



Stadt Füssen

Bebauungsplan Weißensee - Enzianstraße;

Fassung vom 03.02.2026

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 Weißensee – Enzianstraße 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 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2) Wohnen ist nur 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.
- 3) Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung – BauNVO (Ferienwohnungen) und Zweitwohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

C Lageplan mit 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.

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 bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben 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 (z. B. O 65, W 64 und W 27 zweite Änderung; dto. in den Stadtteilen incl. Hopfen a. See und Weißensee) und Änderung von anderen Bebauungsplänen (z. B. 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 daneben 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 06.02.2024 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan Weißensee – Enzianstraße 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) und Zweitwohnungen 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.

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 und der Zweitwohnungen ist nur mit der Aufstellung 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 ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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	3		
Weißensee						Eignungsraum!	
Übrige bebaute Bereiche (teilweise nicht beplant)					X	Eignungsraum; Überplanung nur anlassbezogen im Einzelfall	

3.13 4 Weißensee

BESCHREIBUNG



Die Gemarkung Weißensee ist sehr heterogen und besteht aus mehreren Ortsteilen und Dörfern. Bei allen Ortsteilen handelt es sich um gemischte Wohnstandorte, zum Teil mit einem typischen Allgäuer Dorfcharakter. Neben Gehöften, die landwirtschaftlich genutzt werden, finden sich hier überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Vermietung einer Ferienwohnung oder eines Privatzimmers im Nebenerwerb gehört traditionell zu Weißensee. In Schwarzenbach befinden sich im Gegensatz 4-5 geschossige Mehrfamilienhäuser, die vielfach durch Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen genutzt werden. Im gesamten Teilbereich Weißensee finden sich Beherbergungsnutzungen, wobei dabei Bauernhöfe und Ferienwohnungen und Privatzimmer das Angebot dominieren.

Abbildung 66: Blick auf den Weißensee

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

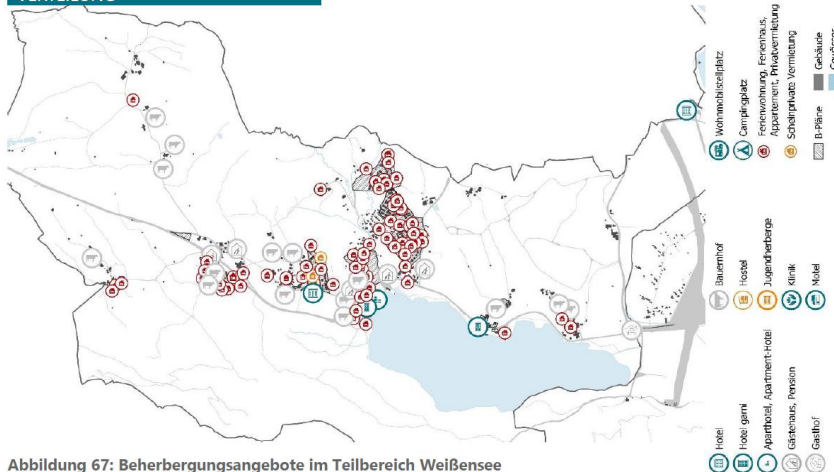


Abbildung 67: Beherbergungsangebote im Teilbereich Weißensee

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Es handelt sich um einen ländlichen Wohnstandort mit hoher Attraktivität.
- Lage in einer schönen Landschaft und mit größtenteils gewachsenen dorftypischen Ortskernen.
- Bestehende Historie der Ferienvermietung als Nebenerwerb.
- Mit dem Feriendorf Weißensee befindet sich hier eine Ferienhaussiedlung.
- Beliebter Standort als Zweitwohnsitz.
- ÖPNV-Anbindung mit schlechter Taktung.

PRÜFRASTER WEISSESEE	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	- Es handelt sich um mehrere Dörfer und Ortsteile mit gemischten Nutzungen. - Aufgrund des starken touristischen Verkehres auf der B 310 (besonders bei Blockabfertigungen am Grenztunnel) kommt es entsprechend zu Belastung durch Lärm und Emissionen. - Im Umfeld des Badestrandes am Weißensee kommt es an sommerlichen Tagen zu einem sehr hohen Parkaufkommen und entsprechend schwierigen Situationen.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Füssen besitzt allgemein ein hohes Mietniveau. Ferienwohnung dienen vielfach als Finanzierungsmodell des Eigenheims und als Nebenerwerb bspw. für landwirtschaftliche Betriebe. - Es befinden sich hier einige der Flächenreserven, die Füssen laut FNP für den Wohnungsbau besitzt. - Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Bisher ist noch 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. - Versorgungsfunktionen sind hier nicht vorhanden und werden durch die übrigen Teilbereiche abgedeckt.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	- Besonders ist der Allgäuer Dorfcharakter mit entsprechend traditioneller Architektur. - Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Die Dörfer besitzen die Allgäuer Qualitäten des Naturraums, die es zu bewahren gilt. - Der hohe Wasserverbrauch aufgrund der Gästevielzahl 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.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Für Weißensee sind die Beherbergung und der Tourismus der wichtigste Wirtschaftsbereich, ebenso für die Stadt Füssen. - Hier übernachten die potenziellen Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe der Stadt.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Es bestehen kurze Wege zu den direkten naturräumlichen Qualitäten. - Es bestehen weite Wege zu den touristischen Attraktionen der Kernstadt und des Umlandes. - Eine Anbindung durch den ÖPNV ist gegeben, jedoch besitzt diese eine unattraktive Taktung bzw. Anbindung zu den touristischen Zielen.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Wohnquartier im Spannungsfeld zu Beherbergungsnutzungen mit kurzer Entfernung zu den touristischen Zielen der Altstadt und Blick auf die Königsschlösser

Der Teilbereich Weidach ist ein ausgeprägter Wohnstandort, in dem vorwiegend Wohnangebote im Eigentum zu finden sind. Aufgrund seiner räumlichen Lage zu den touristischen Zielen der Altstadt, der Naturraumqualitäten der Umgebung und dem Blick auf die Königsschlösser handelt es sich auch um einen attraktiven Standort für Beherbergungsnutzungen. Durch die hohen Grundstückspreise in Füssen wurden zur Finanzierung des Eigentums vielfach Ferienwohnungen und Ferienzimmer in die Gebäude integriert. Ein weiteres Problem deutet sich durch die vorhandene Eigentümer- und Altersstruktur sowie der demografischen Entwicklung an. Diese lässt erwarten, dass in den kommenden Jahren vermehrt Wohnungen zum Verkauf angeboten werden. Dabei besteht das Risiko, dass die Objekte an potente Interessenten veräußert werden, die diese Gebäude dort häufig aus wirtschaftlichen und steuerlichen Gründen als Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen nutzen wollen. Die ohnehin schon vorhandene Problemlage würde verschärft. **Es gilt daher diesen beliebten Wohnstandort zu sichern und eine Ausweitung der Beherbergungsnutzungen zu vermeiden.**

Es wird daher empfohlen, die Genehmigung von weiteren Beherbergungsnutzungen am Standort weitestgehend **auszuschließen** (vgl. Kapitel 5.2.1), insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, um die übrigen Funktionen am Standort zu sichern und die qualitätvolle Entwicklung der Beherbergungsnutzungen (Stadtweit) zu stützen

Es wird eine 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 06.02.2024.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 12.02.2024.
3. Billigungsbeschluss Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Beteiligung am 02.12.2025.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 08.12.2025.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 02.12.2025 wurde in der Zeit vom 09.12.2025 bis 13.01.2026 im Internet unter der Internetadresse: <https://www.stadt-fuessen.de/bebauungsplan/Bebauungsplan-Weissensee-Enzianstrasse-developmentPlan5263> der Stadt Füssen veröffentlicht.
Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 02.12.2025 in der Zeit vom, 09.12.2025 bis 13.01.2026 im Rathaus der Stadt Füssen (Lechhalde 3, 87629 Füssen), im Flur des ersten Obergeschosses während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.12.2025 bis 13.01.2026 beteiligt
6. Abwägung und Satzungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 03.02.2026.
7. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, _____
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