

Sitzungsniederschrift

Gremium	Gemeinderat Reichenbach
Sitzungstag	Montag, 15. Januar 2018
Sitzungsbeginn / -ende	18.00 Uhr – 19.00 Uhr
Sitzungsort und -raum	Reichenbach, Rathaus
Art der Sitzung	öffentlich
Vorsitzende	Bürgermeisterin [REDACTED]
Schriftführer	Verwaltungsrat [REDACTED]

Anwesenheitsliste:

[REDACTED]

Entschuldigt:

[REDACTED]

Außerdem anwesend:

Herr [REDACTED] vom Büro für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner, Bamberg

Feststellungen der Bürgermeisterin nach der Geschäftsordnung

1. Die ordnungsgemäße Ladung wurde festgestellt.
2. Die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates wurde festgestellt.
Von 9 Mitgliedern sind 8 anwesend.
3. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwendungen erhoben.
4. Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung wurde einstimmig genehmigt.

TAGESORDNUNG:

1. Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zu den VUs
2. Umwidmung des Stadtumbaugebietes in Sanierungsgebiet „Ortskern Reichenbach“
3. Billigungsbeschluss der VUs
4. Erlass einer Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Reichenbach“
5. Informationen der Bürgermeisterin

TOP 1: Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zu den VU

Die Frist für das Beteiligungsverfahren endete am 01.08.2017. Die Planung lag vom 29.06.2017 bis einschließlich 01.08.2017 öffentlich aus.

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1.1. Folgende Fachstellen haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahmen abgegeben

- Regierung von Oberfranken – SG 34 Städtebau, Bayreuth
- Landratsamt Kronach
- Bay. Landesamt für Digitalisierung, Breitband u. Verm., Kronach
- Regionalmanager, Kronach
- Oberfinanzdirektion, Nürnberg
- Landespolizeiinspektion Kronach 96317 Kronach
- Amt für ländliche Entwicklung Ofr., Bamberg
- Bayernwerk AG, Regionalleitung Ofr., Bayreuth
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kronach
- Frankenwald Tourismus Service Center Kronach
- Naturpark Frankenwald, Kronach
- Landschaftspflegeverband Lkr. Kronach, Mitwitz
- Gemeinde Steinbach am Wald

1.2. Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken, Anregungen oder Einwände vorgebracht:

- Regierung von Ofr., Gewerbeaufsichtsamt, Stellungnahme vom 07.07.2017
- Staatl. Bauamt Bamberg, Servicestelle Kronach, Stellungnahme vom 05.07.2017
- Regionaler Planungsverband Ofr. West, Stellungnahme vom 27.07.2017
- Industrie- und Handelskammer Ofr., Stellungnahme vom 17.08.2017
- Handwerkskammer Ofr., Stellungnahme vom 16.08.2017
- Stadt Ludwigstadt, Stellungnahme vom 31.07.2017
- Gemeinde Tschirn, Stellungnahme vom 06.07.2017
- Stadt Teuschnitz, Stellungnahme vom 06.07.2017

1.3. Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Hinweise formuliert:

- Zweckverband zur Fernwasserversorgung Ofr., Stellungnahme vom 07.07.2017
- Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 17.07.2017
- Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten, Stellungnahme vom 30.06.2017
- Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Naila, Stellungnahme vom 19.07.2017
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 31.07.2017

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise von 1.1 bis 1.3 zur Kenntnis. Sie werden soweit erforderlich bei weiteren Detailplanungen berücksichtigt. Mitgeteilte Fachinformationen werden in die Vorbereitenden Untersuchungen übernommen.

Abstimmung: 8 :0

1.4. Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Hinweise formuliert:

1.4.1 Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 26.07.2017

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb uns bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind uns im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt.

Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten wird dem Vorhabenträger ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kronach empfohlen.

Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU wird vorsorglich hingewiesen.

2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Die Vorhabenbereiche liegen außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Die Versorgung mit Trinkwasser von ausreichender Menge und Qualität ist gesichert vom Zweckverband Wasserversorgung der Frankenwaldgruppe (FWG), über die Fernwasserversorgung Oberfranken. Bei der Sanierung des Versorgungsnetzes wird u. a. ein neuer Hochbehälter in Reichenbach errichtet.

Es wurde angeregt, im Zuge von Städtebaumaßnahmen auch die Trinkwasserleitungen im Ortsnetz zu erneuern, da diese größtenteils in den Jahren 1954 bis 1957 verlegt wurden und somit am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt sind.

Der Feuerschutz ist mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.

3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Die Abwassersammlung und -ableitung in Reichenbach erfolgt teilweise im Trennsystem und teilweise im Mischsystem. Das Abwasser wird in der Kläranlage gereinigt. Wegen der hydraulischen Leistungsfähigkeit und über den Zustand der vorhandenen Kanalisation wäre es zweckmäßig, vor der Durchführung von straßenbaulichen Maßnahmen erforderliche Sanierungen bzw. Erweiterungen am Kanalnetz durchzuführen.

4. Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Untersuchungsgebietes verläuft der Reichenbach, ein Gewässer III. Ordnung, dessen Ausbaupflicht und Unterhaltungslast grundsätzlich der Gemeinde Reichenbach obliegen. Das Gewässer entspringt im nördlichen Bereich

der Bebauung, verläuft in südliche Richtung und wurde in der Vergangenheit im Zuge der Ortsbebauung überwiegend verrohrt. Erst nach dem sog. "Unteren Weiher" verläuft der Reichenbach wieder in einem offenen Fließgerinne in Richtung Kremnitz. Der frühere Gewässerlauf kann der historischen Karte (Bericht Seite 12, Abb. 11) entnommen werden. Der derzeitige Verlauf der Verrohrung ist nicht bekannt. Auch liegen keine hydraulischen Hochwasserabflussberechnungen für den Reichenbach vor, so dass keine Aussagen zu den maßgeblichen Hochwasserständen und den Überschwemmungsgrenzen gemacht werden können. Aufgrund der leichten "Kessellage" der Ortschaft muss jedoch insbesondere bei Stark- und Dauerregen (Sturzfluten) mit schnell ansteigenden Wasserständen und Überschwemmungen gerechnet werden.

Sollten im Zuge der späteren Maßnahmen Gewässer bzw. deren Ufer wesentlich verändert oder umgestaltet werden, wäre hierfür ein wasserrechtliches Gewässerausbauverfahren nach § 67 und 68 WHG durchzuführen. Entsprechend aussagekräftige Planungen bzw. Antragsunterlagen wären vorzulegen.

1.4.2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 01.08.2017

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das o. g. Vorhaben liegt im Bereich des historischen Ortskerns von Reichenbach. Im Bereich eines historischen Ortskernes können sich im Boden Reste von Denkmälern aus frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit erhalten haben, die meist noch nicht erschlossen, aber von Bedeutung für die frühe Ortsgeschichte sind. Wie bereits auf S. 72 des VU-Berichts erwähnt, sind im Bereich des historischen Ortskerns bei Bodeneingriffen mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe aller Art (z.B. auch bei Großbaumpflanzungen, Spartenverlegungen, Oberflächengestaltungen, Trockenlegungen, Wege- und Straßenbau) bedürfen der Erlaubnis.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dies kann beispielsweise durch eine konservatorische Überdeckung der Denkmalsubstanz (verbunden mit dem Verzicht auf besonders substanzgefährdende Bodeneingriffe, wie z.B. Unterkellerung) erreicht werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der o.g. Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden oder durch eine konservatorische Überdeckung zu erhalten, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass qualifizierte Ersatzmaßnahmen wie Überdeckung oder Ausgrabung abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Im Falle einer konzentrierenden Wirkung des vorliegenden Verfahrens, sind die Belange der Bodendenkmalpflege in fachlich hinreichender Form abzubilden. Sollte der Beschluss eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung des

Bodendenkmals zulassen, muss auf die denkmalfachlichen Bedingungen für die Zulässigkeit verwiesen werden, die das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall festlegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen bzw. die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kronach und des Bay. Landesamts für Denkmalpflege zur Kenntnis. Sie werden soweit erforderlich bei weiteren Detailplanungen berücksichtigt. Mitgeteilte Fachinformationen werden in die Vorbereitenden Untersuchungen übernommen.

Abstimmung: 8 : 0

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

2.1. Aufnahme des Anwesens Kapellenstraße 4 in das Sanierungsgebiet

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Das Anwesen Kapellenstraße 4 wird nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da private Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem kommunalen Förderprogramm für das gesamte Untersuchungsgebiet gelten.

Abstimmung: 7 : 0

(2. Bgm Rudi Neubauer hat als persönlich Beteiligter nicht an der Abstimmung teilgenommen)

2.2. Ungepflegter Allgemeinzustand des Friedhofs und der Aussegnungshalle

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Pflege des Friedhofs und der Aussegnungshalle sind Aufgabe der Kommune und somit nicht Gegenstand der Städtebauförderung.

Abstimmung: 8 : 0

2.3. Verlegung der Informationstafeln von der Hauptstraße zur Bushaltestelle

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Verlegung der Info-Tafeln ist Aufgabe der Kommune und nicht Gegenstand der Städtebauförderung.

Abstimmung: 8 : 0

2.4. Rückgriff auf alte vorhandene Wege und Steige anstelle des vorgeschlagenen neuen "Rundweges Rodungsinsel"

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Vorhandene Wege und alte Steige werden im Zusammenhang mit dem "Rundweg Rodungsinsel" soweit möglich bei weiteren Detailplanungen berücksichtigt.

Abstimmung: 8 : 0

2.5. Infragestellung des Signalprojekts: Sanierung und Umnutzung "Hexenhäusla"

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Abstimmung: 8 : 0

TOP 2: Umwidmung des Stadtumbaugebietes in Sanierungsgebiet „Ortskern Reichenbach“

Die Rennsteiggemeinden Ludwigsstadt, Tettau, Steinbach am Wald, Teuschnitz, Tschirn und Reichenbach haben den Abschlussbericht zum interkommunalen Entwicklungskonzept (ISEK Rennsteigregion) formell beschlossen.

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung jeder Gemeinde wurde auch ein Stadtumbaugebiet festgelegt. Das Stadtumbaugebiet unterscheidet sich vom Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen und dem Sanierungsgebiet, da es sich direkt auf den Ortskern im Bereich Hauptstraße vom Abzweig Teuschnitzer Straße bis Rennsteigstraße mit Verlängerung zum Schulgelände bezieht.

Da die Pläne und Aussagen des ISEK mit den VU übereinstimmen müssen, muss das Stadtumbaugebiet angepasst werden.

Beschluss:

1. Das bisherige Stadtumbaugebiet des ISEK wird aufgehoben.
2. Das bisherige Stadtumbaugebiet wird ersetzt durch das Sanierungsgebiet der vorbereitenden Untersuchung.

Abstimmung: 8 : 0

TOP 3: Billigungsbeschluss der VU
--

Ablauf der VUs Reichenbach

1. Gemeinderatssitzung am 09.10.2013, TOP 3 ö (S. 434) – Grundsatzbeschluss
2. Gemeinderatssitzung am 12.12.2013, TOP 1 nö (S. 457) – Auftragsvergabe an das Büro Veit Huber aus Bamberg
3. Gemeinderatssitzung am 18.08.2015, TOP 3 nö (S. 20) – Entzug des Planungsauftrages von Architekturbüro Veit Huber

4. Gemeinderatssitzung am 18.08.2015, TOP 3 nö (S. 20) – Beauftragung des Büros für Städtebau und Bauleitplanung Wittmann, Valier und Partner aus Bamberg
5. 17.05.2014 – Auftaktveranstaltung für VUs
6. 30.07.2014 – Informationsveranstaltung über VUs
7. Gemeinderatssitzung am 13.02.2015, TOP 1 ö (S. 45.) – Vorstellung der Ergebnisse der VUs
8. Gemeinderatssitzung am 01.06.2016, TOP 5 ö (S. 93) – Beschluss zu den VUs
9. Gemeinderatssitzung am 14.09.2016, TOP 1 ö (S. 109) – Vorstellung der ersten Ergebnisse der Bestandsaufnahme des Bauzustandes und der Haushaltsbefragung, Turnhalle und Bürgerhaus
10. 26.10.2016 – Workshop in der Gemeinde
11. 28.10.2016 – Besprechung im Rathaus zum Anwesen Rennsteigstraße 16
12. Gemeinderatssitzung am 16.01.2017, TOP 1 nö (S. 69) – Auftrag für Machbarkeitsstudie für die beiden Anwesen alte Schule und Hauptstr. 22
13. Gemeinderatssitzung am 20.06.2017, TOP 1 ö (S. 133) – Billigung des Vorentwurfes der VU
14. 25.07.2017 – Bürgerversammlung VU
15. Behandlung der Stellungnahme der TöB und der Bürger in der heutigen Gemeinderatssitzung

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die VU in der Fassung vom 07.12.2017 mit den beschlossenen Änderungen.

Abstimmung:

8 : 0

TOP 4: Erlass einer Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Reichenbach“

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen (VU) ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Reichenbach als Satzung gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Das Ergebnis der VU bezieht sich auf das Untersuchungsgebiet, das einen größeren Umgriff hat als das Sanierungsgebiet.

Größe und Umfang des Sanierungsgebietes wurden mit der Regierung von Oberfranken abgestimmt.

Für das Gebiet der Sanierungssatzung werden gemäß § 142 Abs. 1 BauGB folgende verfahrensrechtliche Vorschriften und Bestimmungen festgelegt:

1. Sanierung im vereinfachten Verfahren

Im Ergebnis der VU gemäß § 141 BauGB wird die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB im vereinfachten Verfahren festgelegt. Diese Festlegung beruht darauf, dass zur Erreichung der Sanierungsziele die besonderen sanierungs- bzw. bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB nicht erforderlich sind (z. B. Ausgleichsbeiträge, Kaufpreisprüfung usw.).

2. Sicherung der Sanierung

Die Sicherung der Sanierungsziele erfolgt durch die Anwendung von § 144 Abs. 1 BauGB. Für Genehmigungen für § 144 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauGB wird gemäß § 144 Abs. 3 eine allgemeine Erlaubnis erteilt, für deren Vollzug die Bürgermeisterin zuständig ist.

3. Allgemeines Vorkaufsrecht

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB kann das allgemeine Vorkaufsrecht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ausgeübt werden. Erhöhte steuerliche Absetzungen gemäß § 7 h EStG gelten in Verbindung mit § 177 BauGB (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot).

4. Frist für die Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird beim Beschluss über die Sanierungssatzung als Frist für die Sanierung ein Zeitraum von 10 Jahren festgelegt. Diese beinhaltet den in den kommenden Jahren vorgesehenen zeitlichen Schwerpunkt der investiven Maßnahmen zu begleitender, steuernder bzw. unterstützender Maßnahmen. Erforderlichenfalls kann diese Frist durch Beschluss verlängert werden.

Beschluss:

1. Auf Grundlage von § 142 BauGB beschließt der Gemeinderat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Reichenbach als Satzung im vereinfachten Verfahren.
2. Der Gemeinderat beschließt die als Anlage dieser Sitzungsniederschrift beiliegende Satzung zum Sanierungsgebiet Reichenbach gemäß § 142 BauGB, deren Wortlaut und Lageplan Bestandteil des Beschlusses sind.
3. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird eine Frist von 10 Jahren nach Rechtskraft der Sanierungssatzung zur Durchführung der Sanierung festgelegt. Erforderlichenfalls wird der Zeitraum durch einen weiteren Beschluss angepasst.
4. Im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und der gleichnamigen Sanierungssatzung Reichenbach im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 BauGB wird die Anwendung der Vorschriften gemäß § 144 BauGB beschlossen.

Abstimmung:

8 : 0

Bürgermeisterin

Schriftführer

