

Tagesordnungspunkt

Öffentlich

Nicht öffentlich



Sitzungsvorlage Nr.....

**Beratung und Beschlussfassung im**

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

**TOP:** Stellungnahme zum Bauantrag „Nutzung einer Eigentumswohnung als Ferien-  
wohnung – Wohnung EG (UG)“, Am Zechengrund 16 in Kurort Oberwiesenthal

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal beschließt in seiner Sitzung am 17.10.2023 einen Antrag auf Zurückstellung des Vorhabens „Nutzung einer Eigentumswohnung als Ferienwohnung – Wohnung EG (UG)“, Am Zechengrund 16 in Kurort Oberwiesenthal gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bei der Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Über die Erteilung des Einvernehmens wird noch nicht entschieden.

(siehe Sachverhalt)

Kurort Oberwiesenthal, den 10.10.2023

---

Jens Benedict  
Bürgermeister

**Beschlossen am .....im**

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen .....  
Nein-Stimmen .....  
Stimmenthaltungen .....

### **Sachverhalt:**

Das Gebäude Am Zechengrund 16 wurde gemäß den genehmigten Bauunterlagen aus den Jahren 1995/1996 als 3-Familienhaus errichtet. Nunmehr wurde die Änderung der Nutzung für die Eigentumswohnungen im EG (UG) und 2. OG (DG) zu Ferienwohnungen beantragt.

Die Wohnung im 2. OG (DG) wird bereits seit vielen Jahren (Anmeldung Kur-/Gästetaxe vor 2013) als Ferienwohnungen genutzt. Die Wohnung im EG (UG) ist soweit bekannt dauerhaft vermietet und bisher nicht als Ferienwohnung genutzt worden.

Die beantragten Nutzungsänderungen liegen im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Zechenstraße“.

Grundsätzlich ist die Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung baurechtlich den Beherbergungsbetrieben oder nichtstörendem Gewerbe zuzuordnen. Diese Nutzung ist in dem geltenden Bebauungsplan ausdrücklich ausgeschlossen bzw. auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Somit widerspricht die beantragte Nutzungsänderung den Bebauungsplanfestsetzungen. Die von der Gemeinde festgelegte Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ging mit dem Planungsziel der Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs der Stadt einher. U.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollten dabei ausdrücklich unzulässig sein. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gehören grundsätzlich zum Kern eines Bebauungsplanes. Eine Befreiung diesbezüglich läuft dem planerischen Grundkonzept zuwider und wäre abzulehnen.

Da die Ferienwohnung im 2. OG (DG) aber seit vielen Jahren als solche in Nutzung ist, hat die Stadtverwaltung der Nutzungsänderung analog der bereits gehandhabten Verfahrensweise (siehe Am Zechengrund 14 und 15) auch in diesem Fall nachträglich zugestimmt.

Anders wird die Zulässigkeit der Umnutzung der Wohnung im EG (UG) beurteilt. Hier wird vorhandener Wohnraum verdrängt, was die Verwirklichung der Ziele der in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung wesentlich erschwert. Eine Zustimmung der Gemeinde zum Vorhaben würde dem verfolgten Schutzziel, dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im geplanten Satzungsgebiet, zuwiderlaufen.

Somit wird eine Zurückstellung der beantragten Umnutzung der Wohnung im Erdgeschoss (UG) als gerechtfertigt angesehen.

**Anlagen** Lageplan, Grundriss, Ansichten mit Lagemarkierung der Wohnung

### **Finanzielle Auswirkungen:**

**Einnahmen:**

**Gesamtkosten:**

**Keine haushaltmäßige Berührung**

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Kämmerin

