



**1 BV-Nr. 060-23, Bauvorhaben zum Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 438/46, Abt-Theoger-Straße 4, St. Georgen**  
**Vorlage: 004/24**

---

**Protokoll:**

Bürgermeister Rieger erwähnt, zu dem Bauvorhaben seien viele Einwendungen eingegangen. Hauptpunkt sei die Parksituation. Die Verwaltung halte sich streng an die Vorschriften, daher stehe auch der ablehnende Beschlussvorschlag. Er bittet Frau Richter, in Vertretung für Stadtbaumeister Tröndle, dem Gremium den Sachverhalt zu erläutern.

Frau Richter führt aus, es bestünde kein Bebauungsplan, daher sei § 34 Baugesetzbuch (BauGB) anwendbar. Danach müsse sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Die Grundflächenzahl werde nicht geändert, die Geschossflächenzahl erhöhe sich von zwei auf drei Vollgeschosse. Die Höhe der baulichen Anlage erhöhe sich um 2,25 m. Die Art der baulichen Nutzung sei weiterhin Wohnbebauung. Die Erschließung sei gesichert.

Nach den gesetzlichen Vorgaben sei sparsam mit Grund und Boden umzugehen – es solle die Möglichkeit der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innentwicklung, wie z.B. Aufstockung von Bestandsgebäuden, genutzt werden.

Von dem Erfordernis des Einfügens könne im Einzelfall abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Erweiterung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäude diene. Die Erweiterung müsse städtebaulich vertretbar sein und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Nachbarliche Interessen liegen im Gebietserhaltungsanspruch und dem Gebot der Rücksichtnahme wie auch in der Einhaltung der Abstandsflächen.

Seitens der Nachbarschaft seien neun Einwendungen eingegangen. Der Gebietserhaltungsanspruch sei gewahrt. Die Anzahl der Wohneinheiten erhöhe sich, dies sei aber unerheblich.

Beim Gebot der Rücksichtnahme erklärt Frau Richter, gehe es z.B. um die Verschattung durch die Aufstockung. Würden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten, sei eine Verschattung vom Nachbar nicht rücksichtslos. Die Besonnung unterliege einer natürlichen Schwankung im Jahresverlauf.

Eine erdrückende Wirkung trete ein, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauert sein“ oder „die Luft nehmend“ entstehe. Es reiche nicht aus, dass das eine Gebäude das andere überrage. Es müsse ein besonderes Missverhältnis bestehen. Dies liege nach einem Bundesverwaltungsgerichtsentscheid vor, wenn ein Hochhaus mit 12 Geschossen in 15 Metern Entfernung zu einem zweieinhalbgeschossigen Gebäude errichtet werde.

Zur Erschließung und ruhendem Verkehr sei zu sagen, dass kein Stellplatznachweis vorliege und dass aktuell bereits Stellplätze in der Straße fehlten. Es könne angenommen werden, dass die beiden zusätzlichen

---

Stellplätze nicht errichtet werden könnten.

Die Abstandflächen seien voraussichtlich eingehalten, seien aber nicht ausdrücklich nachgewiesen.

Es bestünde die Möglichkeit, das Einvernehmen zu erteilen, mit einer aufschiebenden Bedingung, dass die zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden oder das Einvernehmen werde, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, verweigert, da der Stellplatznachweis nicht vorliege.

Stadtrat Staiger sieht die bereits vorhandene schwierige Parksituation in dieser Straße. An sich sei das Vorhaben eine gute Sache. Der Bauherr müsse die Stellplätze anlegen, dann könne er dem Vorhaben zustimmen.

Stadtrat Laufer erkundigt sich nach der Firsthöhe.

Frau Richter erklärt, hierzu gebe es keine Angaben, die gesamte Erhöhung des Dachbereichs liege bei 2,25 m. Der First erhöhe sich nur minimal.

Bürgermeister Rieger sieht das Vorhaben auch als positiv an, jedoch müssten die Parkmöglichkeiten gegeben sein.

Stadtrat Heinzmann sieht die Möglichkeit, auf dem eigenen Grundstück Parkplätze anzulegen.

Frau Richter führt aus, es gebe die Möglichkeit des Längsparkens auf dem eigenen Grundstück, so würden die Parkplätze entlang der Abt-Theoger-Straße nicht verringert werden.

Stadtrat Weißer spricht einen Grünbereich in der Luisenstraße als Parkmöglichkeit an. Die Möglichkeit bestehe, dass wenn der Mittelbau sich erhöhe, die Nachbargebäude mitziehen wollten. Dann wären noch mehr Stellplätze notwendig.

Frau Richter erklärt, die Grünfläche sei in Privatbesitz.

Stadtrat Zimmermann erkundigt sich nach der Feuerwehrezufahrt.

Frau Richter antwortet, diese sei auf der Hinterseite des Hauses und müsse über das Landratsamt geprüft werden.

Der Beschlussvorschlag wird in geänderter Fassung zur Abstimmung gebracht.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen auf dem Grundstück Flst. Nr. 438/46, Abt-Theoger-Straße 4, St. Georgen, wird mit einer aufschiebenden Bedingung erteilt, dass die zusätzlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück als Längsparker nachgewiesen werden müssen, damit keine weiteren Parkplätze an der Straße entfallen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 9

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

**2 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes**

---

**Protokoll:**

- a) Flüchtlingsunterkunft Schramberger Straße  
Bürgermeister Rieger informiert, bezüglich der Flüchtlingsunterkunft in St. Georgen sei er mit dem Landratsamt im Austausch. Das Gebäude in der Schramberger Straße sei bis Ende März durch das Landratsamt angemietet. Die neue Unterkunft an der Bundesstraße werde allerdings erst bis Juni einzugsbereit sein. Daher bitte das Landratsamt um eine Verlängerung der Unterbringung in der Schramberger Straße um ca. drei Monate.  
Der Technische Ausschuss kann dieser Vorgehensweise zustimmen.
- b) Radwegebeschilderung Gehweg Bahnhofstraße  
Frau Richter berichtet, aktuell sei der breite Gehweg an der Bahnhofstraße für Radverkehr frei. Dies solle so auch beibehalten werden, da ansonsten für Radwege eine Winterdienstpflicht durch die Stadt bestünde. Eine ausreichende Beschilderung sei vorhanden.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 13. Februar 2024