

D Begründung

Der Stadt Füssen lag ein Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Wohngebäudes mit Garage als Ferienhaus, Wolkensteinweg 9, FlNr. 421/38, Gemarkung Füssen vor. Aus der Sitzungsvorbesprechung mit den Vertretern des Landratsamtes Ostallgäu ergab sich folgendes: Hinsichtlich der Nutzung als Ferienhaus liegt die Darlegung der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Anhörung vor, wonach diese nicht zugelassen werden kann. Der Bau- und Umweltausschuss versagte mit Beschluss vom 06.03.2018 das kommunale Einvernehmen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans O 38 – Weidach Südwest. Der Bebauungsplan trat am 24.06.2013 in Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans O 38 – Weidach Südwest ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Weitere Ausführungen zur Art der Nutzung stehen lediglich in der Begründung unter Ziffer 8.0.

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 (siehe Schreiben/LRA vom 28.12.2017). Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan hat dieser folgende vorrangige Ziele:

- In allen Ortsteilen Füssen besteht Wohnungsbedarf in Form von Eigenentwicklung. (Ziffer 2.0)
- Durch die kleinen Grundstücksgrößen soll es gerade jungen Familien ermöglicht werden sich Wohneigentum anzuschaffen und dass der Wohnungsmarkt in der Stadt Füssen entlastet wird. (Ziffer 3.0)
- Durch den Ausschluss der *[weiter aufgelisteten]* baulichen Nutzungen soll der Wohngebietscharakter im Bereich Weidach erhalten bleiben. (Ziffer 8.0)

Die Nutzung eines ganzen Hauses zu anderen Zwecken erfüllt nicht die Zweckbestimmung, die der Bauleitplanung 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 28.03.2018, dass der Bebauungsplan O 38 – Weidach Südwest zur Klarstellung dahingehend geändert werden soll, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden.

Eine nachhaltige Steuerung des Ausschlusses der Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist nur mit Änderung des Bebauungsplans möglich. Zur Angleichung der Bebauungspläne O 38 – Weidach Südwest und O 59 – Weidach Südwest 2, welche in einem engen räumlichen Zusammenhang liegen und ähnlich aufgebaut sind, sollte die bauliche Nutzung gleich geregelt sein.

Aus diesen Gründen wurden folgende baulichen Nutzungen in Ziffer 3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ausgeschlossen:

1. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltungen,
7. Gartenbaubetriebe,
8. Tankstellen,
9. Funkmasten.

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.

Füssen, 04.07.2018
STADT FÜSSEN

Gez.

Paul Jacob
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss vom 03.07.2018 des Bebauungsplans O38 Weidach Sued-West, erste Änderung wurde am 09.07.2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird während der Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan O38 Weidach Sued-West, erste Änderung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Füssen, 09.07.2018

STADT FÜSSEN

Gez.

Paul Jacob
Erster Bürgermeister