

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/852/2019

Referat:	Baureferat	Datum:	12.03.2019
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	IV 1/2019
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau- und Umweltausschuss	21.03.2019	öffentlich

Nutzungsänderung einer Drei-Zimmer-Wohnung in eine Wohnung zur kurzfristigen Vermietung (Ferienwohnung) auf dem Grundstück Untere Rathausgasse 10

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 17.01.2019 mit dem Vorhaben befasst. Auf die damalige Sitzungsvorlage wird verwiesen. Der seinerzeitige Vorschlag der Verwaltung, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, wurde mit 5 : 5 Stimmen abgelehnt.

Der Antrag wurde zwischenzeitlich dem Landratsamt Roth als Baugenehmigungsbehörde vorlegt. Das Landratsamt hat sich mit Schreiben vom 21.02.2019 an den Markt Wendelstein gewandt und mitgeteilt, dass die Verweigerung des Einvernehmens rechtswidrig war und dem Markt die Gelegenheit gegeben, bis spätestens 01.04.2019 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Das Landratsamt begründet seine Auffassung wie folgt:

„Nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.“

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, dem Altort Wendelstein. Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die Zulässigkeit der Nutzungsänderung ist somit gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO zu beurteilen. Mischgebiete dienen lt. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu gehören entsprechend Abs. 2 auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Ob die beantragte Umnutzung einer Wohnung in eine Messe- bzw. Ferienwohnung schon als Betrieb des Beherbergungsgewerbes zu sehen ist, kann dahingestellt bleiben, da die in der Betriebsbeschreibung dargestellte Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört und das Vorhaben in jedem Fall als „mischgebietsverträglich“ einzustufen ist. Die Argumentation, dem Altort Wendelstein gehe mit der Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung („traditioneller“) Wohnraum verloren, ist nachvollziehbar, aber nicht gesetzlich verankert und kann deshalb nicht als Ablehnungsgrund angeführt werden.“

Das Landratsamt Roth beabsichtigt, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Nach Art.

67 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung kann, wenn eine Gemeinde ihr erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, dieses ersetzt werden. Diese Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinne des Art. 113 der Gemeindeordnung (Art. 67 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung).

Die Auffassung des Landratsamtes entspricht der seitens der Verwaltung in der Vorlage zur Sitzung vom 17.01.2019 dargestellten Rechtsauffassung. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nunmehr zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Finanzierung:

./.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Schreiben des Landratsamtes Roth vom 21.02.2019

Werner Langhans
Erster Bürgermeister