

Gemeinde Bernhardswald

Sanierungsgebiet



Begleitbericht und Begründung

XX.XX.2025





Gemeinde Bernhardswald

Sanierungsgebiet

Begleitbericht und Begründung

2025

XX.XX.2025



IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Bernhardswald
Rathausplatz 1
93170 Bernhardswald

KONZEPT UND BEARBEITUNG

PLANWERK STADTENTWICKLUNG
Dr. Preising, Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB
Äußere Sulzbacher Straße 29
90491 Nürnberg
www.planwerk.de

Gunter Schramm, M.A., Stadtplaner ByAK
Jennifer Ganek, M.Sc.
Nicola Völkel, M.Sc.
Anna Weinberger, M.Sc.

KARTENGRUNDLAGE

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München
© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

DATENGRUNDLAGE

Statistisches Bundesamt und Bayerisches Landesamt für Statistik
Bayerisches Landesamt für Umwelt
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Gemeinde Bernhardswald
Eigene Erhebungen

GRAFIKEN UND BILDER

PLANWERK STADTENTWICKLUNG (sofern nicht anders angegeben)

GEFÖRDERT DURCH



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr





Inhalt

1.	Ausgangslage und Anlass.....	XII
2.	Planungsrechtliche Grundlagen.....	1
3.	Beteiligung.....	2
4.	Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	5
5.	Bauliche und funktionale Werte und Mängel.....	9
6.	Sanierungsziele.....	11
7.	Maßnahmen.....	13
8.	SanierungsSatzung und -Verfahren.....	14
9.	Zusammenfassung und Folgen.....	17
10.	Anhänge.....	18

1. AUSGANGSLAGE UND ANLASS

Für die Gemeinde Bernhardswald wurde ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Hauptort erstellt, das am 16.07.2025 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Auf Grundlage der im ISEK erhobenen städtebaulichen und funktionalen Werte und Mängel hat sich ein klarer Bedarf für die Abgrenzung eines Sanierungsgebiets im Hauptort ergeben.

Die im ISEK dokumentierten Ergebnisse, wie vorhandenen städtebauliche Mängel, Funktionsdefizite und teilweise bestehender Sanierungsstau, bilden die Basis für die Empfehlung, ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung gezielt zu steuern und Anreize für Privateigentümer:innen zur Modernisierung und Instandsetzung ihrer Immobilien zu schaffen. Durch Fördermöglichkeiten, steuerliche Vorteile und Beratungsangebote können Investitionen unterstützt und der Ortskern nachhaltig gestärkt werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Sanierungsmaßnahmen wurde bereits in Kapitel 6 „Weiteres Vorgehen“ des ISEKs behandelt. Dort ist eine mögliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets dargestellt, die den historischen Ortskern, das Gemeindezentrum am Rathausplatz sowie angrenzende Siedlungsbereiche umfasst. Die Abgrenzung berücksichtigt sowohl die erhobenen Mängel, wie etwa Leerstände, Sanierungsstau und funktionale Defizite, als auch die geplanten Maßnahmen.

In diesem Begleitbericht bzw. Bericht zur Begründung soll noch detaillierter auf die einzelnen Rahmenbedingungen und Ziele des Sanierungsgebiets eingegangen werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets stützt sich auf die Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 136 ff. BauGB) und die Inhalte des ISEKs. Das besondere Städtebaurecht bietet gegenüber einer reinen Förderung durch Maßnahmegebiete mehrere Vorteile:

- Die Gemeinde kann im definierten Gebiet das kommunale Vorkaufsrecht ausüben.
- Bauliche Vorhaben werden nicht nur nach dem allgemeinen Baurecht, sondern auch unter Berücksichtigung der Sanierungsziele genehmigt.
- Privatinvestitionen profitieren von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.
- Eigentümer:innen erhalten erleichterten Zugang zu kommunalen Förderprogrammen und Beratungsleistungen für Sanierungen.

Für die formelle Festsetzung eines Sanierungsgebiets müssen Sanierungsziele definiert und das Gebiet räumlich abgegrenzt werden. Auf Grundlage der im ISEK dokumentierten baulichen und funktionalen Mängel können die Sanierungsziele präzise festgelegt werden. Nach Abwägung der erhobenen Ergebnisse kann die Gemeinde Bernhardswald auf dieser Basis eine Sanierungssatzung erlassen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Sanierungsgebiet in einem späteren Schritt räumlich zu erweitern, um weitere Potenziale im Ortskern gezielt zu entwickeln.

3. BETEILIGUNG

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsverfahrens werden in vorliegendem Begleitbericht zum Sanierungsgebiet nach Abschluss des Abwägungsprozesses durch die Gemeinde Bernhardswald ergänzt.

Gemäß § 4 Abs 1. BauGB werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Daher hat der Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB beschlossen. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten vom XX.XX. bis zum XX.XX.2025 Gelegenheit, ihre Stellungnahmen bei der Gemeinde Bernhardswald einzureichen. Dazu lag der Entwurf des ISEKs in der Fassung vom XX.XX.2025 sowie der vorliegende Begleitbericht öffentlich im Rathaus der Gemeinde Bernhardswald aus und konnte auf der Internetseite der Gemeinde abgerufen werden.

XX Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben fristgerecht Stellungnahmen bei der Gemeinde Bernhardswald vorgebracht:



Außerdem haben XX Privatpersonen Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Der Gemeinderat hat diese in seiner Sitzung am XX.XX.2025 behandelt und Abwägungen zu den Stellungnahmen beschlossen.

Des Weiteren hat der Gemeinderat ebenfalls in der Sitzung am XX.XX.2025 die Abgrenzung des Sanierungsgebiets beschlossen, welche im Rahmen des ISEKs hervorgegangen sind.

4. ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Ergebnisse des ISEKs sind Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Bernhardswald sowie für das zu beschließende und festzusetzende Sanierungsgebiet.

Folgende Flurstücke liegen vollständig innerhalb des Umgriffs des Sanierungsgebiets:

■ 7/0	■ 36/0	■ 70/0	■ 97/100
■ 7/1	■ 36/10	■ 72/0	■ 97/101
■ 8/0	■ 36/11	■ 72/1	■ 97/102
■ 8/1	■ 36/12	■ 72/4	■ 97/103
■ 8/3	■ 36/13	■ 76/0	■ 97/104
■ 10/0	■ 36/14	■ 77/0	■ 97/105
■ 12/0	■ 36/15	■ 77/1	■ 97/106
■ 14/0	■ 36/16	■ 77/10	■ 97/107
■ 14/1	■ 36/2	■ 77/11	■ 97/109
■ 14/2	■ 36/25	■ 77/12	■ 97/110
■ 14/3	■ 36/26	■ 77/13	■ 97/111
■ 14/4	■ 36/27	■ 77/15	■ 97/112
■ 14/6	■ 36/4	■ 77/2	■ 97/114
■ 16/0	■ 38/0	■ 77/3	■ 97/115
■ 18/0	■ 38/2	■ 77/4	■ 97/116
■ 20/0	■ 39/0	■ 77/5	■ 97/117
■ 22/0	■ 40/0	■ 77/6	■ 97/118
■ 24/0	■ 40/1	■ 77/7	■ 97/119
■ 26/0	■ 42/0	■ 77/8	■ 97/121
■ 27/0	■ 44/0	■ 77/9	■ 97/122
■ 29/0	■ 46/0	■ 80/0	■ 97/123
■ 29/2	■ 46/14	■ 80/2	■ 97/124
■ 29/3	■ 46/3	■ 80/3	■ 97/13
■ 29/4	■ 46/6	■ 80/5	■ 97/14
■ 29/6	■ 46/7	■ 81/2	■ 97/15
■ 30/0	■ 47/0	■ 82/0	■ 97/16
■ 31/0	■ 48/0	■ 85/0	■ 97/17
■ 31/2	■ 49/0	■ 86/0	■ 97/18
■ 31/3	■ 51/5	■ 87/0	■ 97/19
■ 32/0	■ 52/0	■ 88/0	■ 97/2
■ 33/2	■ 54/0	■ 88/3	■ 97/20
■ 34/0	■ 56/0	■ 90/0	■ 97/21
■ 34/1	■ 57/0	■ 90/2	■ 97/22
■ 34/2	■ 59/0	■ 91/0	■ 97/23
■ 35/2	■ 64/0	■ 91/2	■ 97/24
■ 35/3	■ 67/0	■ 97/1	■ 97/25
■ 35/4	■ 69/2	■ 97/10	■ 97/26

■ 97/27	■ 97/74	■ 280/60	■ 297/8
■ 97/28	■ 97/75	■ 280/61	■ 297/9
■ 97/29	■ 97/76	■ 280/70	■ 299/0
■ 97/3	■ 97/77	■ 288/4	■ 299/1
■ 97/30	■ 97/78	■ 289/1	■ 299/2
■ 97/31	■ 97/79	■ 289/18	■ 299/3
■ 97/32	■ 97/8	■ 289/2	■ 299/4
■ 97/33	■ 97/80	■ 289/20	■ 300/0
■ 97/34	■ 97/81	■ 289/21	■ 300/1
■ 97/35	■ 97/82	■ 289/22	■ 300/2
■ 97/36	■ 97/83	■ 289/23	■ 300/4
■ 97/37	■ 97/84	■ 289/24	■ 301/0
■ 97/38	■ 97/85	■ 289/25	■ 301/2
■ 97/39	■ 97/86	■ 289/26	■ 301/4
■ 97/4	■ 97/87	■ 289/27	■ 301/7
■ 97/40	■ 97/88	■ 289/28	■ 301/8
■ 97/41	■ 97/89	■ 289/29	■ 301/9
■ 97/42	■ 97/90	■ 289/3	■ 304/177
■ 97/43	■ 97/93	■ 289/4	■ 331/14
■ 97/44	■ 97/94	■ 289/5	■ 379/13
■ 97/45	■ 97/95	■ 289/6	■ 379/14
■ 97/46	■ 97/96	■ 289/7	■ 379/15
■ 97/47	■ 97/97	■ 293/0	■ 379/16
■ 97/48	■ 97/98	■ 297/10	■ 379/17
■ 97/49	■ 97/99	■ 297/11	■ 379/18
■ 97/5	■ 100/2	■ 297/12	■ 379/19
■ 97/50	■ 100/6	■ 297/13	■ 379/2
■ 97/51	■ 194/23	■ 297/14	■ 379/23
■ 97/52	■ 194/24	■ 297/15	■ 379/24
■ 97/53	■ 194/25	■ 297/16	■ 379/25
■ 97/54	■ 194/26	■ 297/17	■ 379/26
■ 97/55	■ 194/9	■ 297/18	■ 379/28
■ 97/56	■ 196/11	■ 297/19	■ 379/29
■ 97/57	■ 196/29	■ 297/20	■ 379/30
■ 97/58	■ 196/30	■ 297/21	■ 379/33
■ 97/59	■ 196/31	■ 297/22	■ 379/36
■ 97/6	■ 196/32	■ 297/23	■ 379/9
■ 97/60	■ 196/35	■ 297/24	■ 389/0
■ 97/61	■ 249/1	■ 297/25	
■ 97/62	■ 249/3	■ 297/26	
■ 97/63	■ 249/6	■ 297/27	
■ 97/64	■ 249/7	■ 297/28	
■ 97/65	■ 269/10	■ 297/29	
■ 97/66	■ 269/12	■ 297/3	
■ 97/67	■ 269/13	■ 297/30	
■ 97/68	■ 269/14	■ 297/31	
■ 97/69	■ 269/19	■ 297/32	
■ 97/7	■ 269/2	■ 297/33	
■ 97/70	■ 269/20	■ 297/36	
■ 97/71	■ 269/3	■ 297/5	
■ 97/72	■ 269/4	■ 297/6	
■ 97/73	■ 269/9	■ 297/7	

Folgende Flurstücke liegen nur in Teilen innerhalb
des Sanierungsgebiets:

- | | |
|----------|-----------|
| ■ 8/2 | ■ 230/0 |
| ■ 36/23 | ■ 269/0 |
| ■ 46/12 | ■ 275/39 |
| ■ 46/5 | ■ 280/56 |
| ■ 97/91 | ■ 289/8 |
| ■ 97/92 | ■ 297/4 |
| ■ 104/3 | ■ 304/0 |
| ■ 104/6 | ■ 304/1 |
| ■ 194/0 | ■ 304/136 |
| ■ 194/15 | ■ 304/27 |
| ■ 196/16 | ■ 331/5 |
| ■ 196/25 | ■ 376/0 |
| | ■ 376/1 |
| | ■ 379/34 |
| | ■ 382/0 |



Karte 1: Abgrenzung des Sanierungsgebiets

5. BAULICHE UND FUNKTIONALE WERTE UND MÄNGEL

Bei den Erhebungen im Hauptort Bernhardswald wurden funktionale Werte und Mängel (Funktionsmängel) sowie städtebauliche Werte und Mängel (Substanzmängel) aus Sanierungssicht erhoben.

Städtebauliche Werte und Mängel ergeben sich aus objektiven Kriterien wie Bauzustand, Fassadengestaltung, Straßen- und Gehwegoberflächen, Freiraumgestaltung und Grünstruktur. Zusätzlich fließen subjektive Eindrücke zur Gesamtwirkung der räumlichen Situation ein.

Neben der gestalterischen Qualität der innerörtlichen Struktur werden auch die funktionalen Aspekte untersucht, die als physisch erfahrbare oder auch abstrakte Elemente den Alltag prägen. Wichtige Faktoren sind Verkehrsströme und ihre Auswirkungen, Wegeführungen, Treffpunkte sowie räumlich-funktionale Zusammenhänge und Funktionen von Räumen.

Bauliche Werte

- Historischer Ortskern mit Schloss
- Schützenswerte Denkmäler
- Bereits gut durchgrünte Flächen
- Attraktive und ruhige Wohnsiedlungsbereiche, ansprechende Zuschnitte für größere Familien

Bauliche Mängel

- Erkennbarer Sanierungsstau bei Privathäusern, Bedarf energetischer Sanierung
- Energieträger der Heizung laut Zensus, starker Fokus auf nicht-regenerativen Energieträgern
- Teils Häufung von leerstehenden Wohngebäuden (Rathausplatz 3, entlang Falkenstraße)
- Gering ausgeprägte Nutzungsmischung des Gemeindezentrums
- Hochversiegelte Flächen (Parkplatz am Versorgungszentrum an der Regensburger Straße, Kreuzungsbereich Dorfstraße – Regensburger Straße, östlich des Rathausplatz 4, Wendeschleife vor Rathausplatz 4)
- Vorhandene Nachverdichtungspotenziale in

Form von Baulücken und geringfügig bebauten Grundstücken, nicht ausgereizte Nutzung unbebauter Flächen nach Art und Maß

- Negativ wahrgenommenes Ortsbild aufgrund der unattraktiven Gestaltung der Ortseinfahrt im Osten (einzelne Leerstände, versiegelte Verkehrsbereiche)

Funktionale Werte

- Wohnortnahe Nahversorgung, gut ausgebaute Lebensmittelnaheversorgung
- Klare Trennung von Funktionsbereichen (Gewerbe- und Siedlungsbereiche)
- Funktion des Hauptorts als Nahversorgungszentrum des Gemeindegebiets
- Breit vorhandene soziale Infrastruktur
- Spiel- und Sportflächen
- Attraktive ÖPNV-Anbindung an Regensburg

Funktionale Mängel

- Nicht zeitgemäße Wohnraumzuschnitte mit großflächig dimensionierten Ein-/Zweifamilienhäusern
- Funktionsverluste der historischen Ortsmitte, insbesondere als attraktiver Treffpunkt
- Mängel in der verkehrlichen Erschließung, insbesondere zu Fuß und mit dem Rad (fehlender Radweg entlang der Regensburger Straße, fehlende barrierefreie und verkehrssichere Fußwegquerung zwischen Seniorenzentrum und Gemeindezentrum)
- Ausbaufähige Funktionsfähigkeit des Gemeindezentrums am Rathaus, fehlende Funktion bei kulturellen Aufgaben
- Fehlender, wahrnehmbarer Ortskern im Hauptort
- Geringe Anzahl an qualifizierten und ansprechenden Aufenthaltsflächen bzw. Grünflächen sowie Identifikationsbereiche/Treffpunkte für Bürger:innen
- Barrierewirkung der Regensburger Straße

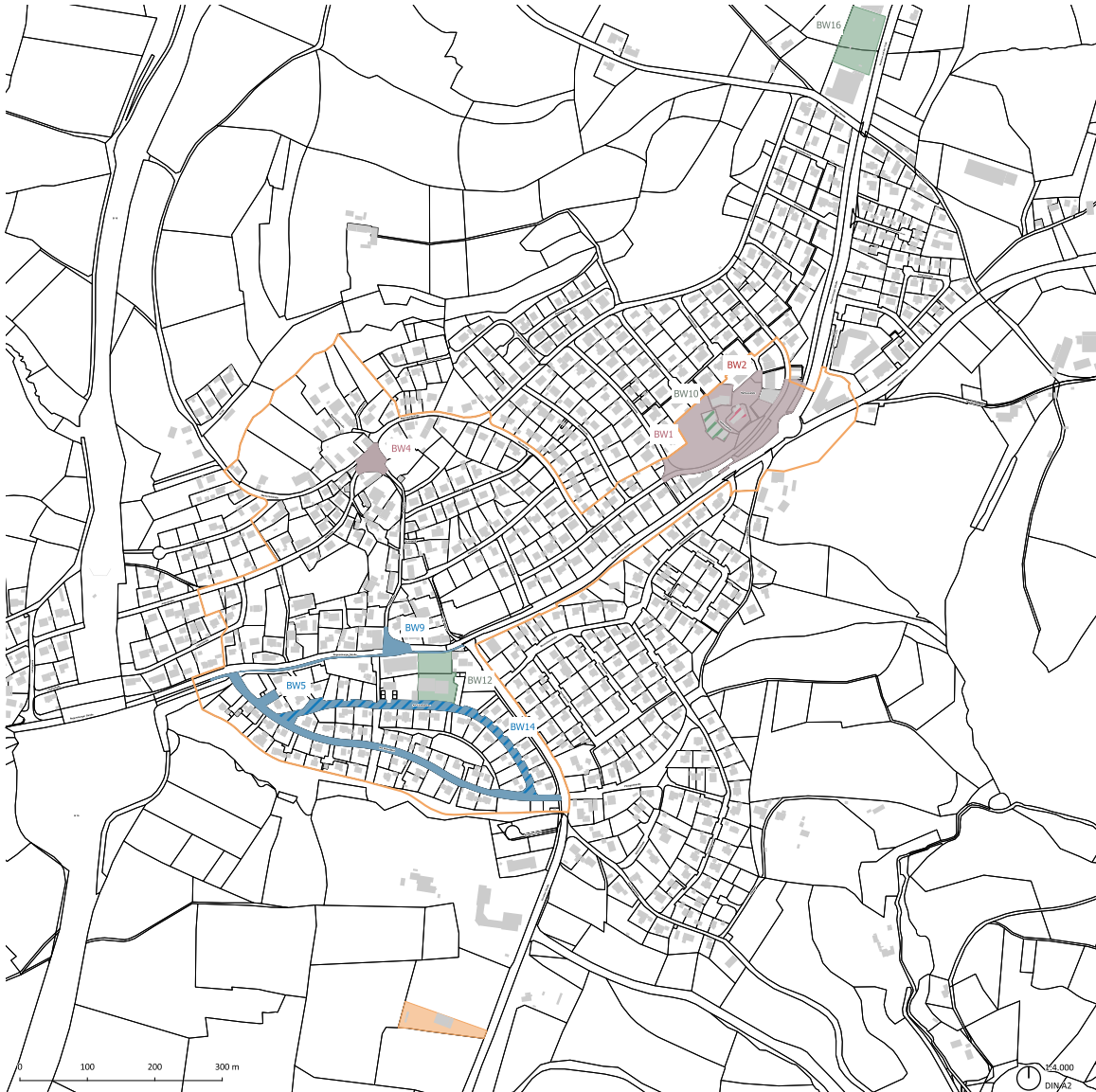
Aus den genannten Faktoren ergibt sich die Empfehlung, ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Dies eröffnet der Gemeinde verschiedene Handlungs-

optionen, um die städtebauliche Entwicklung gezielt zu steuern. Durch die Schaffung eines Sanierungsgebiets können Anreize für private Eigentümer:innen zur Modernisierung und Instandsetzung ihrer Immobilien gesetzt werden, unter anderem durch Förder- und Beratungsmöglichkeiten sowie steuerliche Vorteile. Zudem erhält die Gemeinde durch das kommunale Vorkaufsrecht sowie weitere planungsrechtliche Instrumente die Möglichkeit, aktiv in die Entwicklung des Ortskerns einzugreifen und gestalterische sowie funktionale Verbesserungen umzusetzen.

6. SANIERUNGSGZIELE

Zur Sicherung und Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung werden für das Sanierungsgebiet folgende Sanierungsziele festgelegt:

- Sanierung baulicher Missstände und energetische Modernisierung von Wohngebäuden
 - Aufwertung des Ortskerns
 - Erhalten vorhandener Baustrukturen
 - Erhalten von Baudenkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden
 - Beseitigen von baulichen und/oder gestalterischen Mängeln zur Verbesserung des Ortsbildes
 - Unterstützung von Eigentümer:innen in der Modernisierung und Anpassung des Wohnraums an moderne Wohnansprüche
- Stärkung historischer und städtebaulicher Werte, z. B. Denkmäler und Freiflächen
 - Sanierung des Gebäudebestands
 - Gestaltung von Grün- und Freiflächen
 - Sichern gesunder Wohnverhältnisse durch Grünstrukturen
 - Aufwertung des Wohnumfelds, z.B. durch Entsiegelung und Begrünung des öffentlichen Raums
 - Aufwertung von Grünflächen und Aufenthaltsbereichen als soziale Treffpunkte
- Förderung der Innenentwicklung und Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen
 - Entwickeln von Brachflächen und Baulücken
 - maßvolle Siedlungserweiterungen
 - Modernisierung oder Instandsetzung leerstehender oder mindergenutzter (Wohn-) Gebäude
 - Motivieren von Eigentümer:innen
- Sicherung und Erweiterung klimafreundlicher Mobilität
 - Ausbau der Barrierefreiheit in öffentlichen
- Räumen und Gebäuden
 - Sichern und Verbessern des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes
 - Entschärfen möglicher Gefahrenpunkte für diverse Mobilitätsteilnehmende
 - Ausbau der Angebote zu E-Mobilität und Sharing
 - Optimierung der ÖPNV-Angebote
- Klimaschutz/-anpassung und energetische Aufwertung
 - Energetische Modernisierung von Gebäuden, insbesondere zum Ausbau gesunder Wohnverhältnisse
 - Reduktion der Emissionen
 - Entsiegelung und Begrünung, Rückbau von hochversiegelten Bereichen
 - Erhalten und Erweitern von Grün- und Pflanzflächen, z.B. zur Wasserrückhaltung, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Minderung von Hitzebelastungen,
 - Erhalten und Ergänzen von Bäumen und Gehölzstrukturen durch klimafeste Pflanzen
- Entwicklung des Ortskerns zu einem lebendigen, attraktiven und sozialen Mittelpunkt der Gemeinde
 - Stärkung der funktionalen Nutzung im Ortskern
 - Erhalt und Ausbau von Nahversorgung, Gewerbe und Gastronomie
 - Unterstützung von Gebäudeeigentümer:innen bei Umnutzungen
 - Ansiedlung von kulturellen Angeboten



Karte 2: Maßnahmenplan im Hauptort

VERORTUNG DER MASSNAHMEN HAUPTORT

- BW1: Entwicklung der Freiflächen und Schaffung eines Mobilitätspunkts am Rathausplatz
- BW2: Umnutzung und Modernisierung Rathausplatz 4
- BW4: Attraktivierung der historischen Ortsmitte am Schlossplatz
- BW10: Bau einer PV-Anlage auf dem Rathausgebäude
- BW5: Lückenschluss Radverbindung, Verkehrssicherheit für Radfahrende
- BW6: Outdoor-Treffpunkt für Jugendliche nahe des Jugendtreffs
- BW9: Neugestaltung der Ortseinfahrt an der Kreuzung Regensburger Straße / Dorfstraße
- BW12: Klimaanpassungsmaßnahmen am Parkplatz Regensburger Straße
- BW14: Prüfung: Verkehrsberuhigung der Straße Am Eichelacker
- BW16: Klimaanpassungsmaßnahmen am Parkplatz Neuhaus Auf d. Tratt
- mögliche Abgrenzung eines Sanierungsgebiets, Geltungsbereich eines kommunalen Förderprogramms (BW15)



7. MASSNAHMEN

Im Rahmen des ISEK wurden städtebauliche Missstände nachgewiesen, zu deren Behebung das geplante Sanierungsgebiet durch Sanierungsmaßnahmen verbessert bzw. umgestaltet werden soll.

Die Maßnahmen werden im ISEK im Rahmen eines Ziel- und Maßnahmenkonzepts ausführlich erläutert. Die zentralen Maßnahmen mit höchster Priorität sind:

- Entwicklung der Freifläche und Schaffung eines Mobilitätspunkts am Rathausplatz
- Umnutzung und Modernisierung des Gebäudes „Rathausplatz 4“
- Erstellung eines Barrierefreiheitskonzeptes für den gesamten Hauptort Bernhardswald

Zusätzlich umzusetzende (Sanierungs-)Maßnahmen sind:

- Attraktivierung der historischen Ortsmitte am Schlossplatz
- Lückenschluss Radverbindung (u.a. Regensburger Straße), Verkehrssicherheit für Radfahrende
- Outdoor-Treffpunkt für Jugendliche nahe des Jugendtreffs
- Weiterführung des Leerstands- und Flächenmanagements
- Schaffung weiterer Kulturangebote
- Neugestaltung der Ortseinfahrt an der Kreuzung Regensburger Straße / Dorfstraße
- Bau einer PV-Anlage auf dem Rathausgebäude
- Prüfung der Einrichtung eines Stadtumbau-managements
- Klimaanpassungsmaßnahmen am Parkplatz Regensburger Straße
- Ausbau des Gastronomieangebots
- Prüfung: Verkehrsberuhigung der Straße Am Eichelacker
- (Inter-)Kommunales Förderprogramm
- Klimaanpassungsmaßnahmen am Parkplatz Neuhaus Auf d. Tratt

Hinzu kommen übergeordnete, die gesamte Gemeinde betreffende Maßnahmen.

Die im Rahmen des ISEK entwickelten Maßnahmen im Hauptort sind in der Karte 2 verortet.

Grundsätzlich ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und eine zügige Umsetzung sicherzustellen. Daher wird an dieser Stelle auch auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechend dem Stand der Planung zur Erstellung des ISEKs verwiesen.

8. SANIERUNGSSATZUNG UND -VERFAHREN

Aufgrund der Feststellung von städtebaulichen und funktionellen Mängeln im Rahmen des ISEKs ist zur Durchführung der Maßnahmen ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festzulegen.

Die folgenden Regelungen, welche in der Sanierungssatzung beschlossen werden, dienen der Vorbereitung und Sicherung der zügigen Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden Sanierungsmaßnahmen. Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollten im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde möglichst zügig und zeitnah durchgeführt werden. Als Dauer werden daher maximal 15 Jahre empfohlen.

Zudem wird geraten, das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) zu wählen.

- Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet ist durch einzelne gestreute städtebauliche und funktionale Missstände/Mängel gekennzeichnet
- Die empfohlenen Maßnahmen beziehen sich primär auf den öffentlichen Raum (Aufwertung des Straßen- und Freiraums, Anpassung an den Klimawandel und Maßnahmen zur Unterstützung der Mobilitätswende) und den Ausbau und die Stärkung eines qualitätvollen Freizeit- und Erholungsangebots
- Nachverdichtung überwiegend erschlossener, untergenutzter oder brachfallender Grundstücke im Innenbereich ohne grundlegende Neuordnung der Grundstücke
- Die notwendigen Maßnahmen im privaten Bereich dienen vor allem der Anreizförderung für Modernisierungsmaßnahmen und der Unterstützung der Privaten.

Eine umfassende Neugestaltung zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht erforderlich. Damit sind durch die durchzu-

führenden Sanierungsmaßnahmen keine erheblichen Bodenwertsteigerungen (§ 154 BauGB) zu erwarten. Deshalb ist das umfassende Verfahren nicht erforderlich und die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152-156a BauGB würde zu keiner Erleichterung des Verfahrens führen. Die Anwendung der §§ 152-156a BauGB ist somit auszuschließen. Nach § 144 BauGB können im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge festgelegt werden. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen gehören:

- nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstige Maßnahmen (z. B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen)
- nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Vereinbarungen über schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (z. B. Miet- und Pachtverträge)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechtes (z. B. Grunddienstbarkeit)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB: ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsvorschriften begründet wird (z. B. Kaufvertrag)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB: die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (z.B. Übernahme von Abstandsflächen)
- nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB: die Teilung eines Grundstücks

Empfohlen wird die Nicht-Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB, da im Sanierungsgebiet keine Genehmigungspflicht für Rechtsgeschäfte und Vorhaben erforderlich ist, um die Sanierungsziele zu sichern. Die vorgesehenen Maßnahmen können durch städtebauliche Verträge, bauordnungsrechtliche Genehmigungen sowie durch die bestehenden planungsrechtlichen Instrumente ausreichend gesteuert werden. Eine zusätzliche Genehmigungspflicht würde einen unverhältnismäßigen Verwaltungsaufwand erzeugen, ohne dass dadurch ein zusätzlicher Nutzen für die Durchführung der Sanierung entstehen würde.

Hinzuweisen ist auf die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung für Herstellungs- oder Anschaffungskosten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG sowie die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG im Sanierungsgebiet.

Grundsätzlich besteht für die Gemeinde in den Geltungsbereichen der Sanierungsgebiete ein Vorkaufsrecht, dessen Ausübung regelmäßig geprüft und ggf. angewendet werden sollte.

Der Gemeinderat hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) am **XX.XX.2025** beschlossen.

Sanierungssatzung - Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), erlässt die Gemeinde Bernhardswald folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden.

Das insgesamt 32,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der als Sanierungsgebiet dargestellten Fläche auf dem Lageplan „Ortsmitte“. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und ist als Anlage beigelegt.

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.

§ 2 Sanierungsziele

Die Sanierungsziele entsprechen den im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) dargelegten Zielen. Die im Rahmen der Untersuchungen erhobenen städtebaulichen Missstände sind zu beseitigen, die funktionalen Mängel sind zu beheben sowie vorhandene Potenziale zu entwickeln. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die Sicherstellung einer langfristig positiven Entwicklung der Gemeinde Bernhardswald, samt ihrer öffentlichen Räume und Funktionen, um Bernhardswald auch in Zukunft als lebenswerten Raum mit funktionierender Versorgung, intakter Natur und Gemeindestruktur zu erhalten und zu gestalten. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Anpassung der Stadtentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Orientierung an Prinzipien der Nachhaltigkeit im Umgang mit Raum, Boden und Ressourcen sowie die naturnahe Gestaltung von Freiräumen und Einbindung der Gemeinde Bernhardswald in die hochwertige landschaftliche Umgebung.

§ 3 Sanierungsverfahren

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

§ 4 Genehmigungspflichten

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ finden die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben keine Anwendung.

§ 5 Festlegung der Sanierungsfrist

Die Sanierung soll in einer bestimmten Frist durchgeführt werden; die Frist beträgt 15 Jahre ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung.

§ 6 Inkrafttreten

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

Ergänzender Hinweis:

Unbeachtlich werden 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Bernhardswald unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

9. ZUSAMMENFASSUNG UND FOLGEN

Mit dem förmlichen Beschluss des Sanierungsgebiets vom **xx.xx.202x** tritt die Gemeinde Bernhardswald in die städtebauliche Sanierung ihrer Ortsmitte ein. Damit sowie mit dem bereits beschlossenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist der Grundstein für die Weiterentwicklung des Hauptorts gelegt. Sodann kann die Abstimmung des Entwicklungsprozesses mit dem Fördergeber der Städtebauförderung (Regierung der Oberpfalz) stattfinden sowie die jährliche Mittelbeantragung (Bedarfsmitteilung) erfolgen.

Einerseits ergibt sich damit für die Gemeinde Bernhardswald die Möglichkeit, Fördergelder für öffentliche Projekte in Anspruch zu nehmen. Andererseits steht ihr mit dem Sanierungsrecht ein wirkungsvolles Instrument zur Verfügung, um die Entwicklung des Sanierungsgebiets gezielt zu steuern.

Ein wichtiges Instrument ist dabei das kommunale Vorkaufsrecht: Die Gemeinde kann im Falle eines Grundstücksverkaufs innerhalb des Sanierungsgebiets an die Stelle des Käufers treten. So wird sichergestellt, dass strategisch wichtige Flächen für die städtebauliche Entwicklung gesichert und einer sinnvollen, den Sanierungszielen dienenden Nutzung zugeführt werden können.

Auch für die privaten Eigentümer:innen ergeben sich Vorteile. So eröffnet die Festlegung des Sanierungsgebiets die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen bei Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Anspruch zu nehmen. Dies kann ein wesentlicher Anreiz sein, private Investitionen anzustoßen und gleichzeitig die finanzielle Belastung zu verringern. An dieser Stelle ist zudem zu betonen, dass durch die Sanierungssatzung kein Zwang zur Sanierung entsteht. Eigentümer:innen können selbst entscheiden, ob, wann und in welchem Umfang sie Maßnahmen ergreifen.

Darüber hinaus erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ein kommunales Förderprogramm aufzulegen, mit dem private Modernisierungen zusätzlich unterstützt werden können. So können sich öffentliche und private Investitionen ergänzen und die Entwicklung kann im Sinne der gesamten Gemeindebevölkerung und -verwaltung angetrieben werden.

Insgesamt bietet die Sanierungssatzung somit einen hilfreichen Rahmen, um die städtebauliche Struktur zu stärken und die Gemeinde zukunfts- und bürgerorientiert weiterzuentwickeln.

10. ANHÄNGE

- Karte Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- ISEK?