



# Gemeinde Pommelsbrunn

Staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Nürnberger Land

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND GRUNDSTÜCKSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 15.06.2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:39 Uhr
Ort:	Rathaus Pommelsbrunn, Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Ausschussmitglieder

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

#### Stellvertreter

Loos, Manfred

#### Schriftführerin

Leykauf, Martina

#### Verwaltung

Leipenat, Kathrin  
Pietsch, Stefan

#### Gäste

Bleisteiner, Gabriele

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Ausschussmitglieder

Hubmann, Ria

#### Schriftführerin

Richter, Anke

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 04.05.2023
- 2 private Bauanträge
- 2.1 BA 13/2023 Antrag auf Baugenehmigung, Abbruch und Neubau Dachstuhl mit Ausbau Dachgeschoss, Wüllersdorf 11, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1129 SB III/856/2023
- 2.2 BA 14/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Dachterrasse mit Geräteraum und Carport, Dorschstraße 8, Gemarkung Pommelsbrunn, Fl. Nr. 336/6 SB III/857/2023
- 2.3 BA 15/2023, Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines Heizraums mit Lager für ein Hackschnitzelheizwerk sowie einer Halle für land- und forstwirtschaftliche Maschinen, Fl. Nr. 44, Eschenbach, Gemarkung Eschenbach SB III/859/2023
- 2.4 BA 16/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Pferdestalles mit Abstellraum, auf dem Grundstück Stallbaum 19, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 418/2 SB III/860/2023
- 2.5 BA 17/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Anbau einer Stahltreppe als Zugang zum Obergeschoss, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 127, Hauptstraße 10 SB III/861/2023
- 2.6 BA 18/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung von Ladennutzung zu Wohnungserweiterung im Erdgeschoss und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken mit Gaubenerrichtung, Gem. Hohenstadt. Fl. Nr. 1487/3, Pegnitztalstraße 14 SB III/862/2023
- 3 Antrag auf Erstellung einer Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 722 Teilfläche Pommelsbrunn
- 4 Informationen und Anfragen

2. Bürgermeister Thorsten Brunner 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 04.05.2023**

---

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **2 private Bauanträge**

---

#### **2.1 BA 13/2023 Antrag auf Baugenehmigung, Abbruch und Neubau Dachstuhl mit Ausbau Dachgeschoss, Wüllersdorf 11, Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1129**

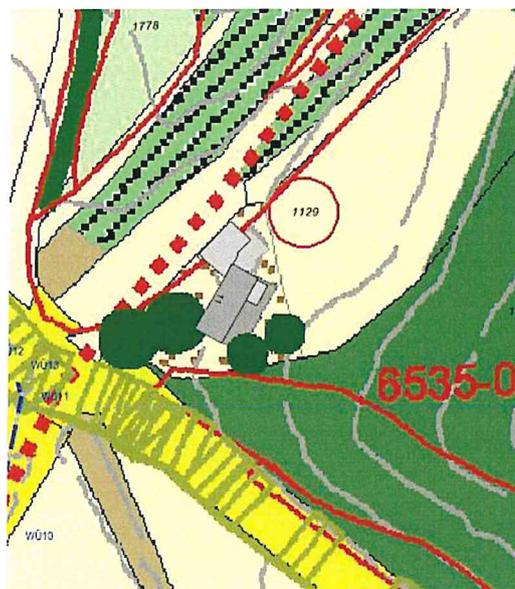
---

Der Antragsteller Herr Burgmann beabsichtigt auf dem Grundstück der Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1129, Wüllersdorf 11, den Abbruch und Neubau des Dachstuhles mit Ausbau des Dachgeschosses.

Es entsteht eine Dachneigung von 52 Grad.

Das Dachgeschoss wird zu Wohnraumzwecken ausgebaut.

Das Vorhabengrundstück befindet sich nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pommelsbrunn im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt.



Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag 13/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Abbruch und Neubau Dachstuhl mit Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück der Gemarkung Heldmannsberg, Fl. Nr. 1129, Wüllersdorf 11, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

**2.2 BA 14/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Dachterrasse mit Geräteraum und Carport, Dorschstraße 8, Gemarkung Pommelsbrunn, Fl. Nr. 336/6**

---

Der Antragsteller Herr Vogel beabsichtigt auf dem Grundstück Dorschstraße 8, Gemarkung Pommelsbrunn, Fl. Nr. 336/6 die Errichtung einer Dachterrasse mit Geräteraum und Carport.

Der geplante Carport hat eine Länge von 7,00 m und eine Tiefe von 3,00 m. Anschließend daran entsteht der Geräteraum.

Die Dachterrasse soll im Anschluss an den Wintergarten mit einer Grundfläche von 3,70 qm entstehen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pommelsbrunn im beplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

**Beschluss:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Bauantrag 14/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Dachterrasse mit Geräteraum und Carport auf dem Grundstück der Gemarkung Pommelsbrunn, Fl. Nr. 336/6, Dorschstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

**2.3 BA 15/2023, Antrag auf Vorbescheid, Neubau eines Heizraums mit Lager für ein Hackschnitzelheizwerk sowie einer Halle für land- und forstwirtschaftliche Maschinen, Fl. Nr. 44, Eschenbach, Gemarkung Eschenbach**

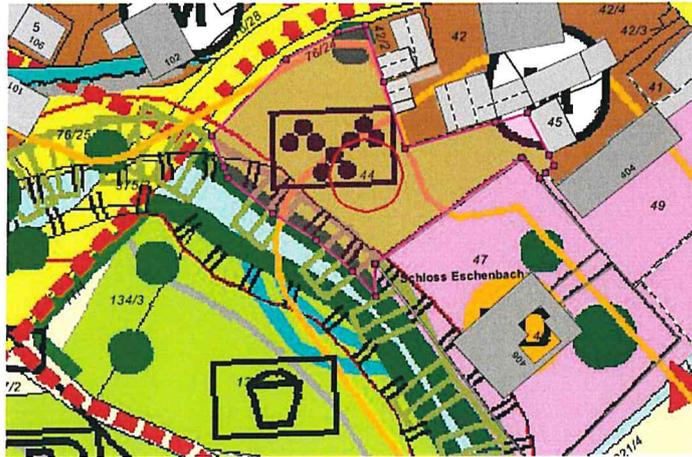
---

Der Antragsteller Baron von Ebner beabsichtigt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 44, Eschenbach, Gemarkung Eschenbach, den Neubau eines Heizraums mit Lager für ein Hackschnitzelheizwerk sowie einer Halle für land- und forstwirtschaftliche Maschinen.

Das Bauvorhaben ist nach § 35 Abs.1 Punkt 6 BauGB (Bauen im Außenbereich: energetische Nutzung von Biomasse) einzuordnen.

Im Antrag auf Vorbescheid sollen die Voraussetzungen für ein privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich bauplanungsrechtlich überprüft werden.

Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird benötigt.



Grünflächen (§ 5(2)5 u. (4) BauGB

	Grünflächen
	Parkanlage
	Sportplatz
	Bolzplatz
	Spielplatz
	Friedhof
	Festplatz
	Naturbad

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pommelsbrunn ist das Vorhabengrundstück als Grünfläche Parkanlage dargestellt.

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

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Vorbescheid BA 15/2023, Neubau eines Heizraums mit Lager für ein Hackschnitzelheizwerk sowie einer Halle für land- und forstwirtschaftliche Maschinen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 44, Eschenbach, Gemarkung Eschenbach, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

#### **2.4 BA 16/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Pferdestalles mit Abstellraum, auf dem Grundstück Stallbaum 19, Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 418/2**

Die Antragsteller Frau und Herr Tripke beabsichtigen auf dem Grundstück der Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 418/2, Stallbaum 19, den Neubau eines Pferdestalles mit Abstellraum.

Der geplante Pferdestall hat eine Länge von 12,02 m und eine Breite von 6,06 m.

Das geplante Satteldach hat eine Dachneigung von 45° und das Gebäude eine Gesamthöhe von 6,42 m.

Das Bauvorhabengrundstück Stallbaum 19 ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Pommelsbrunn als Fläche im Außenbereich dargestellt und wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Im Antrag auf Vorbescheid VB-2020-74-4 wurde die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft und mit Bescheid v. 18.11.2022 genehmigt.



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

**Beschluss:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung BA 16/2023, Neubau eines Pferdestalles mit Abstellraum, auf dem Grundstück Stallbaum 19, der Gemarkung Arzlohe, Fl. Nr. 418/2, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

**2.5 BA 17/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Anbau einer Stahltreppe als Zugang zum Obergeschoss, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 127, Hauptstraße 10**

---

Der Antragsteller Herr Klein beabsichtigt den Anbau einer Stahltreppe als Zugang zum Obergeschoss auf dem Grundstück der Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 127, Hauptstraße 10.

Die Außentreppe soll an der Nordseite des bestehenden Gebäudes errichtet werden.

Der bestehende Anbau wird abgebrochen und die Außentreppe mit einer Länge von 6,57 m stattdessen gesetzt. Der Eingangsbereich wird überdacht und ein 1,00 m hohes Stahlgeländer angebracht.

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

Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wird benötigt.

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

**Beschluss:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung 17/2023, Anbau einer Stahltreppe als Zugang zum Obergeschoss, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 127, Hauptstraße 10, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

**2.6 BA 18/2023, Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung von Ladennutzung zu Wohnungserweiterung im Erdgeschoss und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken mit Gaubenerrichtung, Gem. Hohenstadt, Fl. Nr. 1487/3, Pegnitztalstraße 14**

---

Die Antragsteller Frau und Herr Filiz beabsichtigen die Nutzungsänderung von Ladennutzung zu Wohnungserweiterung im Erdgeschoss und Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken mit Gaubenerrichtung auf dem Grundstück Pegnitztalstraße 14, Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr.

1487/3.

Der ursprüngliche Bauantrag zu o.g. Bauvorhaben wurde bereits 2020 gestellt jedoch von den Bauherren zurückgenommen.

Die Umbauarbeiten wurden durch das Landratsamt Nürnberger Land eingestellt und die Bauheeren aufgefordert, einen neuen Bauantrag über die Gemeinde Pommelsbrunn einzureichen. Der BA 7/2023 wurde am 14.03.2023 in der Bau - und Grundstücksausschusssitzung mit erteiltem Einvernehmen, jedoch Bedenken bezüglich Errichtung der PKW-Stellplätze auf dem Grundstück der Gemarkung Hohenstadt 1526/5, 1526/6 an das Landratsamt Nürnberger Land, weitergeleitet.

Nach weiterer Aufforderung des Landratsamtes Nürnberger Land, soll ein erneuter Bauantrag gestellt werden, da in den ursprünglichen Bestandsunterlagen im Erdgeschoss eine Ladennutzung genehmigt wurde.

Insgesamt entstehen in dem Wohngebäude drei Wohnungen. Davon zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmerwohnung im Dachgeschoss.

Benötigt werden nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Pommelsbrunn fünf Stellplätze. Davon befindet sich ein Stellplatz unmittelbar am Wohngebäude. Weitere fünf Stellplätze sollen auf den Grundstücken der Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 1526/5, 1526/6 errichtet werden. Eine Grunddienstbarkeit wurde mit der Urk.Nr. L 0258/2023 durch das Notariat Dr. Lenz & Holger Brückner, Hersbruck bestellt.

Der Bauausschuss wünscht, dass in der gemeindlichen Stellungnahme vermerkt wird, dass von der Stellplatzpflicht nicht befreit wird.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Pommelsbrunn erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung 18/2023, Nutzungsänderung von Ladennutzung zu Wohnungserweiterung im EG und Dachgeschossausbau zu Wohnzweck mit Gaubenerichtung auf dem Grundstück der Gemarkung Hohenstadt, Fl. Nr. 1487/3, Pegnitztalstraße 14, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

### **3 Antrag auf Erstellung einer Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 722 Teilfläche Pommelsbrunn**

---

Gemeinderätin Lisa Albert fragt nach ob Ausgleichsflächen geschaffen werden müssen und ob es sich um bei der Teilfläche der Fl. Nr. 722 um ein Überschwemmungsgebiet handelt.

Die Geschäftsleiterin Kathrin Leipenat berichtet, dass der Antragsteller, in Richtung Bauhof über mehrere Grundstücke verfügt und dort Ausgleichsflächen geschaffen werden können.

Die Teilfläche der Fl. Nr. 722 liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

Gemeinderat Manfred Loos wirft ein, dass die Zustimmung bereits in der Gemeinderatssitzung gegeben wurde. Wie die Geschäftsleiterin Kathrin Leipenat erklärt, handelt es sich jedoch um zwei unterschiedliche Grundstückseigentümer und Bauvorhaben. Die Einbeziehungssatzung wird für das geplante Bauvorhaben der Familie Süß benötigt. Für das Bauvorhaben der Firma Maisel wird ein Bebauungsplan benötigt. Wie mit dem Landratsamt Nürnberger Land besprochen, sind diese beiden Vorhaben voneinander zu trennen.

Gemeinderat Armin Haushahn ergänzt, dass bei der Gemeinderatssitzung das geplante Vorhaben der Fa. Maisel ein größerer Diskussionspunkt war.

Die Gemeinderäte Lisa Albert und Herbert Bauer befürworten das geplante Vorhaben der Familie Süß.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf mit dem Planungsbüro zu erarbeiten und das Verfahren zur Erstellung einer Einbeziehungssatzung vorzubereiten, Eine Kostenübernahmevereinbarung ist zu schließen.

**Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0**

**4 Informationen und Anfragen**

---

Die Gemeinderäte Markus Lochmüller und Markus Bauer fragten nach, ob der Verwaltung bekannt ist, dass die Firma Schütz auf ihrem Firmengelände in Pommelsbrunn weitere Lagermöglichkeiten schaffen, asphaltieren und Randsteine gesetzt haben sowie der Radweg mit größeren Fahrzeugen befahren wird.

Der Geschäftsleiterin Kathrin Leipenat ist davon nichts bekannt. Es wird versucht, nähere Informationen diesbezüglich, bis zur nächsten Bauausschusssitzung zu erhalten.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Thorsten Brunner um 18:39 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thorsten Brunner  
2. Bürgermeister

Martina Leykauf  
Schriftführung