



## GEMEINDE EFFELTRICH

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 75.SITZUNG DES GEMEINDERATES EFFELTRICH

---

Sitzungsdatum:	Montag, 23.06.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:21 Uhr
Ort:	im Pfarrsaal Effeltrich

---

## ANWESENHEITSLISTE

### 1. Bürgermeister

Lepper, Peter

### Mitglieder des Gemeinderates

Bertholdt, Christine  
Fischbach, Matthias  
Geyer, Gisela  
Giersch, Norbert  
Heimann, Kathrin  
Herzog, Jens  
Hubich, Sebastian  
Kupfer, Reinhard  
Messingschlager, Benno  
Nützel, Jörg  
Steinert, Johannes  
Werner, Oswald

### Schritfführer

Hofmann, Andreas

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

### Mitglieder des Gemeinderates

Dittrich, Heidemarie  
Müller, Georg

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |           |  |                 |
|-----------|--|-----------------|
| <b>1</b>  | Bürgeranfragen   | <b>2025/252</b> |
| <b>2</b>  | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.05.2025   | <b>2025/253</b> |
| <b>3</b>  | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 12.05.2025  | <b>2025/254</b> |
| <b>4</b>  | Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.) | <b>2025/255</b> |
| <b>5</b>  | Träger öffentlicher Belange; Regionaler Planungsverband Oberfranken-West; Fortschreibung "Windenergie"   | <b>2025/250</b> |
| <b>6</b>  | Neuerlass der Satzung der Gemeinde Effeltrich über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 23.06.2025                            | <b>2025/204</b> |
| <b>7</b>  | Ortsrecht; Baumschutzverordnung; Aktualisierung der Baumschutzverordnung der Gemeinde Effeltrich   | <b>2025/249</b> |
| <b>8</b>  | Antrag auf Herstellung der Begehbarkeit des Gemeindewegs mit der Fl.Nr. 1025/5 Gkg. Effeltrich   | <b>2025/200</b> |
| <b>9</b>  | Formlose Bauvoranfrage; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1018/1 Gkg. Effeltrich (Birkenstraße 5), BVZ-2025-05-EFF                          | <b>2025/251</b> |
| <b>10</b> | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1022/7 Gkg. Effeltrich (Eichenring 9c); BVZ 04-25-EFF             | <b>2025/235</b> |
| <b>11</b> | Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Anbaus mit vier Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1026/10 Gkg. Effeltrich (Erlenstraße 8); BVZ-2025-06-EFF        | <b>2025/259</b> |
| <b>12</b> | Vereinsförderung; Antrag zur Aufnahme in die Vereinsförderung vom Effeltricher Kitzrettungsverein e.V.   | <b>2025/248</b> |
| <b>13</b> | Anfragen und Wünsche, Sonstiges  | <b>2025/256</b> |

1. Bürgermeister Peter Lepper eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 75.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Effeltrich fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Bürgeranfragen**

keine

**Zur Kenntnis genommen**

### **2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.05.2025**

Der Vorsitzende des Gemeinderates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.05.2025 bekannt:

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 07.04.2025
- 2 Generalsanierung Schule Effeltrich; WC-Sanierung; Bevollmächtigung des 1. Bürgermeisters zur Vergabe verschiedener Gewerke
- 3 Kanalunterhalt; Kanalsanierung Effeltrich - Gaiganz; Abschluss eines Ingenieurvertrages
- 4 Straßenverkehr; Schulwegsicherheit, Vergabe Verkehrszählung
- 5 Grundstücksangelegenheiten; Überbauung
- 6 Schülerbeförderung Gaiganz; Fahrten für Nachmittagsunterricht
- 7 Bürgerantrag auf Beseitigung des Zustandes eines Grundstückes
- 8 Fremdwasserzufluss; Grunderwerb
- 9 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

**Zur Kenntnis genommen**

### **3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 12.05.2025**

**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.)**

## Zur Kenntnis genommen

### 5 Träger öffentlicher Belange; Regionaler Planungsverband Oberfranken-West; Fortschreibung "Windenergie"

Der Gemeinderat Effeltrich hat an seiner Sitzung vom 12.05.2025 beschlossen, eine Verlängerung der Abgabefrist zur Stellungnahme bis zum 30.06.2025 beim Planungsverband zu beantragen, sowie eine weitere Veranstaltung in der Turnhalle abzuhalten.

Die Verlängerung der Abgabefrist wurde vom Regionalen Planungsverband Oberfranken-West gewährt. Am 02.06.2025 fand die Veranstaltung in der Turnhalle statt.

Der Beschluss vom 12.05.2025 liegt dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem vor. Auf vollständige Wiederholung des Sachverhaltes wird verzichtet.

Es liegen Unterschriftenlisten Pro und Kontra Windvorranggebiet vor.

Es wurden zusätzlich zu den bereits vorgelegten Unterschriften aus Gaiganz (181) weitere 23 Unterschriften aus Gaiganz, sowie 224 aus Effeltrich vorgelegt, insgesamt somit 428 Unterschriften gegen die Ausweisung eines Windvorranggebietes.

Bei der Pro Windvorranggebiet wurden insgesamt 310 Unterschriften gesammelt, eine Unterscheidung zwischen Effeltrich und Gaiganz kann hier nicht vorgenommen werden.

Es ist sowohl Aufgabe der Gemeinde Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, als auch die Energieversorgung der örtlichen Bevölkerung sicherzustellen.

Diese beiden Aufgaben stehen sich bei dem Windvorranggebiet entgegen.

Dem Gemeinderat liegt eine Karte im Ratsinformationssystem vor, bei welchen Standorten der Windräder die örtliche Entwicklung im Bereich Gaiganz Straße, bzw. Pinzberger Straße gefährdet wären.

Im Gegensatz dazu stellt sich der Energiebedarf in den Gemeinden, bzw. im Landkreis wie folgt dar:

Vorab zur Qualität der Datengrundlage

Die Daten stammen aus dem Energieatlas Bayern.

Bei der Energieerzeugung wird nur die Netzeinspeisung berücksichtigt.

Der Energiebedarf Wärme und Strom wird anhand pauschaler Werte (bayernweiter durchschnitt) geschätzt.

Der tatsächliche Strom- bzw. Wärmebedarf kann somit ggf. höher oder tiefer liegen.

Es handelt es sich um Daten aus dem Jahr 2023, Anlagen die ab 2024 entstanden sind somit nicht bei der Energieerzeugung, Häuser und andere Bauten die ab 2024 entstanden sind, nicht beim Strom- bzw. Wärmebedarf berücksichtigt. Die 2. Freiflächen-PV Anlage in Poxdorf ist seit Mitte 2024 am Netz und damit nicht im Energieatlas ausgewiesen. Bei der Energieerzeugung haben wir daher in Poxdorf ein ab 2025 hinzugefügt. Für den Landkreis Gesamt ist uns dies jedoch nicht möglich, da nicht alle Anlagen und deren Leistung bekannt sind.

Für den Landkreis Forchheim stellt sich der Energiebedarf wie folgt dar:

Jahresenergiebedarf Wärme: 1.644.921 MWh/a

Jahresenergiebedarf Strom: 455.852 MWh/a

Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien pro Jahr: 201.436 MWh/a

Für Effeltrich stellt sich der Energiebedarf wie folgt dar:

Jahresenergiebedarf Wärme: 29.707 MWh/a

Jahresenergiebedarf Strom: 6.327 MWh/a  
Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien pro Jahr: 1.129 MWh/a

Für Poxdorf stellt sich der Energiebedarf wie folgt dar:

Jahresenergiebedarf Wärme: 16.063 MWh/a

Jahresenergiebedarf Strom: 3.223 MWh/a

Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien pro Jahr: 9.419 MWh/a, ab 2025 ca. 17.794 MWh/a

Für Pinzberg stellt sich der Energiebedarf wie folgt dar:

Jahresenergiebedarf Wärme: 25.553 MWh/a

Jahresenergiebedarf Strom: 4.643 MWh/a

Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien pro Jahr: 11.896 MWh/a

Lt. Energieatlas Bayern kann bei Windkraftanlagen von durchschnittlich 2.000 Volllaststunden pro Jahr ausgegangen werden. Bei einem Windrad von 6 MW entspricht dies 12.000 MWh/a, bzw. 14.000 MWh/a bei einer 7MW Anlage.

Bei den Zahlen zum Wärmebedarf muss bedacht werden, dass nicht jeder über Strom seinen Wärmebedarf sicherstellen wird, da auch andere alternativen wie Nahwärmenetze in verschiedenen Formen, Pellets etc. zur Verfügung stehen.

Ein großer Teil wird jedoch voraussichtlich über Wärmepumpen heizen.

Folgende Punkte sprechen aus gemeindlicher Sicht für ein Vorranggebiet:

1. Einnahmen aus der EEG-Umlage (Pro Anlage, pro Jahr ca. 25.000-30.000 € bei 0,2 Ct pro KWh) verteilt auf die umliegenden Gemeinden innerhalb von 2,5 km anhand des Flächenanteils
2. Ggf. Einnahmen aus der Gewerbesteuer, 90 % der Gewerbesteuer fallen am Standort des Windrads an, 10 % am Standort des Betreibers
3. Beitrag zur Versorgungssicherheit vor Ort, Daten zum Energiebedarf siehe oben

Bezüglich des Punktes Nr. 1 wird derzeit auf bayerischer Ebene das „Bürgerenergiebeteiligungsgesetz“ diskutiert. Hier ist eine Beteiligung mit 0,3 Ct pro KWh angedacht und im Gegensatz zur bisherigen Beteiligung nicht nur den Gemeinden zustehen, sondern auch den Einwohnern innerhalb von 2,5 km um das jeweilige Windrad, z. B. über vergünstigte Strompreise oder Beteiligungen an der Anlage. Ob dies so beschlossen wird ist derzeit noch unklar.

Folgende Punkte sprechen aus gemeindlicher Sicht gegen ein Vorranggebiet:

1. Es ist hinreichend wahrscheinlich, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch den Standort der Windräder hinsichtlich möglicher Wohnbauerweiterungen eingeschränkt wird.
2. Lt. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes kann die Aussage, dass keine Auswirkungen auf das bestehende Trinkwasserschutzgebiet zu erwarten sind, nicht ohne Weiteres getroffen werden. Unweit vom Vorranggebiet liegt ein Tiefenbrunnen der Leithenberggruppe Kersbach. Ein Einfluss auf die Trinkwasserqualität ist nicht nur zu untersuchen, sondern gänzlich zu vermeiden.

### **Beschluss:**

Variante 1:

Der Gemeinderat erhebt keine Einwände gegen die Teilfortschreibung „Windenergie“ des Regionalen Planungsverband Oberfranken-West.

**Ja: 3**

**Nein: 10**

**Anwesend: 13**

Variante 2:

Der Gemeinderat lehnt die Teilfortschreibung „Windenergie“ des Regionalen Planungsverband Oberfranken-West aus folgenden Gründen ab:

Die Änderung des Regionalplans Oberfranken West stellt einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit der Gemeinde Effeltrich dar. Diese ist verfassungsrechtlich in Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz, bzw. Art. 11 Abs. 2 Bayerische Verfassung niedergeschrieben. Demnach muss den Gemeinden das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.

Durch die Festsetzung der Fläche als Vorranggebiet wird der Gemeinde die Möglichkeit genommen, selbst planerisch auf dem Gebiet tätig zu werden und die Gemeinde muss bei zukünftigen Planungen auf die Windkraftanlagen Rücksicht nehmen. Der Abstand zwischen der Außengrenze des Windvorranggebietes und äußeren Häusern im Peter-Vischer-Ring beträgt zwischen 947 und 953 Metern. Diese sind zwar lt. Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet, in der Realität befinden sich dort jedoch mittlerweile fast ausschließlich Wohnhäuser, bei Wohngebieten wäre der Abstand 1.000 Meter.

Eine bauliche Entwicklung nach Norden von Effeltrich wäre nur noch als Mischgebiet oder Gewerbegebiet möglich, da auf die 1.000 Meter Abstandsgrenze geachtet werden müsste. Diese liegt am Ende der Tankstelle in der Forchheimer Straße.

Ein mögliches Baugebiet „Gaiganzer Straße“ wie vor Jahren einmal diskutiert worden ist, wäre innerhalb des 1.000 Meter Abstandes zum Vorranggebiet und hätte zur Außengrenze lediglich ca. 850 Meter Abstand.

In Gaiganz wäre eine bauliche Entwicklung in Richtung zur Pinzberger Straße auch nicht als Wohngebiet, sondern nur als Mischgebiet möglich, die 1.000 Meter Abstand liegen hier ca. auf Höhe des Wasserbassins gegenüber vom Friedhof.

Durch das Vorranggebiet könnte die Gemeinde somit in Ihren Fortentwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Kronach kann die Aussage, dass keine Auswirkungen auf bestehende Schutzgebiete zu erwarten sind, nicht ohne Weiteres getroffen werden. Unweit des Vorranggebietes liegen auch Tiefenbrunnen des Wasserzweckverbandes der Leithenberggruppe Kersbach. Eine Eintragung von wassergefährdenden Stoffen ist somit nicht nur zu untersuchen, sondern gänzlich auszuschließen, um die Trinkwasserqualität nicht zu verschlechtern.

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

**Mehrheitlich beschlossen**

**6            Neuerlass der Satzung der Gemeinde Effeltrich über die  
Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und  
Stellplatzsatzung – GaStS) vom 23.06.2025**

Durch das vom Landtag beschlossene 1. Modernisierungsgesetz ist ein Neuerlass der Stellplatzsatzung notwendig.

Bisher gab es vom Freistaat Bayern in der Anlage zur Garagen und Stellplatzverordnung eine Regelung zur Stellplatzpflicht. Sollte die Gemeinde keine Stellplatzsatzung haben oder einen bestimmten Fall nicht geregelt haben, haben die Richtzahlen in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern gegolten.

Ab 01.10.2025 ändern sich diese Regelungen wie folgt:

Es besteht keine Stellplatzpflicht mehr in Bayern. Hat eine Gemeinde keine Satzung, entfällt die Stellplatzpflicht gänzlich. Regelt eine Gemeinde einen bestimmten Fall in Ihrer Satzung nicht, gilt auch hierfür keine Stellplatzpflicht.

Bisher waren die Zahlen in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern als Richtzahlen zu verstehen, diese konnten über- und unterschritten werden. Ab dem 01.10.2025 stellen sie Maximalzahlen dar, die dort genannte Anzahl an Stellplätzen dürfen also nicht überschritten werden. Eine Abweichung ist nur nach Unten möglich, also ist nur eine Verringerung der Stellplätze zulässig.

Hat eine Gemeinde zum 01.10.2025 eine Stellplatzsatzung, tritt diese Kraft Gesetz außer Kraft, wenn die ab 01.10.2025 gültigen Maximalzahlen nicht eingehalten werden.

Eine Gegenüberstellung der bisherigen Richtzahlen und der zukünftigen Maximalzahlen liegt dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem vor.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Effeltrich hält die ab 01.10.2025 gültigen Werte nicht ein, demnach ist der Neuerlass notwendig. Wenn keine neue Satzung erlassen wird, gilt ab diesem Zeitpunkt keine Stellplatzpflicht mehr.

Sollte in bestehenden Bebauungsplänen die Stellplatzanzahl geregelt sein, kommt es auf die Regelung an. Wird hier eine konkrete Zahl genannt, bleibt diese in Kraft, bei Verweisen auf die Stellplatzsatzung sind diese ab 01.10.2025 hinsichtlich der Anzahl der Stellplätze ungültig. Es gilt dann entweder die neu zu erlassende Stellplatzsatzung oder falls keine beschlossen wird, gibt es auch hier keine Stellplatzpflicht.

Die vorgelegte Garagen- und Stellplatzsatzung entspricht der neuen Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages. Die in der Anlage hierzu geforderten Stellplätze wurden, wenn möglich, von der bisherigen Regelung übernommen.

Um zu vermeiden, dass bestimmte Bauvorhaben keine Stellplatzpflicht haben, wurden alle geregelten Fälle der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung des Freistaates Bayern in die Satzung mit aufgenommen. Bei bisher nicht geregelten Fällen wurde die Maximalzahl eingesetzt. Der Großteil hiervon wird voraussichtlich nie zum Tragen kommen.

Die Richtzahlen zur bisherigen Anlage zur Stellplatzsatzung haben sich wie folgt geändert: Bei Wohnungen gibt es nun keinen Unterschied mehr zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern, hinzugekommen ist die Obergrenze für Mietwohnungen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz. Besucherstellplätze sind für Wohnungen vom Freistaat nicht mehr vorgesehen.

Bei Sportplätzen und Gaststätten wurden bisher weniger Stellplätze verlangt, als die neue Obergrenze vorsieht, daher wurden die bisherigen günstigeren Regelungen übernommen.

Bei Spiel- und Automatenhallen war die bisherige Festlegung 1 Stellplatz je 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die neue Obergrenze ist nun 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche, es wären somit nur noch 1/4 der bisher geforderten Stellplätze nötig.

Bei den anderen Festlegungen in der bisherigen Stellplatzsatzung entspricht die Anzahl der Stellplätze den neuen Obergrenzen, es wurden lediglich Begrifflichkeiten teilweise zusammengefasst, z. B. bei Schulen.

Die Verwaltung empfiehlt bei Wohnungen keine Verringerung der Stellplatzanzahl. Insbesondere im Hinblick auf die vom Freistaat Bayern getroffenen Regelungen zum Dachgeschossausbau und der vorgesehenen Änderung von Bestandswohnungen in Dachgeschossen.

Ab 01.10.2025 gilt, auch wenn eine Stellplatzsatzung vorhanden ist, für Wohnungen die bei einem Dachgeschossausbau entstehen keine Stellplatzpflicht mehr. Hierbei ist es irrelevant wie viele Wohnungen entstehen.

Weiterhin sieht der Freistaat aktuell vor dies auch für bestehende ausgebaute Dachgeschosse bei der Abtrennung von Wohnungen so zu handhaben.

Dies bedeutet mittelfristig einen erhöhten Stellplatzbedarf auf öffentlichen Flächen, denn wenn diese nicht gefordert werden, werden diese voraussichtlich auch nicht gebaut. Eine Reduzierung der Stellplatzanzahl in der Garagen- und Stellplatzsatzung für die restlichen Wohnungen würde diese Situation noch verschlimmern.

Dem Gemeinderat wurde mit der Sitzungsladung die Satzung der Gemeinde Effeltrich über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Erläuterung zu § 4 der Satzung

Die Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO erlaubt keine Festlegungen zu Beschaffenheit, Größe, Ausstattung oder Zuwegung eines Stellplatzes. Aus Gründen der Anwendungsfreundlichkeit sind vorliegend deklaratorische Hinweise auf gesetzliche Maßgaben aufgenommen, die bei Herstellung von Stellplätzen zu erfüllen sind, etwa die GaStellV (Ausgestaltung von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdächern). Nachdem Stellplätze ohne Schutzdächer (= oberirdische Stellplätze) nicht in der GaStellV enthalten sind, werden die feststehenden, begrifflichen Eigenschaften eines Stellplatzes und die Geltung des Art. 7 BayBO (Verwendung wasseraufnahmefähiger Beläge) klargestellt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Satzung der Gemeinde Effeltrich über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) zu und beschließt diese als Satzung. Diese Satzung tritt am 01.10.2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Effeltrich über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 27.07.2021 außer Kraft.

Die Satzung ist dem Original dieser Niederschrift als Anlage beigefügt und wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

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

<b>7</b>	<b>Ortsrecht; Baumschutzverordnung; Aktualisierung der Baumschutzverordnung der Gemeinde Effeltrich</b>
----------	---

Der Gemeinderat Effeltrich hat in seiner Sitzung vom 23.01.2025 beschlossen die Anlage der bestehenden Baumschutzverordnung durch einen Baumsachverständigen überarbeiten zu lassen.

Die Verwaltung wurde beauftragt hierfür Angebote einzuholen. Dies gestaltet sich aus verschiedenen Gründen problematisch.

Von verschiedenen angeschriebenen Sachverständigen kam die Rückmeldung, dass die gewünschte Form der Baumschutzverordnung mit einer festgelegten Bestandsliste weder zeitgemäß noch problemlos umzusetzen ist.

Es muss bedacht werden, dass der Sachverständig Zutritt zu privaten Grundstücken erhalten muss. Grundsätzlich müssten die Eigentümer gemäß Art. 54 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG nach vorheriger Terminvereinbarung den Zutritt erlauben, dies bedeutet allerdings einen erhöhten Aufwand, der in die Kosten einfließt und es ist sehr wahrscheinlich, dass nicht jeder Eigentümer hier kooperativ sein wird und es dadurch zu Unmut kommt.

Ein Kostenschätzung gestaltet sich grundsätzlich als schwierig.

Sachverständige fordern zur Angebotsabgabe ein Leistungsverzeichnis, da die angeforderte Leistung unter zu vergütende Sachverständigenleistungen und nicht unter Akquiseleistungen fällt.

Bei einer Ausschreibung mit Leistungsverzeichnis müsste die Verwaltung ebenfalls festlegen, welche Kriterien für die Aufnahme eines Baumes in das Bestandsverzeichnis vorliegen müssen, wie viele Bäume schätzungsweise hierrunter fallen, wie viele Grundstücke überprüft werden müssen usw.. Bei einer Abweichung von mehr als 10 % können die Sachverständigen im Übrigen hier den Preis nachverhandeln.

Alternativ könnte man die Arbeiten auch nach zeitlichem Aufwand vergeben. Hiervon hat jedoch jeder Sachverständige abgeraten. Die Verwaltung geht von einem Aufwand von mindestens 160 bis 250 Stunden aus, hierbei wurde für die Überprüfung pro Grundstück ca. 10 Minuten Arbeitsaufwand angesetzt. Rechnet man hier mit den üblichen Stundensätzen wäre dies ein Betrag von 14.400 – 22.500 €, zzgl. Nebenkosten.

Eine Alternative stellt eine Baumschutzverordnung da, die alle Bäume mit einem festgelegten Stammumfang im Bereich der bestehenden und künftigen Bebauung unter Schutz stellt. Diese Art der Baumschutzverordnung stellt die Mehrheit der bestehenden Baumschutzverordnungen da und kann zeitnah und ohne großen finanziellen und zeitlichen Aufwand umgesetzt werden und wird von den Sachverständigen empfohlen.

Selbst wenn eine Liste schützenswerter Bäume neuerstellt wird, geben die verschiedenen angefragten Gutachter, sich eine Interne Richtlinie nach Alter bzw. Stammumfang.

Eine Liste mit benannten Bäumen bringt somit keinen Mehrwert, sondern erzeugt nur zusätzliche Kosten.

Überdacht werden sollten jedoch die Höhe der bisherigen Ausgleichszahlungen bzw. Ersatzpflanzungen.

Die meisten Gemeinden gehen mittlerweile Weg von der Festlegung eines Betrages, sondern setzen eine Anzahl an Bäumen fest, die als Ausgleich neu gepflanzt werden müssen.

Bei Gemeinden, die ebenfalls eine Ausgleichszahlung fordern, liegt der Betrag niedriger als in Effeltrich, so übersteigt der Festgesetzte Wert in Effeltrich, den Wert in Erlangen im Durchschnitt um 277 %.

Beispieldarstellung nach Baumarten bei einem angenommenen Stammumfang von 100cm:

<b>Baumart</b>	<b>Ausgleichswert in Effeltrich</b>	<b>Ausgleichswert in Erlangen</b>
Weide, Pappel	5.856,87 €	1.034,50 €
Erle	7.122,14 €	1.511,96 €
Lärche	2.562,38 €	1.511,96 €
Tanne	8.705,72 €	1.511,96 €
Kiefer	5.204,34 €	1.511,96 €
Fichte	1.583,58 €	1.511,96 €
Ulme	3.907,23 €	1.909,85 €
Zierkirsche, Vogelkirsche	5.618,14 €	1.909,85 €
Linde	9.071,78 €	2.307,73 €
Esche, Eberesche	7.122,14 €	2.307,73 €
Ahorn	8.140,73 €	2.307,73 €

Robinie	7.647,35 €	2.944,35 €
Kastanie	8.514,74 €	2.944,35 €
Birke	5.618,14 €	2.944,35 €
Platane	7.122,14 €	3.262,66 €
Buche	12.087,75 €	3.660,54 €
Walnuss	9.843,67 €	4.933,77 €
Eiche	8.459,04 €	4.933,77 €

Die Stadt Forchheim regelt die Ersatzpflanzungen zum Beispiel wie folgt:

Stammumfang des zur Fällung freigegebenen Baumes gemessen in 1m Höhe ab dem Erdboden	Anzahl der Ersatzpflanzungen Stammumfang 20/25 cm der gleichen oder im Wert vergleichbaren Baumart
kleiner 100 cm	1 Stück
100 - 150 cm	2 Stück
größer 150 cm	3 Stück

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Baumschutzverordnung so zu überarbeiten, dass alle Bäume im Zusammenhang bebauter Ortsteile ab einem Stammumfang von 80 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt werden sollen. Ausnahmen hiervon (Obstbäume, Wald, etc) werden in der Verordnung definiert

Die Ersatzpflanzungen richten sich nach der beigefügten Tabelle:

Stammumfang des zur Fällung freigegebenen Baumes gemessen in 1m Höhe ab dem Erdboden	Anzahl der Ersatzpflanzungen Stammumfang 20/25 cm der gleichen oder im Wert vergleichbaren Baumart
kleiner 100 cm	1 Stück
100 - 150 cm	2 Stück
größer 150 cm	3 Stück

Für den Fall, dass Ersatzpflanzungen nicht möglich sind können zweckgebundenen Ausgleichszahlungen angeordnet werden.

Die Ausgleichszahlungen werden wie bisher durch die Ermittlung des Flächengrundwertes unter Beachtung möglicher Wertminderungen festgelegt. Die festgelegte Flächengrundwerte werden an die Angaben der geltenden Verordnung der Stadt Erlangen angepasst.

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

**8 Antrag auf Herstellung der Begehrbarkeit des Gemeindewegs mit der Fl.Nr. 1025/5 Gkg. Effeltrich**

**Zurückgestellt**

**9 Formlose Bauvoranfrage; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1018/1 Gkg. Effeltrich (Birkenstraße 5), BVZ-2025-05-EFF**

Der Gemeinderat Effeltrich nimmt die formlose Bauvoranfrage zur Kenntnis.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport nach der Teilung des Grundstücks, Fl.Nr. 1018/1 Gkg. Effeltrich, Birkenstraße 5.

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Effeltrich Süd – Ost“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Nach der Teilung des Grundstücks ist der Bau eines Einfamilienhauses geplant. Der Antragsteller möchte klären, ob die Bebauung folgendermaßen möglich ist:

- Außenmaße 7,5 m x 15 m
- Satteldach mit 22° Dachneigung
- 2 Vollgeschossen(II= EG + OG / DG als reine Lagerfläche)
- Wandhöhe von 6,10 m (gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut,
- Firsthöhe= 7,13 m ab Oberkante FFB-EG bis Dachfirst
- Doppelcarport (6,5 x 6 m), ohne seitliche Verkleidung; 3 m Abstand zur Straße

Grundsätzlich wurden die hierfür benötigten Befreiung von der festgelegten Dachneigung und der Geschossigkeit im Gebiet des Bebauungsplanes bereits erteilt.

Durch die Teilung des Grundstücks wird ebenfalls eine Befreiung vom Baufenster notwendig werden. Diese wurde im Bebauungsplangebiet bereits erteilt

Bei Grundstücken auf denen von ein auf zwei Vollgeschosse befreit wurde ist bisher eine Wandhöhe von maximal 5,65 m vorhanden. Die geplante Firsthöhe fügt sich in die bestehende Bebauung ein.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Effeltrich stellt sein Einvernehmen zu dem geplanten Vorhaben in Aussicht. Die notwendigen Befreiungen hinsichtlich Baufenster, Maß der baulichen Nutzung und Dachneigung werden in Aussicht gestellt.

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

**10 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1022/7 Gkg. Effeltrich (Eichenring 9c); BVZ 04-25-EFF**

Der Gemeinderat nimmt den Antrag auf Baugenehmigung zur Kenntnis.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Effeltrich Süd-Ost“ und ist demnach nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 1022/7 Gkg. Effeltrich, Eichenring 9c.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- a) Dachneigung
  - b) Maß der baulichen Nutzung; Anzahl Vollgeschosse
  - c) Baufenster
- a) Im Bebauungsplan sind für den beplanten Bereich Satteldächer mit einer Neigung von -3 Grad festgesetzt. Jedoch wird das Einfamilienhaus mit einer Neigung von 35 Grad geplant.
- b) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Bereich Häuser mit einem Vollgeschoss zu errichten. Geplant ist das Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss plus Dachgeschoss.

Dieses Maß der baulichen Nutzung fügt sich nahtlos in die nähere Umgebung ein.

- c) Das Grundstück befindet sich in etwa zur Hälfte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Effeltrich Südost“. Die geplante Bebauung soll teilweise außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes erfolgen, daher ist eine Befreiung des Baufensters notwendig.

Befreiungen können erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berühren und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Für die Erteilung der Befreiung und den Erlass des Bescheides ist die Gemeinde Effeltrich zuständig. (Art. 63 Abs. 3 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG)

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Befreiungen hinsichtlich des Baufenster, Dachneigung und Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse) zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1022/7 Gkg. Effeltrich (Eichenring 9c); BVZ 04-2025-EFF entsprechend der am 05.05.2025 eingereichten Planungsunterlagen.

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

<b>11</b>	<b>Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Anbaus mit vier Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1026/10 Gkg. Effeltrich (Erlenstraße 8); BVZ-2025-06-EFF</b>
-----------	--

Der Gemeinderat Effeltrich nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Effeltrich Süd-Ost“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Errichtung eines Anbaus mit 4 Stellplätzen auf der Fl.Nr. 1026/10 Gkg. Effeltrich, Erlenstraße 8.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig:

- a) Baufenster
- b) Dachneigung und Dachform

- a) Das Grundstück wurde nach Aufstellung des Bebauungsplanes geteilt, wodurch die bestehende und geplante Bebauung außerhalb des festgelegten Baufensters liegt.
- b) Im Bebauungsplan sind für den beplanten Bereich Satteldächer mit einer Neigung von -3 Grad festgesetzt. Jedoch wird der Anbau mit einem Walmdach und einer Neigung von 30 Grad geplant. Diese Dachgestaltung fügt sich an die des bestehenden Gebäudes an.

Befreiungen können erteilt werden, wenn sie städtebaulich vertretbar sind, die Grundzüge der Planung nicht berühren und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Für die Erteilung der Befreiung und den Erlass des Bescheides ist die Gemeinde Effeltrich zuständig. (Art. 63 Abs. 3 BayBO, Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG)

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Befreiungen hinsichtlich des Baufenster, Dachneigung und Dachform zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Errichtung eines Anbaus mit 4 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1026/10 Gkg. Effeltrich (Erlenstraße 8); BVZ 06-2025-EFF entsprechend der am 10.06.2025 eingereichten Planungsunterlagen.

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

#### **12 Vereinsförderung; Antrag zur Aufnahme in die Vereinsförderung vom Effeltricher Kitzrettungsverein e.V.**

Vereine, die bei der bisherigen Vereinsförderung nicht berücksichtigt wurden, können einen Antrag zur Mitaufnahme stellen.

Laut Mail vom 27.05.2025 stellt Herr Marco Huppmann für den Effeltricher Kitzrettungsverein e.V. einen Antrag auf Aufnahme in die freiwillige Vereinsförderung.

Der Antrag liegt diesen Beschlussvorschlag bei.

Laut Mitteilung besteht der Verein derzeit auf 22 Mitgliedern ( 20 Erwachsenen und 2 Minderjährige).

Als Förderung würde die Mindestförderung von 51 EUR zur Auszahlung kommen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Effeltricher Kitzrettungsverein e.V. ab den 01.01.2025 zu berücksichtigen. Für das Jahr 2025 sind 51,00 EUR auszuführen.

In den folgenden Jahren wird der Betrag gemäß Mitgliedermeldung ausbezahlt.

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

#### **13 Anfragen und Wünsche, Sonstiges**

**Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Peter Lepper um 21:21 Uhr die öffentliche 75.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich.

Peter Lepper  
1. Bürgermeister

Andreas Hofmann  
Schriftführung