



Satzung Regen – Veränderungssperre



Satzung der Stadt Regen über die Veränderungssperre im Bereich des von der Änderung des Bebauungsplans „Walddorf Regen“ gemäß Deckblatt Nr. 7 betroffenen Geltungsbereiches

Vom 30.07.2025

Aufgrund der §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des Art. 23
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Stadt Regen folgende
Satzung:

§ 1

Zu sichernde Planung

Der Stadtrat Regen hat in seiner Sitzung am 29.07.2025 beschlossen, für das in § 2
bezeichnete Gebiet im Bereich des Waldferiendorf Kattersdorf den Bebauungsplan
„Walddorf Regen“ mit Deckblatt Nr. 7 zu ändern. Zur Sicherung der Planung für
dieses Gebiet wird diese Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Veränderungssperre ergibt sich aus dem in
der Anlage beigefügten Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 29.07.2025, M. 1:
2000, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Satzung darstellt.

§ 3

Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen: "

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche
Anlagen nicht beseitigt werden;
Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von
baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie
Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von
Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht
genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht
vorgenommen werden.



Satzung Regen – Veränderungssperre



(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger "

Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 BauGB und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Regen, den 01.08.2025

STADT REGEN

(Kroner)
1. Bürgermeister

Satzung Regen – Veränderungssperre

	Veränderungssperre	
	Umgriff des zur Änderung beschlossenen Bebauungsplans "Walddorf Regen" mit Deckblatt Nr. 7	
	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 der Veränderungssperre	Datum: 29.07.2025	
	M = 1:2000	
Planung: 	Stadtbauamt Regen Stadtplatz 2 94209 Regen Tel. 09921/604314 Fax. 09921/604563	
Regen, den	Planung:	



Protokoll aus der Sitzungsniederschrift

Protokollauszug aus der Sitzungsniederschrift des Stadtrates der Stadt Regen Sitzung vom 24.03.2026

Zahl der anwesenden Stadtratsmitglieder: 22

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.

Die Sitzung war öffentlich.

TOP 18

Bauleitplanung Walddorf Regen; Vorstellung Vorhaben und Festlegung der Auflagen der Stadt Regen

Sachvortrag:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 21 Dafür: 21 Dagegen: -

Beschluss:

1. Dem Vorhaben des Investors wird grundsätzlich zugestimmt. Für die Umsetzung ist ein Bauleitplanverfahren mit Abschluss eines Erschließungsvertrages zwingend erforderlich.
2. Die Kosten der Bauleitplanung hat der Investor anteilig zu tragen. (Änderung Dauerwohnnutzung Anteil Stadt Regen)
3. Die Zulassung des Vorhabens hat unter folgenden Bedingungen zu erfolgen:
 - 3.1 Es ist ein zentraler Übergabepunkt für Wasser und Abwasser an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu schaffen
 - 3.2 Die Fläche mit dem Übergabepunkt ist in das Eigentum der Stadt Regen zu übertragen
 - 3.3 Das künftige Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern
 - 3.4 Es ist eine Regenrückhaltung von HQ 50 über einen Zeitraum von 30 Minuten, mit einem Drosselabfluss von 15 l/s und einer Überlaufdrossel von 100 l/s zu errichten
 - 3.5 Die zu errichtenden Grundstücksentwässerungsanlagen und privaten Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den städtischen Satzungen zu errichten und zu genehmigen

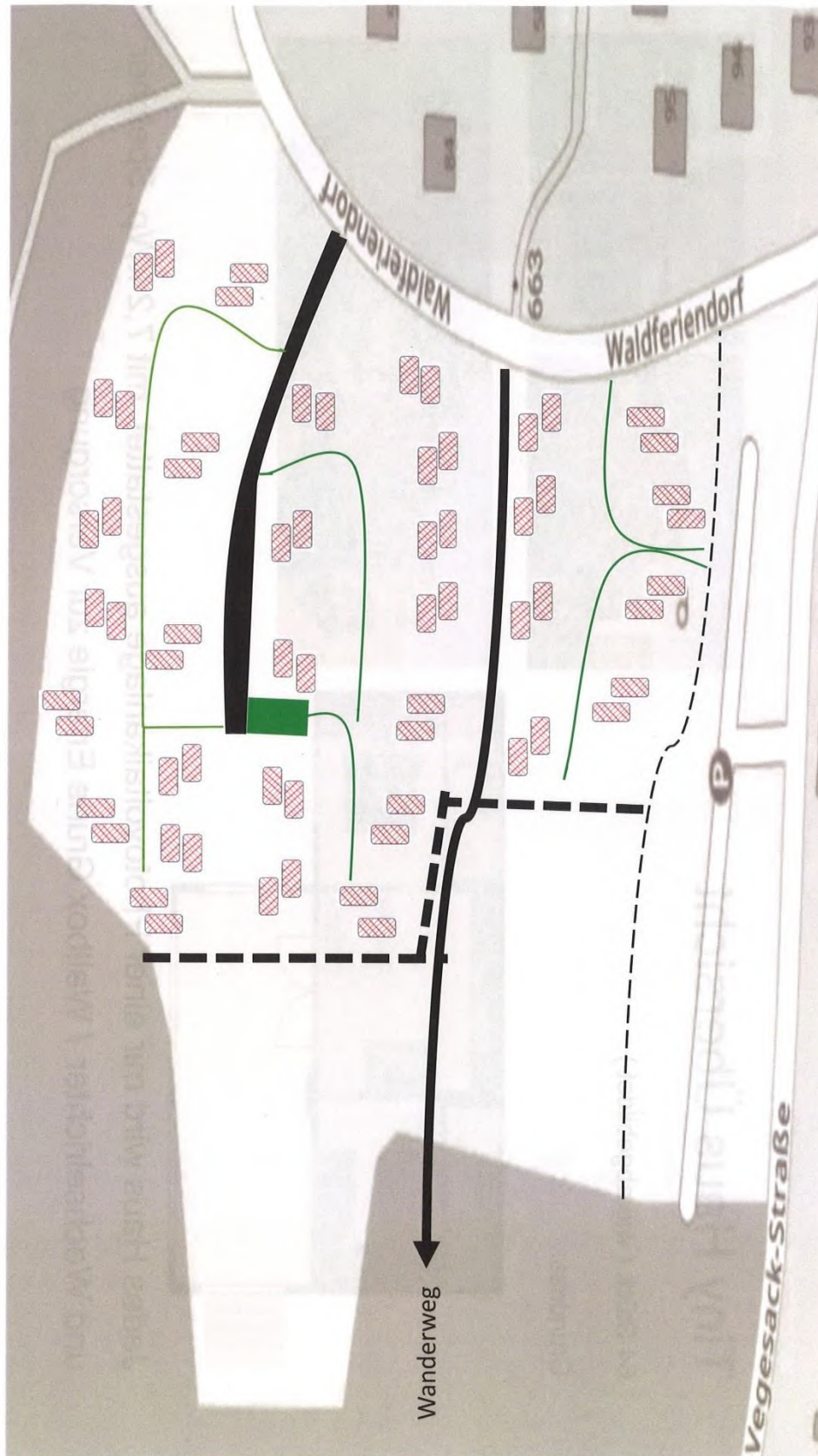
Für die Richtigkeit des Auszuges:

Regen, den 27. März 2026

STADT R E G E N



Auszug – Investorenkonzept Tiny-Haussiedlung (Maßstab verzerrt)



Umgriffsflächen – Lageplan (ohne Maßstab)



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Freyung - Außenstelle Zwiesel -
Dr.-Schott-Straße 63
94227 Zwiesel

Flurstück: 256/46
Gemarkung: Eggenried

Gemeinde: Regen
Landkreis: Regen
Bezirk: Niederbayern

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000

Erstellt am 26.11.2025