



# Stadt Füssen

## Einfacher Bebauungsplan O 78 E – Weidach West

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 O 78 E – Weidach West als Satzung beschlossen.

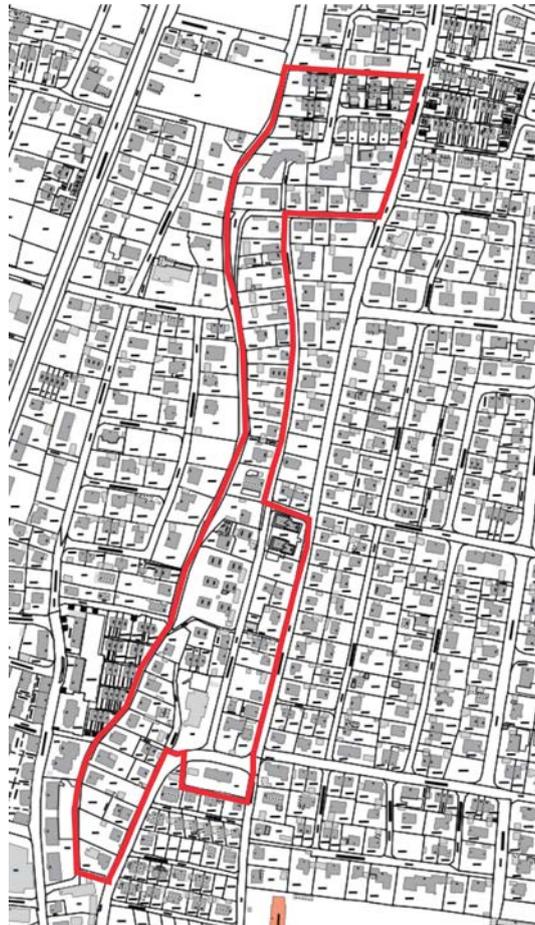
### B Textliche Festsetzungen

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

Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. 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 Umgriff des Geltungsbereichs



Lageplan unmaßstäblich, Geltungsbereich innerhalb der roten Umgrenzung.

## **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 entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

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 26.04.2022 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan O 78 E – Weidach West 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) 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.

**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 durch den Erlass eines 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,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

## 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	Q = Neuerlass qualifizierter B-Plan E = Neuerlass einfacher B-Plan A = Änderung bestehender B-Plan V = Veränderungsreihe (Empfehlung)
<b>Füssen</b>							
<b>Gebiete mit Bebauungsplänen</b>							
O 38 - Weidach Südwest	X						
O 50 - 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 Veränderungsreihe 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. A V
N 5 - südlich des Waldriedhofes			X				zahlreiche Wohnhäuser, vereinzelt Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen A
N 6 - südlich der Säulingstraße			X				zahlreiche Wohnhäuser, vereinzelt Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen A
N 8 - Im der Bildsaul			X				Großes Gebiet, viele Wohnhäuser, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwohnungen A
A 25 E - Nordwestliche Altstadt			X				Altstadtrandbereich, faktisches Mischgebiet ohne Festsetzung, Eignungsraum A
W 27 - Am Kobelhang				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 A
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. A
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 Ä
W 20 Gewerbegebiet West				X			Gewerbegebiet, eingeschränkter Entwicklungsdruck; Änderung kurzfristig bei Bedarf Ä
<b>Bisher unbeplante Gebiete</b>							
Allstadt			X				Wiederkehrende städtebaulich unerwünschte Anträge trotz Eignungsraum E V
Allstadtrandbereiche inn. Kempt. Str., Schwang./Tiroler Str.				X			Dicht bebaut, bisher keine relevante Nachfrage, Überplanung anlassbezogen
Ehemalige Handwerkerbesiedlung				X			Dicht bebaut, überwiegend Gebietsstruktur als WR, keine Nachfrage z. Umnutzung in Ferienwhg. E V
[W 36] Venetianerwinkel			X				Dicht bebaut, einheitliche Gebietsstruktur als WR, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg. E
Füssen West			X	X			Großes Gebiet, bei Bedarf bereichsweise Überplanung E
Weidach - unbeplante Bereiche			X				Großes Gebiet, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg. E
Handwerkerareal Mühlabgasse				X			Eignungsraum; Überplanung vorgesehen Q
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 26.04.2022.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 28.04.2022.
3. Billigungsbeschluss Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Auslegung am 06.02.2024.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 20.02.2024.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 06.02.2024 wurde in der Zeit vom 28.02.2024 bis 28.03.2024 im Internet unter der Internetadresse: [www.stadt-fuessen.org/bebauungsplan-78-weidach-west](http://www.stadt-fuessen.org/bebauungsplan-78-weidach-west) der Stadt Füssen veröffentlicht. Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 06.02.2024 in der Zeit vom 28.02.2024 bis 28.03.2024 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 09.04.2024.
7. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, 10.04.2024  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister

8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.04.2024 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Füssen, 11.04.2024  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister