



Stadt Füssen

Einfacher Bebauungsplan Weißensee - See Süd

Fassung vom 07.10.2025

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 – See Süd 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 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
- 2) Wohnen ist 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) Die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe sind in Form von Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO nur ausnahmsweise und bis zu einem Drittel der Fläche in einem Gebäude zulässig. **Als Fläche in einem Gebäude gilt die Summe aus allen Nutzflächen im Gebäude (z. B. Wohnflächen, gewerbliche Nutzflächen, Nebennutzflächen etc.).**
- 4) Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen sind ausgeschlossen.

C Geltungsbereich



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 weist eine gemischte Bebauungsstruktur auf. Auf Flur Nr. 213 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der Geltungsbereich ist allseitig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

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 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 06.09.2022 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan Weißensee – See Süd 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 und Vergnügungsstätten wie insbesondere *Spielhallen* (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 Ur. 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 Ur. v. 30.6.1989 – 4 C 16.88).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

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 Neuanmeldung 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.
- Änderungen und neue Beherbergungsnutzungen, sowie sonstige Gewerbebetriebe nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig und stehen dabei unter der Einschränkung des Umfangs auf ein Drittel der Nutzflächen in einem Gebäude.
- 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 bestehend/beschlossen	Änderung: Priorität			Begründung/Erläuterung/Hinweis		
Baugebiete mit Nr./Bezeichnung vorhandener Bebauungspläne		1	2	3			
Weißensee					Eignungsraum		
Übrige bebaute Bereiche (teilweise nicht beplant)				X	Eignungsraum; Überplanung nur anlassbezogen im Einzelfall		

3.13 4 Weißensee

BESCHREIBUNG



Abbildung 66: Blick auf den Weißensee

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.

Der Teilbereich ist entlang der Pfrontener Straße durch den ÖPNV angebunden.

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

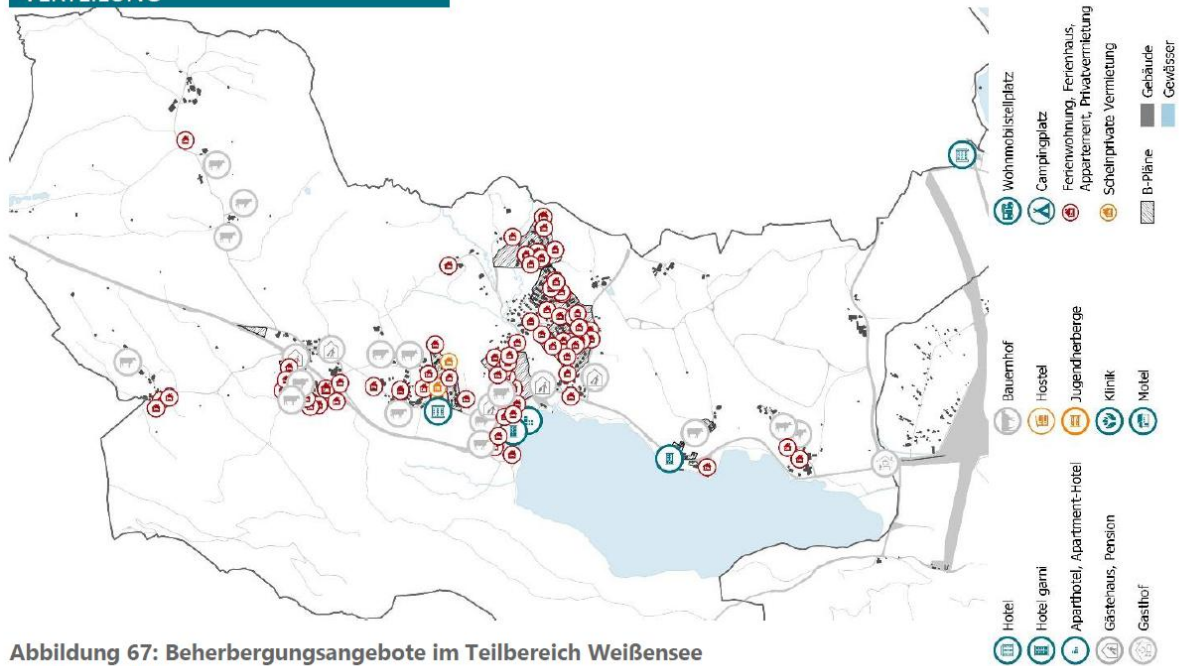


Abbildung 67: Beherbergungsangebote im Teilbereich Weißensee

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 WEISSENSEE	
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 Verkehrs 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

Ländlicher Teilbereich mit besonderer touristischer Attraktivität für Ferien auf dem Bauernhof und der Ferienvermietung als wichtiger Nebenerwerb

Die Dörfer und Ortschaften in Weißensee sind sowohl ein beliebter Wohnstandort als auch attraktive Ferienorte. Der Fokus liegt hier auf den Segmenten Ferien auf dem Bauernhof und Ferienwohnungen und Privatzimmervermietung. Die Vermietung von Ferienzimmern erfüllt hier traditionell eine wichtige Funktion des Nebenerwerbs. Die vorhandenen Ferienvermietungen fügen sich gut in das städtebauliche Gesamtkonzept und die traditionellen Bauweisen ein und eignen sich für aktive und naturinteressierte Touristen. Aus der Tradition als Ferienstandort sind auch größere Feriennutzungen entstanden und Gebäude, die größtenteils als Zweitwohnsitz genutzt werden. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und des sensiblen Gleichgewichts des Beherbergungsmarktes in Füssen, besteht die Herausforderung darin einerseits diesen Wohnstandort zu sichern und andererseits den Tourismusstandort Füssen weiter zu entwickeln. Daher sollten Neue Angebote nur mit Bedacht und nach sorgfältiger Prüfung realisiert werden. Der zunehmenden Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz und Ferienwohnung sollte rechtzeitig entgegengewirkt werden.

Es wird daher empfohlen, Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen. Da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Neue Entwicklungen sollten daher **vorrangig im Bestand** realisiert werden.

Es wird eine sensible Marktbeobachtung empfohlen. In besonders betroffenen Bereichen sollten Anpassungen in bestehenden Bauleitplänen, bzw. eine Neuaufstellung geprüft werden. Dabei soll eine **Überprüfung restriktiver Festsetzungen** bzgl. der Zulässigkeiten von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen durchgeführt werden.

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 10.09.2024.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 23.05.2025.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2024 wurde in der Zeit vom 23.05.2025 bis 25.06.2025 im Internet unter der Internetadresse <https://www.stadt-fuessen.de/Weissensee-See-Sued> veröffentlicht.
Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2024 in der Zeit vom 23.05.2025 bis 25.06.2025 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 09.09.2025
7. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.09.2025 wurde in der Zeit vom 12.09. bis 29.09.2025 im Internet unter der Internetadresse <https://www.stadt-fuessen.de/Weissensee-See-Sued> veröffentlicht.
Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.09.2025 in der Zeit vom 12.09. bis 29.09.2025 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 07.10.2025
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