



Stadt Füssen

Einfacher Bebauungsplan A 85 E – Altstadt

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 den einfachen Bebauungsplans A 85 E – Altstadt als Satzung beschlossen.

B Textliche Festsetzungen

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

Das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes (zum Beispiel Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO), die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 genannten sonstigen Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen und die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten, sowie Wettannahmestellen 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 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.

C 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.

Das Plangebiet entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI).

Zulässig waren bisher Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten.

Gemäß § 13 a BauNVO gehören Ferienwohnungen zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes und zu den Gewerbebetrieben gehören. Diese sind im MI zulässig.

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 Wohnraum 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, sodass teilweise ebenfalls negative Entwicklungen bei touristischen Infrastrukturen beobachtet werden können.

Vergnügungsstätten wie Spielotheken, aber auch Wettbüros oder Wettannahmestellen führen regelmäßig zu einem sogenannten Trading-down-Effekt mit nachteiligen Auswirkungen auf die Belegung mit gewerblichen Nutzungen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Umgebung.

Der Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Füssen beschloss am 05.09.2023 in öffentlicher Sitzung den einfachen Bebauungsplan A 85 E – Altstadt aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Ziel ist die Beibehaltung oder Ansiedlung dauergenutzter Wohnungen in der Innenstadt zu sichern. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 13a Baunutzungsverordnung - BauNVO (Ferienwohnungen) sind deshalb künftig auszuschließen, da sie der Hauptgrund für die Verdrängung dauergenutzter Wohnungen sind. Auszuschließen sind auch Vergnügungsstätten.

Auszug BauNVO:

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
§ 6 Mischgebiete**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Eine nachhaltige Steuerung des Ausschlusses der Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist nur durch den Erlass eines 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 MI Rechnung zu tragen:

- Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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.
- 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):

Altstadt			X		Wiederkehrende städtebaulich unerwünschte Anträge trotz Eignungsraum	E	V
Altstadtrandbereiche inn. Kempt. Str., Schwang./Tiroler Str.				X	Dicht bebaut, bisher keine relevante Nachfrage; Überplanung anlassbezogen		
Ehemalige Hanfwerkesiedlung				X	Dicht bebaut, überwiegende Gebietsstruktur als WR, keine Nachfrage z. Umnutzung in FeWo.		
[W 36] Venetianerwinkel			X		Dicht bebaut, einheitliche Gebietsstruktur als WR, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.	E	V
Füssen West				X	Großes Gebiet, bei Bedarf bereichsweise Überplanung	E	
Weidach - unbeplante Bereiche			X		Großes Gebiet, Nachfrage zur Umnutzung in Ferienwhg.	E	
Hanfwerkeareal Mühlbachgasse				X	Eignungsraum; Überplanung vorgesehen	Q	
Ziegelwies				X	geringer Nachfragedruck		
"Hopfener Dreieck"				X	kein relevanter Nachfragedruck		

3.1 1a Altstadt

BESCHREIBUNG



Die historische Altstadt von Füssen ist durch die kleinteilige und größtenteils gut erhaltene historische Bausubstanz geprägt. Die drei- bis viergeschossigen Gebäude mit teilweise aufwendig verzierten Fassaden ergeben zusammen mit den engen Gassen und Plätzen ein harmonisches Altstadtensemble. Die Altstadt ist verkehrsberuhigt und zum Teil als Fußgängerzone deklariert. Neben der Vielzahl individueller Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomieangebote lädt auch die Gestaltung der Straßen und Plätze zum Bummeln und Verweilen ein. Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt nicht direkt in der Altstadt, sondern über die Haltestellen am Bahnhof, am Parkplatz Morisse und am Klinikum. Parkmöglichkeiten finden sich am Parkplatz Morisse und in der Tiefgarage City am Sparkassenhaus.

Die Altstadt ist ein gemischtes Quartier, in dem es vereinzelt Leerstände gibt. Zusätzlich befinden sich einige Zweitwohnsitze und Beherbergungsangebote.

Abbildung 21: Stadtbrunnen in der Reichenstraße Quelle: cima 2020

VERTEILUNG



Abbildung 22: Beherbergungsangebote im Teilbereich Altstadt

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Historische Innenstadt besitzt einige touristische Attraktionen (Kloster, Museen, Historie, Gastronomie, etc.)
- die gesamte Altstadt ist als Mischgebiet ausgewiesen
- seit 1999 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt
- Wohnattraktivität auch als Zweitwohnsitz (36 selbstgenutzte Zweitwohnsitze)
- Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der gesamten Stadt (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)
- Beengte Verkehrssituation mit wenigen Stellplätzen

PRÜFRASTER ALTSTADT

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	- Es handelt sich um eine verdichtete Bebauung mit hoher städtebaulicher Dichte. - Es bestehen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm (Außen-gastronomie), Verkehr (besonders in den Randbereichen), Emissionen, Verunreinigungen durch viele Besucher.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- In der Altstadt bestätigt sich das allgemein hohe Mietniveau in Füssen. - Es gibt nur wenige Nachverdichtungspotenziale aufgrund mangelnder Flächenreserven und Denkmalschutzaufgaben des geschützten Altstadtensembles. - Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	Es bestehen hohe Fluktuationen innerhalb der Wohnlagen durch verschiedene Beherbergungsangebote mit einem hohen Anteil von Gästen aus verschiedenen Kulturkreisen.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	- Die gewollte Mischung von verschiedenen traditionellen Nutzungen in der Altstadt wird durch preisgünstige (Kettenanbieter) bedroht. - Niedrigpreisige Angebote wirken sich investitionsverzögernd auf die erhaltenswerte Bausubstanz aus.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	- Es handelt sich um einen der bedeutenden und imageprägenden Stadtteile der Stadt. - Der Bereich ist durch historische und tlw. denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- Es handelt sich um einen stark versiegelten und dicht bebauten Bereich. - Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen und zu negativen Auswirkungen auf den Menschen. - Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser. - Der hohe Wasserverbrauch aufgrund der Gästevielzahl steht im Spannungsfeld mit den steigenden Anforderungen an Extremwetterlagen (u.a. Trockenheit, Starkregen).
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	- Die Beherbergung ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich von Füssen. - Es besteht eine Gefährdung der inhabergeführten, kleinen und mittelständischen Strukturen durch einen steigenden Anteil von gewerblichen und privaten Vermietungen im niedrigen Preis- und Qualitätssegment und deren Ausweitungsgeschwindigkeit. - Es kommt zusätzlich zu Verdrängungen von Einzelhandels- und Versorgungsfunktionen durch touristische Nutzungen. - Gäste sind potenzielle Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbebetriebe, besonders in der Altstadt.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	- Es bestehen kurze Wege für Touristen zu den Zielen innerhalb der Altstadt. - Die Altstadt ist überwiegend verkehrsberuhigt und zu großen Teilen Fußgängerzone. - Eine Anbindung durch den ÖPNV ist am Rand der Altstadt gegeben - In der Altstadt gibt es kaum Parkraum, die großen Parkmöglichkeiten liegen am Rand. - Nutzungen und Umnutzungen stehen im Konflikt mit den städtebaulichen Zielen die Altstadt verkehrlich weiter zu beruhigen. Verkehre müssen auch außerhalb der Altstadt abgewickelt werden können.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Für das Sanierungsgebiet der Altstadt liegt eine Sanierungssatzung vor. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll das Gebiet wesentlich verbessert und gestaltet werden. Die vielfache Nutzung von Gebäuden als Zweitwohnsitz oder die Vermietung von preisgünstigen Beherbergungsangeboten wirken sich jedoch investitionsverzögernd aus.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Altstadt als Teilbereich mit größter Attraktivität als touristisches Ziel sowohl für Füssener Übernachtungsgäste als auch Tagesgäste aus der Region bei gleichzeitiger Versorgungsfunktion für die Bevölkerung

Die Altstadt besitzt die größte Attraktivität als Besuchsziel in Füssen sowohl für Übernachtungsgäste als auch für Tagestouristen aus der Region. Daraus ergibt sich gesamtstädtisch betrachtet eine starke touristische Fokussierung auf die Altstadt, die sich auch im vorhandenen Einzelhandels- und Gastronomieangebot widerspiegelt. Gleichzeitig ist die historische Altstadt ein beliebter Wohnstandort und zunehmend auch als Zweitwohnungsstandort interessant. Es sind voranschreitenden Entwicklungen im Bereich niedrigpreisiger Angebote, besonders im Hostelsegment (teilweise mit Mehrbettzimmern ausgestattet) und Ferienwohnungen zu beobachten. Dadurch entstehen nicht nur Nutzungskonkurrenzen zu den übrigen traditionsreichen Beherbergungsbetrieben, sondern durch touristische Einzelhandelsangebote (Souvenirs etc.) auch für die Daseinsvorsorgefunktionen der Altstadt für die eigene Bevölkerung. Der Teilbereich der Altstadt steht daher im Spannungsfeld zwischen seiner touristischen Attraktivität und den daraus folgenden positiven Effekten auch für die gesamte Stadt und Region und der Funktion als attraktiver Wohn- und Lebensort für die Bevölkerung. Die begrenzte Ressource Fläche sowie die Wahrung des Stadtbildes und der Einhaltung des Denkmalschutzes verstärken die Gemengelage. Lärmbelastungen durch den Verkehr bzw. die mangelnde Verfügbarkeit von Parkraum sind als Folgen bereits erkennbar.

Das attraktive Angebot an Beherbergungsnutzungen in der Altstadt gilt es zu erhalten und qualitativ weiterzuentwickeln. Dabei fällt dem Erhalt der gewollten Mischung, in der die inhabergeführten kleineren und mittleren Unternehmen ihren Platz finden, eine besondere Bedeutung zu. Dem Bestand soll ausreichend Zeit zur Marktanpassung eingeräumt werden und ausgewählte Neuansiedlungen nur mit Bedacht zugelassen werden. Im besonderen Fokus der künftigen Entwicklung muss auch die **Regulierung der vorhandenen und neuen Verkehrsströme** stehen. Für jegliche Neu-, Um- und Ausbauten müssen Lösungen gefunden werden, die Verkehre außerhalb des Standortes abzuwickeln. Hierbei ist zu beachten, dass Entwicklungen in der Altstadt immer in einem gesamtstädtischen Wirkungsgeflecht zu den Angeboten in den umliegenden Teilbereichen stehen. Wechselwirkungen (ungewollte Marktsaustritte, Entwicklung der Verkehrsströme...) sind daher bei einer Angebotsausweitung immer zu bedenken.

Es wird empfohlen, Genehmigung von ausgewählten Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise und nach Prüfraster** zuzulassen und weitere Beherbergungsangebote, insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, auszuschließen, da andernfalls erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zur weiteren Einschränkung der Verdrängung von Wohnraum in besonders betroffenen Bereichen sollte die **Anpassung und Aufstellung von Bauleitplänen überprüft werden** (Ausschluss von Ferienwohnungen sollte angestrebt 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. Weiterhin sollte geprüft werden, ob durch eine Anpassung des Stellplatzkonzeptes und eine stärkere Regulierung der Zufahrtsmöglichkeiten bereits heute Entlastungen für die Altstadt insgesamt erzielt werden können. Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandschutz.

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 Auslegung am _____.
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/Rathaus/Bauverwaltung/Kernstadt-Fuessen/Einfacher-Bebauungsplan-A-85-E-Altstadt> 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. 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