



Stadt Füssen

Bebauungsplan O 4 - Weidach, zweite Änderung; Fassung vom 05.12.2023

A Präambel

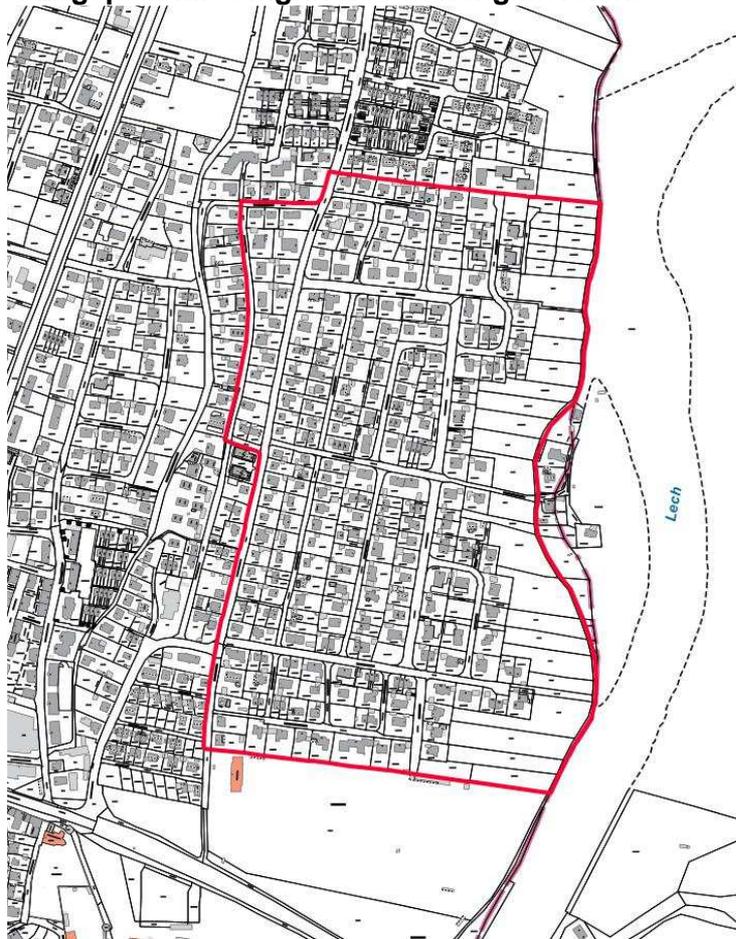
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen die zweite Änderung des Bebauungsplans durch Ergänzung der planungsrechtlichen 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 Bebauungsplan-satzung 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.

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.

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. 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.

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.

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 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 (beschlossene bereichsweise Umsetzung):

Beherbergungskonzept der Stadt Füssen							
Umsetzung							
Bereich	Ausschlussgebiet	Änderung: Priorität			Begründung/Erläuterung/Hinweis	Maßnahme (Stufe 1, 2)	
		1	2	3		Q = Neuerlass qualifizierter B-Plan	E = Neuerlass einfacher B-Plan
Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne	bestehend	beschlossen				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

Gemischter Wohnstandort mit Versorgungsinfrastrukturen und sich abzeichnender Beliebtheit für Beherbergungsnutzungen

Der Teilbereich Füssen Nord ist ein gemischter Standort, der hauptsächlich durch Wohnnutzungen und Versorgungsinfrastrukturen geprägt ist. Im südlichen Bereich, mit räumlicher Nähe zur Altstadt, finden sich aufgrund der Attraktivität der Lage entsprechende Beherbergungsbetriebe. Während hier eher Hotelnutzungen zu finden sind, verteilen sich die Ferienwohnungen und Privatvermietungen über das gesamte Gebiet in den Wohnbereichen. Oftmals befinden diese sich in Einliegerwohnungen und dienen den Eigentümern als Nebenerwerb bzw. Finanzierung der Immobilie. Diese Angebote tragen somit zur Problematik des angespannten Wohnungsmarktes in Füssen bei.

Die Herausforderung besteht darin, den Wohnstandort mit seiner ausgewogenen Nutzungsmischung und seiner Versorgungsfunktion zu sichern und gleichzeitig den bestehenden Beherbergungsbetrieben die Perspektive zur Weiterentwicklung zu ermöglichen, ohne dabei die gewollte Mischung mit inhabergeführten kleineren und mittleren Unternehmen zu gefährden.

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. Aufgrund der Nähe zur Altstadt und zu den Gewerbebetrieben ist eine strategische Ausweitung des Angebotes (bspw. in Form von Boardinghousetypen), das auf die Unterbringung zu Berufs- und Ausbildungszwecken (u.a. auch Fachkräfte aus dem Beherbergungssektor) ausgerichtet ist **im Einzelfall prüfenswert**. 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. Die Realisierung reiner Budgethotellerie ohne Bezug zu den genannten Beherbergungszwecken muss hingegen ausgeschlossen werden.

Es wird eine sensible 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 und können sich im Rahmen der Qualitätsoffensive, **einzelfallbezogen, weiterentwickeln**.

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 Auslegung am 05.12.2023.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 07.12.2023.
5. Beteiligung der Öffentlichkeit mittels eine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2023 bis 19.01.2024 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.12.2023 und mit Termin zum 19.01.2023.
6. Abwägung und Satzungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 06.02.2024.
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 die dritte Änderung in Kraft getreten.

Füssen, _____
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister