

## Sitzungsvorlage

---

Stadt Meersburg  
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"  
Bleicher, Martin

Nummer: **21/1980**  
Datum: 07.12.2021

<b>Beratungsfolge</b> Ausschuss für Umwelt und Technik	<b>Termin</b> 21.12.2021	<b>Status</b> öffentlich <b>Anlagen:</b> Planunterlagen Antragstellung
---	-----------------------------	--

### **3. Antrag auf Nutzungsänderung: Änderung von Büro im 1. OG in eine Ferienwohnung, Schlossplatz 11, Flst. Nr. 172/0, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg**

#### **Sachvortrag:**

Für das Wohn- und Geschäftshaus Schlossplatz 11, Flst. Nr. 172/0, 88709 Meersburg, wird der Antrag auf Nutzungsänderung einer baurechtlich genehmigten Büroeinheit im 1. Obergeschoss 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 gewerblich genutzt wird.  
Gemäß § 6 Abs.1 BauNVO gilt:

Es muss insgesamt die Gleichwertigkeit und Gleichwertigkeit 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 16.03.2015 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 2.Obergeschoss das Gleichgewicht und die Gleichwertigkeit des Gebietscharakters eingehalten.

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.

Gemäß 3 Abs.3 Satz 2 der Zweckentfremdungssatzung ist die beantragte Wohneinheit kein Wohnraum da der Raum bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung und seitdem ohne Unterbrechung in baurechtlich genehmigter Weise anderen als Wohnzwecken diente.

Dadurch entfällt die Genehmigungspflicht i. Sinne der Zweckentfremdungssatzung von Wohnraum in der Stadt Meersburg.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Nutzungsänderung von Büro im 1. OG in eine Ferienwohnung, Schlossplatz 11, Flst. Nr. 172/0, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher