

## Sitzungsvorlage

---

Stadt Meersburg  
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"  
Bleicher, Martin

Nummer: **20/1580**  
Datum: 30.08.2020

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.09.2020	öffentlich

- Antrag auf Nutzungsänderung:  
Sanierung EG und Nutzungsänderung in Ferienwohnung, Einbau einer Neuen  
Eingangstüre zur Außentreppe, Grasbeurer Str.3, Flst. Nr. 17, 88709 Meersburg,  
Gem. Baitenhausen**

**Sachvortrag:**



Orthofoto



Erdgeschoß M 1:100



Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

FeWo-Flächen EG:  
Bestand seit 1983,  
nach Sanierung 2020

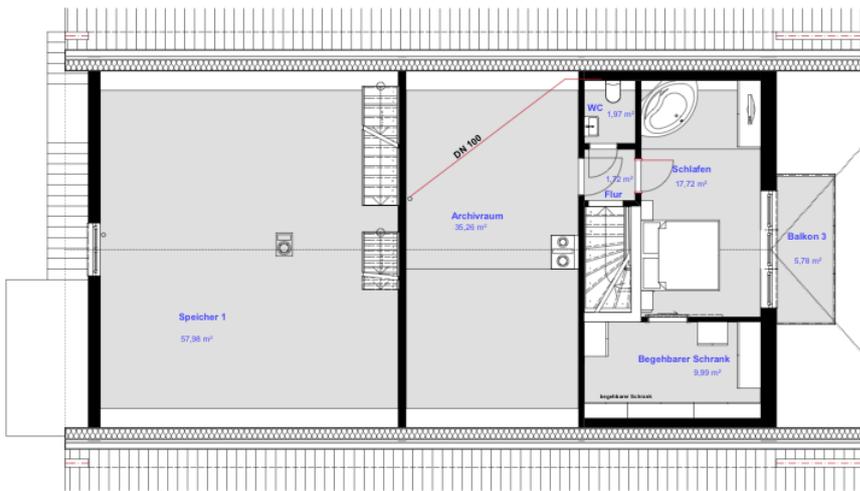
Schlaf.-Wohn:	20,68 m <sup>2</sup>
Koch.-Essen:	10,57 m <sup>2</sup>
Bad:	3,97 m <sup>2</sup>
Terr.: 8,40/2=	4,20 m <sup>2</sup>

Gesamt: 39,42 m<sup>2</sup>

FeWo-Flächen OG:  
genehmigt am:

Garderobe:	23,22 m <sup>2</sup>
Bad:	7,00 m <sup>2</sup>
Flur:	3,72 m <sup>2</sup>
Küche:	15,47 m <sup>2</sup>
Balkon: 8,40/2=	4,20 m <sup>2</sup>

Gesamt: 53,61 m<sup>2</sup>



**Dachgeschoß M 1:100**

Grundriss Dachgeschoss



**Ansicht Süd-West M 1:100**



**Ansicht Nord-West M 1:100**



**Ansicht Nord-Ost M 1:100**



**Ansicht Süd-Ost M 1:100**

Ansichten



Schnitt

Visualisierung

Die Antragsteller beantragen auf dem Grundstück, Grasbeurer Str.3, 88709 Meersburg-Baitenhausen, in einem bestehenden Wohnhaus die Nutzung eines bisher als Büroteil genutzten Bereiches im Erdgeschoss zukünftig als Ferienwohnung nutzen zu können. Zur Erschließung der Ferienwohnung soll ein Zugang von der Außentreppe Neu geschaffen werden. Die Ferienwohnung im Obergeschoss wurde am 13.10.2016 genehmigt. Im Haus befinden sich zusätzlich die Bürofläche der Antragsteller sowie eine Wohneinheit. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Meersburg ist bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Demnach ergibt sich folgender Stellplatznachweis für das beantragte Vorhaben:

2 WE Ferienwohnung:	3 Stpl.
1 WE Wohnen:	1,5 Stpl.
1 Büroeinheit (ca. 45 m <sup>2</sup> ) :	1,125 Stpl.
Gesamtbedarf (gerundet):	6 Stpl.

Nachgewiesen werden insgesamt 4 Stellplätze auf dem Grundstück.  
Die bauordnungsrechtlich relevanten Nachweise bezüglich der notwendigen Stellplätze für PKW wird durch die Baurechtsbehörde geprüft. Sie sind somit nicht Bestandteil des Einvernehmens gem. §36 Abs.1 BauGB der Gemeinde.

Das Grundstück liegt im nicht überplanten Innenbereich des Gemeindeteiles Baitenhausen und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnen geprägt. Die Bauverwaltung beurteilt die umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem § 4 BauNVO.

In Allgemeine Wohngebieten können in begründeten Ausnahmefällen auch sonstige nicht störende Gewerbetrieb, wie z.Bsb. Ferienwohnungen zugelassen werden. (s. § 4 Abs 3 Satz2 BauNVO)

Aus Sicht der Bauverwaltung sollte in einem überwiegend durch Wohnen geprägten Gebiet keine Ausnahme gem § 4 Abs 3 Satz2 BauNVO erteilt werden, da bereits eine Ferienwohnung im Obergeschoss am 13.10.2016 genehmigt wurde. Auch wenn davon auszugehen ist dass die beantragte Ferienwohnung im EG und die bereits genehmigte Ferienwohnung im OG von den Antragstellern selbst betrieben werden und daher als nicht störend von den Antragstellerern empfunden wird, ist aus städtebaulicher Sicht die Schaffung von zusätzlichem Ferienwohnraum für den Gebietscharakter nicht wünschenswert.

Der Ortschaftsratsrat berät den Antrag in seiner Sitzung im Vorfeld des AUT der Stadt Meersburg. Der Beschluss des Ortschaftsrates liegt bei Redaktionsschluss noch nicht vor und wird dem AUT der Stadt Meersburg in seiner öffentlichen Sitzung am 15.09.2020 durch die Verwaltung mündlich vorgetragen.

Der dennoch positive Beschlussvorschlag lautet:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Sanierung EG und Nutzungsänderung in Ferienwohnung, Einbau einer Neuen Eingangstüre zur Außentreppe, Grasbeurer Str.3, Flst. Nr. 17, 88709 Meersburg- Baitenhausen, sein Einvernehmen.

Bleicher