



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 25.09.2025
Beginn:	19:05 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Haushahn, Armin

Mitglieder des Gemeinderates

Albert, Lisa
Altmann, Franz
Bauer, Herbert
Bauer, Markus
Benisch, Kurt
Bleisteiner, Gabriele
Brunner, Dieter
Brunner, Thorsten
Ertel, Doris
Haas, Klaus
Häberlein, Thomas
Linhardt, Christine
Lochmüller, Markus
Loos, Manfred
Pickel, Maximilian
Pickelmann, Christian

Schriftführerin

Richter, Anke

Brand, Christian

Weitere Anwesende

Herr Walter Maisel, Maisel Wohn- und Gewerbebau GmbH
Herr Tobias Köstler, Team4

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Bock, Alexander
Hoffmann, Martina
Hubmann, Ria
Tausendpfund, Claus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 31.07.2025
- 2 Vorstellung Erweiterung einer Wohnanlage mit Service-Wohnen, Am AB11/006/2025
Markgrafenpark 3, Fl. Nr. 964, 963, 962, 962/2, Gemarkung Hohenstadt
- 3 Änderungsbeschluss zur beschlossenen Haushaltssatzung 2025 FB2/001/2025
- 4 Stellplatzablösevertrag - Festlegung der Ablösesumme FB1/001/2025
- 5 Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Armin Haushahn eröffnet um 19:05 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des öffentlichen Protokolls vom 31.07.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die öffentliche Niederschrift vom 31.07.2025.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

2 Vorstellung Erweiterung einer Wohnanlage mit Service-Wohnen, Am Markgrafenpark 3, Fl. Nr. 964, 963, 962, 962/2, Gemarkung Hohenstadt

Hr. Walter Maisel bedankt sich für die Einladung zur heutigen Gemeinderatssitzung und stellt anhand von Plänen, das Bauvorhaben „Errichtung einer Wohnanlage mit Service-Wohnen“, Am Markgrafenpark 3, Fl. Nr. 964, 963, 962, 962/2 Gemarkung Hohenstadt vor. Herr Köstler, Landschaftsplaner der Fa. Team4 wird anschließend die Außenanlagen erläutern.

Vor neun Jahren wurde das erste Teil der Seniorenwohnanlage eingeweiht, beginnt Walter Maisel. Die Diakonie habe Fuß gefasst, das Wohnklima sei bestens und man habe damals bereits ein weiteres Gebäude in Aussicht gestellt, da die Wohnungen sehr gut angenommen wurden und sehr gefragt sind, erläutert der Bauherr.

Das neue Bauvorhaben besteht aus zwei Bauabschnitten.

Im ersten Bauabschnitt sind die Häuser E, F, G mit 77 Wohnungen und im zweiten Bauabschnitt das Haus H mit 19 Wohnungen geplant.

Zusätzlich angedacht ist im Erdgeschoss des Hauses E eine Tagespflege für 20 Personen mit einer Nutzfläche von 270 m² sowie im Haus F ein Friseurgeschäft mit Fußpflege und eine Kapelle.

Das Haus E wird entsprechend dem Bebauungsplan dreigeschossig errichtet.
Die Häuser F, G, H sind viergeschossig vorgesehen.

Zusätzlich ist ein Übergang von der bestehenden Seniorenresidenz zum Erweiterungsbau geplant, da die Diakonie, auch im Neubau den Serviceauftrag übernehmen wird.

Die Versorgungskanäle sollen frei zugänglich verlegt werden, um Wartungsarbeiten zu erleichtern.

Als Betreiber für die Tagespflege wurde die Diakonie Hersbruck angefragt und hat bereits mündlich zugesagt.

Parkplätze werden reichlich vorhanden sein, mehr als die Stellplatzsatzung fordert.

Gemäß Entwässerungsantrag soll der Erweiterungsbau an das bestehende Kanalnetz des Bestandsbaus angeschlossen werden. Das Regenwasser wird über Rigolen abgeleitet.

Landschaftsplaner Tobias Köstler, der sich Walter Maisel anschließt, bestätigt, dass es sich um eine ausgereifte Planung handle.

Zwei Zufahrtsstraßen, verbunden durch im Notfall befahrbare Gehwege, umrunden die Gebäude. Das geplante Fußwegenetz ist barrierefrei und hat direkten Zugang zu den Stellplätzen.

Die Tagespflege erhält einen separaten Garten.

Auf der großen Grünfläche im Osten der Gebäude soll ein Landschaftssee mit begrünten Uferbereichen entstehen. Ein Café mit Terrasse am See, Wege um den See mit Aussichtspunkt Richtung Hohenstadt, runden das Vorhaben ab.

Gemeinderat Klaus Haas möchte wissen, warum die Pläne, ein Pflegeheim zu errichten, gescheitert sind. Man habe, laut Walter Maisel, viel Zeit und Energie in Gespräche mit der AWO diesbezüglich investiert, das Vorhaben sei jedoch letztlich aus wirtschaftlichen Gründen gescheitert.

Gemeinderätin Lisa Albert erinnert daran, dass vor 5 Jahren der Bebauungsplan geändert wurde, um ein kombiniertes Pflegeangebot zu ermöglichen. Auch Fraktionskollege Franz Altmann betont die Notwendigkeit für Pflegeplätze. Walter Maisel hingegen sieht die Tagespflege gegenüber dem Pflegeheim als Modell der Zukunft. Ein Platz im Pflegeheim sei zudem sehr kostenintensiv, meint Bürgermeister Haushahn und nicht für jeden erschwinglich. Ferner erkundigt sich Lisa Albert nach der Zukunft des AWO Heims in Pommelsbrunn, schließlich sei dessen Zeit schon abgelaufen. Maisel kann beruhigen: das Haus soll revitalisiert werden.

Die gezeigten Pläne werden diesem Protokoll beigelegt.

Zur Kenntnis genommen

3 Änderungsbeschluss zur beschlossenen Haushaltssatzung 2025

Mit Verfügung vom 04.08.2025 hat die Kommunalaufsicht des Landkreises Nürnberger Land die Haushaltssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn in Teilen versagt.

Aufgrund dessen wird § 2 der Haushaltsatzung wie folgt geändert:

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die übrige im Haushaltsplan veranschlagte Kreditermächtigung wird mit der fortgeltenden Kreditermächtigung aus 2023 (2.929.192 €) gedeckt.

Die Verwaltung wird im Haushaltsjahr 2025 den geplanten Investitionsumfang entsprechend reduzieren. Zum anderen hat die Gemeinde Pommelsbrunn im Haushaltsjahr 2025 Fördergelder erhalten, die im Haushaltsjahr 2026 eingeplant waren.

Zum Inkrafttreten der Haushaltssatzung ist ein entsprechender Beitrittsbeschluss notwendig.

Gemeinderat Franz Altmann erkundigt sich nach dem reduzierten Investitionsumfang und hätte hier gerne weitere Informationen zu Streichungen. Der Bürgermeister nennt hier Einsparungen bei Straßenbaumaßnahmen sowie Investitionen am Bauhof. Gemeinderat Klaus Haas bittet darum, das Thema „Stabilisierungshilfe“ zu prüfen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung von § 2 des am 30.04.2025 beschlossenen Entwurfs der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025.

§ 2 der Haushaltsatzung wird wie folgt geändert:

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die übrigen im Haushaltsplan veranschlagte Kreditermächtigung wird mit der fortgeltenden Kreditermächtigung aus dem Jahr 2023 (2.929.192 €) gedeckt.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

4 Stellplatzablösevertrag - Festlegung der Ablösesumme

Mit Beschluss des Gemeinderates über die Stellplatzsatzung vom 26.06.2025 wird vor Inkrafttreten der Satzung festgelegt, dass bis zum 30.09.2025 die Ablösesumme zu bestimmen ist. Diese Ablösesumme bezieht sich auf § 3 Abs. 3 „Herstellen und Ablöse der Stellplätze“, der Stellplatzablösebeträge und wird entsprechend festgelegt.

In Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung und der Bautechnik wurde ein Musterleistungsverzeichnis erstellt, welches für zwei potenzielle Stellplätze als Berechnungsgrundlage dient.

Die Preisangaben orientieren sich an den derzeit ortsüblichen Preisen in den Bereichen:

- Baustelleneinrichtung
- Erdarbeiten, Aufbruch, Entsorgung
- Oberflächenarbeiten
- Grunderwerb, Vermessungsarbeiten, Notarkosten

Als Referenzwert für die Herstellung eines Stellplatzes wurde ein Kostenwert von 10.000 Euro ermittelt. Dieser Betrag umfasst alle notwendigen Arbeiten. Aufgrund konjunktureller Schwankungen ist es erforderlich, diesen Wert regelmäßig neu zu kalkulieren und anzupassen.

Eine Änderung der Stellplatzsatzung ist nicht erforderlich, da in dieser keine Preise festgelegt werden. Die Regelung der Ablösehöhe erfolgt ausschließlich im Ablösevertrag. Mit dem Beschluss des Gemeinderates zur Festlegung der Ablösesumme können alle im Rahmen der Stellplatzsatzung vorgesehenen Schritte durchgeführt sowie alle notwendigen Prüfungen bei Bauanträgen berücksichtigt werden.

2. Bürgermeister Thorsten Brunner fasst zusammen, dass die geforderten Stellplätze, wenn irgendwie möglich, auf eigenem Grund hergestellt werden müssen. Dem schließt sich Gemeinderat Markus Lochmüller an, der meint eine Ablöse sei kein Freikauf, sondern nur die letzte Möglichkeit.

Im Falle einer Ablösesumme ist der Bauantrag vom Bauausschuss genau zu prüfen. Auch das Landratsamt wird auf die geforderten Stellplätze bestehen, ergänzt Bürgermeister Haushahn. Gemeinderat Christian Pickelmann möchte wissen, wie weit der Stellplatz vom Bauvorhaben entfernt sein darf. Dies sei in der Bauordnung definiert, so der Bürgermeister, diese werde zur nächsten Gemeinderatssitzung mitgebracht.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Ablösesumme für einen Stellplatz, der nicht auf dem Grundstück hergestellt werden kann, auf 10.000 Euro festgesetzt wird.

Die Festsetzung stützt sich auf die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Pommelsbrunn in ihrer derzeit gültigen Fassung.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

5 Informationen und Anfragen

Bürgermeister Haushahn informiert:

- Vergabe in der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung, am 31.07.2025:

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe zu und ermächtigt die Verwaltung, den Auftrag für die Kanalreinigung und Kanal-TV-Befahrung in den Ortsteilen Heuchling, Hubmersberg und Eschenbach an die Firma mit dem wirtschaftlichsten Angebot, hier die Firma Karei Städtereinigung GmbH & Co. KG, Ostbahnstraße 128, 91217 Hersbruck, auf Grundlage des Angebots vom 19.07.2025 zum Angebotspreis von 61.583,10 €, einschl. Mehrwertsteuer, zu vergeben.

Einstimmig beschlossen

- Die 3. Bürgermeisterin erinnert, dieses Jahr noch die Feldgeschworenen und Ehemaligen einzuladen. Des Weiteren informiert sie, dass bei einem Termin im Landratsamt die Gemeinde Pommelsbrunn als Vorbild für die Installation von Defibrillatoren gelobt wurde.
- Gemeinderat Franz Altmann bittet darum, die Idee der sogenannten „Mitfahrbänke“ wieder aufzugreifen. Gerade während der Brückensanierung in Hohenstadt sei dies eine Möglichkeit, um ins PEZ zu gelangen.

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

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Armin Haushahn
Erster Bürgermeister



Anke Richter
Schriftführung

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §11 BauNVO)

Sondergebiet - Zweckbestimmung:
Seniorenwohnanlage, Pflegeheim,
Fachklinik

2. Mass der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
2,4	Geschossflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse - SO1
IV	Zahl der Vollgeschosse - SO2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünfläche

Parkanlage

7. Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

festgesetztes Überschwemmungsgebiet

8. Flächen für Versorgungsanlagen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 13, 14 und Abs.6 BauGB)

	
Stromleitung 110 kV oberirdisch mit Schutzstreifen, (neue Trassenführung, nachrichtliche Übernahme)	Stromleitungen unterirdisch, (neue Trassenführung, nachrichtliche Übernahme)

9. Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB

Pflanzgebot Laubbäume, nicht standortgebunden

Pflanzgebot naturnahe Hecke

10. Sonstige Planzeichen

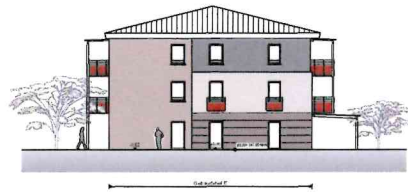
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Nutzungsarenze

Richtfunkstrecke (Gebäudehöhe über Terrain max. 15m)
Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
(Bauverbotszone)





Alle Ansichten in frontaler Darstellung
ohne Berücksichtigung von Gebäudewerkeln

Projekt Nr. 24-0
**Erweiterung einer Wohnanlage
mit Servicewohnungen**

BRUNDT
K 274 Wohnanlage
am Marktplatz
C 274 Wohnanlage
C 274 Wohnanlage
C 274 Wohnanlage

BRUNDT
K 274 Wohnanlage
am Marktplatz
C 274 Wohnanlage
C 274 Wohnanlage
C 274 Wohnanlage

NACHBARN



Zum Marktplatz 1 • 80539 Würzburg
Tel: 0931 23 23 23 • www.gutachten.com

Antrag auf Baugenehmigung

Ansichten Norden

Projekt Name
Projekt Nummer
Projekt Datum
Projekt Status
Projekt Beschreibung
Projekt Zeichnung
Projekt Zeichner
Projekt Zeichnungsdatum

100_0_00_00_00

BRUNDT



Alle Ansichten in frontaler Darstellung
ohne Berücksichtigung von Gebäudewerten

Projekt Nr. 23-01
**Erweiterung einer Wohnanlage
mit Servicewohnungen**

BAUGEST.
1121 Wohnanlage
am Marktplatz
1121 Marktplatz
1121 Marktplatz

BAUGEST.
Wohnanlage und Gewerbe am Marktplatz
1121 Marktplatz

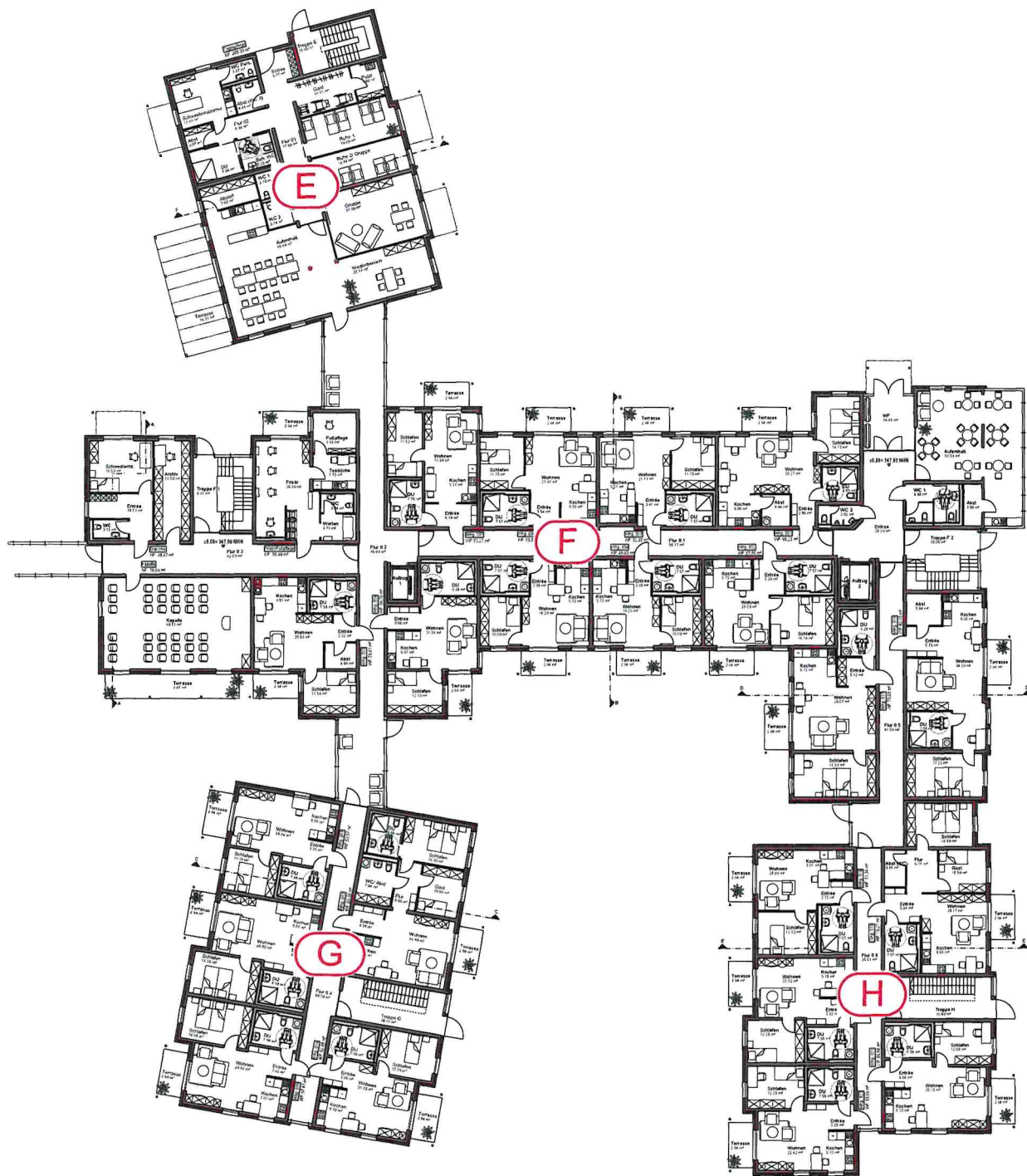
NACHSEITE

EW
Zur Wohnanlage
Tel 02 23 23 23 23 • www.gw-architekten.com

Antrag auf Baugenehmigung

Ansichten Süden

1121 Marktplatz
1121 Marktplatz
1121 Marktplatz



Projekt-Nr.: 24-21

Erweiterung einer Wohnanlage mit Servicewohnen

Servicewohnanlage
am Markgrafenpark

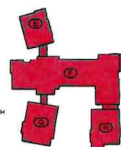
BAUORT

91234 Wahrenstorf
Am Markgrafenpark
91040 Wahrenstorf
Flur-Nr. 961, 962/2, 961, 964, 969/1, 970

BAUHERR

Maike Wohn- und Gewerbebau GmbH
Wuppertal Str. 10
91234 Wahrenstorf

146CH-BAR-1



zum Handwerkerhof 1 • 90530 Wundtstein
Tel. 09129 28 28 8 0 • www.gw-architekten.com

Antrag auf Baugenehmigung

Erdgeschoss

Tragende Bauteile
sind statisch gezeichnet
Brennstoffkesselanlagen
sind statisch gezeichnet
Schallschutztechnische Maßnahmen
sind statisch gezeichnet
Wärmeschutztechnische Maßnahmen
sind statisch gezeichnet

Plan Nr.
1012_C_UU_EE_230005

Skizze
30/04
1/2005

