

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Lauter am
22.01.2026**

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Lauter, Lauter

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Kurzbericht des Bürgermeisters
- 1.1. Kurzbericht - Ortsdurchfahrt Appendorf Ost
- 1.2. Kurzbericht - Neuer Feldgeschworenenobmann
- 1.3. Kurzbericht - Glasfaserausbau
- 1.4. Kurzbericht - Vorstellung Homepage
- 1.5. Kurzbericht - Getriebeschaden am Feuerwehrfahrzeug
- 1.6. Kurzbericht - Mühlenweg Appendorf
- 1.7. Kurzbericht - Windvorranggebiet - Netzanschlussgespräche 17.12.2025
2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung
3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Appenberg II" - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB
4. Bebauungsplan "Steinäcker II" - Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss
5. Bauanträge und Bauvoranfragen
- 5.1. Antrag auf Baugenehmigung (L 2026/1) zur Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 359/3 der Gemarkung Lauter, Laurenziweg 3
6. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden
7. Bekanntgabe von Anträgen, die im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt wurden
8. Widmung von Wegen als nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege im Flurbereinigungsverfahren Appendorf
9. Sonstiges - Anfragen gemäß § 30 GeschO
- 9.1. Sonstiges - Quellwasserhäuschen
- 9.2. Sonstiges - Lampen am Quellwasserhäuschen
- 9.3. Sonstiges - Zustand Schlehenweg / Sonnenweg

9.4. Sonstiges - Kanaldeckel Appendorf Richtung Lauter

Um 19:00 Uhr eröffnete Erster Bürgermeister Ronny Beck die Sitzung des des Gemeinderates Lauter. Zu der Sitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 15.01.2026 geladen. Mit der Sitzungsladung und der Tagesordnung bestand Einverständnis. Gegen die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2025 wurden keine Einwendungen erhoben. Diese gilt somit als genehmigt und anerkannt.

Öffentlicher Teil

1. Kurzbericht des Bürgermeisters

Der Erste Bürgermeister Ronny Beck berichtete über folgende Themen.

1.1. Kurzbericht - Ortsdurchfahrt Appendorf Ost

Am 15.12.2025 fand ein Vor-Ort-Termin mit dem Staatl. Bauamt, der ALE, dem Planer und Bürgermeister statt, da es noch Klärungsbedarf bezüglich dem Gehweg bei einer Engstelle gab. Eine einvernehmliche Lösung wurde erzielt und die Planungen können so wie urspr. geplant weitergeführt / abgeschlossen werden.

1.2. Kurzbericht - Neuer Feldgeschworenenobmann

In einer Versammlung der Feldgeschworenen der Gemeinde Lauter am 12.01.2026 wurde ein neuer Obmann gewählt. Dies ist Herr Andreas Seits aus Deusdorf. Vertreter ist wie bisher Tobias Hümmer.

1.3. Kurzbericht - Glasfaserausbau

Für den Glasfaserausbau in Leppelsdorf und Appendorf wurden bei einer Besprechung (im Rathaus und anschließend vor Ort) die Verteilerpunkte festgelegt. Es werden hier Verteilerkästen in üblicher Größe (80 cm breit) aufgestellt.

In Appendorf drei und Leppelsdorf einer.

Für Lauter und Deusdorf kommt die Planung in Kürze, da hier ein anderes Büro beauftragt wurde, da hier ein anderes Förderprogramm gilt.

1.4. Kurzbericht - Vorstellung Homepage

Am vergangenen Freitagvormittag wurde vom Anbieter die mögliche Gestaltung der neuen Homepage vorgestellt. Hier wurden einige Einwände zur Verbesserung gemacht. Homepage soll dann ab Mitte des Jahres online gehen.

1.5. Kurzbericht - Getriebeschaden am Feuerwehrfahrzeug

Nach dem letzten Einsatz an Neujahr in Dorgendorf wurde beim LF 10 ein Getriebeschaden festgestellt. Das Fahrzeug wurde zur Fachwerkstatt abgeschleppt und Reparatur in Auftrag gegeben.

Veranschlagte Reparaturkosten: 8000 Euro

1.6. Kurzbericht - Mühlenweg Appendorf

Aufgrund der Neugestaltung Ortsdurchfahrt wurde bei der ALE auch die Neugestaltung des Mühlenweges angeregt. Zum einen kann hier die Oberfläche erneuert und zum anderen die Wasserproblematik im Starkregenfall mit angegangen werden.

So fand heute mit dem IngBüro Gaul ein Termin vor Ort statt, um die Problematik des Hochwassers zu besprechen. Im Bereich der St2277 ist ein Kanal eingebrochen, der vermutlich in offener Bauweise repariert / ausgetauscht werden muss. Bei Vollausbau der St2277 macht es Sinn dies gleich mitzumachen und das Problem zu beheben und nicht nach dem Ausbau nochmals die Straße zu öffnen.

Eine Förderung wurde hier bei einer Besprechung im ALE zum Ausbau des Mühlenweges zugesagt.

1.7. Kurzbericht - Windvorranggebiet - Netzanschlussgespräche 17.12.2025

Nach sehr langer Verzögerung (über ein Jahr) wurden auf höherer Ebene mit der Regierung von OFR und UFR, bay. Wirtschaftsministerium, Planern und Bayernwerk ein Netzanschlussgespräch geführt. Urplötzlich sind am Vortag Kapazitäten in genau der benötigten Größe am Umspannwerk Eltmann frei geworden.

Neuer Antrag zum Einspeisepunkt wurde noch am gleichen Tag gestellt. Wir warten jetzt auf Rückmeldung.

2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Folgende Beschlüsse aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung wurden bekanntgegeben:

- Fenstertausch FFW Deusdorf

Der Auftrag zum Fenstertausch wurde vergeben; Auftragsvolumen 19.000 Euro; Tausch ist am 16.02.2026

- Schachtsanierungen

Diverse Schachtabdeckungen (17 in der Gemeinde) sind marode und müssen ausgetauscht / repariert werden. Mindestbietender Auftragnehmer hierfür hat zum Preis von 22.511,26 Euro angeboten.

3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Appenberg II" - Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren, Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

Die Mitglieder des Gemeinderates erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Appenberg II“ in Lauter beschlossen. Ziel ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs in der Fassung vom 29.07.2025 durchgeführt.

Mit Schreiben oder wahlweise elektronisch per Email wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindeverwaltung/ Planungsbüro aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf in der Zeit vom 01.10.2025 bis zum 30.10.2025 vorzubringen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zeitgleich.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind **18** Träger öffentlicher Belange angeschrieben worden.

Von diesen haben **fünf** nicht geantwortet. Die Gemeinde Lauter geht folglich davon aus, dass die Belange dieser Träger öffentlicher Belange nicht berührt sind. Keine Einwände oder Bedenken wurden durch **acht** Träger öffentlicher Belange erhoben. Von den verbleibenden **fünf** Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Hinweise eingegangen.

Nr. 1 WWA KC mit Anschreiben vom 14.10.2025

Stellungnahme wurde bereits unter 5. Änderung Flächennutzungsplan abgewogen und die hierzu notwendigen Beschlüsse gefasst. Die beiden nachfolgenden Punkte werden nur zur Information angeführt:

1.a) Stellungnahme:

1. Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Vorhabensbereiche liegen außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Die Flächen der Änderungsbereiche können an die zentrale Wasserversorgung (Veitensteingruppe) angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf nunmehr über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem Landratsamt Bamberg.

Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Brandrat abzustimmen.

Holzlagerplatz:

Bezüglich des Grundwasserschutzes bestehen bei ordnungsgemäßem Betrieb keine Einwände.

1.a) Abwägung und Beschluss:

Bezüglich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht hierzu kein Handlungsbedarf. Die Hinweise bzgl. Baugrundgutachten und Geothermie werden in die jeweiligen Bebauungspläne übernommen werden.

1.b) Stellungnahme:

2. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist unter https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm zu finden.

Eine Berechnung der Überschwemmungsgebiete und des wild abfließenden Oberflächenwassers wurde durch Gaul Ingenieure im „Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement“ Oktober 2019 durchgeführt. Dies ist bei der Aufstellung des Bauleitplanes zu beachten. Schon bei einem Bemessungsregen T30a ist das Planungsgebiet „Sondergebiet Holzlagerplatz“ in der Gemarkung Lauter von wild abfließendem Wasser betroffen.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“

[https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf] verwiesen.

1.b) Abwägung und Beschluss:

Die entsprechenden Karten und Planungshilfen sind bekannt und wurden berücksichtigt. Die entsprechenden Hinweise, bzw. Auflagen werden in den entsprechenden Bebauungsplänen, bzw. Bauanträgen (Holzlagerplatz) berücksichtigt werden.

Da es sich bei den baulichen Anlagen des Holzlagerplatzes derzeit um forst- und landwirtschaftliche Bauwerke handelt ist auch hierzu derzeit kein Handlungsbedarf zu erkennen.

1.d) Stellungnahme:

4. Altlasten

Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bzw. der Bebauungspläne beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser-verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren.

Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

1.d) *Abwägung und Beschluss:*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den jeweiligen Bebauungsplänen ist bereits ein entsprechender Hinweis zu Altlasten angeführt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Nr. 2 Deutsche Telekom mit Anschreiben vom 27.10.2025

[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Beschluss: 11 : 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Telekom wird entsprechend zeitig benachrichtigt.

Nr. 3 Bayernwerk mit Anschreiben vom 29.10.2025

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt

werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Beschluss: 11 : 0

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung beachtet werden. Bayernwerk wird entsprechend vor Beginn der Erschließung benachrichtigt werden.

Nr. 4 Regierung von Oberfranken mit Anschreiben vom 31.10.2025

Stellungnahme: (BPL Appenberg II, Rest bereits unter 5. Änderung FNP abgewogen)

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, ist eine zügige Bebauung der Grundstücke nicht gesichert, so dass die gemeindliche Zielsetzung, Bauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen, ggf. nicht erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund sind Instrumente wie vertragliche Vereinbarungen (Baupflicht, Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB) oder ein Baugebot gem. § 176 zu prüfen.

Beschluss: 11 : 0

Die Einführung einer Baupflicht wurde bereits am 29.07.2025 während des Aufstellungsbeschlusses diskutiert und befürwortet. Dies wird bei den Veräußerungen vertraglich geregelt werden. Da derartige Verpflichtungen kein Bestandteil eines Bauleitverfahrens sind, besteht hierzu im Zuge des Verfahrens kein Handlungsbedarf.

Nr. 5 Landratsamt Bamberg mit Anschreiben vom 30.10.2025

Bodenschutz:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem nicht erfasst. Es besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor. Es wird darauf hingewiesen, dass dennoch unbekannte, bisher nicht erfasste Bodenbelastungen vorhanden sein können. Gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form bestehen daher aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Beschluss: 11 : 0

Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Wasserrecht:

Standort:

Der Vorhabensbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Wassersensible Bereiche sind hier nicht betroffen.

Hochwasser Überschwemmungsgebiet wassersensible Bereiche:

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete betroffen. Das Planungsgebiet liegt außerhalb wassersensibler Bereiche und bekannter Starkregenfließwege.

Oberflächenabfluss und Sturzflut:

Der Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" können erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen und Sturzfluten entnommen werden. Die Karte kann mit den ergänzenden Informationen im Internet unter <https://s.bayern.de/hiosabgerufen> werden. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch "wild" abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ist unter <https://www.lfu.bayern.de/wasser/stark-regen-und-sturzfluten/hinweiskarte/index.htm> zu finden. Auf die Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird verwiesen. „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ [www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf]

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Oberflächenwasser (von Straße und Zisternenüberlauf) ist über das Flurstück Nr. 320/44 der Lauter zuzuführen; falls laut Fachplanung erforderlich, ist darauf außerdem ein Regenüberlaufbecken zu errichten. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksfreiflächen zu versickern bzw. zurückzuhalten.

Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht in ausreichendem Maße möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Zisternen, Teiche o. a.) zu ergreifen. Das Fassungsvermögen der Zisterne sollte mindestens 0,03 m³ je m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche betragen; es muss jedoch mindestens 6 m³ betragen. Ein Überlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen, alternativ kann das Überlaufwasser über die belebte Oberbodenzone breitflächig versickert werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu bevorzugen wäre. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) sollte verbindlich festgesetzt werden.

Hinweis:

Bestehende wasserrechtliche Erlaubnisse für das Einleiten von Niederschlagswasser sind zu überprüfen ggf. zu erweitern oder neu zu beantragen. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis; bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig. Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Im Verfahren sind die einschlägigen Nachweise für die erforderlichen qualitativen und quantitativen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gewässers zu führen und die geltenden DWA-Merkblätter bzw. Arbeitsblätter zu beachten. Vor allem bei stärker belasteten Niederschlagswassern u. a. von Gewerbegebietsflächen und den dementsprechend stark frequentierten Straßen und Zufahrten ist eine ausreichende und geeignete Vorreinigung sicherzustellen. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen eine oberflächliche Versickerung, breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu wählen.

Dacheindeckung:

Der Einsatz von Metalldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein, vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metalldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetall-Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig. Dacheindeckungen und die Außenwände dürfen an der Oberfläche kein Kupfer, Zink, Blei größer 50m² oder Asbest enthalten. Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen.

Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält. Diese Materialien werden durch die Niederschläge sowie infolge von Rückspülprozessen freigesetzt und abgespült, was zu einer Umweltbeeinträchtigung durch belastete Niederschlagswasser führen kann. Grundsätzlich werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht Dachbegrünungen empfohlen.

Der Einsatz von Dachbegrünung kann sowohl das anfallende Niederschlagswasser stark reduzieren als auch positive Auswirkungen auf das Raumklima in dem Gebäude haben. Modellierete Substratausschüttungen, Grobkies und Steinfelder werfen die Grünfläche zum einen optisch auf, zum anderen entsteht besonders arten- und blütenreicher Lebensraum - siehe auch Beitrag "Biotop für mehr Biodiversität auf kleinen Flächen". Aus fachlicher Sicht sollte verbindlich festgesetzt werden, sämtliche Flachdächer mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (Sedum Begrünung) herzustellen. Grundsätzlich werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht Dachbegrünungen sowie begrünte Fassaden empfohlen. Der Einsatz von Dachbegrünung kann sowohl das anfallende Niederschlagswasser stark reduzieren als auch positive Auswirkungen auf das Raumklima in dem Gebäude haben.

Versiegelung:

Um das anfallende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, sollte auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung geachtet werden. Dies wäre z. B. durch die Gestaltung von Flächen mit durchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, die eine Versickerung des Niederschlages zulassen, möglich. Sofern nutzungsbedingt möglich (beispielsweise bei Fußwegen, gering genutzten Parkplätzen, Flächen ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.), sollte dies bei der jeweiligen Detailplanung berücksichtigt werden. Befestigte Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für Mülllagerung und Sammelstellen) sollten in teil-versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt werden (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-Splitt-Fugen, wassergebundene Bauweisen).

Der Ausschluss von sog. Steingärten und die Auswahl sowie Anzahl der Pflanzungen sollen dazu beitragen das Mikroklima hinsichtlich natürlicher Kühlung vor Ort zu unterstützen. Was in Zeiten steigender Temperaturen und längerer Warmperioden als sinnvoll angesehen wird, da Steingärten o.a. zwar kurzfristig eine bessere Verdunstungsleistung gewährleisten, jedoch auch nachteilig bessere Wärmespeicher darstellen, die sich dauerhaft eher negativ auf das lokale Mikroklima auswirken.

Trinkwasserversorgung:

Die Gemeinde Lauter wird über die Veitensteingruppe mit Trinkwasser versorgt. Hierfür sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Abwasserentsorgung:

Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird über einen Sammelkanal mit Anschluss an den Bestand der lokalen Kläranlage zugeführt werden. Hier sind ausreichend Kapazitäten vorhanden.

Erneuerbare Energien:

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen. Diese Möglichkeit sollte als verpflichtende Forderung aufgenommen werden. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Solar- und Photovoltaikanlagen sollten zwingend im Bebauungsplan vorgeschrieben werden. Trotz Dachbegrünung ist der Einsatz regenerativer Energien möglich.

Bauwasserhaltung:

Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese generell beim Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, mit sämtlichen Antragsunterlagen zu beantragen.

Wassergefährdende Stoffe:

Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und

Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt. Geplante Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Landratsamt Bamberg, Fachbereich 42.2, grundsätzlich 6 Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Zusammenfassung:

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Zu Oberflächenabfluss und Sturzflut: 11 : 0

Die Hinweise wurden bereits in der Planung berücksichtigt. Es besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu Niederschlagswasserentsorgung: 11 : 0

Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser wurde vom Gemeinderat als freiwillige Maßnahme vorgesehen, da hierdurch besonders bei Anwendungen im Gebäude nicht unerhebliche Zusatzkosten anfallen. Den zukünftigen Bauherren wird hierdurch die Möglichkeit gegeben dies auch nachträglich zu installieren.

Die angeführten und zu berücksichtigenden Richtlinien und Merkblätter sind bei Planungsbüros bekannt und finden dort auch Anwendung. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens (bindiger Boden) ist eine entsprechend breitflächige oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers nur punktuell und nicht im gesamten Geltungsbereich möglich. Weiterhin würde dies bei Sättigung des Bodens zu einer Benachteiligung der Unterlieger führen, was durch das gewählte System verhindert wird.

Zu Dacheindeckung: 11 : 0

Der Hinweis der generellen Festsetzung von Gründächern wurde in o.g. Sitzung verworfen und es wurde den potenziellen Bauherren freigestellt die Art der Dacheindeckung selbst zu bestimmen. Es soll jedoch festgesetzt werden, dass die angeführten metallischen Materialien über eine Beschichtung verfügen müssen, um den Ioneneintrag ins Wasser zu verhindern.

Zu Versiegelung: 11 : 0

Die angesprochenen Hinweise wurden bereits ausführlich diskutiert und verworfen. Das Problem hierbei ist die dauerhafte Sicherstellung einer solchen Festsetzung.

Zu Erneuerbare Energien: 11 : 0

Auch hier wurde auf eine Festsetzung verzichtet, um dem jeweiligen Bauherren die Art und Anbringungsart offen zu lassen. Hierzu besteht kein Handlungsbedarf.

Zu Bauwasserhaltung: 11 : 0

Sollte dies erforderlich sein, so ist den jeweiligen Planern und Auftragnehmern da notwendige Vorgehen hierzu bekannt. Trotzdem wird ein Hinweis unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Wassergefährdende Stoffe: 11 : 0

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, bei dem Ausnahmen nach §4(3) BauNVO als nicht zulässig festgesetzt wurden, kann es baurechtlich zumindest ausgeschlossen werden, dass wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden können. Jedoch ist es auch nicht nachvollziehbar was jeder einzelne spätere Bewohner des Baugebietes im „privaten“ macht. Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf.

Bauleitplanung:

aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht klar definiert. Nach der Begründung auf Seite 2 umfasst der Geltungsbereich die Fl.Nrn. 907, 908, 909, 910 und 911. Auf Seite 4 der Begründung und auf dem Planentwurf ist allerdings das Grundstück Fl.Nr. 359/18, Gemarkung Lauter ebenfalls im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies muss nochmals geprüft und klargestellt werden. Sollte das Grundstück 359/18, Gemarkung Lauter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Appenberg II" zum Liegen kommen, würde es sich gleichzeitig um die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Appenberg" handeln.

- In der Begründung auf Seite 10 wird unter "Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) und Bauweise" ausgeführt, wie die Baugrenze festgelegt werden soll. Auf dem Entwurf der Planurkunde ist allerdings bei den Zeichnerischen Festsetzungen unter Ziffer 5 keine Baugrenze ersichtlich. Darüber hinaus ist auch auf dem Lageplan keine Baugrenze eingezeichnet.
- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen unter Ziffer 9. 3 sollte genauer definiert werden Aus hiesiger Sicht ist mit der aktuellen Formulierung nicht klar, ob die 30 m² je Nebenanlage oder für alle Nebenanlagen insgesamt gelten.
- Für die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der nächsten Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf das beiliegende Muster verwiesen. Es wird um Beachtung gebeten, da es in letzter Zeit vermehrt zu Fehlern bei der Bekanntmachung gekommen ist.

Beschluss: 10 : 1

Das Vorhaben wird zu Aufstellung Bebauungsplan Appenberg II und 1. Änderung Bebauungsplan Appenberg geändert.

Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 BayBO geregelt. Ausgenommen werden Garagen und Nebengebäude gemäß Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzung zu Nebengebäuden soll zu einem Nebengebäude mit max. 30m² präzisiert werden.

Das aktuelle Muster der Bekanntmachung zu § 3 (2) BauGB wird beachtet werden.

Straßenverkehr:

Die neu geplanten Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Krümmungsradien usw. diese unbehindert befahren werden können. Die Belange des Brandschutzes, Rettungsdienstes und der Müllabfuhr sind zu berücksichtigen. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten. Durch Bepflanzungen darf keine Sichtbeeinträchtigung entstehen. Das Lichtraumprofil ist zu gewährleisten. Ansonsten bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.

Beschluss: 11 : 0

Eine entsprechende Festsetzung bezüglich der Freihaltung der Sichtdreiecke wird ergänzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind folgende vier Einwände, Hinweise oder Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Nr. 1 Stellungnahme vom 23. Oktober 2025

[...] Unser Grundstück liegt am östlichen Ende der bestehenden Wohnbebauung im Laurenziweg und grenzt somit direkt an das Flurstück 359/18. In dem für dieses Grundstück seit Februar 2019 gültigen Bebauungsplan "Appenberg" steht dazu unter Punkt 6. 1 Hochwasserschutz: "Am östlichen Geltungsbereichsrand im Grünstreifen ist oberhalb des geplanten Wohngebietes ein mindestens 1,0 m hoher und 3,0 m breiter, mit Bäumen und Hecken bepflanzter Wall als Schutz vor Hangwasser zu errichten. Oberhalb des Walls ist eine mindestens 0,5 m tiefe Mulde anzulegen."

Das Wissen um diesen dauerhaften Gehölzstreifen an unserer östlichen Grundstücksgrenze hat uns sowohl in unserer Kaufentscheidung für dieses Grundstück als auch in der späteren Bebauung und Ausrichtung des Wohngebäudes beeinflusst. Leider ist der Gehölzstreifen durch die Gemeinde bis heute noch nicht in der im Bebauungsplan festgelegten Form umgesetzt worden. Der stattdessen behelfsmäßig angelegte Sickergraben ist jedoch ebenfalls in seiner Wichtigkeit nicht zu unterschätzen.

Fotos vom randvollen Graben nach einer Schlechtwetterperiode wurden bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.07.2025 gezeigt und liegen nochmals im Anhang I, Abb. 3 bei.

Laut dem vorliegenden Entwurf soll das Grundstück 359/18 künftig zum neuen Bebauungsplan "Appenberg II" gehören (siehe Anhang I, Abb. 2). Das bedeutet, dass die bisher gültigen Festlegungen (z. B. zum Hochwasserschutz) wegfallen würden. Außerdem wird die Fläche von 359/18 in der Planung komplett den neuen Grundstücken P01, P02, P03, P18, P19 und P20 aus "Appenberg II" zugeordnet.

Diese würden somit dann direkt an die östliche Grundstücksgrenze von uns und unseren nördlich und südlich gelegenen Nachbarn anschließen (siehe Anhang 3).

Dies ist v.a. aus folgenden Gründen nachteilig für uns und so nicht akzeptabel:

1. Wegfall des Schutzstreifens:

Wenn der "Graben" nicht mehr besteht, fehlt ein bedeutsamer Schutz vor Hangwasser. Dieser ist besonders wichtig, da durch den Klimawandel Starkregenereignisse stetig zunehmen. Auf dem Flurgrundstück 359/18 hat die Gemeinde einen Überschwemmungsschutz geschaffen, von dem wir befürchten, dass er schon bald beseitigt werden soll. Zu einer künftigen, dauerhaften Gestaltung des Grünstreifens findet sich in der Begründung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans "Appenberg II" keine Angabe. Gleichzeitig sollen Aufschüttungen auf den neuen Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen bis zu 1m möglich werden. Somit werden die Grundstücksniveaus der neuen angrenzenden Nachbarn i. d. R. deutlich höher liegen als unsere bestehenden, was für uns ein erhöhtes Wasser-Risiko bedeutet. Die auf Seite 9 der Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan "Appenberg II" beschriebene Annahme, dass es durch die Bebauung zu einer Verringerung des Oberflächenwassers kommen würde, beruhigt uns nicht. Dies würde erst nach Abschluss der gesamten Bebauung eintreten -wann das ist, weiß niemand.

2. Verringerung der Wohnqualität und Wertminderung der Immobilie:

Zudem wären wir betroffen, da ein Wegfall des östlich an unser Grundstück angrenzenden Grünstreifens unsere Wohnqualität spürbar negativ beeinflusst. Wie eingangs dargestellt haben wir uns beim Kauf bewusst für dieses Grundstück in Nachbarschaft des Gehölzstreifens entschieden. Bislang akzeptieren wir bereits, dass dieser nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen angelegt ist - eine völlige Abschaffung des Streifens und damit die einhergehende Umgestaltung bis hin zu einer möglichen Grenzbebauung mit Nebengebäuden durch künftige Nachbarn mit all ihren Folgen (Verschattung, Sichteinschränkung, Verlust von Privatsphäre, etc.) würde jedoch eine spürbare Wertminderung unseres Grundstücks und unserer Immobilie bedeuten.

Im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung vom 29. Juli 2025 wurde das Thema "Graben" diskutiert. Die Mehrheit des Gemeinderats hat damals dessen wichtige Funktion erkannt. Mit 10:1 Stimmen wurde beschlossen, dass der Graben erhalten und im Besitz der Gemeinde bleiben soll. Warum dieser Beschluss im Vorentwurf des Bebauungsplans sowie dessen Begründung nicht entsprechend berücksichtigt wurde, ist für uns unverständlich.

Dies gilt umso mehr, da wir den Sachverhalt bereits seit dem Jahr 2023 schon mehrfach in Bürgermeistersprechstunden angesprochen und um einen gemeinsamen Austausch gebeten haben.

Leider blieb eine Reaktion bislang aus und auch ein gemeinsames Schreiben der betroffenen Nachbarn vom Frühjahr 2025, das wir im Anhang 2 nochmals beifügen, blieb unbeantwortet.

Wir möchten sicher gehen, dass das Flurgrundstück 359/18 langfristig in seiner Funktion erhalten bleibt. Daher appellieren wir den "Graben" im gültigen Bebauungsplan "Appenberg" zu belassen und ihn nicht in den Bebauungsplan "Appenberg II" aufzunehmen.

Wir verstehen, dass das Flurstück Aufwand für die Gemeinde bedeutet und diese die Zeit und Kosten für die Pflege geringhalten möchte. Wir (und auch unsere nördlichen Nachbarn) pflegen den Graben daher bereits seit über 3 Jahren freiwillig selbst (siehe Anhang I, Abb. 4 und Abb. 5). Gerne bieten wir an das auch künftig dauerhaft zu übernehmen.

Auch der Überlegung vom 1. Bürgermeister Ronny Beck, die er in der Sprechstunde am 15.2.2023 geäußert hatte, den Grünstreifen 359/18 an dessen bestehende Anlieger des Laurenziwegs zu verkaufen, stehen wir offen gegenüber.

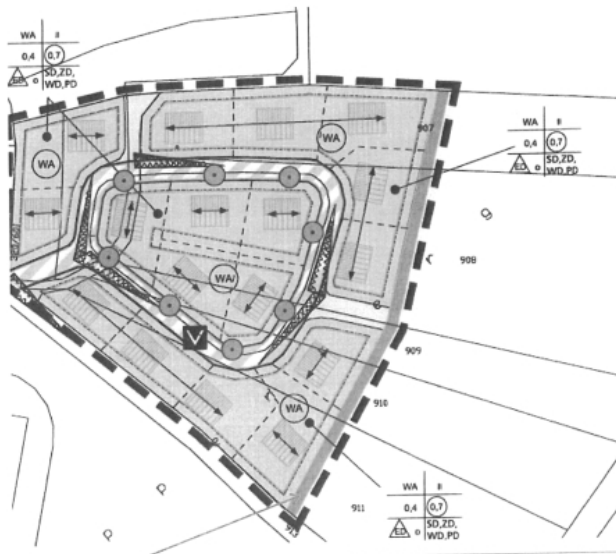
Hier hätte die Gemeinde den Vorteil nicht nur dauerhaft keinen Pflegeaufwand zu haben, sondern zusätzlich Einnahmen durch den Verkauf zu erzielen.

Auch für anderweitige Vorschläge sind wir gerne offen.

Gerade in einer kleinen Gemeinde ist es wichtig, gemeinsam Lösungen zu finden. Darum würden wir uns freuen, wenn es noch vor der formellen Auslage des neuen Bebauungsplans ein Gespräch mit der Verwaltung bzw. dem Gemeinderat gibt, um eine für alle gute Lösung zu finden.

Abbildung 1: Lage des Flurgrundstücks 359/18 innerhalb des bestehenden Baugebiets „Appenberg“

(Quelle: Auszug aus rechtskräftigem Bebauungsplan „Appenberg“)

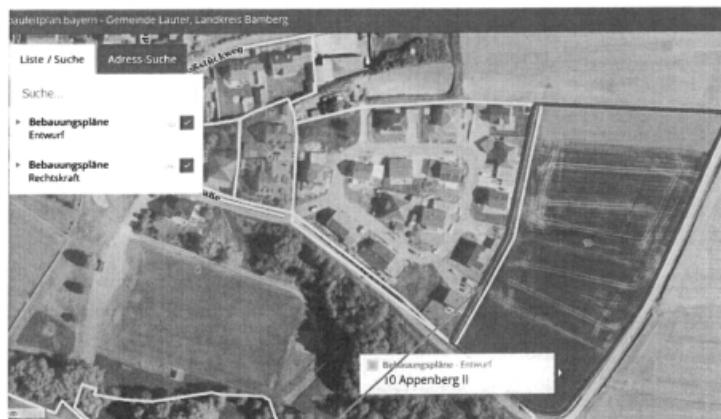


Fl.Nr. 359/18

Punkt 6.1 Hochwasserschutz: „Am östlichen Geltungsbereichsrand im Grünstreifen ist oberhalb des geplanten Wohngebietes ein mindestens 1,0 m hoher und 3,0 m breiter, mit Bäumen und Hecken beplanter Wall als Schutz vor Hangwasser zu errichten. Oberhalb des Walls ist eine mindestens 0,5m tiefe Mulde anzulegen.“

Abbildung 2: Überlappung vom Vorentwurf Bebauungsplan „Appenberg II“ (rot) und gültigem Bebauungsplan „Appenberg“ (gelb)

(Quelle: Auszug aus dem offiziellen Bauleitplanung-Portal, <https://bauleitplan.info/471152>)



Überschneidung vom Vorentwurf Bebauungsplan „Appenberg II“ und gültigem Bebauungsplan „Appenberg“ im Bereich des Gehölzstreifens/Grabens (Fl.Nr. 359/18)

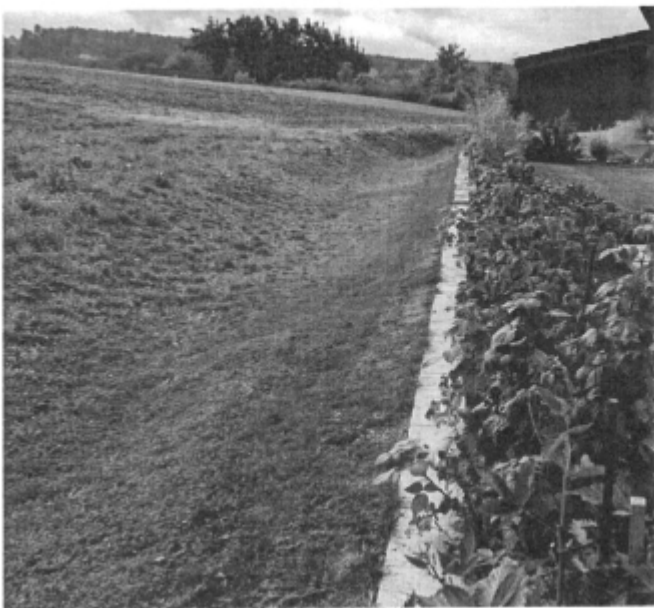
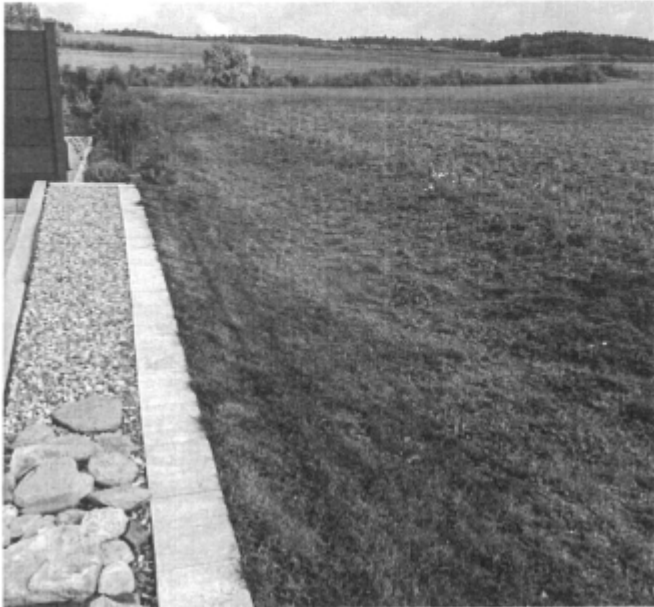
Abbildung 3: Situation des Flurgrundstücks 359/18 („Graben“) nach starkem Regen

(Quelle: eigene Aufnahme vom 2. Juni 2024)



Abbildung 4+5: Aktuelle Situation des Flurgrundstücks 359/18 („Graben“) bei Trockenheit, gepflegt durch Anwohner

(Quelle: eigene Aufnahmen vom 16. Oktober 2025)

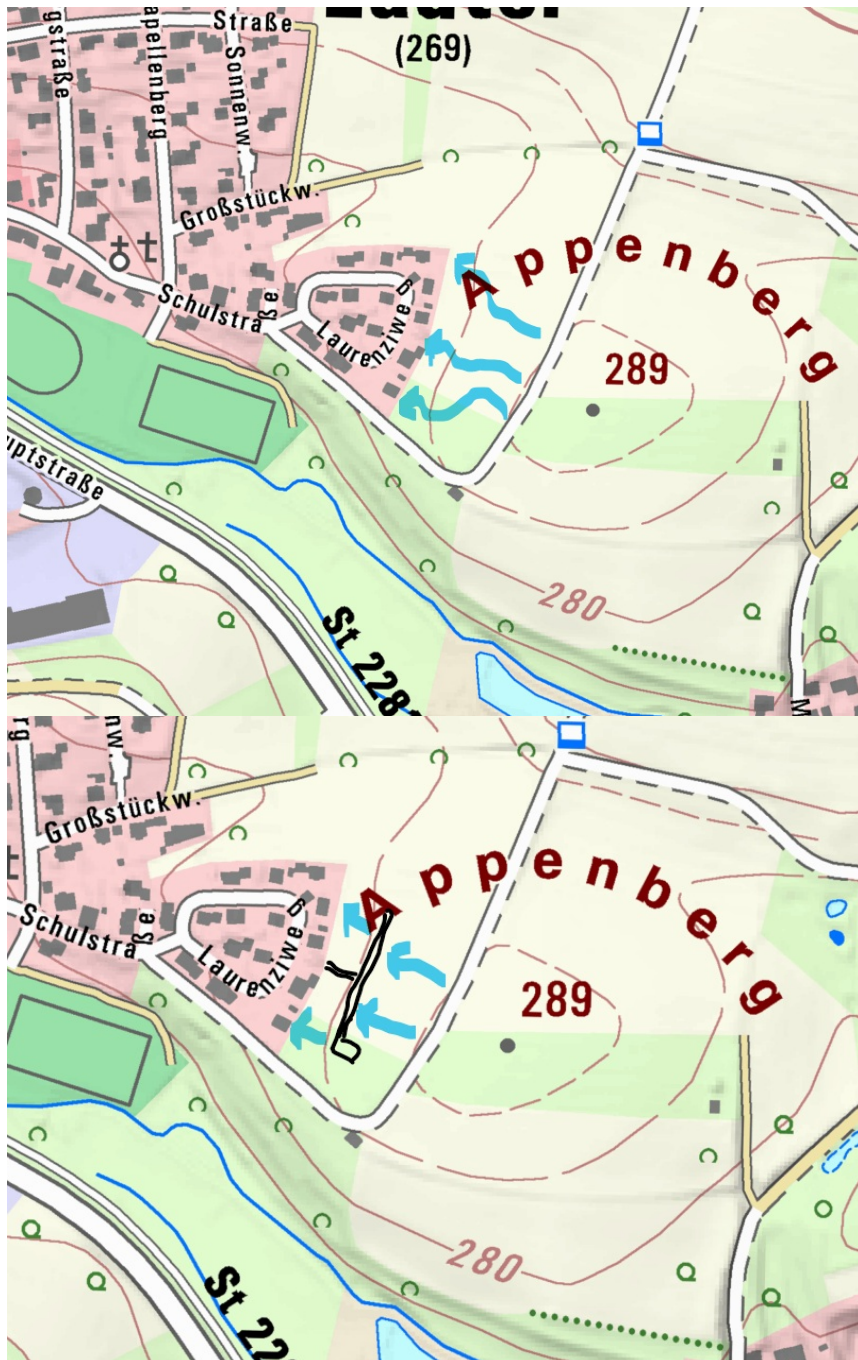


4

Beschluss: 9 : 2

Der Entwässerungsgraben auf der Fl.-Nr. 359/18 diene der Abfangung von ablaufendem Oberflächenwasser. Wie bereits in der mehrfach angeführten Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 angeführt und auf nachfolgender Skizze erneut dargestellt, ist der Graben nach seiner ursprünglichen Funktion nicht mehr notwendig. Begründet wird dies dadurch, dass im Gegensatz zur jetzigen IST-Situation, mindestens 2/3 der Gesamtfläche des Geltungsbereiches im SOLL-Zustand von der Erschließungsstraße abgefangen und gesammelt abgeleitet werden; d.h. im später bebauten SOLL-Zustand kann nur noch von maximal 25% der derzeitigen Fläche Oberflächenwasser an den „Graben“

gelangen, da zuvor bereits ca. 75% des Anfalls gesammelt und abgeleitet wurden. Weiterhin scheinen sich die Einwände auf einen veralteten Planungsstand zu beziehen.



Die bisher angelegte Mulde wurde seitens der Gemeinde noch nicht mit der entsprechenden Begrünung angelegt, da der damals festgesetzte Bewuchs zu einer deutlichen morgigen Beschattung geführt hätte. Weiterhin wäre eine Instandhaltung des Bauwerks (Mulde) auf Grund der Bepflanzung kaum oder nur erschwert möglich.

Bedingt durch die Hanglage, den demografischen Wandel (Barrierefreiheit) und den Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser wurde die Auffüll-, bzw. Abgrabungshöhe gewählt. In Verbindung mit den Höhenfestsetzungen, welche eine 0,00-Höhe von max. 0,5 m über dem Straßenniveau zulassen, kann zum einen nicht das gesamte Grundstücksniveau wie in diesem Fall befürchtet, angehoben werden.

Diese gewählte Festsetzung schränkt die zukünftigen Bauherren mehr ein, als es die BayBO bei Aufschüttungen, bzw. das BayAbgrG für Abgrabungen als verfahrensfrei vorsieht. Hierbei wären ohne

diese Festsetzung Auffüllungen, bzw. Abgrabungen mit einer Höhe von 2 m auf einer Fläche von bis zu 500 m² verfahrensfrei möglich. (-> Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO / Art.6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG)
Auch durch eine Begrünung des „Muldenstreifens“ würde es bei den Anliegern der Fl.-Nr. 359/18 zu Verschattungen und Sicht Einschränkungen kommen. Die Änderungen der Gemeinderatssitzung wurden entsprechend in den BPlan übernommen und auch so an die Träger öffentlicher Belange versendet. Da sich die nachfolgenden Ausführungen auf einen veralteten Stand des Bebauungsplanes beziehen, wird hierauf nicht weiter eingegangen. Die angesprochene Mulde wird hier als Graben und entsprechend als Versorgungsfläche dargestellt.

Nr. 2 Stellungnahme vom 27. Oktober 2025

[...] Im Vorentwurf des Bebauungsplan Appenberg II darf der Bauherr seine Nebengebäude direkt an die Grundstücksgrenze bauen. Ein Nebengebäude darf eine maximale Höhe von 3 Metern haben. Außerdem darf der Bauherr das Gelände um maximal 0,5 Meter aufschütten. Aktuell habe ich an meiner östlichen Grundstücksgrenze eine Höhendifferenz von einem Meter zur Geländeoberkante. Das heißt, direkt an meiner östlichen Grundstücksgrenze kann ein Nebengebäude errichtet werden, bei welchem die Gebäudeoberkante maximal 4,5 Meter über meinem Garten und meines Hausbodens des Erdgeschosses liegt. Zur Veranschaulichung habe ich eine maßstabsgetreue Skizze beigelegt, in welcher ich die Größenverhältnisse darstelle. Nachteile: Eine starke Verschattung des Gartens und Hauses. Des Weiteren ist der Blick auf eine so hohe Verbauung direkt an der Grundstücksgrenze sehr bedrückend. Ein Grund für den Erwerb meines Grundstückes war es auch, nicht so eingepfercht zu sein, wie z. B. bei einem Reihnhaus in Bamberg. Meiner Meinung nach passt eine solch große Höhendifferenz mit zulässiger Grenzbebauung nicht zum normalen Bebauungsbild der Gemeinde Lauter.

Auf gut Deutsch, es sieht einfach nicht schön aus, im Vergleich zum Rest der Gemeindebebauung. Außerdem ergibt sich durch eine etwaige Grenzbebauung ein deutlicher Wertverlust für meine Immobilie.

In unseren Schreiben vom 17.01.2025 an den Gemeinderat haben wir unsere Besorgnis bezüglich etwaiger Wasserschäden an unserem Haus zum Ausdruck gebracht.

Die Kommunen müssen Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB berücksichtigen, um Schäden zu minimieren, die durch zunehmende Flächenversiegelung verursacht werden können.

Der fortschreitende Klimawandel führt zu häufigeren und intensiveren Starkregenereignissen, welche auch eine Drainage des über uns liegenden zukünftigen Hauses schnell überfordern würde. Die im Vorentwurf vom Bebauungsplan "Appenberg II" unter "V. Hinweise, Punkt 4" vorgeschriebenen Maßnahmen verlagern die Verantwortung allein auf die neuen Bauherren. Im Bereich "Appenberg" ist ausschließlich Lehmboden vorhanden, welches ein Versickern von Oberflächenwasser fast unmöglich macht. Außerdem befindet sich unter der Lehmbodenschicht Sandstein, welcher auch wasserundurchlässig ist. D. h. für eine zukünftigen Bauherren ist es unmöglich größere Mengen Wasser versickern zu lassen.

D.h. Bei einem Starkregenereignis mit mehr als 30 Liter pro Quadratmeter kommt es meiner Meinung nach zu einer Überforderung der Oberflächen-Entwässerung über das Flurstück 320/44 und deren Zulauf. Auf Grund der Geländetopologie befürchte ich bei Starkregen Schäden an meinem Eigenheim.

Ich hoffe Sie als Mitglieder des Gemeinderats verstehen meine Bedenken. Als Einwohner der Gemeinde Lauter bin ich nicht an einem schlechten Verhältnis zum Gemeinderat interessiert. Als Einwohner der Gemeinde Lauter bin ich an einem konstruktiven und lösungsorientierten Austausch mit Ihnen interessiert.

Mir ist bewusst, dass ein Weiterbestehen des Entwässerungsgrabens einen hohen Aufwand zur Pflege verursacht. Deswegen möchte proaktiv folgenden Vorschlag einbringen.

Als Anlieger zum Flurstück 359/18 kann ich mir einen Erwerb der an mein Grundstück mit der Flurnummer 359/9 angrenzende Fläche vorstellen.

Die Pflege des Grundstücks würde ich sorgfältig durchführen. Falls Sie eigene Lösungsvorschläge haben, würde ich diese sehr gern mit dem Gemeinderat besprechen.

Ich bitte die Mitglieder des Gemeinderats sich in meine Situation zu versetzen und hoffe Sie verstehen meine Einwände und Sorgen.

Beschluss: 11 : 0

Die Einwände und Sorgen werden zur Kenntnis genommen.

Jedoch wurde zur Auslegung bereits ein anderer Planungsstand als der hier zu Grunde gelegte verwendet (siehe Nr.1), wodurch die angesprochenen Punkte obsolet sind.

Was den Einwand mit der Versickerung betrifft, so können hierzu nur entsprechend kleinmaschig durchgeführte Bodenuntersuchungen bzw. Sickertests die notwendigen Aufschlüsse liefern ob dies dort möglich ist oder nicht. Die hier nicht explizit aufgeführten Punkte wurden bereits in der Nr. 1 ausführlich abgewogen und beschlossen. Eine objektive Wertminderung der Immobilie kann nach der dargebrachten Argumentation nicht nachvollzogen werden. Da die angeführten Punkte bereits nach der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 eingearbeitet wurden, besteht hierzu kein Handlungsbedarf.

Nr. 3 Stellungnahme vom 27. Oktober 2025

In unseren Schreiben vom 17.01.2025 an den Gemeinderat haben wir als Anwohner bereits unsere Besorgnis bezüglich etwaiger Wasserschäden an unseren Häusern zum Ausdruck gebracht. Ich befürchte, wenn der Graben in Zukunft nicht mehr existiert, dass bei starken Regen Wasser von oben in Richtung meines Grundstücks fließt und mir dadurch große finanzielle Schäden entstehen.

Des Weiteren ist es den zukünftigen Bauherren im Vorentwurf des Bebauungsplans Appenberg II erlaubt, seine Nebengebäude direkt an die Grundstücksgrenze zu bauen. Ein Nebengebäude darf eine maximale Höhe von 3 Metern haben. Außerdem darf der Bauherr das Gelände um maximal 0,5 Meter aufschütten. Aktuell habe ich an meiner östlichen Grundstücksgrenze eine kleine Höhendifferenz zur Geländeoberkante. Das heißt, direkt an meiner östlichen Grundstücksgrenze kann ein Nebengebäude errichtet werden, bei welchem die Gebäudeoberkante maximal ca. 4 Meter über meinem Garten und meines Hausbodens des Erdgeschosses liegt.

Da mein Haus nah an der Grundstücksgrenze liegt, befürchte ich durch eine zukünftige Grenzbebauung mit Nebengebäuden eine deutliche Verschattung meines Hauses und meines Gartens. Außerdem würde eine solche Grenzbebauung den Wert meiner Immobilie deutlich reduzieren.

Ich bitte hiermit um eine Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung meiner Einwände. Außerdem hoffe ich auf einen lösungsorientierten Dialog mit dem Gemeinderat.

Beschluss: 11 : 0

Die Einwände und Sorgen werden zur Kenntnis genommen. Jedoch wurde zur Auslegung bereits ein anderer Planungsstand als der hier zu Grunde gelegte verwendet (siehe Nr.1), wodurch die angesprochenen Punkte obsolet sind. Was den Einwand mit der Versickerung betrifft, so können hierzu nur entsprechend kleinmaschig durchgeführte Bodenuntersuchungen bzw. Sickertests die notwendigen Aufschlüsse liefern ob dies dort möglich ist oder nicht. Die hier nicht explizit aufgeführten Punkte wurden bereits in der Nr. 1 ausführlich abgewogen und beschlossen. Eine objektive Wertminderung der Immobilie kann nach der dargebrachten Argumentation nicht nachvollzogen werden. Da die angeführten Punkte bereits nach der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 eingearbeitet wurden, besteht hierzu kein Handlungsbedarf.

Nr. 4 Stellungnahme vom 27. Oktober 2025

[...] direkt an das Flurstück 359/18. In dem für dieses Grundstück seit Februar 2019 gültigen Bebauungsplan "Appenberg" steht dazu unter Punkt 6. 1 Hochwasserschutz: "Am östlichen Geltungsbereichsrand im Grünstreifen ist oberhalb des geplanten Wohngebietes ein mindestens 1,0m hoher und 3,0 m breiter, mit Bäumen und Hecken bepflanzter Wall als Schutz vor Hangwasser zu errichten. Oberhalb des Walls ist eine mindestens 0,5m tiefe Mulde anzulegen."

Das Wissen um diesen dauerhaften Gehölzstreifen an unserer östlichen Grundstücksgrenze hat uns sowohl in unserer Kaufentscheidung für dieses Grundstück als auch in der späteren Bebauung und Ausrichtung des Wohngebäudes beeinflusst. Leider ist der Gehölzstreifen durch die Gemeinde bis heute noch nicht in der im Bebauungsplan festgelegten Form umgesetzt worden. Der stattdessen behelfsmäßig angelegte Sickergraben ist jedoch ebenfalls in seiner Wichtigkeit nicht zu unterschätzen.

Fotos vom randvollen Graben nach einer Schlechtwetterperiode wurden bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.07.2025 gezeigt und liegen nochmals im Anhang I, Abb. 3 bei.

Gemäß Vorentwurf des Bebauungsplans "Appenberg II" ist nun geplant, dass das umgangssprachlich häufig als "Graben" bezeichnete Flurstück 359/18 nicht mehr (nur) im Bereich des bereits bestehenden Bebauungsplans "Appenberg" sondern künftig im neuen Bebauungsplan "Appenberg II" liegen soll und folglich dessen Festsetzungen dafür gelten würden. Wie aus der Ansicht im offiziellen Bauleitplanportal ersichtlich ist, würde der bestehende Streifen zu 100% von der neuen Planung überdeckt (siehe Anhang I, Abb. 2). Dafür sehen wir keinen Grund. Besonders verwunderlich dabei ist für uns zudem, dass die betreffende Fläche lt. Vorentwurf nun komplett neuen Grundstücken aus "Appenberg II" (P01, P02, P03, P18, P19, P20) zugerechnet werden soll, die künftig dann direkt an das Grundstück von uns und den anderen ansässigen Nachbarn am östlichen Rand der bestehenden Bebauung angrenzen würden.

Dies ist v. a. aus folgenden Gründen nachteilig für uns und so nicht akzeptabel:

1. Durch die direkte Grenzsituation zu den künftigen Nachbarn würden der "Pufferstreifen" und seine für uns wichtigen Funktionen entfallen. Dies betrifft v. a. den Schutz vor Hangwasser, dessen Bedeutung im Zeitalter von Klimawandel und zunehmender Starkregenereignisse in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird. Die auf Seite 9 der Begründung zum Vorentwurf Bebauungsplan "Appenberg II" beschriebene Annahme, dass voraussichtlich eine Verringerung des Oberflächenwassers nach der Bebauung erwartet werden kann, ist hier nur wenig beruhigend. Zum einen, weil Aufschüttungen auf den neuen Grundstücksflächen bis zu 1m möglich werden sollen. Somit werden die Grundstücksniveaus der neuen angrenzenden Nachbarn i. d. R. deutlich höher liegen als unsere bestehenden, was für uns ein erhöhtes Wasser-Risiko bedeutet. Und zum anderen, weil die angenommene Verringerung des Oberflächenwassers auch erst und nur dann eintreten könnte, wenn die Erschließung und Bebauung des neuen Baugebiets komplett abgeschlossen ist. Niemand weiß heute, ob und wann dies jemals der Fall sein wird.

2. Zudem wären wir betroffen, da ein Wegfall des östlich an unser Grundstück angrenzenden Grünstreifens unsere Wohnqualität spürbar negativ beeinflusst. Wie eingangs dargestellt haben wir uns beim Kauf bewusst für dieses Grundstück in Nachbarschaft des Gehölzstreifens entschieden. Bereits bisher akzeptieren wir, dass dieser nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen angelegt ist - eine völlige Abschaffung des Streifens und damit die einhergehende Umgestaltung und mögliche Grenzbebauung mit Nebengebäuden durch künftige Nachbarn mit all ihren Folgen (Verschattung, Sichteinschränkung, Verlust von Privatsphäre, etc.) würde eine spürbare Wertminderung unseres Grundstücks und unserer Immobilie bedeuten. (Siehe Anhang 3 - maßstabsgetreue Skizze der möglichen Grenzbebauung der Nebengebäude mit Abstands- und Höhenangaben des Flurgrundstück 359/11).

Nicht von ungefähr wurde die "Thematik des Grabens" auch im öffentlichen Teil der Gemeinderatsitzung vom 29.07.2025 intensiv diskutiert. Die Bedeutung des Grünstreifens für die Anwohner schien uns vom Großteil der Gremiumsmitglieder verstanden und dessen Erhalt wurde mehrheitlich befürwortet. Warum der damals vom Gemeinderat eindeutig dazu getroffene Beschluss (10:1), dass der Graben beibehalten und im Besitz der Gemeinde verbleiben soll, nun weder im zeichnerischen Vorentwurf des Bebauungsplans noch in dessen Begründung enthalten ist, bleibt uns jedoch ein Rätsel.

Dies gilt umso mehr, da wir den Sachverhalt bereits seit dem Jahr 2023 schon mehrfach in Bürgermeistersprechstunden angesprochen und um einen frühzeitigen, gemeinsamen Dialog gebeten haben. Leider blieb eine Reaktion bislang aus und auch ein gemeinsames Schreiben aller Nachbarn vom Februar 2025, das wir im Anhang 2 nochmals beifügen, blieb unbeantwortet.

Wir möchten daher im Rahmen dieser Stellungnahme erneut dazu appellieren das Flurstück 359/18 im gültigen Bebauungsplan "Appenberg" zu belassen und nicht wie im Entwurf skizziert in den neuen Bebauungsplan "Appenberg II" zu übernehmen.

Wir verstehen, dass die Gemeinde den Pflegeaufwand mit dem Grünstreifen minimieren möchte. Seit über 3 Jahren pflegen wir (und auch unsere nördlichen Nachbarn) den Graben daher bereits freiwillig und regelmäßig in Eigenregie, so dass hier die Gemeinde entlastet wird (siehe Anhang I. Abb. 4+5).

Selbstverständlich sind wir gerne bereit diese Aufgabe auch künftig zu übernehmen.

Auch der Überlegung von Herrn 1. Bürgermeister Ronny Beck, die er mir gegenüber in der Sprechstunde am 15.02.2023 geäußert hatte, den Grünstreifen 359/18 an dessen bestehende Anlieger aus dem Baugebiet "Appenberg" zu verkaufen, stehen wir offen gegenüber. Hier hätte die Gemeinde zusätzlich den Vorteil nicht nur dauerhaft keinen Pflegeaufwand zu haben, sondern auch Einnahmen durch den Verkauf zu erzielen.

Auch für anderweitige Vorschläge sind wir gerne offen. Wir sind der Überzeugung gerade in einer kleinen Gemeinde ist es wichtig gemeinsam nach Lösungen zu suchen und an einem Strang zu ziehen.

Von daher würden wir uns über ein gemeinsames Gespräch zum Finden einer einvernehmlichen Regelung vor der formellen Auslage des neuen Bebauungsplans mit der Verwaltung bzw. dem Gemeinderat sehr freuen.

Wir bitten Sie uns den Eingang unserer Stellungnahme schriftlich zu bestätigen und unsere vorgebrachten Einwände im Rahmen einer Überprüfung des Vorentwurfs Bebauungsplan "Appenberg II" zu berücksichtigen. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis zu Ihrer Überprüfung mit und informieren uns über das weitere Vorgehen im laufenden Bauleitverfahren.

Beschluss: 9 : 2

Die Einwände und Sorgen werden zur Kenntnis genommen. Jedoch wurde zur Auslegung bereits ein anderer Planungsstand als der hier zu Grunde gelegte verwendet (siehe Nr.1), wodurch die angesprochenen Punkte obsolet sind. Das „Grabengrundstück“ (Fl.-Nr. 359/18) wird gemäß der Abwägung zu Stellungnahme 5.1.c) dem Geltungsbereich des Baugebietes Appenberg II zugeteilt. Die hier nicht explizit aufgeführten Punkte wurden bereits in der Nr. 1 ausführlich abgewogen und beschlossen. Die Stellungnahmen Nr. 1 und Nr. 4 sind kongruent. Da die angeführten Punkte bereits nach der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025 eingearbeitet wurden, besteht hierzu kein Handlungsbedarf. Der Einwand einer objektiven Wertminderung kann nicht nachvollzogen werden. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Beschluss: 11 : 0

Der Gemeinderat billigt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Appenberg II“ in der Fassung vom 22. November 2025. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Appenberg II“ ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

4. Bebauungsplan "Steinäcker II" - Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss

Die Mitglieder des Gemeinderates erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinäcker II“ in Deusdorf beschlossen. Ziel ist die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Entwurfs in der Fassung vom 22.11.2025 durchgeführt.

Mit Schreiben oder wahlweise elektronisch per E-Mail wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Entwurf in der Zeit vom 19.12.2025 bis zum 23.01.2025 vorzubringen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zeitgleich.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind 19 Träger öffentlicher Belange angeschrieben worden.

Von diesen haben 8 nicht geantwortet. Die Gemeinde Lauter geht folglich davon aus, dass die Belange dieser Träger öffentlicher Belange nicht berührt sind. Keine Einwände oder Bedenken wurden durch 7 Träger öffentlicher Belange erhoben. Auch von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Einwendungen erhoben.

Von den verbleibenden 4 Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise eingegangen:

Nr. 1 Wasserwirtschaftsamt Kronach vom 05.01.2026

Stellungnahme:

zum Vorentwurf des o.g. Vorhabens haben wir mit Schreiben vom 14.10.2025 (Unser Zeichen: 2-4621-BA-13288/2025) aus wasserwirtschaftlicher Sicht bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist für den Entwurf der Planbegründung (Stand: 22.11.2025) weiterhin gültig.

Beschluss: 11 : 0

Die oben angeführte Stellungnahme wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 22.11.2025 abgewogen. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Nr. 2 Bayernwerk vom 30.12.2025

Stellungnahme:

...nach Einsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Unternehmens betroffen sind. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 29.10.2025.

Beschluss: 11 : 0

Die angeführte Stellungnahme wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 22.10.2025 abgewogen. Es besteht hierzu kein Handlungsbedarf.

Nr. 3 Zweckverband Veitensteingruppe vom 30.12.2025

Stellungnahme:

anbei ein Auszug einer Vereinbarung, zwecks privater Druckerhöhungsanlagen:

Dieser Punkt muss im Bebauungsplan Steinäcker II (OT Deusdorf / 96169 Lauter) unbedingt mit eingepflegt bzw. festgesetzt werden!!!

Beispiel:

Der ZV weist ausdrücklich darauf hin, dass durch die örtlichen Gegebenheiten (Lage, Höhenunterschied zu den Hochbehältern) mit geringerem Druck bzw. Druckschwankungen zu rechnen ist.

Sollte der anstehende Ruhedruck (Trinkwasseranschluss) in den geplanten Wohnhäusern (Baugebiet Steinäcker II) Gemarkung Deusdorf, dem/den Eigentümer/n nicht ausreichend sein, so muss der/die Eigentümer eigenmächtig Abhilfe schaffen und sich mit einer „privaten“ Druckerhöhungsanlage auf eigene Kosten ausstatten lassen.

Hierbei wäre weiterhin zu beachten, dass diese Anlage bei einem plötzlichen Ausfall der Versorgung mit Trinkwasser (Rohrbruch etc.), sich selbst vor Trockenlauf bzw. einen Defekt schützt.

Der örtliche Wasserversorger übernimmt keine Haftungen und Schadensforderungen für die privaten Druckerhöhungsanlagen jeglicher Art.

Beschluss: 11 : 0

Der angeführte Passus wird unter Hinweise ergänzt.

Nr. 4 Regierung von Oberfranken vom 20.01.2026

Stellungnahme:

1. Ein Umweltbericht zum veröffentlichten Plan fehlt. Dieser ist im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Teil der Begründung jedoch zwingend für jeden Bauleitplan gesondert auszulegen, siehe auch § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Ein Verweis auf die Auslegungen nach § 4 Abs. 2 bzw. 3 Abs. 2 BauGB der beiden anderen Verfahren ist nicht zulässig. Es ist daher eine erneute Veröffentlichung durchzuführen.

2. Es wird empfohlen, eine Rechtsgrundlage für die Festsetzungen unter dem Punkt Nachverdichtungen und Erweiterungen zu nennen. Die Festsetzungen müssen sich unter die Vorschrift des § 9 BauGB fassen lassen.

Beschluss: 11 : 0

1. Der Gemeinderat nimmt die vorstehende Stellungnahme zur Kenntnis. Das Bauvorhaben wäre aus Sicht der Gemeinde gemäß § 246e BauGB („Bauturbo“) genehmigungsfähig. Im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens wäre ein Umweltbericht entbehrlich. Dem Vorhabenträger wurde aber von Seiten des Landratsamtes Bamberg von der Inanspruchnahme des Bauturbos abgeraten und die Fortführung des Bauleitplanverfahrens empfohlen. Dies widerspricht jedoch dem gesetzlichen Ziel des Bauturbos, nämlich einer Beschleunigung und Vereinfachung von Bauvorhaben für Wohnbebauung. Der Gemeinderat hält daher am vorgesehenen Verfahren fest.

Beschluss: 11: 0

2. Da es derzeit noch keine explizite Rechtsgrundlage für entsprechende Nachverdichtungen gibt, soll die Festsetzung entfallen. Nachverdichtungen müssen dann über isolierte Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan individuell entschieden werden.

Beschluss: 11 : 0

Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinäcker II“ in der Fassung vom 22. November 2025 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

5. Bauanträge und Bauvoranfragen

5.1. Antrag auf Baugenehmigung (L 2026/1) zur Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 359/3 der Gemarkung Lauter, Laurenziweg 3

Die Mitglieder des Gemeinderates erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Nach § 31 Abs. 1 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) darf ein Gemeinderatsmitglied an Beratung und Beschlussfassung nicht mitwirken, wenn der Beschluss ihm selbst oder einer Firma einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen kann. Erforderlich ist eine konkret-individuelle Betroffenheit; eine lediglich allgemeine oder mittelbare Auswirkung reicht hierfür nicht aus.

Gemeinderatsmitglied als angrenzender Nachbar

*Das Gemeinderatsmitglied, das Eigentümer eines unmittelbar angrenzenden Grundstücks ist, ist nach Auffassung der Verwaltung **nicht persönlich beteiligt**. Durch das beantragte Bauvorhaben ergeben sich für ihn aufgrund der geplanten Gebäudeanordnung keine konkreten individuellen Vor- oder Nachteile. Insbesondere werden keine abstandsflächenrechtlichen, erschließungsrechtlichen oder sonstigen öffentlichen- rechtlichen Belange berührt, die zu einer besonderen Betroffenheit führen würden. Die bloße Nachbarschaft zum Baugrundstück begründet **keine persönliche Beteiligung** im Sinne des § 31 GO.*

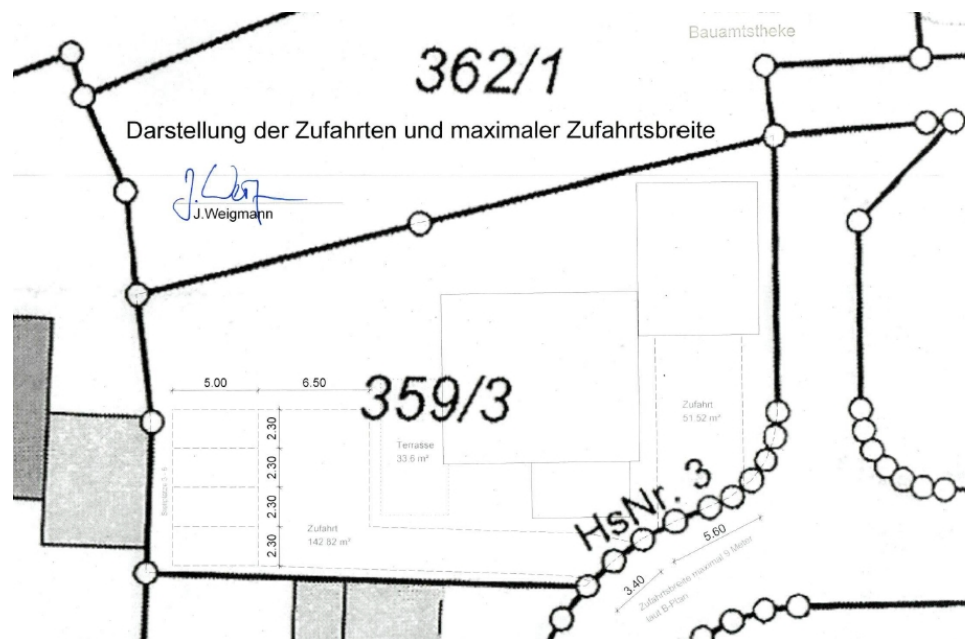
Gemeinderatsmitglied als Planfertiger

*Hinsichtlich des Gemeinderatsmitglieds, das als Planfertiger tätig war, ist zu prüfen, **ob ihm selbst oder der Firma**, bei der er beschäftigt ist bzw. der er angehört, aus dem Vorhaben **ein wirtschaftlicher Vorteil entstehen kann**. Sofern im weiteren Verfahren Planungs-, Bauleitungs- oder sonstige Leistungen durch diese Firma erbracht werden, **wäre von einer persönlichen Beteiligung nach § 31 GO auszugehen**.*

Beschränkt sich die Tätigkeit des Gemeinderatsmitglieds **ausschließlich auf die Erstellung der Bauvorlagen** und erfolgt die weitere Planung und Ausführung durch eine andere, wirtschaftlich unabhängige Firma, liegt nach Auffassung der Verwaltung **keine persönliche Beteiligung** vor.

Die Feststellung über das Vorliegen einer persönlichen Beteiligung trifft der Gemeinderat gemäß § 31 GO.

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 359/3 der Gemarkung Lauter. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Appenberg“, und ist darin als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben allgemein zulässig, wenn es den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist gesichert durch die Lage des Grundstückes in angemessener Breite an eine öffentliche befahrbare Verkehrsfläche, hier die Gemeindestraße „Laurenziweg“. Entsprechende Leitungen zur Wasserversorgung (Zentralversorgung) sowie zur Abwasserentsorgung durch die Kanalisation im Trennsystem sind ebenfalls in der Gemeindestraße vorhanden. Die Erschließung hat an die bestehenden Leitungen zu erfolgen und kann somit gesichert werden.

Da den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprochen werden soll, werden folgende Befreiungen beantragt:

Baugrenze Kellereingang

Aus dem Grundrissplans des EG's wird ersichtlich, dass der Kellereingang teilweise außerhalb der Baugrenze liegt. Eine Befreiung der Baugrenze wurde im Bereich des BPlanes noch nicht erteilt. Es handelt sich um eine Überschreitung von lediglich ca. 4 m². Aus Sicht der Verwaltung kann hier eine Befreiung erteilt werden, da beispielsweise auch kleinere Nebenanlagen, Garagen und Carports außerhalb zulässig sind.

Baugrenze Garage

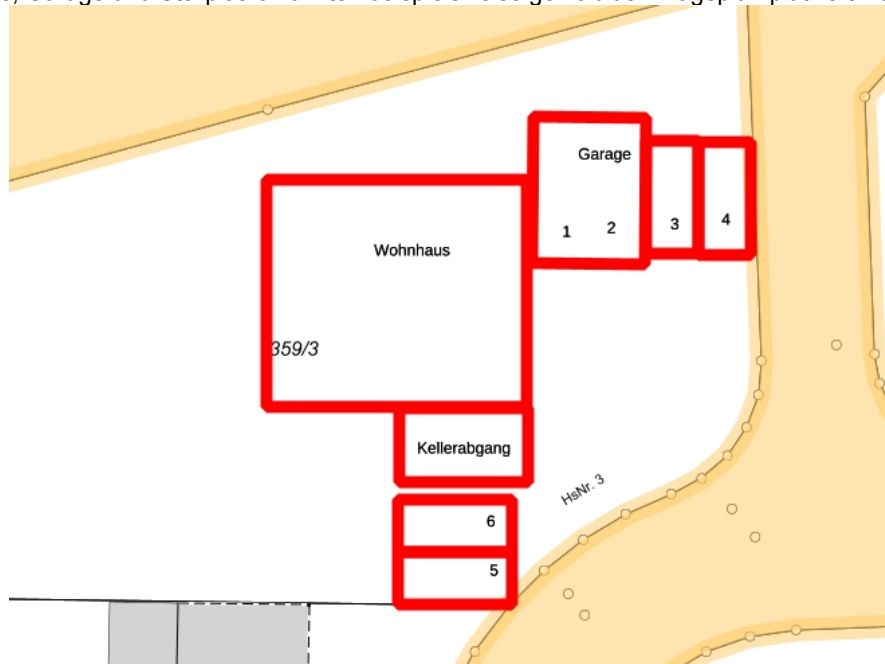
Gem. BPlan sind lediglich Garagen, Carports außerhalb der Baugrenze zulässig, soweit sie nach Art. 6 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind. Dies ist bei der geplanten Garage nicht der Fall, demnach darf Sie nicht außerhalb der Baugrenze stehen. Eine solche Befreiung wurde im Bereich des BPlanes noch nicht erteilt.

Abstand Flurweg/Rasenweg

Ebenfalls regelt der BPlan, dass an den Grundstücksgrenzen zum Flurweg/Rasenweg ein Abstand von mind. 3 m eingehalten werden muss. Die Garage soll mit einem Abstand von ca. 1 m errichtet werden, somit wird der Abstand nicht eingehalten. Eine solche Befreiung wurde bereits bei der Fl.Nr. 359/13 erteilt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass alle eingezeichneten Stellplätze umgesetzt werden müssen. Durch die aktuelle Planung wird sehr viel Fläche versiegelt, was durch kleinere Umplanungen vermieden werden könne.

Das Wohnhaus, Garage und Stellplätze könnten beispielsweise gemäß dem Lageplan platziert werden.



So würden die Gebäude und der Kellerabgang innerhalb der Baugrenzen liegen, ebenfalls müssten die Abstandsflächen eingehalten sein. Somit wäre in diese Hinsicht keine Befreiung erforderlich. Alle erforderlichen Stellplätze könnten im Bereich der Grundstückszufahrt nachgewiesen werden, es würde die sehr lange Zufahrt Richtung Westen mit ca. 150 m² entfallen.

Zufahrtsbreite

Durch diese Beispielhafte Lösung würde man höchstwahrscheinlich die Zufahrtsbreite von 9 m gem. BPlan überschreiten. Die neue Stellplatzsatzung der Gemeinde Lauter vom 28.08.2025 legt keine Zufahrtsbreite mehr fest, unter diesem Aspekt könnte eine Befreiung aus Sicht der Verwaltung erteilt werden.

Ebenfalls wäre so keine Grenzbebauung vorhanden und weniger Flächen würden versiegelt werden. Dies bringt für die Zukunft mehr Freiheit für den Grundstückseigentümer was die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Regelungen der Grenzbebauung nach BayBO betrifft, sollten beispielsweise Gartenhaus, Holzschuppen, Carport, Terrassenüberdachung usw. in Zukunft errichtet werden.

Der Lageplan soll nur als Vorschlag gewertet werden, wie man es auch machen könnte. **Beschlossen werden die eingereichten Planunterlagen.**

Beschluss: 11 : 0

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauter stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines EFH mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Lauter, Fl.Nr. 359/3, 96196 Lauter, Laurenziweg 3 zu.

Die erforderlichen Befreiungen

- Überschreitung der Baugrenze (Kellereingang)
- Überschreitung der Baugrenze (Garage)
- Abweichung Abstand

werden erteilt..

6. Bekanntgabe von Bauanträgen, die im Genehmigungsverfahren behandelt wurden

Es lagen keine Anträge vor.

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

Es lagen keine Anträge vor.

8. Widmung von Wegen als nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege im Flurbereinigungsverfahren Appendorf

Die Mitglieder des Gemeinderates erhielten folgenden Sachverhalt mit der Sitzungsladung:

Im Gemeindegebiet wird derzeit das Flurbereinigungsverfahren Appendorf nach dem Flurbereinigungsgesetz durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahrens wurden mehrere neue Wege hergestellt bzw. bestehende Wege neu geordnet, die künftig der allgemeinen Nutzung als Feld- und Waldwege dienen sollen, teilweise wurden diese bereits gewidmet durch die Flurbereinigung.

Nach Rücksprache mit Herrn Gall von RMK Freising müssen noch weitere Flächen gewidmet werden, dies muss durch die Gemeinde Lauter erfolgen. Es wird empfohlen im Außenbereich die Wege als nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege zu widmen.

Die betreffenden Wege sind in der Flurbereinigungskarte des Flurbereinigungsverfahrens Appendorf eindeutig dargestellt und als gemeinschaftliche Anlagen bzw. der Gemeinde zugewiesene Wege vorgesehen. Das Flurbereinigungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen; die neuen Flurnummern sind daher noch nicht bestandskräftig.

Unabhängig vom Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens besteht aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarstellung der Verkehrsbedeutung das Erfordernis, die Wege bereits jetzt öffentlich zu widmen.

Die Widmung kann auch während eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens erfolgen, da die Lage der Wege eindeutig bestimmbar ist und die Widmung in Abstimmung mit der zuständigen Flurbereinigungsbehörde erfolgt.

Die Widmung soll als nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege im Sinne des Bayerisches Straßen- und Wegegesetz erfolgen. Ein Anspruch auf Ausbau oder eine über den derzeitigen Zustand hinausgehende Unterhaltung wird dadurch nicht begründet.

Die endgültige Feststellung des Flurbereinigungsplans bleibt von der Widmung unberührt. Etwaige Änderungen der Flurnummern nach Abschluss des Verfahrens können nachrichtlich berichtet werden, ohne dass eine erneute Widmung erforderlich ist.

Beschluss: 11 : 0

Der Gemeinderat Lauter beschließt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Art. 53 Nr 1 BayStrWG sowie unter Beachtung der Vorschriften des Flurbereinigungsgesetz folgenden Widmungsbeschluss:

Widmungsgegenstand

Die nachstehenden aufgeführten Wege werden als öffentliche Feld- und Waldwege (nicht ausgebaut) gewidmet, die Flurnummern beziehen sich auf die neuen Nummern nach Flurbereinigung:

1. Fl.Nr. 775/1

2. Fl.Nr. 776/1
3. Fl.Nr. 778
4. Fl.Nr. 666
5. Fl.Nr. 671
6. Fl.Nr. 620
7. Fl.Nr. 684
8. Fl.Nr. 690
9. Fl.Nr. 695/1
10. Fl.Nr. 732
11. Fl.Nr. 728
12. Fl.Nr. 767
13. Fl.Nr. 630
14. Fl.Nr. 673
15. Fl.Nr. 654/1
16. Fl.Nr. 762
17. Fl.Nr. 769
18. Fl.Nr. 767
19. Fl.Nr. 746
20. Fl.Nr. 302/7
21. Fl.Nr. 770/1

Die Wege sind in der Flurbereinigungskarte des Flurbereinigungsverfahrens Appendorf eindeutig dargestellt. Der Kartenauszug ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Art und Umfang der Widmung

Die Widmung erfolgt als nicht ausgebaute öffentliche Feld- und Waldwege im Sinne des Art. 53 Nr. 1 BayStrWG. Die Wege dienen dem öffentlichen Verkehr im Rahmen ihrer Zweckbestimmung, insbesondere dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, soweit dies mit der Zweckbestimmung vereinbar ist. Durch die Widmung wird kein Anspruch auf Ausbau, Befestigung oder Unterhaltung über den Zustand eines nicht ausgebauten Feld- und Waldweges hinaus begründet.

Änderungen der Flurnummer oder geringfügige lagebezogene Anpassungen im Zuge des Abschlusses des Flurbereinigungsverfahrens berühren die Wirksamkeit nicht und werden nachträglich berichtigt.

9. Sonstiges - Anfragen gemäß § 30 GeschO

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

9.1. Sonstiges - Quellwasserhäuschen

Der Vorsitzende berichtete, dass eine Mängelmitteilung bezüglich der Höhe der Mauer am Quellhäuschen eingetroffen ist, da es eine Gefahr für Kinder darstellt.

Die Mauer wurde ausgemessen. Diese ist 1,15 Meter hoch. Allerdings ist lediglich eine Höhe von 1,10 Meter vorgeschrieben.

Der Vorsitzende gibt dies trotzdem zur Prüfung an die Techniker der VG Baunach weiter.

9.2. Sonstiges - Lampen am Quellwasserhäuschen

Gemeinderatsmitglied Hildegard Weigmann teilte mit, dass die Lampen am Quellhäuschen nicht funktionieren.

Der Vorsitzende erklärte, dass die Ersatzteile bestellt und eingebaut wurden, da mal wieder eine Lampe zerstört wurde. Zum einen war hier eine lange Lieferzeit vorhanden, mittlerweile liegt aber ein elektrisches Problem vor. Es wird regelmäßig der FI ausgelöst und die Fehlersuche ist noch am laufen.

9.3. Sonstiges - Zustand Schlehenweg / Sonnenweg

Gemeinderatsmitglied Hildegard Weigmann teilte mit, dass die Straßen Schlehenweg und Sonnenweg in einem sehr schlechten Zustand sind und sehr große Risse aufweisen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass er diese Problematik schon mit dem Bauhof besprochen hat. Dieses Problem ist nicht nur an diesen Stellen in der Gemeinde, sondern auch an anderen Stellen bekannt. Zudem ist es auch in anderen Mitgliedsgemeinden der VG vorhanden.

Bisher wurde das Gerät zur Reparatur immer ausgeliehen. Es wird geprüft, ob es ausgeliehen oder gleich eines in der VG gekauft wird. Zudem gibt es mittlerweile andere Techniken zur Reparatur.

Es wird mit dem VG Bauhofleiter geprüft, was genau gemacht wird.

9.4. Sonstiges - Kanaldeckel Appendorf Richtung Lauter

Gemeinderatsmitglied Ruth Will berichtete, dass auf der Strecke zwischen Appendorf und Lauter ein Kanaldeckel ein großes Loch aufweist.

Der Vorsitzende teilte mit, dass dies bekannt ist und sobald die Temperaturen es zulassen, das Loch um den Kanaldeckel herum mit Kaltasphalt gefüllt wird. Zudem ist dieser Kanaldeckel einer der 17 Deckel, die von der beauftragten Firma repariert werden.

Weitere Wortmeldungen lagen nicht vor. Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.38 Uhr. Ein nichtöffentlicher Teil schloss sich an.

Der Vorsitzende:

Beck
Erster Bürgermeister