



Die Gemeinde Reischach erlässt aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) folgende

## **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Reischach“**

Vom 30.03.2021

### **§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 6,32 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Reischach“. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 2.500 des Architekturbüros Büros für Hoch- und Städtebau Architekturschmiede Kirchdorf vom 19.03.2021 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (2) 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.

### **§2**

#### **Sanierungsverfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.



### §3

#### **Genehmigungspflichten**

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

### §4

#### **Fristen**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Rechtskraft der Sanierungssatzung auf 15 Jahre befristet. Sollte die Durchführung der Sanierung innerhalb von 15 Jahren nicht abgeschlossen werden können, kann die Rechtskraft der Satzung durch Beschluss des Gemeinderats verlängert werden.

### §5

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

GEMEINDE REISCHACH  
Reischach, den 30.03.2021

Alfred Stockner,  
Erster Bürgermeister





Bekanntmachungsnachweis

Die Sanierungssatzung wurde am 30.03.2021 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln in Reischach und Arbing hingewiesen.

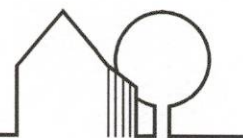
Der Anschlag wurde am 30.03.2021 angeheftet und wird am 14.05.2021 wieder entfernt.

Reischach, den 30.03.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alfred Stockner'.

Alfred Stockner  
Erster Bürgermeister





## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB für das Sanierungsgebiet „Ortmitte Reischach“

Die Gemeinde Reischach hat beim „Sanierungsgebiet Ortmitte Reischach“ das vereinfachte Verfahren gewählt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Ortskern von Reischach (siehe hierzu auch „Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortmitte Reischach“ Punkt 2. Sanierungsziele). Dies soll durch Maßnahmen, wie im Maßnahmenplan beschrieben und weitere Maßnahmenvorschläge, die sich zwischenzeitlich ergeben haben oder noch ergeben werden, erreicht werden.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen von Dorfwerkstätten, bei denen unterschiedliche Arbeitsgruppen nach Handlungsfeldern gebildet wurden. Etwaige Anregungen wurden berücksichtigt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken geäußert.

Reischach, den 30.03.2021

Alfred Stockner  
Erster Bürgermeister



### Bekanntmachungsnachweis

Die zusammenfassende Erklärung zur Sanierungssatzung wurde am 30.03.2021 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln in Reischach und Arbing hingewiesen.

Der Anschlag wurde am 30.03.2021 angeheftet und wird am 14.05.2021 wieder entfernt.

Reischach, den 30.03.2021

Alfred Stockner  
Erster Bürgermeister





# **BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES "ORTSMITTE REISCHACH"**

## **1. Ausgangssituation**

Das Gemeindegebiet von Reischach gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern zum Allgemeinen Ländlichen Raum. Die Gemeinde erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentrums und liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die verkehrsmäßig hier u. a. durch die Bundesstraße B 588 abgedeckt wird.

Durch die durch Reischach führende B 588, die den Ort Reischach in zwei Hälften teilt, ergeben sich für den Ort erhebliche städtebauliche Missstände, was wiederum zu einer Beeinträchtigung der zentralörtlichen Funktion führt. Die Innenentwicklung des Ortskernes stellt für die Gemeinde also eine wesentliche Herausforderung dar.

Durch den Ausbau und die Revitalisierung der entsprechenden, teils brachliegenden Infrastruktur sollen zentrale Treffpunkte geschaffen und/oder miteinander verbunden werden. Hinzu kommt ein teils verborgener Leerstand in der Ortsmitte, dem die Gemeinde frühzeitig mit geeigneten Maßnahmen entgegensteuern will, um bestehende Defizite abzubauen um die Ortsmitte für alle Generationen attraktiv zu gestalten.

Daher hat die Gemeinde Reischach unter der Federführung der Gemeinde Perach ein „Interkommunales Entwicklungskonzept“ (IKEK) erarbeiten lassen, um entsprechende Entwicklungsstrategien in Form von geeigneten Maßnahmen und Planungsvorschlägen aufzuzeigen.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen von Dorfwerkstätten, bei denen unterschiedliche Arbeitsgruppen nach Handlungsfeldern gebildet wurden.

Erste Schritte zur Entwicklung der Ortsmitte wurden mit der Neuerrichtung des Steges über den Reischachbach, der Sanierung des alten Schulhauses sowie der in Umsetzung befindlichen Verlagerung des Rathauses in ein leerstehendes Gebäude und der damit verbundenen Aufwertung des gesamten Umfelds im Ortskern, aber auch durch private Maßnahmen wie der Errichtung einer Bank mit Parkdeck und EDEKA-Markt in der Ortsmitte getan.



Die Gemeinde Reischach wird die Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren durchführen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Ortskern von Reischach (siehe hierzu auch Punkt 2. Sanierungsziele).

## **2. Sanierungsziele**

Folgende Sanierungsziele sollen aufgrund der Ergebnisse der VU und der stattgefundenen Bürgerbeteiligung der Sanierung zugrunde gelegt werden:

### **2.1 Ziele zur Nutzung**

- Aktivierung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches zur Schaffung eines Ortszentrums mit einem zeitgemäßen Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomiebetrieben und Treffpunkten, Ausschluss störender Nutzungen;
- Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt - Wohnen, Handel und Dienstleistung, Handwerk, Gewerbe;
- Erhalt, Verbesserung und Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum;
- Aufwertung von Fassaden im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches zur Stärkung der Außenwirkung der Einzelhandelsnutzung und der Ortschaft;
- Stärkung des zentralen Ortes Reischach als Kleinzentrum;

### **2.2 Ziele zur Ortsgestalt und -struktur**

- Schaffung eines Ortsmittelpunktes mit hoher Aufenthaltsqualität als Identifikationsort für die Bewohner und Verknüpfungspunkt der verschiedenen Ortsbereiche;
- Sicherung und Aufwertung des Reischachbaches als attraktive Nord-Süd-Verbindung, als "Grüne Mitte" und verknüpfendes fußläufiges Element Ortsmitte abseits der B 588-Trasse;
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen, Rückbau überdimensionierter Verkehrsflächen;
- Förderung der Innenentwicklung und einer behutsamen Nachverdichtung;
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand zur Verschönerung des öffentlichen Raumes;



## 2.3 Ziele zum Verkehr

- Verkehrsberuhigung des zukünftigen Geschäftsbereichs;
- Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer;
- Neuordnung des Parkplatzangebotes im Ortszentrum;

## 2.4 Ziele zu Grünstruktur

- Sicherung und Aufwertung des Reischachbaches;
- Schaffung von Grünachsen zur Vernetzung des Ortes mit der Landschaft;
- Schaffung eines multifunktional nutzbaren, zentralen, grünen Platzbereiches;

## 3. Umgriff des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist im Plan „Ortsmitte Reischach Geltungsbereich Sanierungssatzung“ dargestellt und ist als Anlage Bestandteil der Sanierungssatzung „Ortsmitte Reischach“.

Reischach, den 30.03.2021

  
Alfred Stockner  
Erster Bürgermeister



### Bekanntmachungsnachweis

Die Begründung zur Sanierungssatzung wurde am 30.03.2021 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Reischach zur öffentlichen Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an den Amtstafeln in Reischach und Arbing hingewiesen.

Der Anschlag wurde am 30.03.2021 angeheftet und wird am 14.05.2021 wieder entfernt.

Reischach, den 30.03.2021

  
Alfred Stockner  
Erster Bürgermeister

