



GEMEINDE EFFELTRICH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 72.SITZUNG DES GEMEINDERATES EFFELTRICH

Sitzungsdatum:	Montag, 17.03.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:10 Uhr
Ort:	im Pfarrsaal Effeltrich

ANWESENHEITSLISTE

Mitglieder des Gemeinderates

Bertholdt, Christine
Dittrich, Heidemarie
Fischbach, Matthias
Geyer, Gisela
Herzog, Jens
Hubich, Sebastian
Kupfer, Reinhard
Messingschlager, Benno
Müller, Georg
Nützel, Jörg
Steinert, Johannes
Werner, Oswald

Schrifführer

Hofmann, Andreas

Verwaltung

Keusch, Christine

Abwesende und entschuldigte Personen:

1. Bürgermeister

Lepper, Peter

Mitglieder des Gemeinderates

Giersch, Norbert
Heimann, Kathrin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| 1 | Bürgeranfragen | 2025/125 |
| 2 | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.01.2025 | 2025/142 |
| 3 | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.02.2025 | 2025/126 |
| 4 | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 10.02.2025 | 2025/127 |
| 5 | Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.) | 2025/128 |
| 6 | Bericht der Wehren Effeltrich und Gaiganz | 2025/112 |
| 7 | Haushaltsvorberatrung der Gemeinde Effeltrich für das Haushaltsjahr 2025 | 2025/137 |
| 8 | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1087/1 Gkg. Effeltrich (Mittlerer Bühl); BVZ 16-24-EFF | 2025/121 |
| 9 | Anfragen und Wünsche, Sonstiges | 2025/129 |

2. Bürgermeisterin Christine Bertholdt eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 72.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Effeltrich fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bürgeranfragen

- a) Kritik an Bauantrag öffentlich 8

Zur Kenntnis genommen

2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.01.2025

Der Vorsitzende des Gemeinderates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 14.01.2025 bekannt:

- 1 Windenergie; Vorstellung durch Naturstrom
- 2 Windenergie; Vorstellung durch den Windkümmerer
- 3 Windenergie; Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

3 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.02.2025

Der Vorsitzende gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 10.02.2025 bekannt:

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 14.01. und vom 20.01.2025
- 2 Verkehrsüberwachung Effeltrich, Zusätzliches Konto für die Verkehrsüberwachung
- 3 Antrag auf Stundung der Gewerbesteuer VA 2022
- 4 Stromversorgung für die Verbrauchstellen der Gemeinde Effeltrich, samt Ortsteil Gaiganz, für die Jahre 2025 und 2026
- 5 Schülerbeförderung Gaiganz, Fahrten wegen Schwimmunterricht Schuljahr 2024/2025
- 6 Grundstücksangelegenheiten; Gemeinde Effeltrich
- 7 Rathausumbau; Vergabe von Beratungsleistungen hinsichtlich Bauphysik und Raumakustik
- 8 Rathausumbau; Vergabe des Geologen bezüglich der Erdsonden
- 9 Vergabe von Architektenleistungen; Generalsanierung Schule Effeltrich; BA WC-Sanierung
- 10 Baugebiet Gaiganz Nord; Entscheidung über Regenwasserableitung; Grunderwerb
- 11 Mietangelegenheiten: Jugendhaus Effeltrich
- 12 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

4 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 10.02.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der o.a. Niederschrift zu.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

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

Zur Kenntnis genommen

6 Bericht der Wehren Effeltrich und Gaiganz

Die Kommandanten der Wehren Effeltrich und Gaiganz berichten dem Gemeinderat Effeltrich mit der angefügten Präsentation über den aktuellen Stand und geben einen Überblick über die geplanten Anschaffungen in 2025 und über anstehende Projekte.

Zur Kenntnis genommen

7 Haushaltsvorberatung der Gemeinde Effeltrich für das Haushaltsjahr 2025

Dem Gemeinderat Effeltrich liegt der Entwurf des Haushaltes 2025 vor.

In diesen Entwurf können noch Änderungen von Seiten des Gemeinderats eingearbeitet werden. Gerne können die Punkte bereits vor der Sitzung an Frau Keusch übermittelt werden, damit diese in der Sitzung nicht vergessen werden.

Der Haushaltsentwurf 2025 für die Gemeinde Effeltrich hat derzeit einen Überschuss in Höhe von 394.720 € im Verwaltungshaushaltsteil.

Falls es in den Tarifverhandlungen am Freitag, den 14.03.2025 zu einer Einigung kommt und diese bis Montag veröffentlicht wird, werden die Gehaltszahlen evtl. gleich angepasst.

Die Tilgung im Jahr 2025 beträgt 84.800 €.

Die Mindestzuführung zum Vermögenshaushalt ist somit nach den derzeitigen Zahlen gewährleistet.

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich beschließt, die genannten Zahlen einzuarbeiten und den vorgelegten Haushaltsentwurf 2025 auszugleichen.

Einstimmig beschlossen Ja: 12 Nein: 0 Anwesend: 12

8 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1087/1 Gkg. Effeltrich (Mittlerer Bühl); BVZ 16-24-EFF

Mit Schreiben vom 27.02.2025 bittet das Landratsamt Forchheim um erneute Stellungnahme der Gemeinde Effeltrich zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1087/1 Gkg. Effeltrich. Das Schreiben liegt dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem vor. Das Landratsamt ist der

Meinung, dass Gebäude fügt sich der bestehenden Bebauung ein. Wenn die Gemeinde an Ihrer bisherigen Begründung zur Stellungnahme festhält, wird das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

Das sich das Gebäude nach Art (Wohnhaus) und der Bauweise (Offene Bauweise) in die nähere Umgebung einfügt ist unstrittig.

Kritisch ist jedoch das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse ist das Vorhaben ebenfalls unkritisch, da es mehrere Objekte mit zwei Vollgeschossen gibt.

Laut Landratsamt Forchheim fügt sich das Gebäude hinsichtlich des Maßes der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Vergleichsobjekte der näheren Umgebung werden folgende Objekte genannt:

- 1090/1 (Am Felsenkeller 6a, derzeit im Bau)
- 1138/7 (Neunkirchener Straße 13)
- 1136 (Mittlerer Bühl 13)
- 1088/3 (Am Felsenkeller 7, noch nicht gebaut)

Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosshöhe und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht. (redaktioneller Leitsatz, VG München, Urteil v. 27.06.2022 – M 8 K 21.5001)

Denn für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung zu setzen (BVerwG, U. v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – und B. v. 3.4.2014 – 4 B 12.14 –). Da Gebäude ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2, sondern durch ihr gesamtes Erscheinungsbild prägen, muss auch auf das gesamte Erscheinungsbild abgestellt werden.

Auch ist es nicht zulässig, wie bei der Prüfung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung die einzelnen Maßkriterien isoliert zu bewerten. Die Bewertung der Gebäude nur in einem Maßfaktor wäre mit der planeretzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten, nicht vereinbar (vgl. BVerwG, U. v. 8.12.2016 – 4 C 7/15).

Zum Vergleich der Objekte wurden für die genannten Vergleichsobjekte jeweils die Geschossfläche, die Höhe des Gebäudes, sowie die Grundstücksfläche die überbaut werden soll herausgesucht, auch in Relation zum Grundstück.

Das geplante Vorhaben weist hierfür folgende Kennzahlen auf:

Firsthöhe:	8,655 m
Traufhöhe:	6,425 m
Überbaute Grundstücksfläche:	432,77 m ²
Verhältnis Bebauung zur Freifläche:	72,13 %
Geschossfläche:	494,27 m ²

1090/1 (Am Felsenkeller 6a)		Differenz zum Bauvorhaben
Firsthöhe:	8,185 m	-0,47 m
Traufhöhe:	3,94 m	-2,48 m
Überbaute Grundstücksfläche:	247,76 m ²	-185,01 m ²
Verhältnis Bebauung zur Freifläche:	44,24 %	-22,89 %
Geschossfläche:	207,21 m ²	-287,06 m ²

Zwischenfazit: Das Objekt kann nicht als Vergleich herangezogen werden. Das Gebäude ist weder bei der Trauf- und Fristhöhe vergleichbar, noch bei der überbauten Grundstücksfläche und dem Verhältnis zur Freifläche, sowie der Geschossfläche vergleichbar.

Das geplante Gebäude überschreitet die vorhandene Geschossfläche um mehr als 100 %, hat eine deutlich höhere Trauf- und Firsthöhe, sowie deutlich mehr überbaute Grundstücksfläche.

1138/7 (Neunkirchener Straße 13)		Differenz zum Bauvorhaben
Fristhöhe:	10,20 m	+1,545 m
Traufhöhe:	5,50 m	-0,925 m
Überbaute Grundstücksfläche:	464,03 m ²	+31,26 m ²
Verhältnis Bebauung zur Freifläche:	57,79 %	-14,34 %
Geschossfläche:	341,06 m ²	-153,21 m ²

Zwischenfazit:

Das Gebäude in der Neunkirchener Straße weist zwar eine höhere Traufhöhe am Hauptgebäude auf, dies ist jedoch aufgrund des steilen Satteldachs begründet. Dies spiegelt sich in der um 0,925m tieferen Traufhöhe wieder. Durch die unterschiedliche Bauweise des Bauvorhabens im Gegensatz zur Neunkirchener Straße 13 geht eine deutlich andere Wirkung vom Bauobjekt aus, dieses wirkt dadurch wuchtiger als das „Vergleichsobjekt“.

Auch die Geschossfläche des geplanten Bauvorhabens übersteigt die des Vergleichsobjektes um 45 %. Weiterhin sieht die Verwaltung das Gebäude nicht in der Umgebungsbebauung des Bauvorhabens. Dieses ist Luftlinie ca. 185m entfernt und vom Grundstück des Bauvorhabens aus nicht einsehbar. Ein Gebäude, das vom Bauort aus nicht einmal einsehbar ist, sehen wir nicht als Umgebungsbebauung an.

1136 (Mittlerer Bühl 13)		Differenz zum Bauvorhaben
Fristhöhe:	9,5 m	+0,845 m
Traufhöhe:	5,5 m	-0,925 m
Überbaute Grundstücksfläche:	1.006 m ²	+573,23 m ²
Verhältnis Bebauung zur Freifläche:	26,83 %	-45,3 %
Geschossfläche:	360 m ²	-134,27 m ²

Zwischenfazit:

Bezüglich der Geschossfläche wurde nur das Wohnhaus berücksichtigt, hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche auch die Nebengebäude. Auf dem 3.750 m² großem Grundstück befinden sich neben dem Wohnhaus auch noch mehrere landwirtschaftliche Nebengebäude. Somit ist das Grundstück aufgrund der Größe und speziellen Nutzung nur schwer als Vergleichsobjekt bewertbar.

Das Gebäude weist zwar eine höhere Traufhöhe am Wohnhaus auf, dies ist jedoch aufgrund des steileren Satteldachs begründet. Dies spiegelt sich in der um 0,925m tieferen Traufhöhe wieder. Durch die unterschiedliche Bauweise im Gegensatz zum geplanten Bauvorhaben geht eine deutlich andere Wirkung vom Bauobjekt aus. Dieses wirkt dadurch wuchtiger als das „Vergleichsobjekt“.

Auch die Geschossfläche des geplanten Bauvorhabens übersteigt die des Vergleichsobjektes um 37,5 %. Weiterhin sieht die Verwaltung das Gebäude nicht in der Umgebungsbebauung des Bauvorhabens. Dieses ist Luftlinie ca. 170m weit entfernt und vom Grundstück des Bauvorhabens aus nicht einsehbar. Ein Gebäude, das vom Bauort aus nicht einmal einsehbar ist, sehen wir nicht als Umgebungsbebauung an.

Fl.Nr. 1088/3 (Am Felsenkeller 7)		Differenz zum Bauvorhaben
Fristhöhe:	8,14 m inkl. Geländeauffüllung	-0,515 m
Traufhöhe:	5,835 m inkl. Geländeauffüllung	-0,59 m
Überbaute Grundstücksfläche:	117,55 m ²	-315,22 m ²
Verhältnis Bebauung zur Freifläche:	17,81 %	-54,32 %
Geschossfläche:	211,30 m ²	-282,97 m ²

Zwischenfazit:

Das Objekt kann nicht als Vergleich herangezogen werden. Das Gebäude ist weder bei der Trauf- und Firsthöhe vergleichbar, noch bei der überbauten Grundstücksfläche und dem Verhältnis zur Freifläche, sowie der Geschossfläche vergleichbar.

Das geplante Gebäude überschreitet die vorhandene Geschossfläche um mehr als 100 %, hat eine deutlich höhere Trauf- und Firsthöhe, sowie deutlich mehr überbaute Grundstücksfläche.

Das in der ursprünglichen Sachverhaltsdarstellung angesprochene Vergleichsobjekt (Mittlerer Bühl 19b/c):

		Differenz zum Bauvorhaben
Firsthöhe:	9,15 m	+0,495 m
Traufhöhe:	3,60 m	-2,825 m
Überbaute Grundstücksfläche:	302,42 m ²	-130,35 m ²
Verhältnis Bebauung zur Freifläche:	37,12 %	-35,01 %
Geschossfläche:	420 m ²	- 74,24 m ²

Zwischenfazit:

Das Gebäude weist zwar eine höhere Traufhöhe am Wohngebäude auf, dies ist jedoch aufgrund des steilen Satteldachs begründet. Dies spiegelt sich in der um 2,825m tieferen Traufhöhe wieder. Durch die unterschiedliche Bauweise des Bauvorhabens im Gegensatz zum Anwesen des Mittleren Bühl 19b/c geht eine deutlich andere Wirkung vom Bauobjekt aus, dieses wirkt dadurch wuchtiger als das „Vergleichsobjekt“.

Auch die Geschossfläche des geplanten Bauvorhabens übersteigt die des Vergleichsobjektes um 18 %. Die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche, sowie das Verhältnis zur Freifläche fällt hier deutlich geringer aus als beim geplanten Wohngebäude.

Gesamtfazit:

Es gibt in der näheren Umgebung nur Objekte, die mit einzelnen Maßen des geplanten Bauvorhabens vergleichbar sind, nicht jedoch in seiner Gänze.

Es gibt kein Gebäude das hinsichtlich der Traufhöhe vergleichbar wäre. Hinsichtlich der Firsthöhe gibt es nur vergleichbare Fälle, bei anderen Bauarten mit steilerem Satteldach und deutlich geringerer Traufhöhe.

Hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche, gibt es zwar Grundstücke, die eine höhere Quadratmeteranzahl überbaut haben, diese Grundstücke sind jedoch deutlich Größer. Dies spiegelt sich im Verhältnis der Bebauung zur Freifläche wieder, hier überschreitet das Bauvorhaben deutlich das Verhältnis aller umliegenden Grundstücke.

Hinsichtlich der Geschossfläche gibt es kein Gebäude, dass vergleichbar wäre. Die vom Landratsamt Forchheim hinzugezogenen Vergleichsobjekte unterschreiten die Geschossfläche des geplanten Objektes deutlich.

Das geplante Bauvorhaben fügt sich somit nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Es nicht zulässig, wie bei der Prüfung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplans für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung die einzelnen Maßkriterien isoliert zu bewerten, vgl. BVerwG, U. v. 8.12.2016 – 4 C 7/15.

Das Bauvorhaben ist somit geeignet bodenrechtlich beachtliche Spannungen hervorzurufen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch eine positive Entscheidung seitens des Landratsamtes von einer Art Lenkungswirkungen für die noch freien Baugrundstücke auszugehen ist. Hier gab es in der Vergangenheit bereits Anträge für Mehrfamilienhäuser, die im Übrigen auch durch das Landratsamt Forchheim abgelehnt wurden.

Beschluss:

Die Gemeinde Effeltrich erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf

dem Grundstück Fl.Nr. 1087/1 Gkg. Effeltrich (Mittlerer Bühl); BVZ 16-24-EFF entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 5 Anwesend: 12

9 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt die 2. Bürgermeisterin Christine Bertholdt um 21:10 Uhr die öffentliche 72.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich.

Christine Bertholdt
2. Bürgermeisterin

Andreas Hofmann
Schriftführung