



GEMEINDE GEORGENSGMÜND

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 11.02.2026
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	18:37 Uhr
Ort:	Hopfensaal

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Informationen zum "Baturbo"

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025) am 30.10.2025 traten bedeutende planungsrechtliche Änderungen zu Gunsten des Wohnungsbaus in Kraft (Stichwort „Baturbo“).

Beschluss:

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss nimmt die Änderungen und Möglichkeiten durch den sog. Baturbo zur Kenntnis. Konkrete Festlegungen werden jeweils nach Eingang von „Baturbo-Fällen“ für die jeweiligen Bereiche getroffen. Einstimmig beschlossen (8:0).

Bauanträge/Bauvoranfragen

Formlose Bauvoranfrage - Neubau 4-Familienwohnhaus, Trollingerweg

Formlose Bauvoranfrage – Neubau eines 4-Familienwohnhauses mit Stellplätzen

Bauort: Fl.Nr. 1093 / 15, Gemarkung Georgensgmünd
Trollingerweg 4

Erschließung: gesichert

Stellplätze: nachgewiesen

Baurecht: kein B-Plan, Vorhaben zulässig nach §34 BauGB

Abweichungen: keine

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.12.2025 die formlose Bauvoranfrage für den Neubau eines 4-Familienwohnhauses mit Stellplätzen am Trollingerweg abgelehnt. Die Begründung für die Ablehnung war, dass sich das geplante Vorhaben nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Das Gebiet im Trollingerweg ist geprägt durch Einfamilienwohnhäusern mit max. 2 Vollgeschossen.

Der Bauherr hat eine Skizze eingereicht, in der folgende Änderungen dargestellt wurden:

1. Der mit rd. 1,5 m Höhe geplante Kniestock entfällt
2. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss
3. Die Dachneigung beträgt 38°
4. Die Traufhöhe beträgt neu rd. 6,4 m
5. Die Firsthöhe beträgt neu rd. 10,3 m

Beschluss:

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen einstimmig (8:0) in Aussicht.

Antrag auf Vorbescheid - Errichtung eines Tiny-Hauses, Rednitzstraße

Antrag auf Vorbescheid - Neubau Tinyhouse, Rednitzstraße

Bauort: Fl.Nr. 591, Gemarkung Georgensgmünd
Rednitzstraße 4, 91166 Georgensgmünd

Stellplätze: Nachgewiesen

Erschließung: gesichert

Baurecht: Bebauungsplan Nr. 21, Messe- und Hopfenhalle
Sondergebiet nach §11 BauNVO 1968

Befreiungen: Wohnnutzung im Sondergebiet
NEU: Wohnnutzung ausschließlich gewerblicher Art, siehe Betriebsbeschreibung

Die Betriebsbeschreibung als Tiny Garni für eine gewerbliche Gästebeherbergung mit Frühstücksservice wurde vorgestellt.

Konkrete Fragestellung für das Vorbescheidsverfahren:

Kann für die Errichtung eines Mobilheims innerhalb des festgesetzten Baufensters und die zeitlich begrenzte Nutzung zur gewerblichen Beherbergung von Seminar-, Geschäfts- und Kurzzeitgästen („Tiny Garni“) mit Frühstücksservice im Sondergebiet „Messe/Hopfen“ eine planungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen eines Vorbescheids grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Für den Neubau des Tinyhauses zur privaten Wohnnutzung wurde bereits im Mai 2025 ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht und am 21.05.2025 vom Bau- und Wirtschaftsausschuss mehrheitlich abgelehnt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth könnte aufgrund der geplanten, ausschließlich gewerblichen Nutzung des Tinyhauses die Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss erteilt einstimmig (8:0) das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid Neubau eines Tinyhauses innerhalb des festgesetzten Baufensters und die zeitlich

begrenzte Nutzung zur gewerblichen Beherbergung von Seminar-, Geschäfts- und Kurzzeitgästen („Tiny Garni“) mit Frühstücksservice im Sondergebiet „Messe/Hopfen“.

Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 2 "Im Weinhölzel"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
- Auslegungsbeschluss öffentliche Auslegung

In der Sitzung des Gemeinderates vom 07.05.2025 wurde die Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Mäbenberg Nr. 2 "Im Weinhölzel" beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 27.11.2025 bis einschließlich 02.01.2026 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans sind Stellungnahmen mit Anregungen und Einwendungen eingegangen.

Es wird vorgeschlagen, zu den Stellungnahmen der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend der beigefügten Anlage zu beschließen und die Entwürfe für den vorgelegten Bebauungsplan sowie die 13. FNP-Änderung, i. d. F. vom 11.02.2026 zu billigen. Auf Grundlage der heute vorgestellten Entwürfe, kann die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

BGM Koch stellte die einzelnen Punkte aus der Abwägungstabelle vor. Die Punkte betreffen ausschließlich redaktionelle Änderungen und Hinweise. Beschlüsse zu den einzelnen Punkten waren nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss beschließt nach Prüfung und Beratung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der Beschlussvorschläge zur Abwägung. In das Grundbuch ist eine Immissionsduldung in die Abteilung II aufzunehmen. Einstimmig beschlossen (8: 0).

Billigungsbeschluss:

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss billigt einstimmig (8:0) die vorgestellten Planentwürfe i. d. F. vom 11.02.2026 unter der Maßgabe der Abwägungsbeschlüsse.

Auslegungsbeschluss:

Der Bau- und Wirtschaftsausschuss beschließt, den Entwurf zum Bebauungsplan i.d.F.v. 11.02.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die Verwaltung und das Planungsbüro werden beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Einstimmig beschlossen (8:0).

Mitteilungen öffentlich

BRK

BGM Koch informiert das Gremium das die Altkleidercontainer des BRK in Georgensgmünd abgebaut werden – siehe Anlage.

TOP 5.1 Ergebnis Geschwindigkeitskontrolle St 2223

Die VPI hat am 21.01.2026 von 15:51 – 20:45 Uhr die Geschwindigkeit auf der Staatsstraße 2223 zwischen Einmündung RH 9/Petersgmünd und Bundesstraße 2 in Fahrtrichtung Mauk kontrolliert.

Ergebnis:

0 Verwarnungen

1 Anzeige

Vmax: 149 km/h