

# Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg  
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"  
Bleicher, Martin

Nummer: **20/1504**  
Datum: 30.04.2020

<b>Beratungsfolge</b> Ausschuss für Umwelt und Technik	<b>Termin</b> 19.05.2020	<b>Status</b> öffentlich <b>Anlagen:</b>
---	-----------------------------	--

## 4. Antrag auf Nutzungsänderung: Wohnung im 5.OG in eine Ferienwohnung, Am Weier 1, Flst. Nr. 592/3, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

### Sachvortrag:



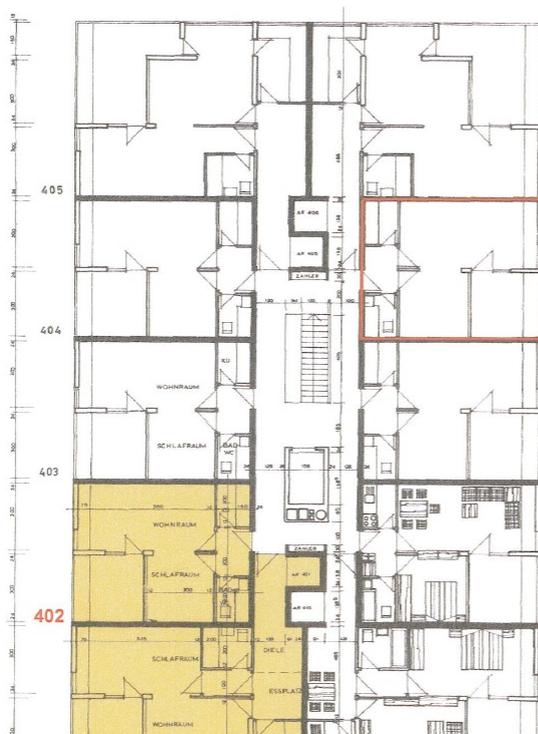
Orthofoto



Siechen

Lageplan M1:1000

## Lageplan



5. Obergeschoß M1:200

### Zweizimmerwohnungen

401 - 405 - 406 - 410

Wohnraum	16.50
Schlafraum	15.75
Stichflur	2.00
Bad WC	4.00
Küche	7.70
Essplatz	5.00
Garderobe-Diele	4.40
Eingang	4.20
Abstellraum	2.00
	<u>2.00</u>

Wohnfläche	ca. 61.55 qm
Terrasse	11.20
Blumentrog	<u>3.35</u>
Gesamtfläche	ca. 76.10 qm

### Einzimmerwohnungen

402 - 403 - 404 - 407 - 408 - 409

Wohn- u. Schlafraum	25.50
Küche	3.00
Bad WC	3.00
Diele	<u>3.00</u>

## 5. Obergeschoss (Wohnung 407)

Grundriss Wohnung 407 M1:100  
Wohnungsgrundriss Nr. 402 entspricht Nr. 407

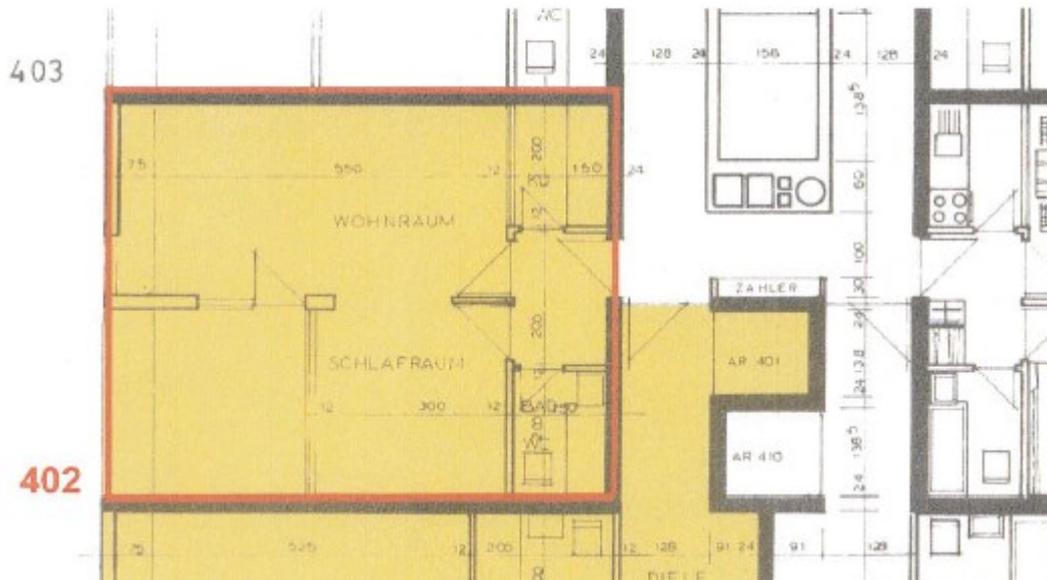


Abbildung: Grundriss Vergleichswohnung zu Whg 407/ spiegelbildlich

Der Eigentümer der Wohnung im 5.OG im Anwesen Am Weiher 1, Gemarkung Meersburg, möchten diese als Ferienwohnung nutzen. Bauliche Veränderungen sollen laut vorliegendem Antrag nicht erfolgen. Ein Stellplatznachweis wird nicht geführt.

Das Bauvorhaben liegt in einem nicht überplanten Innenbereich der Stadt Meerburg und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Demnach sind Vorhaben ausnahmsweise zulässig, wenn Sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Wohnung in einem Mehrfamilienhaus welches überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Die Erschließung ist gesichert.

Durch die Eigenart des näheren Gebietscharakters stuft die Bauverwaltung das Umfeld als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ein, da sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in der Nähe anzutreffen sind.

Bei Meersburg Tourismus sind aktuell (Stand 01.01.2020 ) 21 Ferienwohnungen in der näheren Umgebung (Bereich Kronenstr./ Am Weiher/ Im Heppach/ Breite ) angemeldet. Im betreffenden Objekt ist die beantragte Ferienwohnung nicht gemeldet.

Durch die bereits vorhandene, hohe Zahl von Ferienwohnung in der näheren Umgebung und dem Umstand, dass die Wohnung nicht Bestandsichernd, sondern als Neue Nutzung hinzukommen soll, ist aus Sicht der Bauverwaltung zu befürchten, dass weitere Ferienwohnung(en) städtebauliche Spannungen begründen und die Situation im fraglichen Bereich in einer Weise in Bewegung bringen könnte, dass es als rücksichtslos angesehen werden muss. Bei Zulassung einer weiteren Ferienwohnung könnte nämlich in dem derzeit noch durch Wohnnutzung geprägten Gebiet in Zukunft vergleichbare andere störende Anlagen nicht mehr verhindert werden, so dass ggf. der bisherige Gebietscharakter "umzukippen" droht (vgl. BVerwGE 44, 302; 67, 23 u. 68, 360 sowie Urt. v. 13.6.1980 -- 4 C 98.77 -- NJW 1981, 473).

Der dennoch positive Beschlussvorschlag lautet:

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Nutzungsänderung der Wohnung 407 im 5.OG in eine Ferienwohnung, Am Weiher 1, Flst. Nr. 592/3, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher