

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **20/1528**
Datum: 10.06.2020

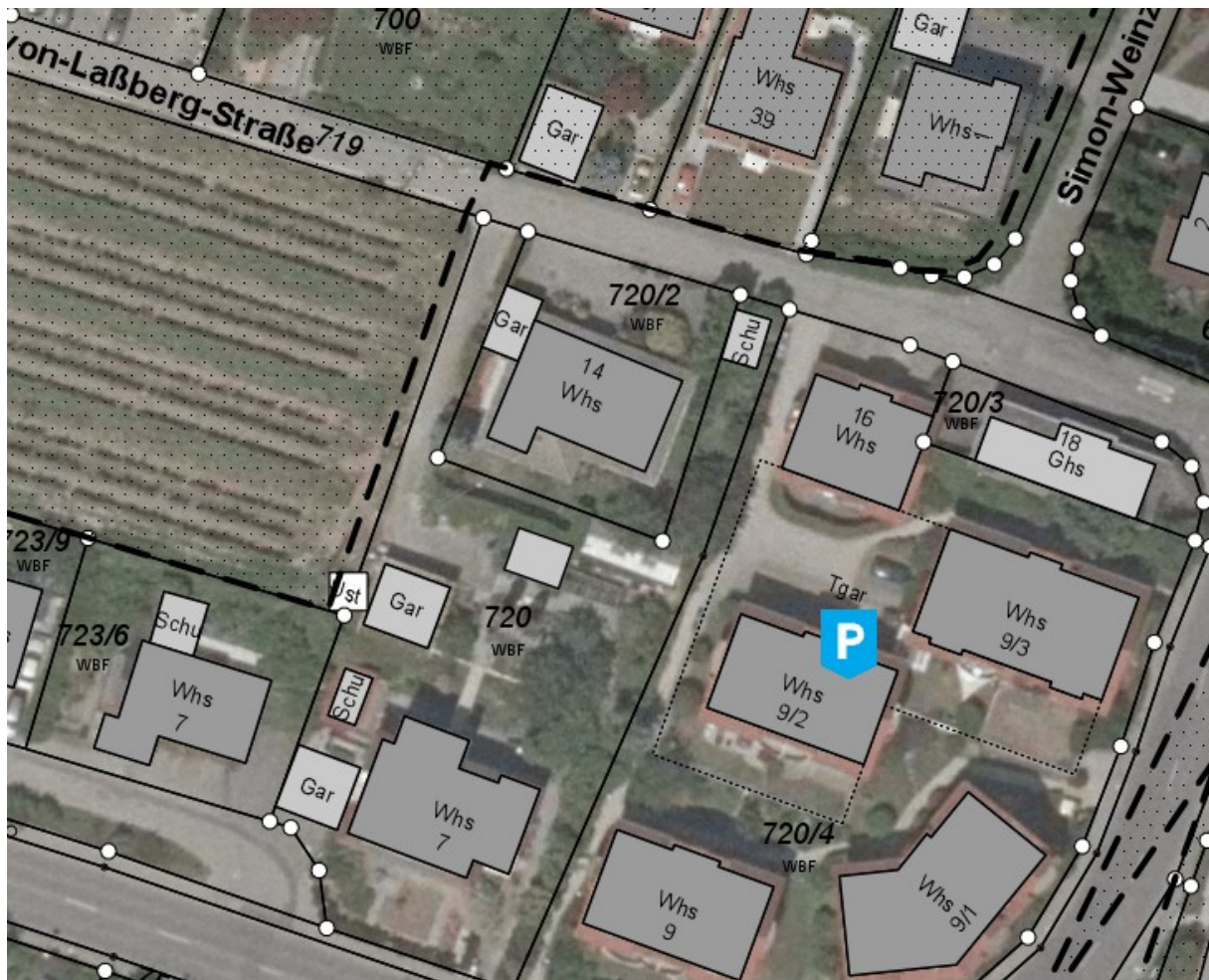
Beratungsfolge
Ausschuss für Umwelt und Technik

Termin
07.07.2020

Status
öffentlich
Anlagen:

4. **Bauantrag: Ausbau vom Dachgeschoss zur Wohnung, Nutzungsänderung im UG zur Ferienwohnung sowie Neubau einer Doppelgarage, von Laßberg Straße 14, Flst. Nr. 720/2, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg**

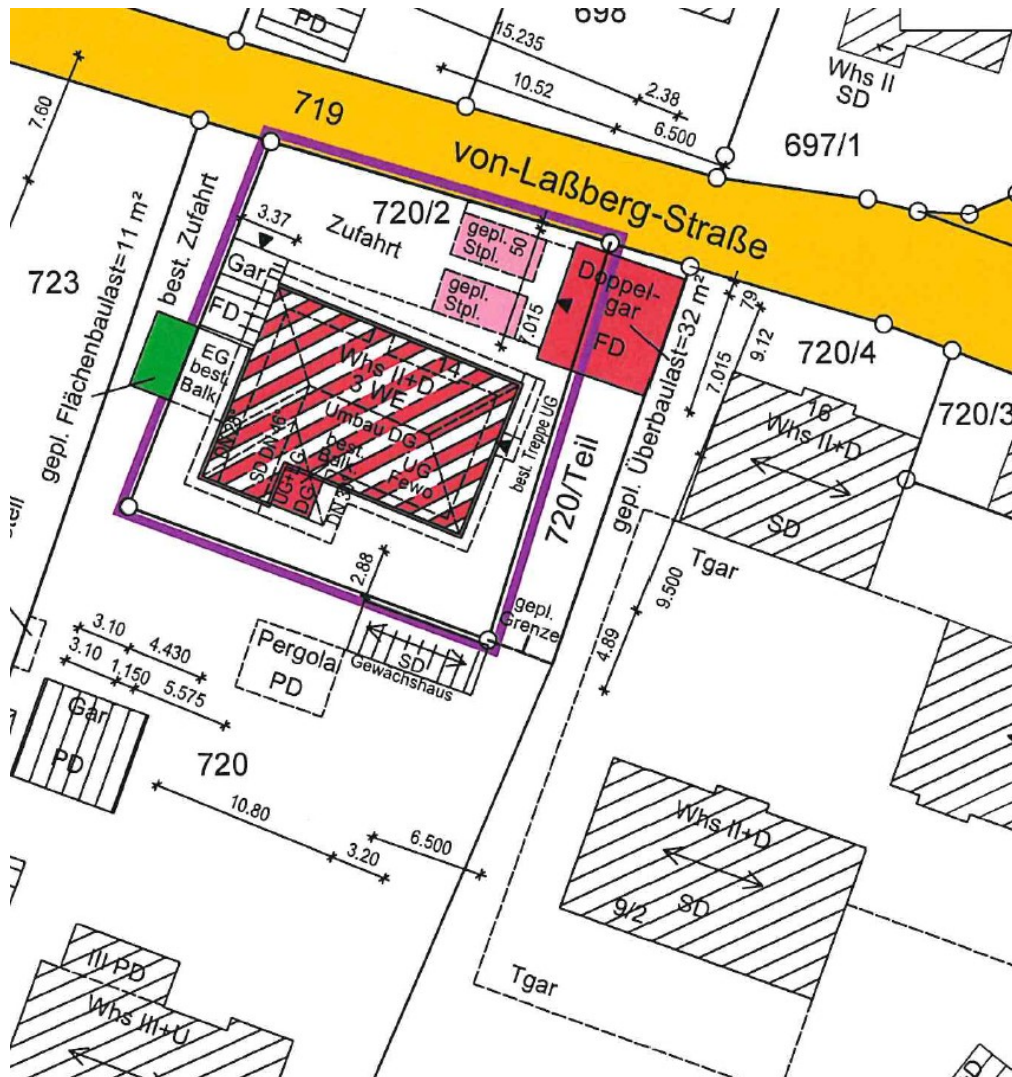
Sachvortrag:



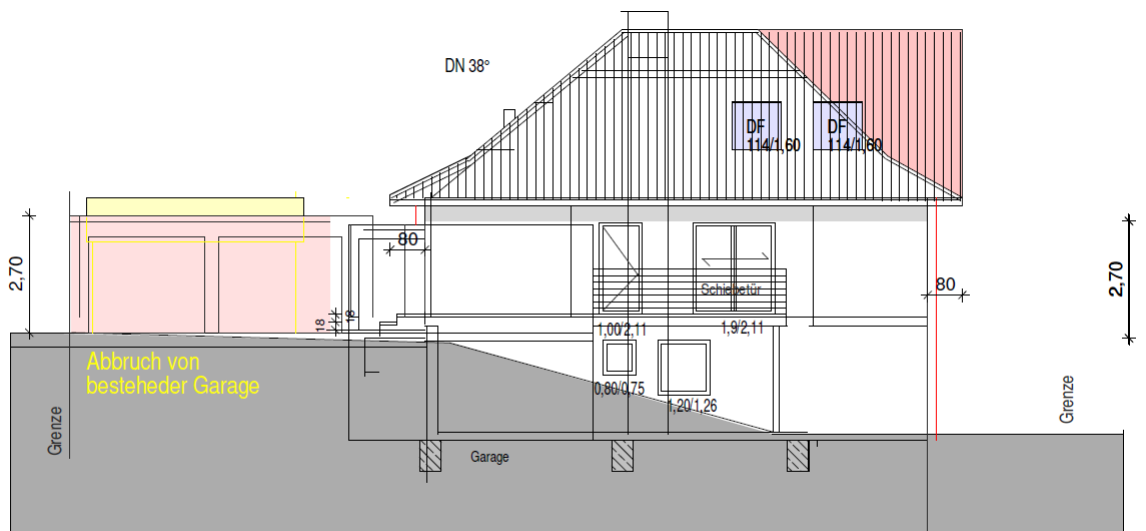
Orthofoto



Flächennutzungsplan Wohngebiet



Lageplan

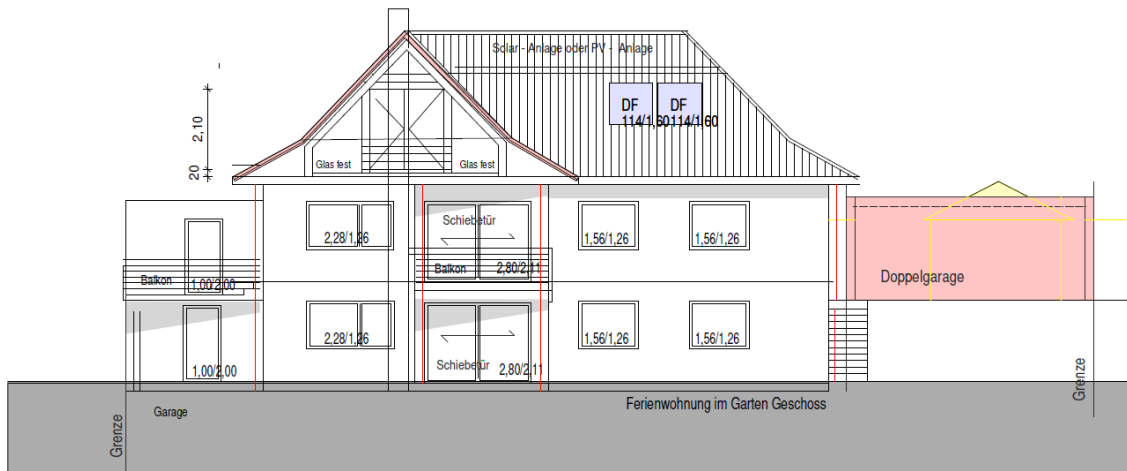


West Ansicht

West Ansicht



West Ansicht

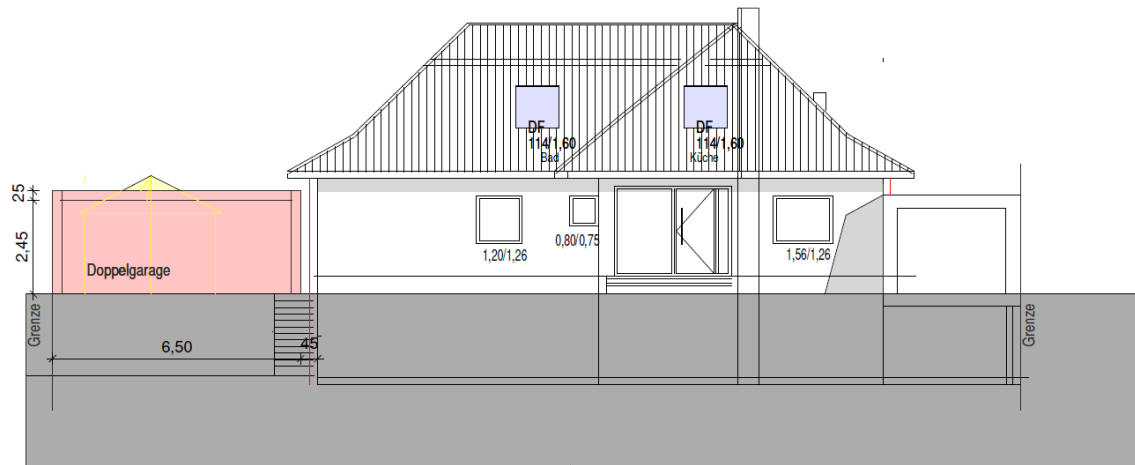


Süd Ansicht

Süd Ansicht



Süd Ansicht

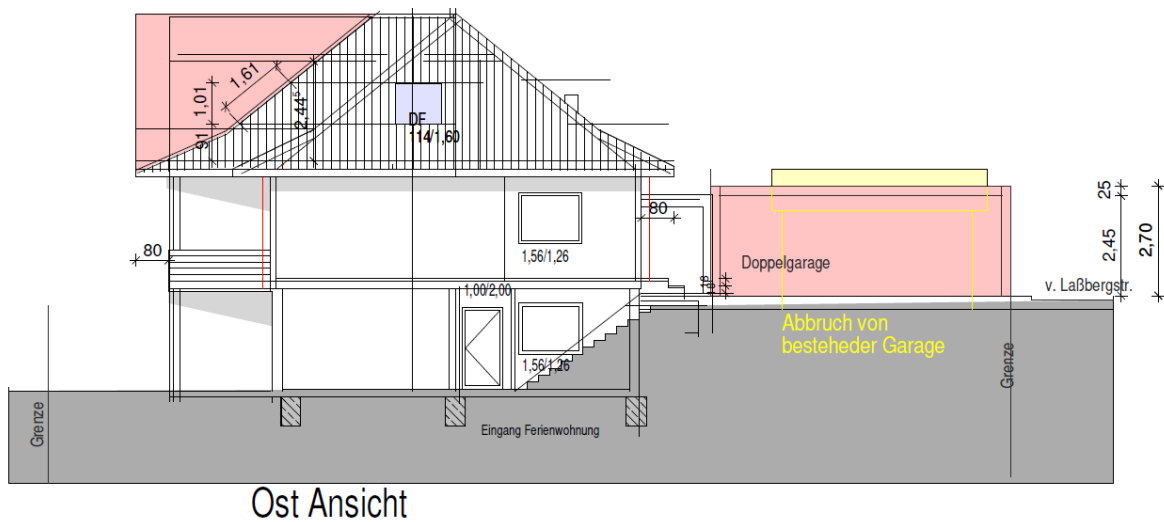


Nord Ansicht

Nord Ansicht

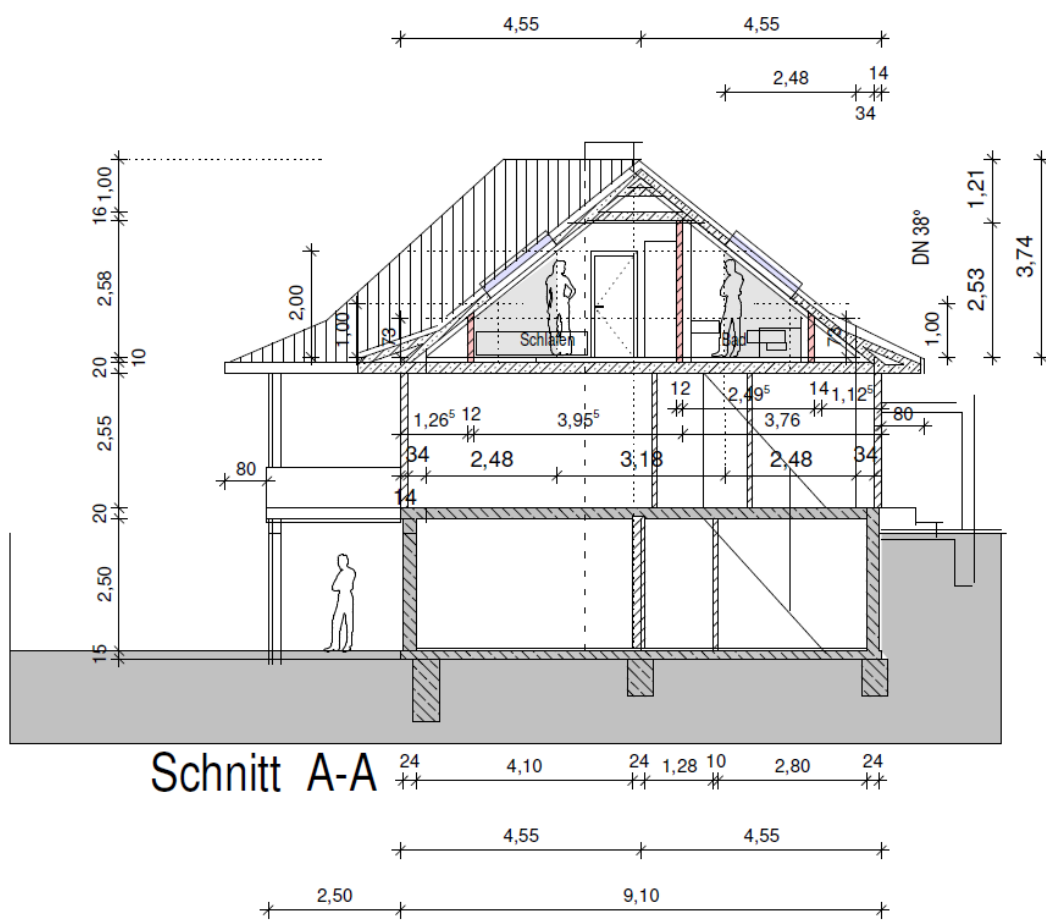
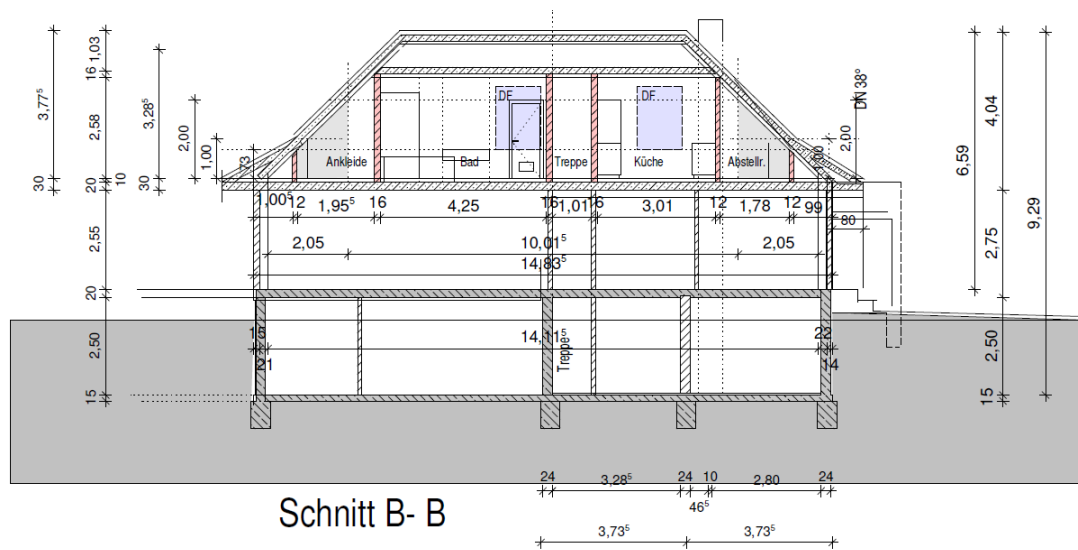


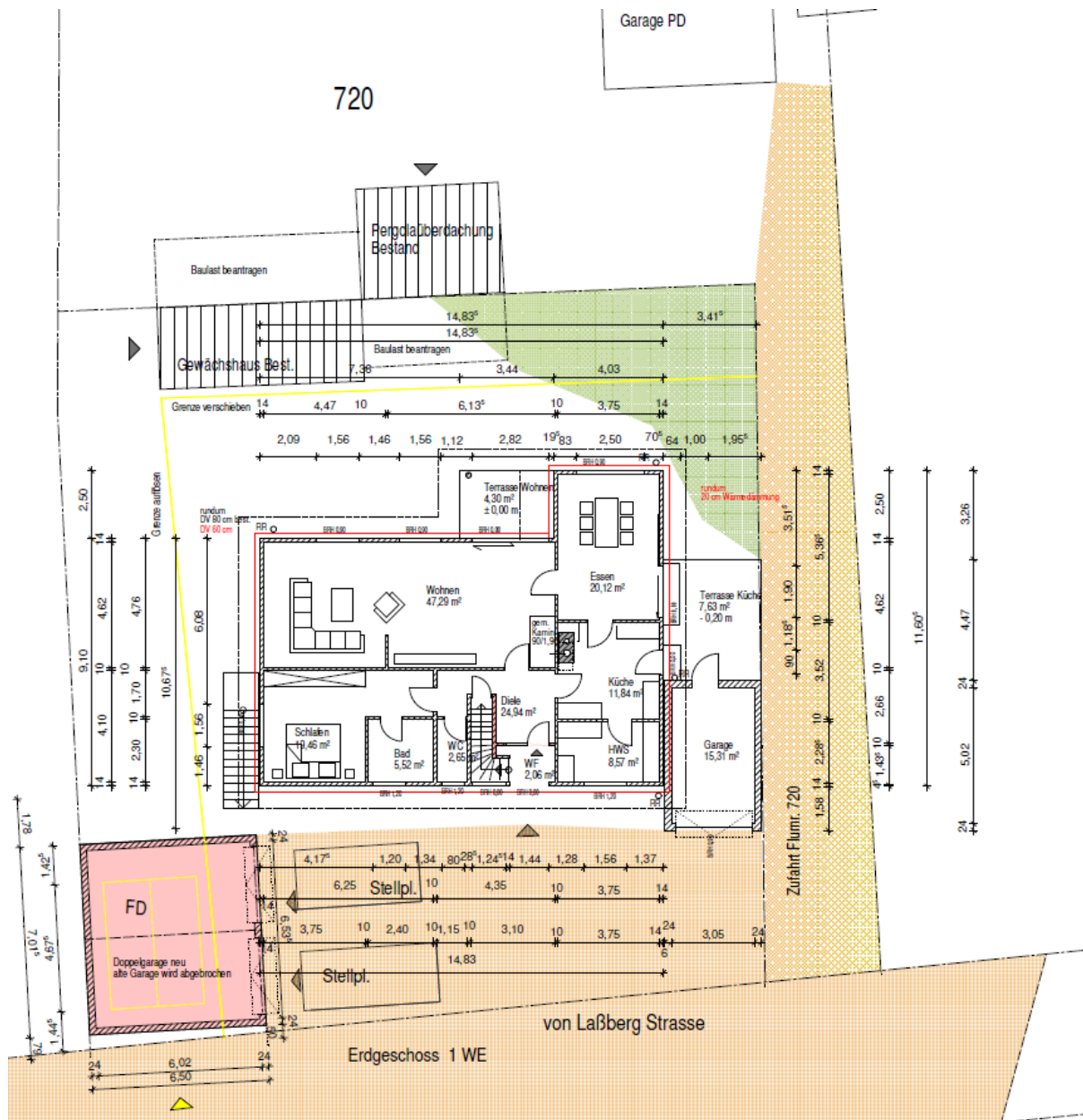
Nord Ansicht



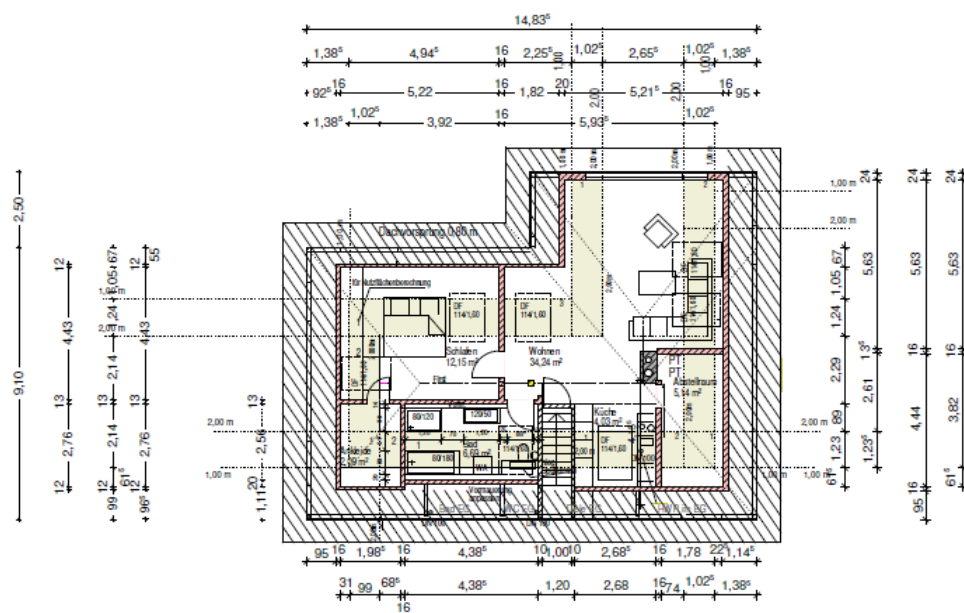
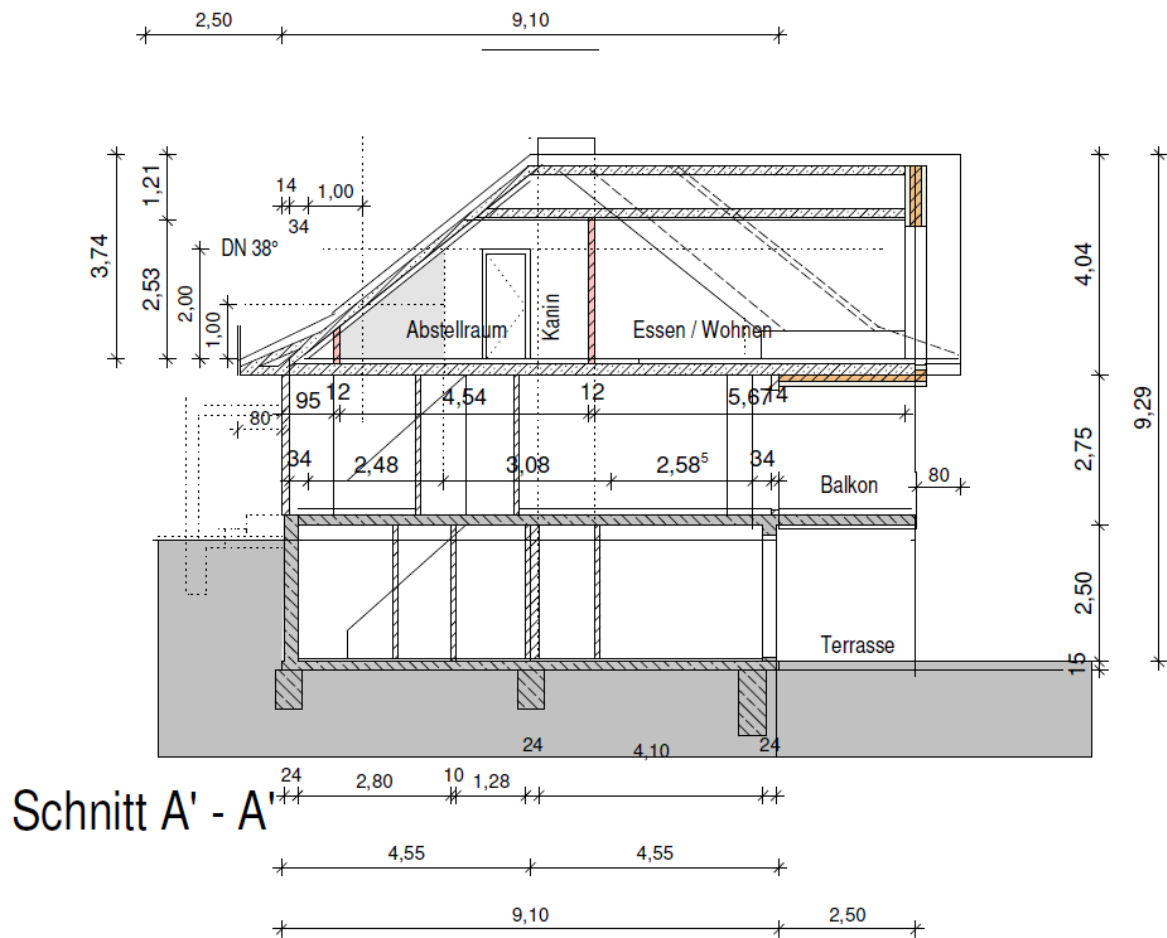
Ost Ansicht

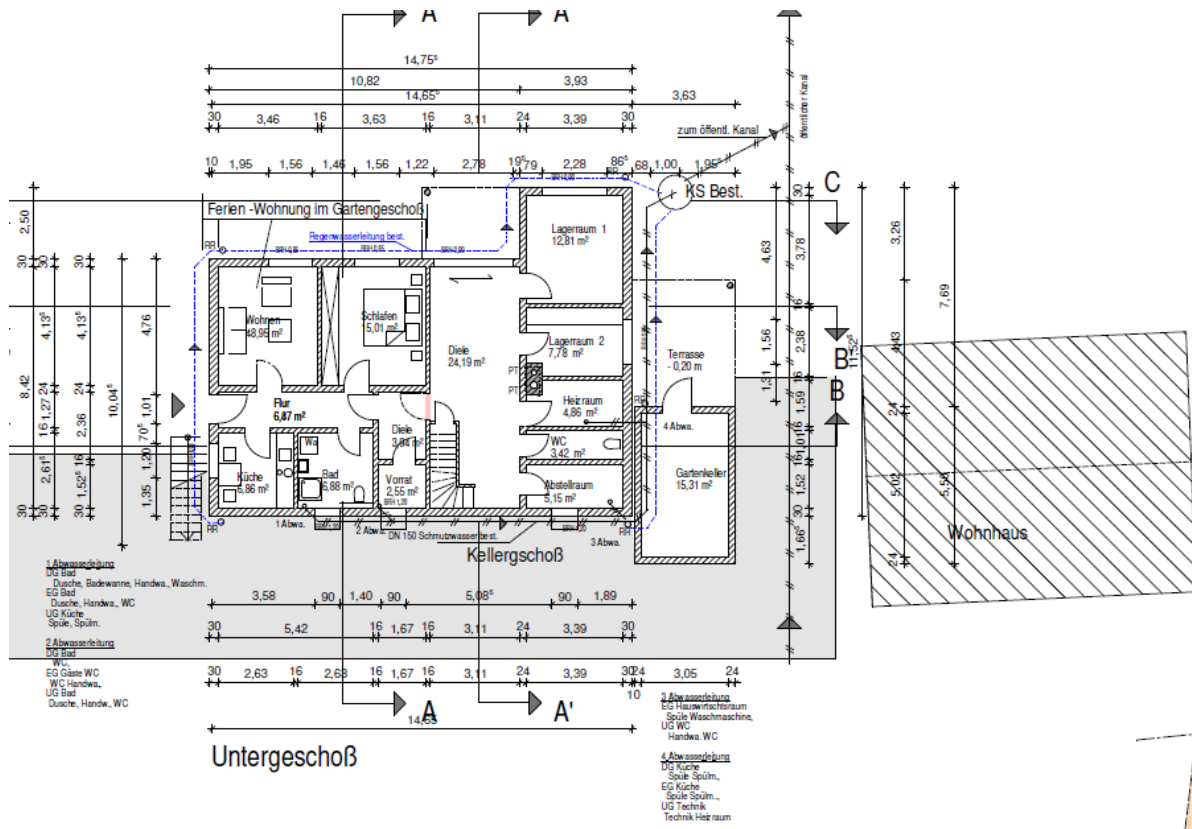






Grundriss Erdgeschoss





Schnitt 2

Das Anwesen von-Laßberg-Str. 14, Flst. Nr. 720/2, 88709 Meersburg liegt im nicht überplanten Innenbereich der Stadt Meersburg und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Demnach sind Bauvorhaben zulässig, wenn diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche welche überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Baugebiet wird von der Baurechtsbehörde als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Durch die Aufstockung des Gebäudes wird eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen. Die für 3 Wohneinheiten notwendigen Stellplätze werden auf eigenem Grund in ausreichender Form nachgewiesen.

Die zur Überbauung durch Doppelgaragen notwendigen Überbaulasten sind bei der Baurechtsbehörde zu beantragen. Abstandsflächen der Garagen an der Nachbargrenze werden gem. § 6 Abs 1 Satz 2 LBO eingehalten.

Das Bauvorhaben der baulichen Anlagen (Dachausbau und Doppelgarage) fügt sich aus Sicht der Bauverwaltung in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Nachbarkulisse ein.(gem. §34 Abs.1 BauGB), da durch den Dachausbau die wesentlichen Massen des Gebäudes nicht grundsätzlich verändern und die Nutzung durch Wohnungen dem Gebietscharakter entspricht.

Die im Untergeschoß beantragte Nutzungsänderung der Wohnung in eine Ferienwohnug 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 Haus mit beantragten 3 Wohneinheiten 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) 26 Ferienwohnungen in der näheren Umgebung (von Laßberg Straße ,Simon-Weinzörn Straße und Mesmerstraße) 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).

Die Bauverwaltung empfiehlt den Beschlussvorschlag aufzuteilen da die baulichen Veränderungen sich in die Nachbarkulisse einfügen.

Der Beschluss zur Nutzungsänderung im UG ist dennoch positiv gefasst obwohl befürchtet wird, dass eine weitere Ferienwohnung im überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiet städtebauliche Spannungen begründet.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Ausbau vom Dachgeschoss zur Wohnung, sowie Neubau einer Doppelgarage, von Laßberg Straße 14, Flst. Nr. 720/2, 88709 Meersburg sein Einvernehmen.
2. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Nutzungsänderung im UG zur Ferienwohnung, von Laßberg Straße 14, Flst. Nr. 720/2, 88709 Meersburg sein Einvernehmen.

Bleicher