

Gemeinde Bernhardswald  
Bürgermeister Florian Obermeier

**Ortsgruppe Bernhardswald**  
GR Dr. Merten Niebelschütz  
Am Birkenfeld 4  
93170 Bernhardswald

Bernhardswald, 26.07.2020

## **Antrag Wohnraumentwicklung Nachverdichtung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Obermeier,

die Gemeinde Bernhardswald hat in den letzten Jahren eine sehr starke Nachfrage nach Wohnraum erlebt. Über das Ausweisen von neuen Baugebieten hat die Gemeinde hier versucht dem Bedarf gerecht zu werden. Besonders im Ort Bernhardswald selber zeigte sich bei der Ausweisung des Baugebiets Bayerwaldstraße und dem geplanten Gebiet Seeacker der sehr hohe Bedarf. Hierauf wurde in der Gemeinderatssitzung vom 24.06.2020, unter anderem von GR Fichtl, hingewiesen.

Gleichzeitig gibt es im Ort Bernhardswald, in bereits von Bebauungsplänen betroffenen Bereichen, sehr viele unbebaute Grundstücke.

Neben dem Problem, dass der Bedarf an Bauland nicht befriedigt werden kann, entsteht der Gemeinde auch ein finanzieller Verlust durch solche Grundstücke.

Hierzu zählen unter anderem:

- Ausfälle durch Einkommenssteuerumlage
- Ausfälle aufgrund von niedriger Grundsteuer
- Zinslosenstunden von Erschließungsgebühren
- Nicht umlagefähige Kosten für Entwässerung (z.B. Niederschlagsgebühren)

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die von der Bundesregierung eingesetzte Baulandkommission, die Ausschöpfung baurechtlicher Instrumente: Sowohl bei der Anwendung bestehender Rechtsinstrumente, als auch bei der Verbesserung der Wirksamkeit von Instrumenten zur Baulandmobilisierung.

Da sich sowohl die Bayerische Staatsregierung zu dem Grünen Ziel bekennt, den Flächenverbrauch in Bayer zu reduzieren, als auch das BauGB die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vorschreibt, beantragt die Fraktion Grüne folgendes, um eine Schädigung der Gemeinde zu reduzieren und gleichzeitig auch bestehendes Bauland zu nutzen:

1. Die Verwaltung prüft, wieviel unbebaute Grundstücke im Ort Bernhardswald vorhanden sind.
2. Die Verwaltung prüft, welche der Grundstücke von einem Bebauungsplan betroffen sind.
3. Die Verwaltung berechnet (schätzt), wie hoch der finanzielle Schaden für die Gemeinde ist (pro Jahr) bzw. wie viel Geld durch Umlage von Erschließungsgebühren ausstehend ist.
4. Die Verwaltung fordert die Grundstückseigentümer entsprechend § 176 BauGB auf, ihre Grundstücke nach Bebauungsplan zu bebauen. Die angemessene Frist ist mit 3 Jahren anzunehmen.
5. Die Verwaltung prüft, ob ein Baugebot auch für unbeplante Baugrundstücke angeordnet werden kann (§176 Abs 2).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Merten Niebelschütz

Gemeinderat Bernhardswald  
Fraktionsvorsitzender Bernhardswald  
Kreisrat Landkreis Regensburg