

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Lauter am
13.10.2022**

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Kurzbericht des Bürgermeisters
 - 1.1. Kurzbericht - Straßenbaumaßnahme Leppelsdorf
 - 1.2. Kurzbericht - Staatsstraßensanierung Appendorf - Baunach
 - 1.3. Kurzbericht - VG-Sitzung
 - 1.4. Kurzbericht - Gastwirtschaft Stern / Ranch
 - 1.5. Kurzbericht - Bauhofkonzept
 - 1.6. Kurzbericht - TG Deusdorf
2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Ecken II"; Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB
3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
4. Bekanntgabe von Anträgen, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden
5. Mögliche Bildung eines Bauausschusses - Informationen zur rechtlichen Lage und Entscheidung zum weiteren Vorgehen
6. Anschreiben der Eigentümerinnen und Eigentümer von leeren Bauplätzen - Möglichkeit der Nutzung durch Tiny-Häuser
7. Sonstiges - Anfragen gemäß § 30 GeschO
 - 7.1. Sonstiges - altes Feuerwehrauto
 - 7.2. Sonstiges - Hecke am Friedhof
 - 7.3. Sonstiges - Bushaltestelle
 - 7.4. Sonstiges - Einsparung Stromkosten
 - 7.5. Sonstiges - Fahrradgarage

Um 18:00 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Ronny Beck die Sitzung des des Gemeinderates Lauter. Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 05.10.2022 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 15.09.2022 wurde eine Einwendung erhoben. Nach dieser Änderung wurde das Protokoll genehmigt und anerkannt.

Erster Bürgermeister Ronny Beck gab bekannt, zu Beginn des nichtöffentlichen Teils die Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes wegen Dringlichkeit zu beantragen. Die Bekanntgabe des Tagesordnungspunktes erfolgt zu Beginn des nicht öffentlichen Teils. Die Gemeinderatsmitglieder waren damit einverstanden.

Öffentlicher Teil

1. Kurzbericht des Bürgermeisters

Der Erste Bürgermeister Ronny Beck berichtet über folgende Themen:

1.1. Kurzbericht - Straßenbaumaßnahme Leppelsdorf

Die Maßnahmen werden sich leider verzögern, da zunächst Baumaßnahmen in Baunach fertig gestellt werden müssen.

1.2. Kurzbericht - Staatsstraßensanierung Appendorf - Baunach

Nachdem sich bisher noch kein Baubeginn abgezeichnet hat, wurde in der KW 40 beim Bauleiter des Staatl. Bauamtes nach dem Baubeginn gefragt. Hier wurde mitgeteilt, dass im Bereich KW 43 – 45 mit der Maßnahme begonnen wird. Die Maßnahme erfolgt von Anfang bis Ende in Vollsperrung.

1.3. Kurzbericht - VG-Sitzung

Am 27.09.2022 fand eine VG-Sitzung statt. U.a. sind nun Trauungen in der Zehntscheune möglich (Unkosten 50 Euro), die Gebühren für die Schwimmbadnutzung wurden angepasst (aufgrund der künftigen Umsatzsteuerverpflichtung für Kommunen) und eine mögliche Photovoltaikanlage auf dem Rathaus Baunach wurde besprochen.

1.4. Kurzbericht - Gastwirtschaft Stern / Ranch

Am 28.09.2022 fand ein Ortstermin mit dem Landratsamt Bamberg, der Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde Lauter statt. Eine mündliche Förderzusage zum Vorprojekt wurde erteilt. Mittlerweile ist der Genehmigungsbescheid zum Vorprojekt eingegangen. Eine zusätzliche Förderzusage vom Denkmalschutz wurde auch erteilt. Erster Bürgermeister Ronny Beck geht davon aus, dass die Förderzusagen auch für den Bau erteilt werden. Unter einer Förderhöhe von mindestens 60 % / 70 % kann das Projekt nicht verwirklicht werden.

1.5. Kurzbericht - Bauhofkonzept

Am 29.09.2022 fand ein gemeinsamer Termin aller Bauhofmitarbeiter der VG Baunach in Reckendorf statt. Hierbei wurde der IST-Stand und die offene Vorgehensweise mitgeteilt. Momentan werden die aktuellen Daten erhoben und ausgewertet. Das Ergebnis ist völlig offen.

1.6. Kurzbericht - TG Deusdorf

Am 10.10.2022 fand eine Sitzung der TG Deusdorf statt. Insbesondere wurden hier die Neuverteilung mit zukünftigen Terminen und Fristen und die Restbaumaßnahmen intensiv besprochen.

Eine Vorstandssitzung findet am 20.10.2022 statt, hier wird Helmut Hartmann daran teilnehmen, weil der Erste Bürgermeister Ronny Beck an diesem Termin verhindert ist.

Eine öffentliche Teilnehmersammlung findet am 25.10.2022 im Sportheim Lauter statt.

2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Ecken II"; Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfes und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB

Dem Gremium lag zur Vorbereitung auf die Sitzung folgender Sachverhalt vor:

Durch das Ingenieurbüro Höhen & Partner wurde ein Vorentwurf für den Bebauungsplan „Ecken II“ in Appendorf erstellt. Der Vorentwurf ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Inhaltlich wird auf die Ausführungen des Planungsbüros in der Sitzung verwiesen.

Beschluss:

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter beschließt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Ecken II“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Appendorf. Der räumliche Geltungsbereich wird

▪ im Norden

durch die Grundstücke mit den alten Flurnummern (Fl.-Nr.) 299, 329 und 330 (alles Flächen für die Landwirtschaft),

▪ im Süden

durch die Grundstücke mit den alten Fl.-Nr. 291 und 305 (beides Flächen für die Landwirtschaft),

▪ im Westen

durch die Grundstücke mit den alten Fl.-Nr. 329, 299, 300 (Flächen für die Landwirtschaft), 298 (Wirtschaftsweg/Eckengasse), 301/2 (erschlossenes, noch nicht bebautes Wohngrundstück), 302/5 (Johann - Schumm - Straße), 301/3, 303/1 und 303/3 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen, private Gartenflächen), 302/14 und 302/15 (beides erschlossene, noch nicht bebaute Wohngrundstücke), 302/10 (Lerchenweg), 302/16 (erschlossenes, noch nicht bebautes Wohngrundstück) und 302/7 (Wirtschaftsweg) und 316 (Ackerland) sowie

▪ im Osten

durch die Grundstücke mit den alten Fl.-Nr. 329 und 330 (beides Flächen für die Landwirtschaft), 298 (Wirtschaftsweg, Eckengasse), 299 - 302 und 291 - 294 (alles Flächen für die Landwirtschaft begrenzt und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) folgende Grundstücke mit den alten Fl.-Nr. 291 (TF), 292 (TF), 293 (TF), 298 (TF), 299 (TF), 300 (TF), 301 (TF), 302 (TF), 302/7 (TF), 303, 304, 305 (TF), 329 (TF) und 330 (TF).

Nach der erfolgten Flurbereinigung (vorläufige Besitzeinweisung) wird der räumliche Geltungsbereich

▪ im Norden

durch die Grundstücke mit den neuen Fl.-Nr. 330/1 (Fläche für die Landwirtschaft), 356 („Lauter“) und 770 (Wirtschaftsweg/Eckengasse),

▪ im Süden

durch die Grundstücke mit den neuen Fl.-Nr. 306, 307 und 750 (alles Flächen für die Landwirtschaft) sowie 749 (Wirtschaftsweg),

▪ im Westen

durch die Grundstücke mit den neuen Fl.-Nr. 771 (Wirtschaftsweg), 301/2 (erschlossenes, noch nicht bebautes Wohngrundstück), 302/5 (Johann - Schumm - Straße), 301/3, 303/1 und 303/3 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäude, Nebenanlagen, privaten Gartenflächen), 302/14 und 302/15 (beides erschlossene, noch nicht bebaute Wohngrundstücke), 302/10 (Lerchenweg), 302/16 (erschlossenes, noch nicht bebautes Wohngrundstück) und 302/7 (Wirtschaftsweg) und 316 (Ackerland) sowie

▪ im Osten

durch die Grundstücke mit den neuen Fl.-Nr. 330 (Fläche für die Landwirtschaft), 770 (Wirtschaftsweg/Eckengasse), 300, 301, 302, 293, 294 und 750 (alle Flächen für die Landwirtschaft begrenzt und beinhaltet voll- oder teilflächig (TF) die Grundstücke mit den neuen Fl.-Nr. 293 (TF), 300 (TF), 301 (TF), 302 (TF), 302/7 (TF), 303, 304, 306 (TF), 330/1 (TF), 750 (TF), 770 (TF).

Die Geltungsbereichsflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“, als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserbehälter“ und „Regenrückhaltebecken“, als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung, Puffer-/Abstands-flächen“, als Flächen für die Landwirtschaft, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und sowie als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu entwickeln.

Durchzuführen ist das Bauleitplanverfahren gem. § 13 b BauGB (Einbeziehungen von Außenbereichsflächen) in Verbindung § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren. Von der hierbei gebotenen Möglichkeit, auf die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichten zu können, ist kein Gebrauch zu machen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 / Nein 2

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter bestimmt den Planvorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ecken II“ in der Fassung vom 13.10.2022 für die frühzeitige Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB *mit den nachfolgenden Änderungen*. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 / Nein 2

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter beschließt, dass im Bebauungsplan „Ecken II“ drei Vollgeschosse gebaut werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 / Nein 6

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter beschließt, dass im Bebauungsplan „Ecken II“ zwei Vollgeschosse gebaut werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 / Nein 5

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter beschließt, die Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,40 m (40 cm Sockel plus 1 m Zaun) im Bebauungsplan „Ecken II“ zuzulassen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 / Nein 3

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter beschließt, die Dachformen Pultdach und Flachdach, jedoch mit Dach- und Höhenbegrenzung, in den Bebauungsplan „Ecken II“ aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 9 / Nein 2

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter beschließt, die Pflicht eine Brauchwasser Zisterne mit Mindestgröße von 6 m³ zu bauen, in den Bebauungsplan „Ecken II“ aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 / Nein 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter beschließt, ein Verbot für Steingärten in den Bebauungsplan „Ecken II“ aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis: Ja 10 / Nein 1

3. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden

Es liegen keine Anträge vor.

4. Bekanntgabe von Anträgen, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden

Es liegen keine Anträge vor.

5. Mögliche Bildung eines Bauausschusses - Informationen zur rechtlichen Lage und Entscheidung zum weiteren Vorgehen

Dem Gremium lag zur Vorbereitung auf die Sitzung folgender Sachverhalt vor:

In der vergangenen Sitzung des Gemeinderates wurde die Bildung eines Bauausschusses für den Neubau der Kläranlage angesprochen. Ausschüsse können nach Art. 32 der Gemeindeordnung gebildet werden. Eine Bildung oder auch Auflösung ist jederzeit, also auch während der Wahlperiode, durch Änderung der Geschäftsordnung möglich. Die Größe des Ausschusses wird ebenfalls durch den Gemeinderat festgelegt, muss sich aber an sachgerechten Kriterien wie einer effektiven Arbeit des Ausschusses, der demokratischen Repräsentation sowie dem Spiegelbildlichkeitsprinzip orientieren. Das Spiegelbildlichkeitsprinzip legt fest, dass der Ausschuss ein verkleinertes Spiegelbild des Gemeinderates sein muss, die dort vertretenen Parteien und Wählergruppierungen also im gleichen Stärkeverhältnis wie im Gemeinderat vertreten sein müssen.

Eine funktionsgerechte, effiziente Ausschussarbeit wird in der Regel nur bei einer im Vergleich zum Gemeinderat wesentlich geringeren Mitgliederzahl gewährleistet. Für die Größe des Gemeinderates in Lauter (zwölf Mitglieder) wird eine Mitgliederzahl von vier Mitgliedern (zuzüglich dem Vorsitzenden) vorgeschlagen.

Der Bayerische Gemeindetag empfiehlt den kleineren Gemeinden in Bayern, auf Ausschüsse zu verzichten. Der ursprüngliche Gedanke, eine effiziente Gremienarbeit zu gewährleisten, kann auch in einem Gremium mit zwölf Mitgliedern verwirklicht werden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Neubau der Kläranlage das größte Projekt der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten ist. Es müssen Entscheidungen getroffen werden, die nicht nur größte finanzielle Auswirkungen haben werden. Diese Entscheidungen werden auch darüber hinaus enorme Auswirkungen auf die Gemeinde und ihre Bürgerinnen und Bürger für Jahrzehnte haben.

Vor diesem Hintergrund muss entschieden werden, ob Entscheidungen dieser Tragweite wirklich auf einen Ausschuss übertragen werden sollen.

Wenn ein Ausschuss gebildet werden soll, müssen einige Fragestellungen geklärt werden. Zunächst muss festgelegt werden, ob der Ausschuss vorberatend (er hat dann keine Entscheidungsmöglichkeit) oder beschließend sein soll. Bei einem beschließenden Ausschuss muss genau festgelegt werden, was er entscheiden darf (z.B. bis zu welcher Wertgrenze er Aufträge oder Nachträge erteilen darf). Auch die Art der Sitzverteilung muss festgelegt werden. Es gibt hier verschiedene Modelle, zur Sitzverteilung sind grundsätzlich verschiedene Verfahren zulässig:

- Hare-Niemeyer
- Sainte-Laguë/Schepers
- d'Hondt

Es ergeben sich bei allen Verfahren Vor- und Nachteile (mehrsichtige Ausführungen des Bayerischen Gemeindetages). Der Gemeinderat (Dr. Gass) kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Verfahren nach Hare-Niemeyer „prinzipiell um das in der Anwendung einfachste, transparenteste Verfahren handelt“. Es wird daher auch empfohlen, dieses Verfahren zu wählen.

Folgende Sitzverteilung würde sich bei diesem Verfahren ergeben:

Zu vergebende Sitze: 4	Hare-Niemeyer
CSU	2
FW	2
	4

Schließlich müssen noch die in den Ausschuss entsandten Personen sowie deren Stellvertretungen durch die Parteien und Wählergruppen festgelegt werden.

Die entsprechenden Änderungen der Geschäftsordnung können bei einem positiven Beschluss des Gemeinderates vorbereitet werden. Sofern ein Bauausschuss gewünscht wird, sind folgende Festlegungen zu treffen:

- Name des Ausschusses
- Entscheidung über vorberatend oder beschließend
- Falls beschließend: Genaue Aufgaben bzw. Wertgrenzen
- Anzahl der Mitglieder
- Verfahren für die Ermittlung der Sitzverteilung

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter beschließt, aufgrund der momentanen Situation und des derzeitigen Kenntnisstandes die Bildung eines Bauausschusses abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: Ja 11/ Nein 0

Nutzung durch Tiny-Häuser

Dem Gremium lag zur Vorbereitung auf die Sitzung folgender Sachverhalt vor:

Im Bereich der VG Baunach werden die Eigentümerinnen und Eigentümer von leeren Bauplätzen (sog. Baulücken) regelmäßig angeschrieben und nach ihrer Verkaufsbereitschaft befragt. In Lauter erfolgte dies zuletzt im Herbst 2019. Da die Innenentwicklung immer stärkeres Gewicht erhält und künftig vorrangig vor der Außenentwicklung (Baugebiete) voranzutreiben ist, muss u.a. ein solches „Leerstandsmanagement“ durchgeführt werden.

Die Resonanz auf diese Schreiben ist bisher aber in allen Gemeinden mehr als zurückhaltend gewesen. Bei den meisten Grundstücken besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Alternativ zum Verkauf des Grundstücks wäre aber auch eine Verpachtung denkbar. In vergleichbaren Fällen im Landkreis Bamberg wurden leerstehende Grundstücke an Besitzer sog. „Tiny-Häuser“ vermittelt. Dabei handelt es sich um vollwertige Wohngebäude, die, meist auf Rädern, nur sehr wenig Fläche beanspruchen. Bewohner solcher Tiny-Häuser sind oftmals sehr mobil und bleiben nur einige Jahre an einem Ort. Andere wiederum bleiben dauerhaft an einem Standort.

Die Nutzung der leerstehenden Bauplätze für solche Tiny-Häuser ist aus Sicht des Bauamtes allemal besser als diese komplett ungenutzt zu lassen. Für die Eigentümerinnen und Eigentümer ergeben sich Pachteinahmen, für die Gemeinde Lauter Neubürgerinnen und Neubürger sowie die damit einhergehende Einkommensteuerbeteiligung. Oftmals leben auch ganze Familien in solchen kleinen Häusern.

Nachdem die Schreiben für die Bauplätze wieder anstehen, wird angeregt, neben dem Verkauf auch das Interesse an einer Verpachtung an solche Tiny-Häuser abzufragen. Sollte hier Interesse bestehen, könnte dies entsprechend veröffentlicht werden, um Besitzer bzw. Interessenten solcher Häuser darauf aufmerksam zu machen.

Für Tiny-Häuser werden aber reguläre Bauanträge benötigt, die das gemeindliche Einvernehmen bzw. im Zweifel auch Befreiungen von Bebauungsplänen erfordern. Es muss daher zunächst grundsätzlich entschieden werden, ob so etwas überhaupt grundsätzlich gewünscht ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter befürwortet den Vorschlag der Verwaltung und beschließt, dass alle Eigentümerinnen und Eigentümer von leeren Bauplätzen, durch die Verwaltung angeschrieben und hinsichtlich der Möglichkeit der Nutzung durch Tiny-Häuser informiert werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 11 / Nein 0

7. Sonstiges - Anfragen gemäß § 30 GeschO

Aus der Mitte des Gemeinderates werden folgende Anfragen gestellt bzw. Informationen gegeben:

7.1. Sonstiges - altes Feuerwehrauto

Aus der Mitte des Gemeinderates kommt die Nachfrage, ob es schon Interessenten für das alte Feuerwehrauto gibt.

Erster Bürgermeister Ronny Beck teilt mit, dass es Interessenten für das Fahrzeug gibt. Zunächst wurden in dieser Woche am neuen Fahrzeug die letzten Mängel beseitigt.

7.2. Sonstiges - Hecke am Friedhof

Aus der Mitte des Gemeinderates wird nachgefragt, wann die mittlere Hecke für den Friedhof geliefert wird.

Erster Bürgermeister Ronny Beck teilt mit, dass die Bäume für die Hecke am Montag geliefert werden sollten, jedoch wurden die falschen Bäume von der Firma bestellt. Die Hecke wird nun nach Allerheiligen fertiggestellt.

7.3. Sonstiges - Bushaltestelle

Aus der Mitte des Gemeinderates wird nachgefragt, seit wann im Häuschen der Bushaltestelle eine Spanplatte hängt.

Erster Bürgermeister Ronny Beck teilt mit, dass das als Übergangslösung für eine Anschlagtafel genutzt wird, bis eine Neue angeschafft wird.

Es wird angeregt, dass die Spanplatte von den Gemeindemitarbeitern in der Farbe des Bushäuschen gestrichen wird.

7.4. Sonstiges - Einsparung Stromkosten

Aus der Mitte des Gemeinderates kommt die Nachfrage, welche Stromsparmaßnahme zukünftig geplant sind.

Erster Bürgermeister Ronny Beck teilt mit, dass derzeit Überlegungen zur Nachtschaltung für die Straßenbeleuchtung gemacht werden, dieses Thema wird gerade mit dem Bayernwerk abgeklärt. Außerdem sollen die Beleuchtungen in den öffentlichen Gebäuden durch LED ausgetauscht werden.

Herr Günthner aus der Verwaltung teilt mit, dass in der Gemeinde Reckendorf beschlossen wurde, die Straßenbeleuchtung nachts in einem bestimmten Zeitraum ganz abzuschalten.

Dritter Bürgermeister Christian Albrecht teilt mit, dass in Scheßlitz ein Arbeitskreis bzgl. der Möglichkeiten zur Stromeinsparung gebildet wurde. Nach der Ausarbeitung der Möglichkeiten zur Energieeinsparung, wird eine Informationsveranstaltung hierzu veranstaltet. Er teilt mit, dass wir hierfür eine Einladung erhalten werden.

7.5. Sonstiges - Fahrradgarage

Der Dritte Bürgermeister Christian Albrecht erkundigt sich nach dem Sachstand der Fahrradgarage.

Erster Bürgermeister Ronny Beck teilt mit, dass hier die Angebote der Firma Fischer demnächst kommen sollen.

Der Vorsitzende:

Beck
Erster Bürgermeister