



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 15.01.2026
Beginn:	18:05 Uhr
Ende	19:20 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Haushahn, Armin

Ausschussmitglieder

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

2. Stellvertreter

Bock, Alexander

Schriftführerin

Richter, Anke

Brand, Christian
Leykauf, Martina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Brunner, Thorsten

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 18.09.2025
- 2 Bauanträge:
 - 2.1 BA 2025/42, F-2025-296-4, Antrag auf Baugenehmigung, Umbau eines best. Wohnhauses mit Errichtung einer zweiten Wohneinheit, einer Dachterrasse auf best. Nebengebäude und Dachsanierungsmaßnahmen, Gemarkung Pommelsbrunn, Fl. Nr. 42 und 43, Heuchlinger Straße 22 AB11/011/2025
 - 2.2 BA 2025/50, F-2025-356-4, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz, Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 138, Lindenweg 6 a AB11/012/2026
 - 2.3 BA 2025/15, B-2025-99-4, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Parkplatzes, Gemarkung Hubmersberg, Fleck, Fl. Nr. 1073 AB11/013/2026
- 3 Informationen und Anfragen

Erster Bürgermeister Armin Haushahn eröffnet um 18:05 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 18.09.2025

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss genehmigt die öffentliche Niederschrift vom 18.09.2025.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

2 Bauanträge:

2.1 BA 2025/42, F-2025-296-4, Antrag auf Baugenehmigung, Umbau eines best. Wohnhauses mit Errichtung einer zweiten Wohneinheit, einer Dachterrasse auf best. Nebengebäude und Dachsanierungsmaßnahmen, Gemarkung Pommelsbrunn, Fl. Nr. 42 und 43, Heuchlinger Straße 22

Die Antragsteller, Familie Kaiser, beabsichtigen den Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Errichtung einer zweiten Wohneinheit und einer Dachterrasse auf dem bestehendem Nebengebäude und Dachsanierungsmaßnahmen auf den Grundstücken der Gemarkung Pommelsbrunn, Fl. Nr. 42 und 43, Heuchlinger Straße 22.

Die bereits bestehende Wohnung 2 (1. Obergeschoss) wird umgebaut, indem Wandelemente entfernt und neu gesetzt werden sowie ein Zugang zur Dachterrasse von ca. 49 m² geschaffen wird. Diese wird auf einem bestehenden Nebengebäude errichtet, die sowohl vom 1. Obergeschoss als auch vom Garten aus zu erreichen ist.

Der noch nicht ausgebaute Dachboden (1. Dachgeschoss) wird der im Bauantrag als Wohnung 2 bezeichnet, zugeführt. Hier entstehen ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer und ein Bad.

Vier Stellplätze werden geschaffen.

Eine Beurteilung des Bauvorhabengrundstücks erfolgt nach § 34 BauGB.

Es befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes Ortskern-Pommelsbrunn § 142 Abs. 3 BauGB.

Die Stellungnahme des Sanierungsberaters, TOPOS, Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung, vom 30.09.2025, liegt vor.

Ein Antrag auf Abweichung örtlicher Bauvorschriften bezüglich des Einbaus von Dachflächenfenstern, welche die vorgeschriebene Größe um max. 14 Zentimeter überschreiten, wurde gestellt. Sanierungsrechtlich kann dem Antrag aufgrund der rückseitigen Platzierung stattgegeben werden.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB, zu erteilen. Ebenso empfiehlt die Verwaltung die Genehmigung der Stellungnahme des Sanierungsberaters. Eine abweichende Größe der Dachflächenfenster ist städtebaulich zu vertreten und das Einvernehmen gem. § 36 BauGB zu erteilen.

Nach Vorstellung des Bauvorhabens durch Martina Leykauf, erinnert Gemeinderätin Doris Ertel daran, dass eigentlich keine Ausnahmen mehr genehmigt werden sollten und spricht sich für eine einheitliche Linie aus. Frau Leykauf verweist jedoch auf die Stellungnahme des Sanierungsberaters und bekräftigt, dass die Fenster auf der Rückseite liegen und man damit durchaus bei der Abweichung Zugeständnisse machen könne.

Gemeinderat Herbert Bauer erkundigt sich nach der Durchfahrt zu dem dahinterliegenden Grundstück. Martina Leykauf erläutert, dass dies durch ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht geregelt sei.

Bürgermeister Armin Haushahn plädiert dafür, von einer „Vorschreibepolitik“ für Türen und Fenster Abstand zu nehmen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung 2025/42, F-2025-296-4, Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Errichtung einer zweiten Wohneinheit, einer Dachterrasse auf bestehendem Nebengebäude und Dachsanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück der Gemarkung Pommelsbrunn, Fl. Nrn. 42 und 43, Heuchlinger Straße 22, das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB.

Die Sanierungsrechtliche Stellungnahme v. 30.09.2025 wird genehmigt. Das Einvernehmen hierzu nach § 36 BauGB erteilt.

Dem Antrag auf Abweichung örtlicher Bauvorschriften bezüglich des Einbaus von Dachflächenfenstern, welche die vorgeschriebene Größe um max. 14 Zentimeter überschreiten, wird das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB, erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

2.2 BA 2025/50, F-2025-356-4, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz, Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 138, Lindenweg 6 a

Die Antragsteller, Frau und Herr Melzer, beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück der Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 138, Lindenweg 6 a.

Das geplante Einfamilienhaus hat eine Grundfläche von 11,90 m x 8,95 m. Direkt an das Einfamilienhaus angebaut ist der Carport mit einer Länge von 6,62 m x 8,95 m.

An der Nordseite ist eine Dachgaube mit einer Länge von 3,25 m vorgesehen.

Ein Zwerchgiebel mit einer Länge von 3,50 m ist auf der Südseite des Einfamilienhauses geplant.

Das Einfamilienhaus hat ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45 °. Die Hauptfirstrichtung erfolgt wie im Bebauungsplan festgesetzt.

Zwei Stellplätze werden geschaffen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2 Fallberg und wird nach § 30 BauGB beurteilt.

Ein Antrag auf Befreiung, gem. § 31 Abs. 2 BauGB, von der festgesetzten Kniestockhöhe (Punkt 7 der Festsetzungen) wird gestellt. Zulässig ist eine Kniestockhöhe von 0,50 m, beantragt wird eine Kniestockhöhe von 0,75 m.

Da bereits in diesem Bebauungsplangebiet Befreiungsanträge mit einer Kniestockhöhe von 0,75 m bewilligt wurden, empfiehlt die Verwaltung, dem Befreiungsantrag zu genehmigen.

Die Erschließung ist gesichert.

Eine Entwässerungsplanung wurde genehmigt.

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

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag 2025/50, F-2025-356-4, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz, auf dem Grundstück der Gemarkung Hartmannshof, Fl. Nr. 138, Lindenweg 6a, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Der Befreiungsantrag nach § 31 Abs. 2 BauGB, bezüglich der im Bebauungsplan Nr. 2 Fallberg festgesetzten Kniestockhöhe von 0,50 m auf 0,75 m, wird bewilligt. Der Bau- und Grundstücksausschuss erteilt hierzu das gemeindliche Einvernehmen, gem. § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

2.3 BA 2025/15, B-2025-99-4, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Parkplatzes, Gemarkung Hubmersberg, Fleck, Fl. Nr. 1073

Der Antragsteller, Herr Wagner, hat bereits einen Parkplatz auf dem Grundstück Fleck, Fl. Nr. 1073, Gemarkung Hubmersberg errichtet.

Um rechtmäßige Zustände herzustellen, wurde der Antragsteller mit Schreiben des Landratsamtes v. 07.10.2024 und 21.10.2024 aufgefordert, prüffähige Bauantragsunterlagen einzureichen.

Errichtet werden sollen insgesamt 78 nicht markierte Stellplätze auf einer Gesamtfläche von 3.003 m². Ein Stellplatz hat eine Grundfläche von 2,50 m x 5,00 m.

Davon eine befestigte Fläche 1 im Grundriss blau dargestellt von 1.281,93 m² mit einem Aufbau von 30 cm. Der Bodenaufbau erfolgt mit 20 cm Mineralgemisch und einer wassergebundenen Deckschicht von 10 cm. Hier befinden sich 33 Stellplätze.

Auf der unbefestigten Fläche 3 (Wiese) von 1.612,01 m² sind 45 Stellplätze vorhanden. Die Fläche 3 wird überwiegend nur zu Stoßzeiten an Sonn- und Feiertagen genutzt.

Der Parkplatz wird als Wanderparkplatz genutzt.

Der Parkplatz liegt ebenso auf einer Teilfläche der angrenzenden Fl. Nr. 1074.

Ein Teilbereich der Fl. Nr. 1073 von ca. 1.455 m² ist im Flächennutzungsplan als Parkfläche dargestellt.

Die weitere Teilfläche des Vorhabens von ca. 1.548 m² befindet sich im unbeplanten Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Die beplanten Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“ und im Naturpark „Veldensteiner Forst“. Südlich des Parkplatzes schließt sich eine Biotopfläche Buchen- und Laubmischwaldreste um anstehende Dolomittfelsbereiche an.

Die Verwaltung empfiehlt, **nur** im Bereich der im Flächennutzungsplan als Parkfläche (ca. 1.455 m²) dargestellten Fläche das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.
Die fachgerechte Niederschlagswasserbeseitigung auf dieser Teilfläche muss noch nachgewiesen werden.

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn versagt der im Bauantrag weiterhin dargestellten Parkfläche auf der Teilfläche der Flurstücke Nr. 1073 und 1074 (Gemarkung Hubmersberg) mit einer Größe von ca. 1.548 m² das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

Beschluss: einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

3 Informationen und Anfragen

Bürgermeister Armin Haushahn berichtet, dass folgende Projekte auf dem Verwaltungsweg genehmigt wurden:

GF- Böhm, Christian	Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und 4 Stellplätzen	Ernst-Pflaumer-Straße 8
GF- Schleiffelder, Marcus	Neubau eines Einfamilienhauses	Steinmauerweg 1
B-2025/23 Gleich GbR, Reiner u. Martin	Errichtung eines Anbaus an die best. landw. Halle	Angelegenheit d. lfd. Verw. Genehmigt durch LRA Gem. Hubmersberg, Au 484,488
B-2025/39 LRA Nürnberger Land Katastrophenschutz	Umnutzung einer Produktionshalle mit Büro zu einem Katastrophen-, Ausbildungs- und Lagezentrum mit Lager für die Feuerwehren des Landkreises Nürnberger Land	Angelegenheit d. lfd. Verw. Genehmigt durch LRA Happurger Str. 4
B-2025/45 Lett, Sebastian	Anbau Balkon und Hackschnitzelbunker an Wohnhaus	Angelegenheit d. lfd. Verw. Genehmigt durch LRA Heuchling 6
VB-2025/36 Evdokimova, Mayya	Einzäunung des gesamten Bereichs mit einem Maschendrahtzaun	Angelegenheit d. lfd. Verw. Einvernehmen verweigert, da Außenbereich vergrößert wie gewünscht v. LRA im Innenbereich erteilt Mittelburger Weg 11
B-2025/37 Höfler, Ralf	Errichtung eines Nebengebäudes als Ersatzbau	Angelegenheit d. lfd. Verw. Kirchenweg 6

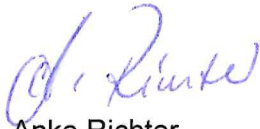
- Für den gefälltten Apfelbaum am Gänsanger in Pommelsbrunn wurden zwei neue Birnbäume gepflanzt. Die Bäume wurden vom Obst- und Gartenbauverein Pommelsbrunn gespendet.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Armin Haushahn um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Armin Haushahn
Erster Bürgermeister



Anke Richter
Schriftführung