

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **21/1835**
Datum: 17.06.2021

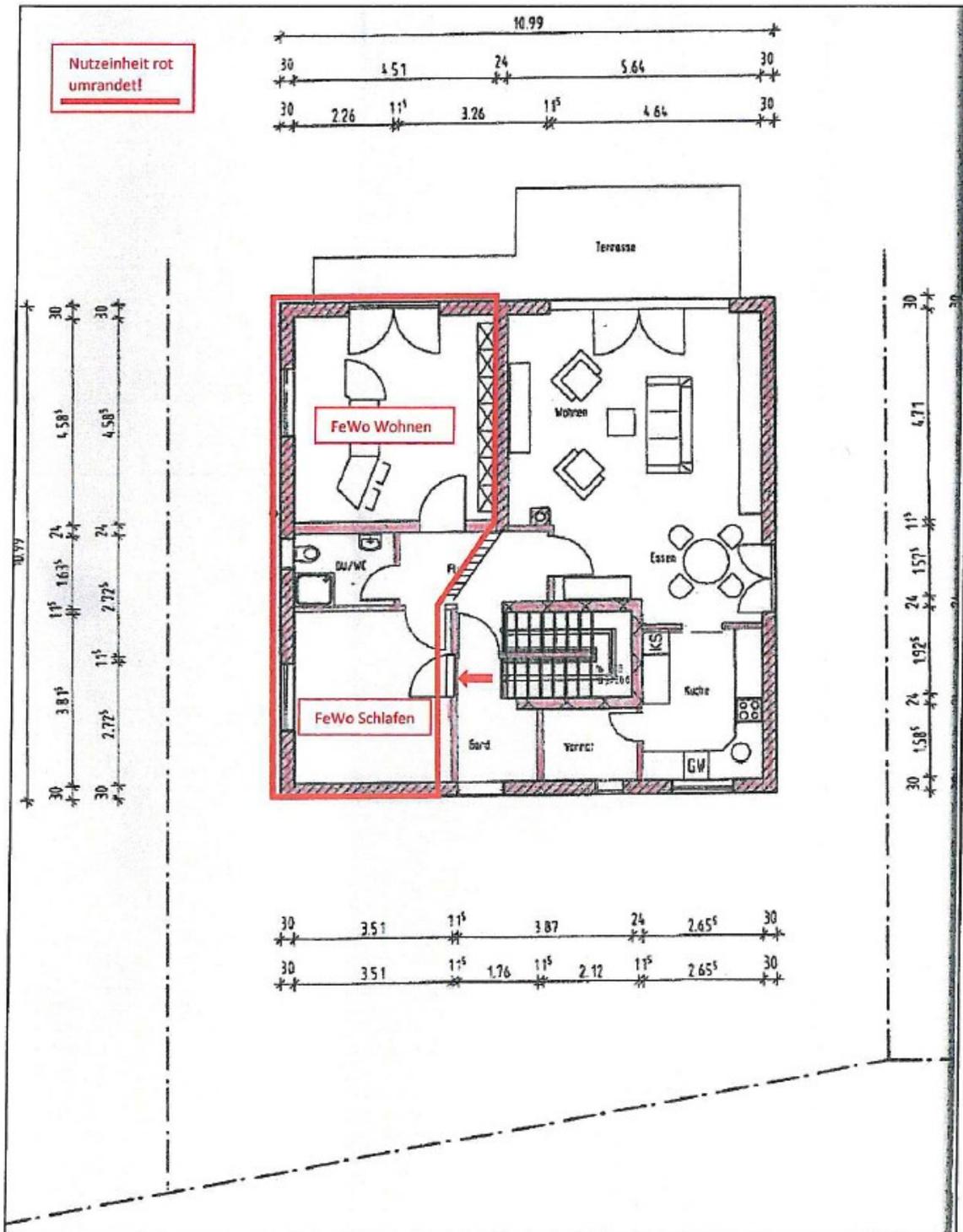
Beratungsfolge Ausschuss für Umwelt und Technik	Termin 29.06.2021	Status öffentlich Anlagen:
---	-----------------------------	--

3. Antrag auf Nutzungsänderung, Änderung von Wohnraum in Ferienwohnung, Allmendweg 41, Flst. Nr. 601/84, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

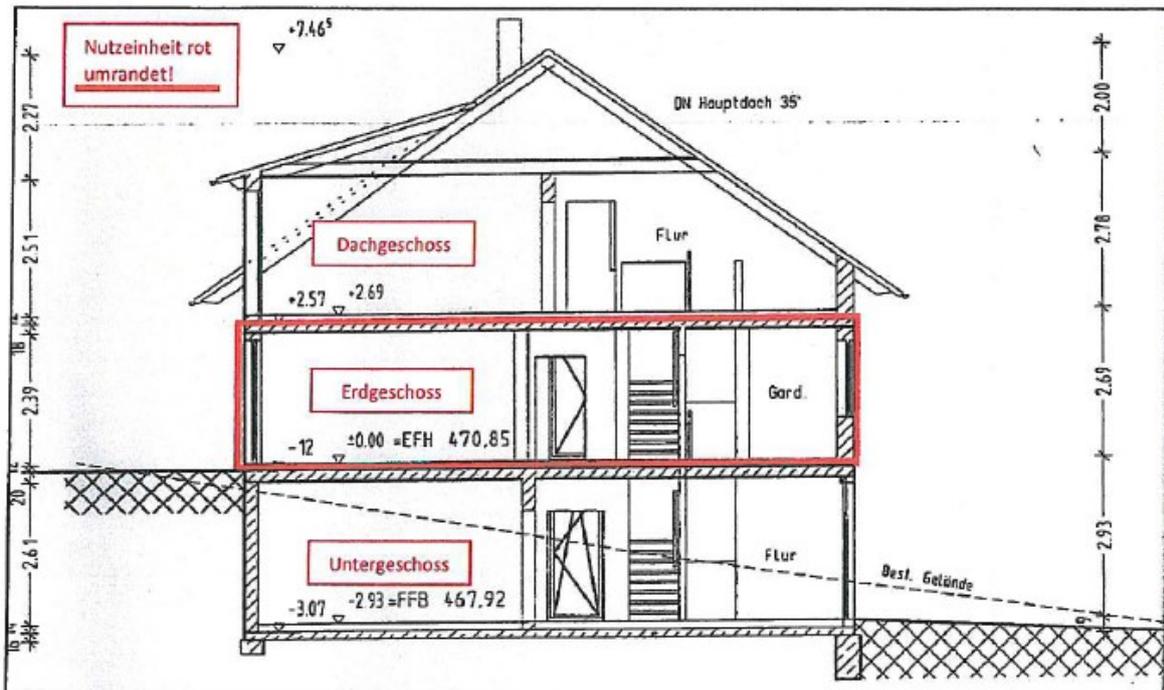
Sachvortrag:



Orthofoto



Grundriss EG



Schnitt A-A

Antragsteil A: Nutzungsänderung Wohnraum zu Ferienwohnung

Das Vorhaben befindet sich im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes „Allmendweg-Erweiterung“ und beurteilt sich somit nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB.

Das Gebiet wird als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgezeichnet. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs.3 Ziff. 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Ferienwohnungen entsprechen in Ihrer Nutzungsart sonstiger nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff.1 BauNVO.

Für die Zulassung einer Ferienwohnung im Gültigkeitsbereich bedarf es einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB.

Bei Meersburg Tourismus sind aktuell (Stand 26.01.2021) 12 Ferienwohnungen in der näheren Umgebung gemeldet.

Die Antragstellerin führt seit 01.04.2016 unbeanstandet die Ferienwohnung. Damit ist davon auszugehen, dass der Bestand der Ferienwohnungen gewachsen ist und dadurch keine Neue und auch keine zusätzliche Nutzung dem vorhandenen Baugebiet zugeführt wird.

Einer Ausnahme im Sinne des § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO kann daher aus Sicht der Bauverwaltung zugestimmt werden.

Antragsteil B: Zweckentfremdung Wohnraum zu Ferienwohnung

Anlagen (je 2fach):

1: Nachweise zur Prüfung Nutzungsänderung

- a- Formular Baugenehmigung gem. § 49 LBO (Unterpunkt Nutzungsänderung) gemäß Downloadlink:

<https://www.meersburg.de/ceasy/serve/usage/main.php?view=publish&item=form&id=1025>

- b Pläne gemäß Mustervorlage (Lageplan; Grundrisse, Ansichten, Schnitte eindeutige Bezeichnung und Lage markiert) Nachweis der Stellplätze

2: Nachweise zur Prüfung Zweckentfremdungssatzung:

- a- Meldebescheinigung Antragsteller (Hauptwohnsitznachweis)
- b- Nachweis dass die mit dem Betrieb der Ferienwohnung verbundenen Dienstleistungen im Wesentlichen selbst erbracht oder durch nächste Familienangehörige erbracht wird
(Ane)
- c- Wenn die Dienstleistung nicht selbst erbracht wird, Angabe mit vollständigen Kontaktdaten des Dienstleisters und der Ansprechperson.
Dienstleistungen werden alle selbst erbracht
- d- Nachweis dass nicht mehr als 2 Ferienwohnungen durch den/die Antragsteller in Meersburg betrieben werden.
Es wird nur eine Ferienwohnung in Meersburg betrieben, siehe Meldebescheinigung Meersburg Tourismus
- e- Verpflichtungserklärung der Antragsteller, dass die Ferienwohnung nicht als Nebenwohnung genutzt wird und auch nicht genutzt werden soll und dies dinglich mit der Stadt gesichert werden soll.
Die Ferienwohnung wird nur als solche genutzt
- f- Angabe der maximalen jährlichen Nutzung als Ferienwohnung
(365Tage)
- g- Angabe der maximalen Jährlichen Nutzung für den Eigenbedarf.
(0Tage)
- h- Wenn geplant/nachweisbar: Mitteilung ob durch die Antragsteller an einer anderen Stelle im Stadtgebiet der Stadt Meersburg neuer Wohnraum geschaffen wird (mit Angabe des Standortes, Baufertigstellung und Größe der Wohneinheit welche nicht gewerblich genutzt wird)
Die Ferienwohnung wurde anteilig von unserem privaten Wohnraum umgebaut zur nutzbaren Ferienwohnung <http://www.heger-meersburg.de>

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 eine Zulassung der Ferienwohnung aus Basis des §6 Abs.3 Satz b Zweckentfremdungssatzung Meersburg v. 26.01.2021 gegeben.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist noch ein weiterer Stellplatz nachzuweisen. Daher empfiehlt die Bauverwaltung folgenden

Beschlussvorschlag:

1.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Änderung von Wohnraum in Ferienwohnung, Allmendweg 41, Flst. Nr. 601/84, 88709 Meersburg, gem. § 6 Abs.3 (b) Zweckentfremdungssatzung Meersburg, sein Einvernehmen.

2.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Änderung von Wohnraum in Ferienwohnung, Allmendweg 41, Flst. Nr. 601/84, 88709 Meersburg, gem. § 31 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.3 Satz 2 BauNVO, unter Auflagen, sein Einvernehmen.

Auflage:

Die notwendigen Stellplätze der Gesamtliegenschaft sind gem. § 4 Abs. 4 Ziffer 8 LBOVVO im zeichnerischen Teil des Lageplanes darzustellen und sind der Gemeinde nachzuweisen.

Bleicher