



Stadt Füssen

Einfacher Bebauungsplan W 83 E – Welfenstraße Nordwest

Fassung vom 14.04.2026

A Präambel

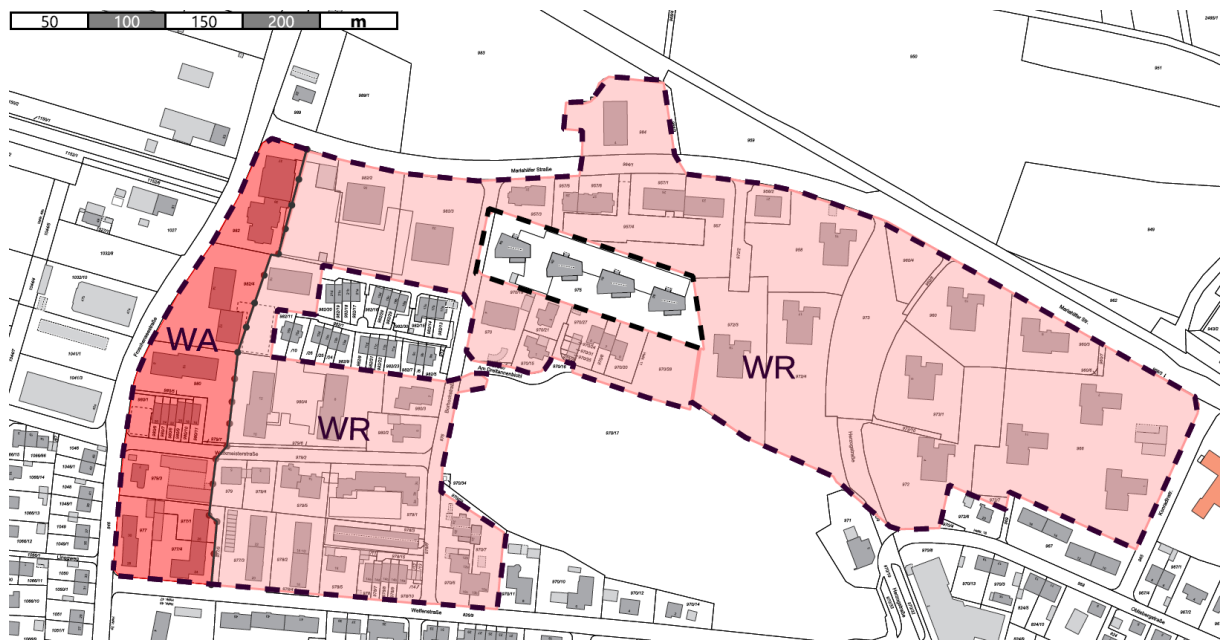
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen den einfachen Bebauungsplan W 83 E – Welfenstraße Nordwest als Satzung beschlossen.

B Textliche Festsetzungen

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

- 1) Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß nachstehendem Plan festgesetzt als
 - a) reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO
 - b) allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2) Wohnen ist im WR und im WA nur für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Stadt Füssen haben, zulässig. Eine dauerwohnlige 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.
- 3) Unzulässig sind
 - 3.1 im WR
 - 3.1.1 die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (zum Beispiel Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO).
 - 3.1.2 Wettannahmestellen;
 - 3.2. im WA
 - 3.2.1 die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO,
 - 3.2.2 Wettannahmestellen,
 - 3.2.3 Vergnügungsstätten.

C Geltungsbereich



Die Bereiche der mittig liegenden rechtskräftigen Bebauungspläne W 44 – Borhochstraße und W 64 – Borhochstraße Nordost werden nicht durch den W 83 E überplant.

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.

Mit den Beschlüssen aus 2019 hat die Stadt Füssen klargestellt, dass eine konsequente Abkehr von der vormaligen Entscheidungspraxis einer unbeschränkten Ausbreitung von Ferienwohnungen erfolgen muss. 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 haben bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraumes 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, so dass teilweise ebenfalls negative Entwicklungen bei touristischen Infrastrukturen beobachtet werden können.

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschloss am 02.05.2023 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan W 83 E – Welfenstraße Nordwest 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.

Ebenso entspricht es einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung, weitere Nutzungen auszuschließen, die anerkannterweise einen Trading-down-Effekt fördern, wie Wettannahmestellen (BVerwG Beschl. v. 21.12.1992 – 4 B 182.92, Beschl. v. 5.1.1995 – 4 B 270.94, Beschl. v. 4.9.2008 – 4 BN 9.08, OVG Bremen Urt. v. 1.12.1987 – 1 BA 36.87 und VGH Mannheim Beschl. v. 24.1.2017 – 8 S 2081/16) und insofern eine Strukturveränderung in dem Planungsbereich bewirken würden (BVerwG Urt. v. 30.6.1989 – 4 C 16.88). Vergnügungsstätten wie insbesondere Spielhallen sind im reinen Wohngebiet bereits nach BauNVO nicht zulässig.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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.

§ 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. Es soll die gemischte Nutzungsstruktur erhalten bleiben und keine Verdrängung durch Beherbergungsnutzungen erfolgen.

Folgen des Ausschlusses

Festsetzungen zum Ausschluss haben zur Folge:

- Bereits genehmigte Nutzungen bleiben zulässig (Bestandsschutz).
- Bereits angemeldete Zweitwohnsitze dürfen durch die bisher gemeldeten Personen weiter genutzt werden. Eine Neuanschuldung anderer Personen ist aber nicht mehr möglich.
- 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!

Die im Gebiet vorhandene Arztpraxis zählt zu den freiberuflichen Nutzungen nach § 13 BauNVO und ist dort weiterhin zulässig.

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 bereichsweite Umsetzung):

Beherbergungskonzept der Stadt Füssen					Maßnahme (Stufe 1, 2)
Umsetzung					
Bereich	Ausschlussgebiet	Änderung: Priorität			Begründung/Erläuterung/Hinweis
Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne	bestehend/beschlossen	1	2	3	
Füssen					
Füssen West					

Q = Neuerlass qualifizierter B-Plan
E = Neuerlass einfacher B-Plan
A = Änderung bestehender B-Plan
V = Veränderungssperre (Empfehlung)

Großes Gebiet, bei Bedarf bereichsweise Überplanung

E

3.8 1h Füssen - Außenbereiche



Abbildung 49: Forggensee

Die Außenbereiche des Kernstadtbereichs von Füssen sind durch gewerbliche und besondere Nutzungen sowie verkehrliche Infrastrukturen geprägt. Besondere Nutzungen sind hier das Festspielhaus, der Kleintierzuchtverein und der Luftsportverein. Ausgenommen von einzelnen Gehöften findet in den Außenbereichen keine Wohnnutzung statt. Lediglich am Alatsee befindet sich das einzige Hotel im Außenbereich sowie die Ferienwohnungen des Sozialwerks.

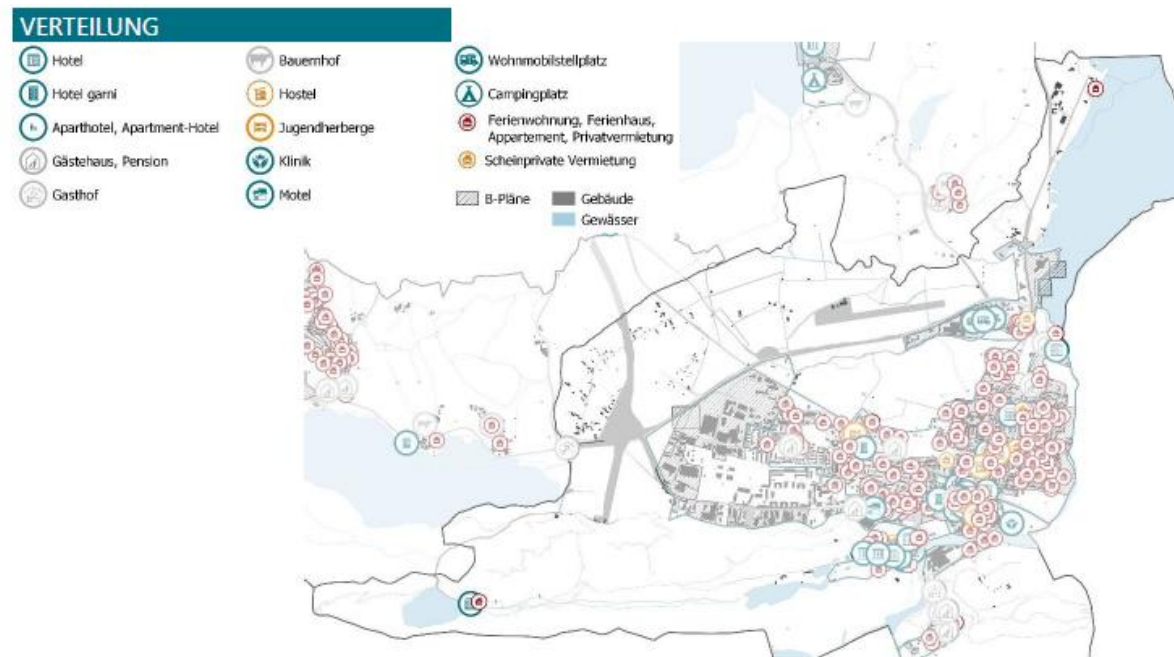


Abbildung 50: Beherbergungsangebote im Außenbereich der Kernstadt Füssen

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Die Außenbereiche sind durch verkehrliche Infrastruktur und besondere Nutzungen geprägt.
- Im Norden des Teilbereichs befindet sich der Standort des Festspielhauses am Forggensee.

PRÜFRASTER AUSSENBEREICHE	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	Bisher ist keine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen oder durch hohe Dichte aufgrund touristischer Nutzungen bekannt.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	Es handelt sich nicht um einen Wohnstandort.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher ist keine Gefährdung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft erkennbar.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	Es handelt sich um einen überwiegend unbebauten Außenbereich.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Es handelt sich um einen unbesiedelten und nicht versiegelten Außenbereich, der einen wichtigen Beitrag zum Naturhaushalt Füssens leistet. - Der hohe Wasserverbrauch aufgrund der Gästevielzahl in Füssen steht im Spannungsfeld mit den steigenden Anforderungen an Extremwetterlagen (u.a. Trockenheit, Starkregen). - Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser durch die Vielzahl der Gäste in Gesamtfüssen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	Hier befindet sich die Verkehrsinfrastruktur, die die Erreichbarkeit der Füssener Betriebe sicherstellt.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Es bestehen weite Wege zu den touristischen Zielen der Altstadt. - Es gibt keine Anbindung durch den ÖPNV.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Weitestgehend unbesiedelte Außenbereiche ohne größere touristische Funktion

Es handelt sich um weitestgehend unbesiedelte Außenbereiche, die entsprechend Funktionen des Naturhaushaltes übernehmen und nicht durch Planungsrecht als Bauland ausgewiesen sind. Aufgrund dessen finden sich hier lediglich vereinzelte touristische Funktionen und Beherbergungsnutzungen. Es gilt den Außenbereich als solchen zu wahren und bauliche Entwicklungen sorgsam abzuwägen.

Es wird empfohlen, die Genehmigung von Beherbergungsnutzungen am Standort weitestgehend **auszuschließen** (vgl. Kapitel 5.2.1), um die übrigen Funktionen am Standort zu sichern und die qualitätvolle Entwicklung der Beherbergungsnutzungen (Stadtweit) zu stützen und unnötige Ziel- und Quellverkehre zu vermeiden.

Im Einzelfall und 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) gelten.

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses in öffentlicher Sitzung vom 06.02.2024.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12.02.2024.
3. Billigungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Auslegung am 14.04.2026
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am _____.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet unter der Internetadresse <https://www.stadt-fuessen.de/...> veröffentlicht.
Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ 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 _____
7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet unter der Internetadresse <https://www.stadt-fuessen.de/...> veröffentlicht.
Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ im Rathaus der Stadt Füssen (Lechhalde 3, 87629 Füssen), im Flur des ersten Obergeschosses während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
8. Abwägung und Satzungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am _____
9. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, _____
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Füssen, _____
STADT FÜSSEN

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister