



**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT FÜSSEN**  
Bebauungsplan N 10 – Moosangerweg Ost, sechste Änderung;  
Aufstellungsbeschluss

---

### **Einführung und Anlass**

Für den Bereich nördlich des Moosangerwegs, südlich der B 310 besteht über den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“ rechtsverbindlich gemäß Bekanntmachung vom 23.05.2002 inkl. seiner durchgeführten Änderungsverfahren aus den Jahren 2011 und 2013 gewerbliches und Sonder-Baurecht. Es existieren untergliederte Gewerbegebiets- und Sondergebietsflächen mit unterschiedlichen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten, unter anderem eine Einschränkung der Art der Betriebe nach zulässigen Einzelhandels Sortimenten.

Vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich hinsichtlich des Geltungsbereiches auf die planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen auf Grundlage des Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost, vorhabenbezogene 4. Änderung“.

Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes N 10 soll die räumliche Abgrenzung zwischen den Gewerbegebietsbereichen GE 1 und GE 3 kleinräumig geändert werden. Derzeit sind in den Gewerbegebietsbereichen GE 2 und GE 3 Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Sortimentsliste unzulässig. Im GE 1 sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt zulässig. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen (Entwurf Stand 25.04.2018, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen) ist seitens der Stadt eine Anpassung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt vorzunehmen. Aufgrund dessen wird seitens der Stadt Füssen das städtebauliche Erfordernis gesehen, in der räumlichen Abgrenzung des GE 1 steuernd einzugreifen. Entsprechend soll das GE 1 zugunsten des GE 3 verkleinert werden. Der Stadt Füssen liegt ein Bauantrag der ALDI GmbH & Co. KG für den Neubau eines Drogeriemarktes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1439/1, Gemarkung Füssen vor. Die Stadt Füssen hat das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag und zur Ausnahme von der Veränderungssperre nicht erteilt. Mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.12.2017 wurde der Bauantrag abgelehnt.

In den festgesetzten Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 3 sind Beherbergungsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Der Stadt Füssen liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes im Gewerbegebiet GE 3 vor, welcher seitens der Stadt das kommunale Einvernehmen nicht erteilt bekommen hat. Mit Bescheid vom 27.12.2017 hat das Landratsamt Ostallgäu den Antrag auf Vorbescheid abgelehnt. Gründe für die Ablehnung sind unter anderem, dass die touristische Entwicklung der Stadt Füssen hinsichtlich der gewünschten Qualitätssteigerung und initiierten Qualitätsoffensive durch die Vielzahl an Beherbergungsbetrieben ohne Beitrag zur touristischen Qualitätsoffensive gefährdet wird.

An dem nicht integrierten Standort des Gewerbegebietes Moosangerweg Ost wird seitens der Stadt Füssen eine Umsetzung der Qualitätsoffensive des Tourismusverbandes nicht gesehen. Insofern besteht seitens der Stadt Füssen die Notwendigkeit, im vorliegenden Gewerbegebiet Moosangerweg Ost bauleitplanerisch dahin gehend steuernd einzugreifen, die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in den Gewerbegebietsbereich GE 1 bis GE 3 auszuschließen, um eine den städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen konträre Entwicklung entgegenzusteuern. Die knappen Entwicklungspotentiale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Füssen sollen nicht durch Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden.

Die bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebietsflächen sollen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion oder Büros sowie Handel vorbehalten bleiben. Durch die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes würde eine Entwicklung eingeleitet, die möglicherweise die Ansiedlung weiterer Beherbergungsstätten nach sich zieht und die von der Stadt Füssen so nicht gewollt ist. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass für Investoren Hotels in Gewerbegebieten attraktive Projekte darstellen, da mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen für Gewerbegebietsflächen Renditen erzielt werden können, die denen des Wohnungsbaus ähneln.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Füssen hat am 26.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost“ (Neufassung inkl. 2. und 3. Änderung) und N 10 „Moosangerweg Ost – vorhabenbezogene 4. Änderung“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2017 bekannt gemacht.

### **Erlass einer Veränderungssperre**

Die Stadt Füssen hat zudem am 26.09.2017 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes N 10 „Moosangerweg Ost“ einschl. der bisherigen Änderungen beschlossen. Der Erlass dieser Veränderungssperre wurde am 29.09.2017 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung dieser Veränderungssperre ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

### **Neufassung des Aufstellungsbeschlusses**

Gemäß Entscheidung des BayVGH vom 12.12.2011 (15 N 10.812) ist ein einziger Beschluss über Aufstellung eines Bebauungsplanes und Satzung über eine Veränderungssperre nicht möglich. Die zeitliche Abfolge setzt zwei selbständige Beschlüsse voraus. Darüber hinaus sind im Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes städtebauliche Überlegungen darzulegen, weshalb die Bebauungsplanänderung erforderlich ist. Im Aufstellungsbeschluss waren bisher keine städtebaulichen Gründe aufgeführt. Aufgrund dieser Sachverhalte sind die genannten Beschlüsse seitens des Stadtrates neu zu fassen.

Der Stadtrat der Stadt Füssen fasst in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 den am 26.09.2017 gefassten Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Moosangerweg“ (Bebauungsplan N 10 „Moosangerweg Ost, 6. Änderung“, Stadt Füssen) neu.

Der Stadtrat der Stadt Füssen fasst in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Moosangerweg Ost, 6. Änderung“, Stadt Füssen gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt zu machen.

### **Ziel des Bebauungsplanverfahrens**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, Beherbergungsbetriebe in den Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 2 und GE 3 auszuschließen. Die Lage eines Beherbergungsbetriebes in einem Gewerbegebiet impliziert, dass die Touristen aufgrund der direkt benachbarten Nutzung von Handels-, Gewerbe- und Handwerksbetrieben lediglich eine Übernachtungsmöglichkeit suchen und eine direkte Beziehung zum Beherbergungsbetrieb und der direkten Umgebung nicht suchen. Dies widerspricht der Qualitätsoffensive der Stadt Füssen, welche eine Steigerung der Verweildauer pro Gast und auch eine Steigerung der Wiederholungsgästequote im Hinblick auf eine regionalbindende Beziehung zwischen Tourist und Region anstrebt. Ein Standort für Beherbergungsbetriebe in einem Gewerbegebiet zielt auf Touristen ab, die vornehmlich als Kurzzeittouristen die Attraktionen der Stadt Füssen besuchen wollen. In diese Kategorie sind auch die dem Sportstudio zugehörigen Campingstellplätze im Gewerbegebiet Moosangerweg zuzuordnen.

Durch den räumlich separierten Standort des Gewerbegebietes Moosangerweg – Ost nördlich der Kernstadt von Füssen ist zudem keine städtebauliche Integration und Zugehörigkeit mit Ablesbarkeit der typischen regionalen Baustruktur gegeben, wodurch Touristen u.a. ihr Urlaubserlebnis suchen. Das Plangebiet stellt keinen identitätsstiftenden Standort dar. Es handelt sich um ein austauschbares Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Filialen bekannter Betriebe ohne charakterisierenden Bezug zur Innenstadt und den dort situierten Attraktionen. Im Zuge der gemeindlichen Planungshoheit agiert die Stadt Füssen mit dem Instrument der vorliegenden Bebauungsplanänderung zur städtebaulichen Steuerung der Beherbergungsstandorte, um langfristig den Tourismusstandort Füssen qualitativ zu sichern.

Die knappen Entwicklungspotentiale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Füssen sollen in Anspruch genommen werden. Die bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebietsflächen sollen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion oder Büros sowie Handel vorbehalten bleiben. Durch die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes würde eine Entwicklung eingeleitet, die möglicherweise die Ansiedlung weiterer Beherbergungsstätten nach sich zieht und die von der Stadt so nicht gewollt ist.

Durch eine Zulassung von Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet besteht die Gefahr, dass innerhalb des Gewerbegebietes schützenswerte Nutzungen entstehen, die aus Sicht des Schallimmissionsschutzes zu berücksichtigen sind. Das bedeutet, dass auch innerhalb des Plangebietes schützenswerte Immissionsorte zulässig wären, welche auf die benachbarten Betriebe einschränkend wirken könnten. Ohne diese zulässigen schützenswerten Nutzungen ist davon auszugehen, dass für die Nachtzeit innerhalb des Gewerbegebietes keine relevanten Immissionsorte vorliegen. Büronutzungen finden üblicherweise nur tagsüber statt und werden deswegen auch nur zur Tagzeit als relevante Immissionsorte angenommen. Die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen zur Nachtzeit kann dazu führen, dass zur Einhaltung der Nachtwerte nach TA Lärm innerhalb des Gewerbegebietes weitergehende Maßnahmen oder Umplanungen von den Gewerbetreibenden zu fordern wären, welche ohne das Vorliegen von schützenswerten Nutzungen zur Nachtzeit nicht erforderlich wären. Auch aus diesem Grund sieht die Stadt Füssen das vorliegende Gewerbegebiet als nicht geeignet für die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben an.

Zudem soll eine räumliche Erweiterung der Gewerbegebietsfläche GE 3 auf Grundstück Flur-Nr. 1439/1 zu Lasten der Gewerbegebietsfläche GE 1 erfolgen, um eine Anpassung der Flächenangebote für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt von Füssen vorzunehmen.

Derzeit sind in den Gewerbegebietsbereichen GE 2 und GE 3 Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Bebauungsplan aufgeführten Liste unzulässig. Im Gewerbegebietsbereich GE 1 sind jedoch Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt zulässig, d. h. es gibt für diesen Bereich derzeit keine Festsetzung zur Einschränkung innenstadtrelevanter Sortimente im Bebauungsplan. Eine Verlegung oder Installation weiterer innenstadtrelevanter Sortimente an den nicht integrierten Sonderstandort „Moosangerweg“ soll nicht erfolgen.

Um den Handel in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt zu stärken, sieht die Stadt Füssen vorliegend das Erfordernis, in der räumlichen Abgrenzung des Gewerbegebietsbereiches GE 1 steuernd einzugreifen.

Zurzeit schreibt die Stadt Füssen ihr Einzelhandelskonzept fort, welches als Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Füssen dient. Es liegt der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Füssen mit Datum vom 25. April 2018 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen) vor. Die Stadt Füssen greift im Zuge ihrer Ausübung der Planungshoheit vorliegend städtebaulich steuernd ein, um den Schutz der Innenstadt und den Erhalt der Stadtstruktur zu sichern.

Im rechtskräftigen Bebauungsplänen N 10 – Moosangerweg Ost basiert der Ausschluss von Handelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten auf der „Ulmer Liste“. In dem Entwurf des aktuellen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Füssen der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen erfolgt eine Unterteilung der zentrenrelevanten Sortimente jedoch auf Grundlage der Liste gemäß des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Diese „Füssener Liste“ unterscheidet sich in einzelnen Sortimenten von der im Bebauungsplan festgesetzten Liste. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird der Ausschluss von Handelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der im Entwurf des Einzelhandelsgutachten aufgeführten „Füssener Liste“ hinsichtlich der aktuellen Einzelhandelsbegutachtung vorgenommen.

Gemäß Einzelhandelskonzept (Entwurf) der Stadt Füssen sind für den Betriebsstandort mit zentralitätsbildender Funktion Fachmarktansiedlungen mit nicht-innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zielführend.

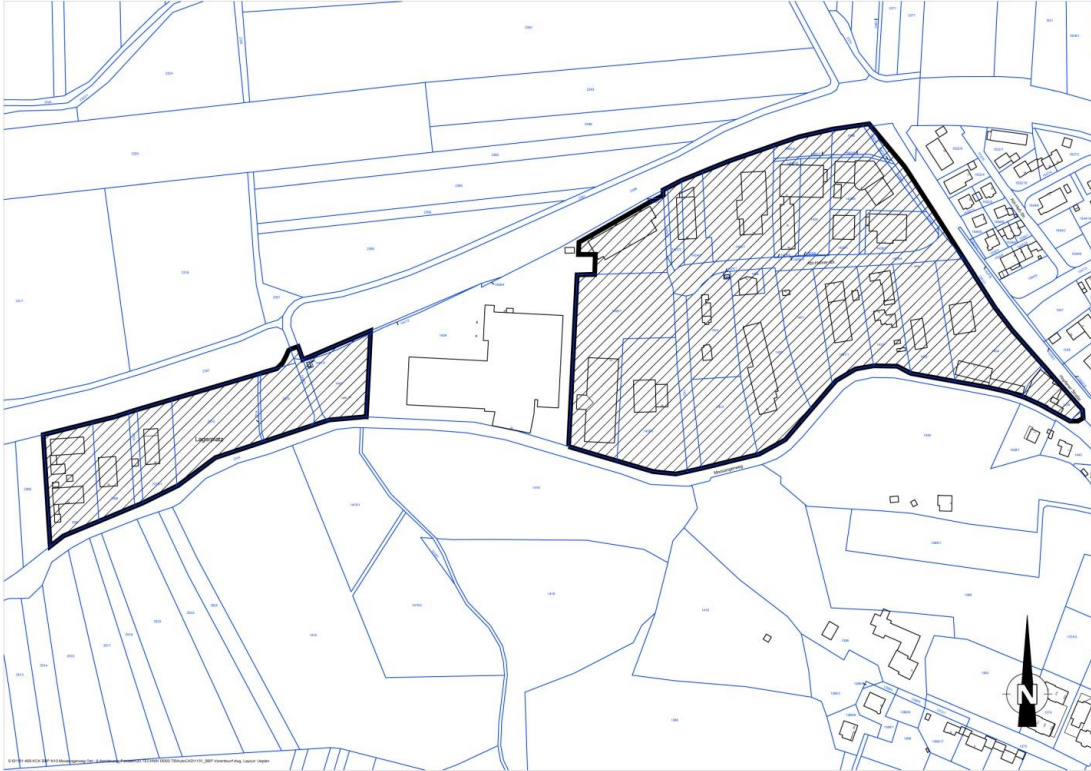
Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes GE 3 zu Lasten des Gewerbegebietsbereiches GE 1 setzt die Stadt Füssen die Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes um, dass eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (unabhängig von der Verkaufsflächengröße) mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten auszuschließen ist, um den durch diesen Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion ausgeübten erheblichen Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt und bestehenden Nahversorgungsstandorte nicht zu erhöhen.

Ein vollständiger Ausschluss von Handelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird aufgrund der bereits im Gewerbegebietsbereich GE 1 angesiedelten Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht vorgenommen. Die Erweiterung des Gewerbegebietsbereiches GE 3 zu Lasten des GE 1 erfolgt kleinräumig in dem Bereich, für den konkret der Neubau eines Handelsbetriebes mit innenstadtrelevantem Sortiment vorgesehen ist.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 9,6 Hektar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 10 - Moosangerweg Ost, sechste Änderung umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 2307, 2308, 2309, 2310/1, 2310, 2314, 2315, 2387, 1444/1, 2361, 1441/2, 1441/4, 1441, 1456/1, 4439, 1439/1, 1439/2, 1422, 1424, 1423, 1424/1, 1428, 1425, 1431, 1431/1, 1432, 1433, 1434, 1435, 2304, 1429/2, 1561/2, 1429/3, 1429/7, 1563/9, 1506/4, 1506, 1563/8, 1429/5, 1429/2, 1429/1, 1465/4, 1563/7, 1429, 1429/9, 1429/8, 1429/11, 1429/10, 1425/1, 1424/3, 1422/2 und 1452/2 der Gemarkung Füssen vollständig bzw. in Teilbereichen.

Das Bebauungsplangebiet ist auf dem beigefügten Planausschnitt ersichtlich.



Füssen, 24.09.2018

STADT FÜSSEN

Gez.

Iacob  
Erster Bürgermeister