.08.2024

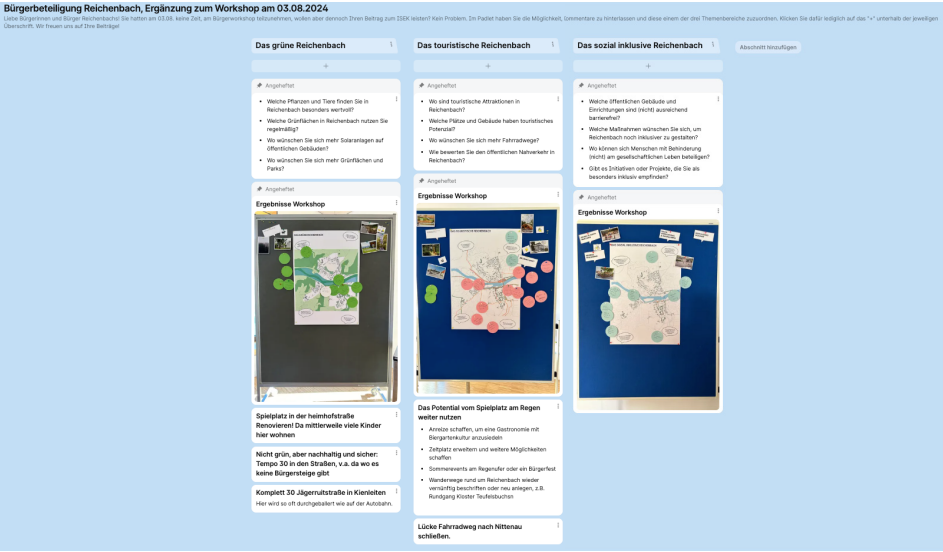
Auf Wunsch der Beteiligten des Bürgerworkshops am 03.08.2024 wurde im Nachgang zum Aktionstag ein Online-Padlet erstellt, auf dem die Bürger die Ergebnisse einsehen und eigene Gedanken ergänzen konnten. Einige Beiträge konnten zusätzlich generiert werden.

Das grüne Reichenbach

In der Umfrage wurden verschiedene Anliegen für ein „grüneres“ Reichenbach laut. Zunächst gab es eine Forderung nach einer Sanierung des Spielplatzes in der Heimhofstraße. Angesichts der vielen Kinder in der Umgebung sei ein moderner und sicherer Spielplatz unerlässlich. Darüber hinaus wurde eine umfassende Verkehrsberuhigung gefordert, insbesondere dort, wo es keine Bürgersteige gibt. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h würde die Sicherheit deutlich erhöhen. Eine dritte Anmerkung schließt daran an, wobei vor allem auf die Jägerruitstraße in Kienleiten Bezug genommen wurde, in der „durchgeballert“ würde wie auf Autobahnen. Die Bürgerinnen und Bürger betonten, dass solche Maßnahmen nicht nur die Lebensqualität verbessern, sondern auch zur Nachhaltigkeit beitragen würden.

Das touristische Reichenbach

Zum Thema Tourismus wurde online der Wunsch ergänzt, die Lücke des Fahrradweges nach Nittenau zu schließen. Diesem Anliegen wird bereits im Rahmen des IEK der ARGE Regental nachgegangen.



PADLET BÜRGERBETEILIGUNG REICHENBACH, ERGÄNZUNG ZUM WORKSHOP AM 03.08.2024

3. Gemeinderats- workshop am 17.01.2025

Am Freitag Nachmittag, den 17. Januar 2025, fand im Gemeinschaftshaus Reichenbach ein zweiter Gemeinderatsworkshop statt, dessen Ziel es war, Analyseergebnisse aus ISEK und VU zu besprechen, Leitbilder zu überarbeiten und vorformulierte Maßnahmen anzupassen. Außerdem wurden drei Fokusthemen behandelt.

Nach einer kurzen Begrüßung und Einführung durch Bürgermeister Hochmuth stellten DIE STADTENTWICKLER die zentralen Analyseergebnisse für das gesamte Gemeindegebiet wie auch die entwickelten VU-Karten vor. Gleichzeitig erfolgte eine Auswertung des Bürgerworkshops

Am 03.08.2024. Die vom Planungsbüro vorformulierten Leitbildsätze zu einzelnen Themenfeldern wurden besprochen und teilweise umformuliert. Größere Veränderungen erfolgten jedoch erst im Maßnahmenkatalog. Beide Themen wurden aufgrund der recht geringen Teilnehmerzahl an einem großen Diskusstisch besprochen. Zum Schluss wurden drei herausgearbeitete Steckbriefthemen an Stationen diskutiert.

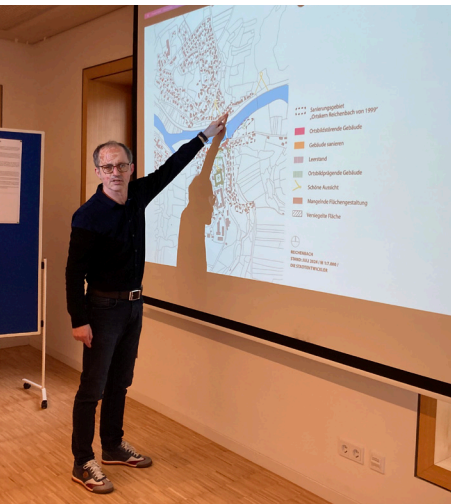
Zuerst stand die Gestaltung der Brückenköpfe am Regen im Fokus, wobei vor allem die Platzgestaltung am nördlichen Brückenkopf diskutiert wurde. Problematisch seien vor allem die hohen Geschwindigkeiten auf der Staatsstraße und damit einhergehende Konflikte zwischen Fußgängern und Autofahrern. Durch eine attraktive Platzgestaltung könne Problemen entgegengewirkt werden. Vorschläge waren zum Beispiel die Etablierung einer zentralen, attraktiven Bushaltestelle, die Aufenthaltsqualität schafft und die

Sensibilisierung für eine Ortsdurchfahrt erhöht. Verbunden werden könnte diese mit einer Nahversorgungslösung, die im Workshop als „Boxenstopp“ bezeichnet wurde: eine Abholstation für Lebensmittelkisten im Ort. Zusätzlich sollte die Verbindung zwischen Klosterdorf und Kienleiten für Fußgänger vereinfacht werden. Der Platz muss als Ganzes betrachtet werden und verschiedene Interessen und Personengruppen einbeziehen.

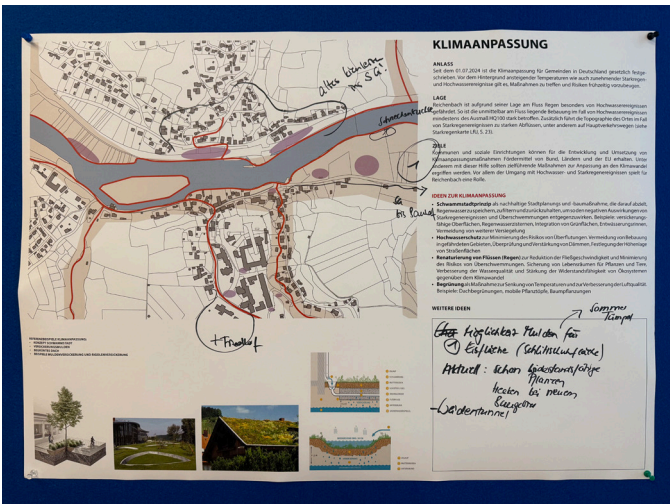
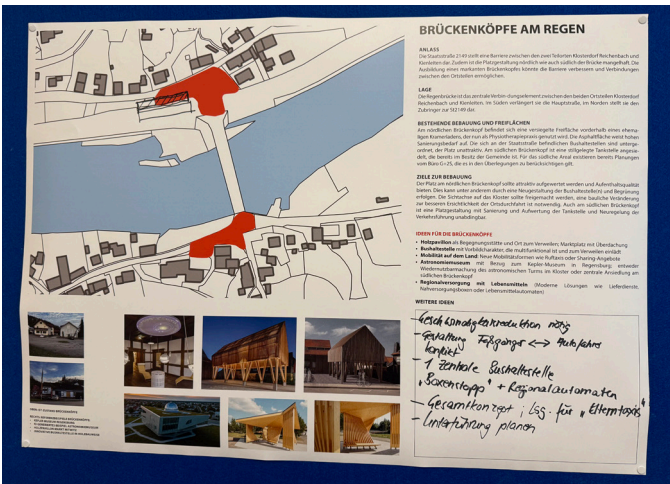
An der zweiten Station wurde über die Entwicklung des Anwesens Hauptstraße 8 beraten. Ziel sei, das ehemalige Gasthaus wiederzubeleben und mit einem Biergarten und Bootsanlegesteg zu verknüpfen. Ggfs. könne auch langfristig das östliche Nachbargebäude integriert werden. Ob ein Betreiben als Inklusionsgaststätte oder -hotel möglich sei, müsse mit dem Geschäftsführer der Einrichtung der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH besprochen werden. Als mögliche Übernachtungsmöglichkeit kamen Baumhäuser mit Fenstern zum Regenufer zur Sprache, die vor allem bei Familien sehr attraktiv seien und touristische Anziehungskraft schaffen würden.

Am letzten Steckbrief wurde über das Thema Klimaanpassung gesprochen, wobei die Gemeinderatsmitglieder bereits umgesetzte / sich in Umsetzung befindliche Themen, wie den Einsatz widerstandsfähiger Pflanzen, kommunizierten.

Als neue Idee wurde die Anlage einer Eislauffläche im Winter genannt, was sich durch die Topographie und Wasserflächen anbieten würde.



EINDRÜCKE VOM
WORKSHOP UND
ERGEBNISSE DER
STECKBRIEF-
DISKUSSIONEN



05

ZUKUNFTS- BILD



Wohin soll sich Reichenbach ent- wickeln?

Als Produkt der Ergebnisse aus Grundlagenanalyse und Beteiligungsaktionen kann das hier vorliegende Leitbild als Orientierungsrahmen bzw. Richtschnur für die zukünftige Entwicklung Reichenbachs betrachtet werden und ist zunächst auf einen Umsetzungszeitraum bis 2035 angelegt. Dabei ist es nicht „in Stein gemeißelt“. Rahmenbedingungen können sich verändern und eine Anpassung notwendig machen. Das Leitbild sollte daher regelmäßig evaluiert werden.

MARKT UND MEHR!

REICHENBACH
REICHHALTIG
IN DIE ZUKUNFT BRINGEN

LEITBILD 1

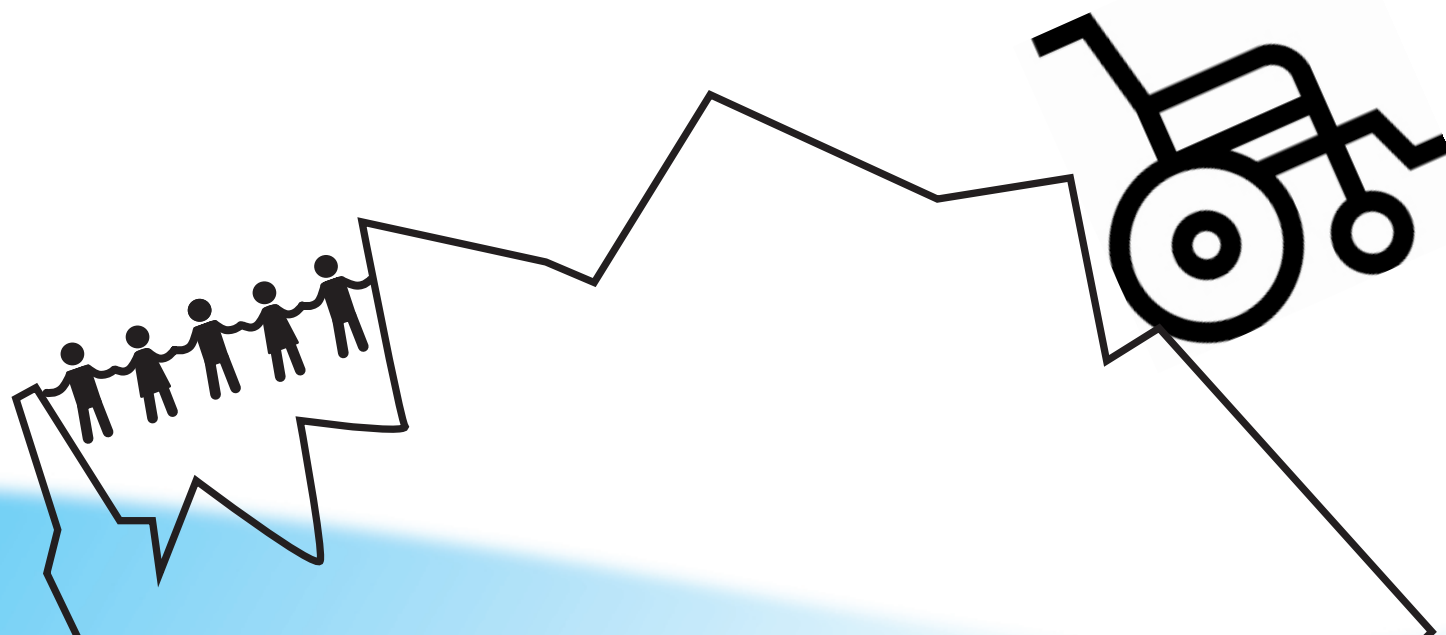
INHALT

Ein gesellschaftlicher Ort für alle - das soll Reichenbach sein.

Diese Leitkultur wird bereits seit mehreren Jahrzehnten gelebt und soll auch in der Zukunft gelten und mit Maßnahmen gefördert werden. Dazu zählt der Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum, die gemeinschaftliche Arbeit zwischen Kommune, Einwohnern aller Ortsteile und der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH im Kloster Reichenbach sowie die Pflege und Unterstützung der örtlichen Vereine. Das Ziel ist, dass alle Reichenbacher und Reichenbacherinnen die Möglichkeit haben, in den Bereichen des alltäglichen und gesellschaftlichen Lebens ohne Hindernisse teilzunehmen und sich zu treffen.

1 DEMOGRAPHIE & SOZIALES

Reichenbach ermöglicht die Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen am sozialen Leben, stärkt die Inklusion und erhält die Vereinslandschaft.



MARKT UND MEHR!

REICHENBACH
REICHHALTIG
IN DIE ZUKUNFT BRINGEN

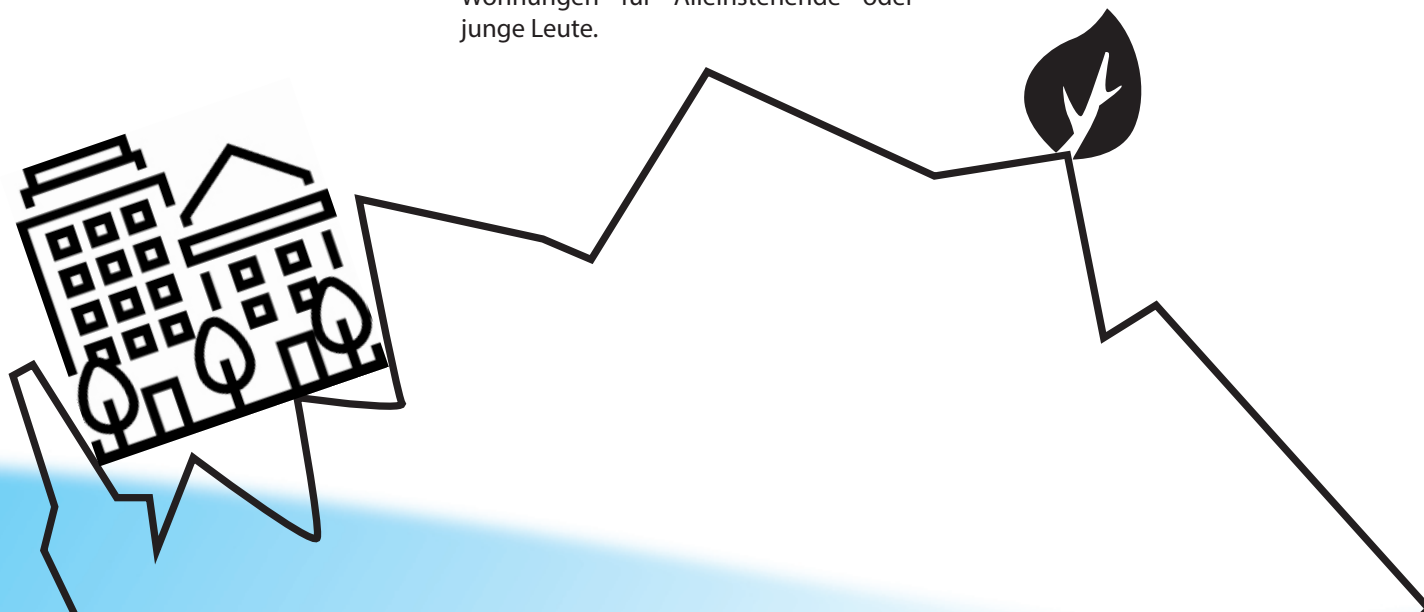
LEITBILD 2

INHALT

Die Aussicht auf das Kloster Reichenbach ist einzigartig. Doch leider wird diese wie auch andere Blicke an einigen Stellen in der Gemeinde durch leerstehende Gebäude und ungepflegte Fassaden sowie Außenbereiche negativ beeinträchtigt. Durch private und geförderte Initiativen soll diesen Missständen entgegengewirkt werden, sodass das Gesamtbild aufgewertet wird. Doch nicht nur aus optischen Gründen sollen leerstehende Immobilien ertüchtigt werden, sondern auch um die vorhandene graue Energie zu nutzen und den Versiegelungsgrad in den Ortsteilen so gering wie möglich zu belassen. Auch bei der Neuausschreibung von Wohngebieten ist rücksichtsvoll mit den unversiegelten Fläche umzugehen. Darüber hinaus werden alternative Wohnformen und nachhaltige Bauweisen zugelassen bzw. gefordert. Ersteres hat zum Ziel, dass nicht nur klassische Einfamilienhäuser gebaut werden, sondern auch Wohnmöglichkeiten für diverse Personengruppen geschaffen werden, wie beispielsweise barrierefreie Wohngemeinschaften, kleinere Wohnungen für Alleinstehende oder junge Leute.

2 ORTSBILD & WOHNEN

Das Ortsbild Reichenbachs wird weiterhin mit Rücksicht auf die Historie aufgewertet und die Neunutzung von Bestandsimmobilien bevorzugt. Die Gemeinde verfolgt eine nachhaltige und attraktive Flächennutzung, bei welcher alle Mitglieder der Gesellschaft berücksichtigt werden.



MARKT UND MEHR!

REICHENBACH
REICHHALTIG
IN DIE ZUKUNFT BRINGEN

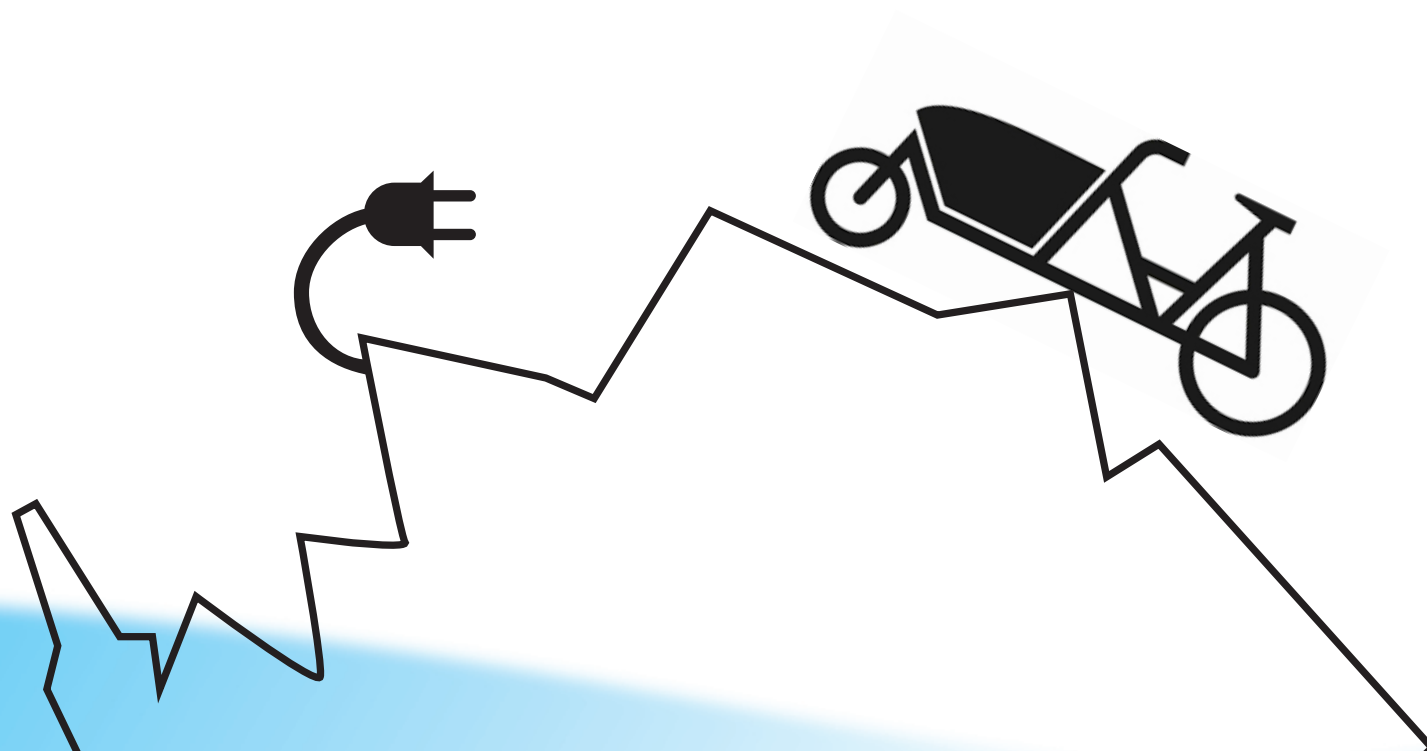
LEITBILD 3

INHALT

Die Staatsstraße St2149 wie auch der Fluss Regen durchschneiden die Gemeinde Reichenbach und teilen sie somit in zwei Teile. Dies beeinträchtigt auch das Zusammengehörigkeitsgefühl der Ortsteile. Durch bauliche und visuelle Maßnahmen soll diese Barriere überwunden werden. Darüber hinaus werden Anstrengungen und Investitionen in die Förderung nachhaltiger und sicherer Mobilität aller Verkehrsteilnehmer aufgebracht und Wegeverbindungen erneuert oder geschaffen.

3 VERKEHR & MOBILITÄT

Reichenbach setzt sich für umweltfreundliche Mobilität ein und fördert durch infrastrukturelle Maßnahmen die Verbindung der Ortsteile Reichenbach und Kienleiten sowie die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.



MARKT UND MEHR!

REICHENBACH
REICHHALTIG
IN DIE ZUKUNFT BRINGEN

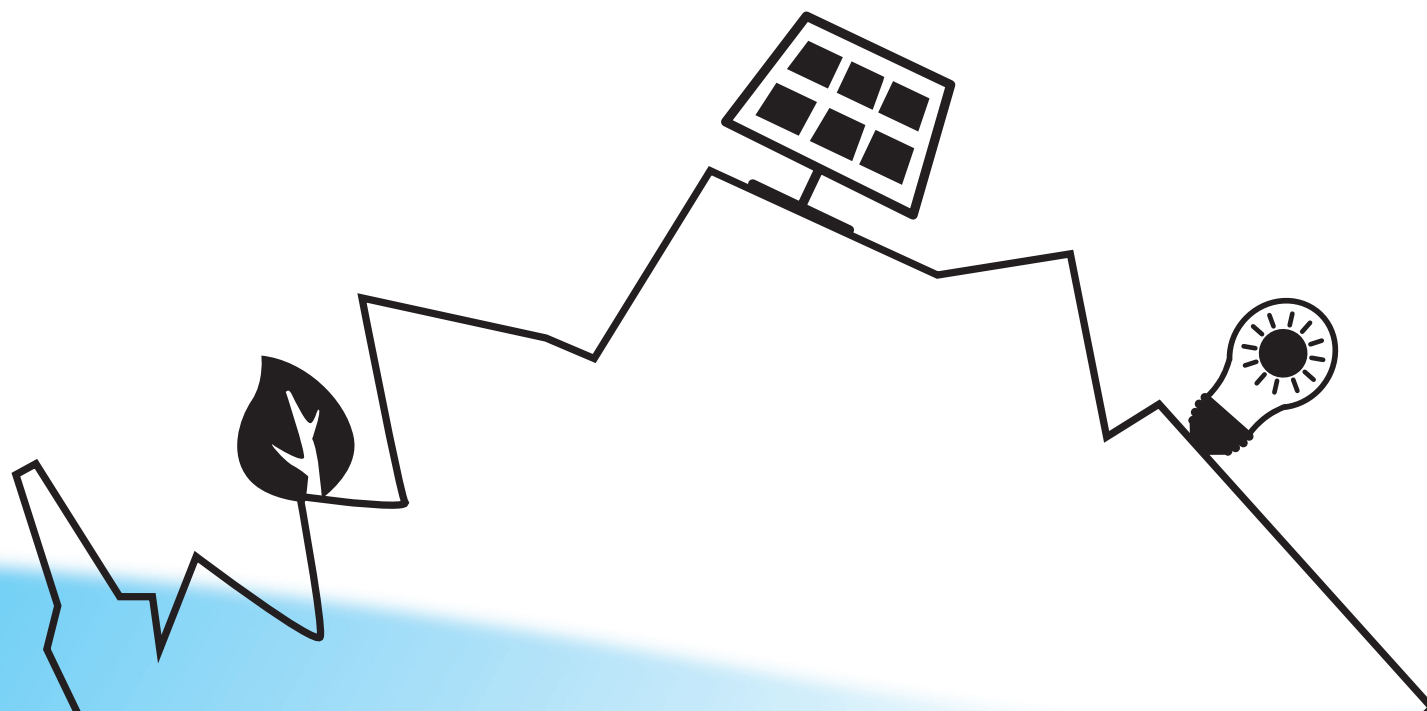
LEITBILD 4

INHALT

Der Regen mitsamt seiner wertvollen Flora und Fauna sowie die Natur und Landschaft in und um Reichenbach ist zu bewahren. Damit dies auch gelingt ist ausreichend Aufklärung notwendig, um alle Schichten der Bevölkerung bei diesem Vorhaben mitzunehmen. Aus diesem Grund setzt sich die Gemeinde neben dem Schutz des Naturraums auch für die Bildung in diesem Bereich ein. Bei der Bewahrung der Umwelt ist eine klimaneutrale Lebensweise und die verträgliche Anpassung an den Klimawandel nicht wegzudenken. Reichenbach unterstützt deshalb private und öffentliche Initiativen, um diese Aufgabe zu bewältigen.

4 KLIMA & NATURRAUM

Reichenbach setzt sich aktiv für Natur- und Landschaftsschutz ein, fördert die Bildung in diesen Bereichen und stärkt seine Energiesicherheit durch den Ausbau klimafreundlicher Energien.



MARKT UND MEHR!

REICHENBACH
REICHHALTIG
IN DIE ZUKUNFT BRINGEN

LEITBILD 5

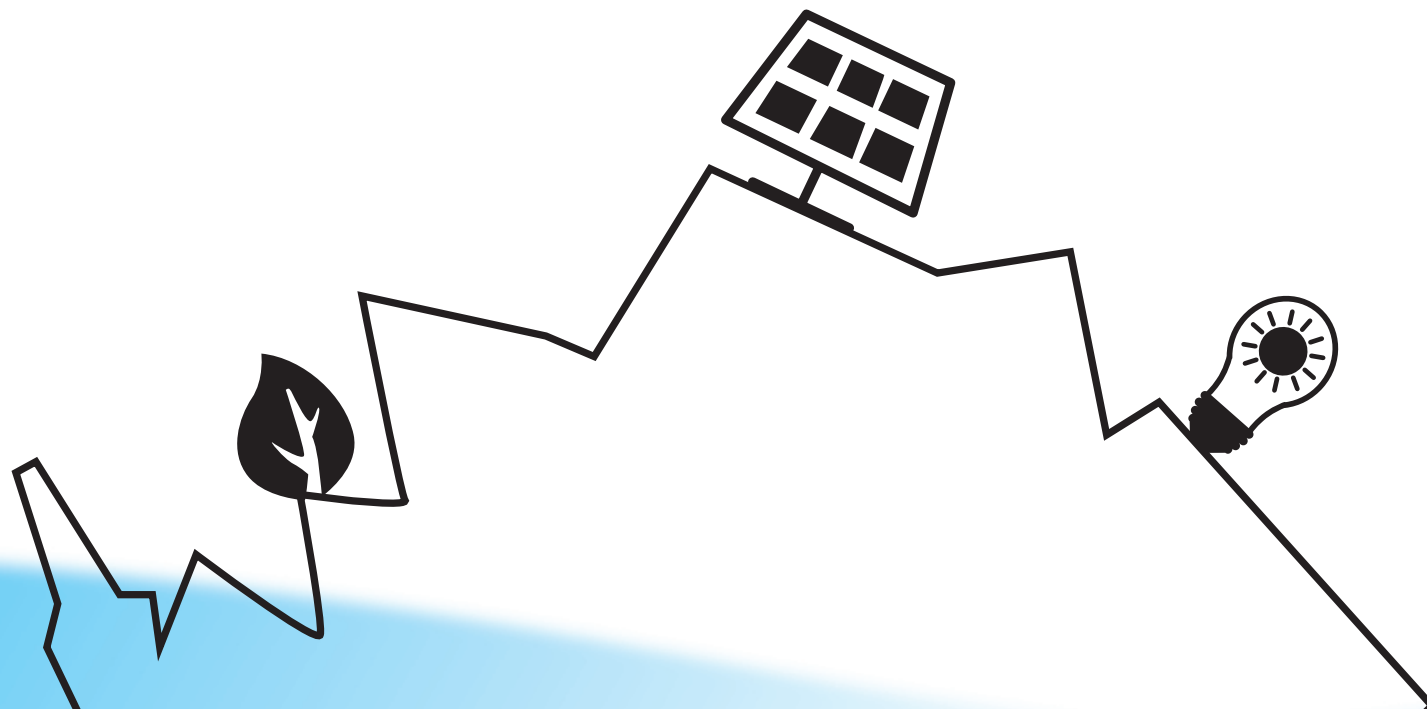
INHALT

Reichenbach entwickelt sich durch eine Festigung der Beziehungen zum Naturpark Oberer Bayerischer Wald sowie durch gezielte Vermarktung und Förderung innerörtlicher Potenziale (Kloster, Regenufer) touristisch weiter. Die Angebote sind sowohl für Gäste als auch für Einheimische konzipiert.

Die Gemeinde hat mit der Einrichtung der Barmherzige Brüder BehindertenhilfegGmbH im örtlichen Kloster ein wirtschaftliches Alleinstellungsmerkmal. Auch weitere Kleinbetriebe sind ansässig. Der Erhalt der bestehenden ökonomischen Kräfte und die Ansiedlung neuer kleiner und mittelständischer Unternehmen sind im verträglichen Rahmen wünschenswert. Geschäfte des alltäglichen Bedarfs sind in Zusammenarbeit mit den benachbarten Kommunen anzusiedeln und zu erhalten. Die Erreichbarkeit dieser soll für alle Einwohner Reichenbachs möglich sein.

5 TOURISMUS & WIRTSCHAFT

Reichenbach entwickelt die touristischen Infrastrukturen und Attraktionen für Einheimische und Besucher weiter. Die bestehenden Unternehmen werden gestärkt und die Ansiedlung neuer Betriebe im verträglichen Rahmen unterstützt.



06

MASS- NAHMEN




Welche konkreten Maßnahmen sollen in Zukunft umgesetzt werden?


Während das Zukunftsbild übergeordnete Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt und Ziele definiert, geht die folgende Maßnahmenliste ins Detail. Es werden konkrete Projekte und Maßnahmen genannt, mit denen die zuvor definierten Ziele des Leitbildes umgesetzt werden.

Damit sollen vorhandene städtebauliche Missstände behoben und Reichenbach fit für die Zukunft gemacht werden.

Die Maßnahmen sind mit Angaben zu Priorität, Kosten und Finanzierungsmöglichkeit über Fördermittel versehen. Über die konkreten Zahlen hinsichtlich der Umsetzung werden die Maßnahmen messbar gemacht.





 Der Bund verlangt dass ISEK's konkrete Maßnahmen des Klimaschutzes beinhalten. Diese Maßnahmen sind durch das Symbol auch entsprechend hervorgehoben.

MASSNAHMEN

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN		KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
LEITBILD 1: Demographie & Soziales							
Reichenbach ermöglicht die Teilhabe für alle Bevölkerungsgruppen am sozialen Leben, stärkt die Inklusion und erhält die Vereinslandschaft.							
D1	Entwicklung und Förderung von sozialen Organisationen						
	D1.1	Gründung einer Taschengeldbörse / Nachbarschaftshilfe				mittelfristig	Förderung neuer Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter (SeLA); Familienförderrichtlinien
	D1.2	 Gründung eines Fahrdienst mit Unterstützung von Kleinbussen Anschaffung Fahrzeug (1. Schritt)		50.000 Euro (Erstinvestition) 15.000 - 25.000 Euro/ Jahr	hoch	langfristig	Bürgerbusprojekte: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr LEADER
	D1.3	Arbeitskreis Inklusion (Regelmäßiger Austausch zwischen der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH, Kommune und Einwohnern Reichenbachs)		2.000 Euro		mittelfristig	
D2	Barrierefreie Gestaltung						
	D2.1	Dokumentation aller Barrieren im Ortszentrum und deren Beseitigung				langfristig	Städtebauförderung
	D2.2	Ergänzung von Handläufen im öffentlichen Raum		20.000 Euro		langfristig	Städtebauförderung
	D2.3	Ausbau des Angebotes zum selbstbestimmten Wohnen für Senioren				langfristig	Förderung neuer Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter (SeLA)
	D2.4	(Förderung) Ausbau alternativer Wohnformen für alle Altersgruppen (bspw. Senioren-WGs, Mehrgenerationen-Wohnen)				langfristig	Förderung neuer Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter (SeLA) Bayerisches Wohnungsbauprogramm – Eigenwohnraum







LEITBILD 2: Ortsbild & Wohnen

Das Ortsbild Reichenbachs wird weiterhin mit Rücksicht auf die Historie aufgewertet und die Neunutzung von Bestandsimmobilien bevorzugt. Die Gemeinde verfolgt eine nachhaltige und attraktive Flächennutzung, bei welcher alle Mitglieder der Gesellschaft berücksichtigt werden.

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN		KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
W1	Aufwertung des Ortsbildes						
	W1.1	 Fortführung und Weiterentwicklung Fassadenprogramm		50.000 Euro / Jahr	hoch	kurzfristig	Städtebauförderung
	W1.4	 Sanierungsberatung		5.000 Euro / Jahr		kurzfristig	Städtebauförderung
	W1.5	Gestaltungsfi-bel (Klosterdorf)		10.000 Euro		kurzfristig	Städtebauförderung
	W1.6	Gestaltung des Brückenkopfes und des Ortseinganges von Kienleiten durch ergänzende Infrastruktur (Buswartehaus mit touristischer Ergänzung)		800.000 Euro	hoch	mittelfristig	Städtebauförderung Natürlicher Klimaschutz in kommunalen Gebieten
	W1.7	Sanierung Ortseingang Klosterdorf bzgl. Tankstelle und Werkstatt		350.000 Euro	hoch	mittelfristig	Städtebauförderung
W2	Nutzung von Bestandsimmobilien						
	W2.1	Machbarkeitsstudie für zukünftige Nutzung des Gasthauses an der Hauptstraße Nr. 8		30.000 Euro		kurzfristig	Städtebauförderung
	W2.2	Machbarkeiststudie für zukünftige Nutzung des aktuellen bzw. „alten“ Feuerwehrhauses (inkl. Aufwertung der Vorflächen)		10.000 Euro		ab 2029	
	W2.3	 Pflege des Leerstands- und Flächenkatasters		2.000 Euro		langfristig	Städtebauförderung
	W2.4	Sanierung Pfisterstraße		300.000 Euro		2026	
	W2.5	Vorkaufsrecht der Gemeinde für bereits längere Zeit leerstehende Immobilien		80.000 Euro			
W3	Wohnen & sparsamer Flächenumgang						
	W3.1	Abfrage Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Flächen im Innenbereich, s. W2.3				kurzfristig	
	W3.2	 Entwicklung Aktivierungsstrategie der Innenraumpotentiale		10.000 Euro		mittelfristig	Städtebauförderung
	W3.3	Förderung / Bevorzugung von Mehrfamilienhäusern				langfristig	

LEITBILD 3: Verkehr & Mobilität

Reichenbach setzt sich für umweltfreundliche Mobilität ein und fördert durch infrastrukturelle Maßnahmen die Verbindung der Ortsteile Reichenbach und Kienleiten sowie die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN		KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
V1	Sicherheit						
	V1.1	 Geschwindigkeitsreduktion und Mobilitätsmanagement Hauptstraße (Tempo 30)		50.000 Euro		mittelfristig	
	V1.2	Geschwindigkeitsreduktion und -kontrollen sowie Geschwindigkeitsanzeigetafel Ortsdurchfahrt Staatsstraße		5.000 Euro		kurzfristig	
	V1.3	 Ausbau Verkehrsberuhigung Lindenstraße, Markieren von Stellplätzen		500.000 Euro		mittelfristig	
V2	(Ortseingang-)Wirkung						
	V2.1	Stärkung Ortseingangswirkung / Gestaltung Brückenkopf, s. W1.6		800.000 Euro		mittelfristig	Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (RZÖPNV)
	V2.2	 Wirksame Gestaltung Haltestelle an Staatsstraße durch Mobility Hub / Attraktive Bushaltestelle am Ortseingang Kienleiten		50.000 Euro		mittelfristig	Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs (RZÖPNV)
V3	Schaffung und Stärkung von Verbindungen						
	V3.1	Ausbau / Anschluss an Regensburg verbessern (ÖPNV), s. Bürgerbusse D1.2				langfristig	
	V3.2	 Ausbau Radwegenetz (v.a. nach Nittenau)		120.0000 - 160.000 Euro		langfristig	Straßen- und Brückenbauvorhaben kommunaler Baulastträger (RZStra)
	V3.3	Ausbau / Vernetzung bestehender Fußwege und Gassen				langfristig	Straßen- und Brückenbauvorhaben kommunaler Baulastträger (RZStra)
	V3.3.1	Sanierung Treppenaufgang Felsensteig Kienleiten		150.000 Euro		mittelfristig	
	V3.3.2	Durchgängiger Fußweg Regenstraße		250.000 Euro		langfristig	
V4	Nachhaltigkeit						
	V4.1	 Fahrradboxen (u.a. Ortseingang Kienleiten, Lindenstraße, Kloster)		5.000 Euro / Stück		kurzfristig	
	V4.2	Förderung Anreise nach Reichenbach ohne motorisierten Individualverkehr in Form einer Fahrgemeinschafts-App / durch Bewerbung der vorhandenen Mitfahrzentrale		5.000 Euro		mittelfristig	
	V4.3	 Errichtung von E-Ladestationen am Gemeindehaus		20.000 Euro		mittelfristig	„Öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Bayern 2.0“, Bayern Innovativ
	V4.4	Errichtung von E-Bike-Ladestellen am Regen		10.000 Euro		mittelfristig	
V5	Parken						
	V5.1	Entwicklung einer Strategie zur Vermeidung des hohen Parkaufkommens, Parkraummanagement		10.000 Euro		mittelfristig	


LEITBILD 4: Klima & Naturraum

Reichenbach setzt sich aktiv für Natur- und Landschaftsschutz ein, fördert die Bildung in diesen Bereichen und stärkt seine Energiesicherheit durch den Ausbau klimafreundlicher Energien.

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN		KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
K1	Bewahrung						
	K1.1	 Förderung der Vernetzung von Biotopen durch Ausgleichsflächen, Erhalt und Förderung von Kleinstrukturen				langfristig	
	K1.2	 Entwicklung des ehem. Kinderspielplatz Kienleiten zur Streuobstwiese		20.000 Euro		mittelfristig	Natürlicher Klimaschutz in kommunalen Gebieten
	K1.3	 Grundstück Klosterhang - Fortführung und Ausbau der Nutzung als Streuobst- und Bienenwie-se		10.000 Euro		kurzfristig	Natürlicher Klimaschutz in kommunalen Gebieten
K2	Bildung						
	K2.1	 Lehrpfade „Flora und Fauna“ und „Bewohner des Regens“		15.000 Euro		mittelfristig	Landschaftspflege- und Naturpark-Richtlinien (LNPR)
	K2.2	Lehr-Programm für Kinderhaus und Grundschüler		5.000 Euro		mittelfristig	
K3	Klimaneutrale Lebensweise						
	K3.1	 Ausbau von Photovoltaik auf vorhandenen Dachflächen, Verweis auf die Beratungsstelle im Landratsamt				kurzfristig	
	K3.2	 Nutzung / Ausbau erneuerbarer Energien				langfristig	
	K3.3	Kommunale Energieplanung durch Modellprojekt „Batteriegroßspeicher“					
	K3.4	 Energetische Sanierung Bauhof				mittelfristig	
	K3.5	 Energetische Sanierung und Umnutzung Feuerwehrgerätehaus				mittelfristig	
K4	Klimaanpassung						
	K4.1	 Hochwasserschutz Harsbach für Oberlauf		20.000 - 30.000 Euro		mittelfristig	Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben (RZWas 2021)
	K4.2	 Fortführung Renaturierung Regen		50.000 Euro		mittelfristig	
	K4.3	 Fortführung Festsetzung heimischer, klimaresilienter Pflanzen in Bebauungsplänen / Neupflanzungen				kurzfristig	
	K4.4	 Entwicklung Allee am Neubaugebiet Jägerruitstraße		15.000 Euro		kurzfristig	Natürlicher Klimaschutz in kommunalen Gebieten
	K4.5	 Neupflanzung Bäume / Errichtung Schatten bei Regen-Freizeitfläche		15.000 Euro		kurzfristig	Natürlicher Klimaschutz in kommunalen Gebieten

LEITBILD 5: Tourismus & Wirtschaft

Reichenbach entwickelt die touristischen Infrastrukturen und Attraktionen für Einheimische und Besucher weiter. Die bestehenden Unternehmen werden gestärkt und die Ansiedlung neuer Betriebe im vertraglichen Rahmen unterstützt.

NR.	ZIELE	MASSNAHMEN		KOSTEN	PRIORITÄT	ZEITRAUM - UMSETZUNG	FÖRDERMITTEL
T1	Tourismus (Allgemein)						
	T1.1	Ausbau Gasthof / Fremdenzimmer / Beherbergungsbetriebe				langfristig	Sonderprogramm „Tourismusland Bayern – Qualität und Gastlichkeit“ Bayerische regionale Förderungsprogramme/Regionalkredit
	T1.2	Information für Privatpersonen zur Bereitstellung von Fremdenzimmern (Plattform, Beratung)		5.000 Euro		mittelfristig	LEADER
	T1.3	Schaffung von Camper-Stellplätzen am Regen entlang der Lindenstraße		50.000 Euro		mittelfristig	LEADER
	T1.4	Unterstützung des Tourismusverein Walderbach-Reichenbach zur stärkeren touristischen Profilierung in der Region		5.000 Euro		kurzfristig	LEADER
	T1.5	Ausbau touristische Zusammenarbeit im Regental				mittelfristig	RÖFE
	T1.6	Hauptstraße 8: Entwicklung Gasthof mit Bootsanlegestelle und Biergarten		3 Mio. Euro		kurzfristig	Städtebauförderung
	T1.7	Tourismus Homepage, Vermarktung über Social Media		15.000 Euro		mittelfristig	RÖFE
	T1.8	Zusammenarbeit mit dem Naturpark Oberer Bayerischer Wald				kurzfristig	LEADER; RÖFE
	T1.9	Beschilderung Historischer Gebäude, Ergänzung mit QR-Codes für weiterführende Information (mehrsprachig: Deutsch, Englisch, Tschechisch)		500 Euro / Gebäude		mittelfristig	Städtebauförderung; LEADER
T2	Tourismus (Kloster)						
	T2.1	Ausbau Busreisen zum Kloster					
	T2.2	Etablierung einer Ausbildung / eines Lernpakets zum Kloster-Führer, Anbieten entsprechender Führungen				kurzfristig	LEADER; RÖFE
	T2.3	Beschilderung / Öffentliche Zugänglichkeit				kurzfristig	LEADER; RÖFE
	T2.4	Ausarbeitung eines Konzeptes für einen Klosterladen mit der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH					LEADER; RÖFE
	T2.5	Sanierung und Konzept Astronomischer Turm in Zusammenarbeit mit der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH		800.000 Euro		langfristig	Städtebauförderung
T3	Freizeit						
	T3.1	 Begehbare Regenufer Kienleiten				langfristig	LEADER
	T3.2	Bootanlegestelle und Bootsverleih		60.000 Euro		langfristig	LEADER
	T3.3	Kneipp-Anlage (im Regen entlang der Hauptstraße)		200.000 Euro		mittelfristig	LEADER
	T3.4	Wiederbelebung / Erneuerung Trimm-Dich-Pfad / Öffentliche Fitness-Geräte		20.000 Euro		mittelfristig	LEADER
	T3.5	Steig zum Wirtskreuz		25.000 - 40.000 Euro		kurzfristig	LEADER; RÖFE
T4	Wirtschaft						
	T4.1	Eisautomat / Regionalautomat am Regenufer / Jugendzeltplatz		10.000 Euro		kurzfristig	LEADER; RÖFE
	T4.2	Ansiedlung neuer kleiner und mittelständischer Unternehmen, besonders in derzeitigen Leerständen				mittelfristiig	Städtebauförderung
	T4.3	Integration Kloster-Bewohner in örtliches Wirtschaftsleben				langfristig	



Maßnahmen

W1.6	Gestaltung des Brückenkopfes und des Ortseinganges von Kienleiten
W1.7	Sanierung Ortseingang Klosterdorf bzgl. Tankstelle und Werkstatt
W2.1	Studie für zukünftige Nutzung des Gasthauses an der Hauptstraße Nr. 8
W2.2	Studie für zukünftige Nutzung des aktuellen bzw. „alten“ Feuerwehrhauses (inkl. Aufwertung der Vorflächen)
W2.4	Sanierung Pfisterstraße
V1.1	Geschwindigkeitsreduktion und Mobilitätsmanagement Hauptstraße (30)
V1.2	Geschwindigkeitsreduktion und -kontrollen sowie Geschwindigkeitsanzeigetafel Ortsdurchfahrt Staatsstraße
V1.3	Ausbau Verkehrsberuhigung Lindenstraße, Markieren von Stellplätzen
V2.1	Stärkung Ortseingangswirkung / Gestaltung Brückenkopf
V2.2	Verbindung Kienleiten - Klosterdorf
V2.3	Wirksame Gestaltung Haltestelle an Staatsstraße durch Mobility Hub / Attraktive Bushaltestelle am Ortseingang Kienleiten
V3.2	Ausbau Radwegenetz (v.a. nach Nittenau)
V3.3.1	Sanierung Treppenaufgang Felsensteig Kienleiten
V3.3.2	Durchgängiger Fußweg Regenstraße
V4.1	Fahrradboxen (u.a. Ortseingang Kienleiten, Lindenstraße, Kloster)
V4.3	Errichtung von E-Ladestationen am Gemeindehaus
V4.4	Errichtung von E-Bike-Ladestellen am Regen
K1.2	Entwicklung des ehem. Kinderspielplatz Kienleiten zur Streuobstwiese
K1.3	Grundstück Klosterhang - Fortführung und Ausbau der Nutzung als Streuobst- und Bienenwiese
K3.5	Energetische Sanierung und Umnutzung Feuerwehrgerätehaus
K4.4	Entwicklung Allee am Neubaugebiet Jägerruitstraße
K4.5	Neupflanzung Bäume / Errichtung Schatten bei Regen-Freizeitfläche
T1.3	Schaffung von Camper-Stellplätzen am Regen entlang der Lindenstraße
T1.6	Hauptstraße 8: Entwicklung Gasthof mit Bootsanlegestelle und Biergarten
T2.5	Sanierung und Konzept Astronomischer Turm
T3.1	Begehbare Regenufer Kienleiten
T3.3	Kneipp-Anlage (im Regen entlang der Hauptstraße), Barfußweg Bereich Lindenstraße
T4.1	Eisautomat / Regionalautomat am Regenufer / Jugendzeltplatz

07

STECKBRIEFE



Wozu dienen Steckbriefe?

Als Ergänzung zur vollumfänglichen Maßnahmentabelle und -karte heben die Steckbriefe einzelne Maßnahmen hervor, die in der Tiefe behandelt werden. Neben einer detaillierten Erklärung der Aufgabenstellung werden Referenzbeispiele erläutert, die in anderen Städten und Gemeinden gut funktioniert haben. Sie sollen als Impuls dienen, Neues zu wagen und der Zukunft einen Schritt näher zu kommen. Dennoch sind die Steckbriefe lediglich als Anregung zu betrachten, eine äquivalente Umsetzung in Reichenbach wird nicht gefordert.

HAUPTSTRASSE 8

ANLASS

Das baufällige Gebäude „Hauptstraße 8“ aus den 1920er Jahren wird derzeit lediglich vom Schützenverein zeitweise und nur bis Ende des Jahres 2024 genutzt. Der Eigentümer kündigte an, das ehemalige Gasthaus verkaufen zu wollen. Bei den Bürgern Reichenbachs besteht der Wunsch nach einem Gasthaus, das Besuchern und Vereinen auch bis in die späten Abendstunden geöffnet ist.

LAGE

Das ehemalige Gasthaus ist direkt am Regen und im Ortskern von Reichenbach gelegen. Es besteht über den Hinterhof direkter Bezug zum Wasser. So ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. Biergarten oder Bootsanlegesteg.

BESTEHENDE NACHBARNUTZUNGEN

Die Nachbarnutzungen sind durch Wohnungsbau und vereinzelte Dienstleistungen geprägt. Auch das neue Gemeinschaftshaus befindet sich im direkten Umfeld.

BESTEHENDE BEBAUUNG UND FREIFLÄCHEN

Die umgebende Bebauung sind meist Einfamilienhäuser. Das Grundstück liegt im HQ 100 Überschwemmungsbereich, das Gebäude selbst ist erst bei extremem Hochwasser HQextrem gefährdet.

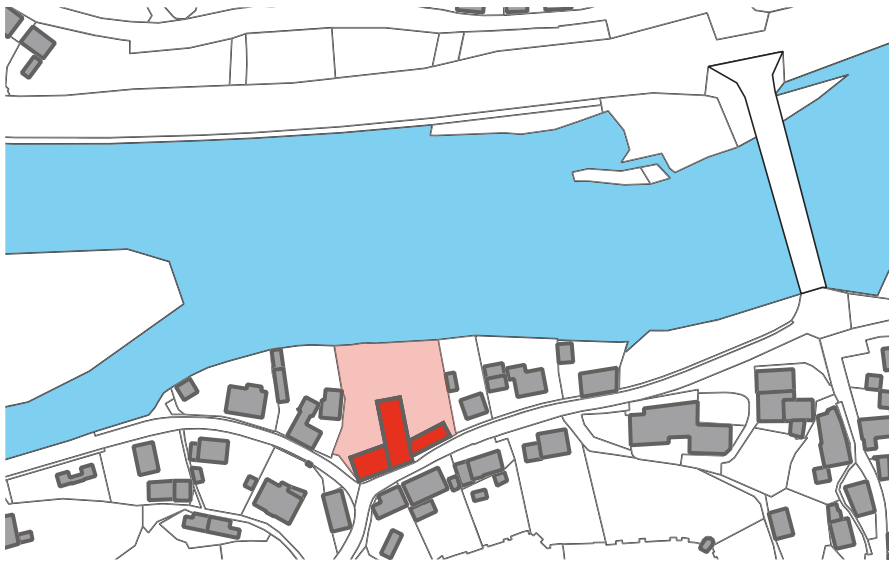
ZIELE ZUR BEBAUUNG

Der Baukörper prägt das Ortsbild und sollte in seiner Kubatur und Ausbildung so erhalten bleiben. Eine Sanierung der Anlage mit Neuordnung der Nebenanlagen und Aufwertung der Gartenanlage ist notwendig.

NUTZUNGSVORSCHLÄGE

- **Inklusionscafé** mit sozialen Wohnungen: Gute Konzepte werden immer wieder von der Aktion Mensch Lotterie, von Regens-Wagner oder auch von der Regierung gefördert. Möglich wäre eine Kooperation mit der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH mit kleinem Laden, in dem liebevoll handwerklich hergestellte Produkte verkauft werden <https://www.aktion-mensch.de/foerderung/foerderprogramme> <https://www.regens-wagner.de/>
- **Gastronomie, die leistungseingeschränkten Menschen eine Möglichkeit zu arbeiten und leben bietet:** z.B. Ikigai Kaufbeuren, in einem Café finden leistungseingeschränkte Frauen Arbeit und sogar ein Zuhause. Die Lebenskonzepte Budjarek gGmbH unterstützt dieses Konzept. Das Café finanziert sich allein durch seine Einnahmen und zusätzliche freiwillige Spenden. <https://www.ikigai-erleben.de/> <https://www.lebenskonzepte-budjarek.de/>
- **Inklusionshotel:** Barrierearmes Gasthaus, das jeden Willkommen heißt, als Gast oder Mitarbeiter. Es bietet Räumlichkeiten für Veranstaltungen, die Inklusion berücksichtigen, z.B. Langau – als Stätte der Erholung/ Bildung/ Begegnung (barrierearm, Tages- und Gästehaus, auch Veranstaltungen, die von Seiten Langaus angeboten werden, drei pädagogisch geleitete Arbeitsbereiche, offene Behindertenarbeit, Familienfreizeiten, pädagogisch-theologische Angebote) oder Hotel „einsmehr“ in Augsburg <https://www.langau.de/ueber-uns/> <https://www.westhouse-augsburg.de/hotel/>
- **Genuss- und Kunsthandwerkerhof:** Der ehemalige Gasthof soll einen Ort bieten, an dem lokale Händler und Kunsthandwerker ihre Produkte zu fairen Konditionen verkaufen und ihr Handwerk den Tagesbesuchern sowie den Einheimischen zeigen können. In diesem Zusammenhang lässt sich auch gut das Betreiben einer kleinen Gastwirtschaft kombinieren, z.B. Allgäuer Genussmanufaktur in Leutkirch leutkirch.de/Genussmanufaktur
- **Warum wäre das Konzept der Genossenschaft sinnvoll?** Bei der Genossenschaft würde das gesamte Investitionsvolumen nicht durch eine Einzelperson, sondern durch viele Einzelne getragen. Somit müsste für den ehemaligen Gasthof nicht ein einzelner Pächter gefunden werden und die Gemeinde den gesamten Umbau zahlen, sondern es könnten die Bürger selbst den Umbau mitgestalten und dann von den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten profitieren. Die Dividende könnte dann in Form von Naturalien oder Gutscheinen für kostenlose Speisen und Getränke ausgegeben werden. Das schöne an einer Genossenschaft ist, dass die Bürger der Gemeinde und Ortschaften im Umkreis durch die aktive Beteiligung damit zum Gemeinwohl beitragen und das heimische Genuss- und Kunsthandwerk direkt unterstützt wird. Der ehemalige Gasthof würde somit wieder zum zentralen Treffpunkt im Ortskern werden und sowohl Einheimischen, als auch Tagesbesuchern einen Ort zum verweilen und genießen bieten.

STANDORT EHEMALIGES GASTHAUS, HAUPTSTRASSE 8



PARKHOTEL IM KANALROHR ALS INSPIRATION FÜR ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN AM REGEN (QUELLE: [HTTPS://WWW.RUHR-TOURISMUS.DE/KREATIV-VON-HIER/UNGEWOEHNLICH-UEBERNACHTEN-IM-RUHRGEBIET/DAS-PARKHOTEL/](https://www.ruhr-tourismus.de/kreativ-von-hier/ungewoehnlich-uebernachten-im-ruhrgebiet/das-parkhotel/))



INNOVATIVE AUSSENBAR ALS INSPIRATION FÜR BIERGARTEN UND BOOTSANLEGESTEG IM HINTERHOF DES EHEMALIGEN GASTHAUSES (QUELLE: [HTTPS://WWW.ARCHDAILY.COM/552030/CONSTELLATIONS-BAR-H-MILLER-BRO](https://www.archdaily.com/552030/constellations-bar-h-miller-bro))



ALLGÄUER GENUSSMANUFAKTUR (QUELLE: WWW.ALLGAEULOCALS.COM/POST/ALLGAEUER-GENUSS-MANUFAKTUR)



GEMÜTLICHES CAFÉ MIT MITTAGSTISCH IN EHEMALIGEM KUHSTALL IN KAUFBEUREN (QUELLE: [HTTPS://WWW.IKIGAI-ERLEBEN.DE/](https://www.ikigai-erleben.de/))



BRÜCKENKÖPFE AM REGEN

ANLASS

Die Staatsstraße 2149 stellt eine Barriere zwischen den zwei Teilorten Klosterdorf Reichenbach und Kienleiten dar. Zudem ist die Platzgestaltung nördlich wie auch südlich der Brücke mangelhaft. Die Ausbildung eines markanten Brückenkopfes könnte die Barriere verbessern und Verbindungen zwischen den Ortsteilen ermöglichen.

LAGE

Die Regenbrücke ist das zentrale Verbindungselement zwischen den beiden Ortsteilen Klosterdorf Reichenbach und Kienleiten. Im Süden verlängert sie die Hauptstraße, im Norden stellt sie den Zubringer zur St2149 dar.

BESTEHENDE BEBAUUNG UND FREIFLÄCHEN

Am nördlichen Brückenkopf befindet sich eine versiegelte Freifläche vorderhalb eines ehemaligen Kramerladens, der nun als Physiotherapiepraxis genutzt wird. Die Asphaltfläche weist hohen Sanierungsbedarf auf. Die sich an der Staatsstraße befindlichen Bushaltestellen sind untergeordnet, der Platz unattraktiv. Am südlichen Brückenkopf ist eine stillgelegte Tankstelle angesiedelt, die Werkstatt ist noch in Betrieb. Für das südliche Areal existieren bereits Planungen vom Büro G+2S, die es in den Überlegungen zu berücksichtigen gilt.

ZIELE ZUR BEBAUUNG

Der Platz am nördlichen Brückenkopf sollte attraktiv aufgewertet werden. Dies kann unter anderem durch eine Neugestaltung der Bushaltestelle(n) und Begrünung erfolgen. Die Sichtachse auf das Kloster sollte freigemacht werden, die bessere Ersichtlichkeit der Ortsdurchfahrt ist notwendig. Auch am südlichen Brückenkopf ist eine Platzgestaltung mit Sanierung und Aufwertung der Tankstelle und Neuregelung der Verkehrsführung unabdingbar.

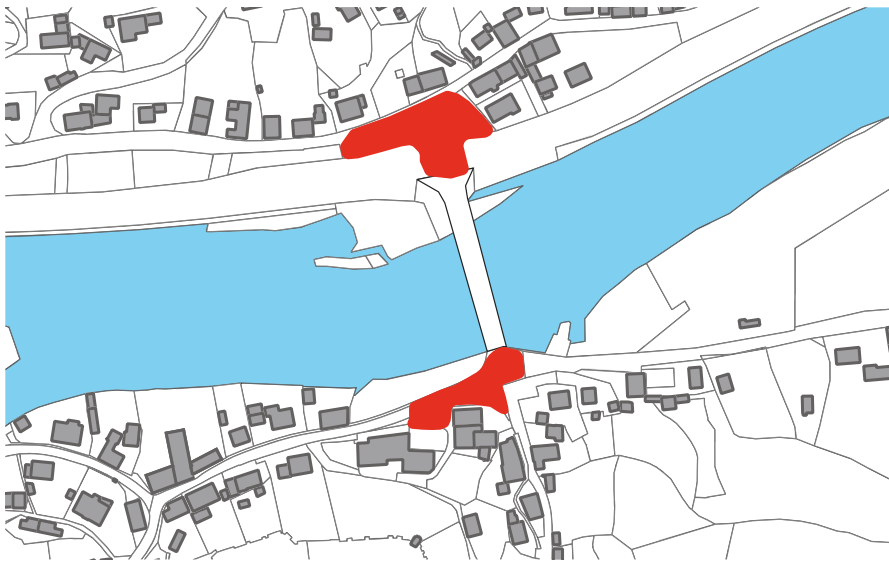
NUTZUNGSVORSCHLÄGE

- Holzpavillon:** In Zusammenarbeit mit Studierenden der Hochschule Coburg entstand in der Marktgemeinde Mitwitz ein hölzerner Pavillon, der als Begegnungsstätte und Ort zum Verweilen einlädt. Die Freifläche am nördlichen Brückenkopf in Reichenbach ist derzeit ungenutzt und bietet sich als Marktplatz mit überdachtem Holzgebäude gut an. Durch viel Begrünung kann der Platz doppelt aufgewertet werden und die Sensibilisierung für die Ortsdurchfahrt erhöhen. <https://www.baunetz-campus.de/news/tradition-reinterpretiert-ein-hoelzerner-pavillon-fuer-mitwitz-8291120>
- Bushaltestelle(n):** Die Bushaltestellen am nördlichen Brückenkopf der Regenbrücke sind unattraktiv und treten kaum in Erscheinung. In der Architekturszene ist die Weiterentwicklung von uns selbstverständlich erscheinenden Alltagsobjekten wie Bushaltestellen vielfältig. So wurde beispielsweise für das finnische Korja von internationalen Studierenden eine innovative Haltestelle entwickelt. Das Design ist multifunktional und berücksichtigt das Nutzerverhalten und die Interaktion mit der Umgebung. <https://www.archdaily.com/924780/kohta-train-station-aalto-university-wood-program>
- Mobilität auf dem Land:** Gute Mobilität ist eine zentrale Voraussetzung für Lebensqualität im ländlichen Raum. Zunehmend auf zentrale Orte konzentrierte Versorgungs- und Dienstleistungsangebote erschweren die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Neue Mobilitätsformen wie Ruftaxis oder Sharing-Angebote sind in ihrer lokalen Wirksamkeit zu überprüfen. <https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/Broschueren/praxisleitfaden-landmobil.html>
- Astronomiemuseum:** Der

astronomische Turm nordöstlich der Klosterkirche Reichenbach stellt für eine Gemeinde dieser Größe eine Besonderheit dar. Bis ins 15. Jahrhundert fanden die Wissenschaften, vornehmlich Mathematik und Astronomie, eine besondere Förderung. Heute befindet sich das Bauwerk im Besitz der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH. Das Thema Astronomie bietet sich unabhängig von Besitzverhältnissen zur Aufarbeitung an. So könnte beispielsweise am südlichen Brückenkopf ein Astronomiemuseum mit Bezug zum Kepler-Museum in Regensburg etabliert werden. <https://tourismus.regensburg.de/erleben-entdecken/kunst-kultur/document-keplerhaus>

- Regionalversorgung mit Lebensmitteln:** Funktionierende Nahversorgungsstrukturen sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge und sozialen Teilhabe. In vielen ländlichen Regionen können die Menschen ihren Bedarf immer weniger vor Ort decken. Kleine Läden vor Ort sind häufig nicht wirtschaftlich. Gleichzeitig sind insbesondere ältere und wenig mobile Menschen auf lokale Nahversorgungsmöglichkeiten angewiesen. Moderne Lösungen wie Lieferdienste, Nahversorgungsboxen oder Lebensmittelautomaten können Abhilfe schaffen. <https://www.bmel.de/DE/themen/laendliche-regionen/dorfentwicklung/nahversorgung/mud-land-versorgt.html>

BRÜCKENKÖPFE NÖRDLICH UND SÜDLICH DES REGEN



PLANUNGEN ZUM SÜDLICHEN BRÜCKENKOPF VOM BÜRO G2+S



KI-GENERIERTES BILD FÜR EIN ASTRONOMIEMUSEUM IN REICHENBACH



KEPLER-MUSEUM REGENSBURG (QUELLE: [HTTPS://TOURISMUS.REGENSBURG.DE/ERLEBEN-ENTDECKEN/KUNST-KULTUR/DOCUMENT-KEPLERHAUS](https://tourismus.regensburg.de/erleben-entdecken/kunst-kultur/document-keplerhaus))

PAVILLON AUS HOLZ: BEGEGNUNGSSTÄTTE UND ORT ZUM VERWEILEN (QUELLE: [HTTPS://WWW.BAUWENDE-NEWS.DE/STUDIERENDE-BAUEN-PAVILLON-AUS-KAEFERHOLZ/](https://www.bauwende-news.de/studierende-bauen-pavillon-aus-kaeferholz/))



INNOVATIVE BUSHALTESTELLE IN HOLZBAUWEISE (QUELLE: [HTTPS://WWW.ARCHDAILY.COM/924780/KOHTA-TRAIN-STATION-AALTO-UNIVERSITY-WOOD-PROGRAM](https://www.archdaily.com/924780/kohta-train-station-aalto-university-wood-program))



KLIMA-ANPASSUNG

ANLASS

Seit dem 01.07.2024 ist die Klimaanpassung für Gemeinden in Deutschland gesetzlich festgeschrieben. Vor dem Hintergrund ansteigender Temperaturen wie auch zunehmender Starkregen- und Hochwasserereignisse gilt es, Maßnahmen zu treffen und Risiken frühzeitig vorzubeugen.

LAGE

Reichenbach ist aufgrund seiner Lage am Fluss Regen besonders von Hochwasserereignissen gefährdet. So ist die unmittelbar am Fluss liegende Bebauung im Fall von Hochwasserereignissen mindestens des Ausmaßes HQ100 stark betroffen. Zusätzlich führt die Topographie des Ortes im Fall von Starkregenereignissen zu starken Abflüssen, unter anderem auf Hauptverkehrswegen (siehe Starkregenkarte LfU, S. 23).

ZIELE

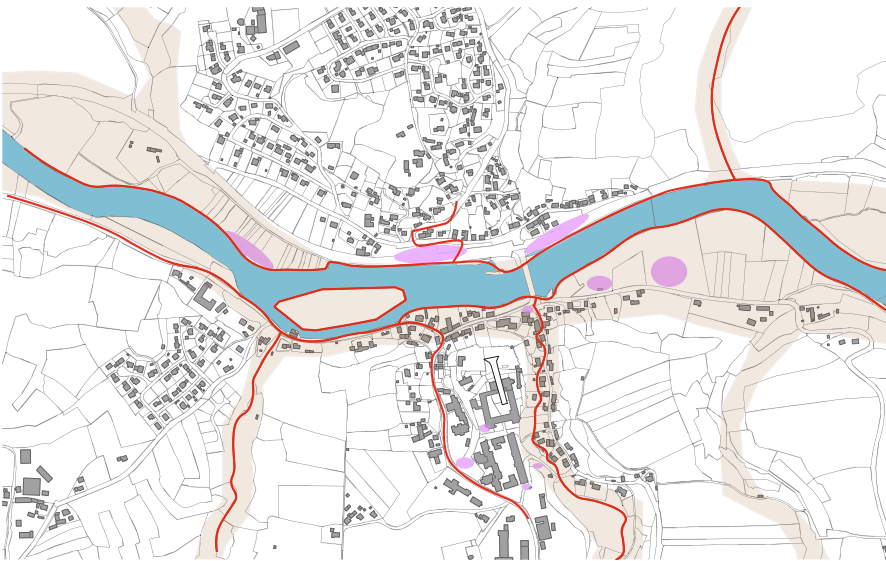
Kommunen und soziale Einrichtungen können für die Entwicklung und Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen Fördermittel von Bund, Ländern und der EU erhalten. Unter anderem mit dieser Hilfe sollten zielführende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ergriffen werden. Vor allem der Umgang mit Hochwasser- und Starkregenereignissen spielt für Reichenbach eine Rolle.

NUTZUNGSVORSCHLÄGE

- Schwammstadtprinzip:** Das Schwammstadtprinzip zielt darauf ab, Regenwasser zu speichern, zu filtern und zurückzuhalten, um so den negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen und Überschwemmungen entgegenzuwirken. Der Einsatz versickerungsfähiger Oberflächen ermöglicht es dem Regenwasser, direkt in den Boden einzudringen. Parallel dazu sollte die Installation von Regenwasserzisternen zur Speicherung des gesammelten Niederschlags erfolgen. Auch die Integration von Grünflächen ist von großer Bedeutung. Ergänzend dazu sind Entwässerungsrinnen zu installieren, die das überschüssige Wasser effektiv ableiten. www.klimawandelanpassung.at/newsletter/kwa-nl42/kwa-schwammstadtprinzip
<https://regenwasseragentur.berlin/wassersensibel-planen/>
<https://www.klimakoffer.nrw/klimaanpassung-regenwasserversickerung>
- Hochwasserschutz:** Um das Risiko von Überflutungen zu minimieren, sind verschiedene Maßnahmen erforderlich. Zum einen sollte die Bebauung in Gebieten, die von einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) betroffen sein könnten, grundsätzlich unterbleiben. Bestehende Dämme müssen regelmäßig überprüft und gegebenenfalls verstärkt werden. Darüber hinaus ist es wichtig, die Höhenlage von Straßenflächen so festzulegen, dass sie auch bei extremen Wetterereignissen nicht überflutet werden. Nur in Ausnahmefällen und unter strengen Auflagen können Bauflächen in hochwassergefährdeten Bereichen ausgewiesen werden.

- Renaturierung von Flüssen:** Die Begradigung von Flüssen erhöht die Fließgeschwindigkeit und somit das Risiko für Überschwemmungen. Dem kann durch Renaturierung entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist die Renaturierung von Flüssen essenziell für die Artenvielfalt. Sie schafft Lebensräume für zahlreiche Pflanzen und Tiere, verbessert die Wasserqualität und stärkt die Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen gegenüber dem Klimawandel.
- Begrünung:** Bäume und Pflanzen können die Temperaturen massiv senken. Vor allem sollten Bäume gepflanzt werden, die sich durch eine hohe Trockenstresstoleranz und Hitzeresistenz, aber auch Frosthärte und eine geringe Anfälligkeit für Schädlinge und Krankheiten auszeichnen. Hierunter fallen zum Beispiel der Feldahorn, der Spitzahorn, die Hainbuche oder die Baumhasel. Darüber hinaus filtern Pflanzen Schadstoffe aus der Luft und verbessern so die Luftqualität. Besonders effektiv sind Dach- und Fassadenbegrünungen, die Gebäude vor Überhitzung schützen. Derartige Maßnahmen sollten in Bebauungsplänen festgesetzt werden. <https://www.gruen-ist-leben.de/themen-produkte/oeffentliches-gruen/zukunftsbaeume/>
- Photovoltaik:** Sonnenenergie steht kostenlos und unbegrenzt zur Verfügung und ist zudem unabhängig von weltwirtschaftlichen Geschehnissen. Das Solarpotenzial in der Gemeinde Reichenbach ist bei weitem nicht ausgeschöpft, allein auf Dachflächen verbleiben 6.573 MWh Potenzial. Daher sollten Photovoltaikanlagen als umweltfreundliche und CO₂-freie Alternative zur herkömmlichen Stromversorgung erweitert werden.

ROT: STARKER ABFLUSS BEI STARKREGENEREIGNISSEN, ROSA: GELÄNDESENKEN UND POTENZIELLE AUFSTAU-BEREICHE, BRAUN: WASSERSENSIBLER BEREICH (DATEN-GRUNDLAGE: STARKREGENKARTE LfU BAYERN)



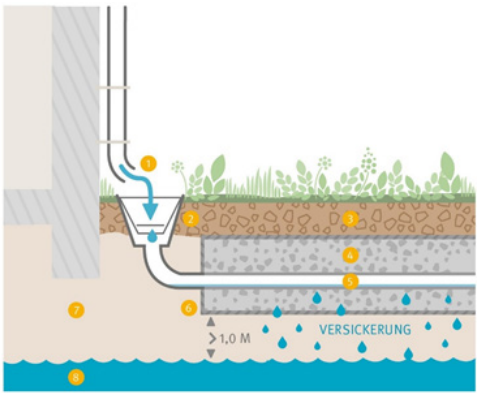
KONZEPT SCHWAMM-STADT (QUELLE: WWW.KLIMAWANDELANPASSUNG.AT/NEWSLETTER/KWA-NL42/KWA-SCHWAMM-STADTPRINZIP)



BEGRÜNTES DACH (QUELLE: [HTT-PS://WWW.KARPE-DACH.DE/LEIS-TUNGEN/DACHBEGRUENUNG](https://www.karpe-dach.de/leistungen/dachbegrueung))

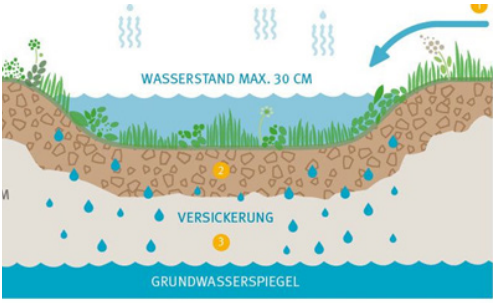


VERSICKERUNGSMULDEN(QUELLE: [HTT-PS://WWW.SIEKER.DE/EN/FACHINFORMA-TIONEN/STORMWATER-MANAGEMENT/INFILTRATION/ARTICLE/VERSICKERUNGS-MULDEN-156.HTML](https://www.sieker.de/en/fachinformationen/stormwater-management/infiltration/article/versickerungs-mulden-156.html))



- 1 ZULAUF
- 2 SCHLAMMFANG
- 3 MUTTERBODEN
- 4 SCHOTTER / KIES
- 5 DRAINAGEBOHR
- 6 FILTERVLIES
- 7 UNTERGRUND
- 8 GRUNDWASSERSPIEGEL

BEISPIELE MULDENVERSICKERUNG UND RIGOLENVERSICKERUNG (QUELLE: [HTTPS://WWW.KLIMAKOFFER.NRW/KLIMAAANPASSUNG-REGENWASSERVER-SICKERUNG](https://www.klimakoffer.nrw/klimaanpassung-regenwasserversickerung))



- 1 ZULAUF
- 2 MUTTERBODEN
- 3 UNTERGRUND
- 4 GRUNDWASSERSPIEGEL

TASCHENGELD- BÖRSE / NACHBAR- SCHAFTSHILFE

ANLASS

Wie viele andere Gemeinden in Deutschland und Bayern verzeichnet auch die Gemeinde Reichenbach eine Alterung in der Bevölkerung, die langfristig Konsequenzen mit sich bringen wird. Der Lebensstandard wird immer teurer, politische Veränderungen und weltweite Krisen führen zu Spaltungen in der Gesellschaft. Kleinkommunale Konzepte wie eine Nachbarschaftshilfe können die Menschen wieder zueinander bringen. Eine funktionierende Nachbarschaftshilfe stärkt den Zusammenhalt in der Gemeinde und schafft ein Gefühl der Sicherheit.

ZIELE

- Stärkung des Gemeinschaftsgefühls: Nachbarschaftshilfe fördert den Zusammenhalt in einer Gemeinschaft
- Unterstützung im Alltag: Sie bietet praktische Hilfe für Menschen, die diese benötigen, wie z.B. bei Einkäufen, Arztbesuchen oder kleineren Reparaturen
- Überwindung von Einsamkeit: Besonders für ältere Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität kann Nachbarschaftshilfe dazu dienen, soziale Kontakte zu knüpfen und sich nicht allein zu fühlen
- Entlastung pflegender Angehöriger: Durch die Unterstützung von Nachbarn können pflegende Angehörige entlastet werden
- Förderung von Toleranz und gegenseitigem Respekt: Durch den Austausch mit Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft wird Toleranz gefördert und das Verständnis füreinander gestärkt
- Nachhaltigkeit: Nachbarschaftshilfe kann dazu beitragen, Ressourcen zu schonen und einen nachhaltigeren Lebensstil zu fördern

PRAXISBEISPIELE

- **Halblech:** Die Nachbarschaftshilfe Halblech ist als Verein organisiert, von Helfern und hilfsbedürftigen Personen sowie fördernden Mitgliedern. Sie verfolgt das Ziel, die Lebensqualität von Senioren zu erhalten und mit ihrer Hilfe in der eigenen Wohnung bleiben zu können. Gegen eine geringe Gebühr werden hilfsbedürftigen Mitgliedern aktive Vereinsmitglieder zur Verfügung gestellt, die ihre Zeit, Tatkraft, ihr Können und Geschick vermitteln. Die Aufgaben reichen von Hilfe im Alltag (Gartenarbeiten, Einkaufen, Fahrdienste, etc.) über Unterstützung und Pflege im Alltag bis hin zu Pflege-Beratungen. Zusätzlich werden Events und Aktivitäten für Senioren angeboten.
<https://www.nh-halblech.de/>



GELEBTE NACHBARSCHAFTSHILFE HALBLECH (QUELLE: [HTTPS://WWW.NH-HALBLECH.DE/](https://www.nh-halblech.de/))

QUARTIERPFLEGE (QUELLE: [HTTPS://WWW.QUARTIERPFLEGE.DE/](https://www.quartierpflege.de/))

- **QuartierPflege:** Das Projekt QuartierPflege baut in Vierteln oder Nachbarschaften Hilfsnetzwerke für Menschen mit Pflegebedarf auf. Anders als die gängige Nachbarschaftshilfe wird es durch die Pflegekassen und ambulante Dienste unterstützt. So können beispielsweise engagierte Nachbarn für die konkreten Tätigkeiten geschult werden. Die QuartierPflege übernimmt die gesamte Organisation und gestattet außerdem ein finanzielles Honorar. Die QuartierPflege soll die große Personallücke im Pflegebereich ausgleichen und gute Rahmenbedingungen für das Engagement von Nachbarn setzen.
<https://www.quartierpflege.de/>



FAHRDIENST MIT KLEINBUSSEN

ANLASS

Vor allem ältere Menschen, deren Anteil an der Gesellschaft im Zuge des demographischen Wandels zunimmt, sind häufig mobilitätseingeschränkt und auf die Unterstützung Anderer angewiesen, um Termine wahrzunehmen, einzukaufen o.Ä. Die Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH in Reichenbach verfügt über Kleinbusse, um Klienten zu transportieren. Im Sinne einer erweiterten Nachbarschaftshilfe könnten diese Kleinbusse auch für Transporte von Menschen außerhalb der Einrichtung verwendet werden.

ZIELE

- Überbrückung von Angebotslücken: In ländlichen oder dünn besiedelten Gebieten, in denen der öffentliche Nahverkehr eingeschränkt ist oder ganz fehlt ermöglichen Kleinbusse es den Menschen, auch ohne eigenes Auto mobil zu sein und am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen
- Unterstützung von mobilitätseingeschränkten Personen
- Entlastung von Angehörigen
- Stärkung des Gemeinschaftsgefühls (Nachbarschaftshilfe)
- Bessere Zusammenarbeit zwischen der Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH und der Dorfgemeinschaft Reichenbach
- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit: Kleinbusse bieten eine hohe Flexibilität und können bei Bedarf auch kurzfristig eingesetzt werden
- Nachhaltigkeit: bessere Auslastung der ohnehin fahrenden Kleinbusse

PRAXISBEISPIELE

- **ASB-Fahrdienst:** Vor allem für Senioren und Menschen mit Behinderung ist Mobilität besonders wichtig: Mobil zu sein ist für sie Grundlage für aktive Teilnahme am Leben in der Gemeinschaft. Egal, ob jemand zum Arzt gebracht werden muss, eine Tagespflegeeinrichtung besucht oder gerne ins Theater möchte, ob ein Besuch bei Verwandten geplant ist oder ein Einkauf in der Stadt: Der ASB-Fahrdienst stellt Fahrzeuge und entsprechend geschultes Personal zur Verfügung.
<https://www.asb-bayern.de/angebote/Teilhabe>



FAHRDIENST DES ARBEITER-SAMARITER-BUNDES (QUELLE: [HTTPS://WWW.ASB-BAYERN.DE/ANGEBOTE/TEILHABE](https://www.asb-bayern.de/angebote/Teilhabe))



FAHRDIENSTANGEBOT DER DIAKONIE MÜNCHEN-MOOSACH (QUELLE: [HTTPS://WWW.DIAKONIE-MOOSACH.DE/FAHRDIENST](https://www.diakonie-moosach.de/fahrdienst))

BATTERIE-SPEICHER

ANLASS

Ein Batteriespeicher ermöglicht, erneuerbare Energien wie Solarstrom effizient zu nutzen und den Eigenverbrauch zu maximieren. Dadurch wird die Abhängigkeit vom öffentlichen Stromnetz reduziert und die Energieversorgung des Neubaugebiets kann weitgehend autark erfolgen. Durch die Nutzung erneuerbarer Energien und die Reduzierung des Strombezugs aus fossilen Quellen wird der CO₂-Ausstoß reduziert und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

LAGE

Umsetzung im Neubaugebiet

ZIELE

- Eigenverbrauch maximieren: Photovoltaikanlagen in Kombination mit einem Batteriespeicher ermöglichen eine effiziente Nutzung von Solarstrom, wodurch der Eigenverbrauch maximiert und die Netzabhängigkeit reduziert wird.
- Versorgungssicherheit erhöhen: Der Batteriespeicher dient als Puffer, gleicht Schwankungen in der Stromerzeugung aus und sorgt für eine stabile Stromversorgung im Neubaugebiet.
- Klimaschutz fördern: Durch die Nutzung erneuerbarer Energien wird der CO₂-Ausstoß reduziert und ein Beitrag zur Energiewende geleistet.
- Innovation vorantreiben: Das Projekt fördert die Entwicklung und den Einsatz von Speichertechnologien und kann langfristig Kostenersparnisse ermöglichen.
- Langfristige Kostenersparnis: Obwohl die Installation eines Batteriespeichers zunächst mit Investitionskosten verbunden ist, kann er langfristig zu Kosteneinsparungen führen. Durch den höheren Eigenverbrauch des erzeugten Stroms werden die Stromkosten für die Bewohner gesenkt.

PRAXISBEISPIELE

- **Energiezukunft Fuchstal:** Fuchstal, ein Vorreiter in Sachen Klimaschutz, hat ein ehrgeiziges Projekt zur Optimierung der Energieversorgung gestartet, bei dem der Batteriespeicher eine zentrale Rolle spielt. Überschüssiger Strom aus erneuerbaren Quellen wie Windenergieanlagen wird im Batteriespeicher zwischengespeichert. Dieser gespeicherte Strom kann dann bei Bedarf genutzt werden, um Wärmepumpen in Gebäuden zu versorgen, die nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen sind, oder um zur Netzstabilität beizutragen. Die intelligente Steuerung des Batteriespeichers in Kombination mit anderen Komponenten wie Biogasanlagen und Fernwärmenetz ermöglicht ein effizientes und zukunftsweisendes Energiemanagement, das als Vorbild für andere Gemeinden dienen soll.
<https://fuchstal.de/kommunale-projekte/energiezukunft-fuchstal/>



ENERGIEZUKUNFT FUCHSTAL (QUELLE: [HTTPS://FUCHSTAL.DE/KOMMUNALE-PROJEKTE/ENERGIEZUKUNFT-FUCHSTAL/](https://fuchstal.de/kommunale-projekte/energiezukunft-fuchstal/))

- **SonnenBatterie:** Das Unternehmen Sonnen hat mehrere Wohnsiedlungen realisiert, in denen jedes Haus mit einer Sonnenbatterie ausgestattet ist. Diese Batterien sind miteinander vernetzt und bilden so einen virtuellen Batteriespeicher, der die Energieversorgung der Siedlung optimiert. Diese dezentrale Energiespeicherung ermöglicht es den Bewohnern, ihren eigenen Strom zu produzieren, zu speichern und zu nutzen, wodurch sie unabhängiger von traditionellen Energieversorgern werden. Darüber hinaus können diese vernetzten Systeme auch dazu beitragen, das Stromnetz zu stabilisieren und die Integration erneuerbarer Energien zu fördern.
<https://sonnen.de/presse/sonnen-macht-wohnungsbesitzer-unabhaengig-vom-energieversorger/>

GESUNDHEITS-VERSORGUNG AUF DEM LAND

ANLASS

Die Gesundheitsversorgung auf dem Land steht vor großen Herausforderungen. Lange Anfahrtswege zu Ärzten und Krankenhäusern sind für viele ein Problem. Der Mangel an Fachärzten und Pflegepersonal verschärft die Situation. Besonders ältere Menschen und chronisch Kranke leiden unter der Unterversorgung. Die Schließung von Landarztpraxen und Apotheken verstärkt die Problematik. Der Ausbau digitaler Angebote kann helfen, die Versorgung zu verbessern, ersetzt aber nicht den persönlichen Kontakt.

LAGE

Kombination mit Bushaltestelle am nördlichen Brückenkopf

ZIELE

- Verbesserung der Gesundheitskompetenz der Bevölkerung: Gesundheitskioske bieten leicht verständliche Informationen zu Gesundheitsfragen und helfen Menschen, informierte Entscheidungen über ihre Gesundheit zu treffen.
- Förderung von Prävention und Gesundheitsförderung: Gesundheitskioske bieten kostenlose Gesundheitschecks, Impfberatungen und Informationen zu gesunder Ernährung und Bewegung.
- Verbesserung der Vernetzung von Gesundheits- und Sozialdiensten: Gesundheitskioske arbeiten eng mit Ärzten, Krankenhäusern, Sozialdiensten und anderen Einrichtungen zusammen. So wird eine nahtlose Versorgung der Patienten gewährleistet und Doppelstrukturen vermieden.
- Verbesserung des Zugangs zur Gesundheitsversorgung für vulnerable Gruppen: Gesundheitskioske richten sich gezielt an Menschen, die aufgrund ihrer sozialen oder wirtschaftlichen Situation benachteiligt sind.

PRAXISBEISPIEL

- **Gesundheitskioske Dorfgemeinschaften Seltenrain, Kooperative Vorsorge auf dem Land:** In der Region Seltenrain, Thüringen, entsteht ein innovatives Gesundheits-, Pflege- und Versorgungsnetzwerk. Angesichts ländlicher Herausforderungen wie fehlender Infrastruktur, engagieren sich lokale Akteure in Vereinen und Stiftungen, um die Lebensqualität zu verbessern. Im Rahmen der IBA Thüringen werden vier barrierefreie Gesundheitskioske in Holzbauweise an zentralen Bushaltestellen errichtet. Diese dienen als

Beratungsstellen und Treffpunkte, um soziale Isolation zu bekämpfen und Pflegeangebote zu vereinen. Die Stiftung Landleben und der Verein Landengel e.V. treiben dieses Projekt voran, das neben den Kiosken auch telemedizinische Angebote und einen Vereinsbus umfasst. Ziel ist es, eine bürgernahe Versorgung zu etablieren und die regionale Zusammenarbeit zu stärken.
<https://iba-thueringen.de/projekte/region-seltenrain-gesundheitskioske>



GESUNDHEITSKIOSK BLANKENBURG (QUELLE: [HTTPS://IBA-THUERINGEN.DE/PROJEKTE/REGION-SELTENRAIN-GESUNDHEITSKIOSKE](https://iba-thueringen.de/projekte/region-seltenrain-gesundheitskioske))



GESUNDHEITSKIOSK BRUCHSTEDT (QUELLE: [HTTPS://IBA-THUERINGEN.DE/PROJEKTE/REGION-SELTENRAIN-GESUNDHEITSKIOSKE](https://iba-thueringen.de/projekte/region-seltenrain-gesundheitskioske))

08

SANIERUNGS- GEBIETE



FESTLEGUNG DER SANIERUNGSGEBIETE MIT SANIERUNGSSATZUNG NACH § 142 ABS. 1 UND 3 BAUGB

Aufgrund der Bestandsaufnahme im ISEK und der vertiefenden Betrachtung im Untersuchungsraum wird deutlich, dass sowohl in den Ortskernbereichen von Reichenbach als auch von Kienleiten erhebliche Mängel an Häusern und Fassade zu verzeichnen sind. Anhand der Urkatasteraufnahme lässt sich zudem erkennen, dass gerade diese Gebäude von besonders ortsbildprägendem Charakter sind und eine Sanierung in jedem Fall dem Abriss vorzuziehen ist.

Um die nachfolgend dargestellten Planungsziele zu erreichen und die ortsspezifischen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, sollen für die Bereiche das Sanierungsgebiet Ortskern Reichenbach fortgeschrieben und das Sanierungsgebiet Ortskern Kienleiten gemäß § 142 Abs. 1 und 3 förmlich festgelegt werden.

Ziel der Festsetzung der Sanierungsgebiete ist es, durch gezielte Maßnahmen eine positive Veränderung in den betroffenen Gebieten zu erreichen (§ 136 Abs. 2 BauGB). Dazu zählen beispielsweise die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, die Schaffung von neuen Grünflächen und öffentlichen Plätzen, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sowie die Förderung von sozialen und kulturellen Angeboten. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des bestehenden sowie des künftigen Sanierungsgebietes zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur ein plan-

volles, aufeinander abgestimmtes Vorgehen und die umfassende Steuerung und Unterstützung, mithilfe des Einsatzes öffentlicher Mittel, kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Aus den vorangegangenen Untersuchungen ergeben sich als Schwerpunkte für die Sanierung:

// Platzgestaltung am nördlichen Brückenkopf zur Schaffung von Aufenthaltsqualität und Stärkung der Ortseingangswirkung

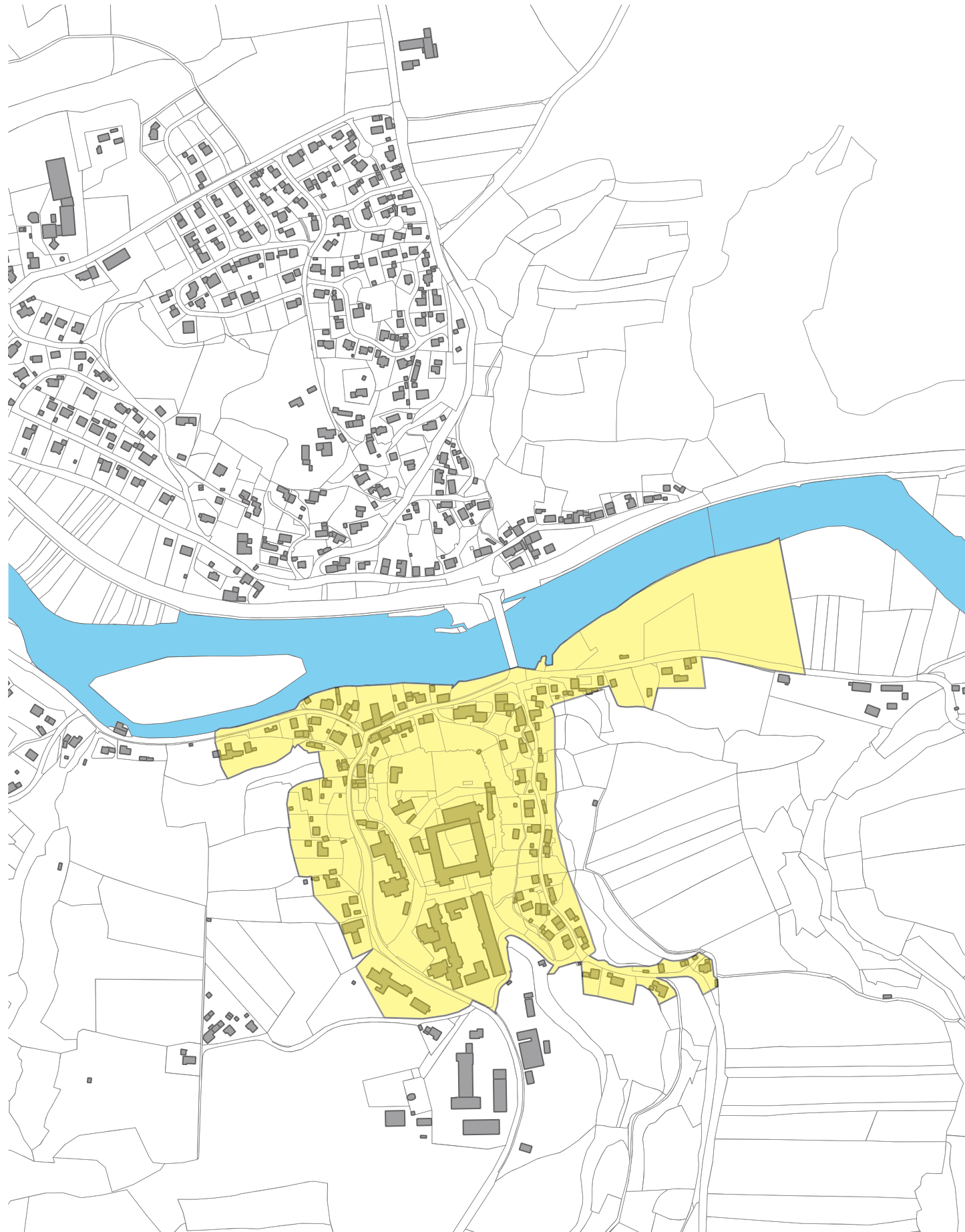
// Sanierung und Reaktivierung des ehemaligen Gasthauses am Regen, Hauptstraße 8

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

// Neuordnung der Verkehrsführung und Platzgestaltung am südlichen Brückenkopf

// Sanierung und Umnutzung des alten Feuerwehrhauses

// Begrünung und nachhaltige Aufwertung des südlichen Regenufers



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.

Sanierungsgebiet „1. Änderung Ortskern Reichenbach“

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 VERGÜNSTIGUN- GEN 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 BRÜCKEN- KOPF


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 attraktivieren.


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

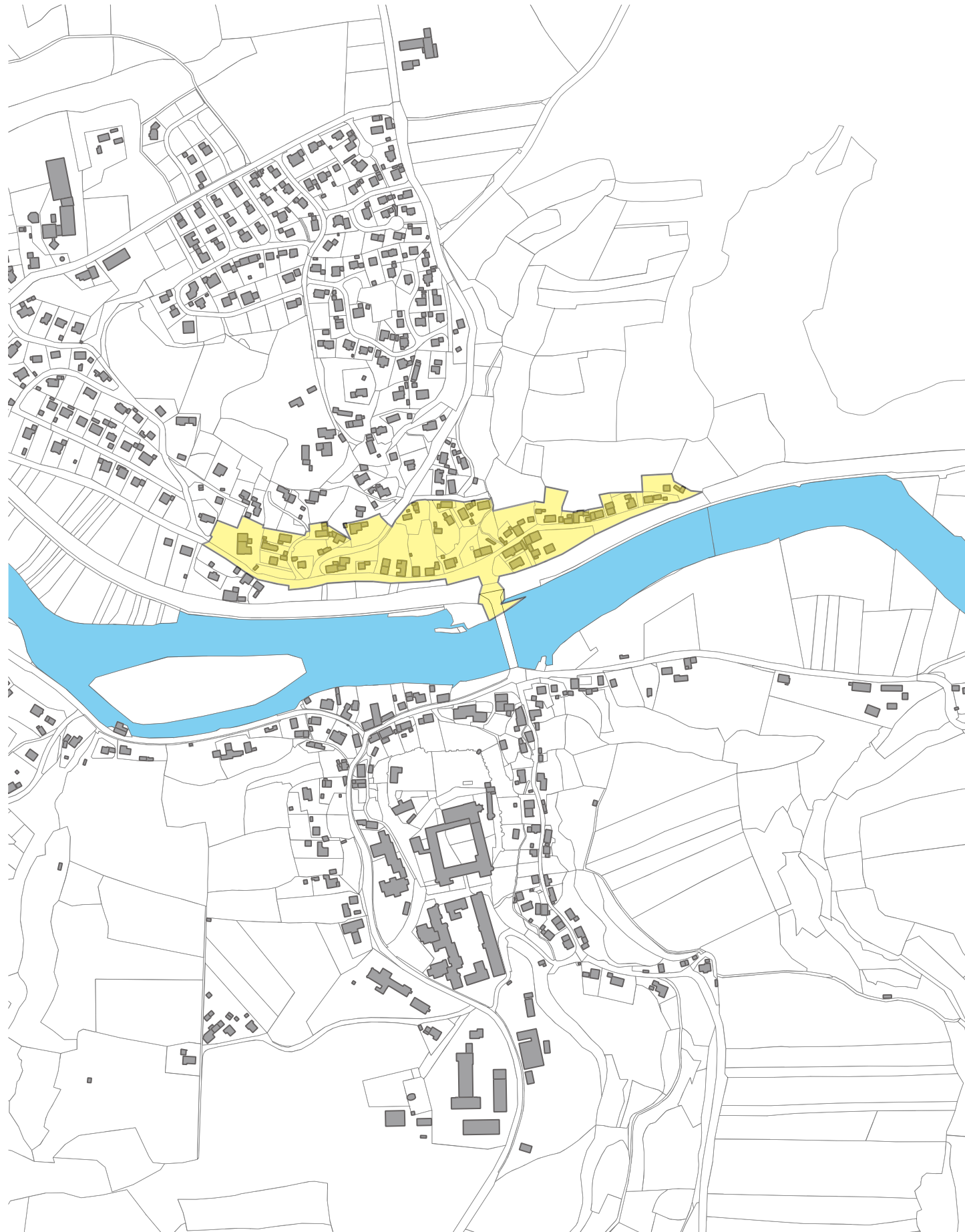
Das südliche Regenufer hat in den letzten Jahren bereits zahlreiche Verbesserungen erfahren. Daran soll angeknüpft werden, um in Zukunft auch den Auswirkungen des Klimawandels gerecht zu werden. Außerdem soll die Errichtung von Camper-Stellplätzen die Außenwirkung und Tourismuszahlen erhöhen.

 Sanierungsgebiet
„Ortskern Reichenbach von 1999“

 Sanierungsgebiet „1. Änderung
Ortskern Reichenbach“ Vorschlag (2025)



REICHENBACH
STAND: JUNI 2025 / M 1:7.000 /
DIE STADTENTWICKLER



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.

Sanierungsgebiet „Ortskern Kienleiten“

1. PLATZGESTALTUNG NÖRDLICHER BRÜCKENKOPF


Der Ortseingang von Reichenbach tritt kaum in Erscheinung, die vorhandenen Bushaltestellen am nördlichen Brückenkopf umgeben einen unattraktiven und stark versiegelten Platz. Sie erfüllen weder funktionale noch gestalterische Anforderungen an einen zentralen Ankomensort. Es fehlt an infrastruktureller Qualität, Barrierefreiheit, Wartekomfort und einer Anbindung an das fußläufige Wegenetz des Ortskerns. Eine nachhaltige und klimagerechte Sanierung und Gestaltung soll Aufenthaltsqualität schaffen und die Ortseingangswirkung stärken. Vor allem die Errichtung einer modernen Bushaltestelle verknüpft mit bürgerfreundlichen Angeboten soll diesen Effekt bewirken.

2. GEBÄUDEBESTAND: ENERGETISCHER SANIERUNGSBEDARF UND BAULICHE MÄNGEL

Ein erheblicher Teil des Gebäudebestands in Kienleiten ist durch teils hohes Alter, unzureichende energetische Standards sowie funktionale Defizite geprägt. Die vorhandene Bausubstanz weist Modernisierungs- und Instandsetzungsrückstände auf, was sowohl die Wohnqualität als auch die langfristige Nutzbarkeit der Gebäude gefährdet. Eine energetische Sanierung ist zur Erreichung kommunaler Klimaziele dringend erforderlich.

2. FREIRAUM: FEHLENDE RÄUMLICHE GLIEDERUNG UND FUNKTIONALE MÄNGEL IM ORTSMITTELPUNKT

Der Freiraum im Bereich des nördlichen Brückenkopfs ist aktuell nicht klar als Ortsmittelpunkt erkennbar und erfüllt nicht die Funktion eines identitätsstiftenden, nutzbaren Zentrums. Die städtebauliche Fassung fehlt, wodurch Aufenthaltsqualität und Orientierung stark eingeschränkt sind. In Folge der fehlenden gestalterischen und funktionalen Ausprägung entsteht zudem eine überhöhte Durchgangsgeschwindigkeit entlang der Staatsstraße. Der Straßenraum wird primär als Verkehrsachse wahrgenommen, nicht aber als verkehrsberuhigter Raum mit Aufenthaltsqualität. Eine städtebaulich-gestalterische Neuordnung ist erforderlich, um den öffentlichen Raum aufzuwerten, die Geschwindigkeit zu reduzieren und den Ortskern als sozialen und funktionalen Mittelpunkt wieder erlebbar zu machen.

 Sanierungsgebiet „Ortskern Kienleiten“
Vorschlag (2025)



REICHENBACH
STAND: JUNI 2025 / M 1:7.000 /
DIE STADTENTWICKLER

WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Die abgegrenzten Sanierungsgebiete bilden 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 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 der Sanierungsgebiete 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.

In den vorliegenden Sanierungsgebieten 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 in den Sanierungsgebieten verzichtet, um die Sanierungskosten nicht unzumutbar zu

verteilen und den lokalen Eigentümern nicht zusätzliches finanzielles Risiko zu setzen.

Für das Sanierungsgebiet „1. Änderung Ortskern Reichenbach“ war aufgrund der redaktionellen Änderungen keine öffentliche Auslegung erforderlich. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange zum Sanierungsgebiet „Ortskern Kienleiten“ hat im Zeitraum vom 12.08.2025 bis 15.09.2025 stattgefunden. Die Stellungnahmen wurden gesichtet und entsprechend in das ISEK eingearbeitet. Die Abwägung der Stellungnahmen ist dem ISEK Bericht beigefügt. Das ISEK und die Sanierungsatzungen gemäß §142 BauGB wurden am 16.10.2025 im Gemeinderat Reichenbach beschlossen.

MITWIRKUNG DER TRÄGER DER ÖFFENTLICHEN BELANGE ZUM ISEK REICHENBACH, STAND 16.10.2025

Mit dem Schreiben vom 05.08.2025 wurden die öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB um eine Stellungnahme zu dem ISEK der Gemeinde Reichenbach gebeten. Die Stellungnahmen zeigen, dass grundsätzlich Bereitschaft zur Mitwirkung vorhanden ist. Die Beteiligung fand vom 12.08.2025 bis zum 15.09.2025 statt. Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

	Beteiligte Behörde / Institution	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft	Abwägung
1	Markt Bruck	Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
2	Gemeinde Wald	Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
3	Gemeinde Walderbach	Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham	Im Vorhabengebiet sind landwirtschaftliche Flächen nicht direkt betroffen. Aus sich der Landwirtschaftlichen Belange ist lediglich anzuführen, dass während den Bau- und Sanierungsarbeiten der Verkehr mit landwirtschaftlichen Geräten sowohl über die Regenbrücke als auch auf den Straßen im Planungsgebiet gewährleistet sein muss. Übergeordnete, von uns zu vertretende Belange stehen Ihrer Planung nicht entgegen. Ansonsten besteht aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Einverständnis mit Ihren Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in das ISEK mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
6	Deutsche Telekom	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich sind von unserer Seite zurzeit keine Planungen und sonstige Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des neuen Gebiets bedeutsam sind. Im Untersuchungsgebiet befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Ob unsere Telekommunikationsanlagen in dem Untersuchungsgebiet von den Sanierungsmaßnahmen betroffen werden, können wir erst beurteilen, wenn uns das Sanierungskonzept vorliegt. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach BauGB zu erstatten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 33 09 747, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in das ISEK mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
7	Bayernwerk Netz GmbH	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich der Verordnung befinden sich 20-kV-Freileitungen sowie 20-kV- und 0,4-kV-Kabel und Transformatorstationen. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in das ISEK mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		<p>Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ihr Ansprechpartner für den Planungsbereich ist unser Kundencenter Schwandorf. Die Adresse lautet: Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schwandorf, Ettmannsdorfer Str. 38/40, 92421 Schwandorf, Telefon: (09431) 730-0, E-Mail: schwandorf@bayernwerk.de. Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	
8	Wasserwirtschaftsamt Regensburg	<p>Bezüglich des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) nimmt das Wasserwirtschaftsamt (TÖB) wie folgt Stellung:</p> <p>1. Klimaanpassungen und Regenwassermanagement: Angesichts zunehmender Starkregenereignisse und steigender Temperaturen ist eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung essenziell. Wir empfehlen die Priorisierung von Maßnahmen wie der Entsiegelung von Flächen, der Schaffung von dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen), der Förderung von Gründächern und der Schaffung von naturnahen Retentionsflächen. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Reduzierung des lokalen Überflutungsrisikos bei, sondern auch zur Verbesserung des Mikroklimas und der Grundwasserneubildung. Hierzu verweisen wir auf folgende Veröffentlichungen:</p> <p>In der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ finden Sie viele Empfehlungen und Praxisbeispiele für einen klimaangepassten Umgang mit der Res-source „Wasser“. Die Broschüre ist online abrufbar (Link).</p> <p>Die „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Starkregen“ (HiOS-Karten) liefern erste Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch diese Überflutungsarten. Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage des Landesamtes für Umwelt: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm. Die HiOS-Karten sind einsehbar im Umweltatlas.</p> <p>2. Hochwasser: Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind spätestens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können. Eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe wird im Rahmen des ISEK empfohlen. Die Arbeitshilfe ist abrufbar unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</p> <p>3. Abwasser-/ Entwässerungsinfrastruktur: Die Entwässerungsinfrastruktur/Abwasserkanalnetz ist zukunftssicher aufzustellen. Dies beinhaltet eine fundierte Bestandsanalyse, die Ermittlung des Sanierungsbedarfs und eine strategische Planung der Sanierungsmaßnahmen inklusive der Finanzierung. Die Integration dieser Aspekte in das ISEK ist entscheidend für die langfristige Funktionalität und Resilienz der gemeindlichen Infrastruktur. Überlegungen in Richtung größerer Zweckverbände werden ausdrücklich begrüßt. Ein möglichst hoher Anschlussgrad an die kommunale Kanalisation wird empfohlen.</p> <p>4. Gewässerentwicklung: Die Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit und der Gewässerstruktur von Flüssen und Bächen im Stadtgebiet sowie die Sicherstellung einer guten Wasserqualität sind wichtige Ziele. Renaturierungsmaßnahmen und die Schaffung von Uferandstreifen können hierzu maßgeblich beitragen und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen.</p> <p>5. Hinweise: Bei Maßnahmen im bzw. am Gewässer und im Überschwemmungsgebiet sind regelmäßig Wasserrechtsverfahren erforderlich. Wir bitten um rechtzeitige Abstimmung mit uns und dem Sachgebiet Wasserrecht vom Landratsamt Cham.</p> <p>6. Fazit: Unter Beachtung der obigen Hinweise besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis mit dem ISEK.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in das ISEK mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

9	Handwerkskammer Ndb. / Opf.	<p>Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Aus unserer Sicht beschreibt das vorliegende Entwurfskonzept zum ISEK für die Gemeinde Reichenbach nachvollziehbar, wie sich die derzeitige Situation in Reichenbach darstellt und mit welchen Herausforderungen, aber auch generellen Trends, die Gemeinde konfrontiert ist. Wir begrüßen grundsätzlich kommunale Aktivitäten, die entscheidend dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse sowie insbesondere auch die Arbeitsverhältnisse in den Kommunen nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit den Orts- und Stadtzentren verbundener Wirtschaftsbereich ist, sollten auch Belange des Handwerks in neu zu erstellenden Konzepten ausreichend Berücksichtigung finden. Auch aus diesem Grund begrüßen wir die laut Unterlagen bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit und erwarten ebenso eine geeignete so wie passende Einbindung der Wirtschaft und Betriebsinhaber. Das Handwerk stellt in der Gemeinde Reichenbach und seinen Ortsteilen eine nicht unbedeutende Wirtschaftskraft dar. Stand 31.12.2024 waren aus dem Gemeindegebiet insgesamt 32 Handwerksbetriebe bei der Handwerkskammer eingetragen (angeführte Gesamtzahl ohne Filialen). Ein Teil der Betriebe kann somit unmittelbar oder zumindest mittelbar von den Planungen betroffen sein. Die Daten zeigen, dass im Gemeindegebiet funktionierende klein- und mittelständische Strukturen mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot vorhanden sind. Dies belegen auch entsprechende Strukturdaten. Mit rund 24,7 Handwerksbetrieben je 1.000 Einwohnern ist die Handwerkerdichte im Gemeindegebiet hoch, und liegt deutlich über dem deutschlandweiten (12,5 Handwerksbetriebe je 1.000 Einwohner) sowie über dem bayernweiten Durchschnitt (16,1), ebenso wie über dem Landkreisschnitt (16,4) und Oberpfalzwert (16,3). Aufgrund der angeführten Bedeutung des regionalen und lokalen Handwerks auch in der Gemeinde Reichenbach regen wir an, dass, neben anderen Wirtschaftsgruppen, auch auf die Bedeutung des Handwerks mit eingegangen wird. Generelle Hinweise und Anregungen geben wir auch in unseren Ausführungen in der beiliegenden Anlage dieses Schreibens. Für die Entfaltungsmöglichkeiten von Handwerksbetrieben sind die konkreten Standortbedingungen vor Ort eine entscheidende Voraussetzung. Daher möchten wir an dieser Stelle - falls Bedarf bzw. Interesse besteht und Themen hier eingebracht werden sollen - auf das breite Spektrum an Publikation und Hintergrundinformationen des Zentralverbandes des deutschen Handwerks (ZDH) hinweisen. Dort sind zu verschiedenen Themenfeldern, die das Handwerk vor Ort generell betreffen, sowie speziell auch zu Stadtentwicklungsfragen, die für das Handwerk eine zentrale Rolle spielen, eine Reihe an Hintergrundinformationen online verfügbar (www.zdh.de > Über uns > Bereich Wirtschaftspolitik > Bauwesen / Stadtentwicklung > Handwerk und Stadtentwicklung). Von den hier in den vorliegenden Planunterlagen angeführten Maßnahmen kann wie beschrieben eine Reihe von lokalen Handwerksbetrieben direkt oder indirekt betroffen sein. Um betroffenen Gewerbe-/Handwerksbetrieben auch zukünftig sowie im Zuge der geplanten Maßnahmen die notwendige Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten, ist es generell von großer Bedeutung, dass sie zum einen in Entscheidungsprozesse ausreichend mit eingebunden werden und zum anderen für die Betriebe Planungssicherheit besteht. Dabei sollte es möglichst zu geringen betrieblichen Einschränkungen, die gerade von kleinen Handwerksbetrieben oftmals nur schwer tragbar sind, kommen. Im Idealfall können auch eine Reihe von Handwerksbetrieben durch die initiierten Maßnahmen unmittelbar oder zumindest mittelbar profitieren, was aus unserer Sicht anzustreben ist. Aus diesem Grund ist auch eine mittelstands- und handwerksgerechte Ausgestaltung der Rahmenbedingungen und Maßnahmen der nun folgenden weiteren Schritte von Bedeutung. Zu einzelnen von den vorliegenden Planunterlagen aufgegriffenen Themenkomplexen können aus Sicht des Handwerks generelle Anmerkungen, Hinweise und Anregungen von uns gegeben werden. Dazu bitten wir auch um Beachtung unserer Ausführungen in der beiliegenden Anlage dieses Schreibens. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und über Ergebnisse zu informieren.</p> <p>Wirtschaft / Arbeitsplätze / Arbeitsumfeld / wirtschaftsstruktureller Wandel usw.: Ziele zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch innerhalb der Kommune und damit für eine nachhaltige Entwicklung der Kommune zu sorgen, ist ausdrücklich im Sinne des Handwerks. Wie eingangs erwähnt, ist das Handwerk traditionell ein besonders eng mit Kommunen verbundener Wirtschaftsbereich. Handwerksbetriebe sind in der Regel lokal bzw. regional orientiert und ihrem Heimatstandort treu. Eine Vielzahl von wirtschaftlich gesunden und starken Handwerksbetrieben aller Berufsgruppen stellt eine lokale Wirtschaftsstruktur häufig auf eine breitere und damit stabilere sowie weit weniger konjunkturell anfällige Basis. Daher kann das mittelständisch geprägte Handwerk aus unserer Sicht, bei entsprechenden Standort- und Rahmenbedingungen, maßgeblich zu einer nachhaltigen Entwicklung einer Kommune beitragen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in das ISEK mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
---	--------------------------------	---	--

		<p>Wohnen / Siedlungsstruktur / Handwerkerstandorte / Entwicklung am Standort usw.: Wir möchten in diesem Zusammenhangmit ergänzen, dass in durchmischten Strukturen kleine und mittelständische Betriebe oftmals gute Produktions- und Absatzbedingungen vorfinden. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks sowie lokaler Gewerbebetriebe werden in durchmischten Gebieten aber zunehmend erschwert. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, auch mit einer klassischen Mischbebauung in Stadt- und Ortszentren, werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr in der Art und Weise akzeptiert wie in der Vergangenheit. Daher sollten Maßnahmen zur Standortsicherung von bestehenden Gewerbe-/ Handwerksbetrieben, zum Beispiel bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne, speziell auch in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Problematiken, aber auch bei der Aufstellung von Entwicklungsplänen o. ä. generell eine hohe Bedeutung zukommen. Handwerksbetrieben, die eine Verbundenheit zum Stadt-/Ortszentrumaufweisen beziehungsweise die, die durchmischte Siedlungsstrukturen mit fördern, sollten weiterhin geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Standorte dort eingeräumt werden. Darüber hinaus begrüßt das Handwerk generell Maßnahmen, die zur Förderung der Innenentwicklung als auch insbesondere zur Förderung von Nutzungsmischungen beitragen. Für die Entwicklung durchmischter baulicher Strukturen (Nutzungsmischungen) sprechen auch eine Reihe an Aspekten. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise generell anzuführen, dass eine kleinräumig verschränkte Entwicklung von verschiedenen Funktionalitäten, wie zum Beispiel Wohnen, Freizeit, aber auch Arbeiten und Versorgung Lebensqualität sichern kann. Wir möchten ergänzend anführen, dass die Schaffung Nutzungsgemischter Gebiete auch ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität von Zentren sein kann. In Ortschaften und Städten der kurzen Wege kann beispielsweise auch das Handwerk einen maßgeblichen Beitrag durch seine Angebote alltäglicher Dienste und Produkte leisten und somit zusätzliche Verkehre vermieden werden. Gleichzeitig möchten wir in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass gerade Handwerksbetriebe häufig auf die gesamte Fläche der Kommune verteilt sind und ihre Standorte auch in gewachsenen, gemischten Strukturen haben. Diese Ausgangslage sollte speziell in den weiteren Planungen mit Berücksichtigung finden. Außerdem profitieren bei gleichzeitigem Schutz des Außenbereichs Handwerksbetriebe oftmals von einer gewissen Flexibilisierung bei der Entwicklung bestehender Strukturen an ihren, auch nicht zentralen, Standorten. Dementgegen stehen jedoch oftmals Genehmigungsproblematiken aufgrund der vorhandenen Lage in bzw. in unmittelbarer Nähe zum Außenbereichsflächen. Daher sollten aus unserer Sicht sowohl in der Planung als auch in der Genehmigungspraxis Spielräume genutzt werden, um Existenzgründungen und Betriebserweiterungen durch gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen und Nutzungsänderungen kostengünstig, zeitnah und vor allem unbürokratisch im Sinne der Förderung betrieblicher Existenzen im KMU-Bereich zu ermöglichen. Neben der Entwicklung neuer Betriebsstandorte ist besonders im Handwerk und bei kleineren Unternehmen die (Weiter-)Entwicklung bestehender Betriebsstandorte von großer Bedeutung. Mit Unterstützung solcher Vorhaben könnten auch weiteren Flächenverbräuchen im ländlichen Raume entgegengewirkt werden.</p> <p>Einzelhandel/ Einkaufen / Nahversorgung usw.: Diese Themenbereiche werden vom vorliegenden Entwurf ebenso mit aufgegriffen. Aus unserer Sicht tragen zur verbrauchernahen Versorgung generell auch Handwerksbetriebe maßgeblich bei, im Bereich der Nahversorgung insbesondere zum Beispiel Metzger, Bäcker und Konditoren.</p> <p>Dazu begrüßen wir generell Aktivitäten in den Kommunen, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse vor Ort, auch in Bezug auf die Grundversorgung, diesbezüglich grundlegend zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Grundsätzlich sprechen wir uns dabei für eine Stärkung der Zentralen-Orte, dem Erhalt traditionell gewachsener zentraler Versorgungsbereiche sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung, gerade in ländlichen Regionen, aus. Dabei sollte die Versorgung verbrauchernah und möglichst ohne weitreichende Beeinträchtigungen bereits bestehender Versorgungsstrukturen erfolgen sowie lebendige Zentren mit Versorgungsstrukturen am Ort und in Nachbargemeinden nicht gefährden.</p> <p>Verkehr/ Mobilität/ Parken: Der Entwurf geht auch auf den für Gewerbe /Handwerksbetriebe sehr wichtigen Bereich des Verkehrs bzw. der Mobilität ein. Eine funktionierende Verknüpfung der Wirtschaft regional und überregional ist aus unserer Sicht nur möglich, wenn eine entsprechende Infrastruktur zur Verfügung steht. Deshalb begrüßen wir grundsätzlich die Sicherung und Weiterentwicklung der Straßenverkehrsinfrastruktur, die gerade auch in ländlichen Gebieten oftmals positive Entwicklungen mit sich bringen und für viele Regionen Ostbayerns ohne geeignete Mobilitäsalternativen, gerade auch für die Wirtschaft und Berufspendler, unerlässlich sind. Gleichzeitig begrüßt das Handwerk neue verkehrspolitische Ansätze, die zur Reduzierung von</p>	
--	--	---	--

		<p>Emissionen beitragen, mehr Verkehrssicherheit schaffen und belastete Bereiche entlasten sollen. Dabei kann auch der Ausbau des ÖPNV eine zentrale Rolle einnehmen. Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass gerade in ländlichen Regionen der motorisierte Individualverkehr für viele Verkehrsbeziehungen weiterhin ein dominierendes Verkehrsmittel ist und wohl auch zunächst bleiben wird. Maßnahmen der Verkehrspolitik dürfen nicht durch undifferenziert auf alle Verkehrsteilnehmer zielende, pauschale Einschränkung von motorisierten Verkehren die Mobilität der Wirtschaft und des Handwerks sowie die Vitalität innerörtlicher Standorte gefährden. Alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Erreichbarkeit innerörtlicher Standorte haben, sollten auch auf die Wirkung für die lokale Wirtschaft mit geprüft werden. Durch mögliche Maßnahmen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur beziehungsweise des ruhenden Verkehrs sollten ansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe in der Ausübung ihrer Tätigkeiten unterstützt und gleichzeitig nicht maßgeblich behindert oder eingeschränkt werden. Insbesondere durch Verkehrsberuhigungen oder Sperrungen, sowohl dauerhaft als auch während der Phase von Sanierungsmaßnahmen, kann gerade auch für ansässige Ladenhandwerke wichtige Kundenfrequenzen entfallen, wenn Geschäfte für Kunden nicht mehr bzw. nur schwer erreichbar sind. Gerade für Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerke, speziell im Bereich des Lebensmittelhandwerks, sind zum Beispiel der Erhalt und die Schaffung ausreichender Parkplätze und Kurzzeitparkplätze oftmals von großer Bedeutung. Zu ergreifende Maßnahmen sollten daher in enger und direkter Abstimmung mit betroffenen Gewerbe-/Handwerksbetrieben, unter Einbezug der örtlichen Gegebenheiten, erfolgen.</p>	
10	Landratsamt Cham: Kreisverwaltungsbehörde	<p>1. Sachgebiet „Verkehrswesen“:</p> <p>Mit E-Mail vom 05.08.2025 wurde die Untere Verkehrsbehörde gebeten, zu dem o. g. Vorhaben Stellung zu nehmen. Das Vorhaben umfasst ein städtebauliches Entwicklungskonzept des Kernbereiches der Ortschaft Reichenbach. Im Rahmen dieses Gesamtkonzepts wurde auch die Verkehrssituation vor Ort angesprochen. Folgende Punkte werden im Rahmen von ISEK Reichenbach behandelt. Hierzu dürfen wir unsere Auffassung übermitteln:</p> <ul style="list-style-type: none">Trennungswirkung der Staatsstraße 2149: Große überörtliche Straßen, wie die St 2149 vor Reichenbach, trennen stets Ortsteile. Die Staatsstraße, die im Bereich Reichenbach auf der dem Ortskern gegenüberliegenden Seite geführt wird, verstärkt sicherlich diese Trennungswirkung. Gleichzeitig sorgt eine gesicherte Querung über die Ampelanlage für eine sichere fußläufige Erreichbarkeit des Ortsteils Kienleiten. Über die Ampelanlage, den Knotenpunkt der St 2149 mit der Kreisstraße CHA 25, die in diesem Bereich über die Brücke über den Regen führt und auch auf beiden Straßenseiten über einen Gehweg auf der Brückenkappe verfügt, können Fußgänger problemlos über den Regen und die Staatsstraße wechseln und Kraftfahrzeuge sicher zwischen Reichenbach und Kienleiten verkehren. Die Staatsstraße mit dem Brückenbauwerk der CHA 25 über den Regen trennt somit nicht nur, sondern sie stellt eine sichere Verbindung zwischen dem historischen Ortskern von Reichenbach und dem Ortsteil Kienleiten, sowie im weiteren Sinne nach Nittenau, Walderbach und Roding her. Die Staatsstraße sorgt für eine gute Verkehrsanbindung von Reichenbach, eine gesicherte Querung und damit strukturell für eine Aufwertung. Im Bild der Knotenpunkt mit der gesicherten Fußläufigkeit über die St 2149 mittels Lichtsignalanlage rein historisch betrachtet ist Kienleiten und Reichenbach auch keine gemeinsam gewachsene Siedlung und damit wird auch aus diesem Gesichtspunkt die Trennung durch den Regen und später zusätzlich durch die breite Staatsstraße als unerheblich und im Prinzip völlig unumkehrbar gehalten. Die Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen wird aus verkehrlicher Sicht nicht gesehen. Sofern bauliche Anlagen in diesem Zusammenhang geplant wären, muss darauf hingewiesen werden, dass neben Staatsstraßen ein Anbauverbot von 20 m nach dem Bayerischen Straßen- und Wegerecht (BayStrWG) gilt. Zudem müssen feste Hindernisse ausreichend weit von der Fahrbahnkante entfernt aufgestellt werden. In diesem Bereich darf 70 km/h schnell gefahren werden. Die RPS (Richtlinie zur passiven Sicherheit auf Straßen) schreibt hier einen Abstand von der Fahrbahnkante von bis zu 7,5 m vor.Bushaltestelle am Knotenpunkt der St 2149 mit der Kreisstraße CHA 25 erscheint sehr unattraktiv: Direkt am Knotenpunkt der St 2149 mit der CHA 25 liegen die Bushaltestellen. Auch wenn diese nicht als sehr attraktiv bezeichnet werden dürfen, sind sie als notwendig und zweckmäßig zu bezeichnen. Die Bushaltestellen verbinden Reichenbach mit dem Landkreis Cham und in der Gegenrichtung mit dem nahen Landkreis Schwandorf. Der „Busbahnhof“ am Knotenpunkt unmittelbar neben der Staatsstraße sorgt beim Bus für keinen Umweg. Damit wird ohne	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in das ISEK mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

		<p>lange Umwege und zeitliche Verluste eine gute Verbindungsqualität sichergestellt. Veränderungen dürften sich hier überwiegend auf den kosmetischen Bereich, z. B. ansprechendere Wartehäuschen beschränken. Ansonsten verfügen die Bushaltestellen über eigene Bushaltestreifen, ein Wartehäuschen und eine Beschilderung. Baulich fehlt es an einer behindertengerechten Ausstattung, z. B. mittels Kasseler Board und einer Trennung des Radweges von der Aufstellfläche der Fahrgäste im Bereich des Wartehäuschens. Die mangelnde Trennung der Wartenden vom Radweg stellt eine Gefahrensituation dar. Die Haltestellen sind nicht ausreichend behindertengerecht gestaltet. Bei einer Neugestaltung sollten wegen des Radweges die Anforderungen der ERA beachtet, insbesondere auch die Haltestelle mit Aufmerksamkeitssteinen ausgestattet werden.</p> <ul style="list-style-type: none">Geschwindigkeiten innerhalb der geschlossenen Ortschaft Reichenbach auf den Kreisstraßen CHA 25 und CHA 27, insbesondere auf der Hauptstraße: Überregionale Straßen des höheren Straßensystems verbinden Ortschaften. Sie haben die Aufgabe den Verkehr zu bündeln und beschleunigt zum Ziel zu leiten. Gerade deshalb erscheinen langgestreckte Geschwindigkeitsbeschränkungen nur wenig sinnvoll. Dadurch wird auch das Verkehrsziel der Verkehrsflüssigkeit oftmals erheblich beschädigt. Die Akzeptanz der Autofahrer und selbst der Bewohner, die derartige Maßnahmen oftmals fordern, ist mehr als nur sehr eingeschränkt. Kraftfahrer, die regelmäßig eingeschränkte Straßen fahren, blenden unter der Vielzahl der Fahraufgaben oftmals stationäre Beschilderungen aus und fahren vielfach intuitiv; ein Verhalten, dieses regelmäßig auch der gegebenen Verkehrssituation entspricht. Die Kraftfahrer sollen wieder zum eigenständigen Denken und nicht zum stur nach Beschilderung fahren erzogen werden (vgl. Bayerisches Verkehrssicherheitsprogramm). Weniger Beschilderung ist meist, vor allem wegen der tatsächlichen Überforderung durch die Schilderflut, das bessere Konzept. Eine generelle Beschränkung der Geschwindigkeit durch Reichenbach auf 30 km/h auf Kreisstraßen wird abgelehnt. Punktuell wird die Geschwindigkeit innerhalb Reichenbach vielfach durch die Wartepflicht an Kreuzungen und Engstellen, sowie vorsichtiges Fahren an unübersichtlichen Örtlichkeiten bestimmt. Bei vernünftiger Fahrweise werden an Gefahrenstellen meist die 30 km/h nicht erreicht. Im Übrigen sind diese an den meisten Örtlichkeiten auch nicht zu kontrollieren. Regelungen, die nicht überwacht werden können, sollten nicht erlassen werden.Querungsbedarf zwischen Kindergarten und Behindertenwerkstätten über die Hauptstraße (CHA 25) - (nicht konkret im Konzept): Da auch die Hauptstraße im Konzept der Geschwindigkeitsabwägung ist, darf hier der Knotenpunkt Hauptstraße, Zufahrt zu den Werkstätten in der Eustach.-Kugler-Straße und dem gegenüberliegenden Kinderhaus St. Paulus angesprochen werden. Derzeit ist die Örtlichkeit mit einem orangen Blinklicht über der Straße und einer Furt ausgestattet. Verkehrlich ist die Furt nicht glücklich, weil diese nicht auf einen Gehweg, sondern unmittelbar auf den dortigen Parkplatz führt. Diese Örtlichkeit könnte wesentlich verbessert werden. Die Querung könnte durch eine Mittelinsel wesentlich erleichtert werden, weil die Querungswilligen nur eine Fahrtrichtung zu beachten hätten. Eventuell kann das Blinklicht versetzt werden. Die Örtlichkeit wäre damit sauber geregelt. Beispiel einer besseren Lösung. Die Mittelinsel ist zudem eine optische Barriere und wirkt sich im Fahrverhalten positiv aus.Lindenstraße verkehrsberuhigen, Markieren von Stellplätzen: Die Lindenstraße ist eine Gemeindeverbindungsstraße und kann eigenständig durch die örtliche Verkehrsbehörde Regelungen unterzogen werden. Hier ist nur anzumerken, dass eine Beschilderung der Lindenstraße mittels Verkehrszeichen 325.1/325.2 – Verkehrsberuhigter Bereich als nicht sinnig beurteilt wird. Die Lindenstraße führt zu den Sportanlagen von Reichenbach. Dort ist zumindest punktuell ein hoher Besucherandrang und erhöhter Verkehr mit Kraftfahrzeugen angesagt. Auch befindet sich dort die Grüngutstelle, die viel Verkehr anzieht. Sie verbindet Ortsteile (Weiler) wie Linden und letztendlich führt diese auch nach Walderbach. Die Fahrt durch einen verkehrsberuhigten Bereich erscheint hier wenig sinnvoll. Allein die enge Straßenführung gibt die fahrbare Geschwindigkeit in diesem Bereich vor. § 3 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung gibt über die fahrbare Geschwindigkeit Auskunft. „Die Geschwindigkeit ist insbesondere den Straßen-, Verkehrs-, Sicht- und Wetterverhältnissen, sowie den persönlichen Fähigkeiten und den Eigenschaften von Fahrzeug und Ladung anzupassen. Es darf nur so schnell gefahren werden, dass innerhalb der übersehbaren Strecke gehalten werden kann. Auf Fahrbahnen, die so schmal sind, dass dort entgegenkommende Fahrzeuge gefährdet werden könnten, muss jedoch so langsam gefahren werden, dass mindestens innerhalb der Hälfte der übersehbaren Strecke gehalten werden kann.	
--	--	--	--

MITWIRKUNG DER TRÄGER DER ÖFFENTLICHEN BELANGE ZUR SANIERUNGSSATZUNG ORTSKERN KIENLEITEN, STAND 16.10.2025

Mit dem Schreiben vom 05.08.2025 wurden die öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB um eine Stellungnahme zur Sanierungssatzung Ortskern Kienleiten gebeten. Die Stellungnahmen zeigen, dass grundsätzlich Bereitschaft zur Mitwirkung vorhanden ist. Die Beteiligung fand vom 12.08.2025 bis zum 15.09.2025 statt. Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

	Beteiligte Behörde / Institution	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft	Abwägung
1	Stadt Nittenau	Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
2	Gemeinde Wald	Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
3	Gemeinde Walderbach	Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
4	Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	Keine Bedenken, Einwände oder Anregungen	
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham	Im Vorhabengebiet sind landwirtschaftliche Flächen nicht direkt betroffen. Aus sich der Landwirtschaftlichen Belange ist lediglich anzuführen, dass während den Bau- und Sanierungsarbeiten der Verkehr mit landwirtschaftlichen Geräten sowohl über die Regenbrücke als auch auf den Straßen im Planungsgebiet gewährleistet sein muss. Übergeordnete, von uns zu vertretende Belange stehen Ihrer Planung nicht entgegen. Ansonsten besteht aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht Einverständnis mit Ihren Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
6	Deutsche Telekom	Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Sanierungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Ob unsere Telekommunikationsanlagen im Untersuchungsgebiet von den Sanierungsmaßnahmen betroffen sind, können wir erst beurteilen, wenn uns das Sanierungskonzept vorliegt. Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten. Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
7	Bayernwerk Netz GmbH	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-einrichtungen. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Be-pflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

8	Kreiswerke Cham – Wasserversorgung	Der Sanierungssatzung für den Ortskern Kienleiten wird zugestimmt. Zuständig für die Versorgung von Kienleiten ist der Hochbehälter Reichenbach mit einer Wasserspiegelhöhe von 438,70 m ü.NHN. Die Druckverhältnisse sind ausreichend. Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Kreiswerke Cham. In der Regenstraße, ab Ortseingang Richtung Westen, bis zur Grenze des Geltungsbereiches, wurde die Versorgungsleitung im Jahr 2015 saniert. Ab Ortseingang Richtung Osten, bis zur Grenze des Geltungsbereiches, sollte die Versorgungsleitung einschl. Hausanschlüsse bei einer Neugestaltung der Straße erneuert werden. Im Bereich des „Brückenkopfes“ und der bestehenden Bushaltestelle verlaufen zwei Fernwasserleitungen DN 350 von West nach Ost. Bei einer Neuplanung / Errichtung einer modernen Bushaltestelle ist dies zu berücksichtigen! Ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m zwischen Rohrleitung und geplanten Bauwerken ist einzuhalten!	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
9	Staatliches Bauamt Regensburg – Straßenbau	<p>1. Grundsätzliche Stellungnahme: Gegen den Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Kienleiten – Sanierungssatzung Ortskern Kienleiten – bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die genannten Punkte beachtet werden.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Beim Staatlichen Bauamt Regensburg bestehen für den Bereich des o. g. Sanierungsvorhabens keine Ausbauabsichten.</p> <p>3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Bauverbot Entlang von Staatsstraßen gilt außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) (z. B. blinkende oder blitzende Leuchtwerbung, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern/ Wechselbildern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern). Anpflanzungen und Art der Anpflanzung entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen. Einzelheiten der Gestaltung und Ausführung der Platzgestaltung nördlicher Brückenkopf, insbesondere der Änderungen der Bushaltestelle sind mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen.</p> <p>4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.
10	Wasserwirtschaftsamt Regensburg	<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Sanierungssatzung für den Ortskern Kienleiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht geben wir folgende Hinweise für den weiteren Prozess:</p> <p>1. Klimaanpassungen und Regenwassermanagement: Angesichts zunehmender Starkregenereignisse und steigender Temperaturen ist eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung essenziell. Wir empfehlen die Priorisierung von Maßnahmen wie der Entsiegelung von Flächen, der Schaffung von de-zentralen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen), der Förderung von Gründächern und der Schaffung von naturnahen Retentionsflächen. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Reduzierung des lokalen Überflutungsrisikos bei, sondern auch zur Verbesserung des Mikroklimas und der Grundwasserneubildung. Hierzu verweisen wir auf folgende Veröffentlichungen: In der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ finden Sie viele Empfehlungen und Praxisbeispiele für einen klimaangepassten Umgang mit der Ressource „Wasser“. Die Broschüre ist online abrufbar (Link). Die „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Starkregen“ (HiOS-Karten) liefern erste Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch diese Überflutungsarten. Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage des Landesamtes für Umwelt: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm Die HiOS-Karten sind einsehbar im Umweltatlas.</p> <p>2. Hochwasser: Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind spätestens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

		<p>Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können. Eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe wird im Rahmen der Sanierungssatzung empfohlen. Die Arbeitshilfe ist abrufbar unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</p> <p>3. Abwasser-/Entwässerungsinfrastruktur: Die Entwässerungsinfrastruktur/Abwasserkanalnetz ist zukunftssicher aufzustellen. Dies beinhaltet eine fundierte Bestandsanalyse, die Ermittlung des Sanierungsbedarfs und eine strategische Planung der Sanierungsmaßnahmen inklusive der Finanzierung. Die Integration dieser Aspekte in die Sanierungssatzung ist entscheidend für die langfristige Funktionalität und Resilienz der gemeindlichen Infrastruktur. Überlegungen in Richtung größerer Zweckverbände werden ausdrücklich begrüßt. Ein möglichst hoher Anschlussgrad an die kommunale Kanalisation ist anzustreben.</p> <p>4. Gewässerentwicklung: Die Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit und der Gewässerstruktur von Flüssen und Bächen im Stadtgebiet sowie die Sicherstellung einer guten Wasserqualität sind wichtige Ziele. Renaturierungsmaßnahmen und die Schaffung von Uferandstreifen können hierzu maßgeblich beitragen und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen.</p> <p>5. Hinweise: Bei Maßnahmen im bzw. am Gewässer und im Überschwemmungsgebiet sind regelmäßig Wasserrechtsverfahren erforderlich. Wir bitten um rechtzeitige Abstimmung mit uns und dem Sachgebiet Wasserrecht vom Landratsamt Cham.</p>	
11	Landratsamt Cham – Kreisverwaltungsbehörde	<p>1. Sachgebiet „Bauwesen“: Aus der Sicht des Arbeitsbereiches „Bauwesen - technisch“ werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>2. Sachgebiet „Technischer Umweltschutz“: Die Gemeinde Reichenbach plant den Erlass einer Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Kienleiten“. Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich unterschiedliche Nutzungen (Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen, Straßen etc.), wobei die Wohnnutzungen überwiegen. Durch die unterschiedlichen Nutzungen können aus Sicht des Immissionsschutzes Konfliktsituationen vorhanden sein bzw. durch Neuplanungen entstehen. Außerdem führt am Sanierungsgebiet die Staatsstraße 2149 vorbei. Aufgrund der Verkehrsstärke dieser Staatsstraße sind erhebliche Belästigungen und somit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Verkehrslärm nicht mehr auszuschließen. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist daher innerhalb des Sanierungsgebietes zu prüfen, ob erhebliche Belästigungen bzw. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorhanden sind bzw. welche Abhilfemaßnahmen erforderlich sind. Bei Beachtung dieses Punktes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände gegen den Erlass einer Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Kienleiten“ durch die Gemeinde Reichenbach.</p> <p>3. Sachgebiet „Wasserrecht“: Das Sanierungsgebiet liegt teilweise innerhalb des festgesetzten ÜSG HQ100, des Risikogebiets HQ extrem und des 60-m-Bereichs des Regen. Eine wasserrechtliche Gestattungspflicht für den Erlass der Satzung ist nicht ersichtlich. Bei der Umsetzung einzelner Maßnahmen sind die jeweils einschlägigen wasserrechtlichen Sorgfalts- und Genehmigungspflichten zu beachten. Zur Klärung der konkret einschlägigen Zulassungspflichten wird eine Vorabstimmung mit der Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes empfohlen, sobald Planungen für konkrete Einzelmaßnahmen vorliegen.</p> <p>4. Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten der Satzung unter Vorlage eines Gehefts und einer Bekanntmachung zu informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die beteiligten Fachstellen gerne zur Verfügung. Sollten Sie eine Beteiligung weiterer Sachgebiete in unserem Haus als sinnvoll erachten, bitten wir um entsprechende Mitteilung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.</p>

QUELLEN

Barmherzige Brüder Behindertenhilfe gGmbH: Reichenbach. URL: <https://barmherzige-behindertenhilfe.de/standorte/reichenbach>

Bayerisches Landesamt für Statistik. URL: <https://www.statistik.bayern.de/>

Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Gemeinde Reichenbach 09 372 149. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2020.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2024): Gemeinde Reichenbach 09 372 149. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten. In: Statistik kommunal 2023.

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsplan Bayern. URL: <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/>

Bayernatlas. URL: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Gemeinde Reichenbach. URL: <https://gemeinde-reichenbach.de>

Fortschreibung des interkommunalen Entwicklungskonzepts (IEK) für die ARGE Regental (2024). GMA.

Institut der deutschen Wirtschaft: Neuer Kaufkraft-Index (2023). URL: <https://www.iwkoeln.de/presse/interaktive-grafiken/christoph-schroeder-jan-marten-wendt-wo-die-menschen-sich-am-meisten-leisten-koennen.html>

Kinderhaus St. Paulus. URL: <https://www.kinderhaus-reichenbach.de/>

Landkreis Cham: Integriertes Klima-

schutzkonzept (2023). URL: https://www.landkreis-cham.de/media/44591/iks_lk-cham_fkz-67k16077.pdf

meteoblue: Klimawandel Reichenbach. URL: https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/change/reichenbach_deutschland_2849170

MKS Planungsbüro (1998): Ortskernsanierung Reichenbach. Grobanalyse

Naturpark Oberer Bayerischer Wald. URL: <https://www.bayerischer-wald.org/>

OpenData Landkreis Cham. URL: <https://data-lra-cha.opendata.arcgis.com/>

Pendleratlas: Reichenbach. URL: <https://pendleratlas.statistikportal.de/>

Regionaler Planungsverband Region Regensburg (11): Regionalplan. URL: https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung/regionalplanung/index.html

Pfarreiengemeinschaft Walderbach Neubau. URL: <https://www.pfarrei-walderbach.de/seite/363537/home.html>

Sparkassen-Immobilien VermittlungsGmbH: Marktspiegel für Oberpfalz 2024. URL: <https://www.sparkassen-immo.de/media/file/marktspiegel24-opf.pdf>

U.M.S URBAN MANAGEMENT SYSTEMS ET AL. (2014): Integriertes interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept der Regentalgemeinden im Rahmen des Auswahlverfahrens zur Förderung integrierter räumlicher Entwicklungsmaßnahmen (IRE).


Umweltatlas Bayern. URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN
Gemeinde Reichenbach

KONZEPTION
DIE STADTENTWICKLER GmbH
Ludwigstraße 22
87600 Kaufbeuren
0049 (0) 83419987514
info@diestadtentwickler.com
www.diestadtentwickler.com

STAND
Oktober 2025

Reichenbach, 21.10.2025
Gemeinde Reichenbach

Hochmuth
1. Bürgermeister



Gefördert durch:
Bundesministerium
für Wohnen,
Stadtentwicklung und
Bauwesen – aufgrund
eines Beschlusses
des Deutschen
Bundestages



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

