



GEMEINDE EFFELTRICH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 81.SITZUNG DES GEMEINDERATES EFFELTRICH

Sitzungsdatum: Montag, 15.12.2025
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:36 Uhr
Ort: im Pfarrsaal Effeltrich

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Lepper, Peter

Mitglieder des Gemeinderates

Bertholdt, Christine
Dittrich, Heidemarie
Fischbach, Matthias
Geyer, Gisela
Giersch, Norbert
Heimann, Kathrin
Herzog, Jens
Hubich, Sebastian
Messingschlager, Benno
Müller, Georg
Nützel, Jörg
Steinert, Johannes

Schrifführer

Hofmann, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Kupfer, Reinhard
Werner, Oswald

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Bürgeranfragen **2025/476**
- 2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.11.2025 **2025/477**
- 3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 17.11.2025 **2025/478**
- 4 Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.) **2025/479**
- 5 Bekanntgabe der Bürgerversammlung der Gemeinde Effeltrich, Ortsteil Effeltrich vom 18.11.2025 **2025/471**
- 6 Bekanntgabe der Bürgerversammlung Effeltrich, Ortsteil Gaiganz vom 20.11.2025 **2025/472**
- 7 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu 2 Wohnungen, Teilumnutzung einer Scheune und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 Gkg. Effeltrich (Lindenstraße 1); BVZ 10-2025-EFF **2025/468**
- 8 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; auf dem Grundstück Fl.Nr. 1414/7 Gkg. Effeltrich (Mühlbachwiesen 23); BVZ 11-2025-EF **2025/480**
- 9 Löschwasserversorgung; Variantenvergleich; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise **2025/474**
- 10 Anfragen und Wünsche, Sonstiges **2025/481**

1. Bürgermeister Peter Lepper eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche 81.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Effeltrich fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bürgeranfragen

- Dank für die Reparatur Klettergerüst Peter-Vischer-Ring
- Anträge bezüglich Pflasterung Friedhof und (Baum-)Urnengräber

Zur Kenntnis genommen

2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.11.2025

Der Vorsitzende des Gemeinderates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 17.11.2025 bekannt.

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 20.10.2025
- 2 Zuschuss für Privatschulen
- 3 Bauleitplanung, Sachstand - Grundstücksangelegenheiten hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen
- 4 Straßenbeleuchtung; Ersatzbau der Straßenbeleuchtungszentralschaltung
- 5 Straßenbeleuchtung; Ersatzbau einer Brennstelle
- 6 Kanalsanierung Effeltrich - Gaiganz; 1. und 2. Nachtragsangebot
- 7 Gemeinde Effeltrich Vorkaufsrechtsatzung; Entscheidung über Beschwerde
- 8 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 17.11.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der o.a. Niederschrift zu.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

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

Zur Kenntnis genommen

5 Bekanntgabe der Bürgerversammlung der Gemeinde Effeltrich, Ortsteil Effeltrich vom 18.11.2025

Die Präsentation der Bürgerversammlung, sowie das Protokoll liegen dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem vor.

Anträge wurden in der Bürgerversammlung nicht gestellt.

Zur Kenntnis genommen

6 Bekanntgabe der Bürgerversammlung Effeltrich, Ortsteil Gaiganz vom 20.11.2025

Die Präsentation der Bürgerversammlung, sowie das Protokoll liegen dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem vor.

Anträge wurden in der Bürgerversammlung nicht gestellt.

Zur Kenntnis genommen

7 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu 2 Wohnungen, Teilumnutzung einer Scheune und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 Gkg. Effeltrich (Lindenstraße 1); BVZ 10-2025-EFF

Der Gemeinderat Effeltrich nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das geplante Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist 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 die Erweiterung des Einfamilienhauses zu zwei Wohnung, Teilumnutzung einer Scheune und Anbau eines Balkons.

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.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Erweiterung eines Einfamilienhauses zu zwei Wohnungen, Teilumnutzung einer Scheune und Anbau eines Balkons auf dem Grundstück Fl.Nr. 156 Gkg. Effeltrich (Lindenstraße 1); BVZ 10-2025-EFF entsprechend der eingereichten Planungsunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 10 Nein: 0 Anwesend: 10

8 Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; auf dem Grundstück Fl.Nr.

Der Gemeinderat nimmt den Bauantrag zur Kenntnis.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlbachwiesen“ und ist demnach nach § 30 BauGB zu beurteilen. Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Keller-, Erd- und Obergeschoss und Doppelgarage. Das Kellergeschoss ist gemäß Art 2 Abs 7 Satz 1 BayBO kein Vollgeschoss, da die Deckenunterkante im Mittel nicht 1,20m über der Geländeoberfläche liegt.

Für das Vorhaben sind folgende Befreiungen notwendig:

- Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,43
- Dachüberstand an Traufe von max. 15 / 30 cm auf 30 / 75 cm
- Dachziegel Rottöne auf anthrazitfarbene Dachziegel
- Dachform Hauptgebäude (Satteldach) auf Walmdach mit einer Dachneigung von 25° und daher statt zwei Vollgeschosse (EG+DG) auf zwei Vollgeschosse (EG+OG).
- Dachform der Garage von Dachneigung Hauptgebäude (Satteldach) auf Flachdach

Bis auf die Dachform des Hauptgebäudes wurden die oben genannten Befreiungen im Bebauungsplangebiet bereits erteilt.

Durch die geplante Dachform entsteht das 2. Vollgeschoss als Obergeschoss und nicht wie Bebauungsplan festgesetzt als Dachgeschoss.

Befreiungen können nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Für das geplante Vorhaben ist eine Abstandsflächenübernahme auf der Fl.Nr. 1414/8 Gkg. Effeltrich (Mühlbachwiesen 22) nötig. Diese wird durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde, hier das Landratsamt Forchheim geprüft.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Die Gemeinde Effeltrich erteilt das planungsrechtliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB sowie die Befreiungen hinsichtlich der Geschossflächenzahl, Dachform und Farbe der Dachziegel des Hauptgebäudes, der Dachüberstände, der Dachfarbe sowie der Dachform der Garage zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1414/17 Gkg. Effeltrich (Mühlbachwiesen 23); BVZ 11-2025-EFF entsprechend der eingereichten Planunterlagen.

Einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

9 Löschwasserversorgung; Variantenvergleich; Entscheidung über die weitere Vorgehensweise

Die Löschwasserversorgung ist unabhängig davon, wer die Wasserleitungen betreibt und Pflichtaufgabe der Gemeinde, also auch kostentechnisch bei der Gemeinde zu verankern.

Dem Gemeinderat ist die Problematik in der Holzleite / Lettenfeld bekannt, hierzu wurde im März 2025 eine Prüfung von Varianten in Auftrag gegeben.

Folgende Varianten wurden betrachtet:

1. Löschwasserbehälter

Die Kosten für den Löschwasserbehälter betragen zwischen 163.000 bis 198.000 € inkl. Baunebenkosten. Dies ist Standortabhängig, je nach Lage ist Grunderwerb notwendig. Im Straßenbereich ist von größeren Umverlegungsarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Stromleitung) auszugehen.

2. Erneuerung und Neubau von Teilbereichen des Frischwassernetzes

Bei der Berechnung hat sich herausgestellt, dass ein Austausch der Frischwasserleitung im ursprünglich angedachten Bereich, vermutlich nicht ausreicht, sondern die Leitung in der Holzleite bis zur Querung Bächl ausgetauscht werden müsste.

Die Arbeiten an der Frischwasserleitung sollen in zwei Bauabschnitte geteilt werden, einmal den ursprünglich angedachten Teilbereich bis zur Querung Hofgärten, hiernach soll eine Messung der Hydranten erfolgen und falls erforderlich der zweite Bauabschnitt bis Querung Bächl.

Die Kosten werden wie folgt angesetzt:

Bauabschnitt 1:

Neunkirchener Straße, Verbindung zur Holzleite, Baukosten 183.060,00 € netto, die Kosten trägt der Zweckverband Leithenberggrupper Kersbach.

Holzleite bis Hofgärten, Baukosten 257.640,00 € netto, hiervon 56.500 € für Hausanschlüsse, die Gemeinde trägt 50 % der Kosten der Leitung in der Straße, also 100.570,00 € netto.

Querung Holzleite Hofgärten bis Einfahrt Erlanger Straße, Baukosten 70.060,00 € netto, die Kosten trägt der Zweckverband Leithenberggruppe

Gesamtkosten 1. Abschnitt 510.760,00 € netto, hiervon 410.190,00 € beim Zweckverband und 100.570,00 € bei der Gemeinde.

Falls erforderlich Bauabschnitt 2:

Holzleite Hofgräten bis Bächl, Baukosten 309.620,00 € netto, hiervon 76.840 € für Hausanschlüsse, die Gemeinde trägt 50 % der Kosten der Leitung in der Straße, also 116.390,00 € netto.

Im Worse-Case ist somit die Kostenbeteiligung der Gemeinde für beide Bauabschnitte bei 216.960,00 € netto.

Der Kostenunterschied zwischen Löschwasserbehälter und Sanierung des Leitungsnetzes beträgt im Worse-Case somit zwischen 18.960,00 € netto und 53.960 € netto, wobei beim Löschwasserbecken Folgekosten, wie z. B. Wartung nicht berücksichtigt wurden und ein Löschwasserbecken weitere Probleme nach sich zieht, z. B. den Grunderwerb, bzw. bei einem Standort unter der Straße, die Leitungsverlegungen. Zudem kommt hierfür noch ein erforderlicher Feuerwehraufstellplatz, dieser muss dauerhaft freigehalten werden (Parkverbot). Es geht somit auch Parkraum im öffentlichen Raum verloren.

Auch die Feuerwehr favorisiert ein leistungsfähiges Leitungsnetz gegenüber eines Löschwasserbeckens.

Im Haushalt 2025 sind für diese Maßnahme im aktuellen Jahr 50.000 € vorgesehen und im Finanzplan 2026 250.000 €.

Geht man davon aus, dass beide Bauabschnitte zur Ausführung kommen, über folgende Arbeiten nachzudenken:

1. Bau eines Regenwasserkanals
2. Sanierung der Straße

Alleine die Kosten für einen Rückstaukanal, also eine Rückhaltung vor der Einleitungsstelle werden auf mehrere Millionen geschätzt, dazu kämen noch die Kosten für den

Regenwasserkanal in der Holzleite selbst, die dazugehörigen Hausanschlüsse sowie die Sanierung der Straße.

Die Verwaltung verweist, z. B. bei der Regenwasserthematik auf die Schätzung für den Stauraumkanal für das Baugebiet in Gaiganz, wo ca. 5.500 m² entwässert werden, hier geht es, wenn zukünftig anzuschließende Gebiete (z. B: Kirchenhölzer) berücksichtigt um ca. 70.000 m², die zu entwässern sind.

Vermutlich wäre hier sogar der Erwerb von Grundstücken zu Baulandpreisen, um das Becken oberirdisch zu bauen, die günstigere Variante als ein Stauraumkanal.

Trotz des hohen Investitionsvolumen empfiehlt die Verwaltung den Bau eines Regenwasserkanals mit anschließender Sanierung der Straße.

Mit dem Bau eines Regenwasserkanals greift auch der Anschluss- und Benutzungszwang, bedeutet, angrenzende Eigentümer müssen Ihr Oberflächenwasser ab da in den Regenwasserkanal umschließen.

Die Kosten für den Bau werden auf die Niederschlagswassergebühr umgelegt. Die Kosten für die Sanierung der Straße muss die Gemeinde selbst tragen, da es keine Straßenausbaubeiträge mehr gibt.

Um die Kosten einschätzen zu können, ist eine Berechnung durch ein Ingenieurbüro notwendig.

Die Gemeinde Effeltrich hat ohne Kreditaufnahme hierfür keine Mittel zur Verfügung. Eine Kreditaufnahme kann hierbei bedeuten, Streichung von freiwilligen Leistungen, Erhöhung der Grund- oder Gewerbesteuer, die Überprüfung der Gebühren von kostendeckenden Einrichtungen falls keine Kostendeckung erreicht wird (z. B. Kindergarten, Friedhof) oder auch die Einführung von Nutzungsgebühren (z. B. Nutzung der Turnhalle).

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich beschließt, die Erneuerung und Neubau von Teilbereichen des Frischwassernetzes. Die Gemeinde beteiligt sich an den Abschnitten in der Holzleite zu 50 %, ausgenommen Hausanschlüsse.

Es soll ein Angebot eines Ingenieurbüros hinsichtlich der Erstellung einer Kostenschätzung für die Sanierung der Holzleite, sowie den Bau eines Regenwasserkanals eingeholt werden.

Mehrheitlich beschlossen Ja: 12 Nein: 1 Anwesend: 13

10 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben für die Verkehrsüberwachung seit Einführung Juli 2024:

Einnahmen:		Ausgaben:	
Kontostand zum 04.12.2025	35.440,87 €	Sachbuchauszug .6369 2024	4.459,61 €
		Sachbuchauszug . 6520 2025	591,18 €
		Sachbuchauszug .6500 2025	135,27 €
		Sachbuchauszug . 6369 2025	13.569,08 €
		Sachbuchauszug .6320 2025	342,45 €
		Offene Rechnung für 2024	291,55 €
		Offene Rechnung für 2024 – 2025	1.168,38 €
	-----		-----
	35.440,87 €		20.557,52 €

In der Aufstellung sind Ausgaben berücksichtigt, die für 2024 und 2024-2025 noch zur Zahlung offen sind. Diese Rechnung befinden sich zur Zeit in Prüfung, da diese Posten seit dem Start der Verkehrsüberwachung noch nicht berechnet wurden durch die AKDB. Hier wurde vergessen, das Programm in Verwendung zu stellen und deshalb erfolgte erst im November 2025 die Rechnungstellung.

Geländer am Bach

Staatsstraße nach Langensendelbach

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Peter Lepper um 19:36 Uhr die öffentliche 81.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich.

Peter Lepper
1. Bürgermeister

Andreas Hofmann
Schriftführung