

**Satzung**  
**über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**  
**Ortskern Kienleiten**  
**– Sanierungssatzung Ortskern Kienleiten –**  
Vom 21.10.2025

Aufgrund von §142 Abs. 3 Sätze 3 und 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) hat der Gemeinderat der Gemeinde Reichenbach in öffentlicher Sitzung vom 16.10.2025 nachfolgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Kienleiten - Sanierungssatzung Ortskern Kienleiten - beschlossen:

**§1**

**Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 5,26 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern Kienleiten“.
- (2) Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Reichenbach:

<b>FINr.</b>	<b>Straße/Hausnummer</b>	<b>Bemerkung (z.B. Freifläche)</b>
472/1	Bergstraße	Straßenverkehr
569/22 TF	Bergstraße	Straßenverkehr
572/3	Bergstraße 1	GFW
469	Bergstraße 2	GFW
573	Bergstraße 3	GFW
572/4	Eichenweg	Straßenverkehr
556/11	Eichenweg 1	GFW
572/2	Eichenweg 2	Wohnbaufläche
556/5	Eichenweg 3	GFW
556/3	Eichenweg 5	GFW
572/1	Eichenweg 6	GFW
574/3	Felsenweg	Verkehrsfläche
574	Felsenweg 2	GFW
569/16	Felsenweg 4	GFW
574/2	Felsenweg 6	GFW
574/1	Felsenweg 8	GFW
438/5	In Kienleiten	Unland
439/2	In Kienleiten	Unland
455/2	In Kienleiten	Parkplatz
457/1	In Kienleiten	Straßenverkehr
460/1	In Kienleiten	Unland
460/2	In Kienleiten	Weg
462/2	In Kienleiten	Unland
539 TF	In Kienleiten	St 2149
569/19	In Kienleiten	Unland
569/24	In Kienleiten	Wohnbaufläche
556/2	Nähe Eichenweg	GFW
572	Nähe Eichenweg	Wohnbaufläche
462/1	Nähe Regenstraße	Trafostation
539/1 TF	Regenstraße	Straßenverkehr
438	Regenstraße 10	GFW

437	Regenstraße 12	GFW
445/1	Regenstraße 14	GFW
446	Regenstraße 16	GFW
447	Regenstraße 18	GFW
439/3	Regenstraße 2	GFW
449/2 TF	Regenstraße 20	GFW
449/3	Regenstraße 22	GFW
460	Regenstraße 24	GFW
462	Regenstraße 26	GFW
467	Regenstraße 28	GFW
450	Regenstraße 3	GFW
472	Regenstraße 30	GFW
475/1	Regenstraße 32	GFW
473	Regenstraße 34	GFW
487	Regenstraße 36	GFW
439	Regenstraße 4	GFW
454	Regenstraße 5	GFW
438/4	Regenstraße 6	GFW
454/1	Regenstraße 7	GFW
438/3	Regenstraße 8	GFW

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

## §2

### Verfahren

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

## §3

### Genehmigungspflichten

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

## „§4

### Inkrafttreten

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

Reichenbach, 21.10.2025  
Gemeinde Reichenbach

Hochmuth  
1. Bürgermeister



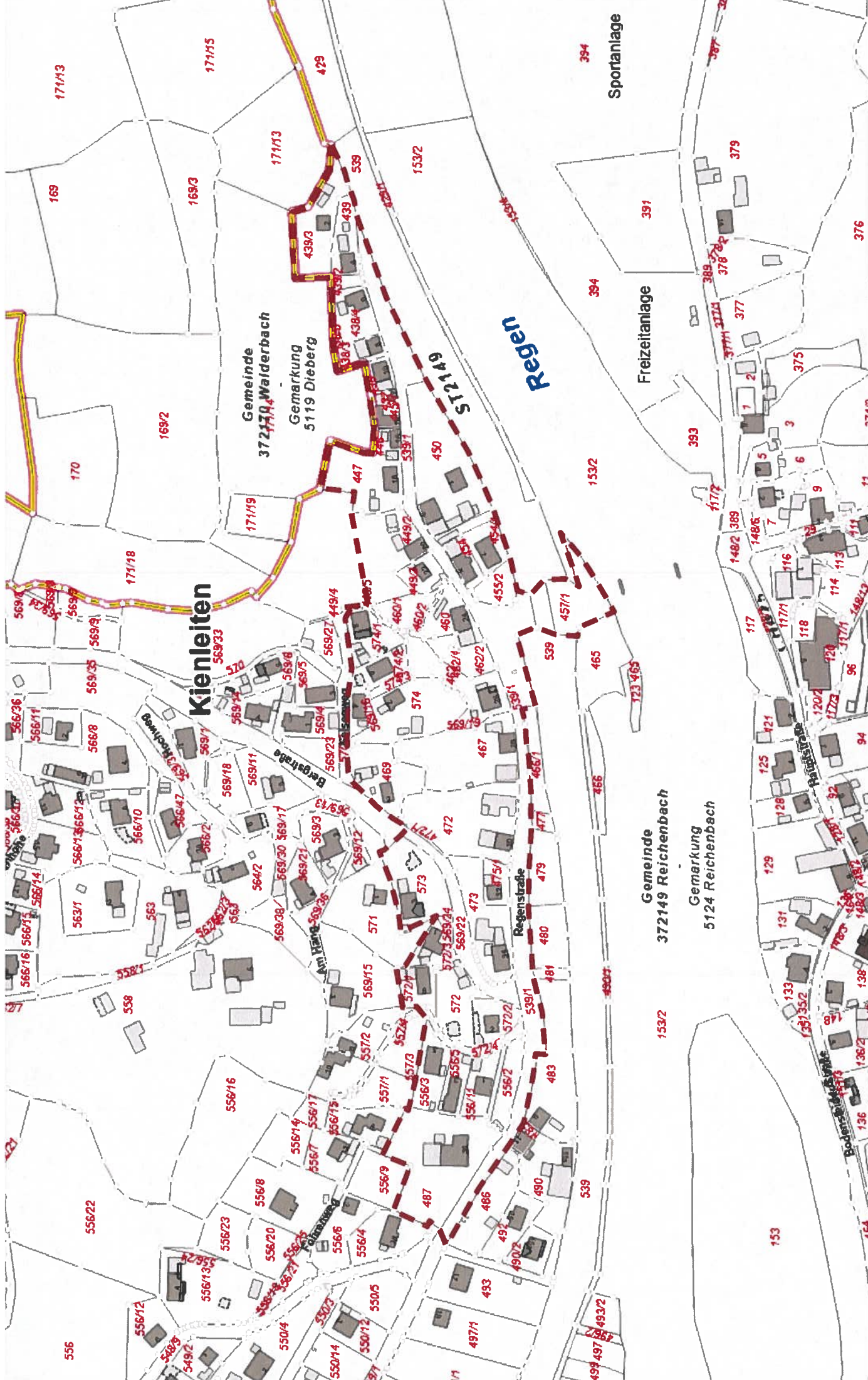
Ausfertigung vom

21.10.2025

Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am  
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am

21.10.2025  
24.11.2025



Stand: 16.10.2025

Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)  
Geodaten: © Landratsamt Cham et al. (www.landratsamt-cham.de/gis)  
Für eventuelle Mängel in Inhalt und Richtigkeit wird keinerlei Haftung (Haftung) übernommen.  
Vor Bauarbeiten sind Sperrpläne bzw. Einmündungen vom zuständigen Vermessungsamt abzufragen.  
Die Darstellung der Flurkarte ist als Elementarzusammenfassung nicht genehmigt.

# Lageplan zur Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Ortskern Kienleiten

## - Sanierungssatzung Ortskern Kienleiten -

Vom 21.10.2025

1:3.000



## **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Kienleiten**

### **Gründe für die Verfahrenswahl**

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

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

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

#### **1. Platzgestaltung nördlicher Brückenkopf**

Der Ortseingang von Reichenbach tritt kaum in Erscheinung, die vorhandenen Bushaltestellen am nördlichen Brückenkopf umgeben einen unattraktiven und stark versiegelten Platz. 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. Erhalt von alter, historischer Gebäudesubstanz im Privatbesitz durch steuerliche Vergünstigungen bei Sanierungen**

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

Die im Sanierungsgebiet „Ortskern Kienleiten“ vorgesehenen Maßnahmen liegen überwiegend im öffentlichen Bereich (Verbesserung der Verkehrsverhältnisse; Neugestaltung von öffentlichen Straßen-, Platz- und Freiräumen mit Ortsbildgestaltung; Grünordnung und ökologische Aufwertung der Ortsmitte; Attraktivitätssteigerung im Umfeld von historischen Orten und Baudenkmälern; etc.).

Sollten sich aus deren Durchführung eventuell Vorteile ergeben, können diese durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden (Vorteilsausgleich).

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

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



## Wahl des Sanierungsverfahrens

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

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

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

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt als Satzung der Gemeinde.

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

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

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

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

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

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

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

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 beigelegt.

	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 Sicht 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 Einwänden, 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 Versorgungseinrichtungen. 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 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. Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst

		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: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a> Wir bedanken uns für die Beteiligung und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.	
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 Regensstraße, 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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,</li> </ol>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst

		<p>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>	
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 klimangepassten 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: <a href="https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm</a> 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 der Sanierungssatzung empfohlen. Die Arbeitshilfe ist abrufbar unter: <a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a></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 Zweck-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst



		<p>verbände 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 Uferstrandstreifen 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 HQ<sub>100</sub>, des Risikogebiets HQ<sub>extrem</sub> 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>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in die Sanierungssatzung mit aufzunehmen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst

# Bekanntmachung

## Satzung der Gemeinde Reichenbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Kienleiten“ (Sanierungssatzung Ortskern Kienleiten)

Vom 21.10.2025

Der Gemeinderat Reichenbach hat in der Sitzung vom 16.10.2025 die Satzung der Gemeinde Reichenbach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Kienleiten“ beschlossen. Die Sanierungssatzung wird hiermit gemäß §143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Die Satzung dient der Behebung von städtebaulichen Missständen in dem im Lageplan, welcher Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlichen, ca. 5,26 ha großen Bereich. Der Planungsbereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB soll die Sanierung bis 31.12.2035 durchgeführt werden. Gemäß §143 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wird in entsprechender Anwendung des §10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB die Satzung zu jedermanns Einsicht bei der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Mitgliedsgemeinde Reichenbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach (Öffnungszeiten: Montag bis Freitag 07.30 Uhr – 12.00 Uhr, Donnerstag von 13.00 – 18.00 Uhr) und zusätzlich in der Gemeindekanzlei Reichenbach, Bodensteiner Str. 1, 93189 Reichenbach während der Dienststunden (Donnerstag von 17.00 – 18.00 Uhr) bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

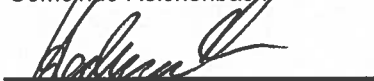
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird. Gemäß §10a Abs. 2 BauGB wird die Satzung ergänzend auch in das Internet auf der Homepage der Gemeinde Reichenbach unter [www.gemeinde-reichenbach.de](http://www.gemeinde-reichenbach.de) eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> zugänglich gemacht.

Reichenbach, 21.10.2025

Gemeinde Reichenbach



Hochmuth

1. Bürgermeister



Ausfertigung vom

21.10.2025

Bekanntmachungsnachweis

Ansschlag an der Amtstafel angeheftet am

Ansschlag an der Amtstafel abzunehmen am

21.10.2025

24.11.2025