

Zusammenfassender Bericht zur
Wohnflächenentwicklung der Stadt
Lauf a.d.Pegnitz

08.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel.....	3
2. Rahmenbedingungen der Wohnbauentwicklung	3
2.1. Bevölkerungsentwicklung	3
2.2. Wohnraumbestand und -prognose.....	4
2.3. Wohnraumbedarf	5
2.4. Entwicklung der Bau- und Grundstückspreise	6
2.5. Entwicklung der Wohnungsmieten.....	8
2.6. Sozialer Wohnungsbau	9
3. Flächenverfügbarkeit.....	10
3.1. Entwicklung des Flächenbedarfs	10
3.2. Flächensparen als Zielgedanke	11
3.3. Exkurs: fiktiver Hausbau und Finanzierungsberechnung.....	14
3.4. Übersicht der Wohnquartiere	15
3.5. Flächenpotenziale im Stadtgebiet.....	16
4. Strategische Wohnraumplanung – Zielsetzung	18
5. Maßnahmen und Instrumente	20
5.1. Quartiersmanagement Lauf Mitte	20
5.2. Anpassungen in der Abstandsflächensatzung	20
5.3. Stellplatzsatzung.....	21
5.4. Anpassung der B-Pläne	21
5.5. Sektorale Bebauungspläne.....	21
5.6. Abweichungen bzw. Befreiungen von Bebauungsplänen	22
5.7. Allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht.....	22
5.8. Baugebot.....	22
5.9. Erhaltungssatzung	23
5.10. Vertragliche Festlegungen	23
5.11. Dialog mit Wohnungsmarktakteuren	23
5.12. Monitoring	24
5.13. Übersicht aller möglicher Maßnahmen	25
6. Zusammenfassung / Fazit.....	26

Anlage

A. Muster Grundzustimmungserklärung

1. Präambel

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz hat sich zum Ziel gesetzt, verschiedene zukunftsweisende Themenfelder der Stadtentwicklung konzentriert aufzubereiten und Handlungsempfehlungen zu definieren, an denen sich die perspektivische Entwicklung der Stadt orientieren soll.

Die von der Stadtverwaltung vorbereiteten Klausuren ‚Wohnflächenentwicklung‘ hatten zum Ziel die politischen Entscheidungsträger über aktuelle Entwicklungen am Wohnungsmarkt, der Bevölkerung und Flächenverfügbarkeit zu informieren.

In Summe wurden drei verschiedene Veranstaltungen durchgeführt, zu denen das Bauamt der Stadt Lauf a.d.Pegnitz verschiedene Statistiken und Prognosen präsentierte. Gemeinsam mit den Vertretern des Stadtrates wurden Daten interpretiert und daraus Schlussfolgerungen für die künftige Wohnflächenentwicklung aufgestellt. Daraus wurden wichtige strategische Eckpunkte formuliert, auf denen die städtische Entwicklung künftig fußt.

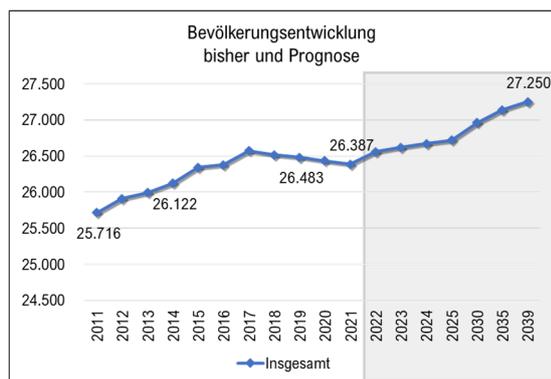
Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse zusammengefasst.

2. Rahmenbedingungen der Wohnbauentwicklung

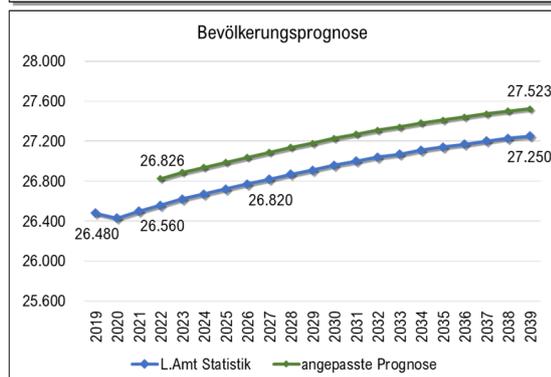
Lauf a.d.Pegnitz profitiert von einer attraktiven Lage östlich von Nürnberg. Die Stadt ist verkehrstechnisch optimal über die Autobahn A9 (Anschluss an die A3) oder zweier Bahnlinien erreichbar und wird von Wäldern und Naherholungsgebieten umgeben. Gleichzeitig besteht durch die Lage in der Metropolregion Zugang zu verschiedenen infrastrukturellen Einrichtungen aus den Bereichen Kultur, Bildung und Versorgung. Aufgrund der sehr günstigen Lage ist die Stadt Lauf a.d.Pegnitz auch einem Entwicklungsdruck im Bereich der Wohnflächen ausgesetzt. Im weiteren Verlauf werden die statistischen Entwicklungen dargestellt, die die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Wohnflächenentwicklung in der Stadt aufzeigen.

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Die wichtigste Variable, um die Perspektive des Wohnraumbedarfs in Lauf a.d.Pegnitz zu beschreiben, stellt die künftige Bevölkerungsentwicklung dar.



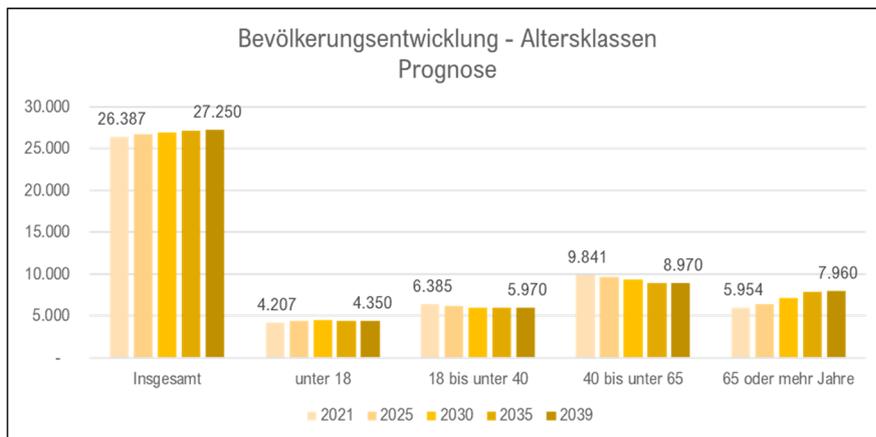
In der bisherigen Bevölkerungsentwicklung des Landesamtes für Statistik in Bayern zeichnet sich sowohl in der Vergangenheit als auch in der Prognose bis 2039 (grau gezeichneter Bereich) ein positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung ab. Insgesamt wird hierbei bis 2039 ein Zuwachs von ca. 3 %, ausgehend vom amtlichen Bevölkerungsstand 2019, angesetzt.



Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung allerdings verläuft bereits heute andersartig als die amtliche. In Realität leben bereits etwa 280 Einwohner mehr in Lauf a.d.Pegnitz als vom Landesamt für Statistik prognostiziert. Dieser ‚Vorsprung‘ wird in Zukunft weiter fortgeführt und deshalb ist es angemessen, die amtliche Prognose, um die tatsächliche Entwicklung zu erweitern. Die resultierende angepasste Entwicklung sieht bei gleichbleibender

Wachstumsrate von ca. 3 % einen Einwohnerstand von ca. 27.520 Einwohnern im Jahr 2039.

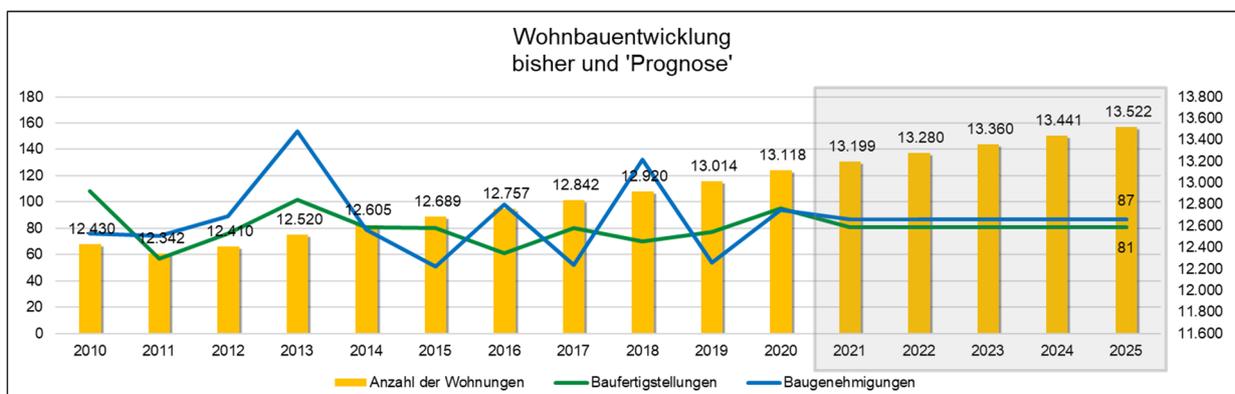
Mit Blick auf die Altersklassen in Lauf a.d.Pegnitz, lässt sich eine Entwicklung ablesen, die typisch für viele Kommunen in Bayern sein wird. Im Sinne des demographischen Wandels wird der Anteil der ‚älteren‘ Bevölkerung weiter steigen.



Vor allem mit Blick auf den Wohnungsbestand, wird der demographische Wandel in Zukunft in Bayern als auch in der Stadt Lauf a.d.Pegnitz großen Einfluss auf die Wohngebäudestruktur, vor allem aber auf die Bautätigkeiten nehmen. Perspektivisch sieht sich die Baubranche einem größeren Anteil an Wohnbausanierungsprojekten gegenüber. Mit dem Wegfall der heute ‚älteren‘ Bevölkerungsschichten, gehen künftig Wohnungsleerstände einher, die der Sanierung des Bestandes größeres Gewicht in der Baubranche geben werden.

2.2. Wohnraumbestand und -prognose

Nach aktuellen amtlichen Zahlen (Statistik Kommunal – Stadt Lauf a.d.Pegnitz 2021) wurden in der Stadt Lauf a.d.Pegnitz bis ins Jahr 2020 ein Wohnungsbestand von 13.118 Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden erreicht. Die Zahlen der Baufertigstellungen und -genehmigungen schwanken von Jahr zu Jahr im üblichen Ausmaß. In den letzten 10 Jahren betrug die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude in Lauf durchschnittlich 87 Genehmigungen jährlich.. Fertiggestellt wurden im Durchschnitt der letzten 10 Jahre rund 81 Wohngebäude jährlich.



Der im vorangegangenen Kapitel beschriebene ‚Vorsprung‘ in der Bevölkerungsentwicklung hat seinen Ursprung z. T. auch aus den Anstrengungen im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren. Führt man die durchschnittliche Wohnbauentwicklung fort, könnte man im Jahr 2025

bereits einen Wohnungsstand i. H. v. 13.522 WE erreichen. Dies käme einem Wachstum von rd. 3 % gleich.

Wohngebäude- und Wohnungsbestand													
Stichtag	Wohngebäude					Wohnungen in Wohngebäuden			Wohnfläche in Wohngebäuden				
	nach Zahl der Wohnungen					nach Zahl der Wohnungen			nach Zahl der Wohnungen				
	Insgesamt	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen	Wohnheime	Insgesamt	3 oder mehr Wohnungen	Wohnheime	Insgesamt	1 Wohnung	2 Wohnungen	3 oder mehr Wohnungen	Wohnheime
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	qm	qm	qm	qm	qm
31.12.2021	6508	4488	986	1032	2	13178	6613	105	1279740	602593	191206	478489	7452

Ende des Jahres 2021 wurde für die Stadt Lauf a.d.Pegnitz ein amtlicher Wohnungsbestand in Wohngebäuden i. H. v. 13.178 Wohnungen erfasst. Die Zahl der Wohngebäude belief sich 2021 auf 6.508. Allein 4.488 davon sind Einfamilienhäuser (Wohngebäude mit nur einer Wohnung). Das sind rd. 69 % des Wohngebäudebestandes in der Stadt Lauf a.d.Pegnitz. Demgegenüber ist der Bestand an Mehrfamilienhäusern entsprechend gering.

2.3. Wohnraumbedarf

Mit den beiden Kenngrößen ‚verfügbaren Wohnraum‘ und ‚Bevölkerungszahl bzw. -entwicklung‘ sind auch die beiden großen Einflussfaktoren für die Prognose des Wohnraumbedarfs genannt.

Grundlegend lässt sich eine Wohnraumbedarfsberechnung wie folgt aufbauen:

- Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf,
- Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestandes,
- Im Saldo ergibt sich entweder ein Nachholbedarf oder ein Überhang an Wohnraum.

Innerhalb der groben Berechnungsstruktur müssen verschiedene Faktoren berücksichtigt werden. In der Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf müssen z. B. Untermietverhältnisse, asylbegehrende Ausländer sowie die Unterscheidung von Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz berücksichtigt werden.

Bei der Ermittlung der verfügbaren Wohnungen spielen auch Obdachlosenunterkünfte eine Rolle.

Im Resultat der Berechnung können und müssen zudem auch andere Faktoren wie der Ersatzbedarf an Wohnungen aufgrund von Sanierungsverpflichtungen sowie der Neubedarf aufgrund der Bevölkerungsprognose einkalkuliert werden. Eine weitere methodische Kennziffer stellt die Fluktuationsreserve dar, welche in der Theorie eine ‚Pflichtreserve‘ an leerstehenden Wohnungen porträtiert, die zu jedem Zeitpunkt unbewohnt sind. Dies kommt in der Regel durch Umzüge, Mieterwechsel oder kurzfristige Renovierungen zu Stande.

.....

1. Ermittlung der Haushalte mit Wohnungsbedarf

Personen mit Hauptwohnsitz	26.826	26.826	26.826
+ Personen mit Nebenwohnsitz	1.092	1.092	1.092
+ Asylbegehrende Ausländer			
+ Personen in Untermietverhältnissen; Annahme 1 %	268	268	268
- Personen in Gemeinschaftsunterkünften	271	271	271
/ Personen je Haushalt	2,11	2,11	2,11
= Einwohner mit Wohnungsbedarf	27.915	27.915	27.915
= Haushalte mit Wohnungsbedarf	13.230	13.230	13.230

2. Ermittlung des verfügbaren Wohnungsbestands

Amtlich erfasster Wohnungsbestand	13.178	13.178	13.178
- Unterkünfte für Obdachlose	11	11	11
= Verfügbarer Wohnungsbestand	13.167	13.167	13.167

3. Ermittlung des Wohnungsbedarfs

angenommene Wachstumsraten	3%	6%	10%
Haushalte mit Wohnungsbedarf	13.230	13.230	13.230
- Verfügbarer Wohnungsbestand	13.167	13.167	13.167
= Summe des Nachholbedarfs, Ausgangsjahr	63	63	63
+ Ersatzbedarf 0,15% der Einfamilienhäuser, 0,3% der Mehrfamilienhäuser	221	221	221
+ Mobilitäts-/Fluktuationsreserve - 3 %	395	395	395
+ Neubaubedarf (Resultat aus der Haushaltsentwicklung bis 2039)	397	794	1.323
+ Gesamtwohnungsbedarf	1.076	1.473	2.002
= benötigter Zuwachs an Wohnungen	8,2%	11,2%	15,2%
benötigte Baufertigstellungen pro Jahr	63	87	118
Bevölkerungswachstum	27.631	28.436	29.509
Anstieg	805	1.610	2.683

¹ Fluktuationsreserve ist ein Anteil der bestehenden Wohnungen, die durch ‚Bewegung am Markt‘ (Umzüge, Renovierungen, etc.) in der Regel leerstehen.

² Ersatzbedarfe sind notwendige absehbare Sanierungen aufgrund marodierender Bausubstanz.

.....

In obenstehender Berechnungsgrafik werden drei Varianten eines Wohnraumbedarfs dargestellt. Die Varianten unterscheiden sich lediglich in der Annahme des Bevölkerungswachstums. Mit 3 % orientiert sich die erste Variante analog zur amtlichen Bevölkerungsprognose. Aufgrund des bereits entstandenen ‚Mehrwachstums‘ in der Bevölkerung sollte allerdings realistischer eine Bevölkerungsentwicklung von rd. 6 % angenommen werden. Um einen Entwicklungskorridor aufzuzeigen, wurde ein Bevölkerungswachstum i. H. v. 10 % angenommen, was methodisch die absolute ‚Obergrenze‘ darstellt.

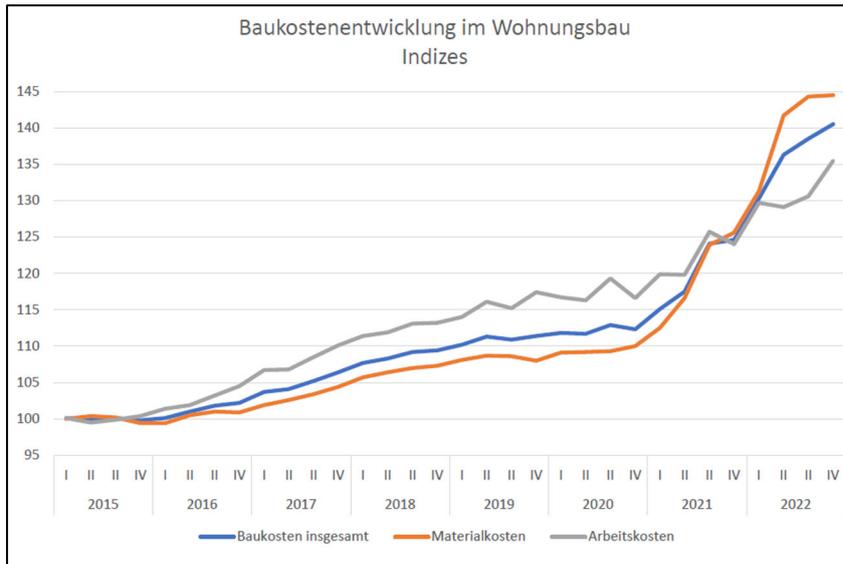
Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz zählt derzeit zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Mit Blick in die Zukunft lässt sich sagen, dass im Bereich Wohnbauentwicklung mit einer moderaten Entwicklung zwischen 3 und 6 % gerechnet werden sollte, um auch für zukünftige Entwicklungen bereits in der strategischen Planung einen ‚Puffer‘ zu etablieren. Dieser kann perspektivisch bei unvorhergesehen Ereignissen für Entlastung am Wohnungsmarkt sorgen.

Eine angenommene Bevölkerungsentwicklung von 3% bis 6 % bedeutet für die Stadt Lauf a.d.Pegnitz die Deckung eines Wohnraumbedarfes bis 2039 in Höhe von 1.076 bzw. 1.473 Wohnungen. Bei jährlicher Betrachtung bis in das Jahr 2039 müssen nun zwischen 63 und 87 Wohnungen fertiggestellt werden, um dem Bedarf zu begegnen.

2.4. Entwicklung der Bau- und Grundstückspreise

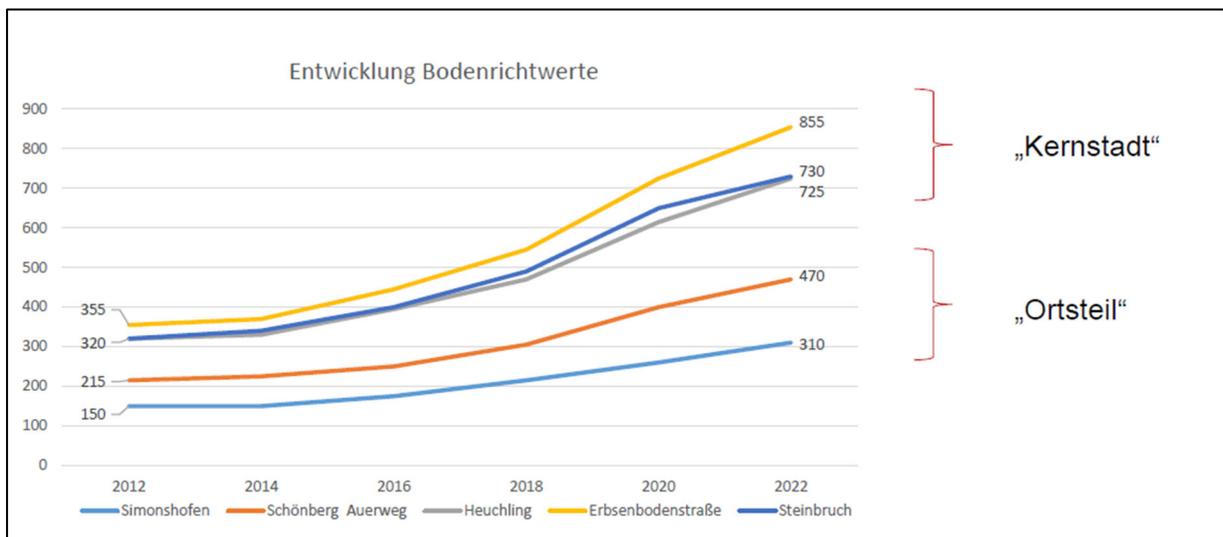
Nach Medienberichten steht die Baubranche aktuell unter hohem Druck. Nach Lieferschwierigkeiten, Personalmangel, gestiegenen Bauzinsen und höheren Rohstoffpreisen

sind die Baukosten weiter angestiegen, was zu höheren Druck auf dem Bausektor führt. Wie stark die Kosten gestiegen sind, lässt sich anhand der nachfolgenden Indizes ablesen.



Mit Ende des Jahres 2020 bis Ende des Jahres 2022 sind allein die Materialkosten von einem Index i. H. v. 110 auf rd. 145 angestiegen. Gleichermäßen sind auch die Kosten für Arbeit gestiegen. Aktuellere Zahlen gibt es nicht, jedoch ist aufgrund der hohen Inflation von einer weiteren Wertsteigerung der Rohstoffe auszugehen, weshalb sich v. a. die Materialkosten weiter steigen sollten.

Neben den Preisen für Material und Arbeit sind auch die Bodenrichtwerte angestiegen.



Im Gegensatz zu den Baukostenindizes unterlagen die Bodenrichtwerte in der Stadt Lauf a.d.Pegnitz keiner derart hohen Preisentwicklung. Dennoch befinden sie sich auf einem hohen Niveau.

2.5. Entwicklung der Wohnungsmieten

Mit steigenden Baukosten gehen allgemein hin auch steigende Mietpreise einher. Diese Entwicklung ließ sich auch im Stadtgebiet Lauf a.d.Pegnitz festhalten. Eine Online-Auswertung des Portals „Wohnungsboerse.net“ hat gelistete Wohnungsangebote erfasst und über die Jahre verglichen. Nach untenstehender Darstellung lässt sich ablesen, dass auch im Stadtgebiet die Mietpreise in den Jahren der Corona-Pandemie Steigerungsraten unterlag.

Wohnungsmieten Vergleich im Jahr 2011 - 2022

Jahr	Lauf an der Pegnitz*	BY*	DE*
30 m²			
2022	10,44 €	18,82 €	13,64 €
2021	9,20 €	18,37 €	12,80 €
2020	9,67 €	16,98 €	11,41 €
2011	7,03 €	10,79 €	7,63 €
60 m²			
2022	9,17 €	13,54 €	9,66 €
2021	9,03 €	12,01 €	8,43 €
2020	8,63 €	11,53 €	7,91 €
2019	7,69 €	12,03 €	7,83 €
100 m²			
2022	11,17 €	12,38 €	10,52 €
2021	9,87 €	10,75 €	9,50 €
2020	9,43 €	10,32 €	9,15 €
2019	8,58 €	10,95 €	9,13 €

1: <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Lauf-an-der-Pegnitz/2187>

Nachfolgende Grafik zum Mietenspiegel verdeutlicht die durchschnittliche monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter der Wohnungen und zieht den Vergleich zur Stadt Nürnberg.

Es wird deutlich, dass die Mietpreise mit abnehmender Wohnungsgröße höher ausfallen als die Mietkosten für größere Wohnung. Insofern sind von den im Vergleich höheren Kosten eher die Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte betroffen. Vergleicht man diese Kosten mit gleichartigen Wohnungen im Stadtgebiet Nürnberg ist festzustellen, dass die Mietkosten in Nürnberg höher ausfallen. Dadurch besteht ein zusätzlicher Druck auf Mietwohnungen durch etwaige Nachfragen aus Nürnberg.

Lauf - 2021

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche *)	Baujahr							
	vor 1919	1919 - 1945	1946 - 1963	1964 - 1977	1978 - 1984	1985 - 1995	1996 - 2004	ab 2005
m ²	Euro/m ²							
25-27	7,80	7,85	8,14	8,36	8,73	9,06	9,43	9,77
28-30	7,38	7,44	7,69	7,92	8,26	8,57	8,92	9,24
31-33	7,07	7,11	7,37	7,57	7,90	8,20	8,54	8,85
34-36	6,83	6,87	7,12	7,31	7,64	7,93	8,25	8,54
37-39	6,64	6,69	6,92	7,12	7,44	7,70	8,02	8,31
40-44	6,46	6,50	6,74	6,92	7,23	7,50	7,81	8,09
45-49	6,30	6,36	6,57	6,76	7,07	7,32	7,63	7,89
50-59	6,18	6,22	6,46	6,62	6,92	7,19	7,48	7,74
60-74	6,13	6,17	6,39	6,57	6,86	7,12	7,42	7,67
75-89	6,15	6,20	6,42	6,59	6,89	7,15	7,45	7,70
90-119	6,19	6,23	6,47	6,64	6,93	7,20	7,49	7,77
120-140	6,10	6,14	6,36	6,53	6,83	7,08	7,37	7,63

*) Bei der Verwendung der Grenzen der Wohnflächenklassen gilt die kaufmännische Rundung.

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in Lauf a.d.Pegnitz zum Zeitpunkt April 2021: 6,77 Euro/m².

Beispiel:

Wohnung 40 - 44 m² Baujahr ab 2005

Lauf: 8,09 €/m²
Nürnberg: 10,86 €/m²

Beispiel:

Wohnung 75 - 89 m² Baujahr ab 2005

Lauf: 7,70 €/m²
Nürnberg: 9,47 €/m²

2.6. Sozialer Wohnungsbau

Im Bereich sozialer Wohnungsbau gibt es ebenfalls einen hohen Nachholbedarf innerhalb des Stadtgebietes. Zum Jahr 2021 betrug der Bestand an Sozialwohnungen 148, 2022 ist der Bestand an Sozialwohnungen auf 122 WE gesunken. Der Bedarf wird durch diesen eher geringen Bestand (rd. 1,1 % des Wohnungsbestandes) nicht gedeckt. Ebenfalls läuft die Bindung bei vielen Wohngebäuden zum Jahr 2027 (z. T. bereits früher) aus. Damit reduziert sich der Bestand weiterhin in naher Zukunft, so dass ab 2028 lediglich 16 Sozialwohnungen zur Verfügung stehen, falls keine neuen Wohneinheiten geschaffen werden.

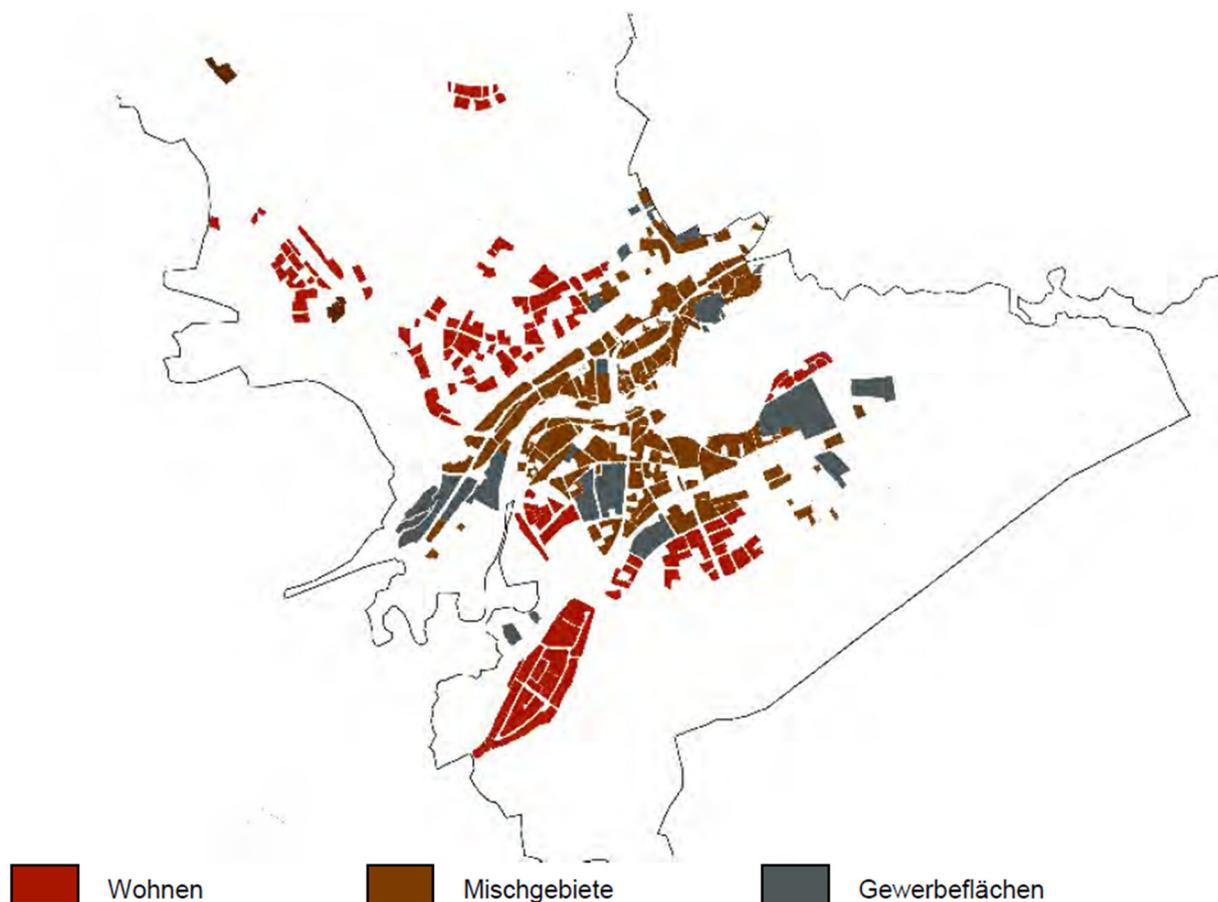
3. Flächenverfügbarkeit

Um der Frage nach der tatsächlichen Flächenverfügbarkeit und vor allem der vorhandenen Potenziale im Bestand der Stadt Lauf a.d.Pegnitz nachzugehen, wird im nächsten Kapitel zunächst ein Blick in die Vergangenheit geworfen.

3.1. Entwicklung des Flächenbedarfs

Die nachfolgende Grafik stellt die Flächennutzungen des Kernstadtbereichs (ohne Heuchling) dar. Flächendaten aus dem Jahr 1960 zeigen, dass die Siedlungsfläche wesentlich geringer ausfällt als heute. Ein nicht allzu überraschender Umstand, da die Bevölkerung lediglich 18.137¹ Einwohner:innen betrug. Auch mehr Grün-, Acker- und Forstland war 1960 zu sehen. Insgesamt schien eine Balance in der Flächennutzungsplanung zwischen Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten zu bestehen.

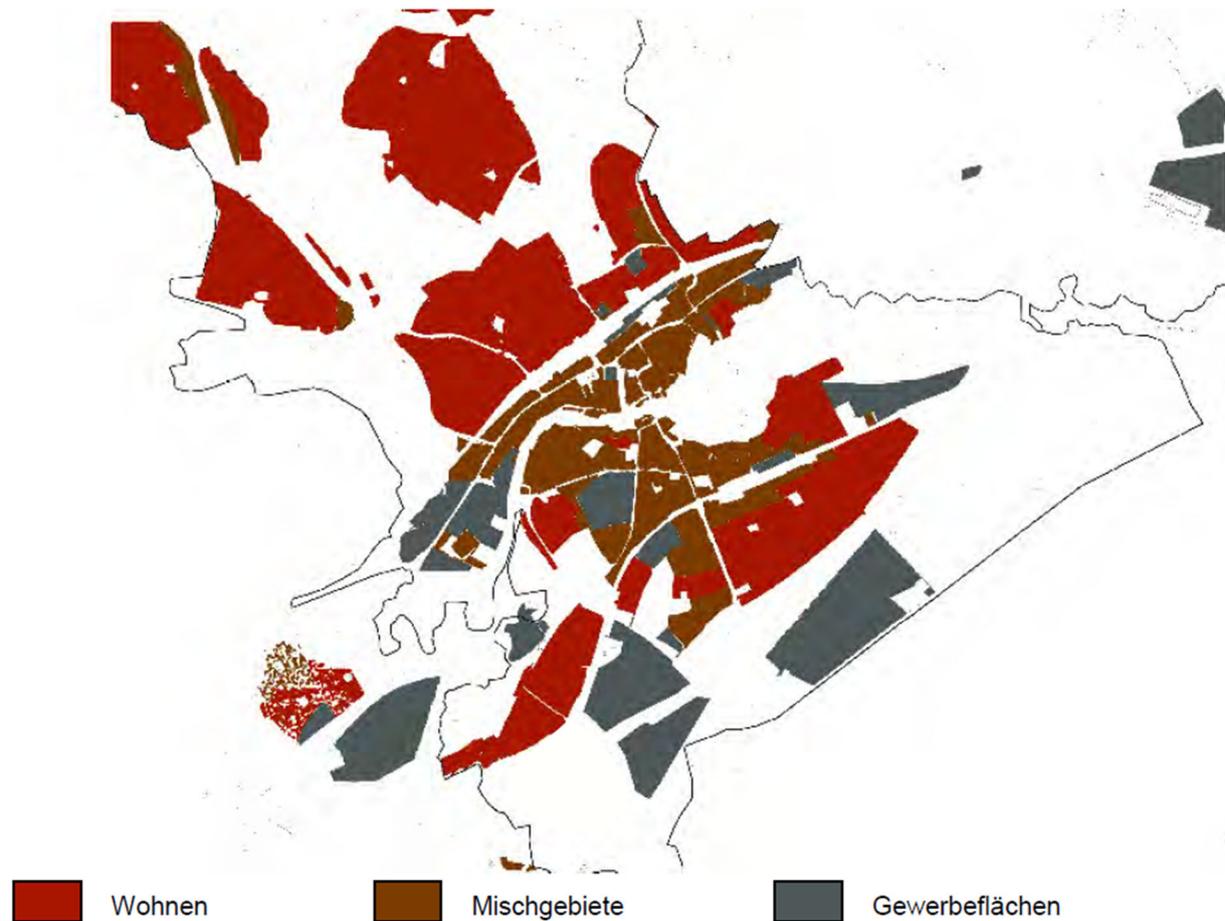
Flächennutzung im Jahr 1960



Ein anders Bild der Flächennutzung zeigt sich heute. In nachfolgender Abbildung wird deutlich, dass die meisten Flächen für den Wohnungsbau genutzt werden. Mischgebiete und Gewerbegebiete sind ähnlich groß, hier hat die Entwicklung auch in den letzten 60 Jahren das Gleichgewicht gehalten. Das Flächenwachstum zeigt auf, dass ein weiteres Wachstum in gleicher Größenordnung aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht mehr erfolgen kann, da sich sonst die Flächen zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie zur siedlungsnahen Erholung stark reduzieren würden. Ferner begrenzt auch die Pegnitz mit ihren Überschwemmungsbereichen die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.

¹ Quelle: Statistik Kommunal 2021 der Stadt Lauf a.d.Pegnitz

Flächennutzung im Jahr 2022



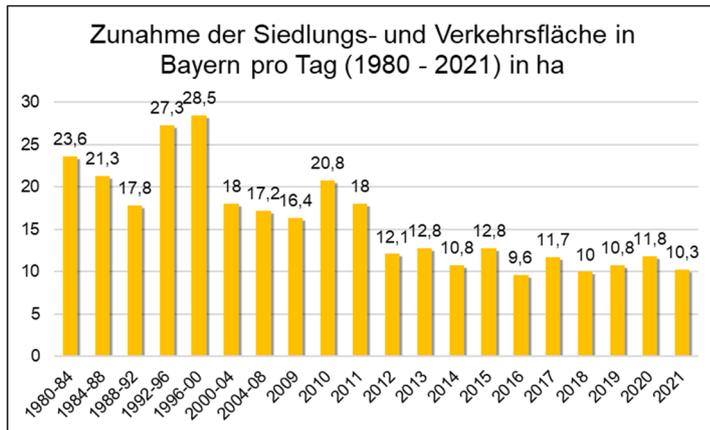
3.2. Flächensparen als Zielgedanke

Das Landesplanungsgesetz in Bayern befasst sich mit der langfristigen Entwicklung des Freistaats und legt die rechtlichen Grundlagen für die Raumordnung, die Landesentwicklung und die Landesplanung fest. Es zielt darauf ab, eine nachhaltige und ausgewogene Nutzung des bayerischen Territoriums zu gewährleisten und unter anderem das Flächensparen und die Vermeidung von Zersiedelung zu fördern. Im Laufe der Zeit wurden mehrere Änderungen und Anpassungen am Landesplanungsgesetz vorgenommen, um den sich verändernden Anforderungen und Herausforderungen gerecht zu werden.

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG), Artikel 6, Absatz 2, Satz 3 (aktuelle Fassung):

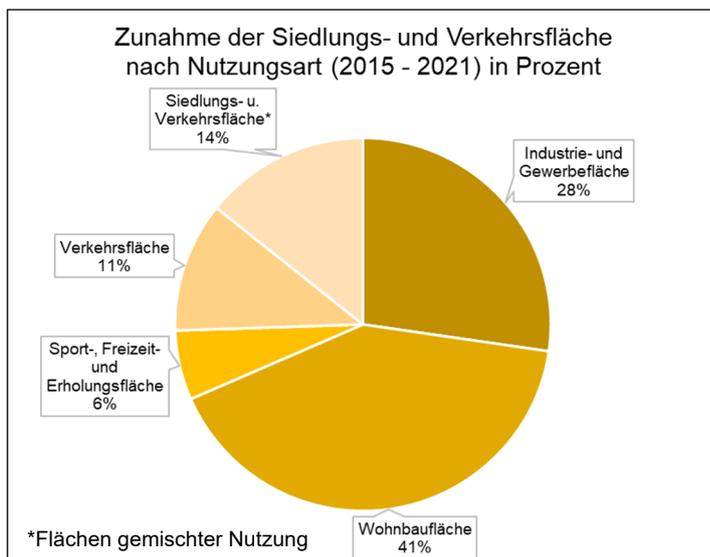
„1 Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. 2 Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden. 3 Der Freiraum soll erhalten werden; es soll ein großräumig übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem geschaffen werden. 4 Die weitere Zerschneidung der offenen Landschaft und von Waldflächen soll so weit wie möglich vermieden werden. 5 Bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird. 6 Auch kommt dem Umstand, wofür und wie die betroffenen Flächen genutzt werden sollen, maßgeblich Bedeutung zu. 7 Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß es bei der Inanspruchnahme der Flächen zu einer Bodenversiegelung kommt und welche Maßnahmen für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen werden. 8 Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. 9 Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden.“

In der aktuellen Fassung (gültig ab 01.02.2021) wird das Ziel festgehalten, dass im Freistaat bis 2030 nur noch 5 ha Land pro Tag durch planerische Inanspruchnahme von Frei- zu Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewidmet werden darf. Bundesweit beträgt das Ziel 30 ha täglich. Im Gegensatz hierzu steht die Realität mit einer Fläche von ca. 56 ha täglich bundesweit sowie rd. 10 ha in Bayern.



Die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Bayern pro Tag erlebte in den vergangenen 10 Jahren einen rückwärtsgerichteten Trend. Seit 2012 schwankt die Zahl zwar um die 10 ha-Marke jedoch in keinem größeren Ausmaß.

Es scheint, dass die politische Zielsetzung in der Landesplanung ‚Früchte trägt‘. Allerdings ist in diesem Zeitraum auch kein klarer Trend zu weiterer Flächensparnis zu erkennen.



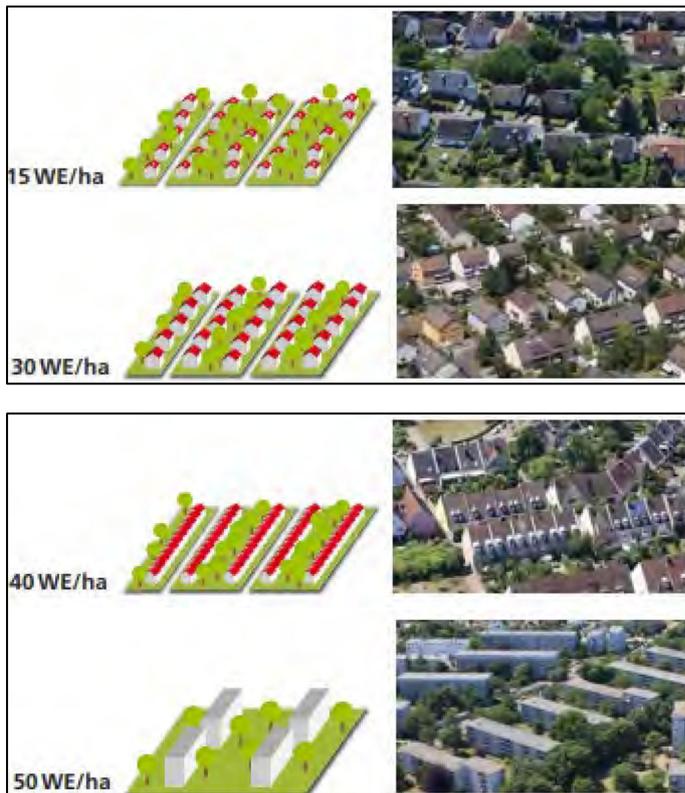
Seit 2015 hat sich die Wohnbaufläche in Bayern um 41 % vergrößert. Industrie- und Gewerbeflächen ebenfalls um 28 %.²

Bei der Ausweisung von Wohngebieten lag in der Vergangenheit für die meisten Kommunen der Fokus auf Einfamilienhaussiedlungen. Wie bereits beschrieben, betrifft dies rd. 69 % der Wohngebäude im Stadtgebiet. Heute werden jedoch andere Akzente gelegt.

Aufgrund der Zersiedelung des Grund und Bodens im Freistaat Bayern, aber auch in der Bundesregierung, sind bereits heute einige Kommunen an der ‚Grenze‘ ihrer Kapazitäten angekommen. Diese können keine weiteren Wohnbaugebiete mehr ausweisen. Vor allem die ‚kleineren‘ Kommunen, welche betroffen sind, müssen von Großstädten und Metropolen lernen mit wenig Fläche kreativ und klug umzugehen.

Untenstehende Grafiken verdeutlichen den Flächenverbrauch für unterschiedliche Baustrukturen. Werden bei einer lockeren EFH-Bebauung ca. 15 WE/ha beansprucht, können bei einer verdichteten Reihenhausbebauung bereits etwa 40 WE/ha geschaffen werden. Würde auf gleicher Fläche Geschosswohnungsbau geschaffen, wären mindestens 50 WE/ha möglich.

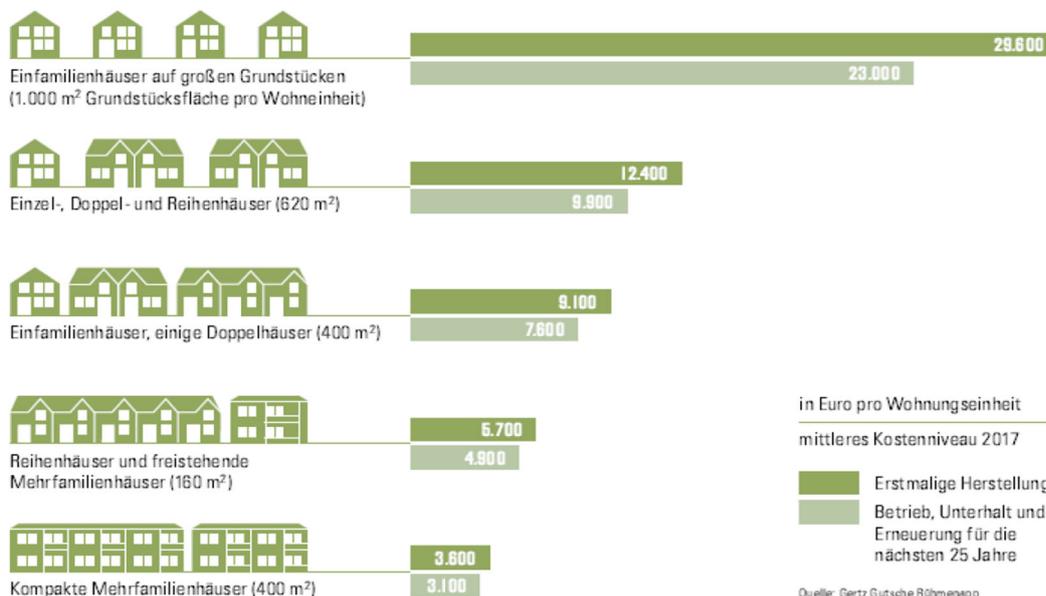
² Daten des Landesamtes für Statistik Bayern, Stand 2022, eigene Darstellung



Hinsichtlich des Flächensparens sollte jedoch ein Fokus auf Nachverdichtung von Wohnraum im Bestand Priorität genießen.

Neben den genannten Gründen hinsichtlich des 5 ha-Ziels der Landesplanung untermauern auch finanzielle Argumente das ‚Kredo‘, dass Einfamilienhäuser in Zukunft an Relevanz zur Schaffung von Wohnraum verlieren werden.

In nachstehender Darstellung wird deutlich, dass Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken mit Abstand die höchsten Folgekosten (Errichtungskosten sowie Instandhaltungskosten) verursachen. Das Bauen großer Häuser mit entsprechend großen Wohnflächen auf größeren Grundstücksflächen ist objektiv gesehen eine sehr ineffiziente Art der Wohnraumschaffung. Dennoch ist auch in heutigen Generationen das Sinnbild eines ‚Haus mit Garten‘ ein erstrebenswertes Ziel, auf das viele junge Menschen bei Familiengründung hinarbeiten.



3.3. Exkurs: fiktiver Hausbau und Finanzierungsrechnung

Unter aktuellen Gesichtspunkten stehen die Ausgangsbedingungen für die in der Vergangenheit typischen ‚Häuslebauer‘ denkbar schlecht. Gestiegene Baupreise, gestiegene Energiepreise stellen viele Bauherr:innen teilweise vor entscheidende Kompromisse mitten in der Bauphase. Aufgrund der steigenden Inflation war auch die Europäische Zentralbank gezwungen das Zinsniveau anzuheben, was zu gestiegenen Bauzinsen führt.

Die Entwicklungen sowohl am Zinsmarkt und in der Baubranche bleiben kurz- und mittelfristig ungewiss. Experten gehen erst ab 2025 wieder von einer Entspannung im Bausektor aus. Demnach stellt sich in aktuellen Wohnungsbauprojekten die Frage, welche Menschen sich überhaupt noch das klassische Einfamilienhaus mit Garten leisten können.

Um die Frage zu beantworten, kann nachfolgende Berechnungstabelle herangezogen werden.

Baukosten- und Finanzierungsbeispiel	Kernstadtbereiche		ländlichere Ortsteile	
	Einfamilienhaus	Reihenhaus	Einfamilienhaus	Reihenhaus
Grundstück	450 m ²	200 m ²	450 m ²	200 m ²
Kosten je m ² (Bodenrichtwert)	780,00 €	780,00 €	460,00 €	460,00 €
Kosten für das Grundstück	351.000 €	156.000 €	207.000 €	92.000 €
zzgl. Kaufnebenkosten (3,5 %)	12.285 €	5.460 €	7.245 €	3.220 €
Gesamtkosten Grundstück	363.285 €	161.460 €	214.245 €	95.220 €
Wohnfläche	140 m ²	100 m ²	140 m ²	100 m ²
Kosten je m ² Wohnfläche	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €	2.800,00 €
Kosten für den Hausbau	392.000 €	280.000 €	392.000 €	280.000 €
zzgl. Kaufnebenkosten (2,0 %)	7.840 €	5.600 €	7.840 €	5.600 €
Gesamtkosten Hausbau	399.840 €	285.600 €	399.840 €	285.600 €
Gesamtkosten für das Wohneigentum	763.125 €	447.060 €	614.085 €	380.820 €
Empfohlener Anteil - Eigenkapital 20%	152.625 €	89.412 €	122.817 €	76.164 €
benötigter Kredit	610.500 €	357.648 €	491.268 €	304.656 €
Zinsen p. a.	5%	5%	5%	5%
Laufzeit (Jahre)	30	30	30	30
Gesamtschuldsumme	1.526.250 €	894.120 €	1.228.170 €	761.640 €
monatliche Belastung	4.240 €	2.484 €	3.412 €	2.116 €
Lebenshaltungskosten, gerundet (3-Personen-Haushalt) *	2.500 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €
Mindesteinkommen (Haushaltsnetto)	6.740 €	4.984 €	5.912 €	4.616 €
Anteil der Bevölkerung	< 9%	22%	< 13%	28%

* nach Tabelle Bundesamt für Statistik Lebenshaltungskosten für 3 Personen

In der Berechnung eines Baukosten- und Finanzierungsbeispiels wurden sowohl für die Kernstadt als auch für die ländlicheren Ortsteile realistische Werte angenommen, jeweils für die Variante eines Einfamilien- bzw. eines Reihenhauses. Anhand der ‚monatlichen Belastung‘ durch Kredittilgung und -zins unter Hinzunahme der durchschnittlichen Lebenshaltungskosten (für drei Personen) wird ein **Mindesteinkommen (Haushaltsnetto)** modelliert, welches erwirtschaftet werden muss, um sich die Finanzierung leisten zu können.

Im Ergebnis lässt sich ablesen, dass sich nur ein kleiner Teil der Bevölkerung, sowohl in Lauf a.d.Pegnitz als auch bundesweit, die Finanzierung eines Einfamilienhauses im Stadtgebiet ‚leisten‘ kann. Einer größeren Schnittmenge gelänge dies bei den Varianten der Reihenhäuser.

Entscheidend ist die Frage für **wen** möchte die Stadt Lauf a.d.Pegnitz perspektivisch Wohnraum anbieten können. Welche Zielgruppen gilt es zu ‚bedienen‘ und in welche Art der Wohnraumschaffung sollte die Anstrengung fließen.

3.4. Übersicht der Wohnquartiere

Folgende Grafiken zeigen typische Wohnquartiere im Stadtgebiet Lauf a.d.Pegnitz. Schwerpunkte bilden vor allem die Bereiche in der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen mit vereinzelter Infrastruktur befinden sich größere Wohnbauflächen. Die Mischgebiete, die in der Regel die älteren Siedlungsbereich umfassen, bieten ebenfalls Wohnraum.

Sind in den Ortsteilen Wohnbauflächen und in den großen Bereichen rechts der Pegnitz Wohnbauflächen schwerpunktmäßig in einer lockeren Einfamilienhausstruktur vorhanden, so befinden sich verdichtete Wohnquartieren vor allem im Bereich Lauf „links“.

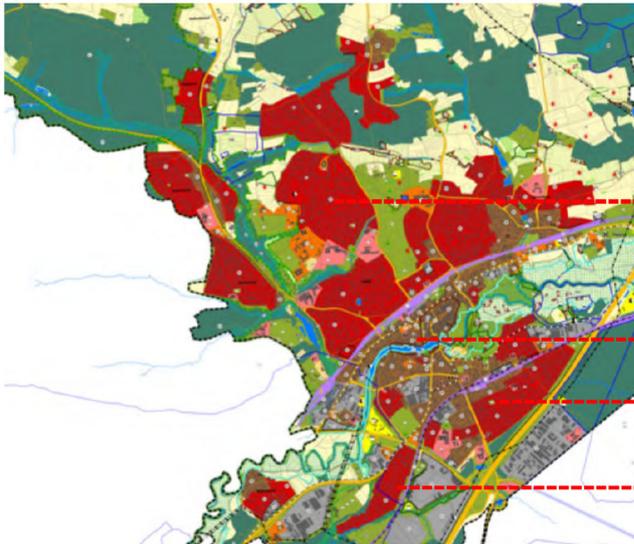
Übersicht Wohnquartiere - Ortsteile



Ortsteile mit Infrastruktur:
Schönberg, Simonshofen, Neunhof

Ortsteile mit vereinzelter Infrastruktur
Tauchersreuth, Beerbach, Oedenberg,
Dehnberg, Weigenhofen, Wetzendorf,
Nuschelberg

Übersicht Wohnquartiere - Kernstadt



Typische Wohnquartiere :

Neuere Stadterweiterungen:
u.a. Bereich Steinbruch,
Erbsenbodenstraße

Mischgebiete

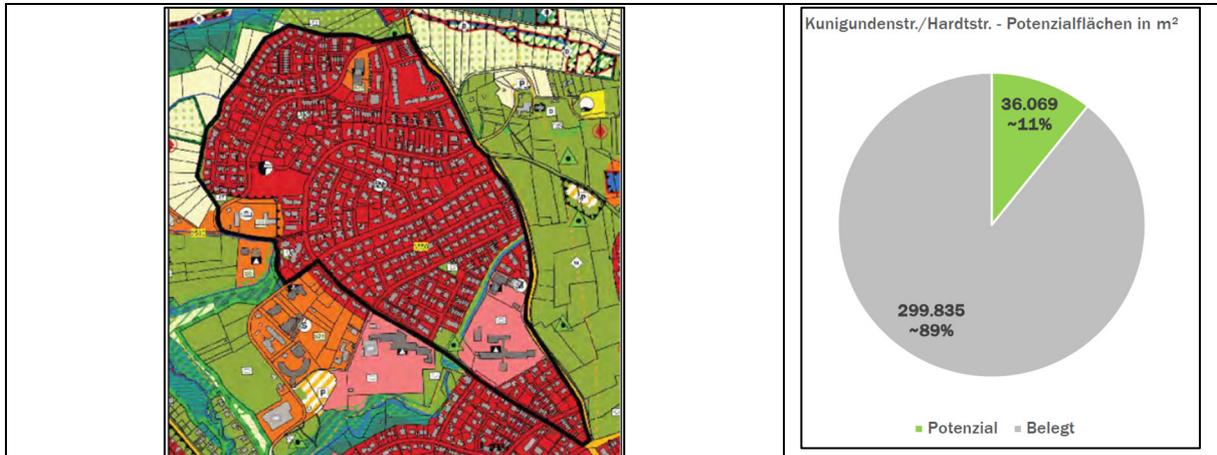
Wohnquartiere mit hohem
Sozialwohnungsanteil: „Lauf links“

Stammarbeitersiedlung

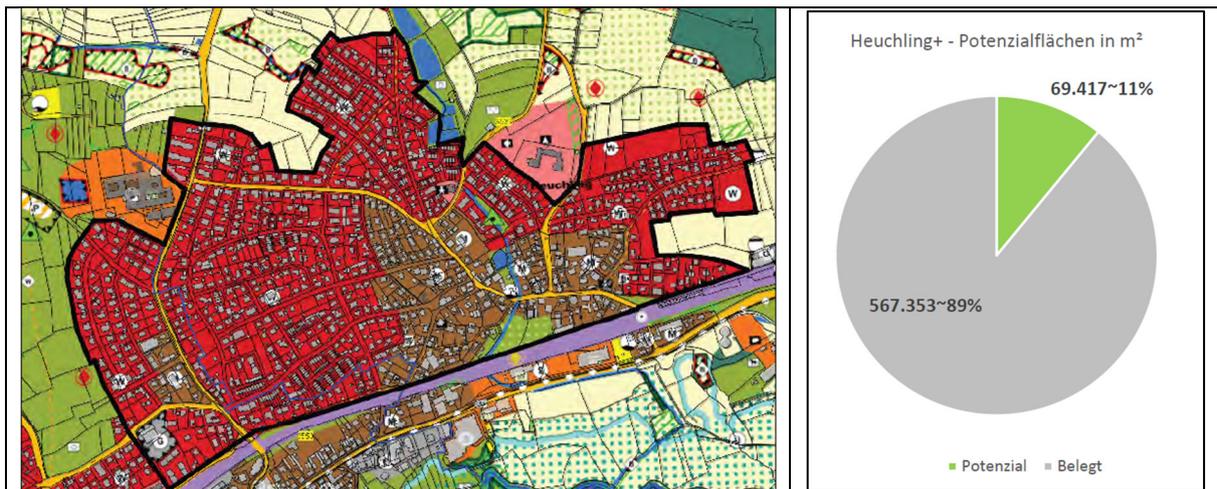
3.5. Flächenpotenziale im Stadtgebiet

Nachfolgende Flächenpotenziale basieren auf manuellen Auswertungen des Flächennutzungsplanes.

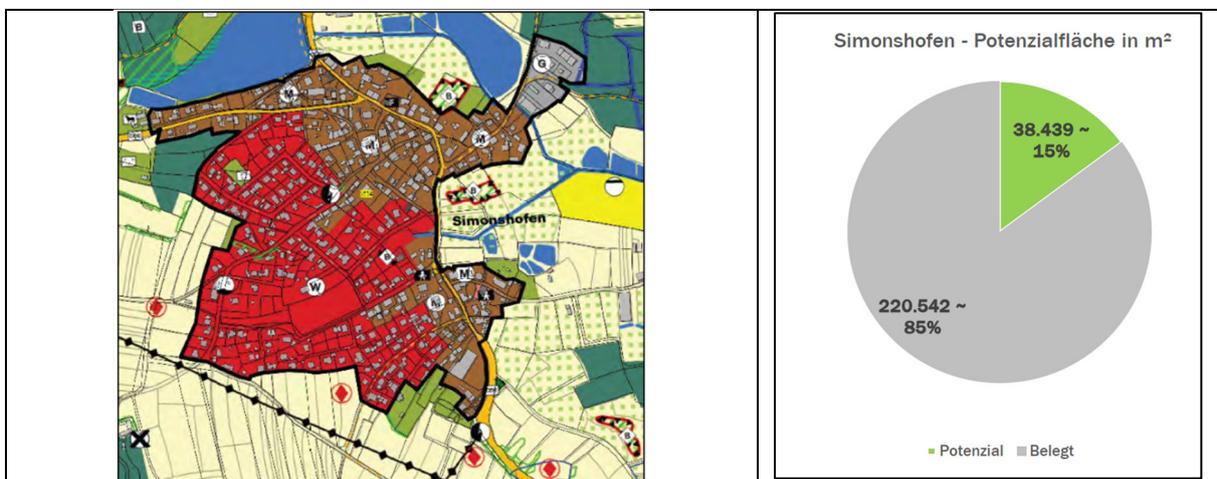
Kunigundenstraße / Hardstraße



Heuchling



Simonshofen



Schönberg



Summe der Potenzialflächen

Gebiet	m ²
Kunigundenstr. - Hardtstr.	36.069
Heuchling+	69.417
Simonshofen	38.439
Schönberg	77.361
Tauchersreuth	11.400
Heuchling Süd	22.400
Simonsohofer Str.	30.700
Kuhnhof Ost	15.000
Wetzendorf Ost	20.700
Potenzial gesamt	321.486

Insgesamt lässt sich ein Potenzial von rd. 320.000 m² für perspektivische Wohnbauprojekte ermitteln.

4. Strategische Wohnraumplanung – Zielsetzung

Das Landesentwicklungsprogramm in Bayern sieht eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der natürlichen Landschaftsräume vor.

In Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren, hat die Stadt Lauf a.d.Pegnitz, im Grunde ‚die Zügel in der Hand‘. Bei hohem Bevölkerungswachstum müssen Angebote der Daseinsvorsorge, Arbeitsplätze und Gewerbeflächen ebenfalls ‚wachsen‘. Andernfalls geriet das Stadtgefüge aus dem Gleichgewicht und hat Qualitätsverluste in einzelnen Bereichen zur Folge. Diese Verluste wirken sich unmittelbar auf die Wohn- und Lebensqualität der Stadt aus.

Aus diesem Grund wird empfohlen vorhandene ‚Missstände‘ am Wohnungsmarkt in den Fokus zu rücken und sowohl die Nachverdichtung als auch ein qualitatives Wachstum im Wohnungsbau bedarfs- und zielgruppenorientiert voranzutreiben.

Folgende Aufzählung gibt einen Überblick über größere Wohnraumprojekte mit mindestens 30 Wohneinheiten, darunter Vorhaben, die voraussichtlich einen Sozialwohnungsanteil enthalten:

1. Plärrer 11
2. Simonshofer Str. 65/ 65a
3. Kirchengrundstück im Musikerviertel
4. Bauhof +
5. SKL – Gelände bei Verlagerung
6. Manroland
7. Sembach bei Betriebsverlagerung

Die Auflistung der geplanten Wohnprojekte verdeutlicht einen Teil des Potenzials, welches zur Verfügung steht, um den prognostizierten Wohnbedarf decken zu können. Es verbleibt die Frage, wie stark die Bevölkerung in Lauf a.d.Pegnitz in Zukunft wachsen soll und welche Anstrengungen unternommen werden müssen, um diesen Prozess für alle Bereiche des städtischen Lebens verträglich zu gestalten. Im Rahmen der zweiten Klausur zur Wohnbauentwicklung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz, sprachen sich die Vertreter der Fraktionen für ein moderates Wachstum aus. Priorität genießt die Aktivierung bestehender Potenziale im Bestand und nicht die Ausweisung großer Neubaugebiete.

Für welche **Zielgruppen** Wohnraum geschaffen werden soll, wurde in der Klausur folgendermaßen zusammengefasst:

- finanziell benachteiligte Personen,
- ortsansässige Familienangehörige,
- Senioren (insb. Generationenwechsel im Bestand),
- Angebote für Azubis / Studierende,
- Angebote für Arbeitskräfte – Werksiedlungen – Firmeninvestitionen.

Mit Blick auf den **sozialen Wohnungsbau** ist eine Regelung anzustreben, die vorsieht, dass bei einer Planung von 10 oder mehr Wohneinheiten in der Kernstadt 30 % des Bruttobaulandes für Mehrfamilienhäuser bereitgehalten und hiervon 30 % der Geschossfläche für förderfähigen Mietwohnraum gesichert werden muss. Analog hierzu sollen für die Ortsteile (Neunhof, Schönberg, Simonshofen) etwas niedrigere Grenzwerte (20% des Bruttobaulandes für MFH, davon 20 % der Geschossfläche für preisgedämpften Mietwohnungsbau) herangezogen werden. Bindungsfristen sind im Falle von preisgedämpften Mietwohnraum mind. 20 Jahre und im Falle von förderfähigem Mietwohnraum mind. 25 (gem. EOF-Förderung) vorzusehen.

Den anzustrebenden Zielen für die o. g. Zielgruppen Wohnraum zu schaffen, stehen auch einige **Hemmnisse** gegenüber:

1. Fehlen von stadteigenen Grundstücken für die Wohnbauentwicklung.
2. Fehlende Entwicklungsbereitschaft: Ein weiteres Problem besteht in der fehlenden Bereitschaft zur Entwicklung von Grundstücken seitens der Eigentümer. Oft sind private Grundstückseigentümer aus verschiedensten Gründen nicht geneigt, ihre Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, was zu Engpässen bei der Entwicklung führen kann. Zu den Gründen zählen:
 - steuerliche Hürden im Falle der Entnahme aus der Landwirtschaft
 - bevorzugte Bindung von Vermögen als Grundstückswert.
3. Planerische Hemmnisse: Zusätzlich zu den genannten Hemmnissen treten auch planerische Hindernisse auf, die den Wohnbau erschweren. Dazu gehören Auflagen im Immissionsschutz, Probleme bei der Erschließung von Grundstücken sowie denkmalgeschützte Gebäude, die spezielle Anforderungen und Restriktionen mit sich bringen. Diese planerischen Hemmnisse können zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten bei der Wohnbauentwicklung führen.

Die Identifizierung dieser Hemmnisse bei der Wohnbauentwicklung ist ein wichtiger erster Schritt, um geeignete Lösungsansätze zu finden und die Wohnsituation in der Stadt zu verbessern. Es bedarf weiterer Bemühungen seitens der politischen Entscheidungsträger, um diese Herausforderungen anzugehen und die Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung zu schaffen.

5. Maßnahmen und Instrumente

Im Rahmen der drei Klausuren haben sich die Vertreter des Stadtrates mit nachfolgenden Instrumenten auseinandergesetzt. Hierzu sind zum Zeitpunkt der Berichterstellung Beschlüsse zu den Punkten 5.2 sowie 5.10 getroffen worden. Die sonstigen Instrumente werden derzeit durch die Verwaltung geprüft.

5.1. Quartiersmanagement Lauf Mitte

Nach einem Antrag der politischen Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wird gefordert, dass die Stadt Lauf a.d.Pegnitz die Leerstandsproblematik im Wohnungssektor aktiv in die Hand nimmt. Es wird empfohlen eine Koordinations- und Vermittlungsstelle einzusetzen, die Informationen bereitstellt, Kontakte knüpft und bei der Aushandlung individueller Vereinbarungen bei Wohnungen unterstützt. Auf den Antrag hin, hat die Stadtverwaltung vorgeschlagen ein Quartiersmanagement in Lauf Mitte einzurichten, welches die Vermittlerposition am Wohnungsmarkt in Lauf a.d.Pegnitz einnimmt.

5.2. Anpassungen in der Abstandsflächensatzung

Die Abstandsflächensatzung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz, die am 29.01.2021 in Kraft trat, legt derzeit folgende Regelungen fest: Für Neubauten gilt eine Abstandsfläche von 0,7 H (Höhe des Gebäudes) mit einer Mindestentfernung von 16 Metern zu benachbarten Grundstücken. Unter bestimmten privilegierten Bedingungen kann die Abstandsfläche auf 0,5 H reduziert werden. Im Gegensatz dazu sieht die Bayerische Bauordnung (BayBO) eine Abstandsfläche von 0,4 H vor.



Aufgrund dieser Unterschiede zwischen der städtischen Satzung und der bayernweiten Regelung hat der Bau- und Umweltausschuss beschlossen, die Abstandsflächensatzung in Lauf a.d.Pegnitz zum 01.10.2023 aufzuheben. Dadurch ist die Möglichkeit geschaffen, mehr Wohneinheiten zu realisieren, einschließlich des Ausbaus von Dachgeschossen. Dies führt zu einer effizienteren Nutzung von Flächen und bietet die Möglichkeit die Wohnkapazität in der Stadt erhöhen.

Darüber hinaus ist es wichtig, bei der Änderung der Abstandsflächensatzung den Grundsatz des klimagerechten Städtebaus zu berücksichtigen. Dies könnte die Aufwertung von Begegnungsräumen, die ggf. Entsiegelung von Flächen und die qualitative Verbesserung von "Grünbereichen" umfassen. Durch eine gezielte Planung und Gestaltung von Grünflächen kann die Lebensqualität in der Stadt verbessert und zur Schaffung eines angenehmen und nachhaltigen Stadtbildes beigetragen werden.

5.3. Stellplatzsatzung

Im Hinblick auf die Stellplatzsatzung wird empfohlen, diese beizubehalten und gegebenenfalls an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Perspektivisch kann nicht von einem Rückgang der Kfz-Zulassungen ausgegangen werden. Die Stellplatzsatzung stellt sicher, dass für Wohn- und Gewerbegebäude ausreichend Parkplätze vorhanden sind und verhindert damit eine übermäßige Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Beibehaltung der Stellplatzsatzung kann der Bedarf an Parkmöglichkeiten angemessen gedeckt werden und eine geordnete Verkehrsinfrastruktur gewährleistet bleiben.

Es wird jedoch auch empfohlen, die Stellplatzsatzung, um Regelungen zu Fahrradabstellanlagen und Carsharing zu ergänzen. Angesichts der steigenden Bedeutung von Carsharing als nachhaltiges Verkehrskonzept sollten entsprechende Vorschriften geschaffen werden, um die Bereitstellung von Carsharing-Stellplätzen in Wohn- und Gewerbegebäuden zu ermöglichen. Dies würde die Nutzung von Carsharing-Fahrzeugen fördern und zur Reduzierung des privaten PKW-Besitzes beitragen.

5.4. Anpassung der B-Pläne

Die vorhandenen Bebauungspläne sollen untersucht werden, um Potenziale für folgende Maßnahmen abzu prüfen: die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, eine höhere Ausnutzung der Dachgeschosse, die Erweiterung der Baugrenzen, die Aufhebung der Mindestgrößen für Baugrundstücke, die Aufhebung von Festsetzungen zur Einzelhausbebauung sowie die Aufhebung von Beschränkungen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten. Dabei sind hinsichtlich der Änderung von Festsetzungen die jeweiligen Chancen und Risiken zu untersuchen.



5.5. Sektorale Bebauungspläne

Der sektorale Bebauungsplan wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu in das Baugesetzbuch aufgenommen. Er bietet die Möglichkeit für bisher unbeplante Bereiche (§ 34er-Gebiete) Festsetzungen zur Wohnraumversorgung zu treffen. So können Flächen bestimmt werden, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen. Ferner kann bestimmt werden, dass auf Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Dies kann auch auf einen Vorhabenträger übertragen werden.

Allerdings bestehen bei diesem sektoralen Bebauungsplan gewisse Einschränkungen. So beinhaltet der Bebauungsplan keine „Bauverpflichtung“, sondern „reserviert“ die Flächen nur für die angestrebte Nutzung. Ferner muss der Festsetzungskatalog nach § 9 (2d) Satz 1 und 2 BauGB ausreichen.

5.6. Abweichungen bzw. Befreiungen von Bebauungsplänen

Gemäß §31 (3) BauGB ist möglich „In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach §201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. [...]

Möglicherweise kommt eine Anwendung bei der Geschossigkeit, der Überschreitung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Überschreitungen der Baugrenzen sowie der Bauweise (offen oder geschlossen) in Betracht.

Auch mit Blick auf BauGB §34 (3a) sind Abweichungen von dem Erfordernis des Einfügens im Einzelfall, bzw. in bestimmten Fällen auch in mehreren vergleichbaren Fällen möglich.

Sowohl unter Bezugnahme des §31 (3) als auch §34 (3a) BauGB ist die Vorgabe eines allgemeingültigen ‚Rahmens‘ unrealistisch, da in beiden Fällen von Einzelfallentscheidungen die Rede ist. Zudem setzt sich die Stadt dem Risiko einer schleichenden Umstrukturierung aus, da mehrfache Abweichungen/Befreiungen über einen Zeitraum anfallen können. Insofern sollte mit diesen Instrumenten behutsam umgegangen werden. Die Zustimmung der Gemeinde ist denkbar im Falle von geplanten Mehrfamilienhäusern, besonders wenn hierdurch sozialer Mietwohnraum geschaffen wird.

5.7. Allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht

Das Kommunale Vorkaufsrecht stellt eine Grundlage für die Gemeinden zur Sicherung der Bauleitplanung dar. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit das Vorkaufsrecht anzuwenden. Das Vorkaufsrecht wird in zwei Iterationen angewandt, dem ‚allgemeinen Vorkaufsrecht‘ und dem ‚besonderem Vorkaufsrecht‘.

Durch das Baulandmobilisierungsgesetz sind vor allem Änderungen beim „besonderen“ Vorkaufsrecht eingetreten, die auf die Wohnbauflächenentwicklung Einfluss nehmen können.

Sowohl beim Allgemeinen als auch beim Besonderen Vorkaufrecht ist jeweils der Verkauf des Grundstücks Voraussetzung der Anwendung. Sofern also ein Grundstück nicht verkauft wird, ist ein Erwerb durch die Gemeinde nicht möglich. Es bleibt abzuwarten, ob dieses Instrument eine tragende Rolle bei der Wohnflächenentwicklung einnehmen kann.

5.8. Baugebot

Das Baugebot im kommunalen Zusammenhang, verankert in §176 BauGB, ist ein Instrument, das es den Kommunen ermöglicht, Eigentümer von Grundstücken dazu zu verpflichten, auf diesen Grundstücken innerhalb einer bestimmten Frist ein Bauvorhaben umzusetzen. Das Baugebot dient der Aktivierung von Baulandreserven und der Förderung der städtebaulichen Entwicklung. Es ist jedoch ein Instrument, das maßgebliche Einschnitte in das private Eigentumsrecht vornimmt und den Eigentümern Vorgaben zur Nutzung ihres Grundstücks macht. Das Baugebot ist daher nur in definierten Ausnahmefällen anwendbar und bedarf einer sorgfältigen Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen und den Rechten der Eigentümer. In einem ersten Schritt wäre ein Herantreten an betroffene Eigentümer unter Bezugnahme der Anwendbarkeit des Baugebotes möglich. Gegebenenfalls ist hierdurch die Mobilisierung von einzelnen Flächen denkbar.

5.9. Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung ermöglicht den Kommunen, in bestimmten Gebieten Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und des sozialen Gefüges durchzusetzen. In diesem Zusammenhang müssen bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen über dem ortsüblichen Standard, Luxusmodernisierungen und Umwandlungen genehmigt werden. Zudem gewährt die Erhaltungssatzung der Kommune ein Vorkaufsrecht für bebaute und unbebaute Grundstücke in den entsprechenden Gebieten.

Dies würde dazu dienen, die städtebauliche Eigenart und das soziale Gefüge in dem betreffenden Gebiet zu schützen und zu erhalten.

5.10. Vertragliche Festlegungen

In der dritten Stadtratsklausur zur Wohnbauflächenentwicklung (Fortsetzung der zweiten Klausur) am 09.05.2023 haben sich die Vertreter des Stadtrates der Stadt Lauf a.d.Pegnitz mit möglichen Regelungsstandards in städtebaulichen Verträgen befasst. Die Regelungsstandards sollen bei städtebaulichen Verträgen angewendet werden, um eine soziale und nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Bei allen Wohnbauvorhaben sind zu regeln:

- Kostenübernahme Planungen, Gutachten, Verwaltungsaufwand
- Artenschutz/Ausgleich, zeitliche Umsetzung Grünordnung
- Kostenübernahme Herstellung Erschließung oder Herstellung auf eigene Kosten
- Bauverpflichtung

Darüber hinaus sind bei größeren Wohnbauvorhaben folgende Punkte ergänzend zu regeln:

- Folgekosten / Flächenabtretung soziale Infrastruktur / Grünflächen
- Regelungen zum Klimaschutz/Klimaanpassung
- speziellen Wohnraum, u.a. Anteile preisgedämpfter/sozialer Mietwohnraum

Die Verwaltung hat den Prüfauftrag erhalten die Vorgehensweise zu konkretisieren und zur Entscheidung vorzulegen. Dies ist in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Lauf a.d.Pegnitz vom 27.07.2023 erfolgt.

Das künftige Prozedere bei geplanten Projekten zur Entwicklung von Wohnbauflächen sieht vor, dass nach dem grundsätzlichen Beschluss des zuständigen Gremiums über die jeweiligen Wohnbauvorhaben die Grundzustimmungserklärung ausgearbeitet und vom Investor bzw. den Eigentümer/n unterzeichnet wird und erst anschließend daran, die Einleitungsbeschlüsse zum Verfahren vorbereitet, der Städtebauliche Vertrag erstellt und den Gremien zum Beschluss vorgelegt werden.

Das Muster der Grundzustimmungserklärung kann der Anlage entnommen werden

5.11. Dialog mit Wohnungsmarkakteuren

Um die Entwicklung am Wohnungsmarkt mit den Zielsetzungen in Einklang zu bringen, ist es notwendig proaktiv mit den wichtigen Wohnungsmarkakteuren in den Dialog zu kommen. Durch eine aktive Zusammenarbeit und den Austausch von Ideen können Projekte gemeinsam entwickelt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Wohnsituation in Lauf a.d.Pegnitz positiv zu beeinflussen. Die Einbindung dieser Akteure ist von entscheidender Bedeutung, um die nächsten Schritte zur Sicherung eines erschwinglichen Mietwohnungsangebots zu planen und umzusetzen.

5.12. Monitoring

Monitoring ist in der Überwachung der Wohnbaumaßnahmen aus Sicht der Kommune wichtig, um den Erfolg und die Effektivität der umgesetzten Maßnahmen zu überprüfen und gegebenenfalls Anpassungen vornehmen zu können. Im Rahmen des Monitorings sollten regelmäßig folgende Punkte berücksichtigt werden:

- die Aktualisierung des Mietenspiegels,
- die Bevölkerungsentwicklung,
- die Anzahl genehmigter und fertiggestellter Wohneinheiten pro Jahr,
- der Anteil an sozialem Mietwohnraum-
- Berichte aus Gesprächen mit Akteuren am Wohnungsmarkt.

Mögliche Maßnahmen: Übersicht



Maßnahme	Handlungsempfehlung Verwaltung, die sukzessive in den Gremien beschlussmäßig behandelt wird
1	Antrag Bündnis 90/Die Grünen - Quartiersmanagement in Lauf Mitte
2	Abstandsflächensatzung - Aufhebung der Satzung - Klimagerechter Städtebau, Aufwertung Begegnungsräume, ggf. Entsiegelung, „Grünbereiche“ qualitativ aufwerten
3	Stellplatzsatzung - Beibehaltung Stellplatzsatzung - ggf. Ergänzung durch Regelung zu Sonderfall Carsharing, Regelungen zu Fahrradabstellanlagen
4	Aufhebung/Anpassung B-Pläne - Prüfauftrag Verwaltung: Chancen und Risiken
5	Sektoraler Bebauungsplan - geeignete Gebiete im Kernstadtbereich oder auch in Ortsteilen mit Infrastruktur ermitteln - Kontaktaufnahme mit Eigentümern - alternativ: freiwillige Schaffung von Sozialwohnungen
6	Abweichungen/Befreiungen - Einzelfallbetrachtung - Zustimmung denkbar im Falle von: Mehrfamilienhäusern, besonders wenn sozialer Mietwohnraum geschaffen wird und gleichzeitig die städtebauliche Qualität (z.B. Freiraum, Gebäudestruktur) gegeben ist (Nachweis: Freiflächengestaltungsplan)
7	Vorkaufrecht - Einzelfallbetrachtung
8	Baugebot – ultima ratio - Anschreiben betreffender Grundeigentümer (vgl. Vorgehen in Nürnberg)
9	Erhaltungssatzung - Prüfauftrag Verwaltung: Anwendung in Lauf (links)
10	Vertragliche Festlegungen (Regelungsstandards) - Bestätigung und Anwendung der vorgeschlagenen Regelungsstandards - Prüfauftrag Verwaltung: preisgedämpfter Wohnraum, Bindungen
11	Dialog mit Wohnungsmarkttakteuren - Dialog mit Wohnungsmarkttakteuren zur Sicherung von günstigem Mietwohnraum
12	Monitoring - jährlicher Bericht

5.13. Übersicht aller möglicher Maßnahmen

6. Zusammenfassung / Fazit

Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz soll künftig maßvoll bedarfs- und zielgruppenorientiert wachsen. Die Aktivierung der Potenzialflächen sowie die Innenentwicklung sollen weiterhin Bestandteil der Wohnungsbaupolitik der Stadt Lauf a.d.Pegnitz sein. Zudem wird eine moderate Entwicklung von EFH/ DH/ RH vor allem als Wohnraum für Ortsansässige in den Ortsteilen berücksichtigt.

Neuer Wohnraum soll vor allem unter den Gesichtspunkten „sozial“ entstehen und für Familien, Alleinerziehende, Senioren und Azubis/Studierende unter den Aspekten Inklusion und Barrierefreiheit sowie für neue Wohnformen geschaffen werden.

Verstärkt soll Mietwohnungsbau entstehen und ausreichend sozialer/ preisgedämpfter Wohnraum für die Bezieher mittlerer und unterer Einkommen geschaffen werden.

Zur Erreichung der Zielsetzungen werden (von der Verwaltung) verschiedene Maßnahmen geprüft und in den jeweiligen Gremien vorgestellt.

Um auch langfristig und rechtzeitig auf Trends im Bereich des Wohnungsmarktes reagieren zu können und sich den Entwicklungen anzupassen, sollen die Rahmenbedingungen in Abständen überprüft und aktualisiert werden.

Entwurfsstand: 10.07.2023

GRUNDZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

**hinsichtlich des Regelungsbedarfs in einem
städtebaulichen Vertrag
zur Schaffung von Baurecht**

Vorhaben:

Name
Anschrift
vertreten durch

nachfolgend auch „Investor/Eigentümer“ genannt

gibt nachfolgende Erklärung ab:

1.

Der Investor ist Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn....., Gemarkung..... (*wird das Eigentum an den Grundstücken Fl.Nrn....., Gemarkung erwerben oder ist hierüber verfügungsbe-rechtigt*) und daher an der Aufstellung eines Bebauungsplanes / städtebaulichen Satzung zur Ver-wirklichung des oben genannten Vorhabens auf den obengenannten Flurstücken interessiert.

2.

Dem Inverstor ist bekannt, dass er sich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen / Städtebauliche Satzung für private Grundstücke gegenüber der Stadt Lauf a.d.Pegnitz zur Übernahme der dadurch entstehenden Kosten zu verpflichten hat. Er ist insbesondere bereit, mit der Stadt Lauf a.d.Pegnitz



.....

einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abzuschließen (*Alternative: einen Durchführungsvertrag bei der beabsichtigten Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan*), in welchem vom Investor insbesondere folgende Verpflichtungen auf Anforderung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz und in Abstimmung der jeweiligen Erfordernisse des Einzelfalles übernommen werden:

- Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung, Kosten für die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages sowie Kosten eines Monitorings und Kosten eventueller Ausgleichsmaßnahmen.

Übernahme des aufgrund des Vorhabens entstehenden Verwaltungsaufwands in Form einer Aufwandspauschale gemäß folgender Staffelung:

- Bebauungsplan (Vereinfachtes Verfahren) / Städtebauliche Satzung
 - bis 2 Wohneinheiten: 3.000 Euro
 - ab 3 Wohneinheiten und mehr: 5.000 Euro
- Bebauungsplan Regelverfahren einschließlich Änderung Flächennutzungsplan:
 - bis 2 Wohneinheiten: 3.000 Euro
 - ab 3 bis 10 Wohneinheiten: 5.000 Euro
 - ab 11 Wohneinheiten: nach Vereinbarung
- Planung und Herstellung erforderlicher Anlagen mit – soweit durch die Stadt gefordert – 100 %-iger Kostenübernahme einschließlich der Straßenentwässerung, Abwasseranlagen, Straßenbegleitgrün und weiterer Erschließungsmaßnahmen, wobei die nähere rechtliche Gestaltung der Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen der zulässigen rechtlichen Handlungsformen durch die Stadt bestimmt wird. Der Investor wird die einzuhaltenden Verfahrensabläufe und die Ausbaustandardbeschreibungen der Stadt Lauf a.d.Pegnitz sowie im Einzelfall durch die Stadt Lauf a.d.Pegnitz vorgegebenen Anforderungen für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Straßenbegleitgrün, Grünflächen und Entwässerungseinrichtungen u.ä. anerkennen.
- Die Übernahme der aufgrund des Vertragsabschlusses anfallenden Nebenkosten (soweit erforderlich Notarkosten, Vermessungskosten, Grunderwerbssteuer, sonstige Kosten zur Eintragung im Grundbuch etc.).



3.

Dem Investor ist bekannt, dass sich im Laufe des Bebauungsplanverfahrens das Erfordernis nach weiteren einzelfallspezifischen Verpflichtungen (z.B. zur Umweltprüfung, zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzung, zu einzelnen Erschließungsmaßnahmen, zur sozialen Infrastruktur) ergeben kann. Diese sind insbesondere:

- Grünordnung: Fertigstellung der z.B. Ortsrandeingrünung innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung
- Bauverpflichtung: 5 Jahre bei Einzelvorhaben, 8 Jahre bei mehreren Wohngebäuden; Absicherung durch Vertragsstrafe
- Übernahme jeweiliger Folgekosten: Investitionen in soziale Infrastruktur/ Flächenabtretung Realisierung Mehrbedarf Infrastruktur
- Schaffung öffentlicher Freiflächen: ab 30 geplanten Wohneinheiten pro Einwohner 10 m² öffentlicher Freiraum
- Regelungen zum Klimaschutz/Klimaanpassung: Verzicht auf fossile Brennstoffe / Vorgabe zum Wärmeversorgungssystem
- Wohnraum:
 - ab 10 Wohneinheiten in der Kernstadt: 30 % des Bruttobaulandes Mehrfamilienhäuser, darunter: 30 % der Geschossfläche förderfähiger Mietwohnraum
 - ab 10 Wohneinheiten im Ortsteil: 20 % des Bruttobaulandes Mehrfamilienhäuser, darunter: 20 % der Geschossfläche preisgedämpfter Mietwohnraum, in den Ortsteilen Schönberg, Simonshofen, Neunhof
 - Bindungen preisgedämpfter Mietwohnraum mind. 20 Jahre, förderfähiger Mietwohnraum mind. 25 Jahre (gem. EOF-Förderung)

4.

Der Investor erklärt sich grundsätzlich bereit, den erforderlichen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage eines gebilligten Bebauungsplanentwurfes vor der öffentlichen Auslegung (erforderlichenfalls in notarieller Form) rechtswirksam abzuschließen.

5.

Der Investor nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Lauf a.d.Pegnitz weder die Aufstellung eines Bebauungsplanes noch Planungsinhalte verbindlich zusagen kann. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Der Investor verzichtet auf jegliche Schadensersatzansprüche für den Fall des



Abbruches des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten. Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz wird sich im städtebaulichen Vertrag das Recht vorbehalten, auch bei einem Verfahrensabbruch sämtliche bis dahin zum Verfahren erarbeiteten Planungen und hierzu erarbeiteten Grundlagen weiter zu verwenden.

6.

Der Investor wird zur Sicherung der sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebenden Verpflichtungen eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank oder Sparkasse in der notwendigen Höhe übergeben. Der Investor erklärt sich bereit, im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren, dass die Übergabe der Sicherheit mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zu erfolgen hat.

7.

Der Investor erklärt sich bereit, sich im städtebaulichen Vertrag zu verpflichten, die in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbarten Pflichten an etwaige Rechtsnachfolger - auch auf Rechtsnachfolger im Eigentum - mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen, wobei ein Wechsel des Investors der Zustimmung der Stadt Lauf a.d.Pegnitz bedarf.

Ort, Datum _____

Unterschrift
Investor/Grundstückseigentümer/in

Die Grundzustimmungserklärung wird von der Stadt Lauf a.d.Pegnitz angenommen.

Ort, Datum _____

Unterschrift
Erster Bürgermeister

