

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"
Bleicher, Martin

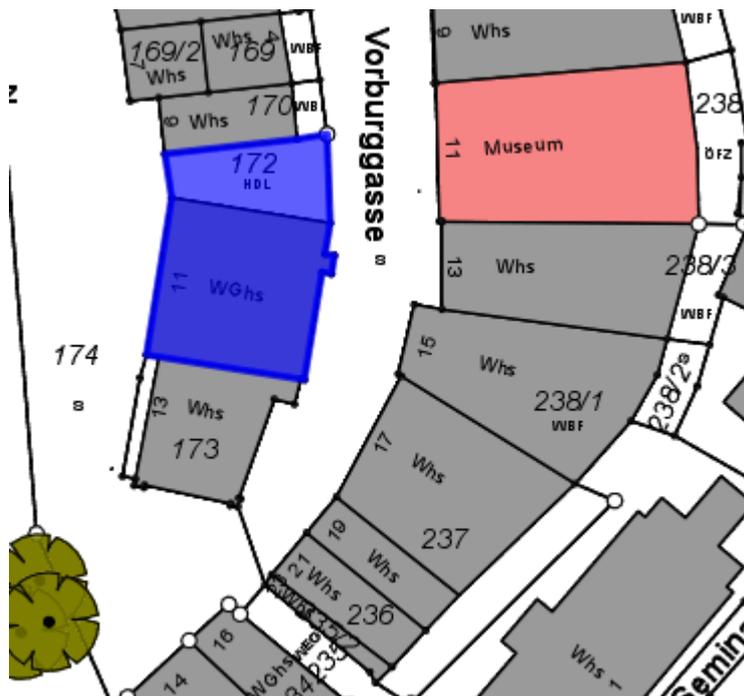
Nummer: **21/1868**
Datum: 01.07.2021

Beratungsfolge Ausschuss für Umwelt und Technik	Termin 20.07.2021	Status öffentlich Anlagen:
---	-----------------------------	--

3. Antrag auf Nutzungsänderung: Etagenwohnung in Ferienwohnung, Schloßplatz 11, Flst. Nr. 172/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

Sachvortrag:

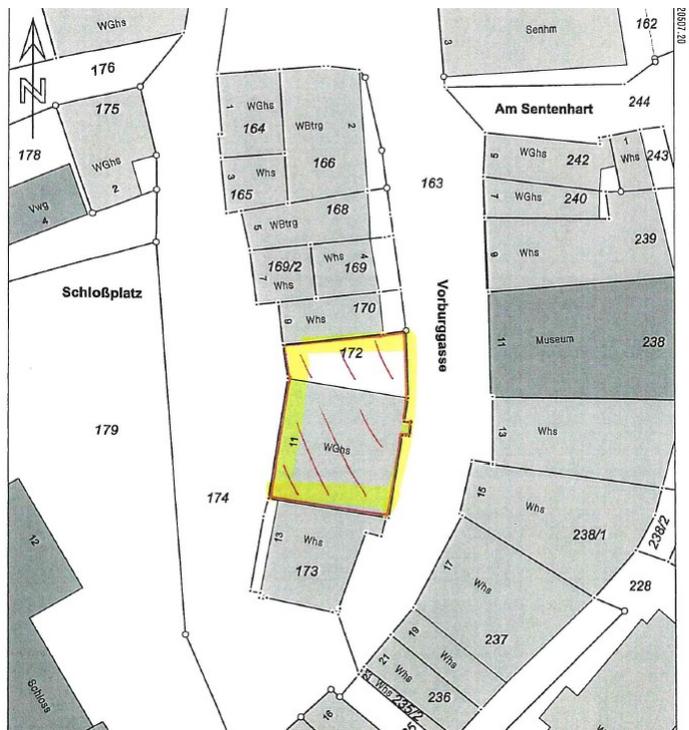
Nutzungsänderung Wohnung in Ferienwohnung im DG, Schlossplatz 11, Flst. Nr. 172/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg



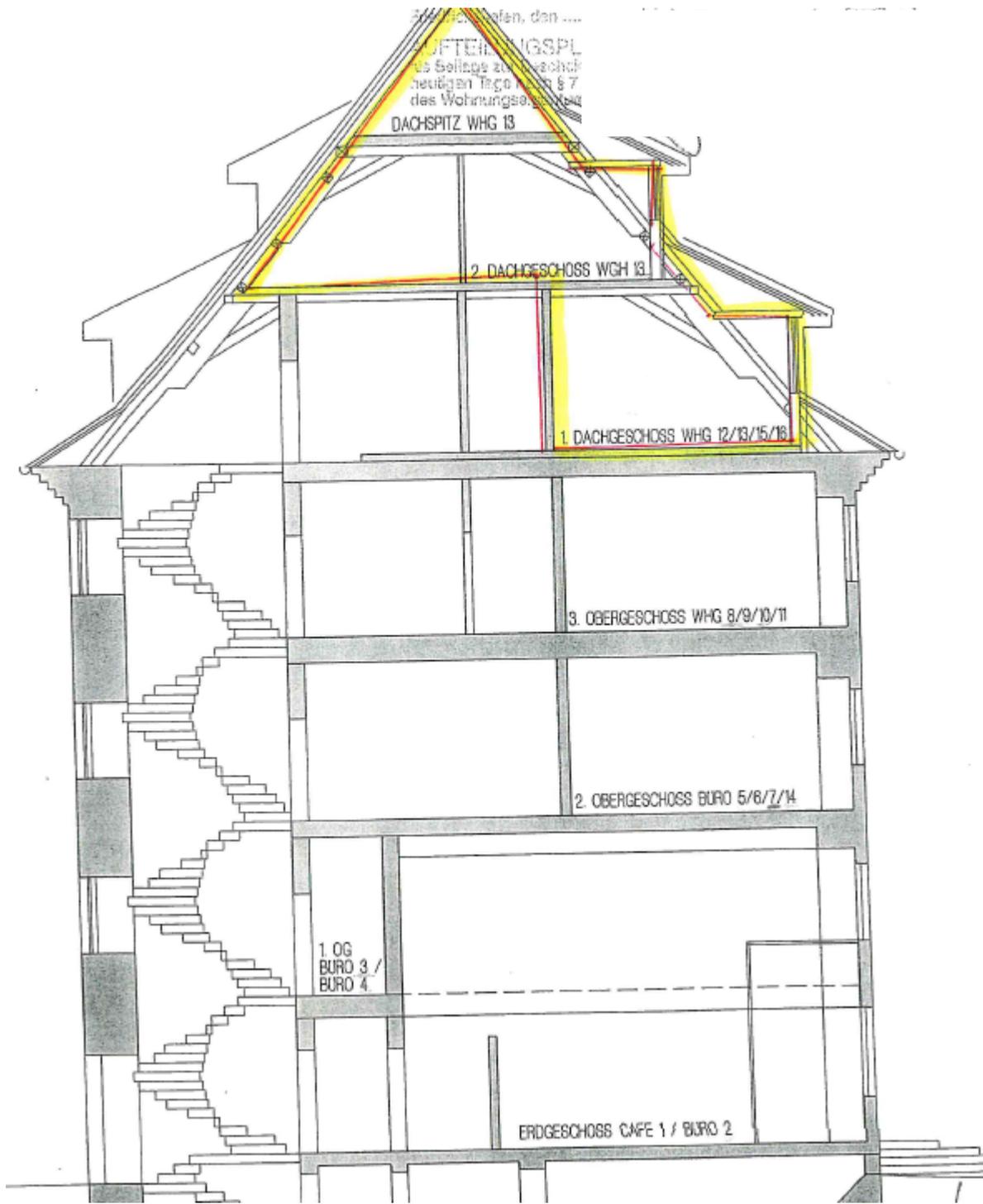
Orthofoto



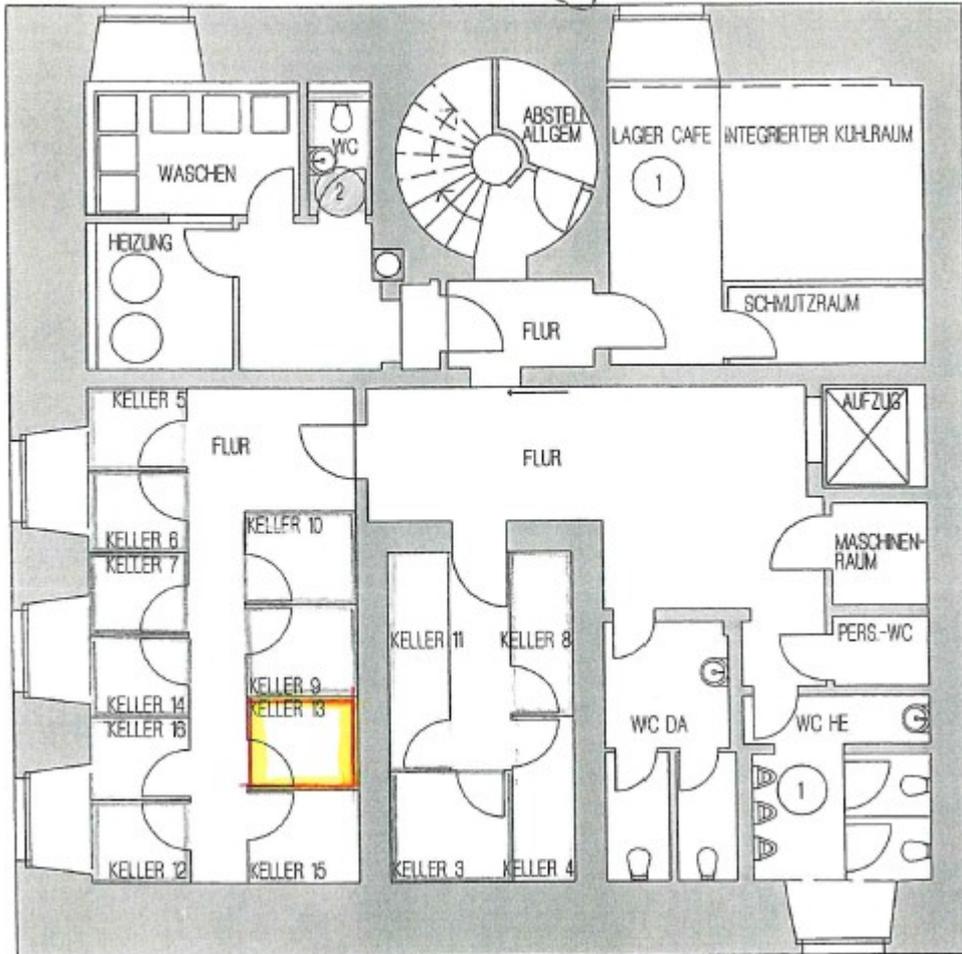
Stadtbildsatzung



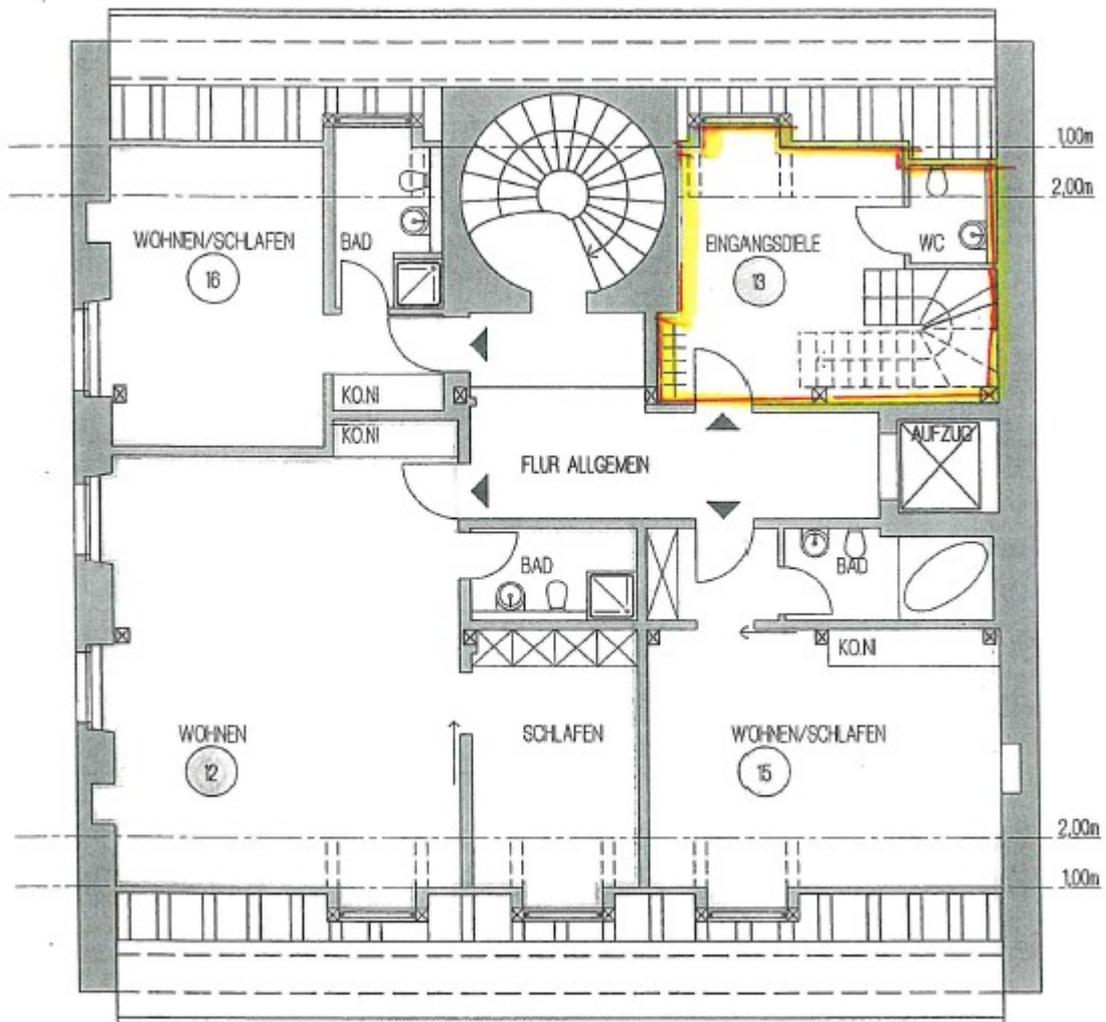
Lageplan



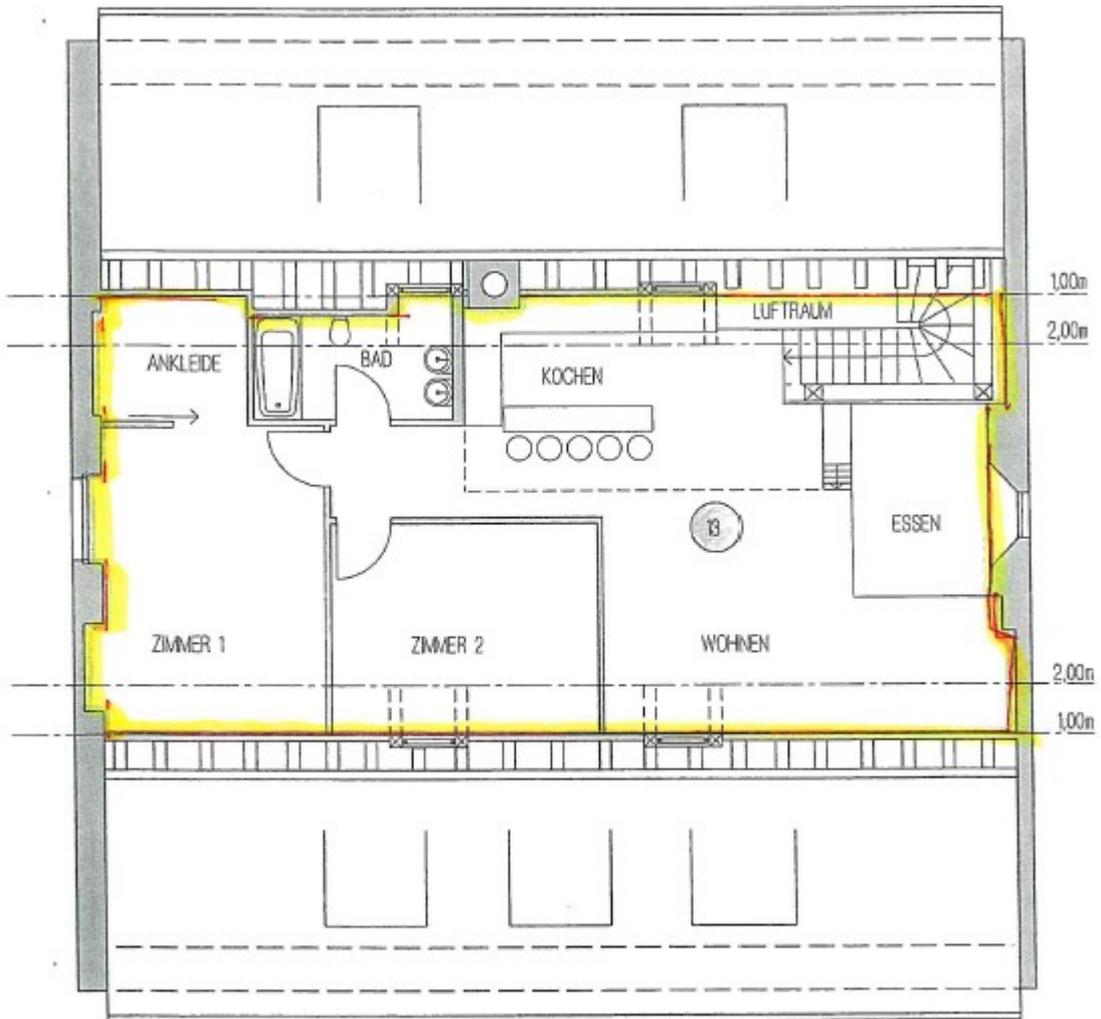
Schnitt

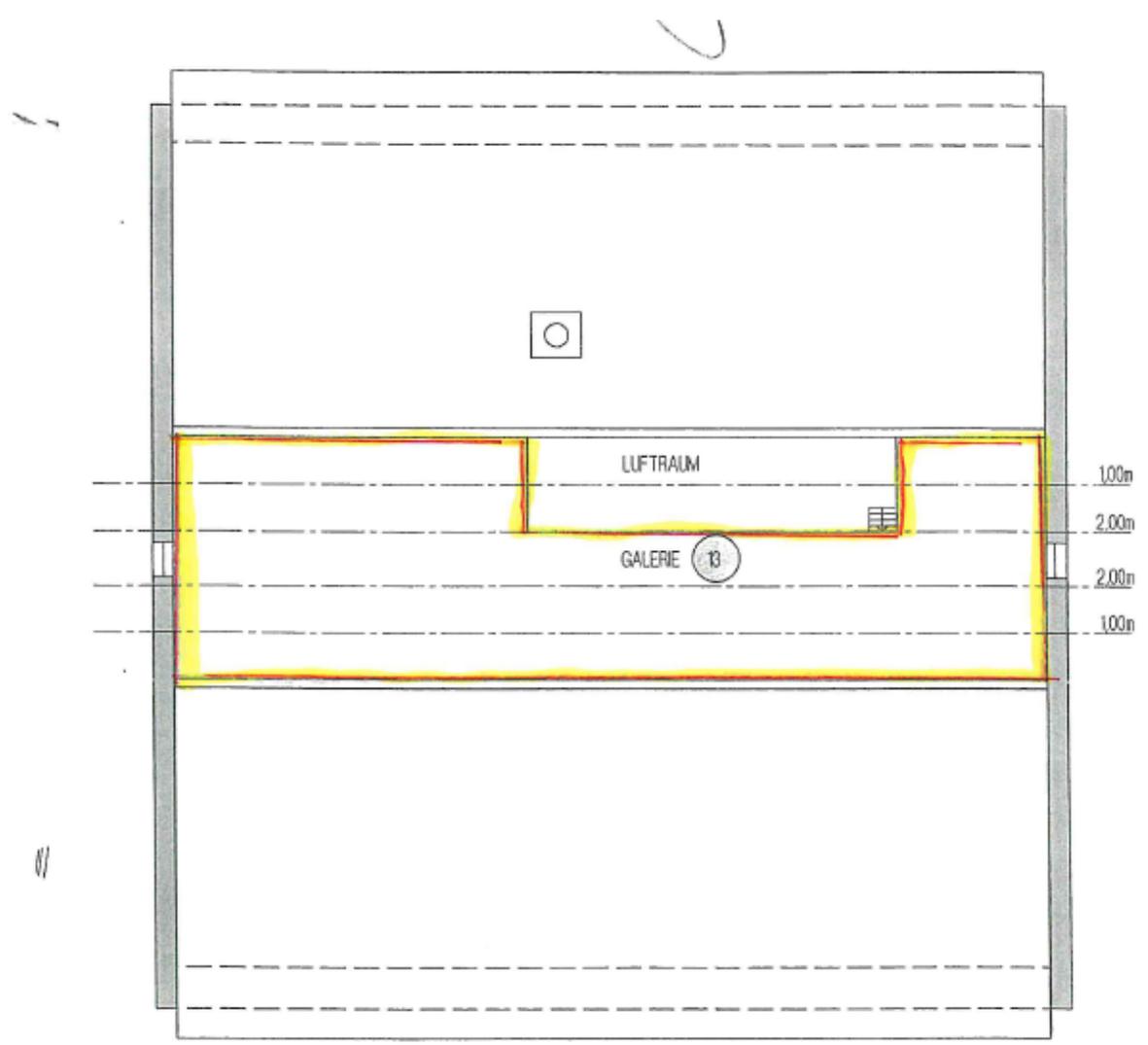


Untergeschoss



1. DACHGESCHOSS M 1:100





Galerie



Ansicht Schlossplatz

Für das Wohn- und Geschäftshaus Schlossplatz 11, Flst. Nr. 172/0, 88709 Meersburg, wird der Antrag auf Nutzungsänderung einer bestehenden Wohneinheit im Dachgeschoss (1. und 2. DG) zur Nutzung als Ferienwohnungen gestellt.

Das Bauvorhaben liegt in einem nicht überplanten Innenbereich der Stadt Meersburg innerhalb der Gesamtanlage und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Gesamtanlagensatzung sowie Gestaltungssatzung der Stadt Meersburg.

Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn Sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die örtlichen Bauvorschriften der Gesamtanlage und Gestaltungssatzung einhalten.

Da in der näheren Umgebung überwiegend Wohn-, - und Geschäftshäuser anzutreffen sind beurteilt sich das Gebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6 Abs.1 BauNVO).

Im vorliegenden Fall befindet sich die beantragte Ferienwohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus welches überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.

Gemäß § 6 Abs.1 BauNVO gilt:

Es muss insgesamt die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und Gewerbe die das Wohnen nicht wesentlich stören festzustellen sein. Dabei können in Gebietsteilen auch Unterschiede bestehen. Die hierfür notwendige Beurteilung muss sich aber für alle Gebietsteile an dem Gebietscharakter orientieren, um einer Störung im Sinne eines deutlichen städtebaulichen Übergewichts der einen über die andere Nutzung entgegenzuwirken. Diese Gesamtbetrachtung ist auch notwendig, weil in Teilen des

Mischgebiets das Gewerbe und in anderen Teilen das Wohnen stärker vertreten sein können.

Bei Meersburg Tourismus sind aktuell (Stand 26.01.2021) in der näheren Umgebung (Schlossplatz und Vorburggasse) insgesamt 7 Ferienwohnungen mit insgesamt 28 Betten gemeldet.

Die Antragsteller führen seit 06.11.2014 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.

Aus Sicht der städtischen Bauverwaltung wird durch die beantragte Nutzung der Ferienwohnung im 1.und 2. Dachgeschoss (sog. Loftwohnung) das Gleichgewicht und die Gleichwertigkeit des Gebietscharakters eingehalten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Nutzungsänderung Wohnung in Ferienwohnung im DG, Schlossplatz 11, Flst. Nr. 172/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg, unter Auflagen sein Einvernehmen.

Auflagen:

- Vorlage eines Lageplanes (zeichnerischer und schriftlicher Teil), der den Vorgaben des § 4 LBOVVO entspricht.
- Die erforderlichen Stellplätze sind gem. 37 LBO rechnerisch nachzuweisen

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Bauverwaltung verweist auf die „Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Meersburg“ v. 26.01.2021 und den darin geltenden Bedingungen zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, für welche ein Antrag i. Sinne des § 22 BauGB zu stellen ist. Der dafür notwendige Antrag ist über die Gemeinde zu stellen.

Bleicher