



Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 10.11.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:45 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Bleisteiner, Gabriele

Ausschussmitglieder

Albert, Lisa
Bauer, Herbert
Bauer, Markus
Brunner, Dieter
Haushahn, Armin
Hubmann, Ria
Lochmüller, Markus
Pickelmann, Christian

Stellvertreter

Bock, Alexander

Schriftführerin

Richter, Anke

Verwaltung

Leipenat, Kathrin

Abwesende und entschuldigte Personen:

1. Bürgermeister

Fritsch, Jörg

Ausschussmitglieder

Brunner, Thorsten

Verwaltung

Pietsch, Stefan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschriften vom 2.06. und 15.09.22
- 2 Bauleitplanung im Bereich Weinleite Pommelsbrunn SB III/814/2022
- 3 Bauleitplanung im Bereich Hohenstadt, Fronäcker SB III/815/2022
- 4 Private Bauanträge
- 4.1 BA 48/2022 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses/Erweiterung des Untergeschosses nach Süden/Errichtung einer Terrassenüberdachung, Pommelsbrunn, Lindenstraße 19 SB III/811/2022
- 4.2 BA 47/2022 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Stallbaum 15, Teilfläche, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 410/2 SB III/812/2022
- 4.3 BA 49/2022 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses, Nähe Rehbühlstraße, Fl. Nr. 1552, Gemarkung Hohenstadt SB III/813/2022
- 4.4 BA 50/2022 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Stallbaum 38, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 413/2 Teilfläche SB III/816/2022
- 5 Informationen und Anfragen

3. Bürgermeisterin Gabriele Bleisteiner 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 Niederschriften vom 2.06. und 15.09.22

Beschluss:

Aufgrund der fehlenden Unterschriften werden die Niederschriften lediglich zur Kenntnis gegeben. Die Genehmigung wird zurückgestellt.

Zur Kenntnis genommen

2 Bauleitplanung im Bereich Weinleite Pommelsbrunn

Für das in der Mitte liegende Grundstück, Fl. Nr. 235/1, wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Es sollte geprüft werden, unter welchen Voraussetzungen eine Bebauung ermöglicht werden könnte. Oder aber, ob die Baugenehmigungsbehörde evtl. eine Genehmigung im Außenbereich (Einzelfall) erteilen kann.

Das Landratsamt Nürnberger Land hat eine Baugenehmigung im Außenbereich abgelehnt. Wenn hier eine Bebauung erfolgen soll, muss die Gemeinde Pommelsbrunn eine Bauleitplanung vornehmen.



Nach Rückfrage beim Kreisbauamt wurde mitgeteilt, dass auch eine Einbeziehungssatzung für die drei Grundstücke grundsätzlich denkbar sei, berichtet Geschäftsleiterin Kathrin Leipenat. Allerdings sei durch die große, betroffene Biotopfläche eine große Ausgleichsmaßnahme notwendig. Deshalb schlägt Planer Bauernschmitt (Team4) eine „kleine“ Bebauung vor.

Im Gremium wird über die Zufahrt zum darüberliegenden Grundstück, Fl. Nr. 236, diskutiert, die momentan über alle drei Grundstücke erfolgt. Kathrin Leipenat informiert hierzu, dass die Eigentümer von Fl. Nr. 236 sich selbst um eine gesicherte Zufahrt zu ihrem Grundstück kümmern und Kontakt zu den 3 unteren Grundstückseigentümern aufnehmen müssen.

Die Zufahrt zur Fl. Nr. 235/1 könnte momentan über ein Geh- und Fahrrecht geregelt werden. Eine Erschließungspflicht entsteht bei einer Ergänzungssatzung nicht. Bei einer Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes hingegen schon.

Beschluss:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Planung einer Ergänzungssatzung zu beauftragen und in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen vorzustellen.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

3 Bauleitplanung im Bereich Hohenstadt, Fronäcker

Auf der Fl. Nr. 664, (Teilfläche von ca. 3.000 qm) soll ein holzverarbeitender Betrieb (Schreinerei) entstehen. Um die Ansiedelung des Gewerbebetriebes zu ermöglichen, ist eine Bauleitplanung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits für Gewerbe hinterlegt.



Der Antragsteller, Gemeinderat Christian Pickelmann, erläutert sein Vorhaben. Er plant eine Halle mit ca. 1000 m², das Dach ist komplett für eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Zufahrt soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze erfolgen.

Da es sich um den Ortseingang handelt, hätte Gemeinderätin Lisa Albert gerne eine Gesamtplanung für die Fl. Nr. 664.

Gemeinderat Herbert Bauer möchte die Zufahrt so angelegt wissen, dass auch weitere Bauwillige davon profitieren.

Beschluss:

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Planung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beauftragen und in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen vorzustellen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

Hr. Gemeinderat Christian Pickelmann nimmt gem. Art. 49, Abs. 1 der Gemeindeordnung wegen persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teil.

4 Private Bauanträge

4.1 BA 48/2022 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses/Erweiterung des Untergeschosses nach Süden/Errichtung einer Terrassenüberdachung, Pommelsbrunn, Lindenstraße 19

Die Antragsteller, Frau und Herr Bizau, beabsichtigen den Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses, Erweiterung des Untergeschosses nach Süden und Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Lindenstraße 19, 91224 Pommelsbrunn.

Das Untergeschoss soll als Wohnraum genutzt werden. Ein Anbau mit einer Größe von 4,98 m x 11,79 m ist geplant.

Eine Terrassenüberdachung entsteht im Erdgeschoss auf dem geplanten Anbau des Untergeschosses.

Umbauarbeiten an der Zimmeraufteilung finden im Dachgeschoss statt. Hier ist ein überdachter Freisitz auf der Garage vorgesehen.

Das bestehende Wohngebäude befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Erschließung ist vorhanden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag 48/2022, Umbau eines bestehenden Einfamilienwohnhauses, Erweiterung des Untergeschosses nach Süden, Errichtung einer Terrassenüberdachung, auf dem Grundstück Lindenstraße 19 in Pommelsbrunn, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**4.2 BA 47/2022 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Stallbaum 15, Teilfläche, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 410/2**

Frau Knaub und Herr Härlein, beabsichtigen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Stallbaum 15, Teilfläche, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 410/2.

Das Einfamilienhaus hat eine Grundfläche von 11,87 m x 9,87 m.

Der Kniestock hat eine Höhe von 1,50 m.

Die Dachneigung des Satteldachs beträgt 30°.

Am Haus angebaut wird die Doppelgarage mit einer Grundfläche von 7,00 m x 6,50 m.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Klarstellungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Stallbaum.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Baugenehmigung, vorbehaltlich einer genehmigungsfähigen Entwässerungsplanung, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag 47/2022, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Stallbaum 15 Teilfläche, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 410/2, vorbehaltlich einer genehmigungsfähigen Entwässerungsplanung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

4.3 BA 49/2022 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses, Nähe Rehbühlstraße, Fl. Nr. 1552, Gemarkung Hohenstadt

Der Antragsteller, Herr Böttner, beabsichtigt auf dem Grundstück Nähe Rehbühlstraße, Fl. Nr. 1552, Gemarkung Hohenstadt, den Neubau eines Einfamilienhauses.

Die Grundfläche des geplanten Hauses beträgt 10,36 m x 11,36 m.

Im Kellergeschoss befindet sich die Garage.

Das Dach ist als Flachdach geplant.

Die Zufahrt und Erschließung erfolgt über die Fl. Nr. 1552/5 und 1552/6, Rehbühlstraße, Gemarkung Hohenstadt. Diese befinden sich in Miteigentum des Bauherrn.

Weitere für die Erschließung in Privateigentum befindlichen Flurnummern sind durch Grunddienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrecht zu sichern und liegen vor.

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

Gemeinderätin Lisa Albert bezweifelt, dass sich das geplante Flachdach in die Umgebung einfügt. Die Dachform sei kein Grund, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, gibt Kathrin Leipenat zu bedenken.

Die Verwaltung empfiehlt, vorbehaltlich nachzuweisender Grunddienstbarkeiten und einer genehmigungsfähigen Entwässerungsplanung, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag 49/2022, Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nähe Rehbühlstraße, Fl. Nr. 1552, Gemarkung Hohenstadt, vorbehaltlich eingetragener Dienstbarkeiten und einer genehmigungsfähigen Entwässerungsplanung, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 3

4.4 BA 50/2022 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Nähe Stallbaum 38, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 413/2 Teilfläche

Herr Bauer stellte sein Vorhaben „Errichtung eines Wohnhauses“ sowie in einem zweiten Schritt die Errichtung eines Hofladens mit Aufbau einer Haselnussplantage im Nebenerwerb, in einer vergangen Bauausschusssitzung vor. Die Haselnusspflanzen wurden bereits gesetzt.

Herr Bauer beabsichtigt nun die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses (11,50 m x 9,50 m) mit Doppelgarage. Geplant wird ein Satteldach 30°.

Die Erschließung mit Wasser- und Entwässerung ist auf Kosten der Antragsteller zu erstellen. Es besteht kein Anspruch auf Befestigung der Straße sowie der Straßenbeleuchtung.

Beschluss:

Der Bau- und Grundstücksausschuss erteilt dem Vorhaben BA 50/2022, Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Nähe Stallbaum 38, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 413/2 Teilfläche, das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich einer genehmigungsfähigen Entwässerungsplanung sowie unter der Voraussetzung, dass die Kosten der Erschließung der Antragsteller trägt. Es besteht kein Anspruch auf Befestigung der Straße und Errichtung einer Straßenbeleuchtung.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0

5 Informationen und Anfragen

- Die Bepflanzung des Kreisverkehrs in Hohenstadt hat begonnen.
- Der Löschwasserbehälter in Reckenberg wurde geliefert und wird derzeit eingebaut.
- Die Straßensanierung in Eschenbach, Straße 800 ist abgeschlossen.
- GR Herbert Bauer bemängelte in der BA-Sitzung am 2. Juni 2022, dass es bei der steilen Treppe zum Hort „Am Lichtenstein“ kein Geländer gibt und möchte wissen, was zwischenzeitlich unternommen wurde und warum dies bei der Ausführung nicht berücksichtigt wurde. Kathrin Leipenat wird in der Bautechnik nachfragen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 3. Bürgermeisterin Gabriele Bleisteiner um 18:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.



Gabriele Bleisteiner
3. Bürgermeisterin



Anke Richter
Schriftführung