



Stadt Füssen

Einfacher Bebauungsplan N 82 E – Augsburgener Straße Süd

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 N 82 E – Augsburgener Straße Süd als Satzung beschlossen.

B Textliche Festsetzungen

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

B.1: Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung und gemäß der Abgrenzung der unterschiedlichen Gebietsarten nach dem Plan unter C festgesetzt als

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

a) Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude, aber nur dauergenutzte Wohnungen (siehe B.2.),
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.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen

c) Unzulässig sind

1. Zweitwohnungen,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (incl. Ferienwohnungen),
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen,
5. Wettannahmestellen,
6. Vergnügungsstätten.

(2) Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)

a) Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude, aber nur dauergenutzte Wohnungen (siehe B.2.)
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. sonstige Gewerbebetriebe (siehe Bst. d),
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes incl. Ferienwohnungen (siehe Bst. d),
2. Schank- und Speisewirtschaften

c) Unzulässig sind

1. Zweitwohnungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Wettannahmestellen,
5. Vergnügungsstätten.

d) Zu (2) Bst. a) Nr. 4 und Bst. b) Nr. 1 gilt: Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe sind in Form von Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO nur 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.).

(3) **Mischgebiet** mit Schwerpunkt Gewerbe (MI-G, § 6 BauNVO)

a) Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude, aber nur dauergenutzte Wohnungen (siehe B.2.),
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. sonstige Gewerbebetriebe (siehe Bst. d),
6. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (siehe Bst. d)

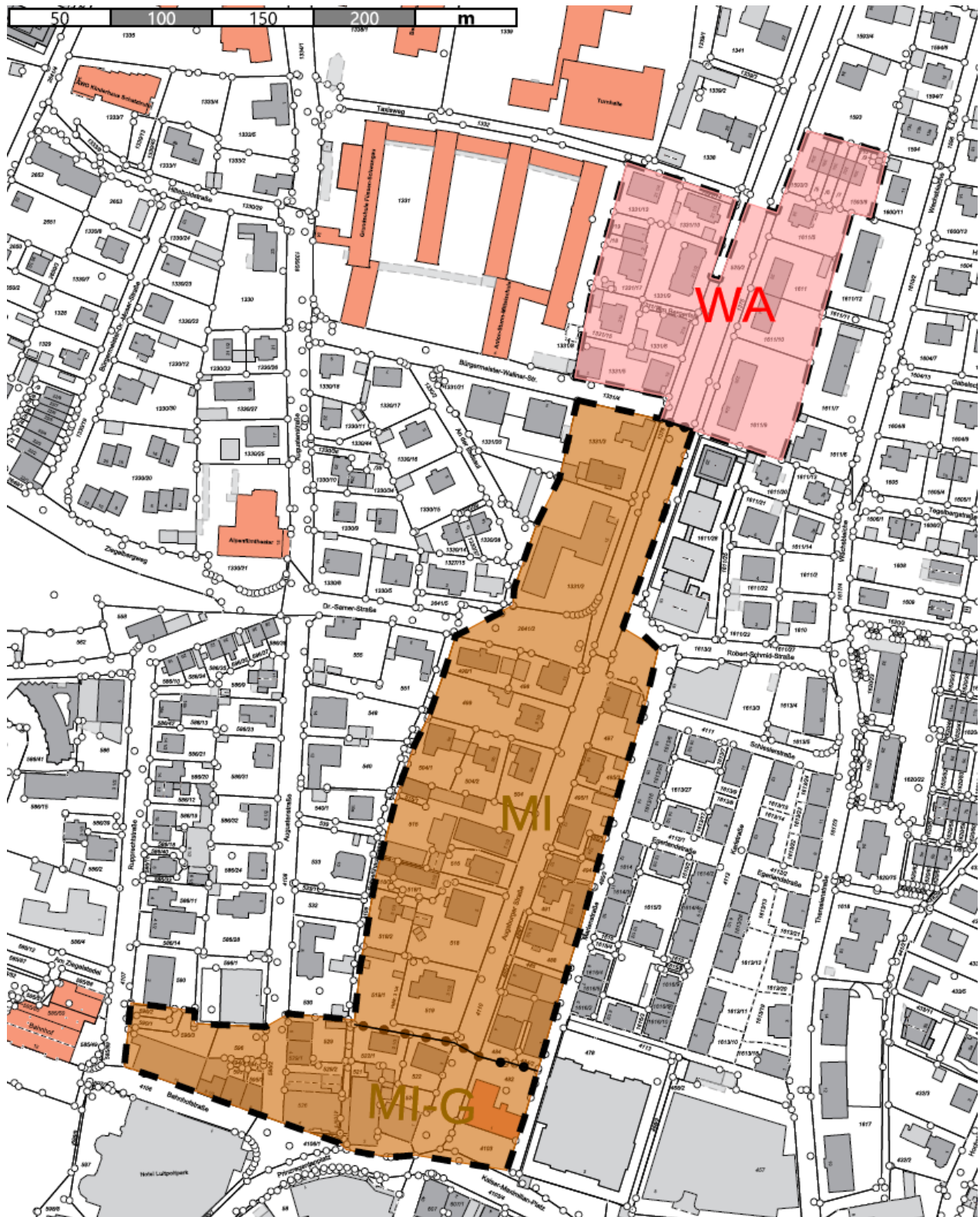
c) Unzulässig sind

1. Zweitwohnungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Wettannahmestellen,
5. Vergnügungsstätten.

d) Zu (2) Bst. a) Nr. 4 und Bst. b) Nr. 1 gilt: Die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe sind in Form von Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO nur 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.).

B.2: Für alle Gebietsarten im Planbereich gilt: 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.

C Geltungsbereich mit Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten



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 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 N 82 E – Augsburgener Straße Süd aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Ziel war zunächst, die Standorte für Vergnügungstätten zu regeln und deren Ausbreitung zu beschränken, um den Erhalt und die Verbesserung der Gebietsstruktur insbesondere für die dortigen Wohnungen zu sichern. Da auch reine Wettannahmestellen die Gebietsstruktur nachteilig verändern, sind diese ebenfalls zu regeln.

Mit Beschluss vom 01.04.2025 wurde das Ziel erweitert: Zur Sicherung der dauergenutzten Wohnungen im Gebiet ist ein Ausschluss von neuen Zweitwohnsitzen und von neuen Ferienwohnungen geboten. Am 11.11.2025 wurde im Hinblick auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes incl. Ferienwohnungen eine weitere Konkretisierung in folgender Form beschlossen:

- Nördlicher Bereich (WA nach Konzept): Beibehaltung des Ausschlusses
- Mittlerer Bereich (MI-W nach Konzept): ausnahmsweise Zulassung bis zu einem Drittel

- Südlicher Bereich (MI-G nach Konzept): ausnahmsweise Zulassung bis zu einem Drittel

Der Ausschluss von Nebenwohnsitzen (Zweitwohnungen) 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.

Es entspricht einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung, 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). Im Planbereich befindet sich eine Spielothek. Erweiterungen werden aber aus den genannten städtebaulichen Gründen nicht mehr zugelassen. Mittel- bis längerfristiges Ziel ist es, diesen Betrieb durch andere Nutzungen zu ersetzen.

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 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 im WA 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 im WA keine Genehmigung mehr - auch wenn im Gebiet vorher genehmigte Nutzungen vorhanden sind. Deren Präzedenzfallwirkung endet mit der Umplanung.
- In den beiden Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind nur noch bis zu einem Drittel der Fläche in einem Gebäude zulässig. Damit wird einerseits die Verdrängung der vorhandenen und möglichen Wohnnutzung begrenzt und andererseits dem teilgewerblich geprägten Gebietstyp Rechnung getragen.
- 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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Unbeplante Gebiete, Altstadtrandbereiche u. dgl.: Überplanung anlassbezogen.

3.5 1e Füssen Nord

BESCHREIBUNG



Abbildung 37: Theresienstraße

Der Teilbereich Nord ist sehr heterogen, sowohl in der Gebäudetypologie als auch in den Nutzungen. Es handelt sich um ein gemischtes Quartier, in dem die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Während in den direkt zur Altstadt angrenzenden Bereichen gründerzeitliche Gebäude, teilweise auch Villen zu finden sind, nimmt die Größe der Gebäude entlang der Augsburger Str. stadtauswärts ab. Ebenso werden die Gebäude jünger und es wandelt sich von einer gemischten Nutzung zu reinen Wohnnutzungen. Jedoch sind in den Wohngebieten eine Vielzahl von Ferienwohnungen zu finden. Eine Besonderheit ist die ehemalige Arbeitersiedlung der Hanfwerke im Bereich der Karlstraße. In diesem Bereich finden sich im direkten Gegensatz auch moderne 2-3 geschossige Stadtvillen.

Am nördlichen Rand befindet sich am Forggensee das Festspielhaus als wichtiges touristisches Ziel.

Das Gebiet ist durch die Einfahrt der B 16 (Augsburger Str.) erschlossen, an der an mehreren Haltestellen der ÖPNV hält.

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG



Abbildung 38: Beherbergungsangebote im Teilbereich Füssen Nord

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Hotelnutzungen befinden sich in räumlicher Nähe zur Altstadt.
- Im nördlichen Bereich befinden sich die drei Wohnmobilstellplätze und eine Agglomeration von Ferienunterkünften.
- Versorgende und soziale Infrastruktur für die Bevölkerung (Nahversorgung, medizinische Versorgung, Schulen, Betreuung, Friedhof, Dienstleitungen etc.) sind im Teilbereich vorhanden ohne, dass sich ein Zentrum bildet.

PRÜFRASTER FÜSSEN NORD

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	- Es handelt sich um ein gemischtes Quartier mit verschiedenen Nutzungen. - Bisher sind keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen und Verunreinigungen aufgrund des Tourismus bekannt.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	- Füssen besitzt allgemein ein hohes Mietniveau. Ferienwohnung dienen vielfach als Finanzierungsmodell des Eigenheims. - 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.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	- Der Teilbereich ist überwiegend durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser in teilweise traditioneller Architektur geprägt. - Der Bereich der alten Arbeiter der Hanfwerke ist ein besonderes Ensemble. - Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	- 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)	- Die Beherbergung ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich der 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)	- Im südlichen Bereich bestehen kurze Wege und fußläufige Entfernungen für Touristen zur Altstadt und der altstadtnahen Ziele. - Im nördlichen Bereich bestehen kurze Wege für Gäste des Festspielhauses. - Eine Anbindung durch den ÖPNV ist über die Augsburger Straße gegeben.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Gemischter Wohnstandort mit Versorgungsinfrastrukturen und sich abzeichnender Beliebtheit für Beherbergungsnutzungen

Der Teilbereich Füssen Nord ist ein gemischter Standort, der hauptsächlich durch Wohnnutzungen und Versorgungsinfrastrukturen geprägt ist. Im südlichen Bereich, mit räumlicher Nähe zur Altstadt, finden sich aufgrund der Attraktivität der Lage entsprechende Beherbergungsbetriebe. Während hier eher Hotelnutzungen zu finden sind, verteilen sich die Ferienwohnungen und Privatvermietungen über das gesamte Gebiet in den Wohnbereichen. Oftmals befinden diese sich in Einliegerwohnungen und dienen den Eigentümern als Nebenerwerb bzw. Finanzierung der Immobilie. Diese Angebote tragen somit zur Problematik des angespannten Wohnungsmarktes in Füssen bei.

Die Herausforderung besteht darin, den Wohnstandort mit seiner ausgewogenen Nutzungsmischung und seiner Versorgungsfunktion zu sichern und gleichzeitig den bestehenden Beherbergungsbetrieben die Perspektive zur Weiterentwicklung zu ermöglichen, ohne dabei die gewollte Mischung mit inhabergeführten kleineren und mittleren Unternehmen zu gefährden.

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. Aufgrund der Nähe zur Altstadt und zu den Gewerbebetrieben ist eine strategische Ausweitung des Angebotes (bspw. in Form von Boardinghousetypen), das auf die Unterbringung zu Berufs- und Ausbildungszwecken (u.a. auch Fachkräfte aus dem Beherbergungssektor) ausgerichtet ist **im Einzelfall prüfenswert**. Primär sollte versucht werden, die vorhandene Jugendherberge, die bereits vorhandenen Hostels sowie die im Stadtgebiet gut verteilten Hotel garni Angebote in Kombination mit Kontingenten aus der Hotellerie zur Bedienung dieser Nachfragen zu nutzen. Nur wenn sich hier Engpässe abzeichnen, sollte gemeinsame mit den bestehenden Anbietern einzelne Ergänzungsoptionen anlassbezogen geprüft werden. Die Realisierung reiner Budgethotellerie ohne Bezug zu den genannten Beherbergungszwecken muss hingegen ausgeschlossen werden.

Es wird eine sensible 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 und können sich im Rahmen der Qualitätsoffensive, **einzelfallbezogen, weiterentwickeln**.

Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses in öffentlicher Sitzung vom 02.05.2023.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 03.05.2023.
3. Billigungsbeschluss 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/bebauungsplan/Bebauungsplan-N-82-E-Augsburger-Strasse-Sued-developmentPlan5339> 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/bebauungsplan/Bebauungsplan-N-82-E-Augsburger-Strasse-Sued-developmentPlan5339> 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