



# Stadt Füssen

## Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 3 – Enzensberg Mitte, erste Änderung

Fassung vom 05.09.2023

### A Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen die erste Änderung des Bebauungsplans durch Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nummer 1 der Satzung beschlossen. Die Begründung und die Bebauungsplanzeichnung werden nicht geändert.

### B Änderung der Satzung

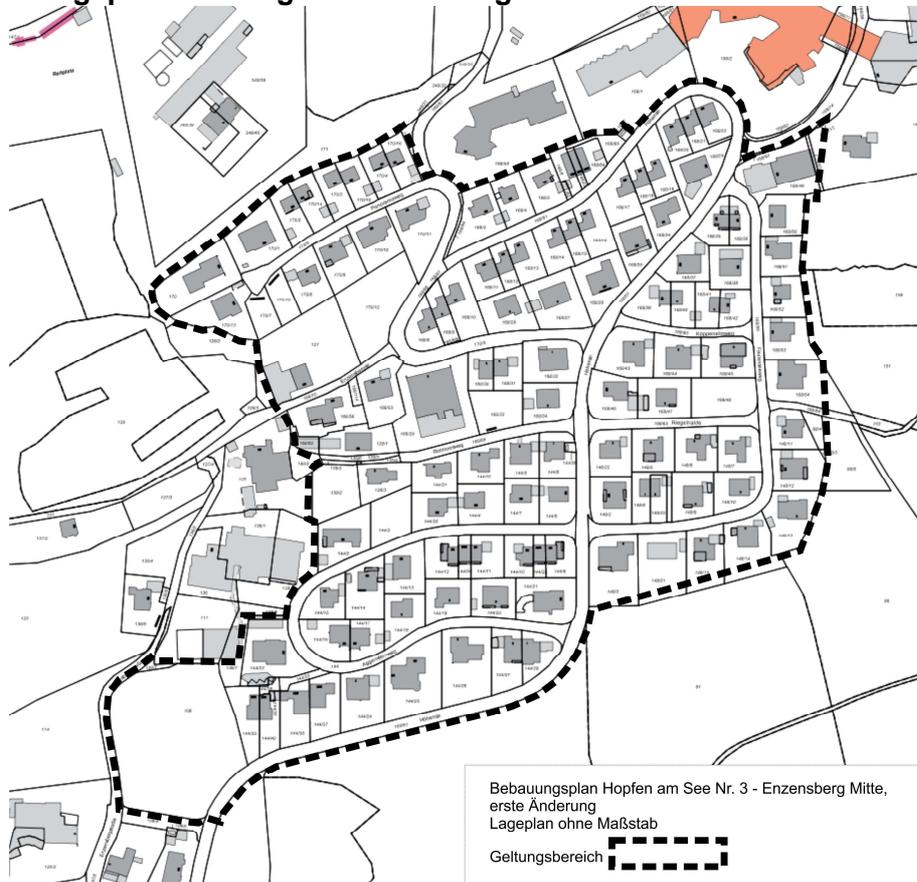
Im räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung wird unter der Nummer 1 - Art der baulichen Nutzung - Nr. 1,2 der Satz 2 der Satzung wie folgt ersetzt:

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- c) Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- d) Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind nicht zulässig.

### C Lageplan mit Umgriff des Geltungsbereichs



Ohne Maßstab.

## **D Begründung**

### **Vereinfachtes Verfahren**

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB konnte angewendet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange der Umweltprüfung und dem Monitoring wurde abgesehen. Die zusammenfassende Erklärung entfällt.

### **Anlass der Planung**

Der Stadt Füssen lag ein Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der bestehenden Doppelhaushälfte als Ferienhaus, Panoramaweg 26, FINr. 170/2, Gemarkung Hopfen vor. Der Bau- und Umweltausschuss versagte mit Beschluss vom 04.06.2019 das kommunale Einvernehmen.

Mit Schreiben vom 05.08.2019 teilte das Landratsamt Ostallgäu (LRA) der Stadt Füssen mit, dass das LRA die Grundlage für die Erteilung der Ausnahme gegeben sieht. Auf andere, z. T. genehmigte Fälle wurde verwiesen. Die Stadt wird aufgefordert, über die Erteilung des Einvernehmens neu zu entscheiden. Sollte das Einvernehmen nicht bis zum 30.09.2019 erteilt worden sein beabsichtigt das LRA dieses zu ersetzen. Der Erlass einer Satzung zur Regelung der Zweckentfremdung von Wohnraum wurde nahegelegt.

Der Bau- und Umweltausschuss fasst am 17.09.2019 folgenden Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hält an seinem Beschluss vom 04.06.2019 fest und erteilt aus den im Sachverhalt dargestellten Gründen auch weiterhin nicht das Einvernehmen zu einer Ausnahme vom Bebauungsplan. Dem Stadtrat wird zusätzlich folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Änderung des Bebauungsplanes
- mit Absicherung durch den Erlass einer Veränderungssperre und
- den Erlass der Zweckentfremdungssatzung.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hopfen am See Nr. 3 – Enzensberg Mitte wie folgt festgesetzt. Das Baugebiet ist gem. Planzeichnung in die mit WA1, WA2 und SO bezeichneten Gebiete unterteilt. WA 1 und WA2 sind Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Gemäß § 13 a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Diese sind im WA nur ausnahmsweise zulässig, das heißt über eine zu beantragende und ggf. zuzulassende Ausnahme. Die Versagung einer Ausnahme darf nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen.

Maßgeblich ist, dass die Stadt Füssen mit den Beschlüssen aus 2019 klargestellt hat, dass eine konsequente Abkehr von der vormaligen Entscheidungspraxis erfolgt. Dies ist sachlich begründet, weil nach wie vor ein Wohnraumdefizit insbesondere im Hinblick auf bezahlbaren und familiengerechten Wohnraum und dabei besonders im Bereich der Mietwohnungen besteht; die Baugebietsausweisungen der letzten Jahre bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Einrichtung von Ferienwohnungen besteht.

Um dies zu erreichen wird von den dafür vorgesehenen gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht: Regelung in neuen Bebauungsplänen (z. B. O 65, W 64 und W 27 zweite Änderung) und Änderung von anderen BP (O 38, erste Änderung); daneben eben durch die konsequente

Abkehr von der Befürwortung von Ausnahmen und Befreiungen. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe mit Vertretern des Stadtrates wurde dies ebenfalls thematisiert. Der Erlass einer Satzung zur Regelung der Zweckentfremdung wird geprüft und in Erwägung gezogen.

Die Nutzung eines ganzen Hauses zu anderen Zwecken erfüllt nicht die Zweckbestimmung, die den Überlegungen zugrunde liegt. Die Zulassung einer Ausnahme ist daher nicht wie hier notwendig städtebaulich gerechtfertigt. Anders wäre es ggf. wenn nur ein Teil des Gebäudes als Ferienwohnung genutzt werden würde, der Schwerpunkt durch den überwiegenden Teil der Fläche dagegen für Dauerwohnzwecke genutzt werden würde.

Das Landratsamt Ostallgäu empfahl in einer Besprechung vom 12.09.2019, dass der Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 3 – Enzensberg Mitte zur Klarstellung dahingehend geändert werden soll, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden mit Absicherung durch den Erlass einer Veränderungssperre.

Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss am 22.02.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Hopfen am See Nr. 3 – Enzensberg Mitte im oben dargestellten Geltungsbereich zu ändern.

Nicht ausgeschlossen sind bisher Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe. Gemäß § 13 a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Diese sind im WA nur ausnahmsweise zulässig, das heißt über eine zu beantragende und ggf. zuzulassende Ausnahme.

Zur Konkretisierung im gesamten Geltungsbereich der ersten Änderung sind folgende baulichen Nutzungen auszuschließen:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen.

Eine nachhaltige Steuerung des Ausschlusses der Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist nur mit Änderung des Bebauungsplans möglich. Grundsätzlich besteht ein Beurteilungsspielraum, welche Nutzungen im Einzelnen als allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässig festgesetzt werden.

In dieser Hinsicht sind folgende Nutzungen wie bisher weiter allgemein zulässig, um dem Gebietscharakter als WA Rechnung zu tragen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Anlagen für Verwaltungen.

## **Folgen des Ausschlusses**

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!

## Beherbergungskonzept

2020 wurde ein Beherbergungskonzept für das gesamte Stadtgebiet erstellt um eine Grundlage für die weitere Steuerung der touristischen Nutzungen zu schaffen. Dies steht im Zusammenhang mit einer Wohnraumbedarfsanalyse. Belegt wird hierdurch, dass trotz Ausweitung von Baugebieten ein anhaltendes Defizit an Wohnraum besteht. Zu den Gründen zählt die hohe und weiter steigende Zahl Ferienwohnungen, die zu einer Verdrängung des dauergenutzten Wohnraumes führt. Das Beherbergungskonzept empfiehlt, anlassbezogen eine Steuerung der Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmen.

### Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen (beschlossenebereichsweise Umsetzung):

Beherbergungskonzept der Stadt Füssen				Maßnahme (Stufe 1, 2)		
Umsetzung						
Bereich	Ausschlussgebiet bestehend/beschlossen	Änderung: Priorität			Begründung/Erläuterung/Hinweis	
Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne		1	2	3		
<b>Hopfen a. S., Eschach, Erkenböllingen, Heideisbuch</b>						
<b>Gebiete mit Bebauungsplänen</b>						
Fischerbichl				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.	A 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 Fischerbichl u. Alt-Hopfen, Teil Uferstraße				X	Eignungsraum	
Nr. 9 - Bebele West				X	Aktuell keine Nachfrage	

### Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen (Auszug):

#### VERTEILUNG

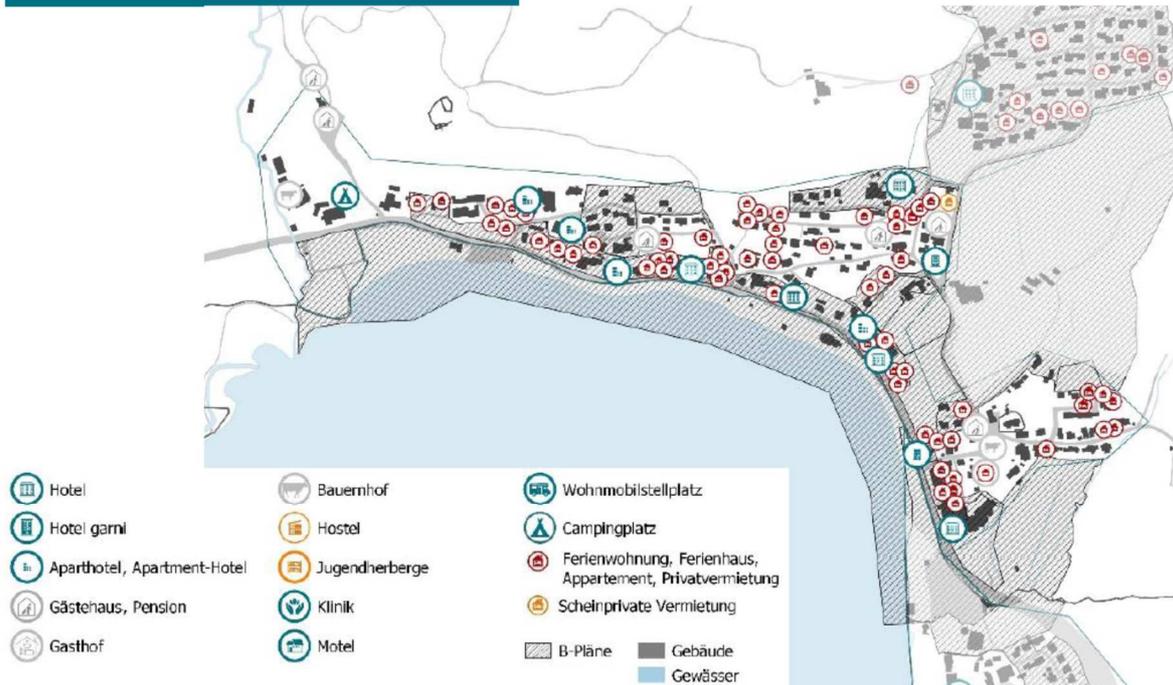


Abbildung 59: Beherbergungsangebote im Teilbereich Hopfen am See

Quelle: cima 2020

### Touristischer Ort mit Promenade und entsprechend touristischer Infrastruktur und Beherbergungsangeboten

Hopfen am See ist ein Teilbereich, der touristisch sehr geprägt ist. Es findet sich entlang der Promenade an der Uferstraße die entsprechende touristischer Infrastruktur und ein umfangreiches Beherbergungsangebot. Wohnnutzungen nehmen im Uferbereich und den Hanglagen am See einen geringen Stellenwert ein. Um qualitative Anpassungen im Sinne der Tourismusstrategie zu ermöglichen, sollten hier künftig Ansiedlungen von ausgewählte Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden. Mangels Flächenverfügbarkeit steht hier vor allem der **Ersatz oder die Erweiterung bereits vorhandener Angebote** im Fokus der künftigen Entwicklung.

Der touristische Park- und Parksuchverkehr hinterlässt bereits heute seine Spuren im Ortsbild insbesondere entlang der attraktiven Promenade. Bei künftigen Neu-, Um- und Ausbauten werden Lösungen im Fokus stehen müssen, die Angebote auch ohne eine Ausweitung des vorhandenen Stellplatzangebotes in den touristischen Hot-Spots ermöglicht (Shuttle-Verkehre, Fahrrad-Hubs etc.).

Für die übrigen Bereiche gilt es vor allem die bereits vielfältig vorhandenen Ferienwohnungsangebote und Angebote der Bauerhöfe zu sichern. Eine maßgebliche Angebotsausweitung in diesen Segmenten sollte mit Rücksicht auf die übrige Wohnbevölkerung nicht erfolgen. Anfragen sollten daher nur **ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden. Aufgrund des steigenden Fachkräftemangels sollte einzelfallbezogen geprüft werden, ob Formate die überwiegend Ausbildungs- und Berufszwecken dienen (u.a. Boardinghousetypen), am Standort ausnahmsweise zugelassen werden können. Primär sollte versucht werden, die vorhandene Jugendherberge, die bereits vorhandenen Hostels sowie die im Stadtgebiet gut verteilten Hotel garni Angebote in Kombination mit Kontingenten aus der Hotellerie zur Bedienung dieser Nachfragen zu nutzen. Nur wenn sich hier Engpässe abzeichnen, sollte gemeinsame mit den bestehenden Anbietern einzelne Ergänzungsoptionen anlassbezogen geprüft werden.

Es wird eine sensible Marktbeobachtung empfohlen. In besonders betroffenen Bereichen sollten Anpassungen in bestehenden Bauleitplänen, bzw. eine Neuaufstellung geprüft werden. Dabei soll eine **Überprüfung restriktiver Festsetzungen** bzgl. der Zulässigkeiten von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen durchgeführt werden.

## Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats in öffentlicher Sitzung vom 22.02.2022
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 25.02.2022.
3. Billigungsbeschluss zur Auslegung am 06.06.2023.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 05.07.2023.
5. Beteiligung der Öffentlichkeit mittels eine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Donnerstag, 13.07.2023 bis Montag, 14.08.2023 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.07.2023 und mit Termin zum 4.08.2023.
6. Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 05.09.2023.
7. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, 06.09.2023  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am \_\_\_\_\_ ist die dritte Änderung in Kraft getreten.

Füssen, \_\_\_\_\_  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister