

STADT REGEN



**Satzung der Stadt Regensburg
förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
"Innenstadt Regensburg – Erweiterung Nord"**

1.Änderungssatzung zur Satzung der Stadt Regen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt Regen – Erweiterung Nord"

vom 14.07.2026

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Regen folgende Änderungssatzung:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Der Bereich der bestehenden Sanierungssatzung „Innenstadt Regen – Erweiterung Nord“ wird um die nachfolgenden Grundstücke erweitert. Der Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von ca.

Das Sanierungsgebiet wird um folgende Grundstücke der Gemarkung Regen erweitert:

Gemarkungs-nummer	Zähler	Nenner	Lagebezeichnung	Bemerkungen
5743	131	0	Weinberggasse 8	
5743	132	0	Weinberggasse 6	
5743	135	0	Weinberggasse 10	
5743	138	0	Nähe Kellerweg	
5743	148	0	Nähe Pfleggasse	
5743	150	0	Nähe Pfleggasse	
5743	152	0	Nähe Pfleggasse	
5743	153	0	Nähe Kellerweg	
5743	155	0	Nähe Blumenstraße	
5743	1201	0	Weinberg	Teilfläche
5743	1203	0	Weinberg	
5743	1203	2	Weinberg	
5743	1204	0	Weinberg	
5743	1205	0	Weinberg	
5743	1206	0	Weinberg	

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterung des Sanierungsgebiets ist auch in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 14.07.2026, gefertigt vom Stadtbauamt der Stadt Regen, durch eine Umgrenzungslinie dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Verfahren

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

Gemäß §142 Abs. 3 BauGB wird eine Frist für die Durchführung der Sanierung von 15 Jahren festgelegt.

§ 3

Genehmigungspflichten

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Regen, den 27.07.2026
STADT REGEN

(Kroner)
1.Bürgermeister

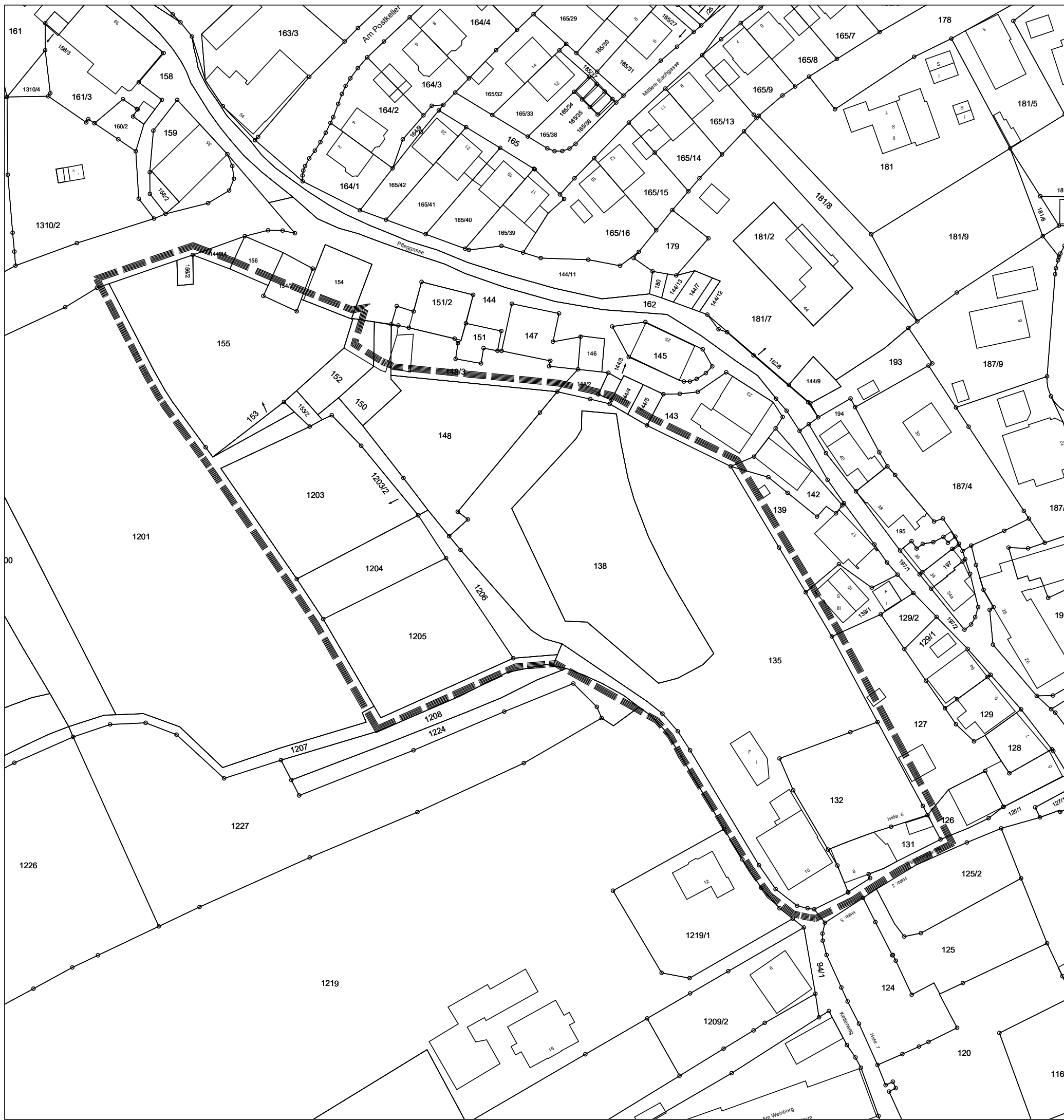
STADT REGEN
SG 31.1-Mad.

Bekanntmachungsvermerk

Die Satzung wurde am 17.08.2026 im Rathaus der Stadt Regen (Zimmer Nr. 110, 1. Stock) zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der Homepage der Stadt Regen unter <https://www.regen.de/startseite/aktuelles/aus-dem-rathaus/bekanntmachungen> am 17.08.2026, hingewiesen.

Regen, den

(Kroner)
1. Bürgermeister



Sanierungsgebiet

1. Änderungssatzung - Sanierungsgebiet Innenstadt "Erweiterung Nord"

BAUHERR:

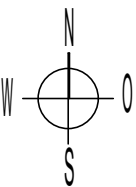


Stadt Regen
vertr. durch Herrn 1. Bgm. Andreas Kroner
Stadtplatz 2
94209 Regen
Tel. 09921/604100

(Unterschrift)

BAUORT:

BAUBEHÖRDE:



Planbezeichnung:

Plan Nr. 1.0

Geltungsbereich - Lageplan

Datum: 14.07.2026

M = 1:1000

Planung:



Fabian Reichenberger
Stadtbauplanung Regensburg
Stadtplatz 2
94209 Regen
Tel. 09921/604314
Fax. 09921/604563

Regen, den

Planung:.....

STADT REGEN



Begründung für die 1.Änderung des förmlich festgelegten
Sanierungsgebietes „Innenstadt Regen-Erweiterung
Nord“

Fassung vom 14.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

für die 1.Änderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Innenstadt Regen – Erweiterung Nord" 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.....	10
4.2	Vorteile im Sanierungsgebiet	10
4.3	Pflichten im Sanierungsgebiet.....	11

Begründung

für die 1.Änderung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Innenstadt Regen-Erweiterung Nord" 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.

Zudem soll das optische Erscheinungsbild einer sowie die Wohnzufriedenheit der Menschen wesentlich durch Quantität und insbesondere durch Qualität ihrer Grünflächen bestimmt werden. Parks, Grünanlagen und Gärten sind bestimmende Elemente einer positiven Identifikation mit der Stadt. Die demografische Entwicklung erfordert wohnungsnaher Park- und Grünanlagen in der Stadt, die auch bei geringer Mobilität erreicht werden können.

Bestimmte Sportaktivitäten wie z.B. Joggen und Walken werden nicht in Sportstätten ausgeübt, sondern in öffentlichen Park- und Grünanlagen. Die Stadt Regen besitzt mit dem durch die Innenstadt fließenden Fluss und dessen Uferbereiche ein riesiges Potenzial, welches zum Teil schon genutzt wird, aber auch noch weiter ausgeschöpft werden kann.

Der Kurpark ist in dem Zusammenhang ein positives Beispiel auf dem unbedingt aufgebaut werden muss. Freiräume und Grünflächen wirken sich zudem wertsteigernd auf Grundstücke und Immobilien aus (Wohnen am Park, Wohnen im Grünen) und spielen in der Vermarktungsstrategie längst eine wichtige Rolle. Grün ist heute entscheidend für die Adressbildung, so der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Somit wird der Zustand öffentlicher Grünflächen auch zum Indikator für den Wirtschafts- und Wohnstandort einer Kommune.

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 des bestehenden Sanierungsgebietes „Innenstadt Regen – Erweiterung Nord“ erweitert werden und als konsequente Weiterentwicklung der entwickelten Sanierungsziele fungieren sowie die im ISEK entwickelten Maßnahmen für Grünflächen/Naherholung und auch Lärmschutz und Klimaanpassung umsetzen zu können.

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 Blumenstraße und Pfluggasse gesehen.

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 „Grünes Zentrum“.

Aus dem im ISEK 2024 entwickelten Maßnahmenplan ist ersichtlich, dass die für das vorliegende Sanierungsgebiet ermittelten Maßnahmen Nr. 4 und 6 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/ Rinchacher 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 Pfarrwiese 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 1.Änderung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Regen – Erweiterung Nord“ 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 hat die Bezeichnung „Innenstadt Regen – Erweiterung Nord“ und wird lediglich erweitert.

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 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 Änderung der Satzung 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.