



GEMEINDE EFFELTRICH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 14. SITZUNG DES GEMEINDERATES EFFELTRICH

Sitzungsdatum:	Montag, 08.02.2021
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:55 Uhr
Ort:	in der Turnhalle Effeltrich

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Lepper, Peter

Mitglieder des Gemeinderates

Bertholdt, Christine
Brechelmacher, Bettina
Brechelmacher, Stefanie
Fischbach, Matthias
Geyer, Gisela
Giersch, Norbert
Heimann, Kathrin
Herzog, Jens
Marsching, Michael
Messingschlager, Benno
Steinert, Johannes
Wagner, Rudolf
Werner, Oswald

Schriftführer

Kühlwein, Mario *Geschäftsleiter*

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Dittrich, Heidemarie

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|---|-----------------|
| 1 | Bürgeranfragen | 2021/082 |
| 2 | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht-öffentlichen Sitzung vom 25.01.2021 | 2021/083 |
| 3 | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 25.01.2021 | 2021/084 |
| 4 | Bauvoranfrage; ehem. Gasthaus Merkel, FlNr. 17 Gkg. Effeltrich; Umnutzung zum Haus der Vereine, Zustimmung zu den Planinhalten | 2021/089 |
| 5 | Behindertengerechter Umbau des Rathaus Effeltrich; Überarbeitung der Planungen Kostenvergleich | 2021/091 |
| 6 | Antrag zur Behandlung einer Bauvoranfrage; Errichtung von vier Reihenhäusern; auf dem Grundstück Fl.Nr. 146 Gkg. Effeltrich (Prellergasse 1); BVZ 1-21-EF | 2021/078 |
| 7 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro und Doppelgarage; auf dem Grundstück Fl.Nr. 46 Gkg. Effeltrich (Nähe Bergstraße); BVZ 2-21-EF | 2021/080 |
| 8 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Teilabbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau einer Wohnung mit 3 Garagen; auf dem Grundstück Fl.Nr. 142 Gkg. Effeltrich (Zur Kirchenburg 10); BVZ 3-21-EF | 2021/090 |
| 9 | Anfragen und Wünsche, Sonstiges | 2021/086 |

1. Bürgermeister Peter Lepper eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 14. Sitzung des Gemeinderates Effeltrich, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Effeltrich fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bürgeranfragen

Es wurden keine Bürgeranfragen gestellt.

Zur Kenntnis genommen

2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 25.01.2021

Der Vorsitzende des Gemeinderates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 25.01.2021 bekannt:

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 07.02.2020
- 2 Städtebaulicher Vorvertrag zur Übernahme von Fremdkosten wegen eines vorhabenbezogenen BPlan nach § 12 BauGB
- 3 Grundstücksangelegenheiten; Verkaufsangebot eines Grundstückes in der Gemarkung Effeltrich
- 4 Vermietung einer Wohnung im Gemeindehaus, Schubertstraße 8, Effeltrich, EG links
- 5 Grundstücksangelegenheiten; Verkaufsangebot von zwei Grundstücken in der Gemarkung Gaiganz -zurückgestellt
- 6 Breitbandausbau; Wegenutzungsvereinbarung
- 7 Personalangelegenheiten; Kita Effeltrich

Zur Kenntnis genommen

3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 25.01.2021

Beschluss:

Der Sitzung vom 25.01.2021 wird zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

4 Bauvoranfrage; ehem. Gasthaus Merkel, Flnr. 17 Gkg. Effeltrich; Umnutzung zum Haus der Vereine, Zustimmung zu den Planinhalten

Das Büro Siewertsen hat die Unterlagen für die Bauvoranfrage fertiggestellt. Herr Siewertsen stellt die Inhalte der Bauvoranfrage in der Gemeinderatssitzung kurz vor.

Das Büro Siewertsen hat den Auftrag, über die förmliche Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit der zukünftigen Nutzung des „Merkelgebäudes“ zu überprüfen.

Das Gebäude soll als „Haus der Vereine“ genutzt werden.

Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile, demnach ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich stimmt den Planinhalten der förmlichen Bauvoranfrage über das Gebäude „Gasthaus Merkel“ in Effeltrich zu. Die Unterlagen sollen beim Landratsamt Forchheim eingereicht werden.

Der Gemeinderat stellt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag zur Behandlung einer Bauvoranfrage; Umnutzung zum Haus der Vereine; BVZ 4-21-EF entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen in Aussicht.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 13 Nein: 1 Anwesend: 14

5 Behindertengerechter Umbau des Rathaus Effeltrich; Überarbeitung der Planungen Kostenvergleich

Rückblick zum Thema Rathausumbau

Für den Einbau eines Personenaufzuges in das Rathaus Effeltrich war es notwendig im Jahr 2019 eine Eingabeplanung zu erstellen. Durch diese Notwendigkeit wurde das Rathaus begangen. Dabei wurde festgestellt, dass der Sitzungssaal im OG 2 wegen eines fehlenden zweiten Rettungsweges nicht mehr betrieben werden kann. Aufgrund dieser Tatsache beschloss man, einen Sitzungssaal im EG anzubauen.

Die Dienstzimmer des Einwohnermeldeamtes im EG würden bei diesem Vorhaben entfallen. Die Mitarbeiter des Sachgebiet Einwohnermeldeamt/Standesamt sprachen sich gegen die angedachte Lösung aus, das Einwohnermeldeamt in das oberste Stockwerk zu verlegen. Hierüber wurde der Gemeinderat am 29.06.2020 in der Sitzung informiert.

Das OG 2 wurde dann vom Büro Siewertsen so umgeplant, dass im OG 2 neue Büroräume entstehen, in welchen das Bauamt untergebracht werden soll.

Für die neue Raumaufteilung in der Verwaltung unter Einbeziehung des gesamten Rathauses mit der Verlegung des Einwohneramtes; Passamt; Standesamt; Gewerbeamt; Ordnungsamt und Rentenantragsstelle in das OG 1 anstelle des OG 2 sprechen folgende Gründe:

- Die genannten Ämter sind die Hauptämter mit dem **meisten Parteiverkehr**. An einem Donnerstagnachmittag sind z.B. 2 Bürgermeister, 4 Beschäftigte und mögliche 6 bis 8 Bürger gleichzeitig anwesend. Dies sind 14 bis 16 Personen, wobei etliche Bürger noch auf den Gängen warten, egal ob sie zu den Bürgermeistern oder zu den genannten Ämtern wollen. Das Besprechungszimmer kann bei einem solchen Andrang zudem nicht genutzt werden. Brandschutztechnisch ist dies nicht zulässig. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht gegeben.
- Im Dachgeschoss befinden sich keine Toiletten.

- Die Zahlungen (bar sowie unbar) werden ab Mitte 2021 in der Kasse erfolgen. Die Kasse befindet sich im 1. Stock. Die Bürger müssten nach Beantragung des Ausweises einen Stock tiefer in die Kasse gehen, um dann nach Bezahlung wieder nach oben zu kommen.
- Erhöhter Reinigungsaufwand, da die Bürger komplett durch das Rathaus müssen.
- Bis spätestens Mitte 2025 sollen die Passfotos von der ausstellenden Behörde erstellt werden (von der Bundesdruckerei werden Kameras zur Verfügung gestellt). Hierfür sind gerade Wände als Hintergrund zwingend erforderlich.
- Gleiches gilt bei der Bemaßung der Körpergröße. Dies kann nicht an schiefen Wänden durchgeführt werden.

Folgende Vorteile ergeben sich durch eine Verlegung des Bauamtes und der Geschäftsleitung in das Dachgeschoss:

- Das Bauamt und die Geschäftsleitung sind die von den Bürgermeistern meist frequentierten Ämter. Es gibt mehrfach Besprechungen am Tag über den aktuellen Stand von Projekten, Ausschreibungen sowie Tagesordnungspunkten für die Gemeinderatssitzungen. Durch die Verlegung des Bauamtes und der Geschäftsleitung ergeben sich hierfür kleinere Dienstwege.
- Das Bauamt und die Geschäftsleitung wird von allen Ämtern **am wenigsten** von Bürgern frequentiert, es ist daher am bürgerfreundlichsten diese Ämter ins Dachgeschoss zu verlagern.

Die am 27.07.2020 vorgestellte Überplanung fand im Gemeinderat wenig Gefallen. Es wurde folgender Beschluss gefasst:

1. Die Kubatur sollte gleich bleiben
2. Es sollen möglichst wenig bauliche Veränderungen erfolgen (kostengünstiges Bauen die Gesamtkosten sollen sinken unter Berücksichtigung eines wirtschaftlichen Betriebes eines Gebäudes)
3. Alle Stockwerke sollen in der Planung berücksichtigt werden (Raumaufteilung)

zu 1 Kubatur: Bei der Überarbeitung stellte sich wieder heraus, dass der eine Umstand den anderen bedingt. Zu den Vorberatungen wurde auch das IfE hinzugezogen, um über Fragen des Energieverbrauchs und dessen Einsparung zu sprechen. Das Protokoll dieser Besprechung liegt dem Beschlussvorschlag bei.

Bei der Planung von Arbeitsräumen wird die Arbeitsstättenrichtlinie als Grundlage herangezogen. Diese schreibt bei der Beleuchtung vor, dass 10 % der Nettoraumfläche an Fensterflächen vorhanden sein muss. „Die Einrichtung fensternaher Arbeitsplätze ist zu bevorzugen“ Dieser Grundsatz und der Umstand, dass die teilweise sichtbare Dachstuhlkonstruktion den Einbau von Dachflächenfenstern nicht überall zulässt, bewegte die Architekten dazu, die Belichtungsflächen mit senkrechten Fenstern herzustellen, also durch Einbau von Dachgauben. Die senkrechten Fensterflächen bringen auch den Vorteil, dass sie beim Sonnengang wieder schneller im Schatten stehen. Während die in der Dachfläche geneigten Fensterflächen einen längeren Sonneneinfall zulassen. Die Räume müssen bei Dachfenstern länger von außen verdunkelt werden, um den Sonneneinfall abzuhalten. Die Gauben machen die Dachräume besser nutzbar. Die Aufga-

be des Gemeinderates, auf Gauben zu verzichten, kann aus den oben genannten Gründen nicht erfüllt werden.

zu 2 Wenig bauliche Veränderung kostengünstigere Lösungen: Der Dachstuhl des VG Gebäudes wurde bei der Sanierung 1983 mit Mineralwolle gedämmt. Mineralwolle ist ein leichter Faserdämmstoff, der gut gegen das Auskühlen des Gebäudes schützt, aber die Dachgeschossräume schlecht gegen Wärme von außen schützt. Satteldächer, wie das auf dem VG Gebäude sind geneigte Dachflächen. Beim Rathaus beträgt die Dachneigung 45 Grad. Stellt man sich jetzt ein Quadrat vor und zieht von Eck eine Diagonale, so verläuft die Diagonale im Winkel von 45 Grad. Die Länge der Diagonale ist ca. 1,5 mal so lange, wie die Seitenlänge des Quadrates. Das heißt, geneigte Dachflächen bieten der Sonne ca. 1,5 mal so viel Fläche zur Bestrahlung als die Grundfläche, auf welcher die geneigte Fläche steht. Deshalb ist es im Sommer in Dachräumen immer so warm.

Der Anspruch bei der Sanierung von 1983 galt vor allem der Verbesserung der Wärmedämmung, aber nicht dem Ausbau für dauerhafte Arbeitsplätze. Seit 1983 sind die Jahresmitteltemperaturen um ca. 1,0 Grad gestiegen. Die Sonnenstunden lagen teilweise (Bayern und BaWü) in den Jahren 2015, 2017 und 2018 bei 2100 h/Jahr, während das langjährige Mittel bei 1500 bis 1800 h/Jahr liegt. (Quelle: eon) Die letzte Sanierung liegt jetzt 37 Jahre zurück. Eine neue Sanierung sollte sicher von gleicher Haltbarkeit sein. Der nach oben zeigende Trend an Sonnenstunden und Temperaturen erfordert deshalb Maßnahmen, welche die Temperaturen im OG 2 niedrig halten.

Hier wäre zuerst der Einbau einer zusätzlichen Wärmedämmung auf dem Dach außen erforderlich. Diese Dämmung sollte schwerer im Eigengewicht sein als der jetzt verbauete leichte Faserdämmstoff, dann ist er auch tauglich, die Aufheizphasen zu verschieben. Über die verschiedenen Kühlungen wurde beim Treffen mit dem IfE ausreichend gesprochen. (siehe Protokoll) Ergebnis war, Rohre für den späteren Anschluss eines Klimagerätes zu installieren. Der Verfasser ist auf die kostenintensivsten Maßnahmen des DG-Ausbaus eingegangen, welche aber zwangsweise notwendig sind, um im OG 2 Arbeitsräume zu schaffen. Dachumbau und Kühlung. Um das OG 2 als vollwertigen Büroraum zu nutzen, kann auf kostengünstigere Lösungen nicht zurückgegriffen werden.

3. Alle Stockwerke sollen berücksichtigt werden: Nach dem Umbau wird das Gebäude wie folgt genutzt:

- EG Sitzungssaal mit Glasanbau, Stuhllager, Voyer und vorübergehenden Büroraum für Bauhofleiter
- OG 1 Kämmerei mit Kasse; Standesamt, Einwohneramt, Passamt, Gewerbeamt, Ordnungsamt, Rentenantragsstelle
- OG 2 Zwei Bürgermeister, Geschäftsleitung, Bauamt, Küche und Besprechungszimmer

Alle Stockwerke wurden bei den Planungen berücksichtigt.

Die Gesamtkosten wurden vom Architekten neu aufgestellt und auch anstehende Bauunterhaltsmaßnahmen dabei berücksichtigt. Sie stellen sich wie folgt dar. Herr Siewertsen erläutert die Kosten in der Sitzung persönlich.

Die Paketkosten aufgeteilt nach 5 verschiedenen Modellen:

Modell 1, Fertigstellung der jetzt begonnenen Arbeiten nach genehmigten Eingabeplan mit 3 neuen Büroräumen im OG 2		
		alle Summen inkl. 19 % MwSt.
ohne	Dachumbau, Gauben, technische Aufrüstung (Netzwerk etc.), Heizungserneuerung, ohne Aufzug, da schon erledigt, Klimatisierung der Räume im OG 2	
mit	Sitzungssaal im EG (323.523,78 € brutto), Toilettensanierung, Brandschutzmaßnahmen (Anlage und Melder), behindertengerechte Umbauten, automatische Windfangtüren	
Summe	Kosten mit Steigerungsindex	805.320,08 €
zusätzlich	Hangabtrag und Befestigung für Umgang um neuen Sitzungssaal	41.000,00 €
	Gerüststellung, Malerarbeiten außen (Fassade, Fachwerk und Fenster) und innen	123.772,92 €
	Außenanlagen (Pflasterarbeiten)	152.234,08 €
Summe	Modell 1 mit Unterhaltsarbeiten	1.081.327,00 €
Modell 2, zusätzlicher Einbau von Gauben, kompletter Umbau OG 2 nach Entwurf vom Juli 2020 mit 4 neuen Büroräumen und neuen Bürgermeisterbüros. Der verbleibende Sitzungssaal würde nicht bearbeitet werden und wäre nach wie vor so hoch wie jetzt und dürfte auch nicht von mehr als 20 Personen genutzt werden.		
ohne	Heizungserneuerung, ohne Möblierung, (erfolgt durch VG) nach Neuordnung der Sachgebiete	
mit	Dachdämmung, Einbau von Dachgauben, Erneuerung Elektro, Netzwerk etc. im OG 2, Installation von Lüftungsleitungen, Klimatisierung der Räume	
Aufpreis zu Modell 1	Modell 2 mit komplettem Umbau des OG 2 nach Plan vom Juli 2020	507.679,36 €
Summe	Gesamt Modell 1 und Modell 2	1.589.006,30 €
Modell 3 Entfall Sitzungssaal, Raumaufteilung bleibt wie jetzt, die Gemeinderatssitzung müssten außerhalb des Rathauses stattfinden		
ohne	Sitzungssaal, ohne kpl. Umbau OG 2, ohne Aufrüstung Elektroinstallation, ohne Hangabtrag, Heizungserneuerung, ohne Außenanlagen; Klimatisierung	

mit	Ausbau Treppe am Rathauseck (barrierefreier Zugang), Toilettensanierung, Brandschutzmaßnahmen, autom. Windfangtüren, Malerarbeiten außen und innen	
Summe	Modell 3 ohne Sitzungssaal mit Unterhaltsarbeiten	596.569,22 €
Modell 4 ist wie Modell 1 aber mit Klimatisierung und Dachdämmung; Das Bauamt würde die Räume im OG 2 beziehen, die Bürgermeisterbüros verbleiben an Ort und Stelle		
	Modell 1 mit Unterhaltsarbeiten	1.081.327,00 €
ohne	Gauben	
mit	zusätzliche Dachflächenfenster	
zusätzlich	Klimatisierung, Elektroinstallation, Schätzung Büro PLB 82.467,00 €	100.000,00 €
zusätzlich	Dachdämmung für sommerlichen Wärmeschutz	171.916,00 €
Summe	Modell 4 mit Klimatisierung, Dachdämmung und E-Installation.	1.353.243,00 €
Modell 5 Neubau, geschätzt nach umbautem Raum multipliziert mit Kosten für Verwaltungsgebäude, mittlere Ausstattung, informativ		
Summe	Ohne Grunderwerb	2.803.728,02 €

Das Modell 4 ergab sich bei Besprechung des Tagesordnungspunktes mit dem Bürgermeister und Bauamtsbelegschaft. Es ist 235.000,00 € günstiger als der Komplettumbau. Der Komplettumbau beinhaltet aber viele Vorteile, die bei der Umsetzung der Eingabepanung (Modell 1 und 4) nicht umsetzbar sind. Beim Komplettumbau wird die Fläche des OG 2 besser ausgenutzt, weil kpl. überplant. Der Flur, welcher bis zur Giebelwand führt kann von der Straße aus, in Verbindung mit den Fenstern als anleiterfähiger Fluchtweg dienen. Außerdem hat er einen klaren Grundriss ohne Ecken und Nischen im Gang. Der Gang wird kleiner. Die neu entstehenden Einzelbüros sind ein wenig kleiner und können abgeschlossen betrieben werden, d. h. beim nächsten Infektionsfall, kann auch in den Büros mit Hygienekonzept weiter gearbeitet werden. Es entsteht ein zusätzlicher Arbeitsplatz. Bei weiterer Übertragung von Sonderaufgaben, z. B. durch das Landratsamt (Pandemiebeauftragter, Datenschützer usw.) kann ein Arbeitsplatz schnell zur Verfügung gestellt werden. Auch zur Beschäftigung eines Azubis wäre ein Platz vorhanden. Die kleineren Einzelbüros tragen auch dem Datenschutz besser Rechnung. Bei Verlassen des Einzelbüros ist das Büro leer und kann abgeschlossen werden. Die Türen zwischen den Büros sind in Verwaltungen üblich, damit im Betrieb eine bessere Kommunikation untereinander erfolgen kann. Bei Bedarf können diese geschlossen werden. Die Klimatisierung der Räume bedingt, dass das Dach gedämmt werden muss, sonst erzeugt man eine Energieschleuder.

Der verbleibende Besprechungsraum hat sich daraus ergeben, dass man den Saal nicht mit in die Umbauten einbeziehen wollte. Er bleibt so hoch wie jetzt, das alte Ge-

balk bleibt sichtbar. Eine Besprechungsmöglichkeit im kleineren Rahmen ist nicht verkehrt. Man kann davon ausgehen, dass, wenn ein neuer Sitzungssaal im EG entsteht, der ja auch in seiner Gestaltung mit Glas attraktiv für andere Nutzungen, wie z. B Trauungen, geeignet ist, auch öfter belegt sein wird. In der Zeit braucht es auch einen Raum, in dem man sich treffen kann. Gerade das vergangene Jahr hat gezeigt, wie oft so ein Raum fehlt. Er kann auch noch in eine Nutzung als Büroraum hinzugezogen, aufgeteilt etc. werden, falls späterer Bedarf besteht.

Sollte der Anbau eines Sitzungssaales erfolgen und damit die Büroräume im EG entfallen, empfiehlt die Verwaltung den Umbau des Rathauses nach Modell 2 für rund 1,6 Mio € brutto. Das Rathaus ist in die Jahre gekommen und an die Büroräume der Zukunft werden andere Anforderungen gestellt. Der Einbau einer automatisierten Lüftung dient mittlerweile nicht nur der Kühlung sondern auch dem Infektionsschutz. Die neuen Arbeitsplätze sind angewiesen auf funktionierende Netzwerkstrukturen um der Forderung nach dem papierlosen Amt nachkommen zu können. Hier wurde im EG und im OG 1 in der Vergangenheit schon Gelder investiert. Das OG 2 verfügt noch nicht über diese Infrastruktur. Die weitere Nutzung des Gebäudes als Rathaus und damit auch als Repräsentationsobjekt der Gemeinde erfordert auch Maßnahmen im Bauunterhalt (Malerarbeiten) Eingangstüren zur Post und zum Rathaus. Die damit verbundenen Aufwendungen fallen sicher an. Es ist deshalb vom Gemeinderat abzuwägen, wie das Gebäude in Hinblick auf Zukunftsfähigkeit und Gesamtzustand weiter betrieben werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich beschließt, das Rathausgebäude Effeltrich nach dem Modell Nr. 2 mit einer Kostenschätzung von **1.589.006,30 €** umbauen zu lassen. Der Gemeinsschaftsversammlung wird empfohlen, dem ebenfalls zuzustimmen.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 10 Nein: 4 Anwesend: 14

6 Antrag zur Behandlung einer Bauvoranfrage; Errichtung von vier Reihenhäusern; auf dem Grundstück Fl.Nr. 146 Gkg. Effeltrich (Prellergasse 1); BVZ 1-21-EF

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich nimmt die Bauvoranfrage zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile, demnach ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist der Bau von 4 Reihenhäusern mit Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Der Gemeinderat hat bereits eine Bauvoranfrage des Antragsstellers am 16.11.2020 behandelt. Es ging damals um 5 Reihenhäuser. Der Antragssteller hat nun auf 4 Reihenhäuser reduziert und das Bauvolumen geringfügig verkleinert.

Der Gemeinderat hat damals beschlossen, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Straßen- und Wegemäßige Erschließung ist gesichert.

Die abwassermäßige Erschließung ist nicht gesichert. Hierfür müsste eine Sondervereinbarung gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Effeltrich geschlossen werden, da auf dem Grundstück bereits ein Anschluss auf den Kanal vorhanden ist. Ein weiterer Grundstücksanschluss benötigt eine Sondervereinbarung.

Da seitens der Verwaltung bedenken bezüglich der Auslastung des Kanals an dieser Stelle bestanden, wurde das Büro ITWH, Nürnberg um Stellung gebeten. Nach dem Sachverständigen dort, kann der Mischwasserkanal das zusätzliche Schmutz- und Regenwasser noch aufnehmen, der dort vorhandene Regenwasserkanal ist bereits durch die Straßenentwässerung ausgelastet.

Der Satz „Es erfolge keine Überprüfung der Auswirkungen auf die Mischwasserentlastungsanlagen“ bezieht sich auf die Mischwasserentlastungsanlage im Baugebiet „Mühlbachwiesen“, die dortige Mischwasserentlastungsanlage leitet bei einer zu hohen Belastung des Kanalnetzes Wasser in den Mühlbach um. Dies ist für die Bauvoranfrage nicht von Belang.

Laut Antragssteller ist für das Bauvorhaben auch die Errichtung von Zisternen geplant und die Errichtung von PV-Anlagen auf dem Dach.

In Vergangenheit wurde das Einvernehmen der Gemeinde für ähnliche Bauvoranfragen immer in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass bis zum Bauantrag eine Sondervereinbarung zwischen dem Antragssteller und der Gemeinde geschlossen ist.

Über die Sondervereinbarung muss der Gemeinderat Effeltrich nochmal gesondert beschließen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag zur Behandlung einer Bauvoranfrage; Errichtung von vier Reihenhäusern; auf dem Grundstück Fl.Nr. 146 Gkg. Effeltrich (Prellergasse 1); BVZ 1-21-EF entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen, unter der Voraussetzung, dass die entsprechende Sondervereinbarung für die abwassermäßige Erschließung beim Bauantrag vorliegt, in Aussicht.

Einstimmig abgelehnt Ja: 0 Nein: 13 Anwesend: 13

7 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Büro und Doppelgarage; auf dem Grundstück Fl.Nr. 46 Gkg. Effeltrich (Nähe Bergstraße); BVZ 2-21-EF

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile, demnach ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Als Dachform ist ein Flachdach mit 5 Grad Dachneigung geplant. In der näheren Umgebung sind nur Satten- und Walmdächer vorhanden.

Der Gemeinderat hat in Vergangenheit auch andere Dachformen zugelassen, die nicht in der näheren Umgebung vorhanden waren.

Außer der Dachneigung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Dem Bauantrag liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung bei.

Im Obergeschoss befindet sich ein vom Wohnraum abgetrenntes Büro mit einem separaten Eingang. Gemäß §2 Nr. 1 GaStS, i. V. mit GaStellV ist für Büro- und Verwaltungsräume je 40 m² Nutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Hiernach benötigt der Antragssteller 2 Stellplätze für das Büro. Für Einzelhäuser sind nach GaStS 2 Stellplätze nachzuweisen.

Es sind insgesamt nur 2 Stellplätze nachgewiesen, es wären aber insgesamt 4 Stellplätze notwendig.

Die zwei zusätzlich benötigten Stellplätze sind nachzuweisen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Ein Nachbar hat seine Unterschrift zurückgezogen. Es geht hier um Belange der Abstandsflächen. Der gesetzliche Mindestabstand wird eingehalten, ein höherer Abstand kann nicht gefordert werden. Zum 01.02.2021 wurden die Abstandsflächenregelungen in der BayBO geändert. Vormals 1xWandhöhe mit der Option auf 2 Seiten auf 0,5xWandhöhe zu reduzieren, mindestens jedoch 3m, jetzt wird pauschal nur eine Abstandsfläche von 0,4xWandhöhe angesetzt, mindestens jedoch 3m. Diese Regelung wurde getroffen um Nachverdichtung zu ermöglichen. Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die alte Abstandsflächenregelung über eine Abstandsflächenersatzung wieder in Kraft zu setzen. Dies würde einen Widerspruch zu den im ISEK beschriebenen Zielen der Gemeinde und gegen den Beschluss „Innen vor Außen“ bedeuten.

Beschluss:

Die Gemeinde Effeltrich erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Dachgeschossausbau zur zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 46 Gkg. Effeltrich (Nähe Bergstraße); BVZ 2-21-EF entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen. Die zusätzlich benötigten Stellplätze sind nachzuweisen.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

8	Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Teilabbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau einer Wohnung mit 3 Garagen; auf dem Grundstück Fl.Nr. 142 Gkg. Effeltrich (Zur Kirchengurg 10); BVZ 3-21-EF
----------	--

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile, demnach ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Gebäude ist mit Erd-, Obergeschoss sowie einem Satteldach geplant, wobei im Erdgeschoss die Garagen untergebracht sind.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Es sind genügend Stellplätze vorhanden.
Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Die Gemeinde Effeltrich erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Teilabbruch eines bestehenden Gebäudes und Neubau einer Wohnung mit 3 Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 142 Gkg. Effeltrich (Zur Kirchengburg 10); BVZ 3-21-EF entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

9 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

- a) Nachfrage Stand Innen vor Außen
- b) Sachstand Toiletten Schule; die Ausführungen sollen im Mai/Juni erfolgen
- c) Trennvorhang Turnhalle Effeltrich
Der Vorsitzende wird beauftragt das Thema anzutreiben.

- d) Nepomukbrücke Effeltrich; Sachstand
- e) Friedhof Gaiganz Sachstand
- f) Abnahme der Bordsteine in Effeltrich; Nachfrage wegen Abnahme
- g) Förderung der EDV Ausstattung der Lehrkräfte

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Peter Lepper um 21:55 Uhr die öffentliche 14. Sitzung des Gemeinderates Effeltrich.

Peter Lepper
1. Bürgermeister

Mario Kühlwein
Schriftführung