



## GEMEINDE EFFELTRICH

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 40. SITZUNG DES GEMEINDERATES EFFELTRICH

---

Sitzungsdatum:	Montag, 12.12.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:45 Uhr
Ort:	im Feuerwehrhaus Effeltrich

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **1. Bürgermeister**

Lepper, Peter

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Bertholdt, Christine  
Dittrich, Heidemarie  
Fischbach, Matthias  
Giersch, Norbert  
Heimann, Kathrin  
Herzog, Jens  
Hubich, Sebastian  
Messingschlager, Benno  
Müller, Georg  
Nützel, Jörg  
Steinert, Johannes  
Wagner, Rudolf  
Werner, Oswald

### **Schriftführer**

Kühlwein, Mario *Geschäftsleiter*

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Mitglieder des Gemeinderates**

Geyer, Gisela

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| <b>1</b>  | Bürgeranfragen   | <b>2022/041</b> |
| <b>2</b>  | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nicht-öffentlichen Sitzung vom 14.11.2022  | <b>2022/043</b> |
| <b>3</b>  | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 14.11.2022  | <b>2022/044</b> |
| <b>4</b>  | Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.) | <b>2022/045</b> |
| <b>5</b>  | Umbau des Rathauses der Gemeinde Effeltrich; Möglichkeiten des Eingangsbereiches anstatt des Windfanges  | <b>2022/050</b> |
| <b>6</b>  | Umbau des Rathauses der Gemeinde Effeltrich; Vorstellung der Sanierungskosten sowie Gegenüberstellung vergleichsweise Neubaukosten   | <b>2022/049</b> |
| <b>7</b>  | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines 4-Parteienhaus; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132/3 Gkg. Effeltrich (Mittelfuhre 6); BVZ 22-22-EF                             | <b>2022/051</b> |
| <b>8</b>  | Bestätigung des Kommandanten und des stellvertretenden Kommandanten der FFW Gaiganz  | <b>2022/042</b> |
| <b>9</b>  | Energieversorgung in der Gemeinde Effeltrich; Standort für Windenergieanlagen  | <b>2022/052</b> |
| <b>10</b> | Bauleitplanung der Gemeinde Effeltrich; Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB   | <b>2022/053</b> |
| <b>11</b> | Anfragen und Wünsche, Sonstiges  | <b>2022/046</b> |

1. Bürgermeister Peter Lepper eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche 40. 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 14.11.2022**

Der Vorsitzende des Gemeinderrates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.11.2022 bekannt:

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 17.10.2022
- 2 Umzug während der Bauphase in den leer stehenden Kindergarten Poxdorf
- 3 Rathausquartier Effeltrich; Honorarangebot für den städtebaulichen Entwurf; Vergabe
- 4 Rathausquartier Effeltrich; Honorarangebot Freianlagenplanung; Vergabe
- 5 Grundstückangelegenheiten; Genehmigung Notarurkunde
- 6 Stromversorgung für die Verbrauchsstellen der Gemeinde Effeltrich, samt Ortsteil Gaiganz, für die Jahre 2023 bis 2024; Angebot
- 7 Schülerbeförderung Gaiganz, Erhöhung der Beförderungspauchale
- 8 Information zur Verkehrsüberwachung an den Kreis- und Staatsstraßen in Effeltrich und dem Ortsteil Gaiganz mit. Beschlussfassung - zurückgestellt
- 9 Grundstücksangelegenheiten; Gkg. Effeltrich
- 10 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

#### **Zur Kenntnis genommen**

### **3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 14.11.2022**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der o. a. Niederschrift zu.

**Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13**

### **4 Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.)**

Hier gab es nichts von anderen Gremien zu berichten.

## Zur Kenntnis genommen

### 5 Umbau des Rathauses der Gemeinde Effeltrich; Möglichkeiten des Eingangsbereiches anstatt des Windfanges

Hier liegen dem Gemeinderat 3 Varianten des Eingangsbereiches zur Entscheidung vor. Die wirtschaftlichste sowie praktischste Variante (hinsichtlich der Wasserabführung) ist die Variante 2. Die Variante 2 gestaltet sich auch in derselben Optik wie der Bürgersaal.

Variante 1 wäre erneut ein Windfang, dieser wurde aber in der letzten Sitzung bereits ausgeschlossen.

Variante 3 wäre ein Glasdach.

Die genauen Kosten werden von Herrn Siewertsen vorgestellt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Variante 1 zu nehmen.

Anwesend: 13      Ja: 3      Gegenstimmen 10

Der Gemeinderat beschließt, die Variante 2 zu nehmen.

Anwesend: 13      Ja: 1      Gegenstimmen 12

Der Gemeinderat beschließt, die Variante 3 zu nehmen.

Anwesend: 13      Ja: 10      Gegenstimmen 3

#### **Einstimmig beschlossen**

### 6 Umbau des Rathauses der Gemeinde Effeltrich; Vorstellung der Sanierungskosten sowie Gegenüberstellung vergleichsweise Neubaukosten

Der Architekt, Herr Norbert Siewertsen stellt dem Gemeinderat die folgenden Kosten vor. Die Kostenübersicht über den Anbau und Sanierung sowie die Kostenschätzung über den Neubau wurden dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

a) Kostenschätzung Neubau	4.388.556,76 €
b) Kostenübersicht Anbau und Sanierung	2.788.905,96 €

Herr Siewertsen erläutert, dass hier noch folgende Förderungen möglich wären:

#### a) Förderung Neubau

Errichtung „Effizienzgebäude KfW 40 Nachhaltigkeits-Klasse:  
Nach dem Programm 464 der KfW: 12,5 % aus 1,6 Mio      **187.000,00 €**

#### b) Förderung Anbau und Sanierung

Sanierung zum Effizienzgebäude KfW 70 Erneuerbare-Energien-Klasse:  
Nach dem Programm 464 der KfW: 30 %      **ca. 420.000,-- €**

Die Förderinformationen stammen vom Energieberater Herrn Architekten Dieter Reck, Forchheim.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Möglichkeit b) Anbau und Sanierung des Rathauses Effeltrich mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 2.788.905,96 € durchzuführen.

Hier erhält die Gemeinde Effeltrich voraussichtlich eine Förderung in Höhe von ca. 420.000,-- € (Effizienzgebäude KfW 70 Erneuerbare-Energien-Klasse: ca. 30 % der förderfähigen Kosten).

Zusätzlich sollen neue Heizkörper sowie eine Verrohrungsänderung von einem Einrohrsystem auf ein Zweirohrsystem mit Mehrkosten von ca. 10.000,-- € (nach Abzug der Förderung) ergänzt werden.

Vorläufig geschätzte Gesamtsanierungskosten gegenwärtig ca. 2.450.000,00 € unter Berücksichtigung der zu erwartenden Förderung.

**Mehrheitlich beschlossen Ja: 9 Nein: 4 Anwesend: 13**

**7 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines 4-Parteienhaus; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132/3 Gkg. Effeltrich (Mittelfuhre 6); BVZ 22-22-EF**

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Mittlerer Bühl – Am Felsenkeller“, welcher Vorhaben nach § 34 BauGB zulässt. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben 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.

Der Antragssteller stellt folgende im Vorbescheid zu klärenden Fragen:

1. Ist die geplante Lage des Baukörpers auf dem Grundstück zulässig?

Die Einbeziehungssatzung „Mittlerer Bühl – Am Felsenkeller“ legt keine Baufenster fest, der Abstand zur Straße ist ähnlich wie bei den Bestandsgebäuden, somit ergeben sich keine Bedenken bezüglich der Lage des Gebäudes auf dem Grundstück.

2. Ist das geplante Maß der Nutzung mit 2 Vollgeschossen, einer Grundfläche von 177,49 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von 354,98 m<sup>2</sup> mit insgesamt 4 Wohneinheiten zulässig?

In der Umgebungsbebauung sind bereits Gebäude mit 2 Vollgeschossen vorhanden, die Grundstücksfläche von 177,49 m<sup>2</sup> bleibt teilweise sogar hinter den Bestandsgebäuden zurück. Es sind bereits höhere Geschossflächen als 354,98 m<sup>2</sup> in der Umgebungsbebauung vorhanden. Die Anzahl der Wohneinheiten stellt kein Einfügungskriterium dar.

3. Ist die geplante Firsthöhe von 10,245m zulässig?

In der Umgebungsbebauung befinden sich bereits höhere Gebäude, die geplante Firsthöhe ist nicht zu beanstanden.

4. Sind die geplanten Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Es sind insgesamt 9 Stellplätze für die 4 Wohneinheiten geplant, die Stellplatzsatzung wird somit eingehalten.

5. Ist die Erschließung für das Bauvorhaben gesichert?

Die Erschließung ist gesichert.

Das Bauvorhaben fügt sich somit 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.

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Effeltrich stellt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines 4-Parteienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1132/3 Gkg. Effeltrich (Mittelfuhre 6); BVZ 22-22-EF entsprechend der am 23.11.2022 eingereichten Planungsunterlagen in Aussicht.

**Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13**

**8 Bestätigung des Kommandanten und des stellvertretenden Kommandanten der FFW Gaiganz**

Am 25.08.2022 wählte die FFW Gaiganz in ihrer Dienstversammlung Herrn Christian Voit zum Feuerwehrkommandanten und Herrn Thomas Häfner zu seinem Stellvertreter. Die Stellungnahme des Kreisbrandrates steht noch aus; es wird erwartet, dass diese positiv ausfallen wird.

**Beschluss:**

Aufgrund von Art. 8 Abs. 4 des Bayer. Feuerwehrgesetzes bestätigt der Gemeinderat, Herrn Christian Voit als Feuerwehrkommandant und Herrn Thomas Häfner als seinen Stellvertreter.

**Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13**

**9 Energieversorgung in der Gemeinde Effeltrich; Standort für Windenergieanlagen**

Herr Bürgermeister Lepper trägt den aktuellen Stand zum Standort für Windenergieanlagen in Effeltrich vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass Herr Bürgermeister Lepper in Abstimmung mit der Gemeinde Pinzberg dann, wenn Flächen der Gemeinde Effeltrich als Vorranggebiet definiert werden, die Bürger der Gemeinde Effeltrich über den Sachstand informiert und an die Eigentümer der betreffenden Grundstücke herantritt, um diese zu veranlassen, von einem vorschnellen Vertragsabschluss mit Dritten hinsichtlich der Nutzung der Flächen abzusehen.

Dies soll unabhängig von etwaigen entsprechenden Handlungen der Gemeinde Pinzberg geschehen.

**Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 13**

**10 Bauleitplanung der Gemeinde Effeltrich; Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB**

Dem Gemeinderat wurde mit der Sitzungsladung die Satzung der Gemeinde Effeltrich über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) zur Verfügung gestellt.

**Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Effeltrich**

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung zu ihren Gunsten ein Vorkaufsrecht an Grundstücken anordnen.

Gemäß dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Effeltrich sind Flächen für die Ausweisung von Hochwasserschutzmaßnahmen, für die Ausweisung von Ausgleichsflächen und für die Ausweisung einer Fläche für die Ansiedlung eines Bauhofs und einer Feuerwehr zu erwerben, um diese anschließend einer integrierten Entwicklung zuzuführen.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Fl.Nrn. 1387, 1388, 1389, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1398 und 1398/1 jeweils Gemarkung Effeltrich. Das Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 55.855 m<sup>2</sup>.

In Konsequenz dieser Eignung der Flächen für eine Entwicklung gemäß den gemeindlichen Entwicklungszielen sollen die überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen.

Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen zukünftig tatsächlich entsprechend den Entwicklungszielen und der angestrebten Planung genutzt werden. Durch den Zugriff auf die Flächen im Vorkaufsfall kann die Gemeinde die entsprechenden Flächen im Vorkaufsfall einer entwicklungszielkonformen Nutzung zuführen. Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit der städtebaulichen Rahmenplanung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Effeltrich für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom 12.12.2022 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Satzung der Gemeinde Effeltrich über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufsrechtssatzung) in der Fassung vom 12.12.2022 zu und beschließt diese als Satzung. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung ist dem Original dieser Niederschrift als Anlage beigefügt und wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

**Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 13 Persönlich beteiligt: 1**

#### **11 Anfragen und Wünsche, Sonstiges**

a) Ortseinfahrt km Beschränkung 70 km/h Richtung Poxdorf soll entfernt werden

#### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Peter Lepper um 19:45 Uhr die öffentliche 40. Sitzung des Gemeinderates Effeltrich.

Peter Lepper  
1. Bürgermeister

Mario Kühlwein  
Schriftführung