



# Stadt Füssen

## Bebauungsplan N 19, dritte Änderung, Wohnen im Park

Fassung vom 08.11.2022

### A Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB), jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen die dritte Änderung des Bebauungsplans durch Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.1 der Satzung beschlossen. Die Begründung und die Bebauungsplanzeichnung werden nicht geändert.

### B Änderung der Satzung

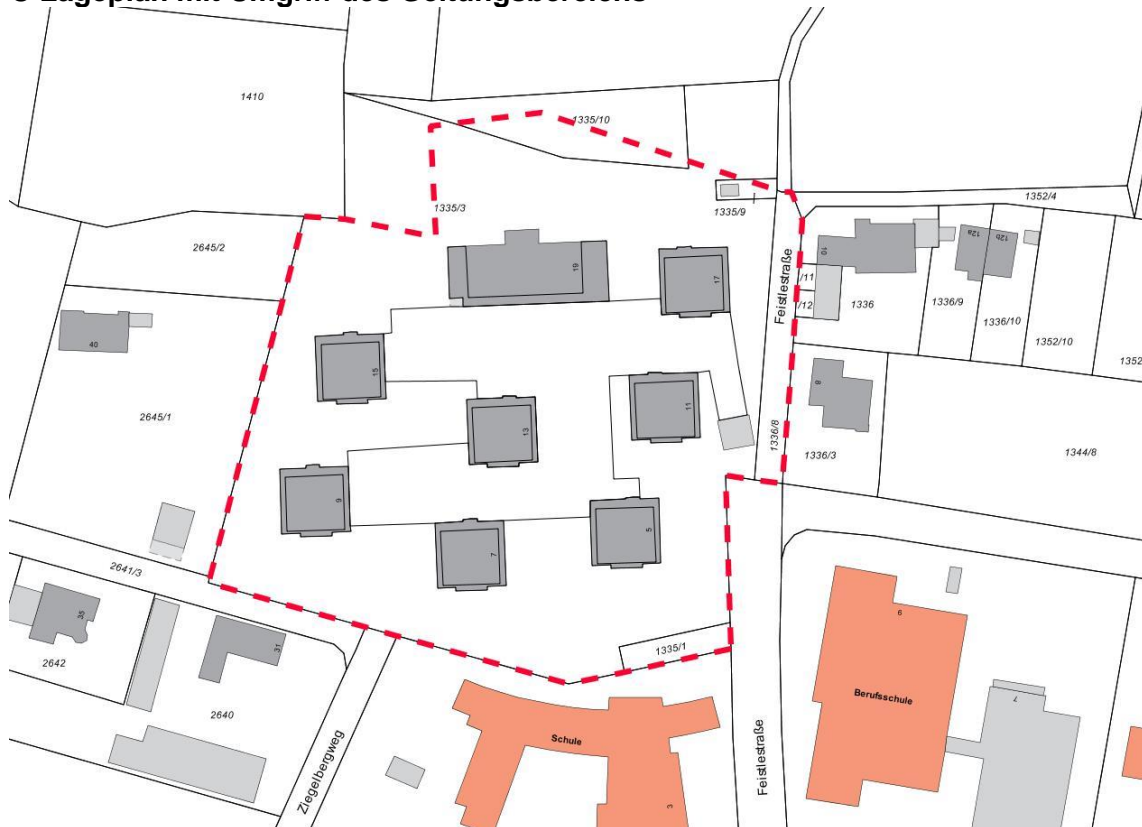
Der § 3 Nr. 2 des Bebauungsplans N 19 - zweite Änderung, Wohnen im Park erhält folgende Fassung:

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 einer Eigentumswohnung in eine Ferienwohnung vor. Die Eigentumswohnung liegt im Gebäude Feistlestraße 13, FlNr. 1335/3, Gemarkung Füssen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans N 19, zweite Änderung Wohnen im Park.

Aus der Sitzungsvorbesprechung mit den Vertretern des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich, dass mit einer Ersetzung des kommunalen Einvernehmens und einer Genehmigung durch das LRA zu rechnen ist.

Aufgrund des klar abgegrenzten Gebietes und dem Nichtvorliegen von Präzedenzfällen soll, der Bebauungsplan geändert werden. Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in öffentlicher Sitzung am 05.02.2020: Dem Stadtrat wird empfohlen, den Bebauungsplan N 19 - zweite Änderung Wohnen im Park zu ändern und zur Sicherung eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Stadtrat der Stadt Füssen beschloss am 11.02.2020 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan N 19 – Schulen im Bereich der zweiten Änderung Wohnen im Park zu ändern. Es ist die dritte Änderung des Bebauungsplans N 19. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Der § 3 Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans N 19 - zweite Änderung, Wohnen im Park hat folgenden Wortlaut:

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
  - Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und
  - Ziffer 5 Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 des Bebauungsplans N 19 - zweite Änderung, Wohnen im Park 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 (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		
<b>Füssen</b>						
N 19 - Wohnen im Park, dritte Änderung	X	X			Dicht bebaut, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg., ablaufende Veränderungssperre	A V

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

#### VERTEILUNG

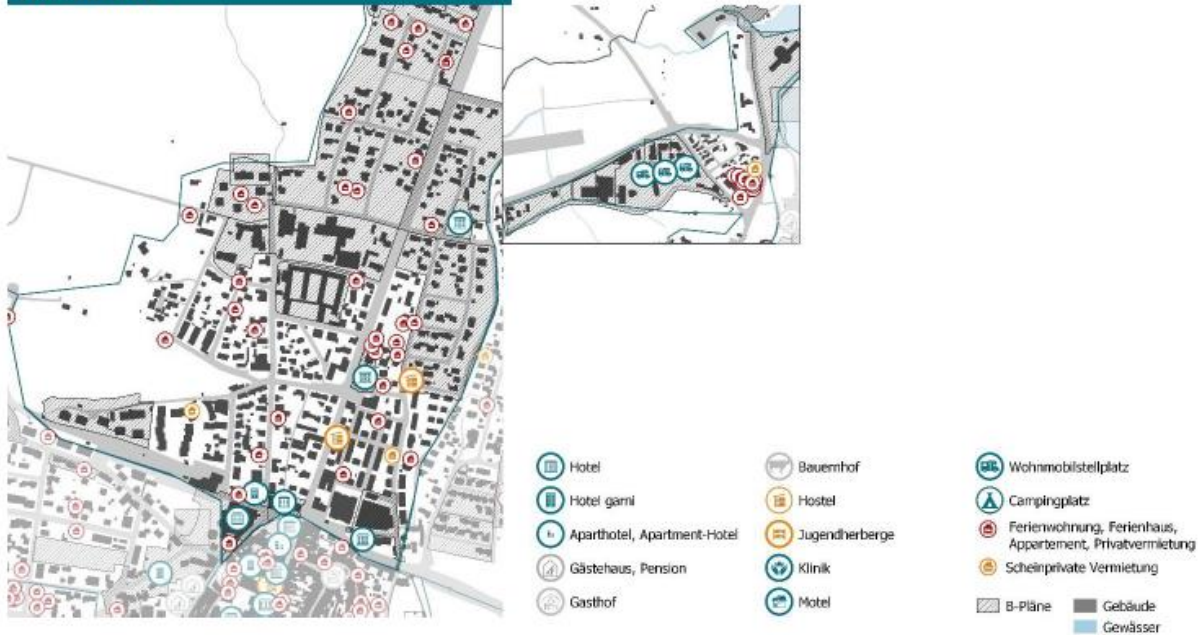


Abbildung 38: Beherbergungsangebote im Teilbereich Füssen Nord

Quelle: cima 2020

## 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 11.02.2020
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14.02.2020.
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am Montag 21.11.2022 .
4. Beteiligung der Öffentlichkeit mittels eine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom Dienstag, 29.11.2022 bis Freitag, 30.12.2022 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom Montag 21.11.2022 und mit Termin zum Freitag, 30.12.2022.
5. Abwägung und Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ .
6. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, \_\_\_\_\_  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister

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

Füssen, \_\_\_\_\_  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister