

STADT REGEN



Begründung für die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Bahnhofstraße“

Fassung vom 16.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Bahnhofstraße" in der Stadt Regen im vereinfachten Verfahren.

1.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Sanierungsziele.....	3
2.	Verfahrensart	6
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
4.	Rechtliche Wirkung	8
4.1	Sanierungsvermerk.....	9
4.2	Vorteile im Sanierungsgebiet	9
4.3	Pflichten im Sanierungsgebiet.....	10

Begründung

für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Bahnhofstraße" in der Stadt Regen im vereinfachten Verfahren.

1. Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Sanierungsziele

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Regen aus dem Jahr 2011 wurde im Jahr 2024 umfassend überarbeitet und fortgeschrieben. Hierbei wurden die Bereiche aus dem ursprünglichen Untersuchungsgebiet erneut hinsichtlich städtebaulicher Missstände und Handlungsfelder untersucht. Diese Untersuchungen weisen im gesamten Gebiet städtebauliche Missstände nach, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt.

Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen wurde festgelegt, dass die städtebaulichen und infrastrukturellen Missstände durch eine grundsätzliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, durch Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Verkehrs und durch Maßnahmen im Privatbereich beseitigt werden sollen. Es wurden konkrete Maßnahmen entwickelt, die je nach Priorisierung, Dringlichkeit und finanzieller Möglichkeit der Stadt Regen umgesetzt werden sollen.

Vor allem mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sollen die zum Teil noch vorhandenen Strukturen der Innenstadt (Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen) gestärkt bzw. reaktiviert werden und somit der immer größer werdenden Leerstandsproblematik entgegengewirkt werden.

Diesen Zielen folgend, wurden im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Einzelmaßnahmen entwickelt, die nach und nach zur Beseitigung dieser Missstände führen sollen.

Die Stadt Regen legte dabei innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes Prioritäten fest, welche die Dringlichkeit innerhalb des Gebietes widerspiegeln.

In der Vergangenheit wurden mehrere Sanierungsgebiete im Untersuchungsgebiet aufgestellt, definierte Maßnahmen und städtebauliche Ziele ganz oder teilweise umgesetzt und die Sanierungsgebiete entsprechend der Umsetzung teilweise wieder aufgehoben.

Zudem wurde mit vorbereitenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Grünes Zentrum“ bereits begonnen.

Als Konsequenz auf, die eingangs beschriebene Vorgehensweise soll, nun der nächste Bereich im Untersuchungsgebiet aufgefasst und entwickelt werden.

Hierzu soll der Bereich der Bahnhofstraße angrenzend an das bestehende Sanierungsgebiet „Heilig Geist/Moizerlitz“ bis einschließlich dem Bereich Einkaufspark und Rodenstockgelände als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden und als konsequente Weiterentwicklung der entwickelten Sanierungsziele fungieren.

Die in der Fortschreibung des ISEK 2024 entwickelten Maßnahmen sollen realisiert werden und dienen als Ziele des Sanierungsgebietes.

Im konkret vorliegenden Fall wird Handlungsbedarf vor allem in den Bereichen Bahnhofstraße und Zwieseler Straße sowie Teile der Rinchnacher Straße gesehen.

Die Zwieseler Straße, Bahnhofstraße und die Rinchnacher Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe des Rodenstockgeländes. Dieses großflächige Industriegelände im Innenbereich der Stadt Regen wurde mit einem Bebauungsplan für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel überplant und soll neu entwickelt werden.

Untrennbar von der Neuentwicklung des Rodenstockgeländes ist die Zwieseler Straße, die Bahnhofstraße und Teile der Rinchnacher Straße mit ihren derzeit sehr unattraktiven gestalteten Straßenräumen. Im Bereich des Bahnhofs wurde der öffentliche Straßenraum bereits umgestaltet. Hieran soll nun angeknüpft werden.

Zudem soll eine Innerstädtische Radwegführung sowie eine barrierefreie Führung von Fußgängern zwischen den zentralen Bereichen Stadtplatz, Einkaufspark und Bahnhof aufgebaut werden. Im Zuge einer Neustrukturierung sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und diese Bereiche zusammenführen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgte vorrangig unter dem Aspekt, dass es die vorgeschriebenen Maßnahmen aufnimmt, an das bestehende Gebiet anschließt und dieses sinnvoll, aber dennoch überschaubar erweitert.

Zur Durchführung dieser Maßnahmen werden Erschließungsanlagen erstellt, erweitert und verändert werden. Die betreffenden Flächen werden in das Sanierungsgebiet einbezogen. Straßenflächen und Plätze werden in ihrer vollen Breite berücksichtigt, ebenso alle Grundstücke, die durch die betreffenden Anlagen erschlossen werden, insbesondere angrenzende Grundstücke.

Die westliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes begründet sich durch den Anschluss an das bereits bestehende Sanierungsgebiet „Heilig Geist/ Moizerlitz“. Der östliche, südliche und nördliche Geltungsbereich ergibt sich aus den geplanten Maßnahmen aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungsgebiet der Stadt Regen aus 2024.

Aus dem im ISEK 2024 entwickelten Maßnahmenplan ist ersichtlich, dass die für das vorliegende Sanierungsgebiet ermittelten Maßnahmen Nr. 1, 2 10 und 11 bereits erste Kostenschätzungen und ein entsprechender Zeitplan erstellt wurden. Dies soll bei den künftigen Haushaltsberatungen und Planungen berücksichtigt werden.

Maßnahmen - Zeit- und Finanzierungsplan

		Planungsphase Bauausführung																	
Nr.	Maßnahme	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Kosten brutto	
1	Umgestaltung Bahnhofstraße/ Rirchnacher Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände																	0,5 Mio €	
2	Umgestaltung Zwieseler Straße mit Anschluss an das Rodenstockgelände																	0,1 Mio €	
3	Grünes Zentrum inklusive Umfeldgestaltung																	35 Mio €	
4	Erweiterungsgebiet Nord																	0,75 Mio €	
5	Ausbau Spielplatz Pfarrewiese zum "Erlebnisspielplatz"																	0,1 Mio €	
6	Schrittweise Ausweisung von zentrumsnahen Wohnflächen - ehemals SO Fremdenverkehr																	1,5 Mio €	
7	Sanierung und Umgestaltung Deggendorfer Straße mit Falterparkplatz und RRB TSV/Regen																	1,5 Mio €	
8	Sanierung und Neugestaltung Platzl																	0,5 Mio €	
9	Moizerlitzplatz																	2,0 Mio €	
10	Innerstädtischer Radweg mit barrierefreier Führung von Fußgängern																	1,5 Mio €	
11	Beginn punktueller Maßnahmen Bahnhofstraße																	0,75 Mio €	

Verfahrensart

Abweichend zum Sanierungsgebiet „Innenstadt Regen“ wird bei der Ausweisung des Sanierungsgebiets „Bahnhofstraße“ das vereinfachte Verfahren gewählt.

Im umfassenden Verfahren werden die Eigentümer an den Kosten der Sanierungsmaßnahme nach einer an der tatsächlichen Werterhöhung des Grundstücks orientierten Belastungsgrenze beteiligt. Im vereinfachten Sanierungsverfahren sind keine Ausgleichsbeiträge zu erheben.

Das umfassende Verfahren wurde beim Sanierungsgebiet „Innenstadt Regen“ deshalb gewählt, weil ansonsten vor allem beim Impulsprojekt „Umbau und Neugestaltung Stadtplatz“ unverhältnismäßig hohe Kosten für die angrenzenden Grundstückseigentümer angefallen wären. Dies war dem Umstand geschuldet, dass der erhöhte Gestaltungsaufwand durch entsprechende Materialien (Granitplatten, Beleuchtung usw.) und die großen öffentlichen Aufenthaltsflächen enorme Einzelbelastungen dargestellt hätten. Da allerdings an der Verbesserung der Aufenthaltsqualität eines Stadtplatzes die Gesamtbevölkerung profitiert, wurde versucht mittels Verfahrenswahl dieses Missverhältnis auszugleichen.

Im vorliegenden Geltungsbereich ist aufgrund des gegenüber dem Stadtplatz reduzierten Aufwands und der kleineren Flächen dieses Missverhältnis nicht zu befürchten.

Die geplanten Maßnahmen sind ausschließlich auf städtischem Grund geplant. Die Sanierung ist demnach nicht abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Anlieger, so dass die Anwendung der Vorschriften des Drittes Abschnittes (§§ 152 bis 156a BauGB) nicht erforderlich werden.

Zudem sind die einzelnen Maßnahmen für den Geltungsbereich zwar sicherlich von Bedeutung, sollen allerdings vorrangig dem Abbau des vorhandenen Investitions- und Sanierungsstau im privaten Bereich dienen. Auswirkungen auf die Bodenpreise werden durch die Sanierung nicht, oder nur in geringem Maße erwartet. So dass vermutlich der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbeitrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen stehen würde.

Die Durchführung der Sanierung soll daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 3 BauGB erfolgen, das Sanierungsgebiet soll die Bezeichnung „Bahnhofstraße“ erhalten.

Die Vorschriften für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB sind zu beachten.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Information der Anlieger über die Satzung und deren geplanten Ziele, Inhalte und Maßnahmen im Sanierungsgebiet erfolgte mittels Anschreiben, welches an alle betroffenen Haushalte versandt wurde.

Darin wurden die Anlieger zudem über die Verfahrenswahl, die rechtlichen Folgen und über die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet („Bahnhofstraße“) informiert.

Auf die Möglichkeit der persönlichen oder telefonischen Rückfrage beim Bauamt der Stadt Regen wurde hingewiesen.

Darüber hinaus verzichtete die Stadt Regen auf die Beteiligung weiterer Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, da diese bereits umfangreich bei der Fortschreibung des ISEK beteiligt wurden.

Die Ausarbeitung und Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2024 erfolgte damals natürlich in Abstimmung mit der Regierung von Niederbayern, SG 34, als auch mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. An den Sanierungszielen, welche in dem Zusammenhang festgelegt wurden, wird auch mit der Aufstellung der Satzung „Bahnhofstraße“ festgehalten.

3. Rechtliche Wirkung

Mit einer rechtsverbindlichen Sanierungssatzung erlangen neben den Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen der §§ 136 bis 164b (= sachlich, räumlich und zeitlich begrenzt anwendbares Sonderrecht) auch weitere Bestimmungen Bedeutung:

Zurückstellung von
Baugesuchen, Untersagung
von Bauvorhaben und der
Beseitigung baulicher Anlagen

Gemäß § 141 Abs. 4 wird mit der förmlichen Festlegung (insoweit) ein Bescheid über die Zurückstellung eines Baugesuchs sowie der Beseitigung einer baulichen Anlage unwirksam.

Teilungsgenehmigung

Die Teilung eines Grundstücks (§§ 19 und 20) bedarf ab der förmlichen Festlegung der Genehmigung durch die Gemeinde.

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zu.

Umlegung

Bei der Umlegung entfällt die Genehmigungspflicht nach § 51 Abs. 1, soweit eine solche nach § 144 besteht.

Enteignung

Eine Enteignung kann nach § 87 Abs. 3 Satz 3 auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen; gemäß § 88 Satz 2 gelten Erleichterungen für den Nachweis nach § 87 Abs. 2.

Genehmigungspflicht

Über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge hat die Gemeinde nach § 145 Abs. 1 innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden. Es besteht eine einmalige Verlängerungsmöglichkeit um maximal drei Monate (§ 19 Abs.3).

KAG

Das Recht, Abgaben für sonstige Erschließungsanlagen (nach § 127 Abs. 4 insbesondere für Abwasser, Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme) nach dem KAG zu erheben, bleibt unberührt.

Miet- und Pachtverhältnisse

Die Vorschriften über die Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§§ 182 bis 186) werden anwendbar.

Landwirtschaft

Die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind nach Maßgabe des § 191 nicht mehr anzuwenden.

3.1 Sanierungsvermerk

Zur Sicherung der Interessen der Stadt Regen und der betroffenen Eigentümer wird nach Beschlussfassung ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke durch das Grundbuchamt eingetragen.

Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist daraufhin, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches - und hier das „Besondere Städtebaurecht“ gemäß §§ 136 ff. BauGB - zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

3.2 Vorteile im Sanierungsgebiet

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebaufördermitteln können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlicher Art finanziell gefördert werden. Dabei kommen sowohl öffentliche stadtplanerische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, ggf. aber auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Betracht. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder aber für steuerliche Vorteile) ist immer der Abschluss einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Steuerliche Vorteile

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellung- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden.

Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen.

Eine Gewähr auf Vollständigkeit oder Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

3.3 Pflichten im Sanierungsgebiet

Auskunftspflicht:

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung bestehen für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige gegenüber der Stadt eine Auskunftspflicht, d. h. die betroffenen Bürger müssen der Gemeinde alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigt.

Genehmigungspflicht:

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend §§ 144/145 BauGB. Danach müssen Eigentümer eine Genehmigung bei der Stadt einholen, wenn sie z. B.

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- eine Gebäude errichten wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und eine Modernisierung vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist.
- Werbeanlagen anbringen wollen,
- Gebäude abbrechen wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigen
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung / -vereinigung vornehmen wollen.