



Stadt Füssen

Bebauungsplan O 4 - Weidach, zweite Änderung; Fassung vom 06.02.2024

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 zweite 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 zweiten Änderung erhält § 2 Nr. 2 der Bebauungsplansatzung folgende Fassung:

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind nicht zulässig.

Insbesondere:

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (zum Beispiel Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

Wohngebäude sind ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Stadt Füssen haben zulässig. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

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 lagen Anträge auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von dauergenutzten Wohnungen in Ferienwohnungen vor. Das lässt die weitere Entstehung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) befürchten.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans O 4 - wie folgt festgesetzt:

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. der Baunutzungsverordnung – BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, § 4 BauNVO).
2. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungswesens zugelassen werden. Andere Ausnahmen sind nicht zulässig.
3. Im Bereich der östlichsten Bauzeile des Geltungsbereiches, d.h. im Bereich östlich des Rotwandweges, östlich des Köllespitzweges, östlich der daran anschließenden Reintalstraße (bis zum Rohrkopfweg), sowie östlich des Rohrkopfweges wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.

Baunutzungsverordnung 1977 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763), Auszug:

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.

Ausnahmsweise zulässig waren 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. 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.

Verdrängungsprozesse von Dauerwohnraum durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen und deren negative Folgen für die Wirtschaft der Stadt Füssen, die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und das soziale Leben sind in den überwiegenden Teilen der bebauten Gebiete der Stadt Füssen vorzufinden. Ferienwohnen wird wiederum vom Zweitwohnen verdrängt, sodass teilweise ebenfalls negative Entwicklungen bei touristischen Infrastrukturen beobachtet werden können.

Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss am 29.03.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan O 4 – Weidach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern (Aufstellungsbeschluss). Ziel ist die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen.

Auszuschließen ist auch die Nutzung als Nebenwohnsitz. Dies wird durch die Festsetzung erreicht, dass Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Stadt Füssen haben, zulässig sind.

Aktuelle BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Eine nachhaltige Steuerung des Ausschlusses der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Zweitwohnungen 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 ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 (beschlossene bereichsweise Umsetzung):

Beherbergungskonzept der Stadt Füssen						Maßnahme (Stufe 1, 2)	
Umsetzung							
Bereich	Ausschlussgebiet	Änderung: Priorität			Begründung/Erläuterung/Hinweis		
Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne	bestehend/beschlossen	1	2	3			
						E = Neuerlass qualifizierter B-Plan	
						E = Neuerlass einfacher B-Plan	
						A = Änderung bestehender B-Plan	
						V = Veränderungssperre (Empfehlung)	
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 - Borhochstraße	X						
W 64 - Borhochstraße Nordost	X						
N 19 - Wohnen im Park, dritte Änderung	X	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	

Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen (Auszug):

3.6 1f Weidach

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Wohnquartier im Spannungsfeld zu Beherbergungsnutzungen mit kurzer Entfernung zu den touristischen Zielen der Altstadt und Blick auf die Königsschlösser

Der Teilbereich Weidach ist ein ausgeprägter Wohnstandort, in dem vorwiegend Wohnangebote im Eigentum zu finden sind. Aufgrund seiner räumlichen Lage zu den touristischen Zielen der Altstadt, der Naturraumqualitäten der Umgebung und dem Blick auf die Königsschlösser handelt es sich auch um einen attraktiven Standort für Beherbergungsnutzungen. Durch die hohen Grundstückspreise in Füssen wurden zur Finanzierung des Eigentums vielfach Ferienwohnungen und Ferienzimmer in die Gebäude integriert. Ein weiteres Problem deutet sich durch die vorhandene Eigentümer- und Altersstruktur sowie der demografischen Entwicklung an. Diese lässt erwarten, dass in den kommenden Jahren vermehrt Wohnungen zum Verkauf angeboten werden. Dabei besteht das Risiko, dass die Objekte an potente Interessenten veräußert werden, die diese Gebäude dort häufig aus wirtschaftlichen und steuerlichen Gründen als Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen nutzen wollen. Die ohnehin schon vorhandene Problemlage würde verschärft. **Es gilt daher diesen beliebten Wohnstandort zu sichern und eine Ausweitung der Beherbergungsnutzungen zu vermeiden.**

Es wird daher empfohlen, die Genehmigung von weiteren Beherbergungsnutzungen am Standort weitestgehend **auszuschließen** (vgl. Kapitel 5.2.1), insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, um die übrigen Funktionen am Standort zu sichern und die qualitätvolle Entwicklung der Beherbergungsnutzungen (Stadtweit) zu stützen

Es wird eine Marktbeobachtung empfohlen und bei der Neuaufstellung und Änderung von Bauleitplänen sollte anlassbezogen eine **Überprüfung restriktiver Festsetzungen** bzgl. der Zulässigkeiten von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen durchgeführt werden.

Vorbehaltlich einer positiven Beurteilung nach Prüfraster, sollte ein Ausschluss für die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben in Bereichen, die nicht durch den ÖPNV (Radius 300 m) erreichbar sind (Verkehrsvermeidung) und in denen die Agglomeration von Beherbergungsangeboten bereits sehr groß ist (Schutz des Wohnbedarfs) gelten.

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats in öffentlicher Sitzung vom 29.03.2022.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14.04.2022.
3. Billigungsbeschluss Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Beteiligung am 05.12.2023.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 11.12.2023.
5. Beteiligung der Öffentlichkeit mittels eine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2023 bis 19.01.2024 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.12.2023 mit Termin zum 19.01.2023.
6. Abwägung und Verfahrensbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 06.02.2024 zur nochmaligen Beteiligung
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am XX.XX.2024.
8. Beteiligung der Öffentlichkeit mittels eine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2024 bis XX.XX.2024 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom XX.XX.2024 mit Termin zum XX.XX.2024.
9. Abwägung und Satzungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am XX.XX.2024.
10. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, _____
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ ist die dritte Änderung in Kraft getreten.

Füssen, _____
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister