

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/102/2020

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
Stadtrat der Stadt Lauf	28.01.2021	öffentlich

### **Novelle BayBO - Abstandsflächensatzung.**

Anlage Entwurf Abstandsflächensatzung mit Begründung

Die Bayerische Staatsregierung hat insbesondere zur Beschleunigung und Förderung des Wohnungsbaus erneut eine Novelle der Bayerischen Bauordnung auf den Weg gebracht. Der Bayerische Landtag hat am 02.12.2020 den Gesetzentwurf der bayerischen Staatsregierung zur Novelle der Bayerischen Bauordnung in zweiter Lesung verabschiedet.

Das Gesetzesvorhaben sieht unter anderem die Novelle des Abstandsflächenrechts mit einer Verkürzung der Abstandsflächentiefen von 1,0 H (= Wandhöhe des jeweiligen Bauwerks) auf 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 auf 0,2 H mindestens jedoch 3 Meter vor. Da die Verkürzung für alle Gebäudeseiten gilt, wird zukünftig auf das sogenannte Schmalseitenprivileg verzichtet, das vor zwei Außenwänden mit weniger als 16 m Länge bisher nur ein halbes „H“ als Abstands-flächentiefe verlangte. Das führt – und dies ist die politische Intention des Gesetzgebers – zu einem Zusammenrücken der Baukörper (Nachverdichtung) in der zukünftigen Ortsentwicklung.

Entgegen den ursprünglichen Planungen der Staatsregierung wird das neue Abstandsflächenrecht ohne Übergangsfrist bereits zum 01.2.2021 in Kraft treten.

Der Landesgesetzgeber hat mit dem neuen Abstandsflächenrecht aber auch erneut eine Satzungsbefugnis zur Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen bis zu 1 H für die Städte und Gemeinden verabschiedet, die dies zur Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität für erforderlich halten.

Am 29.11 2016 hat sich der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mit dem Thema „Abstandsflächen“ intensiv auseinandergesetzt und für die Sanierungsgebiete eine Satzung mit 0,7 H beschlossen, obwohl es durch die in der BayBO enthaltene Experimentierklausel möglich gewesen wäre, die Abstandsfläche auch mit 0,4 H festzulegen. Ziel war eine maßvolle Nachverdichtung – besonders aber auch Aufstockungen bei den bestehenden Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen.

Aus Sicht der Verwaltung führt die in der Novelle der BayBO enthaltene Abstandsflächenregelung zu einer zu starken Verdichtung – die Abstandsflächen würden sich im gesamten Stadtgebiet mehr als halbieren (siehe Beispiel Martin-Luther Str. 2 und Altdorfer Str. 70 und 72). Deshalb schlägt die Verwaltung vor, eine Abstandsflächensatzung mit 0,7 H und einem 16 m - Privileg für zwei Seiten (0,5 H) für das gesamte Stadtgebiet zu erlassen und hat hierzu den Entwurf einer Abstandsflächensatzung erstellt (Anlage 1).

Mit einer Festsetzung von 0,7 H im gesamten Stadtgebiet wird eine moderate Nachverdichtung für alle ermöglicht und gleichzeitig der Erhalt bzw. die Verbesserung der Wohnqualität gewährleistet sowie der Wohnfrieden gesichert.

Der Bayerische Gemeindetag und der Bayerische Städtetag haben in Abstimmung mit dem STMB und dem Bayerischen Landtag erreicht, dass die Rechtsgrundlage für einen Satzungserlass bereits zum 15.1.2021 in Kraft treten wird. Aus diesem Grunde ist es möglich, eine entsprechende Satzung bereits vor dem Inkrafttreten des neuen, verkürzten Abstandsflächenrechts zu beschließen und bekannt zu machen. Zur Begrenzung möglicher Baurechtseinschränkungen durch eine entsprechende Satzung empfiehlt sich, die gemeindliche Satzung zum 01.2.2021 zeitgleich mit dem Inkrafttreten der BayBO - Novelle in Kraft zu setzen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Stadt Lauf a.d.Pegnitz erlässt die als Anlage beigefügte Satzung über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung).  
Die Satzung ist Bestandteil des Beschlusses und der Niederschrift als Anlage beizufügen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung zum 01.02.2021 bekanntzumachen.

Lauf a.d. Pegnitz, 21.01.2021  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Lorenz