

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **21/1803**
Datum: 10.05.2021

| | | |
|---|-----------------------------|--|
| Beratungsfolge Ausschuss für Umwelt und Technik | Termin 25.05.2021 | Status öffentlich Anlagen: |
|---|-----------------------------|--|

4. Antrag auf Nutzungsänderung, Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung, Dornierweg 9, Flst. Nr. 678/4, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

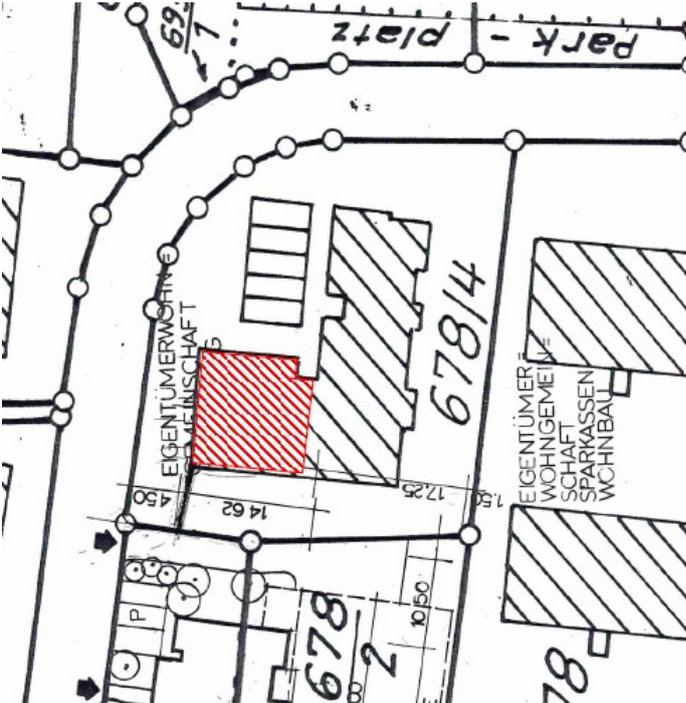
Sachvortrag:



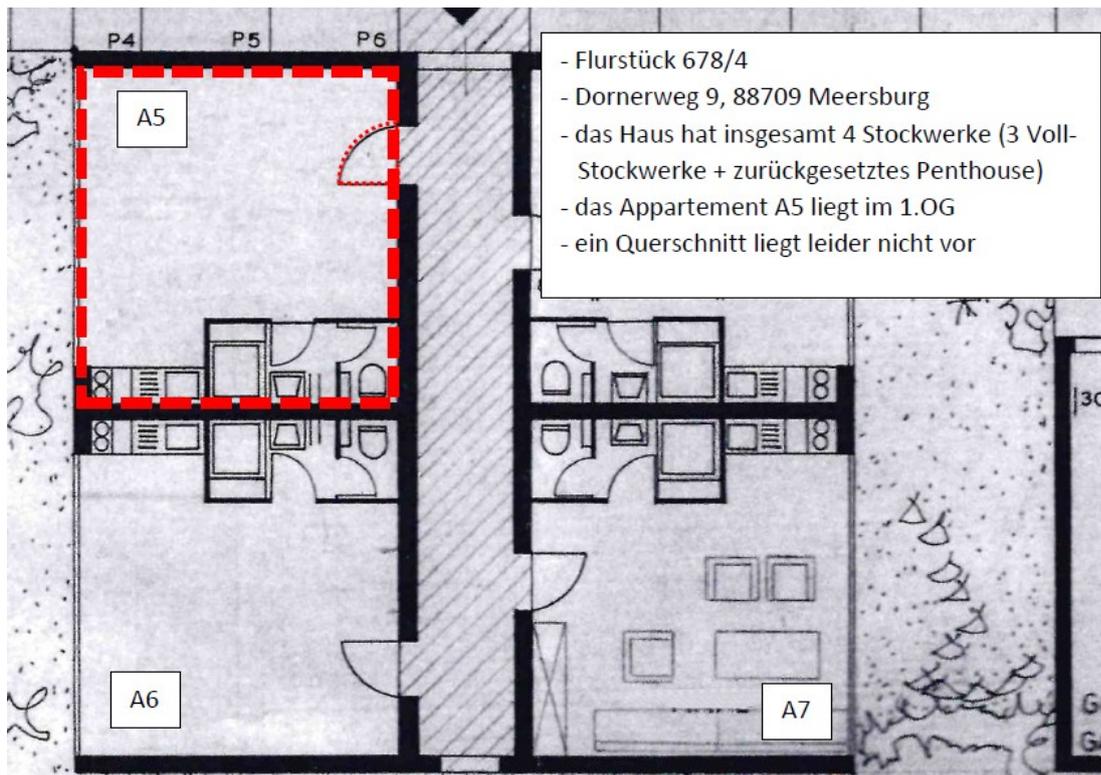
Orthofoto



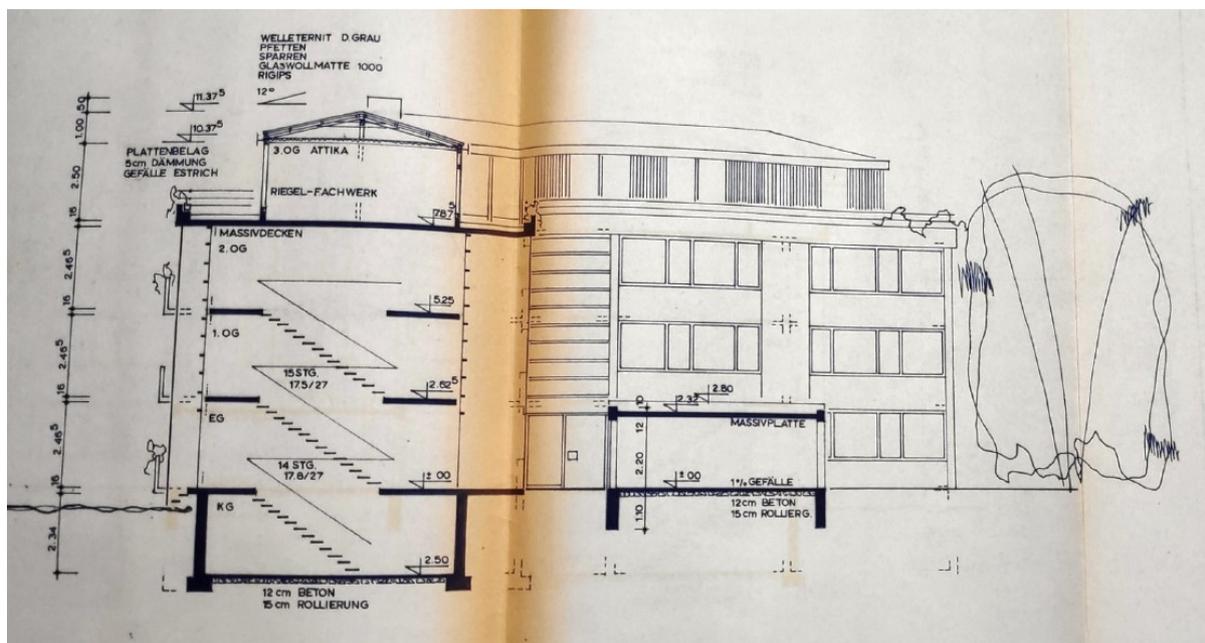
Auszug Flächennutzungsplan



Lageplan



Grundriss 1. OG



Schnitt



Objekt:
Flurstück 678/4
Dornerweg 9, 88709 Meersburg
Appartement A5 im 1. OG



Anhang A1b,4 (Foto-Außenansicht).docx

Ansichten

Der Eigentümer der Wohnung im 1.OG im Anwesen Dornerweg 9, Flurstück 678/4 in Meersburg, möchten diese als Ferienwohnung nutzen. Bauliche Veränderungen sollen laut vorliegendem Antrag nicht erfolgen.

Die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Meersburg wurde am 26.01.2021 von der Gemeinde beschlossen.

6. Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Stadt dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere

- bei einer nachgewiesenen Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz und
- bei nicht mehr erhaltungswürdigem und nicht zumutbar sanierungsfähigem Wohnraum

gegeben.

(3) Vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen überwiegen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums bei einer Umnutzung in eine Ferienwohnung in der Regel, wenn (*alternativ*)

a) die Wohnung bereits vor dem 26.01.2021 nachweislich jedenfalls tatsächlich und unter Einhaltung melderechtl. Vorschriften als Ferienwohnung vermietet wurde und ein erforderlicher Antrag auf Baugenehmigung bis zum 26.01.2021 gestellt wurde (*Bestandsfälle*) oder

b) der Eigentümer der Ferienwohnung *kumulativ*

- eine natürliche Person ist *und*
- mit Hauptwohnsitz in der Stadt wohnt *und*
- die mit dem Betrieb der Ferienwohnung verbundenen Dienstleistungen im Wesentlichen selbst erbringt oder durch nächste Familienangehörige erbringen lässt *und*
- nicht Eigentümer von mehr als zwei Ferienwohnungen einschließlich der beantragten Ferienwohnung ist *und*

ihre Nutzung als oder Umnutzung zur Nebenwohnung durch Vertrag mit der Stadt mit dinglicher Sicherung ausgeschlossen ist (Neufälle)

Quelle: Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Meersburg v. 26.01.2021

Anlagen gemäß „Musterbrief Anschreiben“

Anlage 1a: Formular Baugenehmigung gem. §49 LBO (Unterpunkt Nutzungsänderung)

Anlage 1b: Pläne gemäß Mustervorlage

- Lageplan
- Grundriss
- Ansicht & Schnitt
- Foto Außenansicht
- Nachweis Stellplätze (Mail Hausverwaltung und Lageplan Stellplätze)

Anlage 2a: Meldebescheinigung: separat

Anlage 2b: Nachweis Dienstleistungen

Die mit dem Betrieb verbundenen Dienstleistungen werden durch uns selbst oder durch unsere in Meersburg ansässige Tochter [REDACTED] erbracht.

Anlage 2c: externer Dienstleister: entfällt/nicht nötig

Anlage 2d: Nachweis Maximalzahl Ferienwohnung

Ein behördlicher Nachweis für die Nicht-Existenz von Ferienwohnungen ist mir nicht bekannt. Hiermit bestätigen wir verbindlich, dass wir aktuell keine Ferienwohnung besitzen, weder in Meersburg noch anderswo.

Anlage 2e: Verpflichtungserklärung Nebenwohnung

Hiermit verpflichten wir uns, die Ferienwohnung nicht als Nebenwohnung zu nutzen. Wir sind bereit, dies an Eides statt zu erklären und auch dinglich mit der Stadt zu sichern.

Anlage 2f: maximale Tageszahl der jährlichen Nutzung als Ferienwohnung

Eine genaue Angabe der jährlich maximalen Nutzungstage als Ferienwohnung ist derzeit mangels Erfahrung nicht möglich; das Appartement wird saisonal in der Zeit Mai bis August mehrheitlich als Ferienwohnung angeboten werden.

Anlage 2g: maximale Tageszahl der jährlichen Nutzung für den Eigenbedarf

Eine genaue Angabe der jährlich maximalen Nutzungstage für den Eigenbedarf ist mangels Erfahrung leider nicht möglich, siehe Anlage 2f.

Anlage 2h: Schaffung neuen Wohnraums

Durch uns wird im Stadtgebiet von Meersburg kein neuer Wohnraum geschaffen.

Quelle: Antragsunterlagen des Antragstellers (datenschutzrechtlich Angaben durch die Bauverwaltung geschwärzt)

Auf Basis der eingereichten Unterlagen und Nachweis des Melderegisters ist der Antragsteller mit alleinigem Wohnsitz in Meersburg gemeldet.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist die Zulassung der Ferienwohnung auf Basis des §6 Abs.3 Satz b Zweckentfremdungssatzung Meersburg v. 26.01.2021 gegeben.

Das Vorhaben bedarf zusätzlich zur Genehmigung auf Basis der örtlichen Satzung noch einer baurechtlichen Genehmigung.

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

Demnach sind Vorhaben 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, in dem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach §4 Abs.3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein können.

Bei Meersburg Tourismus sind aktuell (Stand 01.02.2021) 24 Ferienwohnungen in der

näheren Umgebung (Bereich Lehrenweg/ Dornerweg/ Hintere Lehren) angemeldet. Im betreffenden Objekt ist die beantragte Ferienwohnung nicht 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:

1.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Nutzungsänderung zur Ferienwohnung, Wohneinheit A5, 1.Obergeschoss, Dornerweg 9, Flst. Nr. 678/4, 88709 Meersburg, gem. § 6 Abs.3 (b) Zweckentfremdungssatzung Meersburg sein Einvernehmen.

2.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Nutzungsänderung zur Ferienwohnung, Wohneinheit A5, 1.Obergeschoss, Dornerweg 9, Flst. Nr. 678/4, 88709 Meersburg, gem. § 54 LBO in Verbindung mit §4 Abs.3 Satz 2 BauNVO, ausnahmsweise sein Einvernehmen.

Bleicher