



GEMEINDE EFFELTRICH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 82.SITZUNG DES GEMEINDERATES EFFELTRICH

Sitzungsdatum: Montag, 19.01.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:40 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
Werner, Oswald

Schriftführer

Hofmann, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Kupfer, Reinhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|--|-----------------|
| 1 | Bürgeranfragen | 2025/497 |
| 2 | Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.12.2025 | 2025/498 |
| 3 | Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 15.12.2025 | 2025/499 |
| 4 | Bericht des 1. Bürgermeisters über den Vollzug der Beschlüsse der vorausgegangenen Gemeinderatssitzungen und anderen Gremien (Ausschuss, Abwasserzweckverband, Schulverband, usw.) | 2025/500 |
| 5 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mühlbachwiesen" | 2026/523 |
| 6 | Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Effeltrich; Antrag auf Beseitigung eines Walnussbaums auf dem Grundstück Fl.Nr. 1225/11 Gkg. Effeltrich (Lettenfeld 4) | 2025/504 |
| 7 | Straßenverkehr; Behindertenparkplatz Beethovenring | 2026/508 |
| 8 | Antrag der Dartabteilung der DjK-SpVgg Effeltrich auf Verwendung des Gemeindewappens Effeltrich | 2025/505 |
| 9 | Grundsatzbeschluss; Umgang mit dem "Bauturbo" | 2025/475 |
| 10 | Sanierung Nepomukbrücke - Sachstand | 2026/524 |
| 11 | Anfragen und Wünsche, Sonstiges | 2025/501 |

1. Bürgermeister Peter Lepper eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche 82.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Effeltrich fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bürgeranfragen

Zur Kenntnis genommen

2 Vollzug der Geschäftsordnung; Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.12.2025

Der Vorsitzende des Gemeinderates gibt folgende Punkte aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.12.2025 bekannt:

- 1 Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 17.11.2025
- 2 Starkregenanalyse; Vergabe der Maßnahmenplanung; Vergabe weiterer Berechnungen
- 3 Feuerwehrhaus Gaiganz; Vergabe der Planungsleistungen TGA + Elektro
- 4 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Zur Kenntnis genommen

3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der Sitzung vom 15.12.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der o.a. Niederschrift zu.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

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

Zur Kenntnis genommen

5 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mühlbachwiesen"

Mit Schreiben, eingegangen am 05.01.2026 stellt Herr Wisheckel den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlbachwiesen“. Die Anträge samt Anlagen liegen im Ratsinformationssystem vor.

Bezüglich der Ausführungen zum Thema Grunderwerb wird auf die bestehenden Beschlüsse, sowie die Termine mit Herrn Wisheckel, dessen Bruder und Vertreter jeder Partei vor Ort verwiesen, siehe hierzu das von allen Anwesenden unterschriebene Besprechungsprotokoll. Wie man nachdem man bereits Notartermine ausgemacht waren und Gespräche mit

Gemeinderäten jeder Partei hatte noch der Meinung sein kann, dass die Gemeinde kein Interesse an einem Kauf hat, kann nicht nachvollzogen werden. Nach Absage des Notartermins durch Herrn Wisheckel im November 2023 wurden die Verhandlungen für gescheitert erklärt.

Die Regelung, dessen Änderung gewünscht wird, war eine Forderung des Landratsamt Forchheim, dies wurde Herrn Wisheckel in der Vergangenheit bereits mehrfach mitgeteilt, sowie das dazugehörige Schriftstück mitgegeben, dieses liegt im Ratsinformationssystem vor.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich stimmt der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlbachwiesen“ zu. Die Kosten hierfür hat der Antragssteller zu übernehmen, hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten notwendig. Die Verwaltung weist darauf hin, dass bei einer Bebauungsplanänderung auch eine Linksabbiegespur durch das Landratsamt Forchheim gefordert werden kann, aufgrund der geänderten Verkehrsbelastung an der Straße, sodass die gewünschte Wirkung der Änderung, ggf. gar nicht erreicht werden kann.

Einstimmig abgelehnt Ja: 0 Nein: 14 Anwesend: 14

6 Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Effeltrich; Antrag auf Beseitigung eines Walnussbaums auf dem Grundstück Fl.Nr. 1225/11 Gkg. Effeltrich (Lettenfeld 4)

Beantragt wird die Beseitigung eines Walnussbaums auf dem Grundstück Fl.Nr. 1225/11 Gkg. Effeltrich, Lettenfeld 4.

Der Antragsteller hat diesen Baum vor ca. 45 Jahren auf seinem Grundstück gepflanzt, aktuell beträgt der Stammumfang ca. 167 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.

Gemäß der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Effeltrich vom 15.09.2025, in Kraft getreten am 04.10.2025, sind gemäß § 3 Absatz 2 Buchstabe a und c der Verordnung, Bäume schützenswert, deren Stammumfang mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, beträgt.

Nach § 6 Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Effeltrich kann eine Genehmigung jedoch erteilt werden, wenn das Verbot:

- a) zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den öffentlichen Interessen, insbesondere dem Zweck der Schutzausweisung, vereinbar ist oder
- b) eine nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstücks sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Eine Ausnahme ist zuzulassen, wenn:

- a) der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, die geschützten Bäume zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht in zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann,
- b) von den geschützten Bäumen Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können,
- c) der geschützte Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- d) die Beseitigung der geschützten Bäume aus überwiegendem öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist oder

- e) ein geschützter Landschaftsbestandteil einen anderen wertvollen Landschaftsbestandteil wesentlich beeinträchtigt.

Der Eigentümer gibt an, dass der Baum aktuell einen Kronendurchmesser von ca. 15 Meter und eine Höhe von ca. 7 m hat und dadurch die Leistungsfähigkeit der eigenen PV-Anlage beeinträchtigt. Außerdem ragt die Krone bereits auf das Nachbargrundstück.

Der Antragsteller gibt an, dass der Baum eingeschränkt zugänglich und nicht mehr beherrschbar sei.

Am 13.01.2026 fand eine Inaugenscheinnahme durch den gemeindlichen Baumkontrolleur statt. Das Kontrollblatt liegt dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem vor. Diese Inaugenscheinnahme ergab, dass der Baum in der Gesamtbewertung, wegen vorhandener Rindenschäden im Stammfuß, dem Kronenansatz und der Krone und Stellen von offener Fäulnis in der Krone, dem Kronenansatz und dem Stammfuß, zwischen beeinträchtigt und stark beeinträchtigt einzustufen ist. Es konnte bestätigt werden, dass der Baum nur schwer zugänglich ist und es im Sommer zu einer Verschattung der PV-Anlage kommt.

In der Vergangenheit hat die Gemeinde Effeltrich für Fällungen entsprechende Ersatzpflanzungen verlangt.

Für die Fällung des beantragten Baumes wäre die Pflanzung von 3 gleichen oder im Wert vergleichbaren Baumarten, mit jeweils einem Stammumfang von 20/25 cm auf notwendig. Diese Ersatzpflanzung müsste einem Grundstück erfolgen, das sich im Besitz des Antragstellers innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befindet.

Falls diese nicht möglich sind, zweckgebundene Ausgleichszahlungen an die Gemeinde zu leisten.

Die Wertermittlung der Ausgleichszahlung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Buchstabe a) Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Effeltrich i.V.m Anlage zu § 9 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Effeltrich.

Umfang: 167 cm
Radius: $167 / (2 \cdot \pi)$
= 26,579 cm
Durchschnittsfläche: $\pi \cdot (26,579 \text{ cm})^2$
= 2.219,34 cm²

Grundwert Walnussbaum: 6,20 € / cm²
2.219,34 * 6,20
=13.759,88
Wert gesunder Walnussbaum 13.759,88 €

Der Gehölzwert eines gesunden Walnussbaums wäre demnach 13.759,88 €.

Gemäß § 9 Absatz 1 Buchstabe b der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Effeltrich werden bei der Ermittlung des Flächengrundwertes mögliche Wertminderungen gemäß Anlage zu § 9 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Effeltrich berücksichtigt.

Nach Inaugenscheinnahme wurde eine Wertminderung von 40 % angenommen.

40 % Wertminderung

13.759,88 € * 60 %

Wert Ausgleichszahlung = 8.255,93 €

Der Wert der zweckgebundenen Ausgleichszahlung unter Berücksichtigung der Wertminderung beträgt demnach 8.255,93 €.

Dies ist laut Antragstellern beides nicht zu leisten

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich beschließt die Fällung des Walnussbaums (gemäß Anlage) auf dem Grundstück Fl.Nr. 1225/11 Gkg. Effeltrich, Lettenfeld 4 zu genehmigen.

Die Verwaltung hat einen entsprechenden Bescheid zu erlassen.

Einstimmig abgelehnt Ja: 0 Nein: 14 Anwesend: 14

7 Straßenverkehr; Behindertenparkplatz Beethovenring

Der Gemeinderat Effeltrich hat in der Sitzung vom 10.02.2025 beschlossen, einen personenbezogenen Behindertenparkplatzes im Beethovenring, hinter der Pflanzinsel bei Hs.Nr. 18 mit einer Breite von 2,5 m und einer Länge von 5 m anzubringen, falls dies gemäß StVO zulässig.

Daraufhin kam es am 13.03.2025 zu einem Gespräch mit verschiedenen Anliegern und Herrn Bürgermeister Lepper.

Die Anlieger teilten hierbei mit, dass Sie im Vorfeld von den Antragstellern nicht informiert und einbezogen wurden und die Notwendigkeit einer Markierung eines solchen Parkplatzes nicht anerkennen und akzeptieren.

Der Antragsteller hat trotz der Einwände am Antrag und dem gefassten Beschluss festgehalten.

Dem Gemeinderat liegen verschiedene Stellungnahmen der Behindertenbeauftragten im Ratsinformationssystem vor, in denen die Notwendigkeit und Lage des markierten Parkplatzes befürwortet werden.

Am 15.07.2025 wurde die Verwaltung durch die Polizei Forchheim über eine eingegangene Beschwerde informiert. Dabei ging es darum, ob die Polizei über die Anordnung informiert wurde und dass die Restfahrbreite dafür sorgen würde, dass größere Autos (RTW, Müllfahrzeuge, etc.) auf den Gehweg ausweichen müssen und dadurch Fußgänger, gerade Kinder, gefährdet werden.

Nach Rückmeldung der Polizei, ist deren Beteiligung bei der Anordnung eines solchen Parkplatzes nicht zwingend notwendig. Außerdem wird die Verkehrssituation und das Verkehrsaufkommen so eingeschätzt, dass es durch den Parkplatz nicht zu schwerwiegenden Einschränkungen und / oder Gefährdungen kommt.

Am 03.12.2025 ging ein Schreiben des Anwaltsbüros Müller / Schell / Peetz bei Herrn Bürgermeister Lepper ein. Dieses Schreiben steht dem Gemeinderat im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

In diesem Schreiben wurde die Beseitigung der Markierung und die Rücknahme der Allgemeinverfügung bis Ende des Jahres 2025 gefordert, um so ein Klageverfahren zu vermeiden.

Diese Forderung wird damit begründet, dass durch diesen Parkplatz „der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit massiv beeinträchtigt und somit auch der unseren Mandanten zustehende Allgemeingebrauch behindert. Die Ausweisung des Parkplatzes im Rahmen einer Allgemeinverfügung als personenbezogener Anwohnerparkplatz nach § 45 Abs. 1 b Nr. 2 StVO beeinträchtigt die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und stellt sich als rechtswidrige Maßnahmen dar.“

Nach dem Eingang dieses Schreibens wurde nochmals um Einschätzung durch Herrn Panzner, von der zuständigen Polizeidienststelle Forchheim gebeten, welcher sich wie folgt äußerte:

- Sicherheit und Leichtigkeit wird nicht beeinträchtigt
- Einschätzung Verkaufsaufkommen in der Siedlung als gering
- Reduzierung der Abmessung gemäß DIN= Reduzierung Beeinträchtigung
- keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit (30-Zone + geltende gegenseitige Rücksichtnahme)
- Gefährdung durch Großfahrzeuge unwahrscheinlich
- Gehweg ist kein Gehweg sondern ein Multistreifen

Zusammenfassende Aussage des Herrn Panzner (siehe Anhang):

„Aufgabe der Gemeinde zu prüfen, ob der Stellplatz für den Antragsteller erforderlich ist. Offensichtlich ist man ja im Gemeinderat der Meinung gewesen, dass dem so ist. Somit sehe ich weiterhin keine Bedenken gegen den Stellplatz“

Zusätzlich wurde die Situation vor Ort, durch Herrn Bürgermeister Lepper, Herrn Erner und Herrn Wäger (Behindertenbeauftragte), Frau Schröder im Beisein der Antragsteller begutachtet.

Es wurde nochmals um eine Einschätzung durch die zuständigen Behindertenbeauftragten erbeten (siehe Anhang). Diese kommen zu dem Ergebnis, dass *„Nach Abwägung aller Gründe für und gegen einen Behindertenparkplatz im Beethovenring betrachte wir die aktuelle Lage gegenüber dem Hauseingang der Antragstellerin als praktikabel und für die Nachbarn als zumutbar.“*

Der Gemeinderat muss entscheiden, ob an dem gefassten Beschluss und der daraus resultierten Allgemeinverfügung festgehalten werden soll oder ob der Forderung des Anwaltsschreibens nachgekommen werden soll.

Wenn am bisherigen Beschluss festgehalten wird und das Benutzen des Behindertenparkplatzes weiterhin durch zu nah parkende Autos verhindert wird und / oder sich das Auto von Frau Petrausch ändert, ist festzulegen, dass die Markierung in der Länge angepasst werden muss.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Tagesordnungspunkt zurückzustellen. Es soll ein Gespräch mit allen Beteiligten stattfinden, anschließend ist der Tagesordnungspunkt erneut zu behandeln.

Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 14 Persönlich beteiligt: 1

8 Antrag der Dartabteilung der DjK-SpVgg Effeltrich auf Verwendung des Gemeindewappens Effeltrich

Der Leiter der Dartabteilung der DjK-SpVgg Effeltrich beantragt die Verwendung des gemeindlichen Wappens auf dem Trikot der Mannschaften.

Dem Gemeinderat steht ein Designvorschlag im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich genehmigt die Verwendung des Gemeindewappens für das Trikot der Dartabteilung der DjK-SpVgg Effeltrich.

Diese Genehmigung gilt bis zum Widerruf. Von einer Gebühr wird abgesehen.

Einstimmig beschlossen Ja: 13 Nein: 0 Anwesend: 14 Persönlich beteiligt: 1

9 Grundsatzbeschluss; Umgang mit dem "Bauturbo"

Am 09.10.2025 hat der Bundestag den sogenannten „Bauturbo“ beschlossen, dieser ist am 30.10.2025 in Kraft getreten.

Mit diesen Vorschriften kann fast alles (z. B. 8-stöckige Häuser im Innenbereich) fast überall (Innenbereich, Bebauungsplan und bis zu 100 Meter in den Außenbereich) mit Wohnbebauung bebaut werden, ohne dass dafür Bebauungspläne oder Änderungen von Bebauungsplänen notwendig sind.

Wichtig hierbei ist, dass dies nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich ist, diese Zustimmung kann nicht durch das Landratsamt Forchheim ersetzt werden. Allenfalls kann die Zustimmung Gegenstand einer Klage sein, weil die Gemeinde hierbei rechtsstaatliche Prinzipien (Gleichbehandlungsprinzip) außer Acht gelassen hat.

Die Gemeinde kann Ihre Zustimmung unter Bedingungen erteilen, z. B. die Schließung städtebaulicher Verträge (z. B. Bauverpflichtung, sozialer Wohnungsbau, Übernahme Erschließungskosten). Ebenfalls kann vor der Entscheidung eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

Für die einzelnen Bereiche werden nachfolgend Beispiele genannt 1. Bebauungsplangebiet, 2. Innenbereich, 3. Außenbereich und 4. Weitergehende Änderungen.

1. Das Gebiet liegt in einem Bebauungsplangebiet

Seit dem 31.10.2025, ist zusätzlich zur bisherigen Möglichkeit folgende Befreiungsmöglichkeit gegeben:

Zugunsten des Wohnungsbaus kann von fast allen Vorschriften des Bebauungsplanes abgewichen werden, solange die nachbarlichen und öffentlichen Interessen gewahrt werden. Hier findet ebenso eine überschlägige Überprüfung statt, ob durch das Bauvorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, diese Überprüfung übernimmt das Landratsamt.

Bedeutet, z. B. ist hiermit nun der Bau eines 4-stöckigen Hauses möglich, auch wenn der Bebauungsplan Erdgeschoss + Dachgeschoss vorschreibt.

Gerade in den älteren Bebauungsplänen, wo teilweise „Erdgeschoss“ in den Festsetzungen festgelegt wurde, dass Landratsamt jedoch bisher Befreiungen nur bis Erdgeschoss + Dachgeschoss mitgegangen ist, bringt dies die Möglichkeit auf 2 Vollgeschosse zu befreien.

Der Vorteil der neuen Vorschrift ist somit, dass keine Änderungen von Bebauungsplänen notwendig sind. Der Nachteil darin ist jedoch, dass bei zu vielen Befreiungen der Bebauungsplan funktionslos wird.

2. Das Gebiet liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich)

Zugunsten des Wohnungsbaus kann von dem Einfügegebot abgewichen werden, wenn die nachbarlichen und öffentlichen Interessen gewahrt werden. Hier findet ebenso eine überschlägige Überprüfung statt, ob durch das Bauvorhaben voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, diese Überprüfung übernimmt das Landratsamt.

Durch das Abweichen des Erfordernisses des Einfügens kann somit in der Theorie auch ein 5-stöckiges Haus genehmigt werden, solange die nachbarlichen und öffentlichen Interessen gewahrt werden.

Der Vorteil ist somit, der Verzicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein Nachteil darin ist, dass neue Gebäude prägend für die Umgebungsbebauung wird. Somit würden sich somit Folgeanträge von gleichem Ausmaß die nähere Umgebung einfügen.

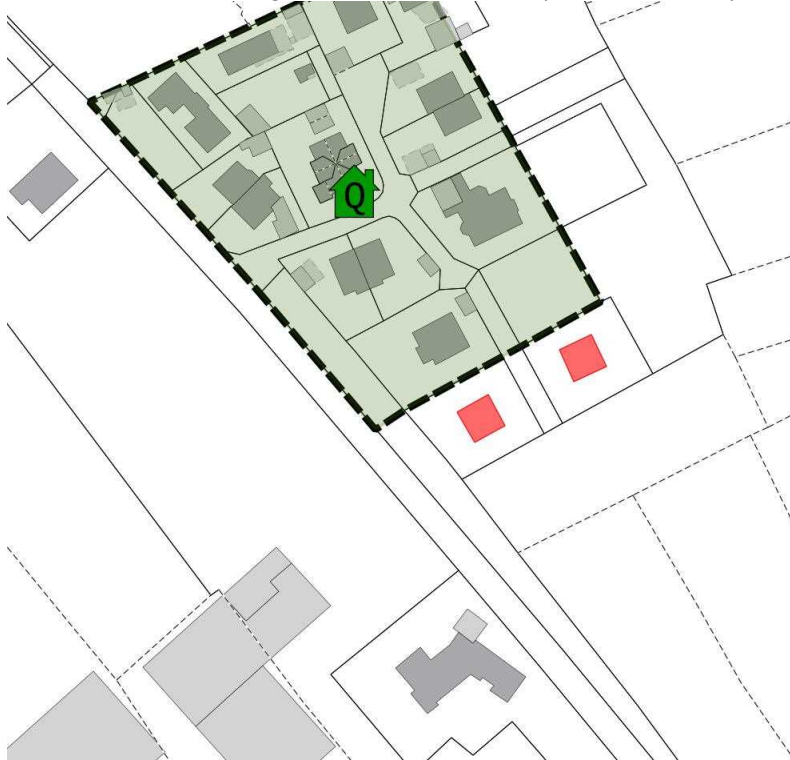
3. Das Gebiet liegt im Außenbereich

Bis 31.12.2030 kann die Gemeinde zu Außenbereichsvorhaben zugunsten des Wohnungsbaus eine Zustimmung erteilen.

Durch das Bauvorhaben dürfen keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die Überprüfung hierfür führt die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim durch.

Für diese Grundstücke war vorher eine Einbeziehungssatzung notwendig. Im Gegensatz zur Einbeziehungssatzung, lässt die neue Regelung jedoch auch zu, dass zwischen dem beantragten Standort und der bisherigen Bebauung, Lücken vorhanden sein dürfen, jedoch lt. Gesetzesbegründung maximal in 100 Metern Entfernung zum nächsten Wohngebäude.

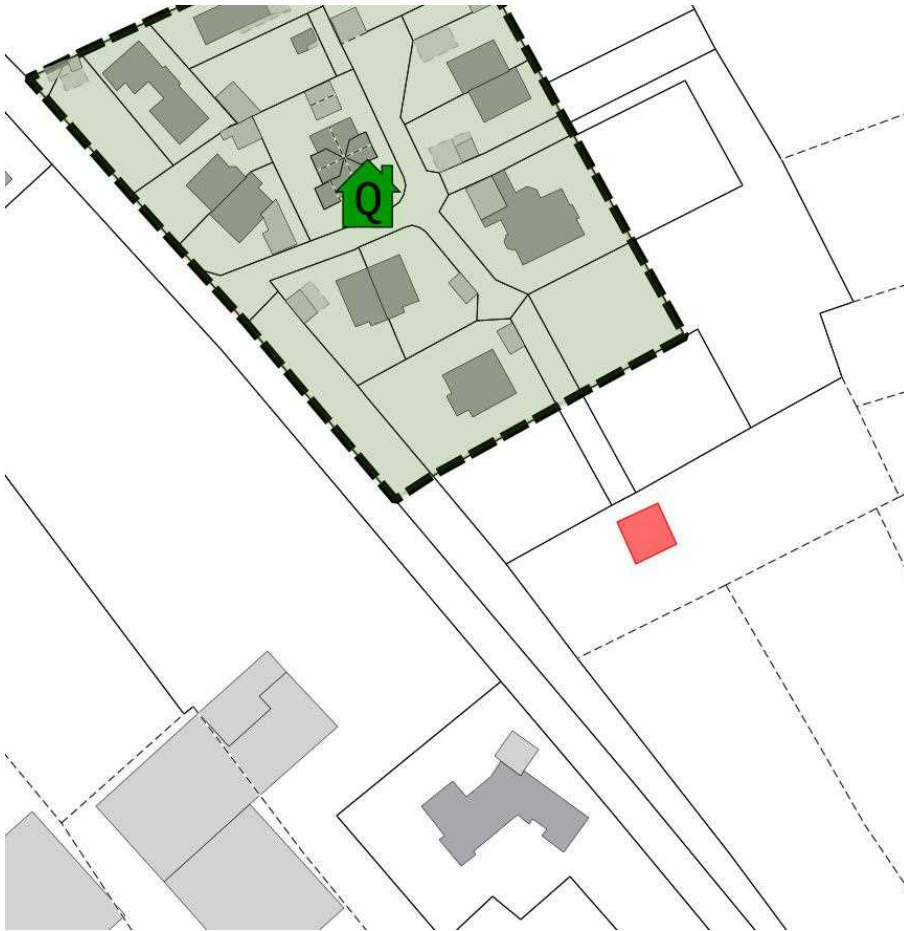
Beispiel 1: Errichtung von Wohnhäusern (rote Quadrate) an der Bestandsbebauung anliegend:



Ein Räumlich-Funktionaler Zusammenhang wäre hier wohl gegeben, das Grundstück liegt direkt an der bestehenden Bebauung an. Die Gemeinde könnte einem solchen Vorhaben also zustimmen.

Es werden keine Zuwegungen für nachfolgende Grundstücke verbaut.

Beispiel 2: Errichtung eines Wohnhauses (rotes Quadrat) mit dazwischenliegenden Grundstücken



Ein Räumlich-Funktionaler Zusammenhang wäre hier wohl noch gegeben, das Grundstück liegt nicht direkt an der bestehenden Bebauung an. Die Gemeinde könnte einem solchen Vorhaben also zustimmen.

Zukünftige Zuwegungen würden durch das Vorhaben verbaut. Durch das neu zu errichtende Haus, verschieben sich die bisherigen Grenzen der im Zusammenhang bebauter Ortsteile. In diesem Beispiel würden die Grundstücke nördlich, danach dem Innenbereich zugeordnet werden. Dies hätte z. B. für die Gemeinde die Folge, bei den Grundstücken handelt es sich nun um Bauland, somit müsste die Gemeinde den Grundstücken auch einen Anschluss an den Kanal, auf Kosten der Gemeinde stellen.

Da das Gleichbehandlungsgebot bei diesen Entscheidungen zu berücksichtigen ist, sollte die Gemeinde hier einen objektiven Maßstab finden, wann Sie einem Antrag im Außenbereich zustimmen möchte und welche Bedingungen Sie an die Zustimmung stellt.

Grundsätzlich wäre es zulässig, dass die Gemeinde wie bisher auf ein Bauleitplanverfahren besteht, wenn dies bei allen Anträgen so gehandhabt wird, dies widerspricht jedoch dem Willen des Gesetzgebers, den Wohnungsbau zu beschleunigen, verursacht Mehrkosten bei den Antragsstellern und höheren Zeitaufwand.

Wo die Gemeinde Bebauung im Außenbereich zulässt, ist grundsätzlich eine politische Entscheidung, jedoch empfiehlt die Verwaltung, Fälle, wie z. B. Beispiel 2. nicht zuzulassen, da neben dem beantragten Grundstück hierdurch auch andere Grundstücke durch die Verschiebung des Innenbereichs betroffen sind. Insbesondere muss auch darauf geachtet werden, dass durch die Planung keine zukünftige Bauleitplanung blockiert wird (z. B. Zuwegung) und der Gemeinde keine Folgekosten, (z. B. Anspruch auf Kanalanschluss, siehe Beispiel 2) entstehen.

4. Weitergehende Abweichungen

Bis zum 31.12.2030 kann mit Zustimmung der Gemeinde von allen Vorschriften des BauGB und aufgrund des Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn nachbarliche Interessen und öffentliche Belange gewahrt werden, im Außenbereich dürfen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Aufgrund des Umfangs dieser Vorschrift ist es schwierig hierzu einen Grundsatzbeschluss zu fällen. Ein denkbare Fallbeispiel für diese Vorschrift, wäre z. B. der Bau von Wohnhäusern in einem Gewerbegebiet, dies wäre über die Befreiung nach Nr. 1 nicht möglich, da es sich um keine Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern um einen Gebietstyp handelt. Aufgrund des Umfangs und der zeitlichen Befristung wird diese z. B. auch in der Politik als Experimentierklausel gesehen.

Für alle oben genannte Fälle ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich, diese ist anders geregelt, als das bisherige Einvernehmen der Gemeinde und hat insbesondere andere Fristen mehr Gestaltungsräume.

Die Frist über die Entscheidung der Zustimmung beträgt 3 Monate. Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit **vor der Entscheidung über die Zustimmung**, innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, maximal jedoch 1 Monat. Die Frist über die Zustimmung verlängert sich in diesem Fall um den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung. Entscheidet die Gemeinde nicht innerhalb der Frist, hat sie Ihre Zustimmung automatisch erteilt.

Auch in diesem Hinblick empfiehlt es sich, eine Regelung zu finden, wann eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden soll und wann darauf verzichtet werden soll. Ansonsten müsste diese Entscheidung jedes Mal durch den Gemeinderat gefällt werden. Bei Außenbereichsvorhaben empfiehlt die Verwaltung immer von der Öffentlichkeitsbeteiligung Gebrauch zu machen.

Unter Berücksichtigung von Ladungsfristen für den Gemeinderat, den Fristen des Mitteilungsblattes sowie die notwendige Zeit zur Abwägung der Stellungnahmen kann dieser Schritt durchaus 3 Monate dauern.

Weiterhin kann die Gemeinde für Ihre Zustimmung Bedingungen setzen. Hier können folgende Beispiele genannt werden:

- Bauverpflichtung
- Übernahme von Erschließungskosten (Kanal + Wasser + Straße)
- Wohnraumbindung (Sozialer Wohnungsbau)
- Vorgaben zur Barrierefreiheit
- Kostenbeteiligung für die Schaffung von Anlagen der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Andere städtebauliche Anforderungen (z. B. Ortsrandbegrünung)

Bei Außenbereichsvorhaben wird empfohlen, mindestens die Übernahme der Erschließungskosten bzw. falls erforderlich auch die Übergabe der Erschließungseinrichtung an die Gemeinde zu fordern, sowie eine Bauverpflichtung und notwendige Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Weiterhin muss sichergestellt werden, dass keine Zuwegungen verbaut werden.

Bei Befreiungen innerhalb eines Bebauungsplanes macht eine Einzelfallbetrachtung wohl am meisten Sinn, jeder Bebauungsplan ist anders, auch innerhalb eines Bebauungsplanes gibt es durchaus unterschiedliche Festsetzungen zu Geschossigkeit und ähnlichem. Weiterhin wird es eine Rolle spielen, was für ein Gebäude entstehen soll, so wird vermutlich eine Befreiung auf z. B. 3 Vollgeschosse, wenn dadurch Sozialwohnungen entstehen, anders betrachtet als der selbige Bau eines privaten Bauherrn.

Bei Innenbereichsvorhaben rät die Verwaltung davon ab von der Vorschrift Gebrauch zu machen. Hintergrund ist der, dass das neue Gebäude prägend für die Umgebung wird und

somit Folgeanträge nicht ausgeschlossen werden können, bei Folgeanträgen kann die Gemeinde dann auch keine Bedingungen mehr stellen, da diese sich ja dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ohne Vorabstimmung bei Außenbereichsvorhaben mit Gemeinde und Landratsamt müssen diese Anträge regelmäßig abgelehnt werden, denn auch für das Landratsamt gilt bei Anträgen hier eine Genehmigungsfiktion. Die Empfehlung gilt somit für alle Antragssteller Vorgespräche mit der Gemeinde und dem Landratsamt zu führen, da die Anträge sonst regelmäßig Mangels Zeit abgelehnt werden müssen. Die städtebaulichen Verträge müssen z. B., bei Forderung einer Bauverpflichtung notariell beurkundet werden und das ist erst möglich, nach Gemeinderatsbeschluss und vor der Erteilung einer Baugenehmigung durch das Landratsamt. Dies wird zeitlich innerhalb dieser Frist kaum ohne Vorabsprache möglich sein. Bzw. ist zumindest seitens des Antragsstellers ein Verzicht auf die Genehmigungsfiktion notwendig.

Ergänzender Hinweis:

Mit der Einführung des Bau-Turbo ändert sich auch die bisherige Beteiligung der Gemeinde durch das Landratsamt Forchheim. Da der Bau-Turbo von Amtswegen geprüft werden muss, also kein separater Antrag erforderlich ist, teilt das Landratsamt der Gemeinde zukünftig die Bauanträge unter Angabe, ob Zustimmung, bzw. Einvernehmen erforderlich sind mit. Insbesondere bei Befreiungen von Bebauungsplänen dürfte dies relevant sein, da man so bereits weiß, ob ein Landratsamt die Befreiung über den normalen Weg mitgeht oder nicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat Effeltrich beschließt, wie folgt:

1. Fall § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiungen innerhalb eines Bebauungsplanes)

Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a BauGB werden in diesem Fall Einzelfallbezogen getroffen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den städtebaulichen Auflagen trifft der Gemeinderat.

2. Fall § 34 Abs. 3b BauGB (Innenbereich)

Bei Innenbereichsvorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB soll wie bisher auf die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens zurückgegriffen werden.

3. Fall § 246e BauGB (Außenbereichsvorhaben)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll bei jedem Vorhaben durchgeführt werden, der Gemeinderat ist hierüber zu informieren. Weiterhin muss sichergestellt werden, dass keine Zuwegungen verbaut werden oder weitere Planungen für das Gebiet hierdurch erschwert werden. Ebenso sollen nur Grundstücke berücksichtigt werden, die direkt an der Bebauung anliegen.

Zumindest folgende städtebauliche Auflagen werden gefordert:

- Bauverpflichtung
- Übernahme der Erschließungskosten
- Falls notwendig Bau und Übergang der Erschließungsstraße in das Eigentum der Gemeinde
- Notwendige Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Fallbezogen Anhand der Situation der Infrastruktur weitere Maßnahmen wie z. B. Rigolen, Zisternen, Gehsteig

4. Fall § 246e BauGB (Sonstige Abweichungen)

Entscheidungen über die Zustimmung nach § 36a BauGB werden in diesem Fall Einzelfallbezogen getroffen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung sowie den städtebaulichen Auflagen trifft der Gemeinderat.

Einstimmig beschlossen Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14

10 Sanierung Nepomukbrücke - Sachstand

Die Submission der notwendigen Arbeiten ist für den 09.02.2026 geplant, die Ausführung der Arbeiten soll im März beginnen.

Die Restaurierung der Nepomukstatue wird zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben, ggf. ist hier auch eine Direktvergabe möglich.

Zur Kenntnis genommen

11 Anfragen und Wünsche, Sonstiges

Gemeindehaus Schubertstraße, Räumen des Schnees

Beethovenring, Gehwege werden nicht geräumt

Holzkreuz am Friedhof Effeltrich ist reparaturbedürftig, (wurde wohl von Hr. Nägel gestiftet, falls nicht mehr repariert werden kann vorher klären)

Sanierungskonzept Effeltrich, wann geht's weiter

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Peter Lepper um 21:40 Uhr die öffentliche 82.Sitzung des Gemeinderates Effeltrich.

Peter Lepper
1. Bürgermeister

Andreas Hofmann
Schriftführung