



# Stadt Füssen

## Einfacher Bebauungsplan W 36 E – Venetianerwinkel

Fassung vom 10.09.2024

### 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 Bebauungsplans W 36 E – Venetianerwinkel als Satzung beschlossen.

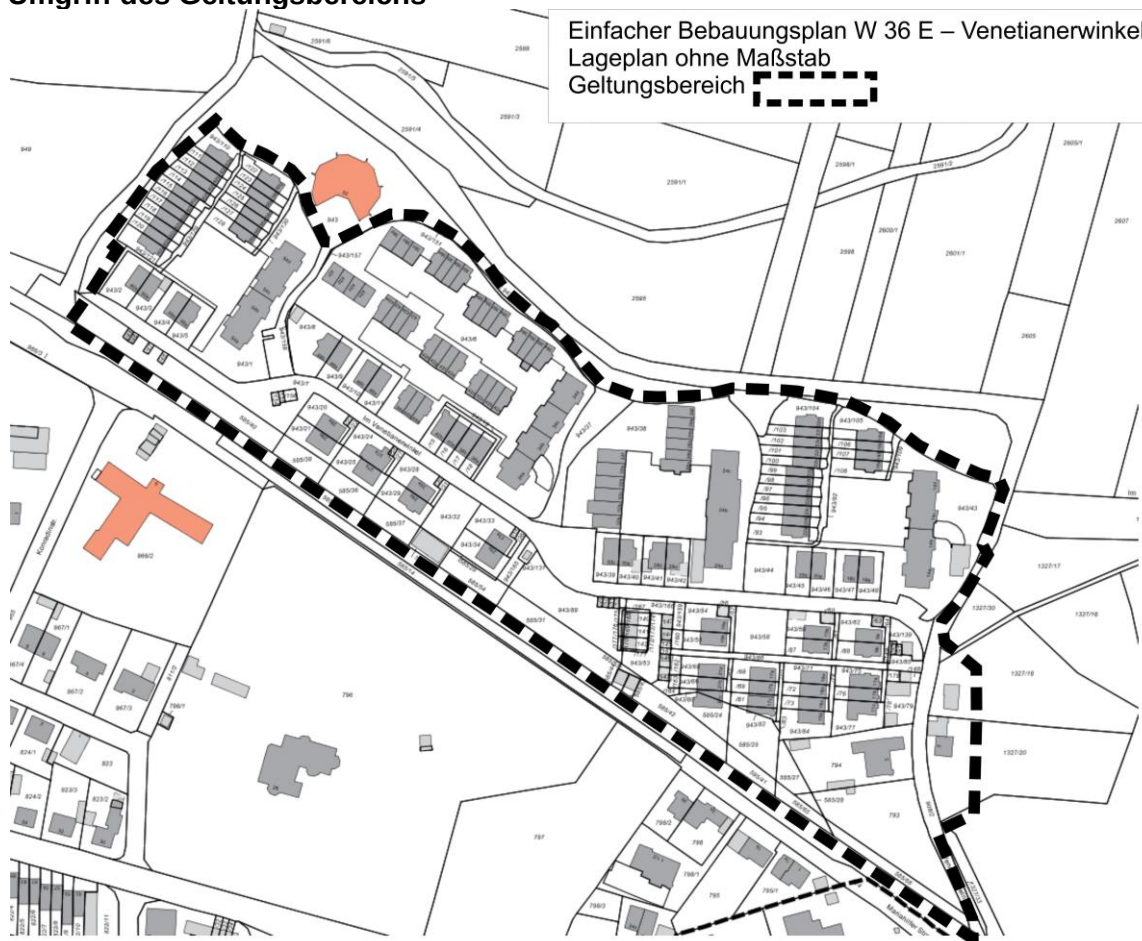
### B Textliche Festsetzungen

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

Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (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



## **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 reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig waren bisher kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 13 a BauNVO können Ferienwohnungen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Diese sind im WR 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 bemessenem Wohnraum durch die Einrichtung von Ferienwohnungen besteht.

Um dies zu erreichen, wird von den dafür vorgesehenen gesetzlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht: Regelung in neuen Bebauungsplänen und Änderung von anderen Bebauungsplänen; 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 Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschloss am 06.09.2022 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan W 36 E – Venetianerwinkel aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Ziel ist die Bauflächen für die Ansiedlung oder Beibehaltung dauergenutzter Wohnungen zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen.

Auszug BauNVO:

### **§ 3 Reine Wohngebiete**

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

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.

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 WR Rechnung zu tragen:

- Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

## 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                                                         |     |
|                                                           |                  |                     |   |   | A = Änderung bestehender B-Plan                                                        |     |
|                                                           |                  |                     |   |   | V = Veränderungssperre (Empfehlung)                                                    |     |
| Bereich                                                   | Ausschlussgebiet | Änderung: Priorität |   |   | Begründung/Erläuterung/Hinweis                                                         |     |
| Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne | bestehend        | beschlossen         | 1 | 2 |                                                                                        |     |
| Füssen                                                    |                  |                     |   |   |                                                                                        |     |
| [W 36] Venetianerwinkel                                   |                  |                     | X |   | Dicht bebaut, einheitliche Gebietsstruktur als WR, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwh | E V |

### 3.4 1d Welfenstraße

#### BESCHREIBUNG

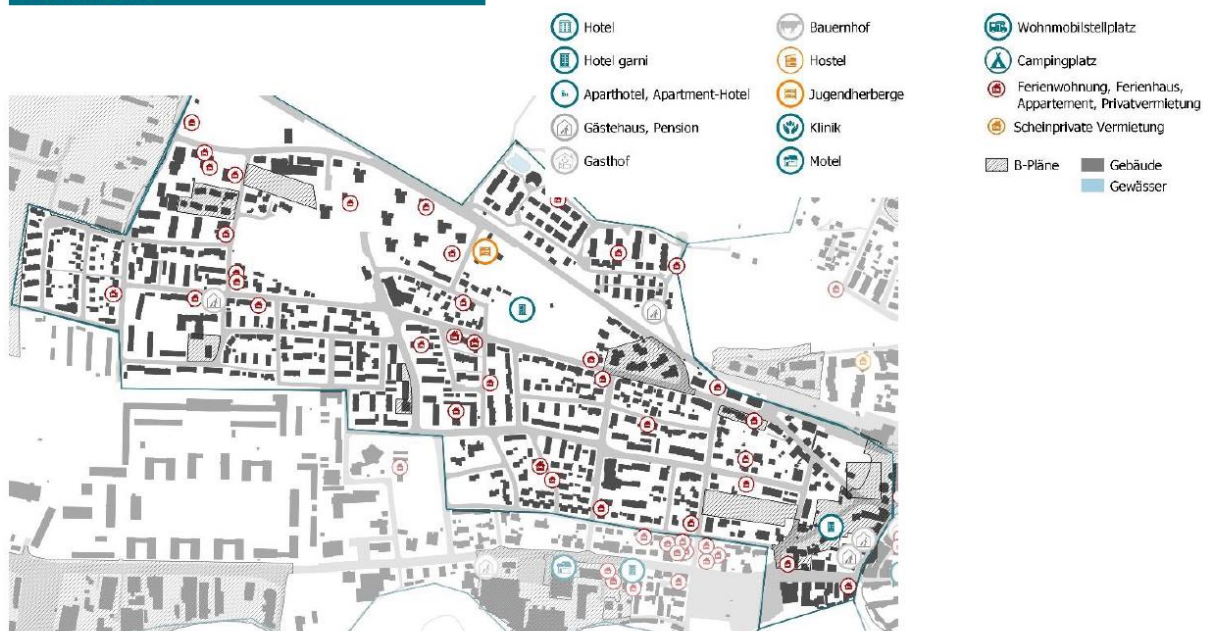


**Abbildung 33: Welfenstraße**

Quelle: cima 2020

Dieser Teilbereich ist ein Wohnstandort. Hier finden sich verschiedene Wohnhaustypologien, die von 3 geschossigen Zeilen über 7 bis 8 geschossige Häuser bis zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern reichen. Auch im Alter der Gebäude ist der Teilbereich Welfenstraße sehr heterogen. Die Gebäude stammen in Altstadt Nähe aus der Gründerzeit und werden jünger über die 60er und 70er Jahre bis hin zum jüngsten Teilbereich Im Venetianerwinkel und den Neubauten am Bahnhof. Durch den Bahnhof und die Haltestellen in der Von-Freyberg-Straße und der Froschenseestraße ist der Teilbereich durch den ÖPNV erschlossen. Es gibt einzelne größere Beherbergungsnutzungen und vermehrt Ferienwohnungen und private Vermietungen, teilweise auch in Wohngebäuden. Auch als Standort für selbstgenutzte Zweitwohnungen ist der Teilbereich beliebt.

#### VERTEILUNG



**Abbildung 34: Beherbergungsangebote im Teilbereich der Welfenstraße**

Quelle: cima 2020

#### KERNAUSSAGEN

- Es handelt sich um einen Wohnstandort mit Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof.
- Das gemischte Quartier besitzt Angebote der Nahversorgung, Dienstleistungen, Schule, Betreuung etc. ohne, dass sich ein richtiges Zentrum bildet.
- Es befindet sich hier ein hoher Anteil mit 210 selbstgenutzten Zweitwohnungen.
- Die vorhandenen Beherbergungsnutzungen verteilen sich räumlich über den gesamten Teilbereich.
- In diesem Teilbereich befindet sich die Jugendherberge der Stadt.
- Angrenzend an die Altstadt befindet sich das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“.

## PRÜFRASTER WELFENSTRASSE

| Kriterium (§1 BauGB)                                                                                                                | Beurteilung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Es handelt sich um ein gemischtes Quartier mit verschiedenen Nutzungen.</li> <li>Bisher sind keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen und Verunreinigungen aufgrund des Tourismus bekannt.</li> </ul>                                                                                                                |
| Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Füssen besitzt allgemein ein hohes Mietniveau. Ferienwohnung dienen vielfach als Finanzierungsmodell des Eigenheims.</li> <li>Es befinden sich hier einige der Flächenreserven, die Füssen laut FNP für den Wohnungsbau besitzt.</li> <li>Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.</li> </ul>                                                             |
| Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bisher ist noch keine Gefährdung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft erkennbar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungsstrukturen durch Umnutzung erkennbar.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Teilbereich ist durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser teilweise in traditioneller Architektur geprägt.</li> <li>Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.</li> </ul>                                                                                                                                                                           |
| Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Der hohe Wasserverbrauch aufgrund der Gästevielzahl in Füssen steht im Spannungsfeld mit den steigenden Anforderungen an Extremwetterlagen (u.a. Trockenheit, Starkregen).</li> <li>Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser durch die Vielzahl der Gäste in Gesamtfüssen.</li> </ul>                                                            |
| Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Beherbergung ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich der Stadt Füssen.</li> <li>Hier übernachten die potenziellen Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe der Stadt.</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Der östliche Bereich besitzt kurze Wege und eine fußläufige Entfernung für Touristen zur Altstadt und der altstadtnahen Ziele.</li> <li>Es bestehen kurze Wege für Gäste in das Eisstadion, zum Gewerbegebiet und zum Bahnhof.</li> <li>Eine Anbindung durch den ÖPNV erfolgt an der Von-Freyberg-Straße und in der Welfenstraße.</li> </ul>                           |
| Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Sanierungsgebiet der Westlichen Innenstadt liegt eine Sanierungssatzung vor. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll das Gebiet wesentlich verbessert und gestaltet werden. Die vielfache Nutzung von Gebäuden als Zweitwohnsitz oder die Vermietung von preisgünstigen Beherbergungsangeboten wirken sich jedoch investitionsverzögernd aus.</li> </ul> |

## STRATEGIEEMPFEHLUNG

### Altstadtnahes Wohn- Mischquartier mit sich abzeichnender Beliebtheit als Zweitwohnsitz- und Ferienwohnungsstandort

Beim Teilbereich Welfenstraße handelt es sich um ein Wohn-Mischquartier mit einem guten Angebot an Nahversorgung und Dienstleistungen. Durch seine Altstadtnähe und die Nähe zum Bahnhof besitzt der Teilbereich eine Attraktivität als Beherbergungsstandort. In der Folge befinden sich hier, über den Teilbereich verteilt, vermehrt Ferienwohnungsnutzungen und Privatvermietungen. Durch die Beliebtheit als Zweitwohnsitz entsteht eine zusätzliche Konkurrenz für den Wohnungsmarkt. Der für Füssen wichtige Wohnstandort soll in seiner Nutzungsmischung mit Versorgungsfunktionen und Dienstleistungen erhalten und geschützt werden.

Durch die bereits vorhandene Vorbelastung mit touristischen Nutzungen in einer Lage, die eher Funktionen für die Wohnbevölkerung übernehmen soll wird empfohlen, die Genehmigung von weiteren Beherbergungsnutzungen am Standort weitestgehend **auszuschließen** (vgl. Kapitel 5.2.1). Insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, um die übrigen Funktionen (vornehmlich Wohnen) am Standort zu sichern und die qualitätvolle Entwicklung der Beherbergungsnutzungen (stadtweit) zu stützen.

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.

## Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Stadtrats in öffentlicher Sitzung vom 06.09.2022.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09.09.2022.
3. Billigungsbeschluss Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Auslegung am 02.07.2024.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 11.07.2024.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 02.07.2024 wurde in der Zeit vom 19.07.2024 bis 19.08.2024 im Internet unter der Internetadresse: [www.stadt-fuessen.de/W-36-E](http://www.stadt-fuessen.de/W-36-E) veröffentlicht.  
Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 02.07.2024 in der Zeit vom 19.07.2024 bis 19.08.2024 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 10.09.2024.
7. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, 26.03.2025  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister

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

Füssen, \_\_\_\_\_  
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter  
Erster Bürgermeister