



Stadt Füssen

Bebauungsplan Weißensee-Oberkirch 1, erste Änderung

Fassung vom 05.12.2023

A Präambel

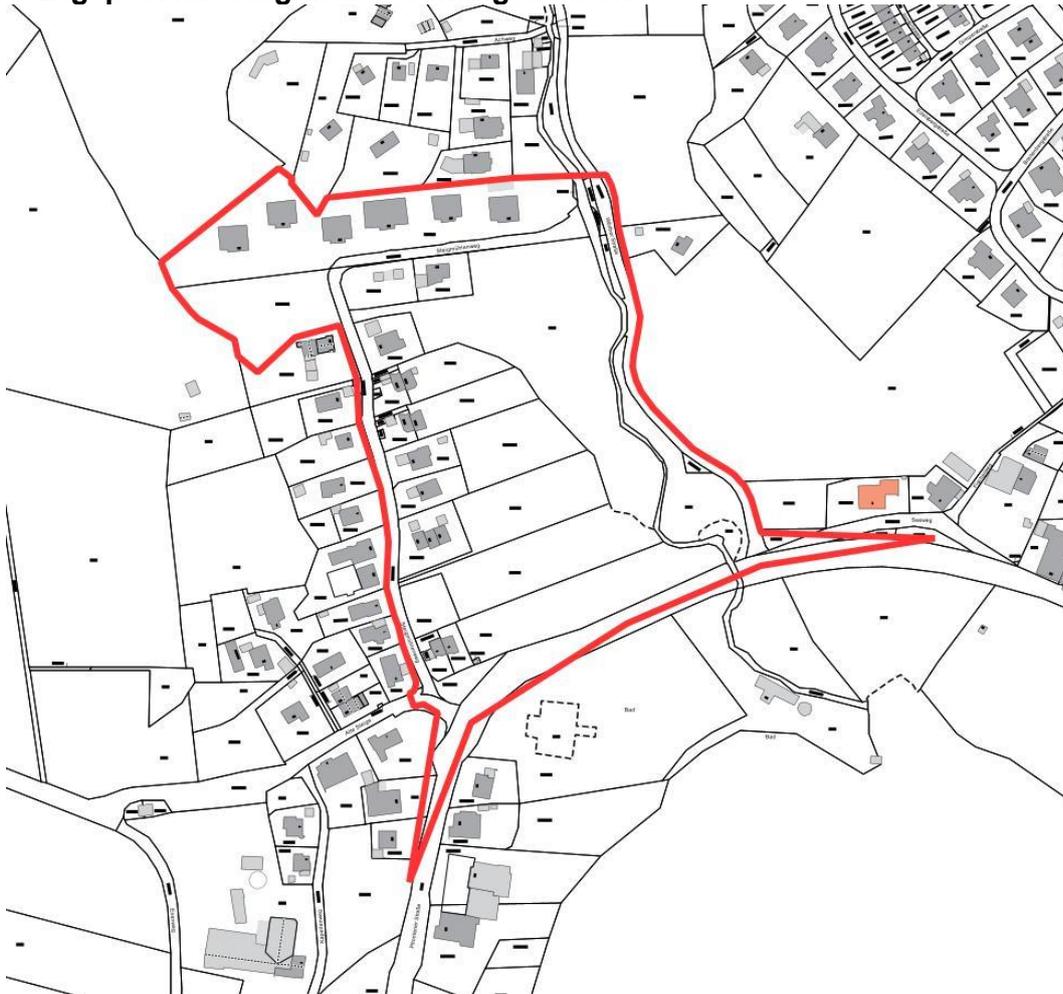
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen die erste Änderung des Bebauungsplans durch Ergänzung der planungsrechtlichen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

B Änderung der Satzung

Im räumlichen Geltungsbereich der ersten Änderung erhält § 2 Nr. 2 der Bebauungsplansatzung folgende Fassung:

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 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 lag ein Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch bestehender Garagen und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten am Steigmühlenweg vor. Das lässt die 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 Weißensee-Oberkirch 1 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 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, § 4 BauNVO).
2. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, Nr. 2 – 6 BNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Planungs-, Bau-, Umwelt-, und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschloss am 05.04.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Weißensee-Oberkirch 1 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Weißensee-Oberkirch 1 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 Ausweisung 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													
					Maßnahme (Stufe 1, 2)								
					Q = Neuerlass qualifizierter B-Plan								
					E = Neuerlass einfacher B-Plan								
					Ä = Änderung bestehender B-Plan								
					V = Veränderungssperre (Empfehlung)								
Bereich	Ausschlussgebiet	Änderung: Priorität			Begründung/Erläuterung/Hinweis								
Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne	bestehend	beschlossen	1	2	3								
Weißensee					Eignungsraum!								
Gebiete mit Bebauungsplänen													
Pitzfeld West	X												
Pitzfeld West, Nordende Edelweißstraße			X			Änderung an Nordwestecke zur Angleichung der Straßenzellen							
Brand	X					A							
Vorderegg Ost		X											
Übrige bebaute Bereiche (teilweise nicht beplant)							X	Eignungsraum: Überplanung nur anlassbezogen im Einzelfall					

Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen (Auszug):

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Ländlicher Teilbereich mit besonderer touristischer Attraktivität für Ferien auf dem Bauernhof und der Ferienvermietung als wichtiger Nebenerwerb

Die Dörfer und Ortschaften in Weißensee sind sowohl ein beliebter Wohnstandort als auch attraktive Ferienorte. Der Fokus liegt hier auf den Segmenten Ferien auf dem Bauernhof und Ferienwohnungen und Privatzimmervermietung. Die Vermietung von Ferienzimmern erfüllt hier traditionell eine wichtige Funktion des Nebenerwerbs. Die vorhandenen Ferienvermietungen fügen sich gut in das städtebauliche Gesamtkonzept und die traditionellen Bauweisen ein und eignen sich für aktive und naturinteressierte Touristen. Aus der Tradition als Ferienstandort sind auch größere Feriennutzungen entstanden und Gebäude, die größtenteils als Zweitwohnsitz genutzt werden. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und des sensiblen Gleichgewichts des Beherbergungsmarktes in Füssen, besteht die Herausforderung darin einerseits diesen Wohnstandort zu sichern und andererseits den Tourismusstandort Füssen weiter zu entwickeln. Daher sollten Neue Angebote nur mit Bedacht und nach sorgfältiger Prüfung realisiert werden. Der zunehmenden Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz und Ferienwohnung sollte rechtzeitig entgegengewirkt werden.

Es wird daher empfohlen, Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen. Da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Neue Entwicklungen sollten daher **vorrangig im Bestand** realisiert werden.

Es wird eine sensible Marktbeobachtung empfohlen. In besonders betroffenen Bereichen sollten Anpassungen in bestehenden Bauleitplänen, bzw. eine Neuaufstellung geprüft werden. Dabei soll eine **Überprüfung restriktiver Festsetzungen** bzgl. der Zulässigkeiten von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen durchgeführt werden.

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

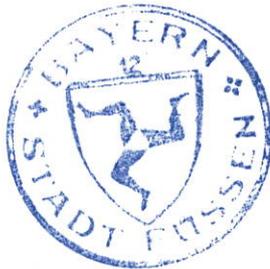
Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt-, und Verkehrsausschusses in öffentlicher Sitzung vom 05.04.2022
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09.05.2022.
3. Billigungsbeschluss zur Auslegung am 10.10.2023.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 20.10.2023.
5. Beteiligung der Öffentlichkeit mittels eine Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.10.2023 und E-Mail vom 24.10.2023 und mit Termin zum 01.12.2023.
6. Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 05.12.2023.
7. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, 07.12.2023
STADT FÜSSEN



Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister



8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.12.2023 ist die erste Änderung in Kraft getreten.

Füssen, 11.12.2023
STADT FÜSSEN



Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

