

Stadt Füssen



Beschlussauszug

Gremium:

Sitzung des Stadtrates am 25. Januar 2022

Der TOP ist öffentlich! Beschlussfähigkeit war gegeben!

Stadtbauamt - Bearbeiter Armin Angeringer, Leiter der Abteilung Bauen und Planen

TOP 2.

Beherbergungskonzept der Stadt Füssen;

Weitere Schritte zur künftigen Umsetzung der bisherigen städtebaulichen Planungen und Überlegungen

Sachverhalt

Beschlusslage (öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 27.07.2021, Ergebnis: 22:0 Stimmen):

„Der Stadtrat der Stadt Füssen nimmt das von der CIMA Management und Beratung GmbH erarbeitete Beherbergungskonzept der Stadt Füssen, Stand Mai 2021, zur Kenntnis und billigt dieses vollinhaltlich. Es bildet für künftige Beherbergungsnutzungen die informelle Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und dort die Erarbeitungs-, Konkretisierungs- und Begründungsgrundlage (städtebauliche Rechtfertigung) für die Bauleitplanung.

Die Verwaltung wird dazu beauftragt, dem Stadtrat zeitnah Vorschläge für die Überführung der Inhalte dieses Beherbergungskonzeptes in die Bauleitplanung und damit für die Rechtsverbindlichkeit vorzubereiten und zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.“

Aus dem Beherbergungskonzept (BK) ergibt sich die Empfehlung, die Einleitung von Bauleitplanverfahren vor dem Hintergrund möglicher Eingriffe in bestehendes Planungsrecht und dem Verwaltungsaufwand anlassbezogen vorzunehmen (S. 121, Pkt. 5.2.2).

Ein Anlass für eine Planung, die die **Einrichtung** des Baurechts an einer Stelle zum Inhalt haben müsste, an der dieses Baurecht für Beherbergungsnutzungen bislang nicht gegeben ist, besteht aktuell nicht. Hierüber wäre bedarfsweise zum gegebenen Zeitpunkt zu entscheiden.

Aktuell besteht vorrangig der Anlass zur Einleitung von Verfahren, die die Einrichtung von Ferienwohnungen auf die Bereiche konzentriert, an denen dies das BK nach den dort bestimmten Kriterien für verträglich einstuft. Entscheidend ist hierbei die generelle Zielsetzung, dass es sich bei dem **Ausschluss von Ferienwohnungen** nicht allein um eine (unzulässige) Negativplanung handelt, sondern das positive städtebauliche Ziel u. a. darin liegt, die Flächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Die Notwendigkeit ist durch die Ergebnisse der Wohnraumbedarfsanalyse belegt.

Bisher gibt es verschiedene Gebiete, in denen durch bestehende Bebauungspläne die Errichtung von dauergenutztem Wohnraum festgesetzt und die Einrichtung von Ferienwohnungen und anderen Beherbergungsbetrieben nicht zugelassen ist (Ausschlussgebiete gemäß Anlage). Zur weiteren schrittweisen Umsetzung des BK enthält die Anlage einen Vorschlag zur **Priorisierung** mit Einteilung in drei zeitliche Stufen.

Die Einteilung berücksichtigt u. a. folgende Faktoren:

- Größe des Baugebietes (Zahl der Grundstücke/Gebäude, die mit einem Aufstellungs- oder Änderungsverfahren erreicht werden)



- Zahl der bisherigen Anfragen zur Nutzungsänderung von genehmigtem und dauergenutztem Wohnraum, weiter zu erwartende Entwicklung
- Struktur des Baugebietes (z. B. WR = bisheriges reines Wohngebiet: Störpotential für dauergenutztes Wohnen durch Nutzerverhalten und Verkehr)
- Bebauungsdichte (mögliche Folgefälle und Störpotential für dauergenutztes Wohnen)
- Altstadt: Verdrängung der Dauerwohnnutzung, Zunahme des Verkehrs

Zur **Sicherung der Planungsverfahren** ist es möglich, nach Fassung eines Aufstellungsbeschlusses für den betroffenen Geltungsbereich eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die bereits ausgewiesenen Bebauungsplangebiete sind auf der städtischen Homepage hier zu finden: <https://stadt-fuessen.org/archive/3769>

Bei den Verfahren zur Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist in erster Linie erforderlich, die zulässige Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Maßgeblich hierbei sind die Bestimmungen der §§ 1 bis 15 der Baunutzungsverordnung (siehe <https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>). Bei den Änderungsverfahren sind die i. d. R. vorhandenen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung insoweit zu ändern, als die bisher allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen als unzulässig festgesetzt werden. In § 13a BauNVO ist geregelt:

§ 13a Ferienwohnungen

Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 5a Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

Insoweit ist im jeweiligen Verfahren näher zu bestimmen, ob nur die speziellere Nutzung „Ferienwohnung“ ausgeschlossen wird oder die weitergehende Kategorie der nicht störenden Gewerbebetriebe, der Gewerbebetriebe, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder der kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden sollen. In der Regel wird dies der Fall sein, wenn von der Änderung z. B. auch Pensionen mit Zimmervermietung oder Hotels ausgeschlossen werden sollen.

Festsetzungen zum Ausschluss haben zur Folge:

- Bereits genehmigte Nutzungen bleiben zulässig (Bestandsschutz).
- Eine Erweiterung genehmigter Nutzungen wird i. d. R. nicht mehr möglich sein.
- Schon vorhandene aber nicht genehmigte Nutzungen erhalten keine Genehmigung mehr (auch wenn eine Anmeldung bei Füssen Tourismus und Marketing vorliegen sollte!)
- Neu beantragte Nutzungen erhalten keine Genehmigung mehr - auch wenn im Gebiet vorher genehmigte Nutzungen vorhanden sind. Deren Präzedenzfallwirkung endet mit der Umplanung.



- | Eine Genehmigung im Weg der Befreiung (§ 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches – BauGB) wird nicht mehr möglich sein, weil dies die Grundzüge der (Um-)Planung berühren würde. Persönliche Umstände des Antragstellers führen zu keinem anderen Ergebnis!

Möglicher Ablauf:

- | | | |
|---|--------------|----|
| 1) Grundsatzentscheidung zur Vorgehensweise, Priorisierung | 25.01.2022 | |
| 2) Angebotseinholung Planungsbüro/-s | Februar 2022 | |
| 3) Aufstellungsbeschlüsse Gebiete Stufe 1, Veränderungssperren 2022 | 1. Quartal | |
| 4) Einplanung der Fremdkosten im Haushalt 2022 | | |
| 5) Abschluss der Verfahren Stufe 1 Quartal 2022 | ab | 2. |

Die Zeitdauer ist im Einzelnen abhängig von

- den Rückmeldungen der betroffenen Grundstückseigentümer im jeweiligen Bereich (Abwägung im Verfahren, Entscheidung über Berücksichtigung)
- den im Haushalt veranschlagten Ansätzen
- den personellen Ressourcen innerhalb der Verwaltung

BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis von dem vorgelegten Umsetzungsvorschlag und beschließt, diesen der weiteren Bearbeitung zugrunde zu legen. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte vorzubereiten.

Abstimmungsergebnis 21 : 0

Füssen, den 07.02.2022

STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

Ausfertigung(en) an:

- Stadtbauamt

Anhang 2

Behbergungskonzept der Stadt Füssen						Maßnahme (Stufe 1, 2)	
Umsetzung							
Bereich	Ausschlussgebiet	Änderung: Priorität			Begründung/Erläuterung/Hinweis		
		bestehend	2	3			
Baugebiet mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne							
Füssen							
Gebiete mit Bebauungsplänen							
O 38 - Weidach Südwest	X						
O 59 - Weidach Südwest 2	X						
W 60 - Sonnenstraße Ost [Guggemoswiese]	X						
O 65 - Weidach Nord 2	X						
W 44 - Bothochstraße	X						
W 64 - Bothochstraße Nordost	X						
N 19 - Wohnen im Park, dritte Änderung		X			Dicht bebaut, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg., ablaufende Veränderungssperre	Ä	V
O 75 - Weidach Nordost 2		X			Beschluss vom 11.01.2022		
O 4 - Weidach		X			Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, hoher Nachfragedruck zur Umnutzung in Ferienwhg.	Ä	V
N 5 - südlich des Waldfriedhofes			X		zahlreiche Wohnhäuser, vereinzelt Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen	Ä	
N 6 - südlich der Säulingstraße			X		zahlreiche Wohnhäuser, vereinzelt Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen	Ä	
N 8 - In der Bildsaul			X		Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen	Ä	
A 25 E - Nordwestliche Altstadt			X		Altstadtrandbereich, faktisches Mischgebiet ohne Festsetzung, Eignungsraum	Ä	
W 27 - Am Kobelhang				X	Aktuell keine relevante Nachfrage zur Umnutzung		
W 28 - Füssen West (Ecke V-Freyberg/Mariahilfer Straße)				X	Aktuell keine relevante Nachfrage zur Umnutzung		
O 33 - Weidach Nord				X	Eingeschränkte Nachfrage zur Umnutzung	Ä	
W 43 - Ottostraße / Bahnhofstraße				X	Mischgebiet, aktuell keine relevante Nachfrage zur Umnutzung, Eignungsraum		
N 51 - Ziegelangenweg Süd				X	Dicht bebaut, bisher keine Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.		
O 53 - Weidach Nordost			X		Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, bisher keine relevante Nachfrage z. Umnutzg. in Ferienwhg.	Ä	
W 71 - von-Freyberg-Straße				X	kleines Gebiet, bisher keine relevante Nachfrage		
Außenbereichssatzung Pilgerschrofenweg Ost				X	kleines Gebiet, geringer Nachfragedruck		
N 10 Moosangenweg				X	Gewerbegebiet, eingeschränkter Entwicklungsdruck; Änderung kurzfristig bei Bedarf	Ä	
W 20 Gewerbegebiet West				X	Gewerbegebiet, eingeschränkter Entwicklungsdruck; Änderung kurzfristig bei Bedarf	Ä	
Bisher unbeplante Gebiete							
Allstadt			X		Wiederkehrende städtebaulich unerwünschte Anträge trotz Eignungsraum	E	V
Allstadtrandbereiche inn. Kempt. Str., Schwang/Tiroler Str.				X	Dicht bebaut, bisher keine relevante Nachfrage, Überplanung anlassbezogen		
Ehemalige Hanfwerkesiedlung				X	Dicht bebaut, überwindende Gebietsstruktur als WR, keine Nachfrage z. Umnutzung in Ferienwhg.		
[W 36] Venetianerwinkel			X		Dicht bebaut, einheitliche Gebietsstruktur als WR, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.	E	V
Füssen West			X		Großes Gebiet, bei Bedarf bereichsweise Überplanung	E	
Weidach - unbeplante Bereiche			X		Großes Gebiet, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.	E	
Hanfwerkereaal Mühlbachgasse			X		Eignungsraum, Überplanung vorgesehen	Q	
Ziegelwies				X	geringer Nachfragedruck		
"Hopfener Dreieck"				X	kein relevanter Nachfragedruck		
Bad Faulenbach							
					Eignungsraum!		
S 63 Am Anger	X				Objektbezogenes Ausschlussgebiet nach Bebauungsplan		
Alatseestraße 16			X		Neustrukturierung des Objekts	Q	
Übriger unbeplanter, bebauter Bereich				X	Erhaltung der tourist. Prägung, Verhinderung Zweitwohnsitze durch Satzung §22 BauGB		
Hopfen a. S., Eschach, Erkenböllingen, Heideisbuch							
Gebiete mit Bebauungsplänen							
Fischerbühl				X	Eignungsraum		
Nr. 2 - Enzensberg Nord (Bereich Fachklinik)				X	Aktuell keine Nachfrage		
Nr. 3 - Enzensberg Mitte			X		Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, hoher Nachfragedruck zur Umnutzung in Ferienwhg.	Ä	V
Nr. 4 - Bebele Nord (nördl. Ringweg)				X	kleines Gebiet, keine relevante Nachfrage		
Nr. 5 - Enzensberg Süd				X	Großes Gebiet, wenige Wohnhäuser, kein Nachfragedruck zur Umnutzung in Ferienwhg.		
Nr. 5 - Enzensberg Süd, 2. Änderung nördl. Ferd.-Benz	X						
Nr. 6 - Zwischen Fischerbühl u. Alt-Hopfen, Teil Uferstraße				X	Eignungsraum		
Nr. 9 - Bebele West				X	Aktuell keine Nachfrage		
Bisher unbeplante Gebiete							
Uferstraße Nord (teilweise beplant)				X	Eignungsraum		
Riedener Straße, untere Höhenstraße				X	einige Wohnhäuser, bereits Anträge f. Ferienwhg. gestellt, bestehende tourist. Prägung	E	
Burgweg Ost, Bergstr., Ringweg Süd, mittlere Höhenstraße				X	viele Wohnhäuser, bereits Anträge f. Ferienwhg. gestellt, bestehende tourist. Prägung	E	
Am Sommerhang, übriger Bereich				X	Wohnhäuser, beschränkter Nachfragedruck, mäßige touristische Prägung		
Eschach				X	Eignungsraum		
Erkenböllingen				X	Eignungsraum		
Heideisbuch				X	Eignungsraum		
Weißensee							
					Eignungsraum!		
Gebiete mit Bebauungsplänen							
Pitzfeld West	X						
Pitzfeld West, Nordende Edelweißstraße			X		Änderung an Nordwestecke zur Angleichung der Straßenzellen	Ä	
Brand	X						
Vorderegg Ost		X					
Übrige bebaute Bereiche (teilweise nicht beplant)				X	Eignungsraum, Überplanung nur anlassbezogen im Einzelfall		