



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 06.06.2024
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Haushahn, Armin

Ausschussmitglieder

Albert, Lisa
Bauer, Herbert
Bauer, Markus
Brunner, Dieter
Ertel, Doris
Hubmann, Ria
Pickel, Maximilian
Pickelmann, Christian

2. Stellvertreter

Bock, Alexander

Schriftführerin

Richter, Anke

Verwaltung

Brand, Christian
Leipenat, Kathrin
Pietsch, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Brunner, Thorsten

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Besichtigungen
 - 1.1 Friedhof Pommelsbrunn
 - 1.2 Friedhof Eschenbach
- 2 Ergebnis der Besichtigungen
 - 2.1 Friedhof Pommelsbrunn
 - 2.2 Friedhof Eschenbach
- 3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.03.2024
- 4 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“
 - 4.1 Eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 - 4.2 Beschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“ SB III/929/2024
- 5 private Bauanträge
 - 5.1 BA 31/2023 VB-2023-57-4 Antrag auf Vorbescheid, Anbau mit Photo-Voltaik-Modulen auf dem Dach u.w., Gemarkung Eschenbach, Fl.Nr. 455/1, Eschenbach 138 SB III/923/2024
 - 5.2 BA 36/2023 SB-2023-73-4, Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, Hauptstraße 9, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 28 SB III/925/2024
 - 5.3 BA 10/2024 B-2024-145-4 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Verkaufsstätte, Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 1/3, Hersbrucker Straße 33 SB III/926/2024
- 6 Wasserleitungsbau Bergstraße-Weinbergstraße in Hohenstadt - Vorstellung des Bauentwurfs SB III/928/2024
- 7 Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Armin Haushahn eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Grundstücksausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Besichtigungen

1.1 Friedhof Pommelsbrunn

1.2 Friedhof Eschenbach

2 Ergebnis der Besichtigungen

2.1 Friedhof Pommelsbrunn

In mehreren Sitzungen, u. a. in der Bauausschusssitzung, am 14.03.2024, war die Hecke am Friedhof Pommelsbrunn schon Thema. Die Hecke wurde inzwischen entfernt, ein Beschluss zur Neupflanzung mit einer Hecke von 1,50 m gefasst. Bei der Besichtigung vor Ort fällt auf, dass der Abstand zu den Gräbern sehr gering ist, was der von Bautechniker Christian Brand aufgezeigte Grenzverlauf verdeutlicht. Es wäre daher nur möglich, die Hecke genau auf die Grenze zu pflanzen. Somit wären die angrenzenden Anwohner und die Gemeinde hälftig Eigentümer der Hecke. Die Pflege, die von beiden Seiten aus gewährleistet sein müsste, sollte vertraglich geregelt werden.

Während Gemeinderätin Doris Ertel darum bittet, den Beschluss nochmal zu überdenken, weil sich eine Hecke an dieser Stelle als ungünstig erweise, präferiert Gemeinderätin Lisa Albert den gefassten Beschluss, möchte aber die Bedingungen mit den Anwohnern gut geklärt wissen.

Gemeinderat Herbert Bauer bittet die Geschäftsleitung, mit dem Denkmalschutz zu klären, ob auch ein Zaun möglich wäre. Bürgermeister Armin Haushahn fasst zusammen, dass als nächster Schritt ein Gespräch mit den Anwohnern Gnahn, Schmidt und Frank stattfinden wird.

2.2 Friedhof Eschenbach

Der Gemeinde Pommelsbrunn liegt eine Pachtanfrage der Kirchengemeinde Eschenbach für den Friedhof in Eschenbach vor. Um sich ein Bild vom Zustand des Friedhofs zu machen, fand heute eine Besichtigung vor Ort statt. Einige Vertreter des Kirchenvorstands sind ebenfalls anwesend und erläutern die gewünschten Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen, die von zweckgebundenen Spendengeldern der Kirchengemeinde finanziert werden sollen:

- Barrierefreier hinterer Friedhofseingang
- Neue Pflasterung und Barrierefreiheit vom hinteren Eingang zur Leichenhalle und zum Brunnen
- Neuer barrierefreier Zugang an der Leichenhalle
- Mauer am östlichen Friedhofsrand (von der Leichenhalle zum Nebeneingang)
- Urnenstelen

Herr Kahabka (Mitglied des Kirchenvorstands) erklärt, dass inzwischen die Landeskirche „grünes Licht“ zu den Sanierungsarbeiten gegeben hat. Daher sei eine Pacht der politischen Gemeinde alleine dafür nicht mehr nötig. Jedoch hätte man gerne für die Zukunft die Gemeinde im Boot, da man sich für den Kirchenvorstand um Nachwuchs Sorge.

Gemeinderat Herbert Bauer möchte geklärt wissen, wie sich die Verwaltung des Friedhofs genau gestalten würde und ob die vorhandenen Spendengelder auch für die Sanierung der Mauer ausreichen würden. Gemeinderätin Lisa Albert ist der Meinung, dass in jedem Fall eine Gebührenanpassung für den Friedhof Eschenbach erfolgen müsste.

Gemeinderätin Doris Ertel und Gemeinderat Markus sprechen sich für einen Kostenvoranschlag für die gewünschten Maßnahmen aus, da sie befürchten, dass die finanziellen Ressourcen der Kirchengemeinde nicht ausreichen werden.

Bürgermeister Armin Haushahn plädiert für folgende Vorgehensweise, mit der im Gremium Einverständnis besteht:

1. Friedhofsverwaltung klären
2. Kostenvoranschlag für alle Maßnahmen einholen (Kirchenvorstand)
3. Gespräch mit Kirchenvorstand, Landeskirche und politischer Gemeinde

3 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.03.2024

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss genehmigt die öffentliche Niederschrift vom 14.03.2024.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

4 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“

4.1 Eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39 35 7-0

14.05.2024

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Mittelfranken, Ansbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Hersbruck
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Winkelhaid
- Stadt Hersbruck
- Gemeinde Alfeld
- Gemeinde Happurg
- Gemeinde Vorra

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Gemeinde Weigendorf
- Gemeinde Etzelwang
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Bachetsfeld-Gruppe, Neunkirchen
- Staatliches Bauamt Nürnberg – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Planungsverband Region Nürnberg
- Landratsamt Nürnberger Land, Bauordnung, Lauf a. d. Pegnitz
- Kreisbrandrat Landkreis Nürnberger Land, Holger Herrmann, Hersbruck
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg, Hersbruck
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Bayerischer Bauernverband, Nürnberg
- Kreisheimatpfleger Bodendenkmale, Dr. Bernd Mühldorfer, Lauf

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

Planungsverband Region Nürnberg – 19.04.2024

Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Gemeinde Pommelsbrunn letztmalig mit Schreiben vom 20.12.2023 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Zu den sich aus der erneuten Auslegung ergebenden Änderungen sind keine weiteren Anmerkungen angezeigt.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Nürnberger Land, Bauordnung – 18.04.2024

Bauplanungsrecht

Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet.
Keine weiteren Anmerkungen.

Bodenschutz

Siehe Stellungnahmen vom 16.08.2023 und 14.12.2023. Änderungen des Planentwurfs gegenüber den vorherigen Fassungen bei denen bodenschutzfachliche Belange betroffen sind konnten nicht festgestellt werden. Abweichend davon ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Einwände.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m Bereiches von Gewässern.

Hinweise:

1. Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
2. Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
3. Die Behandlung von Schmutzwasser (gewerbliches Abwasser) aus Fahrzeugwaschanlagen, der Reinigung von ölverschmutzten Teilen oder aus anderer Herkunft z.B. Tankstellenabfüllpunkten muss über zugelassene Abwasserbehandlungsanlagen (z.B. Koaleszenzabscheider) erfolgen. Das gereinigte Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuführen. Eine Versickerung von mineralöhlhaltigen Abwässern ist nicht zulässig.
4. Für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik

(TRENGW bzw. TRENOG) zu beachten. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.
6. Bei der Errichtung von Transformatoren z. B. bei E-Tankstellen, ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatorenöl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.

Immissionsschutz

Mit den vorgelegten Gutachten zum Bebauungsplan, Fa. IBAS Nr. 23.4097-b01a vom 31.01.2024 und der Übernahme in das Planblatt besteht immissionsschutzrechtlich nunmehr Einverständnis. Die durchgeführte Geräuschkontingentierung ist plausibel und nicht mehr zu beanstanden. Auf den Nachweis einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach Nr. 4.4 der schalltechnischen Untersuchung wird im Hinblick auf das konkrete Bauvorhaben im Bereich des neuen Gewerbegebiets aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verzichtet. Die Anforderungen aus dem schalltechnischen Gutachten wurden ausreichend in das Planblatt übernommen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nunmehr keine Einwände. o.E.

Die spezifischen Anforderungen zur Lackieranlage und Feuerungsanlage der geplanten Schreinerei werden im Bauverfahren abschließend geregelt.

Naturschutz

Die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 01.12.2023 hat weiterhin Gültigkeit.

Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist -als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit- zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die naturschutzfachliche Stellungnahme vom 01.12.2023 wurde bereits im vorigen Verfahrensschritt behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Kreisbrandrat Nürnberger Land, Holger Herrmann – 02.05.2024

Wenn sich hinsichtlich des Entwurfes vom 09.11.2023 nichts gravierendes geändert hat, sowie die Maßgaben aus unseren Stellungnahmen mit den Aktenzeichen **KBR-BP-Gewerbegebiet Hohenstadt-155-23-HH vom 21.09.2023** sowie **KBR-BP-Gewerbegebiet Hohenstadt Fronäcker-229-23-HH vom 10.12.2023** beachtet, bestehen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise aus den vorigen Stellungnahmen des Kreisbrandrats betreffen im Wesentlichen die künftige Vorhabenplanung. Sie wurden bereits an den Bauherrn weitergegeben. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.11.2023 haben sich im Wesentlichen nur die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen geändert. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 15.04.2024

Stellungnahme Bereich Landwirtschaft, Meier, LAR:

Wir halten unsere Stellungnahme vom 8.12.23 inhaltlich aufrecht.
Es bestehen keine weiteren Einwände.

Stellungnahme Bereich Forsten, Tretter, FD:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 08.12.2023 wurde bereits im vorigen Verfahrensschritt behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

N-ERGIE Netz GmbH – 28.03.2024

Unsere Stellungnahme vom 9. August 2023, AZ: ANR02202009858 und ANR02202009859, behält weiterhin Gültigkeit.

In den beiden Ausgleichsflächen Gemarkung Hohenstadt Flur-Nr.: 1883 und 2005 sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant.

Wir bedanken uns für die erneute Einbindung in das Verfahren.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 09.08.2023 wurde bereits im vorigen Verfahrensschritt behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH – 24.04.2024

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben

- W1 06468003, PTI13, BB1, Francesca

Santoro vom 29.08.2023 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 29.08.2023 wurde bereits im vorigen Verfahrensschritt behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bayerischer Bauernverband – 06.05.2024

Gegen vorgenanntes Vorhaben werden unsererseits keine Äußerungen vorgebracht.

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.

Hinsichtlich einer Randbegrünung weisen wir auf die Bestimmungen gem. § 47 f Bayerisches AGBGB hin.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Kreisheimatpfleger Bodendenkmale, Dr. Bernd Mühldorfer – 17.04.2024

Im Geltungsbereich sind zwar nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aus fachlichen Gründen zu vermuten. Hintergrund ist hier die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets auf dem Hochufer der Pegnitz. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist bereits im Planblatt unter Punkt D. Hinweise Nr. 2 enthalten.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Gemeinderat Christian Pickelmann enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

4.2 Beschluss des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“

Nach der Beschlussfassung über die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, kann nun der Satzungsbeschluss erfolgen.

Vom Antragsteller Christian Pickelmann wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren der Bauantrag beim Landratsamt Nürnberger Land eingereicht. Dies war möglich, da der Bebauungsplan bereits eine zweite Auslegung durchlaufen hat und eine formelle Planreife gegeben war. Der Bauherr musste sich schriftlich verpflichten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Die Baugenehmigung wurde zwischenzeitlich erteilt.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss Pommelsbrunn beschließt den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“. Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinderat Christian Pickelmann Enthält sich aufgrund persönlicher Beteiligung.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

5 private Bauanträge

5.1 BA 31/2023 VB-2023-57-4 Antrag auf Vorbescheid, Anbau mit Photo-Voltaik-Modulen auf dem Dach u.w., Gemarkung Eschenbach, Fl.Nr. 455/1, Eschenbach 138

Antrag auf Vorbescheid „Anbau mit Photo-Voltaik-Modulen auf dem Dach in Verbindung mit dezentralen Wärmepumpen zur Heizungsoptimierung und Stilllegung der zentralen Ölheizung“. Gemarkung Eschenbach, Fl. Nr. 455/1, Eschenbach 138.

Die Beurteilung erfolgte durch die Gemeinde Pommelsbrunn nach § 35 Abs. 2 BauGB. Bauen im Außenbereich, sonstige Vorhaben. Das Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde in der Bauausschusssitzung vom 14.09.2023 nicht erteilt.

Das Landratsamt Nürnberger Land bittet in seinem Schreiben vom 17.04.2024 um nochmalige Abgabe einer gemeindlichen Stellungnahme, da bei Überprüfung durch die „Fachstelle Planungsrecht“ festgestellt wurde, dass eine Beurteilung nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfolgt. (Das heißt, die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen ist unter folgender Voraussetzung zulässig: das Gebäude ist zulässigweise errichtet worden).

Aufgrund der geänderten Rechtslage, wurde das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB, erteilt und an das Landratsamt Nürnberger Land weitergeleitet.

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen

5.2 BA 36/2023 SB-2023-73-4, Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, Hauptstraße 9, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 28

Der Antragsteller Connect PE.GmbH, vertreten durch Herrn Bledt, beabsichtigt den Umbau des Altgebäudes Hauptstraße 9, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 28 zu einer Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.

O.g. Bauvorhabengrundstück befindet sich im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 20 „Ortskern Hohenstadt“. Aufstellungsbeschluss vom 02.11.2023. Für diesen Bereich wurde eine Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre erlassen.

Dieses Bauvorhaben wurde in der Gemeinderatssitzung, am 26.10.2023, behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB, wurde nicht erteilt.

Durch das Landratsamt Nürnberger Land wurden nach Eingang des Bauantrags im November 2023 und nach Überprüfung weitere Unterlagen vom Bauherrn angefordert, sodass eine überarbeitete Planung erforderlich wurde.

Der Nutzungsumfang hat sich auf 40 Personen (vorher 52 Personen) verringert. Dementsprechend werden drei Geschosse geplant und nicht, wie ursprünglich, vier Geschosse.

Auswirkungen hat die Rücknahme des Neubauvorhabens BA 35/2023 (SB-2023-72-4) Errichtung einer Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden, des selben Bauherrn, auf dem gleichen Grundstück, hinsichtlich der Außenanlagen. Die Neuerrichtung von Stellplätzen und das geplante Müllhäuschen entfallen, da die bestehende Garage zwei Bestandsstellplätze bietet und im Westen ein dritter Bestandsstellplatz vorhanden ist. Die bestehende Zufahrt und Zuwegung bleibt erhalten.

Da das Vorhaben im Geltungsbereich einer Veränderungssperre liegt und somit derzeit nicht durchgeführt werden darf, liegt ein Antrag auf Ausnahme bei. Der Bauherr möchte das Verfahren der Nutzungsänderung weiterhin verfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme nach § 3 zu erteilen, da dem geplanten Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Gemeinderätin Lisa Albert und Gemeinderat Christian Pickelmann sind der Meinung, dass die vom Bauherrn veranschlagten 7 m² pro Person zu wenig sind und wünschen sich ein freundlicheres Raumkonzept sowie mehr Sanitäreinrichtungen für die Unterkunft. Dies könne man in der Stellungnahme an das Landratsamt so vermerken, meint Bürgermeister Haushahn, Mitspracherecht habe man als Gremium beim Innenausbau jedoch nicht. Geschäftsleiterin Kathrin Leipenat warnt an dieser Stelle vor einer Klage des Bauherrn.

Gemeinderat Markus Bauer schlägt vor, dass sich der Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen beraten sollte, wie man die Asylsuchenden vor Ort unterstützen könnte, bevor die Probleme bei der Gemeinde aufschlagen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn, erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung BA 36/2023, SB-2023-73-4, Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in eine Anlage für soziale Zwecke zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden auf dem Grundstück Hauptstraße 9, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 28, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn, erteilt dem Antrag auf Ausnahme von einer Veränderungssperre nach § 3 das gemeindliche Einvernehmen.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 5 Nein 5

5.3 BA 10/2024 B-2024-145-4 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Verkaufsstätte, Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 1/3, Hersbrucker Straße 33

Die Noris Immobilienverwaltungs GmbH & Co.KG, vertreten durch Frau Raab, beantragt die Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Verkaufsstätte auf dem Grundstück der Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 1/3, Hersbrucker Straße 33.

Die bisher als Bankfiliale genutzte Bürofläche im Erdgeschoss, soll künftig als Ausstellungsraum für Fahrräder und Fahrradzubehör zum Verkauf dienen.

Eine Werkstatt für Reparaturen sowie Lagerräume für Fahrräder und Fahrradzubehör sollen im Kellergeschoss eingerichtet werden.

Es sind zwei Stellplätze sind vorhanden. Gemeinderat Alexander Bock berichtet, dass die öffentlichen Parkplätze rund um das Gebäude oft durch Dauerparker belegt sind. Dies sollte beobachtet werden und wenn nötig, mit den betreffenden Personen Kontakt aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag 10/2024 (B-2024-145.4), Nutzungsänderung einer Bankfiliale zu einer Verkaufsstätte auf dem Grundstück der Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 1/3, Hersbrucker Straße 33 das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

6 Wasserleitungsbau Bergstraße-Weinbergstraße in Hohenstadt - Vorstellung des Bauentwurfs

Im Bereich der Grundstücke FlrNrn. 171 und 172 liegt eine bestehende Wasserleitung ohne dingliche Sicherung innerhalb Privatgrund. Aufgrund des erfolgten Hausbaus und des generellen Zustands der Leitung ist hier eine Sanierung mittels Umlegung der Leitung erforderlich.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs wurden verschiedene neue Trassenverläufe in die Überlegungen mit einbezogen, jedoch aus unterschiedlichen Gründen wieder verworfen.

Bei Vorgesprächen mit dem Eigentümer des Anwesens Bergstraße 10, FlrNr. 173/2, für eine Verlegung der neuen Leitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurden immer weitergehende Forderungen gestellt, die schließlich zu einem Verwerfen der Möglichkeit aus finanziellen Gründen führte.

Mit dem Eigentümer des Anwesens Bergstraße 16, FlrNr. 168 und 169, wurde ebenfalls Kontakt aufgenommen hinsichtlich einer Erschließung der FlrNr. 168 durch Kanal, Wasser und Zuwegung vom Westen aus. Eine grundsätzliche Bereitschaft zur Beteiligung durch den Eigentümer wurde in Aussicht gestellt. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde festgestellt, dass aufgrund der Hanglage und des eingeschränkten Baufelds eine Zuwegung mit max. 3,50m über alles realisierbar wäre. Diese würde jedoch beidseitig den Einbau von Winkelstützelementen erfordern. Alleine für die Teilbereiche Abfangung, Zufahrtserstellung und Kanalanschluss wurde geschätzte Kosten in Höhe von über 160.000 € brutto ermittelt. Aufgrund dieses hohen Kostenniveaus wurden die weiteren Ausplanungen in diesem Umfang gestoppt und sich auf eine reine Neuerstellung der Wasserleitung konzentriert.

Aufgrund der beengten Verhältnisse, der Hanglage und der langen, in einem Ansatz zu überbrückenden, Verlegestrecke von ca. 155m stellt dieses Bauvorhaben besondere

Anforderungen an die Verlegung der Wasserleitung. Schließlich wurde auf Initiative des Bauamts hin unter Kontaktaufnahme zu Spezialtiefbauunternehmen der Lösungsansatz einer kombinierten Verlegung der neuen Wasserleitung durch Bohrspülung mit anschließendem Berstlining entwickelt und ausführungsfähig ausgeplant.

Dabei wird im Bereich von Anwesen Weinbergstraße 23 das bestehende alte Wasserleitungsrohr DN80 als Führungsrohr benutzt und das Bohrgestänge ca. 50m weit Richtung Westen bis zur Zwischenbaugrube eingeschoben. Dort wird die alte Leitung aufgetrennt und die weitere Einbringung des Bohrgestänges erfolgt im eigentlichen Bohrspülverfahren entlang des bestehenden Weges bis in die Bergstraße. In der Bergstraße erfolgt die Verlegung in klassischer offener Bauweise.

Durch die ungewöhnliche Kombination der beiden Verlegeverfahren können dann beim anschließenden Rohreinzug im Bereich des Bohrspülens (Aufweitung des erstellten Bohrspülkanals und Einzug des Rohres da160) die erforderlichen Zugkräfte am Bohrgestänge deutlich verringert werden und es lässt sich das Rohr über längere Strecken einziehen. Bei der weiteren Verlegung im Berstlining auf den letzten ca. 50m wird das bestehende Wasserleitungsrohr durch eine speziellen, vor das neue Wasserleitungsrohr gesetzten, Aufsatz dieses "gesprengt bzw. auseinandergebrochen" und das neue, größere Rohr eingebracht.

Durch die Verwendung des Berstlining-Verfahrens werden im östlichen Bereich darüber hinaus auch mögliche Konfliktsituationen mit der bestehenden Wasserleitung vermieden wie z.B. keine Steuerbarkeit der Bohrkopfes mehr durch Kontakt zur alten Wasserleitung oder dergl..

Die Planung ist so entwickelt worden, dass Hochpunkte in der Wasserleitung im Engstellenbereich des Fußweges nicht mehr vorkommen. Dadurch wird der dann erforderliche Einbau von Be-/Entlüftungsarmaturen vermieden, denn dieser ist dort aufgrund der Platzverhältnisse nämlich keinesfalls zu realisieren.

Die Kostenberechnung im vorliegenden Bauentwurf ermittelt für das geplante Bauvorhaben Baukosten in Höhe von ca. 250.000 € brutto. Im HH 2024 sind für diese Maßnahme Kosten in Höhe von 230.000 € brutto eingestellt.

Der Versand der Ausschreibungsunterlagen erfolgt ab der KW24, eine Vergabe der Arbeiten soll in der Gemeinderatssitzung im Juli 2024 erfolgen. Die Arbeiten sollen noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Die Maßnahme wurde bereits durch das Bauamt über die RZWas zur Förderung angemeldet, eine Aufnahme ins Förderprogramm ist bereits längstens erfolgt. Das WWA wurde bereits über die zu erwartenden Kostensteigerungen gegenüber den ersten Schätzungen bei der Beantragung informiert und hat diese zur Kenntnis genommen ohne weitere Anmerkungen. Der Fördersatz beträgt 120€ je Laufmeter erneuerte Wasserleitung, mind. jedoch 40% der zuwendungsfähigen Netto-Baukosten gemäß den Förderrichtlinien der RZWas 2021.

Anmerkung:

Die Ausschreibung für den Neubau des Wasserleitungsringsschluss von der Hirtengasse in die Straße Am Wald mit einer Baulänge von ca. 80m ist bereits erfolgt, die Ausschreibungsunterlagen wurden bereits zum 21.05.2024 versandt. Die Vergabe der Arbeiten ist für die Gemeinderatssitzung im Juni 2024 geplant. Durch die fast zeitgleiche Ausschreibung der beiden Maßnahmen erwartet sich das Bauamt eine spürbare Kosteneinsparung bei Ausführung der Arbeiten durch nur eine Baufirma.

Zur Kenntnis genommen

7 Informationen und Anfragen

- Gemeinderat Alexander Bock berichtet, dass die öffentlichen Parkplätze in Hartmannshof oft mit Dauerparkern belegt seien. Das Ordnungsamt wird Kontakt zu den Fahrzeughaltern aufnehmen, evtl. die Kommunale Verkehrsüberwachung einschalten.
- Gemeinderätin Lisa Albert erkundigt sich nach den Erfahrungen mit den Geschwindigkeitsmessgeräten. Eine Auswertung soll in der nächsten Gemeinderatssitzung vorgestellt werden.

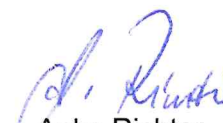
- Gemeinderat Dieter Brunner erinnert an den schlechten Zustand des Gehweges Lindenstraße, Ecke Heuchlinger Straße, der gerade älteren Menschen mit Gehhilfen Probleme bereite.
- Gemeinderätin Doris Ertel erinnert an das Wohnmobil, das dauerhaft auf der Wiese am S-Bahnhof in Pommelsbrunn abgestellt ist. Bürgermeister Haushahn will an dieser Stelle durch Baustämme künftig wildes Parken verhindern.
- Herr Markus Setschödi, der in heutiger Sitzung anwesend ist, wurde am 8. Mai 2024 im Rahmen einer Feier, zu der auch Bürgermeister Haushahn eingeladen war, vom BRK für 40 Jahre Mitgliedschaft bei der Wasserwacht geehrt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Armin Haushahn um 20:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Armin Haushahn
Erster Bürgermeister



Anke Richter
Schriftführung