

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.12.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 1402/7, Zum Burgstall 14

Planung

- Nutzungsänderung von Wohnen in Ferienwohnung
 - Wohnung bezeichnet mit Nr. 5 in einem Mehrfamilienhaus
 - Ferienwohnung ca. 143,36 m²
 - 2 Stellplätze

Bauplanungsrechtliche Situation

- „Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - max. 2 VG (II=I+IS)
 - GRZ 0,4; GFZ 0,7,
 - offene Bauweise

Fragestellung

Ist die geplante Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 5 im 1.OG des Gebäudes Burgstall 14, Markdorf, Flst.Nr. 1402/7, zu einer Ferienvermietung für Reisende und Touristen planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes "Kreuzgarten" Ziffer 1.1 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Zu den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zählen auch nicht störende Gewerbebetriebe (Ziffer 1). Darunter fallen auch Ferienwohnungen, welche gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen.

Damit bedarf die Einrichtung einer Ferienwohnung einer Ausnahme vom Bebauungsplan. Die Erteilung der Ausnahme würde jedoch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans „Kreuzgarten“ berühren, so dass diese von Seiten der Verwaltung abgelehnt wird. Von Seiten der Unteren Baurechtsbehörde wurde ebenfalls signalisiert, dass eine Zustimmung nicht erteilt werden kann.

Vor dem Hintergrund der Grundzüge der Planung des Bebauungsplans und von dringend benötigtem Wohnraum empfiehlt die Verwaltung dem Technischen Ausschuss die Bauvoranfrage mit „nein“ zu beantworten.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss beantwortet die Bauvoranfrage mit „nein“.

Zum Burgstall 14 - TA 10-12-2024