



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 15.05.2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:34 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Haushahn, Armin

Ausschussmitglieder

Albert, Lisa
Bauer, Herbert
Brunner, Thorsten
Ertel, Doris
Häberlein, Thomas
Hubmann, Ria
Pickelmann, Christian

Stellvertreter

Altmann, Franz

Schriftführerin

Richter, Anke

Verwaltung

Bauer, Andrea
Brand, Christian
Leykauf, Martina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Bauer, Markus
Brunner, Dieter

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 16.01.2025
- 2 F-2025-24-4, BA 2025/7, Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung, Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 819/5, Amberger Straße 4 SB III/995/2025
- 3 B-2025-59-4, BA 2025/12 Antrag auf Baugenehmigung, Anbau an einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle, Eschenbach 18, Gemarkung Eschenbach, Fl. Nr. 31 SB III/997/2025
- 4 VB-2025-32-4, BA 2025/17, Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude-Garage, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1419/4, Hofstetten. SB III/998/2025
- 5 VB-2025-31-4, BA 2025/18, Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude-Garage, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1419/5, Hofstetten SB III/999/2025
- 6 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 16.01.2025

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss genehmigt die öffentliche Niederschrift vom 16.01.2025.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

2 F-2025-24-4, BA 2025/7, Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung, Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 819/5, Amberger Straße 4

Der Antragsteller, Herr Maxa, beabsichtigt eine Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Grundstück, Amberger Straße 4, Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 819/5.

Die bestehende Wohnung befindet sich im Kellergeschoss.

Nachzuweisen nach Stellplatzsatzung sind 4 Stellplätze. Davon befinden sich zwei Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück und zwei weitere werden auf dem Nachbargrundstück, Fl. Nr. 819/11, geschaffen. Ein privatrechtlicher Vertrag zur dauerhaften Nutzung wird geschlossen. Martina Leykauf ergänzt hierzu, dass in die Stellungnahme für das Landratsamt diesbezüglich folgender Satz aufgenommen wird: „Eine dingliche Sicherung ist vorzulegen“.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Die Erschließung ist vorhanden.

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

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung F—2025-24-4, BA 2025/7, „Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung“ auf dem Grundstück Amberger Straße 4, Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 819/5, das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

3 B-2025-59-4, BA 2025/12 Antrag auf Baugenehmigung, Anbau an einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle, Eschenbach 18, Gemarkung Eschenbach, Fl. Nr. 31

Der Antragsteller, Herr Pleisteiner, beabsichtigt einen Anbau an einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle, auf dem Grundstück Eschenbach 18, Gemarkung Eschenbach, Fl. Nr. 31.

Der Anbau hat eine Grundfläche von 13,50 m x 3,75 m und schließt eingeschossig an die bestehende Halle an. Die Gesamthöhe des Anbaus beträgt 3,90 m bis 3,30 m.

Das Pultdach hat eine Dachneigung von 7°.

Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB behandelt.

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

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag B-2025-59-4, BA 2025/12, Anbau an einer bestehenden landwirtschaftlichen Halle, auf dem Grundstück Eschenbach 18, Gemarkung Eschenbach, Fl. Nr. 31, das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

4 VB-2025-32-4, BA 2025/17, Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude-Garage, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1419/4, Hofstetten.

Der Antragsteller, Herr Fischer, möchte im Antrag auf Vorbescheid die bauleitplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude-Garage, auf dem Grundstück der Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1419/4, Hofstetten geklärt haben.



Das Vorhabengrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Sofern kein Privilegierungstatbestand (z. B. Landwirtschaft) vorliegt, ist ein Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) zu behandeln und nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Das Grundstück Hofstetten, Fl. Nr. 1419/4 der Gemarkung Heldmannsberg befindet sich im

Außenbereich. Im Flächennutzungsplan wird es als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben widerspricht somit dem Flächennutzungsplan und ist nicht zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Es schließt sich eine Diskussion des Gremiums an, bei der ein gewisses Unverständnis herrscht, warum es sich bei dem Grundstück um einen Außenbereich handelt. Schließlich sei dieses von Häusern umgeben. Martina Leykauf erklärt, dass sich der komplette Ort Hofstetten im Außenbereich befindet. Eine weitere Splittersiedlung sollte daher vermieden werden. Gemeinderat Franz Altmann und Gemeinderätin Lisa Albert sprechen sich dafür aus, keinen Einzelfall zu schaffen, sondern den Vorgaben des Landratsamts zu folgen. In allen Ortschaften sollte gleich verfahren werden. Der Meinung schließt sich der 2. Bürgermeister Thorsten Brunner an und weist auf die Löschwasserproblematik hin. Im Ortsteil Reckenberg musste ein teurer Löschwasserbehälter gebaut werden. Sollte Hofstetten vergrößert werden, sieht er dort die gleiche Problematik auf die Gemeinde zukommen. Die Bauverwaltung wird sich beim Landratsamt erkundigen, welche bauplanungsrechtlichen Schritte eingeleitet werden müssen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn verweigert dem Antrag auf Vorbescheid VB-2025-32-4, BA 2025/17 „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude-Garage“ auf dem Grundstück der Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1419/5, Hofstetten, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit einer Bauleitplanung mit dem Landratsamt zu klären.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

5 VB-2025-31-4, BA 2025/18, Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude-Garage, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1419/5, Hofstetten

Der Antragsteller Herr Fischer, möchte im Antrag auf Vorbescheid die bauleitplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude-Garage auf dem Grundstück der Gemarkung Heldmannsberg Fl. Nr. 1419/5, Hofstetten geklärt haben.



Das Vorhabengrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Sofern kein Privilegierungstatbestand (z. B. Landwirtschaft) vorliegt, ist ein Bauvorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) zu behandeln und nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Das Grundstück Hofstetten, Fl. Nr. 1419/5 der Gemarkung Heldmannsberg befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan wird es als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben widerspricht somit dem Flächennutzungsplan und ist nicht zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen. Auf die Argumente des Gremiums unter TOP 4) dieser Sitzung wird verwiesen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn verweigert dem Antrag auf Vorbescheid, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude-Garage, auf dem Grundstück Hofstetten, Fl. Nr. 1419/5 der Gemarkung Heldmannsberg das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit einer Bauleitplanung mit dem Landratsamt zu klären.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 0

6 Informationen und Anfragen

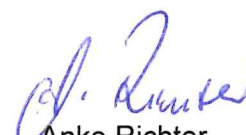
Gemeinderätin Doris Ertel berichtet, dass das Geschwindigkeitsmessgerät in Stallbaum nicht mehr funktioniert. Das Gerät wird vom Bauhof abgeholt und laut Bürgermeister Armin Haushahn wieder aufgeladen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Armin Haushahn um 18:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Armin Haushahn
Erster Bürgermeister



Anke Richter
Schriftführung