



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 27.11.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	19:38 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Haushahn, Armin

Mitglieder des Gemeinderates

Altmann, Franz
Bauer, Markus
Bock, Alexander
Brunner, Dieter
Brunner, Thorsten
Ertel, Doris
Haas, Klaus
Häberlein, Thomas
Hoffmann, Martina
Hubmann, Ria
Linhardt, Christine
Lochmüller, Markus
Loos, Manfred
Pickel, Maximilian
Pickelmann, Christian
Tausendpfund, Claus

ab 19.09 Uhr

Schriftführerin

Richter, Anke

Verwaltung

Brand, Christian
Hartmann, Roland
Leykauf, Martina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Albert, Lisa
Bauer, Herbert
Benisch, Kurt
Bleisteiner, Gabriele

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 30.10.2025
- 2 BA 2025/44, Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung einer Wohnanlage mit Servicewohnen, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nrn. 962, 962/2, 963, 964, 969/3, 970 AB11/010/2025
- 3 Änderung der bestehenden Entwässerungssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn GL/007/2025
- 4 Änderung der bestehenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn GL/008/2025
- 5 Erlass einer neuen Erschließungsbeitragssatzung GL/006/2025
- 6 Bekanntgabe aus vergangenen nicht-öffentlichen Sitzungen
- 7 Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Armin Haushahn eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 30.10.2025

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die öffentliche Niederschrift vom 30.10.2025.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

2 BA 2025/44, Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung einer Wohnanlage mit Servicewohnen, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nrn. 962, 962/2, 963, 964, 969/3, 970

Die antragstellende Firma Maisel Wohn- und Gewerbebau beabsichtigt auf den Grundstücken der Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nrn. 962, 962/2, 963, 964, 969/3, 970, den Erweiterungsbau einer Wohnanlage mit Servicewohnen zu errichten.

Das Gebäude besteht aus 4 Einzelhäusern (Haus E-F-G-H), die miteinander verbunden sind. Ebenso werden diese mit dem Bestandsgebäude Am Markgrafentpark 1 durch einen geschlossenen Verbindungsgang zu erreichen sein.

Das Haus F ist voll unterkellert, die Häuser E, G und H sind mit einem technischen Versorgungsgang an den Keller von Haus F angeschlossen.

Das Haus E wird entsprechend dem Bebauungsplan dreigeschossig errichtet, die Häuser F, G und H werden viergeschossig ausgeführt, wobei das Haus F im Mittelteil eine begrünte Dachterrasse erhält.

Insgesamt entstehen 95 Wohnungen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes E ist eine Tagespflege für bis zu 20 Personen sowie eine Kapelle, ein Friseurladen mit Fußpflege und ein Aufenthaltsraum eingeplant.

Die Bruttogeschossfläche aller Gebäude beträgt 11.720 m².

Weiterhin werden 37 Carports und 30 Stellplätze geschaffen.

Die geplanten 67 Stellplätze entsprechen dem Bayerischen Stellplatzschlüssel für betreutes Wohnen.

Die Erschließung ist gesichert.

Das Bauvorhaben wurde vorab mit den Fachabteilungen des Landratsamts Nürnberger Land, der Gemeinde Pommelsbrunn, den Architekten sowie dem Bauherrn am 07.10.2025 eingehend besprochen. In Absprache mit dem Landratsamt Nürnberger Land werden die nachfolgend aufgeführten Befreiungsanträge gestellt:

1. Pflanzgebot Hecke

Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung Gewerbegebiet Hohenstadt durch

Planzeichen unter Punkt A 9 festgesetztes Pflanzgebot einer naturnahen Hecke.

Beantragte Abweichung: Verschiebung der Lage der Heckenpflanzungen nach Süden, Umsetzung auf Teilflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (siehe Planausschnitt).

Begründung des Bauherrn: Die festgesetzte Heckenpflanzung hat die Funktion, die Baufläche zur freien Landschaft hin abzuschirmen. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls soll überwiegend auf der Wallsüdseite (hin zur freien Landschaft/Bundesstraße) und weniger in Richtung Norden erfolgen. Die bepflanzte Fläche bleibt auch bei Verschiebung der Lage mindestens mit gleicher Flächengröße erhalten, die gewünschte abschirmende Wirkung wird ebenfalls nicht tangiert.

Durch die Verschiebung der Heckenpflanzung auf die Südseite des Lärmschutzwalls sowie teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bleibt die zur freien Landschaft erforderliche Abschirmfunktion weiterhin gewährleistet. Die Heckenpflanzung wird in mindestens gleicher Flächengröße ausgeführt; städtebauliche und landschaftsbildende Ziele werden nicht beeinträchtigt. Die Verlagerung führt zudem zu einer funktional besseren Anordnung, da die Wirkung des Lärmschutzwalls zur freien Landschaft und zur Bundesstraße hin verstärkt wird.

Es bestehen daher **keine Bedenken** gegen die beantragte Abweichung.

Die Verwaltung empfiehlt, der beantragten Abweichung hinsichtlich der Lageverschiebung des im Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung festgesetzten Pflanzgebots einer naturnahen Hecke (Planzeichen A 9) zuzustimmen.

2. Bauverbotszone

Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung Gewerbegebiet Hohenstadt durch Planzeichen unter Punkt A 10 festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)

Beantragte Abweichung: Errichtung von untergeordneten Fußwegen sowie baulicher Anlagen wie Sitzbänken und eines überdachten Aussichtspunktes (Pergola) innerhalb der Bauverbotszone (rote Schraffur auf dem Planausschnitt).

Begründung des Bauherrn: Die geplanten Anlagen befinden sich auf der Nordseite des bestehenden Lärmschutzwalls und sind von der Bundesstraße 14 daher nicht einsehbar. Durch die Wallschüttung ist auch eine Verkehrsgefährdung für von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge ausgeschlossen.

Die beantragten Anlagen beeinträchtigen weder die Wirksamkeit des Lärmschutzwalls noch die Sicherheit des Verkehrs und fügen sich städtebaulich unproblematisch ein.

Die Verwaltung empfiehlt, der beantragten Abweichung zur Errichtung von untergeordneten Fußwegen sowie Sitzbänken und einer Pergola innerhalb der Bauverbotszone **zuzustimmen** und die **erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB** zu erteilen.

3. Ausgleichsfläche

Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung Gewerbegebiet Hohenstadt, durch Planzeichen unter Punkt A 9 festgesetzte Ausgleichsfläche.

Beantragte Abweichung: Änderung der Flächenabgrenzung für die Ausgleichsfläche.

Begründung des Bauherrn: Durch die Topografie der angepassten Fußwegeplanung wird die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche tangiert. Die durch die Wegeplanung entfallende Fläche von 181 m² soll flächengleich an anderer Stelle umgesetzt werden (siehe Planausschnitt, Ersatzfläche A). Das Flurstück 992 befindet sich nicht im Eigentum des Antragstellers und kann derzeit nicht erworben werden. Die in diesem Bereich festgesetzte Ausgleichsmaßnahme mit einer Größe von 114 m² ist daher aktuell nicht umsetzbar und soll südöstlich an die festgesetzte Ausgleichsfläche angrenzend auf der Ersatzfläche B (siehe Planausschnitt) flächengleich hergestellt werden.

Durch die topografiebedingt erforderliche Fußwegeplanung wird ein Teilbereich der festgesetzten Ausgleichsfläche (181 m²) in Anspruch genommen. Diese Fläche wird jedoch **vollständig flächengleich auf der ausgewiesenen Ersatzfläche A** kompensiert.

Die zusätzliche, im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 992 (114 m²) ist aufgrund fehlender Verfügbarkeit des Grundstücks nicht realisierbar. Die geplante Verlagerung dieser Maßnahme auf die südöstlich angrenzende **Ersatzfläche B** stellt ebenfalls eine **gleichwertige und vollflächige Kompensation** dar.

Die Gesamtfunktion der Ausgleichsflächen – insbesondere hinsichtlich Biotopverbund, ökologischer Aufwertung und landschaftlicher Einbindung – bleibt vollständig erhalten. Es bestehen daher **keine Bedenken** gegen die vorgeschlagene Anpassung.

Die Verwaltung empfiehlt, der beantragten Abweichung zur Änderung der Flächenabgrenzung der im Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung (Gewerbegebiet Hohenstadt) festgesetzten Ausgleichsfläche zuzustimmen.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, wurde die Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 Gewerbegebiet Hohenstadt mit Grünordnungsplan in der Gemeinderatssitzung vom 03.04.2025 beschlossen. Derzeit werden die Stellungnahmen gesichtet und daraus Beschlussvorschläge erarbeitet, über die in einer weiteren Gemeinderatssitzung Beschluss gefasst werden muss.

Beschluss:

Aus Sicht der Gemeinde Pommelsbrunn hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 Hohenstadt bereits die Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erreicht.

Der Gemeinderat Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung auf den Grundstücken der Gemarkung Hohenstadt mit den Fl. Nrn. 962, 962/2, 963, 964, 969/3, 970, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Befreiungsanträge nach § 31 Abs. 2 BauGB:

1. Pflanzgebot Hecke

Der Gemeinderat Pommelsbrunn beschließt, der beantragten Abweichung zur Umsetzung des im Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung (Gewerbegebiet Hohenstadt) festgesetzten Pflanzgebots einer naturnahen Hecke (Planzeichen A 9) zuzustimmen. Die Verschiebung der Heckenpflanzung nach Süden sowie die teilweise Umsetzung auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden zugelassen.

Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die vorgesehene Abschirmfunktion weiterhin erfüllt wird und die Verlagerung städtebaulich und landschaftsbildlich vertretbar ist. Öffentliche Belange stehen der Abweichung nicht entgegen.

Einstimmig beschlossen

2. Bauverbotszone

Der Gemeinderat Pommelsbrunn beschließt, die beantragte Abweichung zur Errichtung von untergeordneten Fußwegen sowie baulichen Anlagen (Sitzbänke, Pergola) innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauverbotszone zuzulassen. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2

BauGB wird erteilt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Einstimmig beschlossen

3. Ausgleichsfläche

Der Gemeinderat Pommelsbrunn beschließt, der beantragten Abweichung zur Änderung der Flächenabgrenzung der im Bebauungsplan Nr. 6, 4. Änderung (Gewerbegebiet Hohenstadt) festgesetzten Ausgleichsfläche zuzustimmen.

Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Ausgleichsfunktion vollständig gewahrt bleibt, die Ersatzflächen gleichwertig sind und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Einstimmig beschlossen

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

3 Änderung der bestehenden Entwässerungssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn

Der Gemeinderat Pommelsbrunn hat in seiner Sitzung am 30.10.2025, unter dem Tagesordnungspunkt 3, die Ablehnung des Antrags vom Bürgerverein Mittelburg beschlossen und an dem Beschluss vom 29.06.2023 festgehalten. Es soll nun der Ortsteil Mittelburg in die Stammsatzung der Gemeinde Pommelsbrunn aufgenommen werden.

Die Änderung der Stammsatzung muss lediglich im § 1 „Öffentliche Einrichtung“ um den Ortsteil Mittelburg erweitert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pommelsbrunn beschließt die Änderung der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Pommelsbrunn (Entwässerungssatzung -EWS-) wie vorgelegt.

Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

4 Änderung der bestehenden Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn

Der Gemeinderat Pommelsbrunn hat in seiner Sitzung am 30.10.2025, unter dem Tagesordnungspunkt 3, die Ablehnung des Antrags vom Bürgerverein Mittelburg beschlossen und an dem Beschluss vom 29.06.2023 festgehalten. Es soll nun der Ortsteil Mittelburg in die Stammsatzung der Gemeinde Pommelsbrunn aufgenommen werden.

Die Änderung der Stammsatzung muss lediglich im § 1 „Beitragserhebung“ um den Ortsteil Mittelburg erweitert werden.

Eine Anpassung der Beitrags- und Gebührensätze soll mit dieser Änderung nicht vorgenommen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pommelsbrunn beschließt die Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn (-BGS/EWS-) wie vorgelegt.

Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

5 Erlass einer neuen Erschließungsbeitragssatzung

Prüfungsbericht des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes

TZ 42 Empfehlung: Überprüfung und Änderung, ggf. insgesamt Neuerlass der Satzung (Vorberaten im Finanzausschuss am 14.06.2017, Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2019)

Änderung der Erschließungsbeitragssatzung

Der Prüfungsverband empfiehlt, die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn (EBS), vom 04.01.1993, in folgenden Punkten zu überprüfen und ggf. zu ändern bzw. insgesamt neu zu erlassen:

- a) Nach § 6 Abs. 12 EBS erhalten Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, nur dann eine Ermäßigung für mehrfach erschlossene Grundstücke (Eckermäßigung), wenn der geringste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen bzw. Einrichtungen nicht mehr als 50 m beträgt. Eine solche Regelung ist nach der Rechtsprechung des BayVGh unzulässig (vgl. GK 107/1990).
- b) Im Interesse der Rechtsklarheit und der Refinanzierbarkeit beitragspflichtiger Aufwendungen, den „gemeinsamen Geh- und Radweg“, ausdrücklich in § 2 EBS, der Art und Umfang der beitragsfähigen Erschließungsanlagen regelt (vgl. auch § 132 Nr. 1 BauGB), aufzunehmen (vgl. BayVGh, Beschluss vom 17.10.2007, Az. 6 CS 06.1088, sowie BayVGh, Urteil vom 25.10.2006, Az. 6 BV 03.2517, BayVBl 2007, 143). Dies ist darüber hinaus von Bedeutung, wenn sich ein Erschließungsträger verpflichtet, die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen i.S. von § 2 EBS auf seine Kosten herzustellen oder herstellen zu lassen.
- c) Nach § 2 Abs. 5 EBS ist, sofern eine Erschließungsanlage als Sackgasse endet, der Aufwand für den erforderlichen Wendehammer nur bis zur zweifachen Gesamtbreite der Sackgasse beitragsfähig. Um den Aufwand für die erforderlichen Erschließungsanlagen vollständig in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbeziehen zu können (§ 129 Abs. 1 BauGB) empfehlen wir, die genannte Bestimmung dahingehend zu ändern, dass die Kosten für erforderliche Wendehämmer in voller Höhe beitragsfähig sind.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.06.2017 empfohlen, eine neue Satzung, auf Grundlage des aktuellen und rechtsgültigen Satzungsmusters des Bayerischen Gemeindetages, auszuarbeiten. Diese wurde in seiner Sitzung vom 27.06.2019 vorgelegt und auf Grundlage des Satzungsmusters des Bayrischen Gemeindetags vom Oktober 2018 beschlossen. Allerdings wurde der Beschluss nie umgesetzt.

Nach vorliegender aktueller Rechtsprechung und Änderungen in Gesetzen kann, auf die aktuellere Version der Mustersatzung, zum Stand August 2024, zurückgegriffen werden.

Die neue Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Pommelsbrunn (EBS) wurde auf Grundlage des aktuellen Musters erstellt und erfüllt somit die Forderungen des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbands.

Beschluss:

Der Gemeinderat Pommelsbrunn beschließt, die Erschließungsbeitragssatzung, wie vorgelegt und besprochen, zu erlassen.

Die Satzung tritt zum 01.01.2026 in Kraft.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0 Anwesend 17 Persönlich beteiligt 0

6 Bekanntgabe aus vergangenen nicht-öffentlichen Sitzungen

Bekanntgabe aus vergangenen nicht-öffentlichen Sitzungen

Kommunales Haushaltswesen – Beschlussfassung und Vergabe eines Kommunalkredits

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pommelsbrunn beschließt, den Kredit über 1.800.000,00 € bei der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt zu einem Zinssatz von nominal 3,18 % p.a. mit einer 15-jährigen Zinsbindung aufzunehmen.

Sollte das Angebot der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt am 31.10.2025 nicht mehr das günstigste sein, wird der Erste Bürgermeister beauftragt, den Kredit beim nächst günstigeren Anbieter aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Zur Kenntnis genommen

7 Informationen und Anfragen

- Der Sitzungskalender für 2026 wurde dem Gremium zur Kenntnis gegeben.
- Ein Informationstermin zur Kommunalen Wärmeplanung mit der Firma IK-T, findet am 13.01.2026 in der Gemeinde Reichenschwand zusammen mit der Gemeinde Kirchensittenbach statt.
- Die Straßenschilder „Talblick“ sollen am Montag montiert werden und 6 Monate parallel zum Schild „Wilhelm-Aschka-Straße“ gelten. Eine Checkliste und ein Musteranschreiben zur Adressänderung wurden auf der gemeindlichen Homepage und über den gemeindlichen WhatsApp Kanal veröffentlicht.
- Die Neuverlegung des Radwegs PEZ/Ecke Markgrafensaal wurde fertiggestellt. Durch den neuen Verlauf des Radwegs sollen Auffahrunfälle vermieden werden.
- Der Neubau der Wasserleitung in der Happurger Straße im Rahmen des Brückenneubaus, wurde fertiggestellt.
- In der Markgrafenstraße wurde, wie von mehreren Bürgerinnen und Bürgern gewünscht, ein Asphaltstreifen eingebracht. Nächstes Jahr soll dieser noch verbessert werden.
- Am 16.12.2025 findet ein Termin mit dem Planungsbüro Vogelsang für den Bebauungsplan Hohenstadt statt.
- Der Elternbeirat der Kita am Lichtenstein hat, aufgrund der schlechten Betreuungssituation, um Unterstützung der Gemeinde gebeten. Nach Rücksprache mit den Fraktionssprechern und deren Zustimmung, zahlt die Gemeinde einen Beitrag von 16.000 €, um eine bessere Betreuung zu gewährleisten.
- In der letzten Sitzung des Schulverbands Hersbruck wurde die Vergabe eines Kühlsystems in Höhe von 133.000 € bewilligt.
- Bürgerversammlungen 2026: 17.03.2026 in Hartmannshof, 19.03.2026 in Hohenstadt

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Armin Haushahn um 19:38 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Armin Haushahn
Erster Bürgermeister



Anke Richter
Schriftführung