



Stadt Füssen

Einfacher Bebauungsplan W 81 E – Kemptener Straße

Fassung vom 09.04.2024

A Präambel

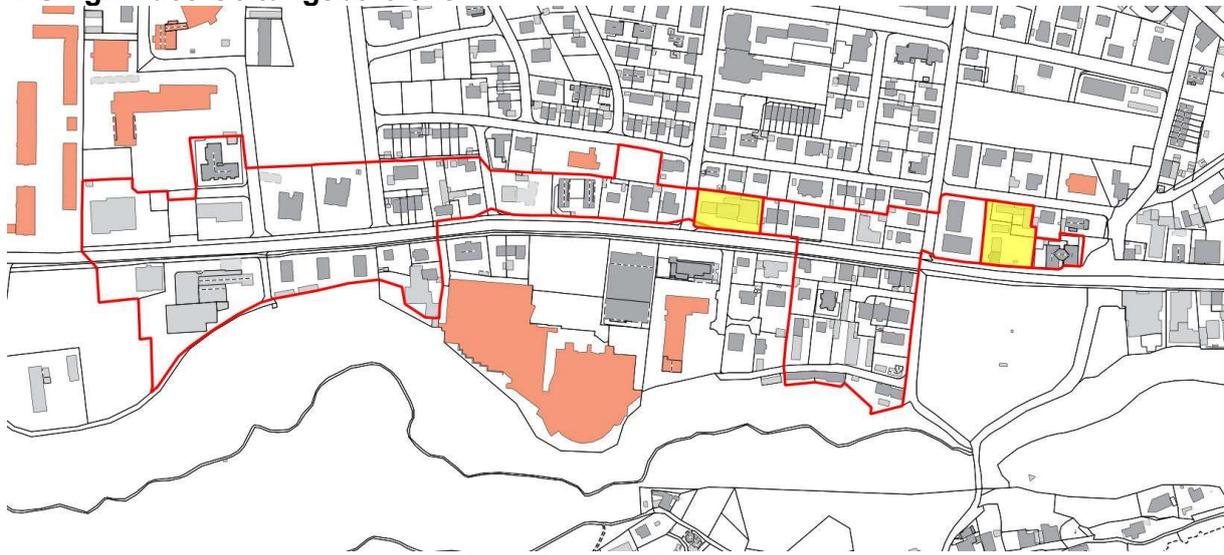
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen den einfachen Bebauungsplan W 81 E – Kemptener Straße als Satzung beschlossen.

B Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

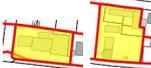
1. Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
2. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO, sowie Wettannahmestellen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.
3. 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 Umgriff des Geltungsbereichs



Lageplan unmaßstäblich

Geltungsbereich innerhalb der roten Umgrenzung: 

Ausgenommen vom Geltungsbereich innerhalb der roten Umgrenzung mit gelber Füllung: 

D Begründung

Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB konnte angewendet werden, da sich durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. 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.

Das Plangebiet ist durch Wohnen geprägt.

Zulässig waren bisher Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe.

Gemäß § 13 a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

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 26.07.2022 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan W 81 E Kemptener Straße im unten dargestellten Geltungsbereich aufzustellen (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) sowie Vergnügungsstätten sind deshalb künftig auszuschließen. Ergänzt wird

dies um Wettannahmestellen; auch soweit diese nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen so haben diese doch nachteilige Auswirkungen auf das im Gebiet zu fördernde Dauerwohnen.

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.

Eine nachhaltige Steuerung des Ausschlusses der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Zweitwohnungen ist nur durch den Erlass eines Bebauungsplans möglich. Grundsätzlich besteht ein Beurteilungsspielraum, welche Nutzungen im Einzelnen als allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässig festgesetzt werden.

Die Differenzierung nach den Nutzungsarten ist nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO zulässig. Besondere städtebauliche Gründe bestehen in der Sicherung von Wohnraum zur Dauernutzung. Eine Durchmischung mit Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ist bereits im Bestand vorhanden. Allerdings besteht der Trend zur anhaltenden Umwandlung von ohnehin zu wenig vorhandenem dauergenutzten Wohnraum in Zweitwohnungen und Ferienwohnungen. Nach den Ergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse besteht nun Handlungsbedarf. Der Versorgung mit Wohnraum als existenzielles Grundbedürfnis ist insoweit ein höherer Stellenwert einzuräumen als eine Nutzung zu touristischen Zwecken (Ferienwohnungen), die in erster Linie einem wirtschaftlichen Interesse dient oder Zweitwohnungen, die in erster Linie einem individuellen Freizeitbedürfnis dienen.

Auf dieser Grundlage entspricht es ebenso einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung, weitere Nutzungen auszuschließen, die anerkannterweise einen Trading-down-Effekt fördern, wie Wettannahmestellen und Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen (BVerwG Beschl. v. 21.12.1992 – 4 B 182.92, Beschl. v. 5.1.1995 – 4 B 270.94, Beschl. v. 4.9.2008 – 4 BN 9.08, OVG Bremen Ur. v. 1.12.1987 – 1 BA 36.87 und VGH Mannheim Beschl. v. 24.1.2017 – 8 S 2081/16) und insofern eine Strukturveränderung in dem Planungsbereich bewirken würden (BVerwG Ur. v. 30.6.1989 – 4 C 16.88).

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

- Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen,
- Läden, soweit sie nicht Wettannahmestellen sind, Schank- und Speisewirtschaften,
- Sonstige Gewerbebetriebe, soweit Sie nicht Vergnügungsstätten oder Wettannahmestellen sind,
- Geschäfts- und Bürogebäude, soweit Sie nicht Vergnügungsstätten beinhalten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Tankstellen.

Für die im o. a. Plan vom Umgriff des Geltungsbereichs gelb markierten ausgenommenen Bereiche werden über vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Durchführungsverträgen eigene Regelungen getroffen.

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):

Bereich		Ausschlussgebiet	Änderung: Priorität			Begründung/Erläuterung/Hinweis	Maßnahme (Stufe 1, 2)
Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne		bestehend	beschlossen	1	2	3	
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
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.
N 5 - südlich des Waldfriedhofes				X			zahlreiche Wohnhäuser, vereinzelt Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen
N 6 - südlich der Säulingstraße				X			zahlreiche Wohnhäuser, vereinzelt Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen
N 8 - in der Bildsaul				X			Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen
A 25 E - Nordwestliche Altstadt				X			Allstadt-randbereich, faktisches Mischgebiet ohne Festsetzung, Eignungsraum
W 27 - Am Kobellhang					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
W 43 - Ottostraße / Bahnhofstraße					X		Mischgebiet, aktuell keine relevante Nachfrage zur Umnutzung, Eignungsraum
N 51 - Ziegelangerweg 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.
W 71 - von-Freyberg-Straße					X		Kleines Gebiet, bisher keine relevante Nachfrage
Außenbereichssatzung Pilgerschrofenweg Ost					X		kleines Gebiet, geringer Nachfragedruck
N 10 Moosangerweg					X		Gewerbegebiet, eingeschränkter Entwicklungsdruck; Änderung kurzfristig bei Bedarf
W 20 Gewerbegebiet West					X		Gewerbegebiet, eingeschränkter Entwicklungsdruck; Änderung kurzfristig bei Bedarf
Bisher unbeplante Gebiete							
Allstadt				X			Wiederkehrende städtebaulich unerwünschte Anträge trotz Eignungsraum
Allstadtrandbereiche inn. Kempt. Str., Schwang./Tiroler Str.					X		Dicht bebaut, bisher keine relevante Nachfrage, Überplanung anlassbezogen
Ehemalige Handwerkerbesiedlung					X		Dicht bebaut, überwiegende Gebietsstruktur als WR, keine Nachfrage z. Umnutzung in FeWo.
[W 36] Venetianerwinkel				X			Dicht bebaut, einheitliche Gebietsstruktur als WR, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.
Füssen West				X			Großes Gebiet, bei Bedarf bereichsweise Überplanung
Weidach - unbeplante Bereiche				X			Großes Gebiet, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.
Handwerkerareal Mühlbachgasse					X		Eignungsraum; Überplanung vorgesehen
Ziegelwies					X		geringer Nachfragedruck
"Hopfener Dreieck"					X		kein relevanter Nachfragedruck

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 26.07.2022.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 01.08.2022.
3. Billigungsbeschluss Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Beteiligung am 09.04.2024.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am XX.XX.2024.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2024 wurde in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet unter der Internetadresse: www.stadt-fuessen.org/bebauungsplan-81-e der Stadt Füssen veröffentlicht.
Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2024 in der Zeit vom _____ bis _____ im Rathaus der Stadt Füssen (Lechhalde 3, 87629 Füssen), im Flur des ersten Obergeschosses während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
6. Abwägung und Satzungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am _____.
7. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, _____
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Füssen, _____
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister