

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **20/1529**
Datum: 10.06.2020

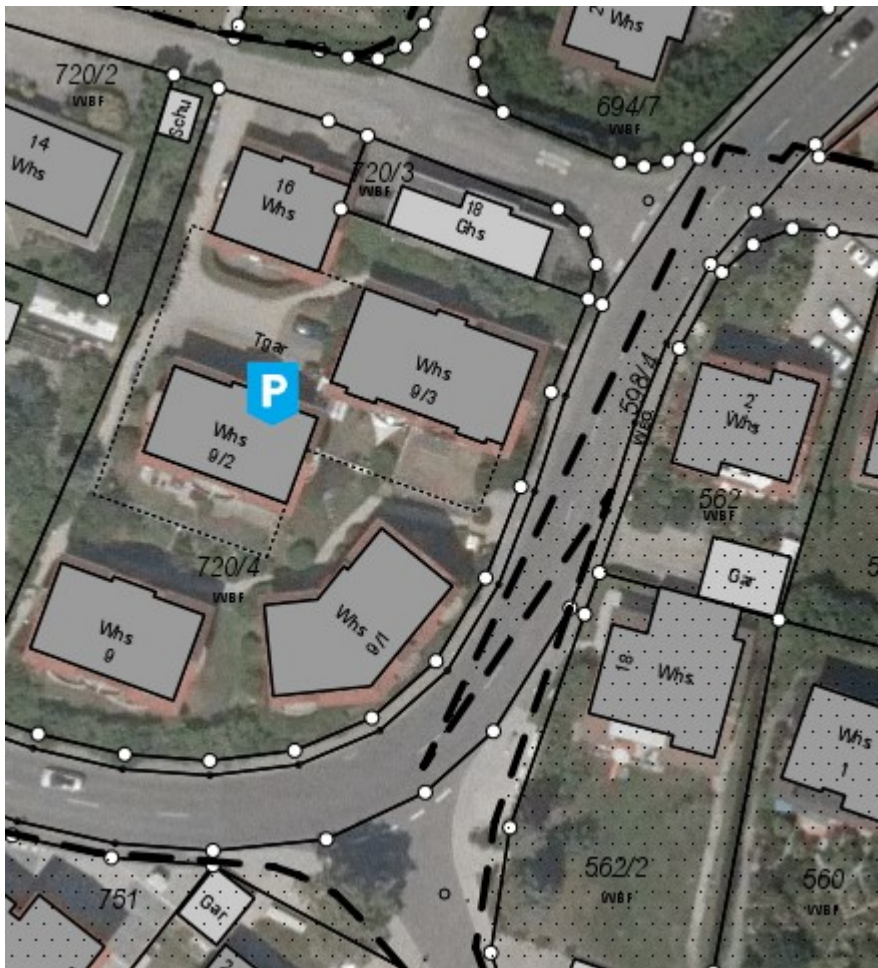
Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
07.07.2020

Status
öffentlich
Anlagen:

5. **Antrag auf Nutzungsänderung: von einer bestehenden Wohnung in Ferienwohnung, Mesmerstraße 9/1, Flst. Nr. 720/4, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg**

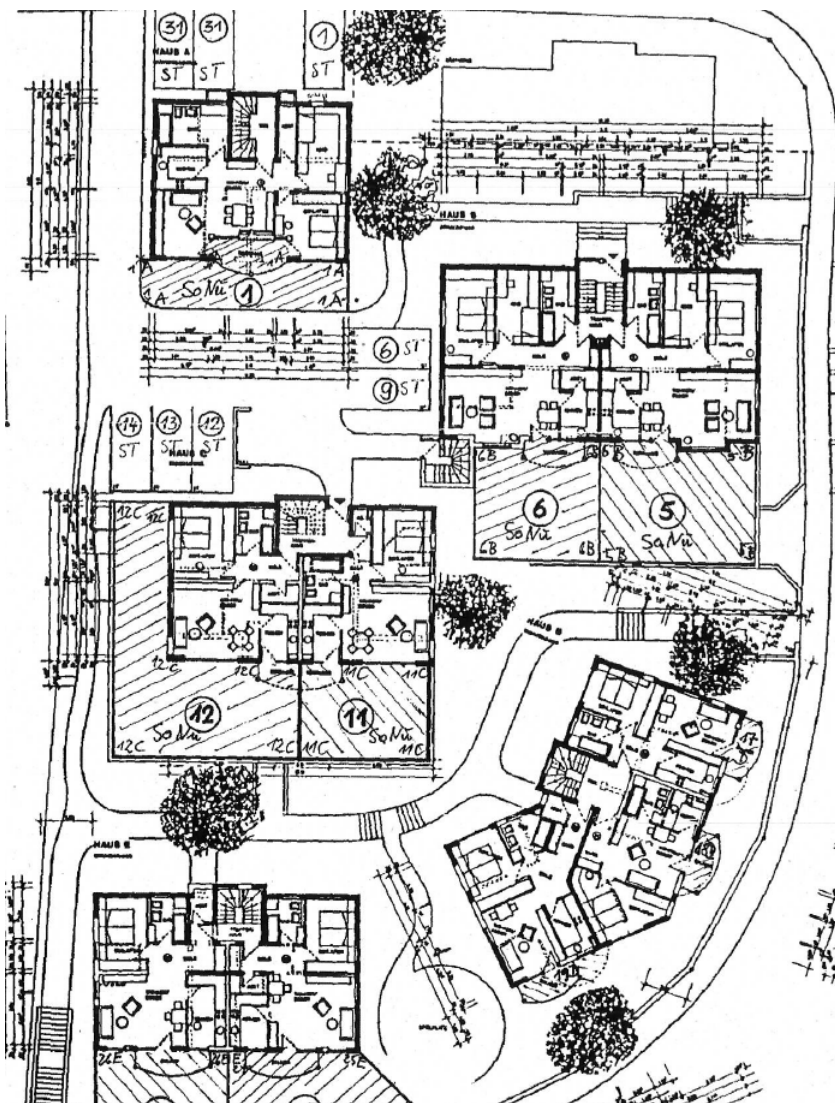
Sachvortrag:



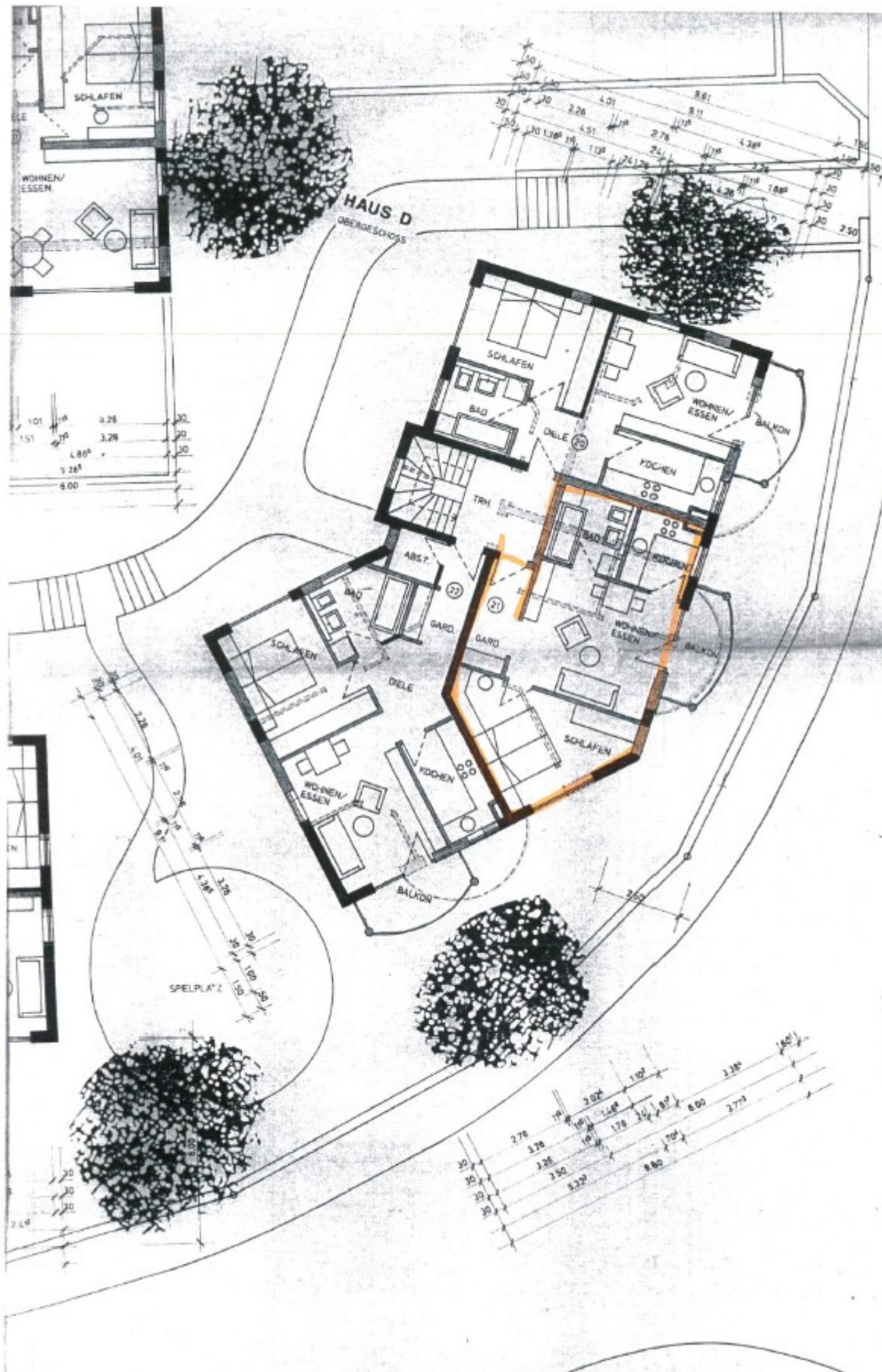
Orthofoto



Flächennutzungsplan Wohngebiet



Lageplan



Grundriss Wohnung 21 (1.OG)

Die Antragstellerin beantragt eine Nutzungsänderung der Wohnung 21 im Anwesen Mesmerstraße 9/1, Flst. Nr. 720/4, 88709 Meersburg zur Vermietung an Feriengäste. Bauliche Veränderungen sollen laut vorliegendem Antrag nicht erfolgen. Ein Stellplatznachweis wird mit einem Stellplatz in der Tiefgarage geführt.

Das Bauvorhaben liegt in einem nicht überplanten Innenbereich der Stadt Meersburg 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.

Eine Wohnung im EG wird als Wohnung „Seesand“ (Whg 18) beworben welche bei Meersburg Tourismus seit dem 28.06.2014 mit 2 Betten unbeanstandet geführt wurde. Für diese Wohnung liegt keine baurechtliche Genehmigung zur Nutzung als Ferienwohnung vor.

Nach Recherche der örtlichen Bauverwaltung wird die beantragte Wohnung im 1.OG als Wohnung „Seebrau“ (Whg 21) beworben.

Bei Meersburg Tourismus sind aktuell (Stand 01.01.2020) 26 Ferienwohnungen in der näheren Umgebung (von Laßberg Straße, Simon-Weinzürn Straße und Mesmerstraße) gemeldet.

Durch die bereits vorhandene, hohe Zahl von Ferienwohnungen 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 Ferienwohnungen 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: einer bestehenden Wohnung in Ferienwohnung, Mesmerstraße 9/1, Flst. Nr. 720/4, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher