



---

## **Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB für den Stadtteil Bad Faulenbach**

Vom 30.10.2019

Aufgrund § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Füssen folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der eingezeichneten Fläche des beiliegenden Lageplanes (M 1 : 2000), der Bestandteil der Satzung ist.

### **§ 2 Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Im Geltungsbereich der Satzung unterliegt der Genehmigung:

1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.



---

### **§ 3 Zahl der Wohnungen**

- (1) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt auf sechs Wohnungen je Wohngebäude. Zu den Wohnungen nach Satz 1 zählen alle Wohnungen unbeachtlich der näheren Zweckbestimmung (z. B. Erst-/Zweitwohnsitz, Ferienwohnung, betreutes Wohnen).
- (2) Soweit in einem Bebauungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorrangig.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 12.09.1995 außer Kraft.

Füssen, 30.10.2019  
Stadt Füssen

Schulte  
Zweiter Bürgermeister



## Begründung zur Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB für den Stadtteil Bad Faulenbach

Vom 30.10.2019

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der eingezeichneten Fläche des beiliegenden Lageplanes (M 1 : 2000), der Bestandteil der Satzung ist.

Betroffene Grundstücke und Teilflächen von Grundstücken:

1180/0, 2661/0, 2694/1, 2710/2, 2711/2, 2713/0, 2714/0, 2714/1, 2715/0, 2715/1, 2716/0, 2716/1, 2717/0, 2718/0, 2718/1, 2721/0, 2721/2, 2721/3, 2721/4, 2721/5, 2721/6, 2721/7, 2722/2, 2732/0, 2734/0, 2735/0, 2736/0, 2736/1, 2738/0, 2738/4, 2739/0, 2739/2, 2740/0, 2741/0, 2742/0, 2743/0, 2744/0, 2745/0, 2746/0, 2747/0, 2748/0, 2750/0, 2750/2, 2750/3, 2750/5, 2750/6, 2752/0, 2753/0, 2754/0, 2754/2, 2755/0, 2757/0, 2757/1, 2758/0, 2760/0, 2761/0, 2761/2, 2761/3, 2761/4, 2761/5, 2761/6, 2762/0, 2763/0, 2764/0, 2765/0, 2766/0, 2767/0, 2768/0, 2770/0, 2771/0, 2773/0, 2773/2, 2774/0, 2775/0, 2776/0, 2776/2, 2777/0, 2777/2, 2778/0, 2779/0, 2779/2, 2780/0, 2781/0, 2781/1, 2787/0, 2789/0, 2793/0, 2793/1, 2794/0, 2795/0, 2795/1, 2795/2, 2795/3, 2795/4, 2795/5, 2797/0, 2798/0, 2799/0, 2800/0, 2800/1, 2801/2, 2802/0, 2803/0, 2804/0, 2805/0, 2806/0, 2807/0, 2808/0, 2809/0, 2811/0, 2811/1, 2813/0 und 2814/0.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

Die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen bestimmte Rechtsvorgänge gemäß § 22 BauGB der Genehmigung unterliegen.

#### 2.1 Fremdenverkehrsgemeinde

Die Stadt Füssen ist eine durch Fremdenverkehr geprägte Gemeinde. In <http://www.freistaat.bayern/dokumente/leistung/76331049492> umschreibt der Freistaat Bayern den Begriff wie folgt: „Der Fremdenverkehrsbeitrag ist eine Abgabe, die in **Gemeinden, in denen die Zahl der Fremdenübernachtungen im Jahr in der Regel das Siebenfache der Einwohnerzahl übersteigt.**“

#### 2.2 Prädikate

Der Stadtteil Füssen Stadt mit Bad-Faulenbach ist seit dem 28.03.1938 anerkannter Kneipp-kurort. Am 15.06.1976 wurde Bad Faulenbach zudem als Mineralheilbad und Moorheilbad anerkannt. Der Titel Mineralheilbad ist mit Auflösung der Notburgaquelle jedoch weggefallen. Nun ist Bad Faulenbach Kneippkurort und Moorheilbad. Geplant ist die Vereinheitlichung des Prädikats Kneippkurort für alle Ortsteile inklusive Weißensee und später die Höherprädikation zum Kneippheilbad.

#### 2.3 Heilbad

Im Zusammenhang mit dem danach vorherrschenden Kurgiebtscharakter besteht eine Anerkennung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 15.06.1976 nach Art. 28 Abs. 7 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) als Heilbad.



- 2.4 **Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan der Region Allgäu**  
Der Geltungsbereich liegt in einem für Kur- und Fremdenverkehrszwecke ausgewiesenen Gebiet mit erheblichem längerfristigem Erholungsreiseverkehr. Als vorrangiges Ziel gilt die Sicherung der touristischen Nutzung durch geeignete, insbesondere planerische Vorkehrungen, wobei in erster Linie auf den Bestand und die Entstehung von Freizeitwohngelagen zu achten ist, die überwiegend und auf Dauer wechselnden Benutzern zur Erholung dienen, bzw. keiner überwiegenden Eigennutzung zugeführt werden sollen.  
Gemäß dem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelagen (Zweitwohnungen) freigehalten wird (Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z)).
- 2.5 **Flächennutzungsplan**  
Die Flächen mit Siedlungsschwerpunkt in Bad Faulenbach sind als Sondergebiet "Kurgebiet" dargestellt.
- 2.6 **Vorhandene Bebauung**  
Die überwiegend bebauten Bereiche sind als unbepannter Ortsteil entsprechend § 34 BauGB anzusehen. Die Art der vorhandenen baulichen Nutzung ist in erster Linie durch Kurheime und Pensionen, Wohngebäude mit Fremdenzimmern und gastronomische Betriebe (Hotels/ Restaurants) geprägt. Die angrenzenden Außenbereichsflächen einschließlich der enthaltenen Infrastruktureinrichtungen wie Sportanlagen, Wanderwege usw. stellen eine funktionale Ergänzung zu den vorgenannten Fremdenverkehrseinrichtungen dar.
3. **Sicherung der baulichen Entwicklung**  
Langfristiges Ziel der städtebaulichen Planung ist die Aufrechterhaltung der Fremdenverkehrsfunktion dieses Ortsteils, dem in diesem Zusammenhang unter Bezug auf die gesamtheitliche Entwicklung des Stadtbereichs und die unmittelbar benachbarte Lage zum Altstadtgebiet erhebliche Bedeutung zuzumessen ist.  
Vor dem Hintergrund allgemein anerkannter Erfahrungswerte, wonach die Bildung von Wohnungseigentum bei geeigneter Konstellation den Einstieg für die Schaffung von Zweitwohnungen darstellt, besteht aufgrund dieser abstrakten Gefahr für die bauliche Entwicklung die Notwendigkeit angemessener Sicherungsmaßnahmen.  
Eine besondere Problematik besteht dabei im Einbau von Kochgelegenheiten in Fremdenzimmer, wobei auch größere Beherbergungsbetriebe nicht von einer stufenweisen Auflösung der dauernden Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis ausgenommen sind.  
Eine Ausweitung des Zweitwohnungsbestandes hätte neben finanziellen (z.B. Rückgang von Kur- und Fremdenverkehrsbeiträgen, Gewerbesteuer, Einkommensteueranteilen) auch strukturelle Auswirkungen in Form einer Verdrängung der touristischen Nutzungen mit städtebaulicher Verödung ("Rolladensiedlung") zur Folge, was gerade im Hinblick auf die Altstadtnähe eine negative Beeinträchtigung der geordneten baulichen Entwicklung darstellen würde.  
Die längerfristige und gesicherte Erhaltung des Kurgebietscharakters von Bad Faulenbach ist damit nur im Rahmen eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz möglich.

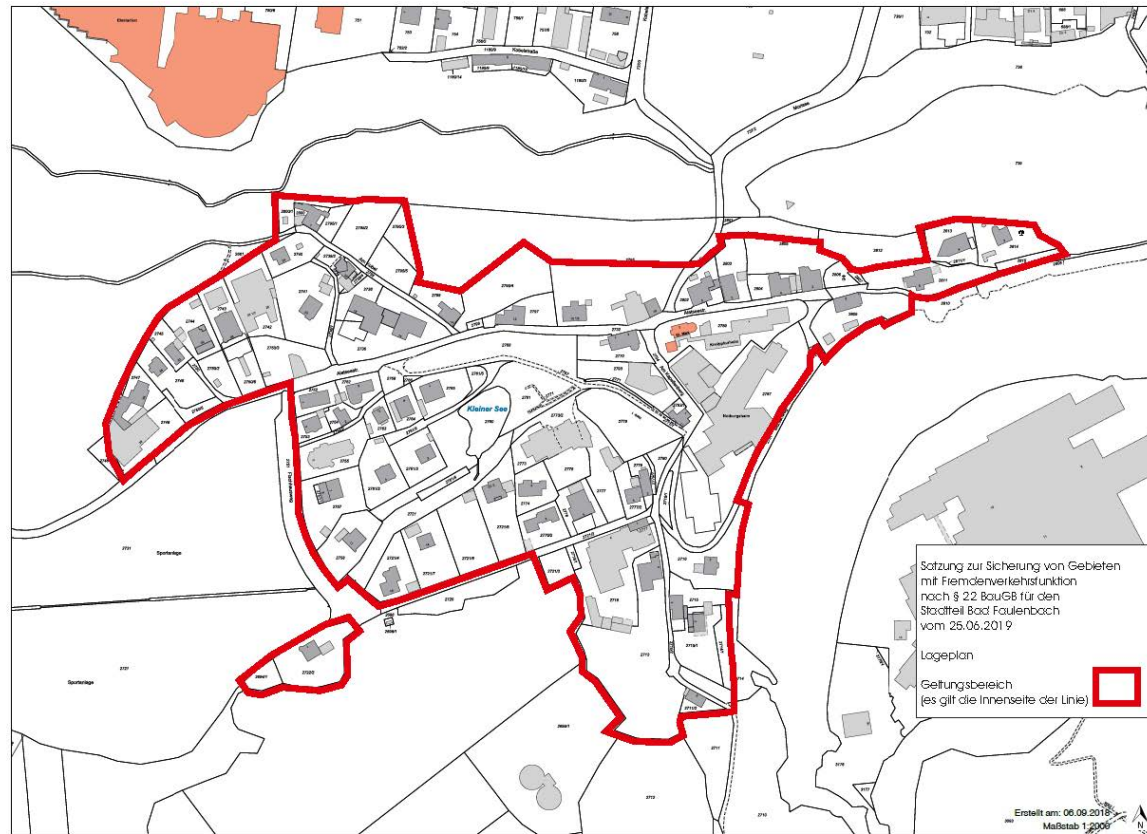


#### 4. **Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Der Stadtteil weist in besonderem Maß eine historische Prägung als Kurgelände auf. Trotz des strukturellen Wandels in Richtung Beherbergung und Wellness soll noch mehr als in anderen Stadtteilen auch in Zukunft ein durch Ruhe und Erholung geprägtes Ambiente erhalten bleiben. Zu den bereits umgesetzten begleitenden Maßnahmen gehörten desweiteren der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich mit Zufahrtsbeschränkungen für Schwerfahrzeuge und die Einstufung in die höchste Schutzkategorie nach den Verordnungen über den Lärm beim Bauen und bei ruhestörenden Haus- und Gartenarbeiten. Die straßenmäßige Erschließung ist nur über die nur einspurig befahrbare enge Felsschlucht möglich. Aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung nach § 34 BauGB und einer teilweisen Bebauung mit sehr großen Baukörpern droht jedoch eine nachhaltige Verdichtung des Gebietes mit einer nicht anders begrenzten Zunahme der Zahl der Wohnungen. Die Beschränkung ist erforderlich, um den besonderen städtebaulichen Charakter in seiner noch erhaltenen Form zu sichern und die nachteiligen Auswirkungen einer übermäßigen Verdichtung zu vermeiden. Dies ist aufgrund der Frequentierung bei An- und Abfahrten auch bei den Ferienwohnungen geboten. Zwar stellen sie eine für die Gebietsart typische Nutzung dar. Andererseits ist für sie charakteristisch, dass die Gäste zu einem höheren Anteil mit dem eigenen KFZ an- und abreisen und die Sehenswürdigkeiten in der Region in dieser Form besuchen.

Füssen, 30.10.2019  
Stadt Füssen

Schulte  
Zweiter Bürgermeister



Füssen, 30.10.2019  
Stadt Füssen

Schulte  
Zweiter Bürgermeister