



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 16.01.2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:45 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Haushahn, Armin

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Bleisteiner, Gabriele

Schriftführerin

Richter, Anke

Verwaltung

Brand, Christian
Leipenat, Kathrin
Pietsch, Stefan

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Pickel, Maximilian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.11.2024
- 2 Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens; Einbeziehungssatzung SB III/971/2025
Stallbaum 48
- 3 Antrag auf Erschließung Sulzbacher Str. 10, Pommelsbrunn, Fl. Nr. 76, 79/8, SB III/972/2025
Mehrfamilienhaus über Behaimweg (BA 2023/33) -Sachstand-
- 4 Private Bauanträge
- 4.1 F-2024-363-9, BA2024/37, Antrag auf Baugenehmigung, Neubau Wohnhaus, SB III/968/2025
Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 14, Heldmannsberg 5
- 4.2 VB-2024-83-4, BA 2025/1, Antrag auf Vorbescheid, Überprüfung der SB III/969/2025
bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks
Weinberg, Fl. Nr. 152, Gemarkung Hohenstadt
- 4.3 F-2024-393-4, BA 2025/2, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines SB III/970/2025
Einfamilienhauses mit Doppelgarage, In Stallbaum, Fl. Nr. 250/9, Gemarkung
Arzlohe
- 5 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 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 14.11.2024

Gemeinderat Herbert Bauer weist darauf hin, dass es sich bei TOP 2.2 um eine 4-Zimmerwohnung handelt. Dies sollte auch korrekt im Protokoll erwähnt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn genehmigt die öffentliche Niederschrift vom 14.11.2024.

Einstimmig beschlossen	Ja	10	Nein	0	Anwesend	10
-------------------------------	-----------	-----------	-------------	----------	-----------------	-----------

2 Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens; Einbeziehungssatzung Stallbaum
48

Herr Bär (Autotechnik Bär, Stallbaum 48) bittet um Prüfung und Neubewertung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Fläche Fl. Nr. 583 Gemarkung Arzlohe, Stallbaum 48.

Mit Bescheid vom 8.02.18 hat das Landratsamt Nürnberger Land die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Stallbaum, die Aufgrund Ihres Bauvorhabens veranlasst wurde, genehmigt.



In der Sitzung des Gemeinderats am 27.10.2016 wurde ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst, um auf dem Grundstück Fl. Nr. 583 Gemarkung Arzlohe, eine Lagerhalle sowie, in einem weiteren Schritt, die Werkstatt zu errichten.

Mit der damaligen Kreisbaumeisterin, Frau Heinlein, wurden die Voraussetzungen für eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Aussiedelung des Betriebes erörtert. Bereits damals sollte auf eine ausgewogene Bauflächenbilanz geachtet werden. Um dieser Rechnung zu tragen, wurde bewusst „nur“ die Änderung des Flächennutzungsplanes gewählt und kein generelles Baurecht geschaffen. Jedoch wurde die Möglichkeit eröffnet, eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB „Sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich“ zu erhalten.

Der Erlass einer Einbeziehungssatzung hat für den Betrieb keine Vorteile. Jeder Bauherr der einen Antrag auf Einbeziehungssatzung stellt, geht bei der Gemeinde Pommelsbrunn die Verpflichtung ein,

1. die Kosten der Bauleitplanung mit sämtlichen Gutachten (Immissionsschutz, Naturschutz, etc.) selbst zu tragen,
2. die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen bereitzustellen, notariell zu sichern und die auferlegten Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen,
3. die Kosten der leitungsgebundenen Erschließung (Leitungsbau Anschlusspunkt öffentlicher Bereich zum Privatgrundstück) zusätzlich zu den Herstellungsbeiträgen für Wasser und Entwässerung zu tragen,
4. die Kosten für eine ggf. gewünschte Straßenbefestigung, Beleuchtung etc. ebenfalls selbst zu tragen.

Ziel einer Einbeziehungssatzung ist es, einen Ort im verträglichen Maß abzurunden und eine Genehmigungsgrundlage für einzelne Bauvorhaben in einer überschaubaren Verfahrensdauer zu schaffen. Für Ihr Bauvorhaben „Antrag Errichtung einer Lagerhalle“ vom Juli 2016 war die Änderung des Flächennutzungsplans das Mittel der Wahl, um eine Genehmigungsgrundlage zu erhalten.

Jedes Bauleitplanverfahren ist individuell zu betrachten und innerhalb des gesetzlichen Rahmens zu beurteilen welches Planungsinstrument sinnvoll erscheint. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist hier nicht anwendbar, zumal der Antragsteller der Einbeziehungssatzung nicht bessergestellt ist.

Da der Betrieb bereits besteht und eine Baugenehmigung erteilt wurde, sollte aus Sicht der Verwaltung auf ein Bauleitplanverfahren verzichtet werden. Die Erweiterung der Satzung hätte zur Folge, dass Baulücken entstehen und die Beitragspflicht für Wasser/Kanal und ggf. Erschließungsstraße begründet wird.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.10.2024 für eine Asphaltierung der Zufahrtsstraße mit FINr. 582, Gemarkung Arzlohe, sei man Herrn Hermann Bär entgegengekommen, so die Meinung im Gremium. Dieses Entgegenkommen sei von Herrn Bär scheinbar nicht gewürdigt worden.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss lehnt eine bauplanungsrechtliche Neubewertung des Grundstücks Stallbaum 48 und die damit Verbundene Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Erstellung einer Einbeziehungssatzung ab.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Anwesend 10

3 **Antrag auf Erschließung Sulzbacher Str. 10, Pommelsbrunn, Fl. Nr. 76, 79/8, Mehrfamilienhaus über Behaimweg (BA 2023/33) -Sachstand-**

Neue Unterlagen in Form einer genehmigungsfähigen Entwässerungsplanung bzw. das Einverständnis der benachbarten Eigentümerin liegen bis dato nicht vor.

Nach der vergangen Bau- und Grundstücksausschusssitzung hat sich Herr Girschikofsky-Wagner an die Kommunalaufsicht beim Landratsamt Nürnberger Land gewandt und um Beurteilung der Rechtslage gebeten. Die Bewertung der Rechtsaufsicht wird dem Gremium zur Kenntnis gegeben:

Die Rechtslage bewerten wir wie folgt:

- Die Frage, ob ein **Anschlussrecht** besteht, ist nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung (EWS) der Gemeinde Pommelsbrunn vom 03.01.2013 zu prüfen. Demnach erstreckt sich das **Anschluss- und Benutzungsrecht** nur auf solche Grundstücke, die durch einen Kanal erschlossen sind. Der Grundstückseigentümer kann unbeschadet weitergehender bundes- und landesgesetzlicher Vorschriften nicht verlangen, dass neue Kanäle hergestellt oder bestehende Kanäle geändert werden. Welche Grundstücke durch einen Kanal erschlossen werden, bestimmt die Gemeinde (vgl. § 4 Abs. 2 EWS).
- Erschlossen ist ein Grundstück durch eine Entwässerungseinrichtung nach ständiger Rechtsprechung des BayVGh in der Regel dann, wenn die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtung gegeben ist. Das ist anzunehmen, wenn die zur öffentlichen Einrichtung gehörende Leitung in einer angrenzenden Verkehrsfläche verlegt ist und das Grundstück unmittelbar an eine kanalisierte Straße angrenzt, sodass ein Grundstücksanschluss hergestellt werden kann (BayVGh, Urteile vom 8.10.2009, Az. 4 B 08.1790, und vom 3.3.2015, Az. 4 B 14.415, KommP BY 2015, S. 185).

Diesbezüglich ist festzustellen, dass weder das Grundstück Fl.Nr. 76 (Gem. Pommelsbrunn), noch das Grundstück Fl.Nr. 79/8 (Gem. Pommelsbrunn) vom Kanal im Behaimweg erschlossen sind. Demzufolge besteht auch **kein Anschlussrecht** bzgl. des o.g. Bauvorhabens (Sanierung und Erweiterung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen; Sulzbacher Straße 10) **auf Anschluss an einen Kanal im Behaimweg**.

Auch wenn **keine Verpflichtung seitens der Gemeinde besteht**, einen bestehenden Kanal im Behaimweg zu ändern oder neue Kanäle herzustellen, wurde Ihr Antrag in der Bau- und Grundstücksausschusssitzung am 14.11.2024 beraten. Obwohl die Fl.Nrn. 76 und 79/8 (Gem. Pommelsbrunn) nicht vom Kanal im Behaimweg erschlossen sind, zeigte sich der Bau- und Grundstücksausschuss kompromissbereit und signalisierte einen Anschluss zuzulassen, wenn Sie eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung (§ 10 EWS) einreichen und die erforderlichen Nachbarzustimmungen bis zur folgenden Ausschusssitzung (im Januar 2025) vorlegen.

Wir halten das Verhalten der Gemeinde Pommelsbrunn im vorliegenden Fall für sachgerecht. Ein rechtswidriges Verhalten der Gemeinde liegt offensichtlich nicht vor. Weitere rechtsaufsichtliche Maßnahmen sind daher nicht veranlasst.

Heute ist erneut eine Mail von Herrn Girschikowsy-Wagner bei Herrn Bürgermeister Haushahn eingegangen, die dieser verliert:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

leider habe ich den Auszug aus der Niederschrift der Bauausschußsitzung vom 14.11.2024 erst am 13.1.2025 erhalten, so dass ich jetzt erst Stellung dazu nehmen kann.

Dies wäre eventuell auch heute Abend in der Bauausschußsitzung möglich, aber ich weiß nicht, ob mir dazu das Rederecht erteilt wird. Es sind nämlich einige Anmerkungen zu machen.

Zu den Ausführungen zur Entwässerungssatzung wäre der Hinweis zu machen, das in § 8 Abs. 2 die Möglichkeit vorgesehen ist, dass die begründeten Wünsche des Grundstückseigentümer zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wird unser Bauvorhaben als rein privates Anliegen angesehen.

Dies ist zwar im Prinzip richtig, aber hört dort auf, wo das öffentliche Interesse beginnt.

Auf den ersten 2 Seiten der mit Schreiben vom 4.6.2021 (Beilage) abgelehnten Baugenehmigung wird nur auf die Sanierungssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn eingegangen und wegen Nichtbeachtung

der Förderung der Baukultur und regionaler Bautradition und des öffentlichen Interesses wurde das Bauvorhaben abgelehnt, was vergebliche Planungskosten von ca. € 80.000 zur Folge hatte.

Und das nur, weil auf der Seite der Objektes, die der Sulzbacher Str. zugewandt ist, kleinere Fensteröffnungen als vorhanden geplant waren.

Wobei jeder weiß, dass ein Haus an der vielbefahrenen B 14 dem Straßendreck, Spritz- und sonstigem Wasser ausgesetzt ist, so dass man die Fassade versucht so gut wie möglich zu schützen.

Dazu kommt, dass das Objekt als Einzelbaudenkmal zu behandeln ist, was ebenfalls in öffentlichem Interesse liegt.

Diese Beschränkungen im öffentlichen Interesse, die wir bei der Sanierung der Sulzbacher Str. hinnehmen müssen, wiegen sehr viel schwerer als die Verlängerung des öffentlichen Kanals bis zu unserem Grundstück,

von dem nach Abschluß der Bauarbeiten nichts mehr zu sehen ist.

Um die Lage vor Ort für alle besser einschätzen zu können, beantragen wir eine Ortsbesichtigung.

Auf Seite 2 Ihres Schreibens wurde auf die ursprüngliche Planung in der Sulzbacher Str. eingegangen und hier erwähnt, dass die jedoch von den Bauherren wieder verworfen wurde. Dies ist insofern nicht richtig, da dies einvernehmlich wie in meinem Schreiben vom 10.1.2025 erwähnt geschehen ist.

Auch die Erklärung von Ihnen, dass die von Ihnen unterschriebene Entwässerungsplanung vorbehaltlich der Erteilung der Grunddienstbarkeiten durch die Nachbarn unterschrieben wurde, stimmt so nicht.

Mit keinem Wort ist darin ein Hinweis zu finden, dies wurde erst ab ca. Anfang Oktober mündlich kommuniziert.

Es stellt sich außerdem die Frage, warum wir die Zustimmung aller Anlieger (Lederer, Krauß und Brandl) einholen sollten, wenn nur der Teil des Behaimweges, der Frau Brandl gehört, von dem Kanal betroffen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Nachfrage von Gemeinderätin Lisa Albert, ob eine Erschließung über den Behaimweg bezüglich der Kosten ähnlich zu bewerten sei, wie eine Erschließung über die Sulzbacher Straße, wird dies von Stefan Pietsch bestätigt. Eine Erschließung über die Sulzbacher Straße sei rein im Freispiegelverfahren möglich, Pumpen würden hier nicht benötigt.

Die Verwaltung empfiehlt, auf Grund der Ausführungen in der Bau- und Grundstücksausschusssitzung vom 14.11.2024, der weiterhin fehlenden Zustimmung zum Leitungsrecht auf dem Nachbargrundstück sowie der rechtlichen Bewertung der Kommunalaufsicht, den Antrag auf Erschließung des Grundstücks Sulzbacher Str. 10 über den Behaimweg abzulehnen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss lehnt den Antrag auf Erschließung des Grundstücks Sulzbacher Str. 10 über den Behaimweg ab.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4 Private Bauanträge

4.1 F-2024-363-9, BA2024/37, Antrag auf Baugenehmigung, Neubau Wohnhaus, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 14, Heldmannsberg 5

Die Antragstellerin, Frau Horst, beabsichtigt auf dem Grundstück Heldmannsberg 5, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 14, den Neubau eines Wohnhauses.

Das geplante Wohnhaus hat eine Länge von 9,75 m und eine Breite von 3,49 m.

Die Höhe des Gebäudes beläuft sich auf 3,49 m und das Satteldach hat eine Dachneigung von 30°.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Heldmannsberg und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

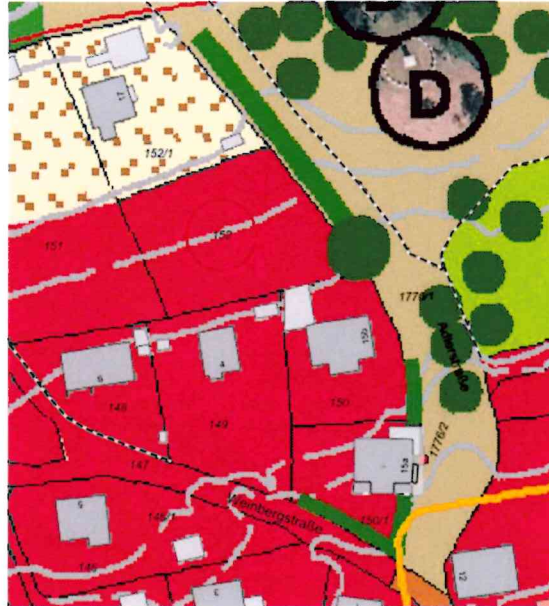
Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag F-2024-363-9, 2024/37, Neubau Wohnhaus, auf dem Grundstück Heldmannsberg 5, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 14, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4.2 VB-2024-83-4, BA 2025/1, Antrag auf Vorbescheid, Überprüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Weinberg, Fl. Nr. 152, Gemarkung Hohenstadt

Die Antragstellerin, Frau Georgii, möchte aufgrund eines Verkaufswunsches des Vorhabengrundstücks Weinberg, Fl. Nr. 152, Gemarkung Hohenstadt, die Zulässigkeit der Bebauung, rechtsverbindlich geklärt haben.



Im Flächennutzungsplan befindet sich das Vorhabengrundstück im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Eine Erschließung des Grundstücks an die Wasserversorgung der Gemeinde Pommelsbrunn und an die Entwässerungsanlage ist möglich.

Die Zufahrt über die Fl. Nr. 1776/1 Adlerstraße ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 152, auf deren Kosten, in Abstimmung mit der Gemeinde Pommelsbrunn, zu schaffen. Dies ist in Form einer Dienstbarkeit zu vereinbaren. Die Beratung darüber erfolgt im nichtöffentlichen Teil der Sitzung.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB, zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Vorbescheid VB-2024-83-4, 2025/1 „Überprüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Weinberg“, Fl. Nr. 152, Gemarkung Hohenstadt, das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10

4.3 F-2024-393-4, BA 2025/2, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, In Stallbaum, Fl. Nr. 250/9, Gemarkung Arzlohe

Die Antragsteller, Frau Ertel und Herr Groer, beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 250/9, in Stallbaum.

Das Einfamilienwohnhaus ist mit einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss geplant.

Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt 10,87 m x 9,37 m. Die angeschlossene Garage verfügt über 2 Stellplätze und eine Grundfläche von 7,00 m x 7,00 m.

Das Satteldach hat eine Dachneigung von 22°.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 2 BauGB Bauen im Außenbereich beurteilt.

Hierbei handelt es sich nach Abs. 2 BauGB um ein sonstiges Vorhaben. Ein Bauvorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, sofern dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen.



Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Die 3. Bürgermeisterin Gabi Bleisteiner bittet darum, in den Sitzungsvorlagen künftig die Vornamen der Bauherren mit anzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss erteilt dem Bauantrag F-2024-393-4, BA 2025/2, „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ auf dem Grundstück der Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 250/9, in Stallbaum, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10

Nein 0

Anwesend 10

5 Informationen und Anfragen

Bürgermeister Armin Haushahn informiert, dass folgende Bauanträge auf dem Verwaltungsweg ans LRA weitergeleitet wurden:

- BA 2024/36 Nutzungsänderung eines Fahrsilos zu einem Hackgutlager sowie Errichtung einer überdachten Lagerfläche, Hunas 2.
- BA 2025/4 Verschmelzung von zwei Ladenflächen ohne Veränderung der Außenfassade, Happurger Str. 14, Hohenstadt (Schuh Hofbauer und ehem. Kleines Küchenhaus).
- BA 2025/5 Nutzungsänderung von Garagen (EG) und Büroflächen (OG) in Wohnen, Fischbrunn 1, (früher Hüttl – Balkon entfällt).

Weitere Informationen des Bürgermeisters:

- Die fehlenden Haltestellenschilder an den Bushaltestellen werden zeitnah montiert. Am Bahnhof Pommelsbrunn wird eine neue Bushaltestelle eingerichtet.
- Nach einem Gespräch mit Frau Beck, LRA, ist nun auch das Zusteigen am Buchäckerweg in Hohenstadt Richtung PEZ wieder möglich.

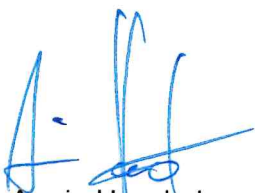
Gemeinderätin Doris Ertel ist eine gute Busanbindung, gerade auch in den „Gebirgsortschaften“ ein Anliegen. Sie schlägt vor, einen sog. Rufbus anzubieten, der dann genutzt werden kann, wenn kein Schulbus fährt. Für eine entsprechende Koordination schlägt Doris Ertel einen Arbeitskreis vor. Dies wird jedoch von Bürgermeister Haushahn an das Landratsamt, der hierfür zuständigen Behörde, verwiesen.

Für die Asylunterkunft in Hohenstadt, Hauptstr. 9, wurde aufgrund fehlender Baubeginnsanzeige und Brandschutz, ein Baustopp verhängt.

Für die Asylunterkunft in Hartmannshof, Ahornstr. 2, kann laut Schreiben vom LRA, vom 12.12.2024 die Erteilung der Baugenehmigung nicht verwehrt werden. Sollte das gemeindliche Einvernehmen bis 15.01.2025 nicht erteilt werden, wird das Landratsamt das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben ersetzen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Armin Haushahn um 18:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Armin Haushahn
Erster Bürgermeister



Anke Richter
Schriftführung