



Stadt Füssen

Bebauungsplan Weißensee – See, siebte Änderung

Fassung vom 03.06.2025

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 die siebte Änderung des Bebauungsplans durch Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nummer 1 der Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanzeichnung wird nicht geändert. Die Begründung wird wie nachstehend ergänzt.

B Änderung der Satzung

Im räumlichen Geltungsbereich der siebten Änderung wird unter § 2 – Art der baulichen Nutzung – ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind nicht zulässig.

Insbesondere:

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 Lageplan mit Umgriff des Geltungsbereichs



D Begründung

Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB konnte angewendet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Insbesondere bleibt die Gebietsart unverändert. 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. Wiederholt lagen zudem Anträge vor, beim Verkauf einer Wohnung diese als Zweitwohnsitz zu nutzen.

Die Art der baulichen Nutzung ist bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Weißensee - See - wie folgt festgesetzt:

§ 2

Art der baulichen Nut

(1) Das Baugebiet ist unterteilt in

1. ein reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1238);
2. ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

(2) Im Bereich der Einzel- und Reihenhäuser sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

- (3) Die in der Bebauungsplanzeichnung im südlichen Teil des zweiten Terrassenhauses für den Bereich des Unter- und Erdgeschosses ausgewiesene Gemein-Bedarfsfläche ist für die Errichtung eines öffentlichen Hallenbades vorbehalten. Daneben können in diesem Bereich der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, sofern sie hinsichtlich Nutzung und Raumbedarf das öffentliche Hallenbad nicht beeinträchtigen.

Baunutzungsverordnung 1968 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11):

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Ausnahmsweise zulässig waren bisher Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die sonstigen nichtstörenden Gewerbebetriebe.

Gemäß § 13 a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Diese sind im WA nur ausnahmsweise zulässig, das heißt über eine zu beantragende und ggf. zuzulassende Ausnahme. Die Versagung einer Ausnahme darf nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen.

Die Stadt Füssen hat mit den Beschlüssen aus 2019 klargestellt, 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 bemessenen Wohnraums 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) und Änderung von anderen BP (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 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 05.09.2023 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan Weißensee - See im oben dargestellten

Geltungsbereich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern (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.

Aktuelle 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 Änderung des Bebauungsplans möglich. Grundsätzlich besteht ein Beurteilungsspielraum, welche Nutzungen im Einzelnen als allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässig festgesetzt werden.

In dieser Hinsicht sind insbesondere folgende Nutzungen wie bisher weiter allgemein zulässig, um dem Gebietscharakter als WA Rechnung zu tragen:

- Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen
- Gewerbliche Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 2, sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen nach Nr. 3.

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!

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):

Weißensee					Eignungsraum!			
Gebiete mit Bebauungsplänen								
Pitzfeld West	X							
Pitzfeld West, Nordende Edelweißstraße			X		Änderung an Nordwestecke zur Angleichung der Straßenzellen		A	
Brand	X							
Vorderegg Ost		X						
Übrige bebaute Bereiche (teilweise nicht beplant)				X	Eignungsraum; Überplanung nur anlassbezogen im Einzelfall			

Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen (Auszug):

3.13 4 Weißensee

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.

Die urbane Bebauungsstruktur an der Thanellerstraße ist in Weißensee aufgrund der Größe und Verdichtung der Nutzung untypisch und insofern kein vergleichbarer Eignungsraum entsprechend der Strategieempfehlung.

Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss in öffentlicher Sitzung vom 05.09.2023.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 11.09.2023.
3. Billigungsbeschluss Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses zur Beteiligung am 03.06.2025.
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am XXX.
5. Beteiligung der Öffentlichkeit mittels einer Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXX bis XXX und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom XXX mit Termin zum XXX.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom XXX wurde in der Zeit vom XXX bis XXX im Internet unter der Internetadresse: <https://www.stadt-fuessen.de/Weissensee-See> der Stadt Füssen veröffentlicht.
Zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit lag der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom XXX in der Zeit vom XXX bis XXX im Rathaus der Stadt Füssen (Lechhalde 3, 87629 Füssen), im Flur des ersten Obergeschosses während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
7. Abwägung und Satzungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am XXX.
8. Ausgefertigt. Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Füssen, XXX
STADT FÜSSEN

Gez.

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am XXX ist die siebte Änderung in Kraft getreten.

Füssen, XXX
STADT FÜSSEN

Gez.

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister