Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

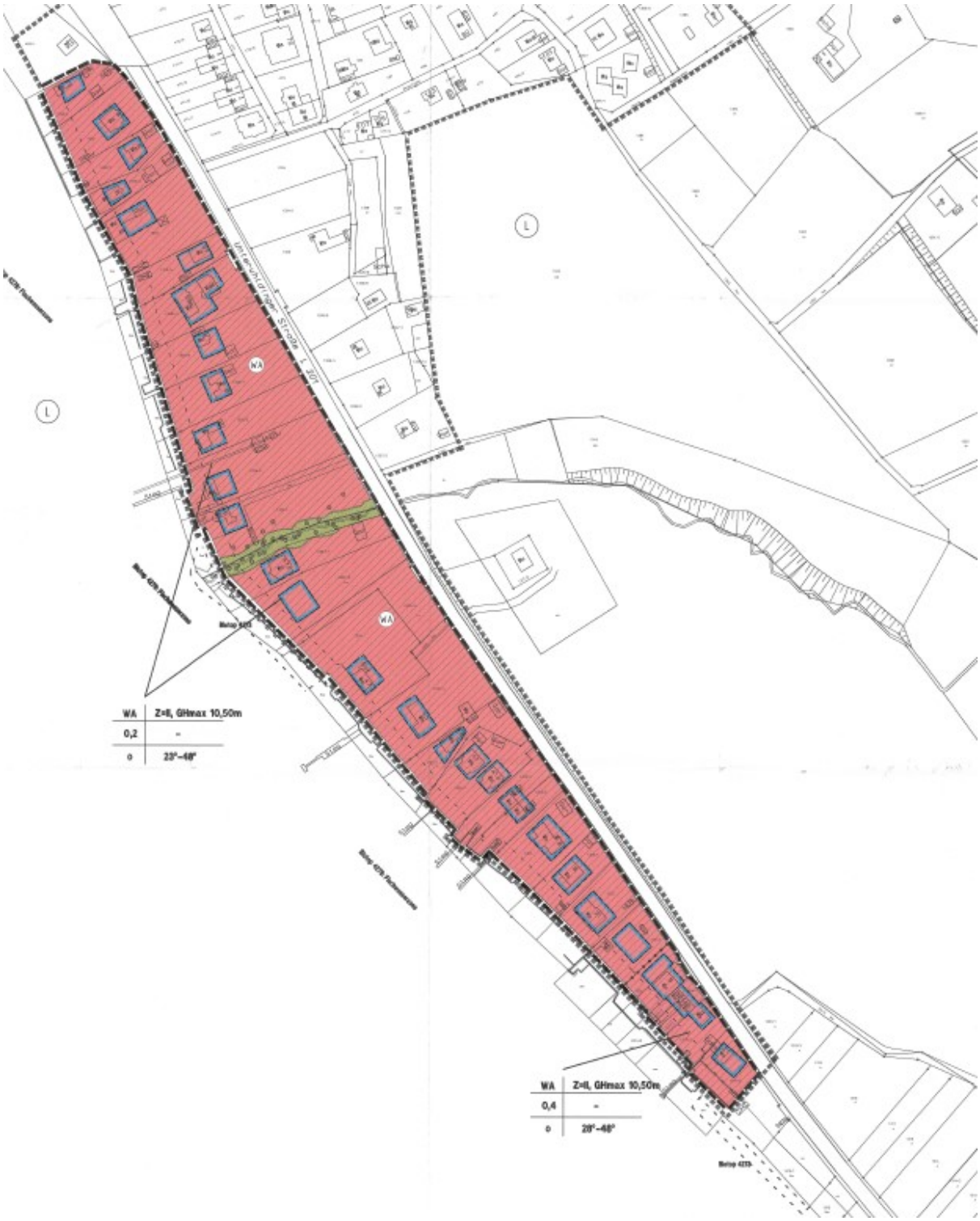
Nummer: **21/1924**
Datum: 23.09.2021

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.10.2021	öffentlich
		Anlagen:

1. Antrag auf Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung, Unteruhldinger Str. 47, Flst. Nr. 1324/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

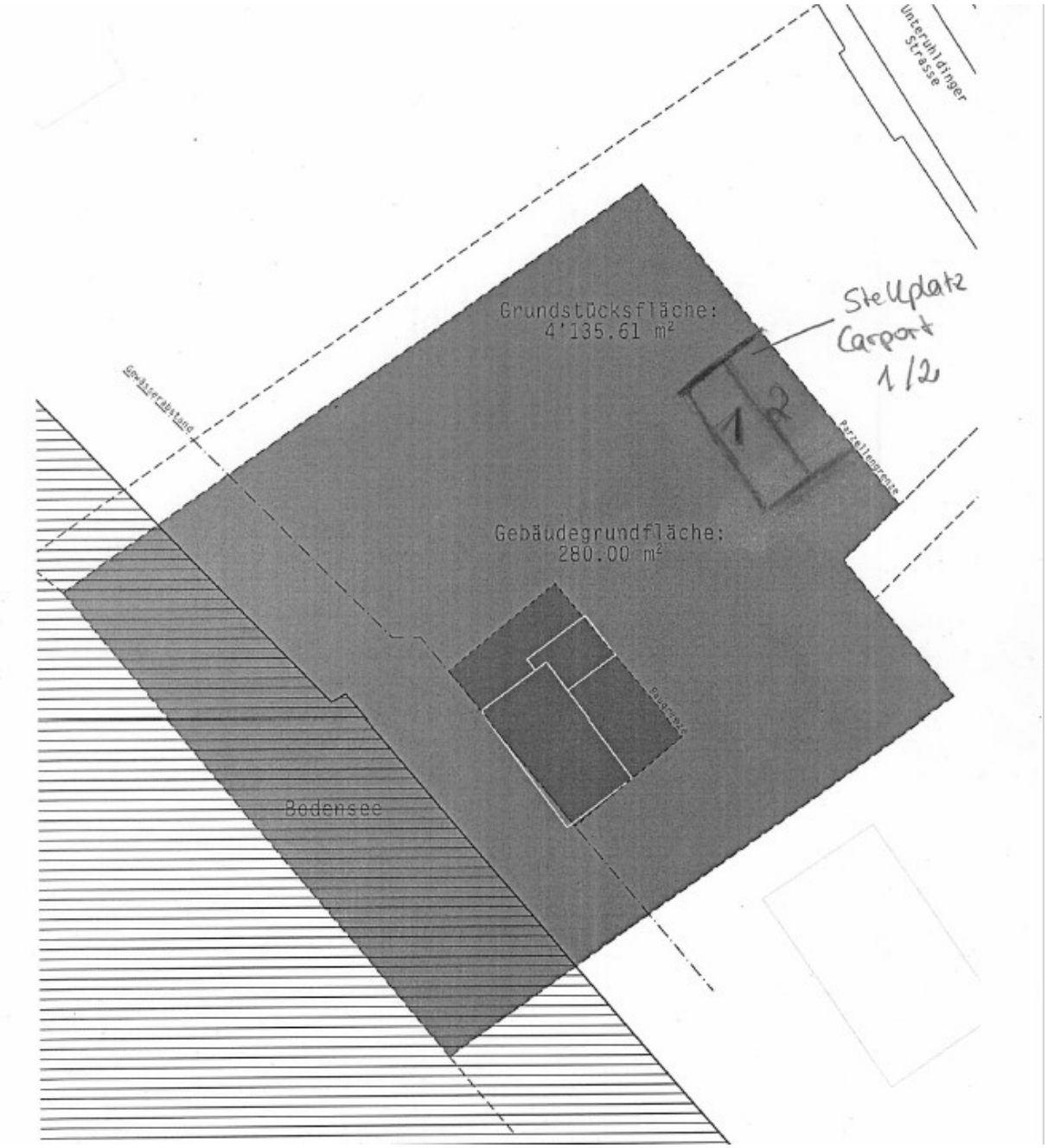
Sachvortrag:

Orthofoto



Bebauungsplan Unteruhldinger Straße

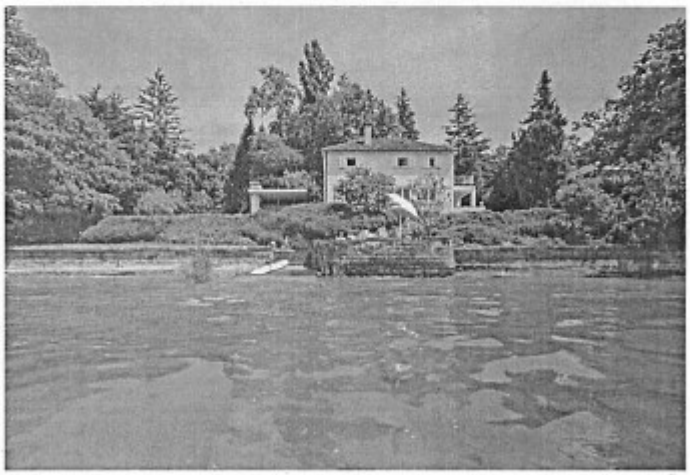
Lageplan (nicht dem §4 und §5 der LBOVVO entsprechend)



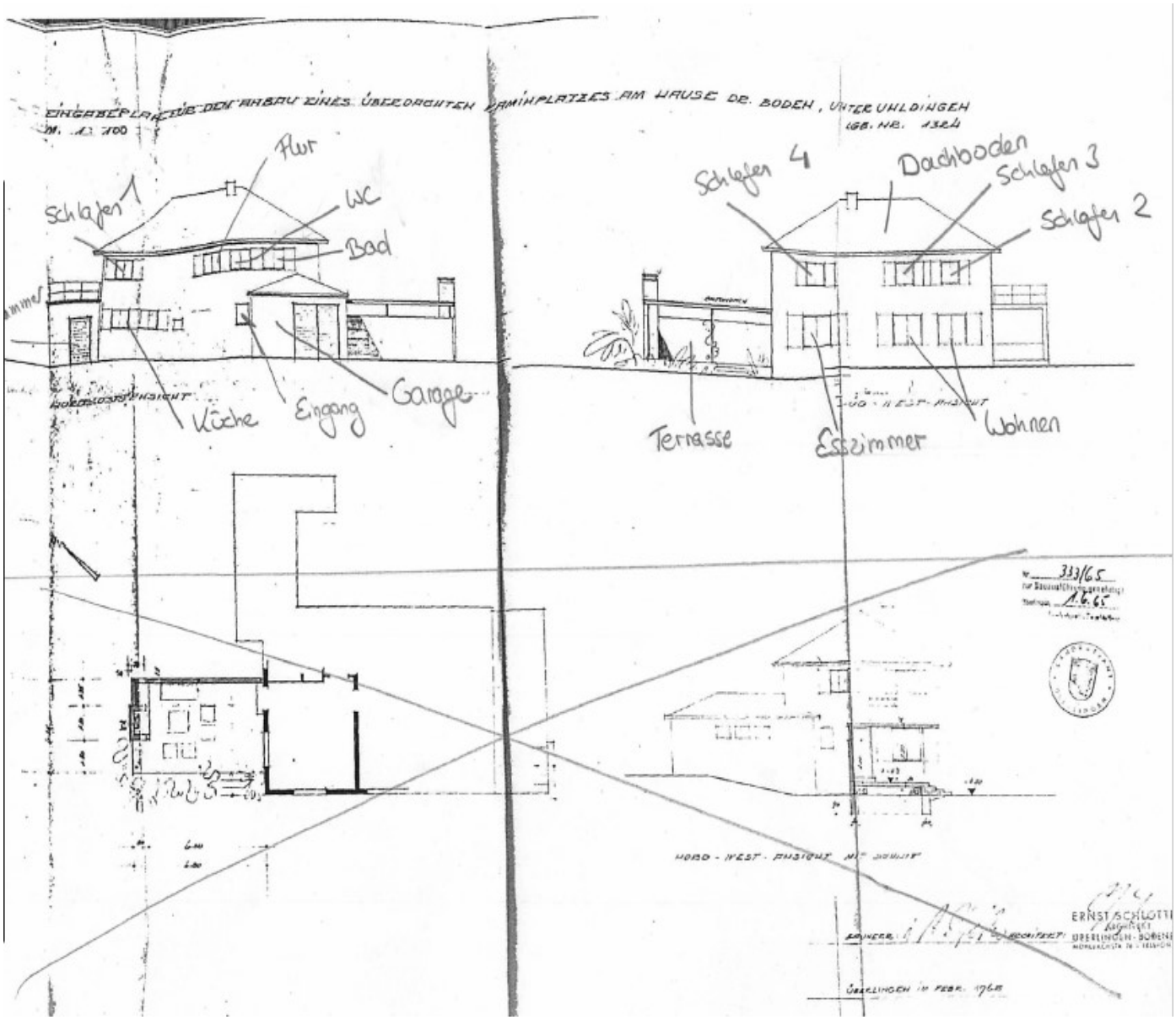
Stellplatznachweis (nicht dem § 4 LBOVVO entsprechend)

Stellplatznachweis (nicht dem § 4 LBOVVO entsprechend)

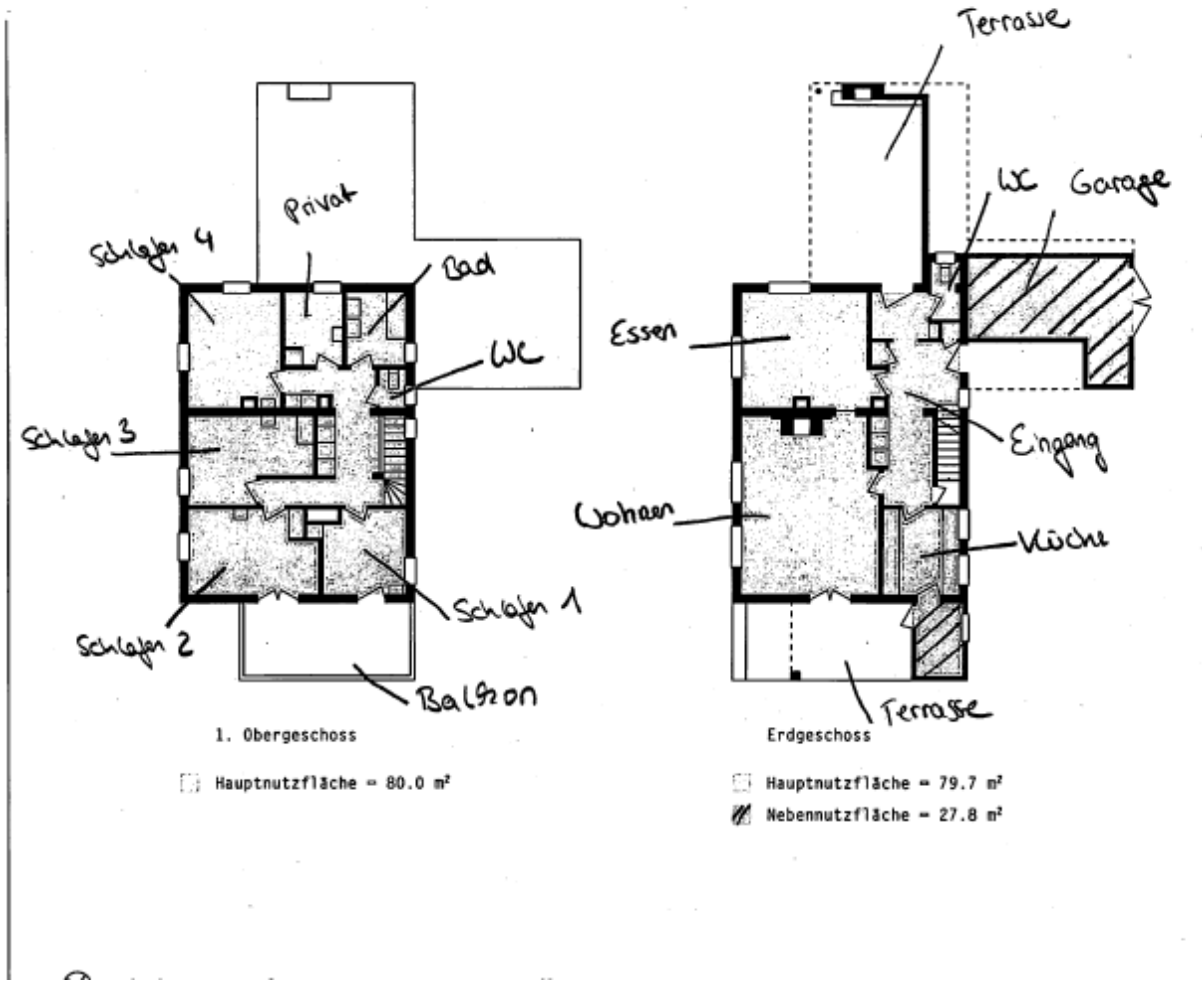
Stellplatznachweis



Ansicht Haus



Ansichten ((nicht dem § 6 LBOVVO entsprechend)



Grundrisse (nicht dem § 6 LBOVVO entsprechend)

Die Antragsteller beantragen die Nutzungsänderung von Wohnraum zu einer Ferienwohnung, für die Liegenschaft, Unteruhldinger Str. 47, Flst. Nr. 1324/0 in Meersburg.

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

Für die Genehmigung des Bauvorhabens bedarf es der Erteilung folgender Ausnahmen / Befreiungen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Unteruhldinger Straße":

- Zulassung Ferienwohnung (als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb)

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.

Für die Zulassung einer Ferienwohnung im Gültigkeitsbereich bedarf es einer Ausnahme/ Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB. Von den Festsetzungen kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden

und Sie städtebaulich vertretbar sind.

Bei Meersburg Tourismus sind aktuell (Stand 26.01.2021) 9 Ferienwohnungen mit insgesamt 42 Betten in der näheren Umgebung der Unteruhldinger Straße gemeldet.

Die Antragsteller führen seit 27.06.2018 unbeanstandet die Ferienwohnung mit insgesamt 7 Betten. 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.

Korrektur v. 18.10.2021 nachrichtlich und in der Sitzung durch die Bauverwaltung vorgetragen:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die in § 4 Abs.3 Ziff. 1-5 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

Aus Sicht der Bauverwaltung ist weder eine Ausnahme noch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. §31 BauGB aus städtebaulicher Sicht gegeben da durch die Zulassung die Grundzüge der Planung i. S. d. § 31 Abs. 1 S. 1 1. Hs. BauGB betroffen sind. . Hierbei trifft der Bebauungsplan die ausdrückliche Entscheidung Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zuzulassen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung, Unteruhldinger Str. 47, Flst. Nr. 1324/0, 88709 Meersburg, gem. § 31 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.3 Satz 2 BauNVO, vorbehaltlich des Nachweises der nachgeforderten Unterlagen (Stellplatznachweis, Planunterlagen nach §4-6 LBOVVO), ausnahmsweise sein Einvernehmen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Gemeinde 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 auf Zweckentfremdung zu stellen ist. Der dafür notwendige Antrag liegt der Gemeinde nicht vor. Die Antragsteller können die Satzung auf der Internet Seite der Stadt Meersburg einsehen.

https://www.meersburg.de/ceasy/resource/?id=8114

Die hierfür notwendige Mindestanforderung an Plandarstellung ist bei der Gemeinde Meersburg anzufordern. Die Planunterlagen und Nachweise sind zwingend nach den Vorgaben der § 4-6 LBOVVO einzureichen.

Bleicher