

cima.

München Stuttgart Forchheim
Frankfurt a.M. Köln Leipzig
Berlin Hannover **Lübeck** Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 680
F 0451-389 6828
www.cima.de

Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen



Foto: <https://www.fuessen.de/kultur/romantische-altstadt.html>

Endbericht

Impressum

Auftraggeber

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen
Web: www.stadt-fuessen.de

Auftragnehmer

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

Bearbeitung:
Martin Hellriegel
Aileen Haack
Uwe Mantik

Telefon: 0451 389 68 0
E-Mail: info@cima.de
Web: www.cima.de

Hinweise

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechterspezifische Formulierungen zu verwenden. Sämtliche Personenbezeichnungen beziehen sich in gleicher Weise auf alle Geschlechter.

Stand / Erstellungszeitraum

Endbericht / Februar bis Dezember 2020 (Erhebungszeitraum Februar bis Juni 2020)

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung.....	4
1.2	Vorgehensweise und Methodik.....	5
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	10
2.1	Allgemeine Trends und Auswirkungen auf den Standort.....	10
2.2	Rahmenbedingungen in Füssen.....	15
2.2.1	Der Beherbergungsstandort in Zahlen.....	20
2.2.2	Trendprognosen.....	33
2.3	Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten.....	37
2.3.1	Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten.....	37
2.3.2	Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bezogen auf Ferienwohnungen.....	42
2.3.3	Aspekte des Bebauungsplanverfahren.....	43
2.3.4	Steuerung außerhalb der Bauleitplanung.....	44
2.3.5	Wirkung der Steuerungsinstrumente.....	45
2.3.6	Ergänzende Maßnahmen.....	45
3	Bestandssituation auf Teilebenen.....	46
3.1	1a Altstadt.....	47
3.2	1b Bad Faulenbach.....	51
3.3	1c Kemptener Straße.....	55
3.4	1d Welfenstraße.....	59
3.5	1e Füssen Nord.....	63
3.6	1f Weidach.....	67
3.7	1g Ziegelwies.....	71
3.8	1h Füssen - Außenbereiche.....	75
3.9	2a Eschach.....	78
3.10	2b Eschach - Fischerbichl.....	82
3.11	3a Hopfen am See.....	86
3.12	3b Enzensberg.....	90
3.13	4 Weißensee.....	94
4	Bestandssituation in Marktsegmenten.....	98
4.1	Hotel.....	99
4.2	Hotel garni.....	101
4.3	Aparthotel, Apartment-Hotel.....	103
4.4	Gästehaus, Pension und Gasthof.....	105
4.5	Ferienwohnung, Ferienhaus, Apartment, Privatvermietung.....	107

4.6	Übrige	109
5	Beherbergungskonzept.....	110
5.1	Ziele	111
5.2	Handlungs- und Umsetzungskonzept	114
5.2.1	Inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept	114
5.2.2	Rechtliches Steuerungskonzept	120
5.2.3	Ergänzende Maßnahmen.....	121
6	Fazit und Ausblick.....	124
7	Quellen und Literaturverzeichnis	126
8	Abbildungsverzeichnis	127
9	Tabellenverzeichnis	129

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Unabhängig von den durch das Covid-19-Virus veränderten Rahmenbedingungen muss ein funktionierender Stadt- und Lebensraum zur Grundvoraussetzung von touristischer Entwicklung gemacht werden. Der so genannte „Overtourism“ steht im Spannungsfeld zu den übrigen Zielen der Stadtentwicklung, unabhängig davon, ob er durch den Binnenmarkt oder ausländische Gäste vorangetrieben wird. Erst wenn eine hohe Lebensqualität gegeben ist, kann eine attraktive Erlebnisqualität für Gäste geschaffen werden. Die Marktentwicklungen der Vergangenheit, haben diese Basis gesamtstädtisch und teilräumlich belastet.

Füssen besitzt einen angespannten Wohnungsmarkt, der sich aufgrund der kontinuierlichen Konkurrenz zwischen den Wohnnutzungen und Dauervermietungen mit den touristischen Nutzungen ergibt. Der hohe Anteil privater Ferienwohnungen, die lokal agglomeriert zu einer zunehmenden Verdrängung von Wohn- und Geschäftsräumen geführt haben, verstärkt dabei die angespannte Lage des Wohnungsmarktes mit all den verbundenen Konsequenzen für Stadt- und Lebensraumqualität.

Weiterhin werden sowohl der konjunkturelle Aufschwung vor Covid-19 als auch die aktuellen Stabilisierungsversuche für die Wirtschaft von einer aktiven Niedrigzinspolitik begleitet. Dies rückt Füssen, als eine der beliebtesten touristischen Destinationen Deutschlands, in den Fokus von Investoren aus dem Beherbergungssektor. Diese, häufig durch Ketten betriebenen Vorhaben, stehen vielfach im Widerspruch zu den Inhalten des Stadtimages und der gewollten qualitätsbasierten touristischen Entwicklung der Stadt. Zudem haben diese Investoren einen starken räumlichen Fokus auf die touristischen Hot-Spots in der Kernstadt, Bad Faulenbach und Hopfen am See sowie verkehrsgünstige Standorte. Dies ist zu einem gewissen Grad auch gewollt (u.a. Nähe von Quellen und Zielen). Es darf allerdings nicht dazu führen, dass wichtige touristische Destinationen im Umland oder die Grundversorgung mit Treffpunkten und Beherbergungsangeboten in den Stadtteilen abseits der Hot-Spots, gefährdet werden.

Aus dieser Gemengelage von städtebaulichen Effekten ergibt sich ein gestiegener Bedarf an städtebaulicher Steuerung. Für eine gezielte räumliche Steuerung der Entwicklung von Nutzungen, die der touristischen Beherbergung dienen, bedarf es einer von Einzelfällen unabhängigen übergeordneten, städtebaulich begründeten Konzeption, mit der eine einheitliche und rechtssichere Beurteilungsgrundlage für den Umgang mit derartigen Nutzungen in der Stadt Füssen geschaffen wird. Diese schafft sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch bei den privaten Akteuren (Immobilieninhaber, Beherbergungsstätteninhaber, Ferienwohnungsanbieter; aber auch betroffene Bürger und Gewerbetreibende) Planungs- und Investitionssicherheit. Wichtig hierbei ist, dass sowohl die marktseitige Nachfrage als auch das städtebauliche Steuerungserfordernis beurteilt werden. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Beherbergungskonzept.

Basis für eine Konzeption der zukünftig zu erwarteten Neuverteilungen und Veränderungen der Beherbergungsangebote in Füssen, ist eine umfassende Analyse des Bestandes und der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet. Das Beherbergungskonzept empfiehlt – auf Basis der Analyse und den hieraus abgeleiteten Zielsetzungen – Standorte und Marktsegmente, an denen Beherbergungsnutzungen ausnahmsweise und gemäß einem standardisierten und transparenten Prüfraster zugelassen oder ausgeschlossen werden sollten. Das Konzept kann der Stadt im Anschluss dazu dienen, ihre Bauleitplanung rechtssicher, entsprechend der Erfordernisse der Stadtentwicklung, anzupassen. Ein Ausschluss von Beherbergungsnutzungen kann allerdings nur durch Überführung der informellen Empfehlungen in einen Bebauungsplan erfolgen.

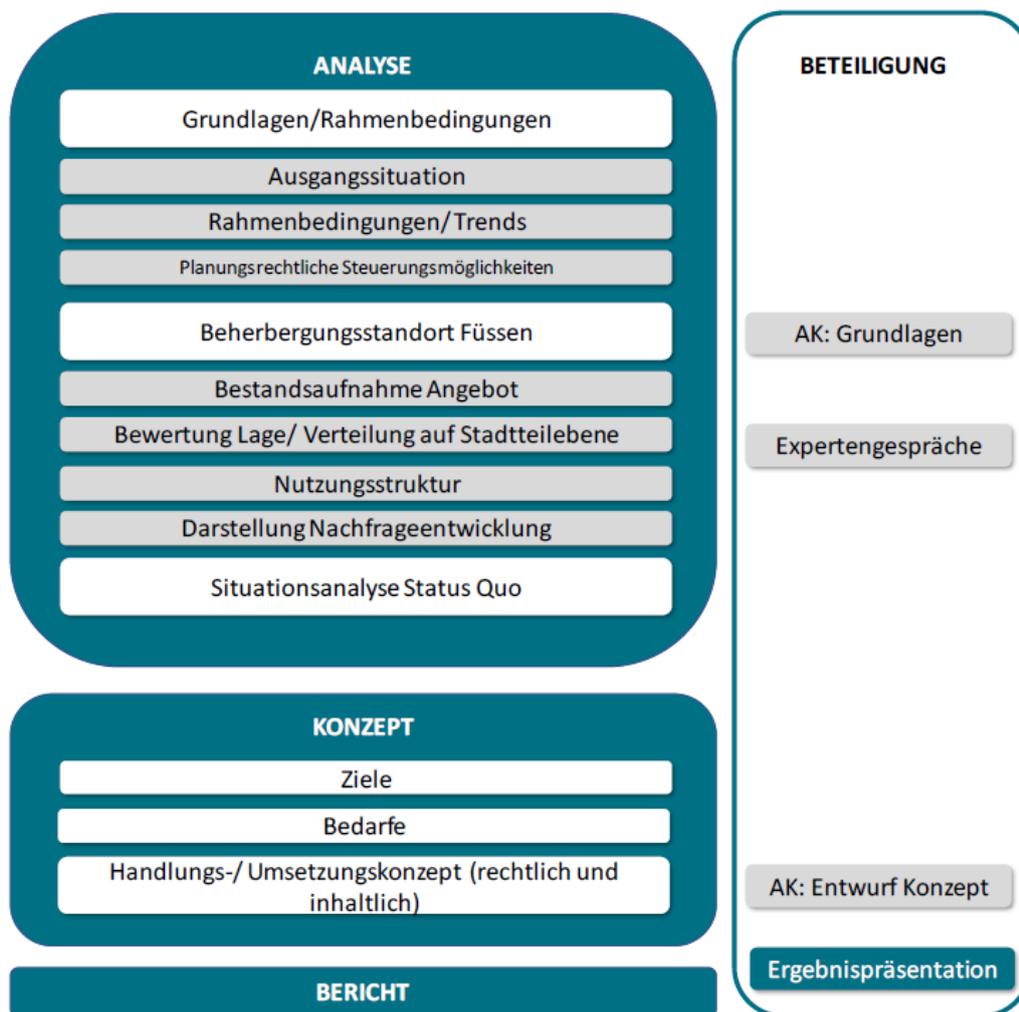
Neben einer detaillierten Analyse und einer rechtssicheren Fachkonzeption, spielt die Sensibilisierung und fachliche Information der Entscheider und Akteure vor Ort eine wichtige Rolle. Sie ist daher immanenter Bestandteil des Konzeptes. Bei der Genehmigung von Nutzungen handelt es sich häufig um ein emotional diskutiertes Thema, das grundsätzlich einer sachlich aufbereiteten Basis bedarf. Es müssen städtebauliche

Gründe identifiziert werden, anhand derer die Eignung von Standorten objektiv geprüft und bewertet werden kann. Hierbei ist immer zu berücksichtigen, welche Bedeutung das Beherbergungswesen in vielfältiger Hinsicht für die Stadt Füssen hat. Neben direkten und indirekten Wertschöpfungseffekten sowie Arbeitsplätzen, nimmt es maßgeblich Einfluss auf das Stadtbild, die Wahrnehmung der Attraktivität und Qualität eines Standortes oder auf das Angebot an sozialen Treffpunkten.

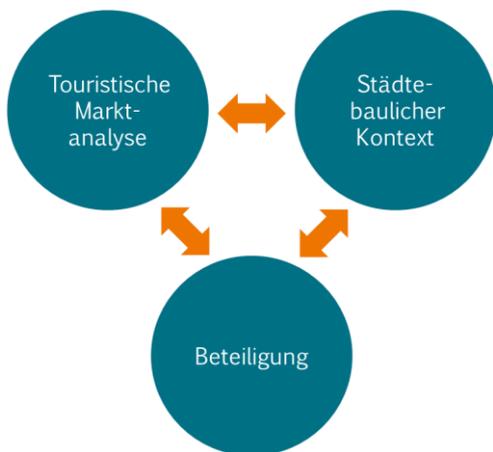
1.2 Vorgehensweise und Methodik

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht und dokumentiert sowohl den Ablauf der Konzepterstellung, die inkludierten Beteiligungsschritte als auch den Aufbau des Beherbergungskonzeptes. Auf Basis der umfangreichen Analysen zu Rahmenbedingungen, Trends und den Bestandsaufnahmen des Beherbergungsangebotes am Standort Füssen wurden die Analysen, sowohl für die gesamtstädtische Situation als auch die detaillierte Situation in den Stadtteilen bzw. Stadtteilbereichen, erarbeitet. Die Analyseergebnisse und das daraus abgeleitete und aufbauende Handlungskonzept, wurden in einer Zwischenpräsentation dem projektbegleitenden Arbeitskreis vorgestellt; Änderungen wurden eingearbeitet.

Abbildung 1: Ablauf und Aufbau des Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2020



Das Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen setzt sich aus drei zentralen Bausteinen zusammen: Neben einer umfangreichen Analyse der verschiedenen Elemente des touristischen Marktes und des städtebaulichen Kontextes auf Ebene von Teilbereichen, ist die Beteiligung der verschiedenen Akteure von zentraler Bedeutung. Um die Situation vor Ort einschätzen und analysieren zu können, wurden Gespräche mit Schlüsselpersonen aus verschiedenen Themenfeldern geführt (Tabelle 1). Die Gespräche mit den Akteuren wurden in Form von Einzelgesprächen durchgeführt.

Abbildung 2: Zentrale Bausteine

Quelle: cima 2020

Tabelle 1: Beteiligter Expertenkreis

Themenfeld	Expertenkreis
Vereine / Verbände und Marktteilnehmer	<ul style="list-style-type: none"> - Füssen Tourismus & Marketing, Herr Fredlmeier - Tourismusverein Weißensee, Herr Söhnen - Interessengem. Bad Faulenbach, Frau Allgaier - Tourismusverein Füssen-Stadt & Marketing- und Wirtschaftsausschuss, Herr Schwicke - Hotel- und Gaststättenverband, Hr. Sommer - Campingplatz Hopfensee, Frau Zacek
Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Museum der Stadt Füssen, Herr Dr. Englert - Forggenseeschiffahrt, Herr Schauer - Walderlebniszentrum, Frau Klughammer - Kneippverein Füssen, Frau Schweiger - Tegelbergbahn, Herr Seyfried
Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Handelsverband, Herr Engel - Bund der Selbstständigen, Herr Ullrich

Neben der Beteiligung von Akteuren und Experten vor Ort, wurde der Prozess von einem (Quelle: cima 2020) Arbeitskreis begleitet. Dieser setzt sich aus Vertretern der Verwaltung, des Füssen Tourismus und Marketing sowie aus den Interessenverbänden und Tourismusvereinen der Ortsteile zusammen. An zwei Terminen wurden in dem Arbeitskreis die Grundlagen/Zielsetzungen und die Strategie/Grundzüge des Konzeptes diskutiert.

Tabelle 2: Teilnehmer Arbeitskreis

Arbeitskreis
Herr Eichstetter 1. Bürgermeister
Herr Schneider 2. Bürgermeister (Wählergruppe Füssen-Land)
Herr Schwicke (Marketing und Wirtschaftsausschuss, Hotelier)
Herr Fredlmeier (Füssen Tourismus und Marketing)

Herr Angeringer (Stadt Füssen Abt. Bauen und Planen)
Herr Fischer (Stadt Füssen Abt. Finanzverwaltung Steuern und Abgaben)
Herr Hartl (Stadt Füssen Leiter Hauptamt)
Herr Sommer (DEHOGA Ostallgäu)
Frau Allgaier (Hotelier, IG Bad-Faulenbach, TV Füssen)
Frau Dr. Derday (Hotelier, Stadträtin Fraktion FW)
Herr P. Hartung (Tourismusverein Hopfen am See)
Herr Eggensberger (Tourismusverein Füssen (Dachverein) e.V, Hotelier)

Quelle: cima 2020

Datenerhebung/Desk Research: Die Basis für die Bestandserhebung der örtlichen Beherbergungssituation wurde aus den verfügbaren Daten der Stadt; zusätzlich, vor allem für die privaten Angebote, online recherchiert. Dafür wurden die verschiedenen Online-Quellen und Anbieterportale (Airbnb, 9flats, wimdu, FeWo-direkt u. a.) systematisch durchsucht und die Betriebe katalogisiert. Bei der Erfassung muss beachtet werden, dass es sich um eine Momentaufnahme des Angebots des jeweiligen Online-Anbieters handelt. Erfasst wurden die online verfügbaren Angebote im Stichzeitraum: Anfang Februar 2020 bis Mitte März 2020 und die Auslastungsquote der einzelnen Anbieter bis Mitte März 2020 (mit Stand März 2020). Dopplungen von Privatzimmeranbietern wurden durch einen Kreuzvergleich der verschiedenen Anbieterplattformen eliminiert. Da die meisten Unterkünfte nicht mit einer Adresse in den Anbieterplattformen angeboten werden, stellen die Piktogramme der Verortungen in den nachfolgenden Analysekarten einen räumlich plausiblen Mittelpunkt eines 200-m-Radius dar. Es ergeben sich gebietsscharfe Kartierungen, die die Belastung eines Quartiers abbilden – jedoch keinen Rückschluss auf einzelne Gebäude zulassen.

Zur Analyse der Nachfragesituation wurde auf vorhandene statistische Sekundärdaten (u. a. Tourismusstatistik, Unternehmensregister, Daten des Statistischen Landesamtes) sowie die qualitativen Ergebnisse der Expertengespräche zurückgegriffen. Die gewonnenen Daten wurden mit eigenen Datenbanken abgeglichen und in Prognosemodellen der cima weiterverarbeitet.

Klassifizierung der Betriebe: Die Klassifizierung der Betriebsarten erfolgt auf Grundlage der Einteilung durch die DEHOGA und wurde anschließend auf Basis der Situation vor Ort modifiziert (vgl. Tabelle 2). Es ist zu beachten, dass nicht für alle Betriebsarten in der amtlichen Statistik differenzierte Daten vorliegen. Daher können in der folgenden Untersuchung, im Bereich der Statistiken und Prognosen, nur Aussagen zu den jeweils verfügbaren Betriebsarten in Relation zu den eigenen Erhebungen gegenübergestellt werden. Im Kapitel „Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten...“ werden die Kategorien, orientiert an den in der Regel zu erwartenden städtebaulichen Effekten, eingeteilt. Um den Umgang in der Bauleitplanung zu erleichtern.

Tabelle 3: Klassifizierung der Betriebsarten

Betriebsarten	Beschreibung
All-Suite-Hotel	ein Hotel, das als Unterbringung nur Suiten anbietet
Aparthotel, Apartment-Hotel¹	ein Hotel, das Studios oder Apartments als Unterbringung anbietet
Bauernhof	ein aktiv bewirtschafteter landwirtschaftlicher Betrieb, der Zimmer zur Vermietung anbietet
Boardinghouse	eine Beherbergungsart in städtischer Umgebung; eine Unterbringung für längere Zeit ist möglich; dabei bieten diese Betriebe auch verschiedene Serviceleistungen an wie z. B. Reinigung, hotelmäßiger Zimmerservice
Ferienwohnung (FEWO), Ferienhaus, Appartement	eine in sich abgeschlossene Unterkunft innerhalb eines Gebäudes, die über Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung verfügt und für vorübergehenden Aufenthalt von Personen gedacht ist
Gästehaus	unterscheidet sich von einem Hotel durch ein eingeschränktes Dienstleistungsangebot; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste ausgegeben
Gasthof	ein Gastronomiebetrieb, der Speisen und Getränke als Hauptleistung anbietet, daneben aber auch einige Zimmer vermietet
Hotel²	ein Beherbergungsbetrieb, der mit einem Mindestmaß an Einrichtungen (Rezeption, tägliche Zimmerreinigung, mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten) ausgestattet ist
Hotel garni	ein Hotelbetrieb, der Beherbergung, Frühstück, Getränke und höchstens kleine Speisen anbietet
Hostel	ein Beherbergungsbetrieb, der sich in erster Linie an Rucksacktouristen mit meist kurzer Aufenthaltsdauer richtet und überwiegend Schlafplätze in Mehrbettzimmern anbietet; meist mit nur kleinem Frühstück
Jugendherberge	ein Beherbergungsbetrieb, in dem in erster Linie junge Menschen für meist kurze Aufenthaltsdauer aufgenommen werden; Speisen und Getränke werden nur an Hausgäste abgegeben
Kur-/ Rehaklinik	ein Beherbergungsbetrieb mit Krankenhauscharakter; sie steht unter ärztlicher Leitung und bietet ständige medizinische Betreuung; das Beherbergungsangebot entspricht den Bedürfnissen der Patienten wie z. B. Barrierefreiheit und Ernährungsangebot
Motel	ein Hotel, mit einem auf Kraftfahrer ausgerichteten Standort sowie nahe gelegener Parkmöglichkeit
Pension	ein Betrieb, der sich von einem Hotel durch eingeschränkte Dienstleistungen unterscheidet; Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht
Privatunterkunft, Privatzimmer	eine Unterkunft in einem privaten Haus, die nicht erlaubnispflichtig und je nach nationalen Gesetzen maximal acht bis zehn Betten aufweisen dürfen
Scheinprivate Unterkünfte (Angebote mit gewerblichem Charakter)	eine Unterkunft in einem privaten Haus, die erlaubnispflichtig ist, jedoch nicht entsprechend gemeldet wurde und somit nur den Anschein erweckt eine private Vermietung zu sein; Ermittlung erfolgt über eine Datenrecherche in den gängigen Anbieterportalen und einem Abgleich mit Städtischen Daten, bzw. FTM

¹ Der Begriff Serviced Apartments ist der Oberbegriff für die Bezeichnung von Einheiten in klassischen Apartmenthäusern und/oder Aparthotels/Apartmenthotels. Serviced Apartments sind komplett möblierte Wohneinheiten, die immer über eine voll ausgestattete Küche oder Kitchenette verfügen und hotelähnliche Dienstleistungen bieten. Das Servicelevel variiert je nach Konzept und Betriebstyp von Limited bis Full Service.

² Begriffe wie Low-Budget- oder Economy Hotel sowie Design Budget Hotels sind keine anerkannten Arten von Beherbergungsbetrieben. In der Regel sind dies 1- bis 2-Sterne-Hotels der Markenhotellerie mit automatischem Check-in und eingeschränktem Serviceangebot wie bei den Motels.

Betriebsarten	Beschreibung
Campingplatz	ein Gelände, auf dem Camping, Übernachten in Zelten, Wohnwagen oder Wohnmobilen, möglich ist
Schulungsheim	Übernachtungsstätte, in der Unterricht außerhalb des regulären Schul-, Bildungssystems stattfinden kann

Quelle: cima auf Grundlage der DEHOGA

Erhebung vor Ort: Auf Grundlage der vorangestellten Recherche wurde eine Erhebung vor Ort durchgeführt. Bei der Erhebung wurde in den einzelnen Stadtteilen eine GIS-basierte Kartierung der Betriebe durchgeführt. Dabei werden sowohl die vorhandenen Betriebe erhoben als auch der städtebauliche Kontext des direkten Umfeldes und des Stadtteils eingeschätzt.

Qualitativer Abgleich: Die Auswertung der erhobenen Daten zu den unterschiedlichen Teilmärkten wurde durch die Expertengespräche qualitativ abgeglichen (Auflistung Gesprächspartner siehe Tabelle 1). Hierbei erfolgte die Einstufung sowohl durch die Anbieter- als auch durch die Nachfrageseite.

Bewertung der Beherbergungssituation: In Form von teilbereichsdifferenzierten Analysen wird die jeweilige Bestandssituation in den einzelnen Teilbereichen abgebildet (siehe Steckbriefe in Kap. 3). Wo erforderlich, betrifft insbesondere die Kernstadt Füssen, werden innerhalb der Gemarkungen Teilbereiche identifiziert, die im Rahmen des Steuerungskonzeptes aus gutachterlicher Sicht eine erhöhte Aufmerksamkeit bei künftigen Planungen genießen sollten. Die Steckbriefe beinhalten eine Übersicht der vorhandenen Betriebe in Form einer Karte auf Stadtteilebene, die Darstellung relevanter Fakten zum jeweiligen Teilbereich sowie eine Analyse der Bestandssituation der jeweiligen Betriebstypen (siehe Tabelle 3). Es gilt die Situation in den Teilbereichen anhand städtebaulicher Kriterien orientiert am §1 BauGB zu bewerten. Auf Grundlage von städtebaulichen Gründen wird anschließend die Situation eingeschätzt und eine Strategieempfehlung abgegeben.

Strategie und Handlungskonzept: Auf der Grundlage der Analyse der einzelnen Marktsegmente und der Bestandssituation – bezogen sowohl auf die Gesamtstadt als auch die einzelnen Teilbereiche – können zukünftige Ziele und Strategien aufgestellt werden. Diese münden in ein Handlungskonzept für die Stadt Füssen.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Als Grundlage der Untersuchung werden die Rahmenbedingungen und Trends betrachtet, die den Füssener Beherbergungsmarkt beeinflussen oder künftig beeinflussen könnten. Dabei haben allgemeine und bundesweite Trends ebenso einen Einfluss auf die heutige und zukünftige örtliche Situation des Beherbergungsmarktes in Füssen wie regionale und lokale Entwicklungen.

2.1 Allgemeine Trends und Auswirkungen auf den Standort

Covid-19-Rahmenbedingungen

Die Covid-19-Pandemie hat den Beherbergungssektor erheblich beeinflusst und tut dies noch. Ob und wie lange diese Beeinflussung anhalten wird, hängt stark von der erfolgreichen Suche nach einem Impfstoff und der weiterhin erforderlichen Sensibilität aller Beteiligten beim Umgang mit Lockerungen von Beschränkungen ab. Einige Entwicklungen lassen sich aus den Beobachtungen der letzten Monate dennoch ableiten:

- Kleinteiligen Angebotsformaten wie Ferienwohnungen, Ferienhäuser oder auch privaten Zimmervermietungen fällt es leichter, die gebotenen Hygienekonzepte zu realisieren. Dies gilt auch für Campingplatzangebote und Wohnmobilstellplätze, sofern Hygiene- und Abstandsregeln eingehalten werden.
- Ebenso kehrt das Vertrauen der Nachfrageseite in kleinteiligere Formate schneller zurück als bei größeren Anbietern.
- Die zusätzlichen Services von größeren gewerblichen Anbietern (bspw. Wellness-Angebote) können unter Covid-19-Bedingungen nicht oder nur in Teilen angeboten werden, wodurch sie ihre Wirkung als Buchungskriterium gegenüber kleineren Anbietern verlieren.
- Die mangelnde oder nur eingeschränkte Nutzbarkeit der wichtigsten Reiseanlässe (u.a. Neuschwanstein, Festspielhaus) führt zu einem Ausfall oder Reduzierung zentraler Zielgruppen, die insbesondere die Hotellerie betreffen.
- Abgesehen von der Phase des „Lockdowns“, in der alle Anbieter betroffen waren, sind es aktuell vor allem die größeren Marktteilnehmer, die mit durchschnittlichen monatlichen Umsatzeinbußen in einer Größenordnung von mindestens 30 bis 40 % zu kämpfen haben. Exakte Zahlen werden allerdings erst in der Retrospektive sichtbar werden.
- Ein genereller Trend Ferienwohnungen in dauerhafte Mietverhältnisse umzuwandeln, ist aktuell nicht ablesbar. Es gibt jedoch vereinzelte Fälle sowie Bestrebungen in einigen europäischen Städten (u.a. Lissabon) durch kommunale Anmietungen für einen bestimmten Zeitraum und der damit einhergehenden Reduzierung des Ausfallwagnisses, die Entwicklung zu befördern.

Eines wird in der aktuellen Marktbeobachtung jedoch auch deutlich: Overtourism-Entwicklungen sind, wenn auch modifiziert, sowohl unter Pandemie-Bedingungen durch einen verstärkten Inlandstourismus als auch danach zu erwarten, so dass eine strategische Steuerung auch weiterhin erforderlich ist. In Teilen wirkt die Pandemie sogar problemverstärkend auf die übrigen Belange der Stadtentwicklung. So befördern die Hygiene- und Abstandsregeln die Nutzung kleinerer Anbieter, teils in starker Agglomeration, teils in ungewollten Lagen oder auch der Modal Split wird zu Ungunsten des ÖPNVs beeinflusst.

Wachstumsmarkt Tourismus

Abbildung 3: Wachstum Incoming-Tourismus Deutschland



Quelle: DZT/ Claus Sager 2014

Die Entwicklung nicht konfliktfrei voran; Interessen der einheimischen Bevölkerung stehen denen der Touristen gegenüber. In besonders attraktiven Lagen verschärfen räumliche Konzentrationen der Nachfrage das Problem zusätzlich. Als eine der beliebtesten Reisedestinationen Deutschlands ist und wird auch Füssen von den Effekten dieser Entwicklung betroffen sein. Abfall, verstopfte Straßen, ungewollte Menschenansammlungen sind nur Beispiele dafür, dass auch im Jahr 2020 Länder und Kommunen nach kreativen Lösungen suchen müssen, ein verträglichen Besuchererlebnis zu bieten. Gleichzeitig gilt es die positiven Effekte des Wirtschaftsfaktors Tourismus für den Standort nachhaltig zu sichern.

Auch wenn durch die Corona-Pandemie Entwicklungen schwer absehbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Markt auf den Wachstumspfad zurückkehren wird groß. Es wird aber vmtl. zu einer zeitlich verzögerten Gesamtentwicklung kommen.

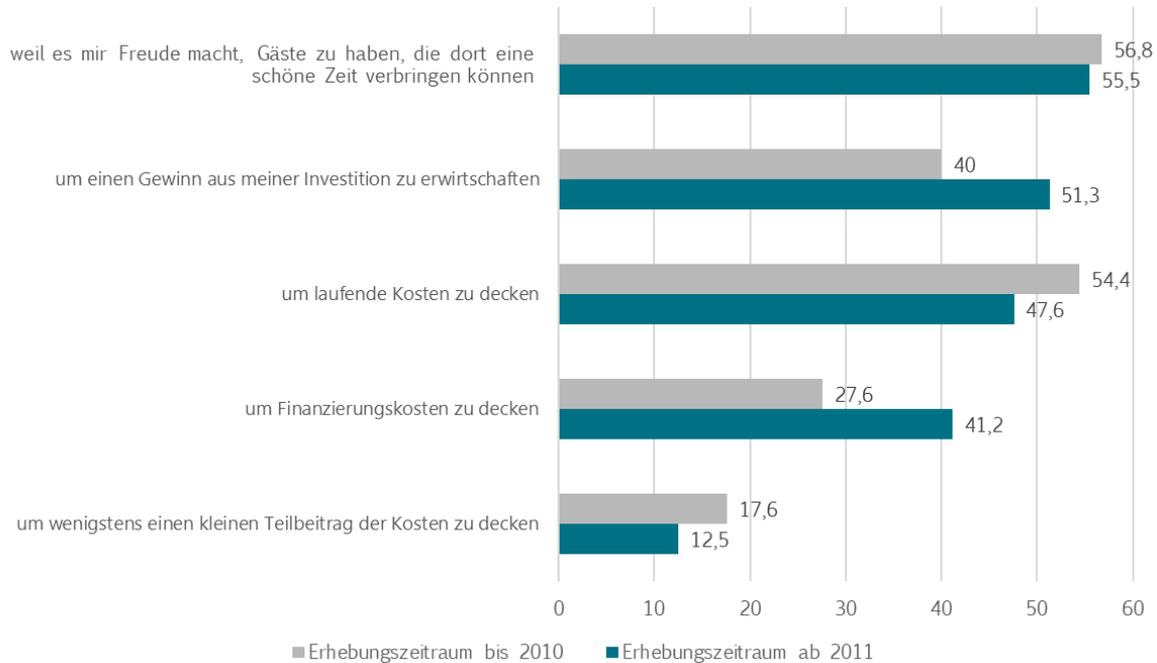
Vor Covid-19 standen die Zeichen für den deutschen Tourismusmarkt eindeutig auf Wachstum. In der 2018 veröffentlichten Studie der Deutschen Zentrale für Tourismus e.V. (DZT) wird allein beim Incoming-Tourismus (ausländische Gäste) von einer deutschlandweiten Zunahme der Übernachtungen zwischen den Jahren 2019 und 2030 von 35,6 Mio. Übernachtungsgästen ausgegangen. Und auch der Inlandstourismus boomte: Das Statistische Bundesamt stellte für 2018 ein Wachstum bei den Übernachtungen von Inlandsgästen von fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr fest. Dieser Effekt dürfte sich für 2020 pandemieverzehrt noch weiter verstärken.

In vielen deutschen Städten schreitet diese Entwicklung

Private Zimmervermietung

In Zeiten der anhaltenden Niedrigzinsphase gewinnt das Immobilieneigentum als Geldanlage und Altersabsicherung eine immer größer werdende Rolle. Eine Studie des deutschen wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. (dwif 2017: 9) zu Kauf- und Vermietungsmotiven privater Ferienwohnungen zeigt, dass neben dem eher emotionalen Motiv „Gastfreundschaft zu spenden“ vor allem ökonomische Beweggründe die Eigentümer zu einer Vermietung bewegen (vgl. Abbildung 4). In einem Vergleich der unterschiedlichen Befragungen vor dem Jahr 2010 und den Befragungen nach dem Jahr 2011 zeigt sich, dass insbesondere die Deckung von Finanzierungskosten und das Motiv der Gewinnerzielung am stärksten an Bedeutung gewonnen haben. Eine Gewinnerzielung ist zudem erforderlich, um mit der Vermietung nicht in die reine Liebhaberei überzugehen.

Abbildung 4: Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“



Quelle: dwif: Marktstudie private Ferienimmobilien 2017:41

Durch die Möglichkeit, die Ferienimmobilie einfach und teilweise ohne größere Kosten in verschiedenen Online-Portalen anzubieten, können diese unkompliziert am Markt platziert werden. Die Anbieter in den Portalen lassen sich in drei Gruppen einteilen:

1. Angemeldete Beherbergungsbetriebe / Zimmeranbieter, die alle erforderlichen Genehmigungen besitzen, Abgaben leisten und die Online-Portale als erweiterte Vermarktungsplattform nutzen.
2. Privatvermieter, die einen Teil ihrer Wohnung an Feriengäste untervermieten. Dabei muss aber mindestens die Hälfte der Wohnung durch den Eigentümer oder Mieter selbst genutzt werden. Zudem muss der Vermieter seine Erlaubnis erteilen. Es gelten zusätzlich die jeweiligen Regeln der Stadt bspw. kann die erlaubte Vermietungsdauer begrenzt sein oder eine Zweckentfremdungsverbotssatzung vorliegen, im letzteren Fall ist eine Untervermietung ohne Genehmigung an Feriengäste nicht gestattet.
3. Scheinprivate Vermieter, die meistens ganze Wohnungen oder Häuser, oftmals auch mehrere, regelmäßig an Feriengäste vermieten, aber nicht über die erforderlichen Genehmigungen verfügen und auch keine Abgaben leisten. Gerade in touristisch beliebten Gegenden stellt die Vermietung von Ferienzimmern oder Ferienwohnungen ein profitables Nebeneinkommen dar. Ein tieferer Blick in die Angebote der Portale lässt hierbei den Schluss zu, dass es sich in einzelnen Fällen um scheinprivate Angebote handelt. Diese Anbieter erwirtschaften eine hohe Gewinnmarge, da im Vergleich zu legal angemeldeten Anbietern, keine Steuern und Gebühren abgeführt werden und auch die baurechtlichen Vorgaben (u. a. Brandschutz) vielfach nicht eingehalten werden. Hier liegt nur scheinbar ein privater Charakter vor. Diese Angebote sind unter Einhaltung der geltenden Regularien anzumelden. Etwaige Leistungen werden von den Städten und Gemeinden zunehmend kontrolliert und reglementiert.



Abbildung 5: Zusammenhang Wohnungs-knappheit und Beherbergung
Quelle: cima 2020

Zudem stehen Beherbergungsnutzungen in direkter Konkurrenz zur Wohnnutzung. Daraus entsteht besonders in Regionen und Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ein Wirkungszusammenhang. Durch einen Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt werden die Mieten in die Höhe getrieben. Dies betrifft insbesondere die begehrten Wohnlagen. In der Konsequenz suchen Nutzer und Eigentümer verstärkt nach alternativen Einnahmequellen, um Wohnraum zu finanzieren, von denen (temporäre) Untervermietung eine sehr beliebte ist. Weiterhin stellen Eigentümer fest, dass sie durch die Vermietung an Gäste einen noch höheren Ertrag als über die Miete erzielen können. Während die Ertragsprobleme für den Einzelnen so lösbar erscheinen, verschärft sich gesamtstädtisch betrachtet das Problem. Durch die Entnahme von Zimmern oder ganzen Wohnungen aus dem städtischen Wohnungsmarkt wird das Wohnraumangebot weiter verknappt

und die Mietpreise steigen weiter an. Hierbei wirken sich auch primär nicht konkurrierende Marktsegmente aus der gesamtstädtischen Perspektive nachteilig aus. Da durch eine Verschiebung in den einzelnen Teilmärkten (Wohnungsnachfrager von größeren Wohnungen weichen auf nächst kleineren Wohnungen aus...) auch eine indirekte Konkurrenz entstehen kann.

Kettenhotellerie/ Low Budget

Kettenhotels können aufgrund ihrer Größe, der hoch standardisierten Abläufe und des professionellen Marketings ihre Zimmer zu günstigen Preisen anbieten. Aufgrund der einheitlichen Standards finden Kettenhotels bei vielen Gästen Anklang. Saisonale Schwankungen können im Konzern anders bewältigt werden als im inhabergeführten Betrieb. Durch ein Überangebot an Ketten mit einheitlichen Angeboten besteht die Gefahr, dass die Individualität – sowohl der verschiedenen Angebote als auch der Städte und Regionen – aufgrund der ebenfalls einheitlichen Architektur, eingebüßt wird. Hier besteht gerade in Städten wie Füssen eine hochwertigere Erwartungshaltung seitens der Gäste an die Reisedestination.



Abbildung 6: Best-Western Plus Hotel in Füssen
Quelle: cima 2020

Durch die allgemein anhaltende Niedrigzinssituation kommt weiterhin der Vermögensanlage in Immobilien gerade für Investoren eine besondere Rolle zu. Ein Hotel Investment verspricht nach wie vor eine hohe Rendite. Aus diesem Grund gibt es vielerorts; vor allem in den großen und touristisch beliebten Städten, viele – meist unkonkrete – Bauvoranfragen für Hotelgebäude. Diese Entwicklung ist auch in Füssen zu beobachten. Unkontrollierte Entwicklungen konnten bisher allerdings durch ein enges Zusammenspiel von Wirtschaft, Politik und Verwaltung begrenzt werden.

Eine weiter Ausprägung der deutschlandweit zu beobachtenden Investments der letzten Jahre ist das zunehmende Angebot der Budget Hotels. Durch eine moderne und hochwertige Ausstattung und günstige Preise sind diese Angebote für verschiedene Zielgruppen (beispielsweise Städtereisende,

Geschäftsreisende, Familien) attraktiv. Sie stellen eine erhebliche Konkurrenz für familiengeführte Pensionen und kleinere Hotels dar. Meist wird keine Gastronomie angeboten; allein ein in jedem Haus einheitliches, einfaches Frühstücksbuffet. Das fehlende Gastronomieangebot kann in periphereren Stadtteilen zu einem Verlust von Treffpunkten der örtlichen Bevölkerung und der Gemeinschaft führen. Bisher ist es in Füssen sehr gut gelungen, etwaige Investitionen zu unterbinden.

Jedoch wird es Zukunftsaufgabe sein, diese Rahmenbedingungen zu sichern, denn die familiengeführten Betriebe sind Teil der Erwartungshaltung der Kunden und immanenter Bestandteil der Tourismusstrategie. Gelingt dies nicht, kann eine Abwärtsspirale entstehen. So sehen sich Betriebe häufig dazu gezwungen, die Anzahl ihrer Schließtage zu erhöhen, um ihren Service aufrecht erhalten zu können. Außerdem kann es zu Teilumwandlungen von Beherbergungsräumen zu Wohnraum oder zum Verlust der angegliederten Gastronomie kommen. Durch den Verlust der Gastronomie fehlen der ansässigen Bevölkerung insbesondere an Orten abseits der Hot-Spots Treffpunkte und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und für das gemeinschaftliche Leben im Ort.

Wellness- und Reha-Tourismus

Anders als klassische Reha-Destinationen, wie bspw. Heidelberg und Baden-Baden und trotz Prädikatisierung ist Füssen hinsichtlich des touristischen Angebotes deutlich breiter aufgestellt. Dennoch gehören die Produktlinien „Wandern“, „Rad/Bike“, „Natur & Aktiv“ und „Gesundheit/Wellness“ immanent zur Tourismusstrategie der Stadt mit leicht unterschiedlichen Ausprägungen in den Ortsteilen, die auch einen internationalen Markt ansprechen.

Nahezu alle existierenden Studien (vgl. BMWi 2011) gehen davon aus, dass der Trend zum Gesundheitstourismus auch in kommenden Jahren ein starkes Wachstum erfahren wird. Als wesentliche Treibfedern werden folgende vier Punkte identifiziert:

1. Wertewandel – steigendes Gesundheitsbewusstsein
2. Demografischer Wandel – neue bzw. wachsende Zielgruppen
3. Wandel der Rahmenbedingungen – offene Marktstruktur (verändertes Gesundheitssystem, Verstärkung der Selbstzahler-Nachfrage)
4. Wandel der Anbieter – Innovation und Kooperation

Zunehmender Anteil Serviced Apartments

Unter dem Begriff Serviced Apartments fallen die Konzepte Boardinghouse, Longstay und je nach Ausgestaltung ggf. auch Aparthotel oder auch Apartmenthotel. Diese unterscheiden sich jeweils in ihrem Servicelevel, sind aber alle auf eine Mischung aus Wohnen und Hotel ausgelegt. Sie können für einige Wochen oder mehrere Monate angemietet werden und wenden sich hauptsächlich an die Zielgruppe Berufspendler, ausländische oder neue Mitarbeiter, aber auch Touristen. Sie bieten die Privatsphäre einer Wohnung und trotzdem den Service eines Hotels. Auch in Füssen finden sich einige wenige dieser Angebote. Für die Gäste ist ein Aufenthalt meistens günstiger als in einem Hotel und für Investoren gelten Serviced Apartments als lukrative Geldanlage mit einer hohen Rendite. Die Anzahl der Angebote steigt in Deutschland seit einiger Zeit weiter an und das vollständige Marktpotenzial ist noch nicht erreicht. Die stark differenzierte Abhängigkeit der baurechtlichen Einstufung zur ggf. temporär vorliegenden Art der Nutzung (Dauerwohnungen gegenüber wechselnden Gästen) erfordert einen erhöhten Steuerungs Aufwand durch die Bauordnungsbehörden (vgl. Braun Alexander 2016). Die vielfach gängige Praxis, Wohnraum zu entsprechenden Angeboten umzunutzen, verschärft die Verdrängungswirkungen der Beherbergungsnutzungen auf dem Wohnungsmarkt. Zudem treten immer mehr Hotelbesitzer als Reaktion auf die Entwicklung in privaten Vermietungsportalen als gewerblich gemeldete Anbieter von Ferienwohnungen auf, um ihr Produktportfolio zu

erweitern. Auch diese Entwicklung trägt, meist lokal an den Hot-Spots konzentriert, zu einem Verlust von Wohnraum bei.

Zweitwohnsitz

Problemverschärfend wirkt sich der zunehmende Trend zur Bildung von Zweitwohnsitzen in touristisch attraktiven Ferienstandorten aus, teilweise selbstgenutzt, teils weitervermietet. Die so bewirtschafteten Domizile stehen die überwiegende Zeit im Jahr leer und tragen zur Ausbildung einer Preisspirale auf dem Wohnungsmarkt bei. Eine merkliche Anhebung der Zweitwohnungssteuer (in einigen Gemeinden teils 20 % der Kaltmiete) hat zwar positive Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt, hat aber vielfach nicht die gewünschte abschreckende Wirkung. Auch die Stadt Füssen muss sich mit einem Anteil von 16 % Zweitwohnungsbesitzern (1.091 selbstgenutzte Zweitwohnungen und 141 weitervermietete) am Wohnungsbestand zunehmend Fragen der Verhältnismäßigkeit stellen. Einige Kommunen, insbesondere in Bayern (u.a. Berchtesgaden, Schönau, Ruhpolding und Kreuth), sind inzwischen dazu übergegangen keine Zweitwohnungen mehr zuzulassen (Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion).

Fachkräftemangel

Der deutschlandweit und branchenübergreifend bereits heute existierende Fachkräftemangel wird im Falle einer Ausweitung des Beherbergungsangebotes auch für den Standort Füssen noch weiter zunehmen. Die Arbeitsbedingungen im Beherbergungswesen mit Schichtdienst und einer vergleichsweise geringen Vergütung erschweren eine Positionierung gegenüber anderen Branchen. Inhabergeführte Betriebe stehen hier in einer weiteren schwierigen Wettbewerbsposition zu den Kettenbetrieben. Vielfach müssen Betriebe auf Personal aus dem Ausland zurückgreifen, was wiederum erhöhte Qualifizierungsanforderungen nach sich zieht, um das gewünschte Qualitätsniveau zu erreichen. Für den Standort Füssen kommt erschwerend hinzu, dass man sich im Wettbewerb mit der gesamten Alpenregion befindet. Faktoren wie die in der Regel günstigeren Witterungsbedingungen auf der Südseite der Alpen wirken dort saisonverlängernd und werden zum Standortvorteil, in diesem Sinne für Füssen zum Wettbewerbsnachteil. Hierdurch besteht auch im Wettbewerb um Fachkräfte ein Standortnachteil für Füssen.

2.2 Rahmenbedingungen in Füssen

Neben allgemeinen deutschlandweiten Trends haben auch stadtspezifische Rahmenbedingungen einen Einfluss auf den Beherbergungsstandort Füssen und auf dessen zukünftige Ausrichtung. Hierbei ist zu beachten, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nur begrenzt vorherzusehen sind (bspw. Bereitstellung und Zeitpunkt der Bereitstellung eines geeigneten Impfstoffes).

Profil/ Handlungsrahmen

Anders als viele zumeist ländlich geprägte Kommunen im Allgäu, die eher stärker gewerblich und industriell geprägt sind, verfügt Füssen über eine historische Altstadt. Der mittelalterliche Stadtkern, die nahegelegenen Königsschlösser und die die Stadt umgebende Burgenregion sind die besonders prägenden Elemente der Positionierung Füssens als „**romantische Seele Bayerns**“. Eine hohe Bedeutung hat dabei die Romantische Straße, die Deutschen Alpenstraße und die Via Claudia Augusta. Zu den kulturellen Leitangeboten zählen insbesondere die Städtische Museen, die sakralen Bauwerke und die historische Altstadt. Veranstaltungen unterstreichen den Kern der historischen Aussage Füssens als bayerische Stadt mit leichtem italienischem Akzent. Zudem möchte die Stadt sich noch stärker als Wiege des europäischen Lautenbaus hervorheben. Durch zahlreiche kulinarische Angebote aus der regionalen und internationalen Küche sowie

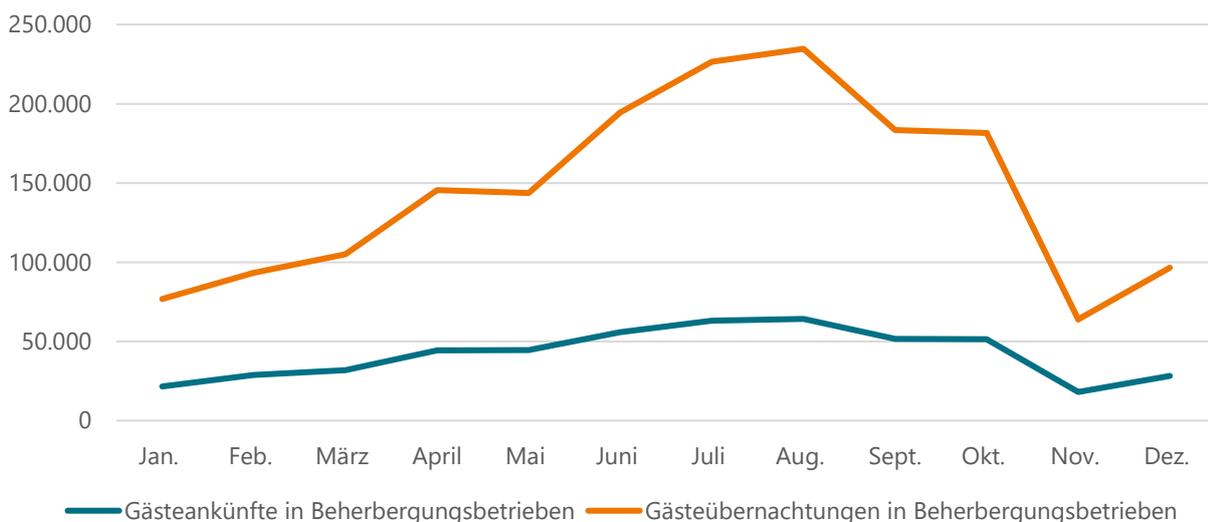
vielfach noch inhabergeführten Geschäften lädt die Stadt zum Müßiggang ein. Das Festspielhaus wird mit planbaren Veranstaltungen eigens beworben.

Dieses stark entschleunigte, qualitätsorientierte Profil ist nicht mit Phänomenen des Massentourismus kompatibel.

Saisonale Schwankungen

Der Beherbergungsmarkt in Füssen unterliegt den vielerorts üblichen saisonalen Schwankungen: Vor allem in den Monaten (Jan./Feb./Mär.) und vor dem Weihnachtsgeschäft (Nov.), werden weniger Übernachtungen und Ankünfte verzeichnet. Auslöser ist vor allem die touristisch weniger attraktive Winterjahreszeit. Maßnahmen, um diese Täler und Spitzen besser zu verteilen, sind ein möglicher Ansatzpunkt, um eine höhere Auslastung im Bestand und damit insgesamt mehr Übernachtungen und Wertschöpfung auch ohne Neubau erzielen zu können. Jedoch stoßen diese in vielen Marktsegmenten auf „natürliche“ Grenzen (denkbare Verteilung beispielsweise durch neue Angebote im Bereich Kongresswirtschaft oder Aktionen beispielsweise rund um das Festspielhaus).

Abbildung 7: Ankünfte und Übernachtungen im Jahresverlauf



Quelle: cima 2020, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik

Strategisches Entwicklungskonzept Füssen Tourismus und Marketing

Im strategischen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2018 wird ebenfalls der Fokus auf eine stark qualitäts- und bestandsorientierte Entwicklungsstrategie gelegt. Folgende Ziele werden hier für das Kommunalunternehmen Füssen Tourismus und Marketing definiert:

- den Tourismusort Füssen in tourismusstrategischer Hinsicht als „Romantische Seele Bayerns“ im Wettbewerb zu profilieren;
- in wirtschaftlicher Hinsicht die Wertschöpfung des Tourismusortes Füssen aus dem Tourismus zu steigern; letztere versteht sich als die Summe der Wertschöpfungen aller touristischen Akteure.

Die wirtschaftliche Zielsetzung basiert auf einem klaren Bekenntnis zu einer **touristischen Qualitätsstrategie** mit den folgenden Parametern:

- Steigerung der Bruttowertschöpfung aus dem Tourismus
- Steigerung der Auslastung in den Betriebstypen
- Steigerung des Umsatzes/Gewinns pro Übernachtung

- Verlängerung der Saison
- Stabilisierung, mglst. Steigerung der Verweildauer pro Gast
- Stabilisierung, mglst. Steigerung der Wiederholungsgästequote
- Setzen von Qualitätsstandards, um Qualität sichtbar zu machen
- Förderung und Entwicklung eines nachhaltigen (umweltverträglichen) Tourismus

Hierbei wird klarstellend definiert:

- Die **reine Steigerung der Übernachtungszahlen ist kein Erfolgsbeweis.**
- Die **Steigerung der Übernachtungen über eine reine Ausweitung der Kapazitäten ist keine zielführende Maßnahme** innerhalb der Qualitätsstrategie.
- Der **Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Betriebe hat den Vorrang vor neuen Kapazitäten.** Eventuelle neue Kapazitäten müssen der Beseitigung strategischer Schwächen dienen.
- Die **Optimierung der finanziellen Ausstattung** des KU über den Kurbeitrag und den touristischen Fremdenverkehrsbeitrag **ist dem Primat der Qualitätsorientierung untergeordnet.**

Dabei wird die strategische Ausrichtung der Ortsteile differenziert bewertet. Dies hat auch Wechselwirkungen zu den Beherbergungsangeboten So ziehen bspw. Rad- und Wanderangebote häufig eine höhere Nachfrage nach kleinteiligeren Angebotsformaten nach sich.

Abbildung 8: Strategische Ausrichtung der Ortsteile in der Stadt Füssen

	Wandern	Gesundheit	Winter	Kultur & Städte	Rad/Bike	Wasser	Kulinarisches	Live dabei (Veranst.)
Füssen Stadt	x	x	x	X	x	x	x	X
Bad Faulenbach	x	X	x		x	x	x	
Hopfen am See	x	X	x		x	x	x	x
Weißensee	X	x	x		x	x	x	

Quelle: Strategisches Entwicklungskonzept Füssen Tourismus und Marketing 2018

Grenzlage im Alpenraum

Die Lage im alpinen Grenzraum in einer spektakulären Naturkulisse gehört mit zu den herausragenden Standortmerkmalen der Stadt Füssen. Sie bringt aber auch die Wettbewerbsbedingungen eines Grenzstandortes mit sich. Das bedeutet, dass die Beherbergungsanbieter in der Stadt Füssen nicht nur mit den Mitbewerbern auf dem deutschen Markt konkurrieren, sondern sich vor allem auch den Wettbewerb aus dem europäischen Ausland stellen müssen. Dabei sind die Rahmenbedingungen keinesfalls gleichwertig zu bewerten und müssen bei den Entwicklungsmöglichkeiten für die künftige Gestaltung des Beherbergungsmarktes mitberücksichtigt werden. Dies reicht von nationalen arbeitsrechtlichen Rahmenbedingungen über bauliche Auflagen bis hin zu den Witterungsbedingungen. Diese sind bspw. auf der Südseite der Alpen

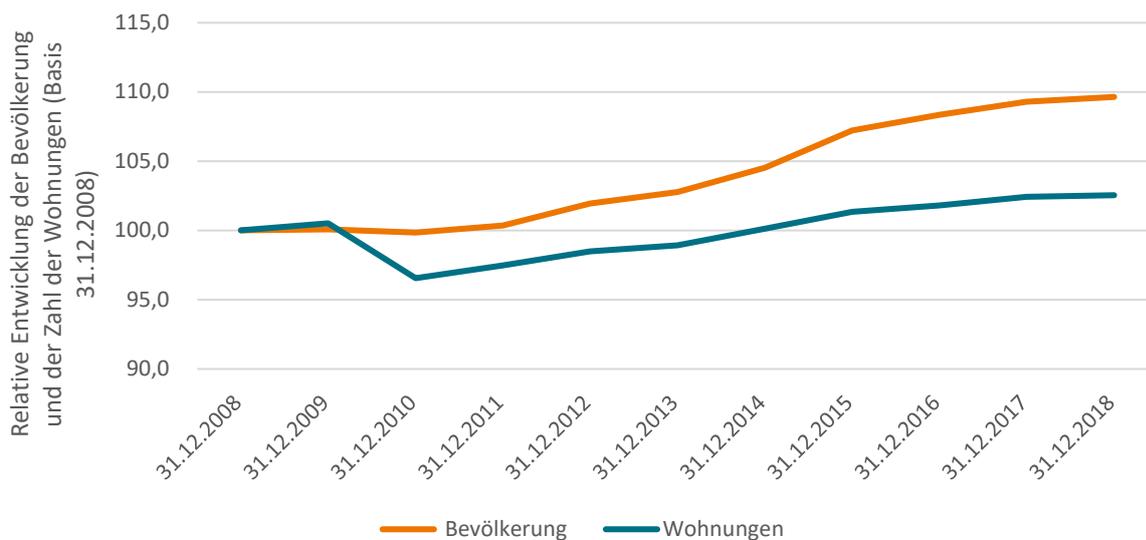
deutlich günstiger. Dies hat Auswirkungen auf die Länge der Saison und auch damit auch das mögliche Lohngefüge und den immer weiter steigenden Wettbewerb um Fachkräfte im Beherbergungswesen.

Bevölkerungswachstum und Wohnungsmarkt

Die Stadt Füssen verzeichnet seit Jahren ein konsequentes Bevölkerungswachstum (+9,6%), das deutlich über der Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt liegt. Ein aktuelles Wohnungsmarktgutachten des CIMA Instituts für Regionalwirtschaft (2020) kommt zu dem Ergebnis, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Füssen bei einer moderaten Leerstandsquote auch in Zukunft hoch sein wird. Insbesondere Mehrfamilienhauswohnungen in der Altstadt werden hierbei häufig als Ferienwohnung nur temporär genutzt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Attraktivität des Stadtbildes. Die im historischen Stadtkern vorhandenen baulichen und Denkmalschutzaufgaben verstärken zudem gerade bei ortsfremden Eigentümern öfter die Neigung zu einer rein renditeorientierten Haltung, ohne dabei die erforderlichen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Zudem wird die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den kommenden Jahren nach Einschätzung der Wohnraumbedarfsanalyse weiter hoch bleiben und insbesondere kurz- und mittelfristig anfallen. Auch hier wirkt die Zweckentfremdung von Wohnraum verknappend auf das Angebot. Aus Sicht des Beherbergungswesen kommt verschärfend noch hinzu, dass dieser bezahlbare Wohnraum für die ohnehin schon knappen Fach-, Saison- und Hilfskräfte von besonderer Relevanz ist. Insbesondere im Mehrfamilienhaussegment ist zudem von einer räumlichen Konzentration der Probleme rund um den Stadtkern und altstadtnahen Lagen auszugehen.

Durch die künftige Zunahme von kleinen Haushalten (u.a. Alterungsprozesse, auslaufende Bindungen, Singularisierungsprozesse), wird diesen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt durch eine aktive Wohnraumpolitik entgegengewirkt werden müssen. Durch die Zweckentfremdung von Wohnraum und eine unausgewogene Nutzung von Flächen, wird dieses Erfordernis allerdings erschwert. Zudem ergeben sich bedarfserhöhende Wirkungen auf den Flächenverbrauch.

Abbildung 9: Bevölkerungs- und Wohnungszahl in Füssen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020

Verkehrsinduzierende Wirkung von Beherbergungsnutzungen

Stärker als in vielen anderen Städten sorgt die räumliche Verteilung von Beherbergungsangeboten und Zielen (Altstadt, Schlösser, Festspielhaus, Naturerlebnisraum...) im Stadtgebiet für ein erhöhtes Mobilitätsanfordernis beim Aufenthalt. Dies führt unter anderem zu einer erhöhten PKW-Belastung und einem zunehmenden Parkraumdruck gerade in der Altstadt und den altstadtnahen Stadtteilen. Die beengten Verkehrsverhältnisse im Stadtteil Bad Faulenbach stehen hierbei in einem besonderen Spannungsfeld zu den gewünschten Erholungs- und Wohnumfeldqualitäten.

Der deutschlandweit zu beobachtende Trend zu kürzeren Aufenthaltsdauern wirkt sich weiter problemverschärfend aus, da mit jeder An- und Abreisebewegung insbesondere auch PKW-Verkehr induziert wird.

Positiv zu beurteilen ist hingegen ein flächenhaftes Angebot von Beherbergungsnutzungen für die Bedarfe in den einzelnen Ortsteilen. Zu benennen sind hier insbesondere Treffpunktfunktionen gerade in Kombination mit angeschlossenen gastronomischen Nutzungen und temporäre Übernachtungsmöglichkeiten für Beschäftigte von lokalen Unternehmen. Dies setzt allerdings voraus, dass diese Funktion ausreichend vorgehalten werden können.

Sonderrolle des Ortsteils Bad Faulenbach

Bad Faulenbach ist seit dem Jahr 1938 anerkannter Kneippkurort und seit 1976 zudem noch Moorheilbad³. Im Zusammenhang mit dem danach vorherrschenden Kurgebietscharakter besteht eine Anerkennung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.06.1976 nach Art. 28 Abs. 7 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) als Heilbad. Wertvollster »Bodenschatz« sind das eigene Moor. Im Flächennutzungsplan der Stadt Füssen wird der Ortsteil als Kurgebiet dargestellt.

Mit der Prädikatisierung geht eine Verpflichtung zum Vorhalten gesundheitspezifischer Infrastruktur und zur Präsentation von Angeboten, welche die entsprechenden Heilmittel nutzen, einher. Zwar besitzen auch die Ortsteile Füssen und Hopfen Am See (Kneippkurorte) Prädikate aus dem Kur- und Gesundheitssegment, doch die Bündelung an Angeboten ist in Bad Faulenbach am größten. Gemäß strategischem Entwicklungskonzept 2018 soll Füssen sich als Kneippkurort - und möglichst später als Kneipp-Heilbad - moderner Prägung profilieren. In besonderer Weise wird bei der Erstellung von Angeboten auf die medizinische Kompetenz Wert gelegt, die Füssen von reinen Wellness-Anbietern abheben soll. Der Naturraum soll hierbei als Gesundheitszentrum in die Angebote eingebunden werden und die Angebote eine breite Öffentlichkeit ansprechen.

Durch die besondere naturräumliche Lage und das attraktive Angebot kommt es im Ortsteil Bad Faulenbach allerdings auch zunehmend zu städtebaulichen Problemen. Insbesondere die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (Tempoüberschreitungen, Parkraumdruck, Lärm und Verkehrssicherheit) stößt hierbei regelmäßig an ihre Grenzen und steht im Widerspruch zur angestrebten Nutzungsstruktur, die auch in Zukunft maßgeblich von einem durch Ruhe und Erholung geprägten Ambiente lebt. Trends, wie die Reduzierung der Aufenthaltsdauer sowie ein hoher Anteil an Tagesgästen, erhöhen hierbei den Anteil des An- und Abreiseverkehrs und verschärfen die Probleme zusätzlich. Zu den bereits umgesetzten begleitenden Maßnahmen gehören der Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich mit Zufahrtsbeschränkungen für Schwerfahrzeuge und die Einstufung in die höchste Schutzkategorie nach den Verordnungen über den Lärm beim Bauen und bei ruhestörenden Haus- und Gartenarbeiten. Die straßenmäßige Erschließung ist nur über die nur einspurig befahrbare enge Felsschlucht möglich.

Ein weiteres Problem ist, dass durch die Schaffung von Wohneigentum und die Bildung von Zweitwohnungen der gewünschte Charakter als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktionen überformt wird. Eine Ausweitung

³ Geplant ist die Vereinheitlichung des Prädikats Kneippkurort für alle Ortsteile der Stadt Füssen und später die Hochstufung zum Kneipheilbad

des Zweitwohnungsbestandes hätte neben finanziellen (z.B. Rückgang von Kur- und Fremdenverkehrsbeiträgen, Gewerbesteuer, Einkommensteueranteilen) auch strukturelle Auswirkungen in Form einer Verdrängung der touristischen Nutzungen mit städtebaulicher Verödung („Rollladensiedlung“) zur Folge, was gerade im Hinblick auf die Altstadtnähe eine negative Beeinträchtigung der geordneten baulichen Entwicklung darstellen würde. Als Sicherungsmaßnahme wurde eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB für den Stadtteil Bad Faulenbach erlassen (Stadt Füssen 2019). Die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz steht hierdurch unter Genehmigungsvorbehalt.

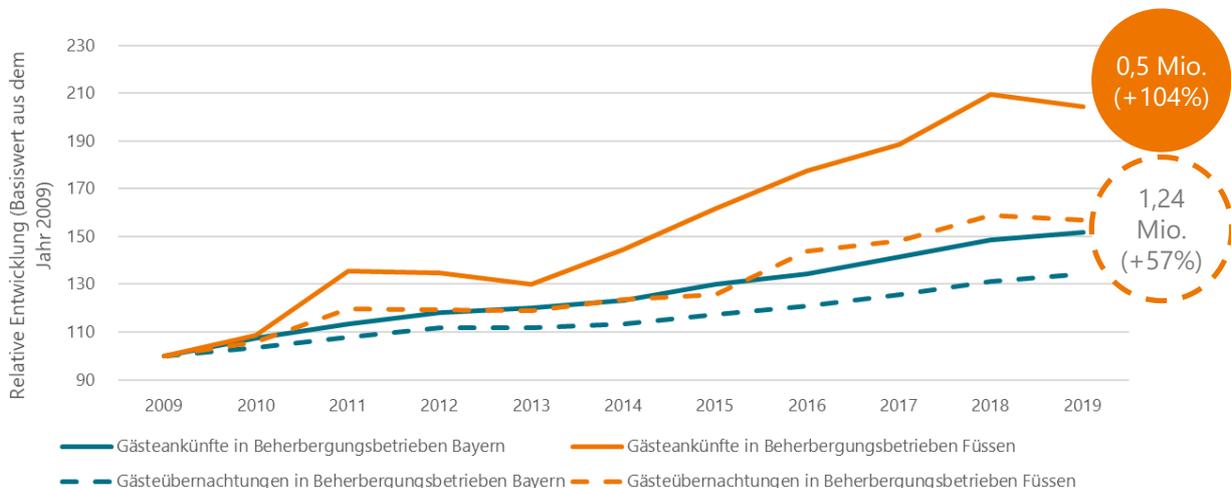
Langfristiges Ziel der städtebaulichen Planung ist die Aufrechterhaltung der Fremdenverkehrsfunktion Bad Faulenbachs, dem in diesem Zusammenhang unter Bezug auf die gesamtheitliche Entwicklung des Stadtbereichs und die unmittelbar benachbarte Lage zum Altstadtgebiet erhebliche Bedeutung zuzumessen ist. Dieses soll auch durch die Inhalte des Beherbergungskonzeptes unterstützt werden.

2.2.1 Der Beherbergungsstandort in Zahlen

Nachfrageseite

Die Stadt Füssen gehört zu den beliebtesten Reisezielen in Deutschland und der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt. Im Zeitraum zwischen 2009 und 2019 stieg gemäß der amtlichen Statistik, die lediglich die Übernachtungen in Häusern ab 10 Betten umfasst, die Zahl der Übernachtungen um rd. 57 Prozent auf über 1,2 Millionen Übernachtungen. Die Zahl der Gästeankünfte hat sich im gleichen Betrachtungszeitraum sogar mehr als verdoppelt und lag 2019 bei rd. einer halben Million. Folglich ist es trotz strategischer Bemühungen bisher nicht gelungen, dem deutschlandweit zu beobachtenden Rückgang der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer deutlich entgegenzuwirken. Es konnte in den letzten Jahren zumindest eine weitgehende Stabilisierung auf einem Niveau von rd. 2,5 Aufenthaltstagen, etwas unterhalb des Landesdurchschnittes, erzielt werden. Im Vergleich mit der ebenfalls sehr positiven Landesentwicklung in Bayern haben sich die Übernachtungszahlen in Füssen allerdings noch stärker entwickelt und insbesondere die Entwicklung der Zahl der Ankünfte liegt nochmals 50 Prozentpunkte höher als im Landesschnitt. Hier werden sowohl die Dynamik aber auch die damit einhergehenden Belastungen der Entwicklung am Standort deutlich.

Abbildung 10: Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen im Landesvergleich



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2020

Zu den Tagesreisen gibt es keine belastbaren Realzahlen; als Anhaltswert können Schätzungen seitens des dwif aus dem Jahr 2016 herangezogen werden. Diese gehen von rd. 2,5 Mio. zusätzlichen Aufenthaltstagen durch Tagesreisende aus. Dieser im Verhältnis zu den Übernachtungen in klassischen Beherbergungsbetrieben fast doppelt so hohe Wert sollte eher als eine passive Schätzung eingestuft werden. Viele Heilbäder und Kurorte in Deutschland verfügen über ein Verhältnis 4:1 Tagesgästen zu Übernachtungen und mehr. Besuche bei Freunden und Bekannten sind in diesen Zahlen zudem nicht enthalten.

Ein weiterer Faktor, den es hinsichtlich des Steuerungsbedarfes von Beherbergungsnutzungen zu beachten gilt, ist die Herkunftsregion der Übernachtungsgäste. Der Anteil nicht-deutscher Übernachtungsgäste bei den Gästeankünften liegt – außerhalb von Covid-19 – bei fast 50 %. Im bayrischen Durchschnitt liegt die Quote hingegen nur halb so hoch (24 %, Bayerisches Landesamt für Statistik 2020). Der Großteil dieser Gäste stammt hierbei aus dem außereuropäischen Ausland und damit aus deutlich anderen Kulturkreisen. Füssen ist zwar bekannt für seine weltoffene und gastfreundliche Art, jedoch können ungewollte oder überproportionale Ansiedlungen von Beherbergungsnutzungen in Teilbereichen der Stadt zu kulturellen Spannungen mit dem Wohnumfeld führen.

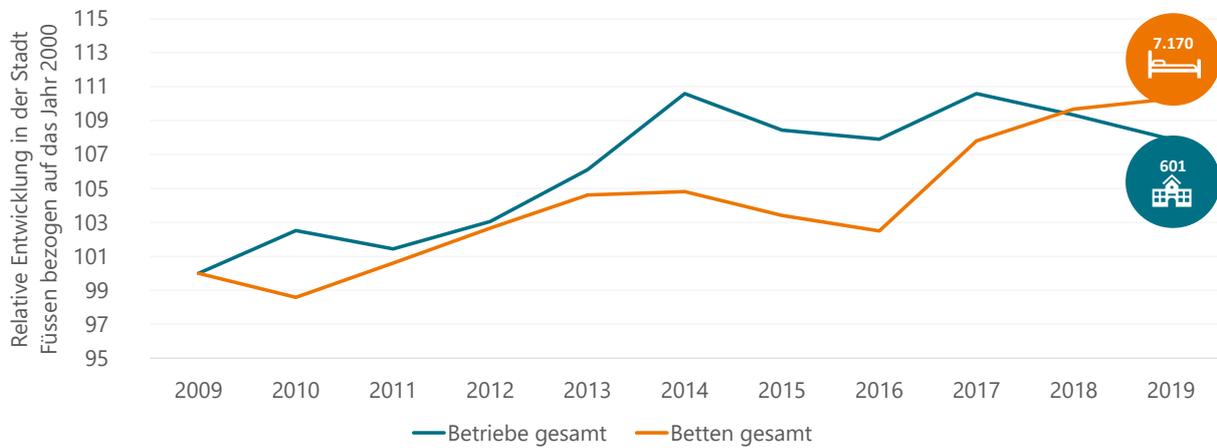
Angebotsseite

Diesem Nachfragewachstum stand in den vergangenen Jahren auch ein Angebotswachstum gegenüber. So nahm die Zahl der statistisch in der Stadt Füssen erfassten Betriebe⁴ um rd. acht Prozent auf 601 Betriebe im Jahr 2019 zu, während sie in der Fläche (Land Bayern) sogar abnahm. In diesen Zahlen deutet sich u.a. die zunehmende Zentralisierung von Angeboten und der Verlust von Beherbergungsnutzungen im Umland an. Dies ist insbesondere hinsichtlich der auch dort benötigten Treffpunkt- und Übernachtungsfunktionen eine Entwicklung, die im interkommunalen Kontext beobachtet und gesteuert werden sollte. Zieht man nur die in der Landesstatistik für die Stadt Füssen geführten Betriebe⁵ heran, fällt das Wachstum mit rd. vier Prozent etwas geringer aus, bleibt aber positiv. Hier wird insbesondere der Beitrag der privaten Ferienwohnungen am Angebotswachstum der letzten Jahre deutlich. Die Zahl der angebotenen Schlafgelegenheiten erhöhte sich in Füssen im gleichen Zeitraum doppelt so stark wie die Zahl der Betriebe auf 7.170 Schlafgelegenheiten im Jahr 2019. Hier spiegelt sich, wenn auch nicht so stark wie an anderen Standorten, auch in Füssen der Trend zu größeren Beherbergungsbetrieben wider. Insbesondere, wenn diese Entwicklung mit dem Verlust an inhabergeführten Betrieben einhergeht, entstehen erhöhte Anforderungen für die Stadtentwicklung und das Tourismusmanagement, um die gewollten Qualitätsversprechen glaubwürdig zu sichern.

⁴ In der Tourismusstatistik der Stadt Füssen sind Privatzimmer, weitervermietete Zweitwohnungen, Campingangebote und Wohnmobilstellplätze enthalten.

⁵ Ab 2012: Beherbergungsbetriebe mit 10 oder mehr Gästebetten sowie Campingplätze mit 10 oder mehr Stellplätzen. Davor: Beherbergungsbetriebe mit 9 oder mehr Gästebetten sowie alle Campingplätze mit 3 oder mehr Stellplätzen

Abbildung 11: Tourismus Key Facts



Quelle: Darstellung cima 2020, Daten: Stadt Füssen

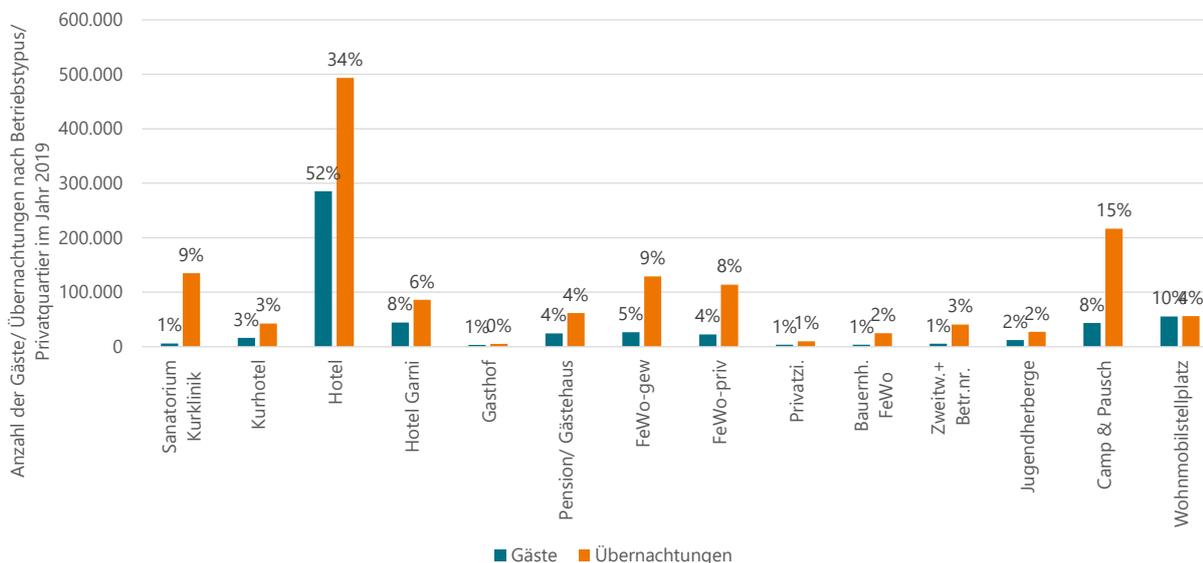
Betriebstypen

Differenziert nach Betriebstypen, nehmen Hotels und Hotel garnis, mit rd. 40 Prozent aller Übernachtungen bei den statistisch erfassten Betrieben, die stärkste Rolle bei den Marktanteilen ein. Dieser liegt sogar leicht über dem Landesdurchschnitt (35 Prozent⁶). Es muss jedoch beachtet werden, dass in der Landesstatistik Kleinanbieter von Ferienwohnung und Privatquartieren untererfasst sind, wodurch die Landesquote im direkten Vergleich mit den städtischen Daten einige Prozentpunkte niedriger anzusetzen ist.

Verglichen mit anderen Urlaubsdestinationen, auch außerhalb Bayerns, muss dem Beherbergungsstandort Füssen dennoch eine breite Mischung an Beherbergungsangeboten attestiert werden. Summiert man die Angebote im Bereich der privaten und gewerblichen Zimmervermietung (inkl. Bauernhof und weitervermietete Zweitwohnungen) auf, ergibt sich ein Marktanteil an den Übernachtungen von rd. 22 Prozent. Mit fast einem Fünftel der Übernachtungen leisten auch Camping- und Wohnmobilstellplätze am Standort einen erheblichen Beitrag zum Übernachtungsangebot, Kurkliniken und Kurhotels weitere rd. 12 Prozent. Das deutschlandweit zu beobachtende „Gasthofsterben“ ist zumindest statistisch auch in den Übernachtungs- und Betriebszahlen der Stadt Füssen zu beobachten (Rückgang der Betriebe um zwei Drittel seit dem Jahr 2000). Allerdings lag das Marktsegment der Gasthöfe auch schon in der Vergangenheit auf einem sehr niedrigen Niveau.

⁶ Quelle: Tourismus in Bayern im Dezember 2018 und im Jahr 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik 2019

Abbildung 12: Relativer Anteil der Betriebsarten nach Ankünften und Übernachtungen 2019



Quelle: Darstellung cima 2020, Daten: Stadt Füssen

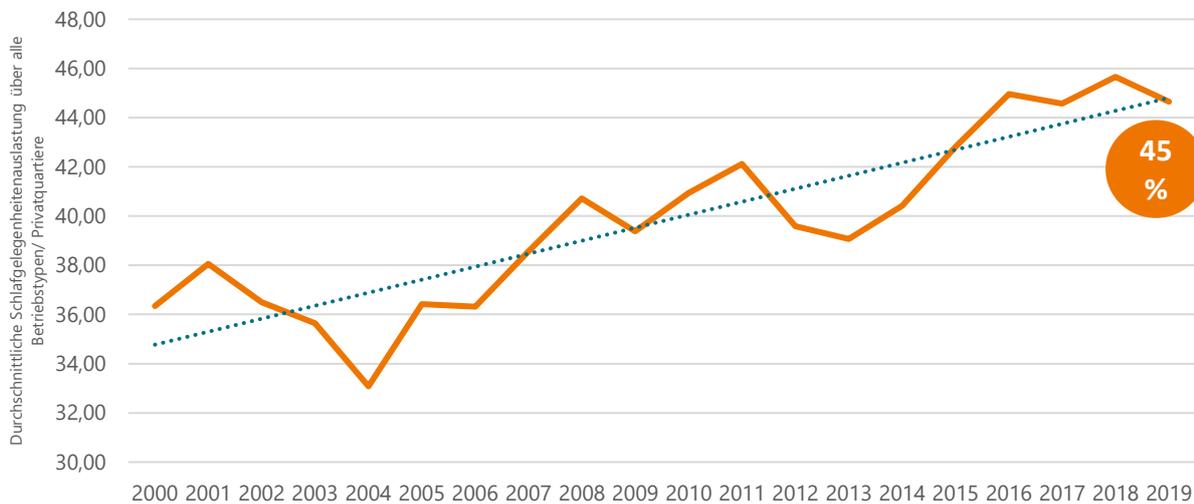
Durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastungsquote

Die Entwicklung der durchschnittlichen Schlafgelegenheitenauslastungsquote ist entsprechend dieser Angebotsmischung und den unterschiedlichen Eingangszahlen in der Statistik zu werten. In der städtischen Tourismusstatistik liegt die durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastung bei rd. 45 Prozent. Diese konnte im langfristigen Trend seit dem Jahr 2000 (damals noch rd. 36 Prozent) kontinuierlich, wenn auch mit leichten Schwankungen, gesteigert werden. In der Landesstatistik liegt der Wert sogar bei 53,3 Prozent, da die hinsichtlich der Auslastungsquoten schwächeren Klein- und Privatanbieter in dieser Statistik unterrepräsentiert sind. Dies bestätigt ein Blick auf die städtischen Daten zu den Auslastungsquoten nach Betriebstypen. Hier können die Hotels im Jahr 2019 eine durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastungsquote von fast 60 Prozent aufweisen, die Angebote im Hotel garni-Segment immerhin noch eine von etwas über 50 Prozent.

Die deutschland- und bayernweit zu konstatieren Schlafgelegenheitenauslastungsquoten liegen mit 38,5 bzw. 39,3 Prozent unterhalb der Füssener Werte. Nimmt man den aufgrund der Vergleichbarkeit besser geeigneten Wert für Füssen aus der Landesstatistik im Vergleich zu anderen Tourismusdestinationen in Deutschland, wird sogar deutlich, dass nur die noch stärker von den Betriebstypen Hotel, Hotel garni und Vorsorge- und Rehabilitationskliniken geprägten Städte wie Heidelberg oder Metropolen wie Berlin und München einen höheren Auslastungswert aufweisen.

Diese gesunden Quoten zeigen, dass es am Standort Füssen in den vergangenen Jahren gelungen ist, Angebotsausweitungen unter Berücksichtigung der Belange der Bestandsanbieter zu leisten. Diese Strategie soll auch in Zukunft so weiter betrieben werden und ist vor dem Hintergrund der ebenfalls im letzten Jahrzehnt stark angestiegenen Angebote im Bereich der privaten Zimmervermietung (legal und illegal) besonders zu würdigen.

Abbildung 13: Entwicklung der durchschnittlichen Schlafgelegenheitenauslastungsquote in %



Quelle: Darstellung cima 2020, Daten: Stadt Füssen

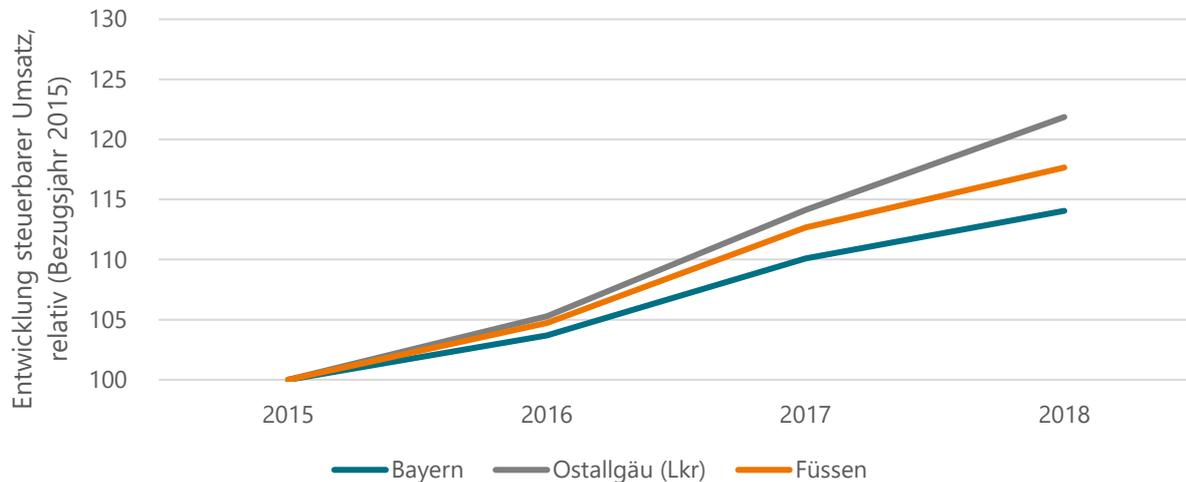
Umsatzentwicklung

Des Weiteren sollte eine Betrachtung der Schlafgelegenheitenauslastungsquote immer in Beziehung zur Umsatzentwicklung erfolgen. Gerade vor dem Hintergrund der gewünschten Qualitätsorientierung sollten höhere Auslastungsquoten nie zu Lasten der erforderlichen Gewinnmargen gehen, da hierdurch die Wettbewerbsfähigkeit am Standort leidet. Der bundesweit beobachtbare Trend zur Kettenhotellerie erschwert hierbei die Rahmenbedingungen bzw. den Preisdruck für die Anbieter.

Die Umsatzsteuerstatistik zeigt, dass es den steuerpflichtigen Füssener Unternehmen, die im Wirtschaftsabschnitt 55 „Beherbergung“ klassifiziert sind,⁷ zwischen 2015 und 2018 gelungen ist, ihre Umsätze kontinuierlich zu steigern. Die Entwicklung von +17 Prozent liegt hierbei oberhalb der Landesentwicklung in Bayern (+14 Prozent) und leicht unterhalb der Entwicklung im Landkreis Ostallgäu (+21 Prozent). Im Jahr 2018 erwirtschafteten die 75 in der Umsatzsteuerstatistik erfassten Betriebe in Füssen einen Gesamtumsatz von rd. 65 Mio. Euro.

⁷ Erfasst sind Unternehmen mit steuerbarem Umsatz und/ oder mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im jeweiligen Berichtsjahr. Hierdurch entstehen Abweichungen zur Tourismusstatistik, die Betriebe mit zehn und mehr Betten bzw. Stellplätzen erfasst.

Abbildung 14: Relative Umsatzentwicklung aller Unternehmen im Wirtschaftszweig Beherbergung seit 2015



Quelle: Darstellung cima 2020, Daten: Umsatzsteuerstatistik, Bayerisches Landesamt für Statistik 2020

Eine Betrachtung der rein rechnerischen Umsatzentwicklung je Unternehmen betont die erfolgreiche Strategie der qualitativen Entwicklung in den letzten Jahren und deckt sich mit den Ergebnissen der Gespräche mit den Hoteliers vor Ort. So entwickelte sich der rechnerische Durchschnittsumsatz mit leichten Schwankungen relativ konstant positiv seit dem Jahr 2015 und liegt weit über dem Landesdurchschnitt und dem Durchschnitt im Landkreis Ostallgäu (ca. 855.000 Euro je Unternehmen in Füssen zu ca. 761.000 Euro je Unternehmen in Bayern und ca. 648.000 Euro je Unternehmen im Landkreis). Insgesamt ist die Umsatzleistung der Füssener Unternehmen sehr positiv zu beurteilen. Die Zahlen zeigen, dass die Entwicklung der vergangenen Jahre nicht zu Lasten des künftigen Qualitätsversprechens am Standort erfolgt ist. Diese Qualitäten gilt es auf für die Zukunft zu sichern, damit die Unternehmen genug Spielräume besitzen, um den gewünschten qualitativen Anspruch aufrecht zu erhalten. **Es handelt sich um eine zentrale Rahmenbedingung für die erfolgreiche und wirtschaftsfactorfördernde Bestandsentwicklung.**

Darüber hinaus sollten weitere qualitative Faktoren bei der Beurteilung der Umsatzentwicklung hinzugezogen werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Im Zuge der Realisierung neuer Angebote kommt es regelmäßig zu Umsatzverlagerungseffekten zu Gunsten der neuen Betriebe (neue Standards, moderne Technik, Reiz des Neuen...), so dass durchschnittliche Umsatzsteigerungen in der Statistik parallel zu Umsatzrückgängen für bestehende Betriebe erfolgen können.
- Da neue Betriebe aktuell fast ausnahmslos in oder in der Nähe zu den touristischen A-Lagen gebaut und geplant werden, wird das Gefälle zwischen Hot-Spots und dem Umland bzw. den weniger nachgefragten Stadtteilen weiter verschärft. Betrieben abseits der besonders nachgefragten Lagen, werden weitere Kunden entzogen, wodurch die ohnehin aufwendigere Marktanpassung im Bestand noch weiter erschwert wird.
- Durch die Covid-19-Pandemie wurden die hohen Inflationsraten aus Zeiten des konjunkturellen Aufschwungs und der Niedrigzinspolitik deutlich abgekühlt. Für die Entwicklung nach der Pandemie bleibt jedoch zu beobachten, ob wieder ansteigende Inflationsraten sich bremsend auf die unternehmerischen Gestaltungsspielräume auswirken.

Gutachterliche Einordnung der Schlafgelegenheitenauslastungsquote

Die durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastung der statistisch erfassten Betriebe liegt – basierend auf dem Wert aus der Landesstatistik – mit rd. 53,3 Prozent im gehobenen Mittelfeld der Top-Städte-destinationen in Deutschland und deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Durch die moderate Ausweitung des Angebotes, bei anhaltend positiver touristischer Nachfrage, ist zumindest zeitnah von einer relativ stabilen Schlafgelegenheitenauslastung auszugehen. Die Covid-19-Pandemie zeigt hierbei, dass der breite Angebots- und Zielgruppenmix für einen robusten Wirtschaftsfaktor „Tourismus“ innerhalb der Stadt Füssen sorgt. Es kommt allerdings zu qualitativen Verschiebungen sowohl auf Angebots- als auch Nachfrageseite. Einen vollständigen „Lock-Down“ kann aber auch diese Robustheit selbstverständlich nicht kompensieren.

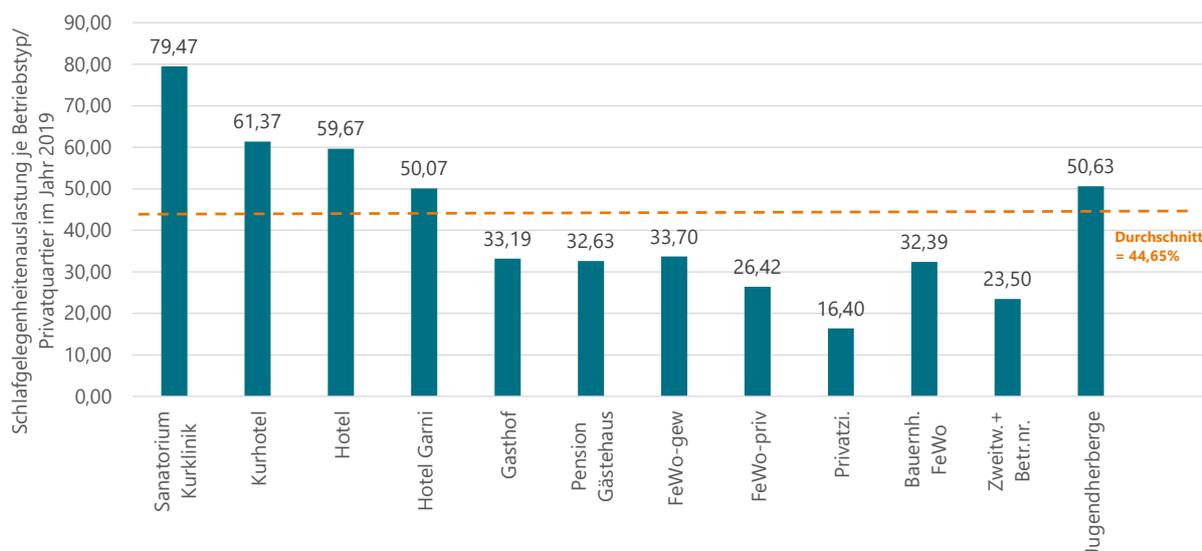
Tabelle 4: Schlafgelegenheitenauslastungsquoten deutscher Top-Destinationen im Vergleich

Kennzahlen	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	Heidelberg	Füssen
Schlafgelegenheitenauslastung Ø (alle Betriebe in %)¹	38,5	60,1	48,6	50,8	61,1	52,4	59,9	50,3	55,8	53,3

Quelle: Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2020)

Bei einer Beurteilung der Quote ist zu berücksichtigen, dass der Beherbergungsmarkt in Füssen sehr stark durchmischt ist. Die Auslastungsquoten von Hotels liegen deutlich über denen von Pensionen und Ferienwohnungen⁸. Hingegen liegen die Auslastungsquoten von Vorsorge und Reha-Kliniken deutlich oberhalb derer von Hotelleriebetrieben.

Abbildung 15: Schlafgelegenheitenauslastung nach Betriebstyp 2019



Quelle: Darstellung cima, Daten Stadt Füssen 2020

⁸ Kritiker führen bei der amtlichen Berechnung der Schlafgelegenheitenauslastung an, dass diese regelmäßig zu niedrig ausfällt, da Einheiten vielfach mit vier Betten berechnet werden. Diese statische Unwägbarkeit sollte bei der Auswertung der Daten berücksichtigt werden.

Eine Einordnung der Marktsituation sollte sich vor allem an den Betriebstypen aus der Hotellerie orientieren, da hier im Gegensatz zu den kleinteiligeren Angeboten am ehesten die Möglichkeit für die Stadtentwicklung besteht, Einfluss auf die Verteilung von Beherbergungsnutzungen zu nehmen.

Betriebswirtschaftlich wird der Break-even-Point bei einem durchschnittlichen Hotel in der Regel in einem Spektrum zwischen 45 und 50 Prozent Schlafgelegenheitenauslastung erreicht. Der Wert für die Zimmerauslastung liegt rd. zehn Prozentpunkte höher (vgl. Maschke 1995)⁹. Die aktuellen Branchenführer im Bereich der Kettenhotellerie erreichen diesen Punkt im Schnitt bereits bei einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 45 Prozent. Bzgl. der aktuellen Zimmerauslastungsquote in Füssen liegen keine belastbaren Zahlen vor. Da der Standort Füssen stärker von qualitätsorientierten, meist kleineren und mittleren Betrieben geprägt ist, ist davon auszugehen, dass die Zimmerauslastungsquote etwas oberhalb der durchschnittlich anzusetzenden zehn Prozentpunkte liegt. Gutachterlich wird für den Standort von einer zwischen 12 und 15 Prozentpunkten höheren Zimmerauslastungsquote im Durchschnitt¹⁰ ausgegangen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass gerade kleinere Betriebe abseits der Hot-Spots mit deutlich geringeren Auslastungsquoten arbeiten müssen und stärker von Umsatzumverteilungen durch Neuansiedlungen, Umbauten oder Erweiterungen betroffen sein können.

Ergänzend zu der reinen Auslastungsquote sollte im gesamtstädtischen Kontext immer auch die Umsatzentwicklung herangezogen werden. Die Umsatzsteuerstatistik liefert der Stadt Füssen hier eine gute Monitoring-Grundlage, die durch Gespräche mit Schlüsselpersonen untermauert werden sollte. Wenn die Auslastungsquote nur zu Lasten geringerer Erträge gehalten werden kann, steigt die Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Effekte und die gewollte Qualitätsstrategie kann nicht durch entsprechende Investments im Bestand begleitet werden. Die schwächeren Lagen und kleineren Betriebe sind auf Mikroebene von diesen Entwicklungen schneller betroffen als die frequenzstärkeren Lagen und Betriebe, die in Konzernstrukturen eingebunden sind. Dies bedeutet aber nicht, dass keinerlei Marktanpassungen erfolgen kann. Vielmehr sollten die Standorte von Angebotsausweitungen, die Qualität der Angebote und die Geschwindigkeit der Entwicklung als wesentliche Steuerungsfaktoren herangezogen werden, um die gewollte Qualität der Betriebstypen auch für kleine, inhabergeführte Häuser und die gewünschte räumliche Verteilung im Stadt-Umland-Gefüge zu erhalten. **Aktuell gelingt es in Füssen gut eine ausgewogene Entwicklung zu gewährleisten.**

Parallel besteht ein anhaltend großes Investitionsinteresse am Standort Füssen und auch die Zahl der privaten Zimmervermietungen (legal und illegal) steigt. Um dem wachsenden Konkurrenzdruck Stand zu halten, werden auch bestehende Betriebe Investitionen vornehmen müssen; wobei die Reaktionsmöglichkeiten im Bestand langsamer und die finanziellen Spielräume insbesondere gegenüber der Kettenhotellerie geringer sind. Die Geschwindigkeit und Qualität der Entwicklung ist daher von entscheidender Bedeutung, um ungewollte städtebauliche Effekte zu vermeiden. **Eine Strategie der behutsamen, qualitätsvollen Entwicklung sollte daher auch in Zukunft weiter gestützt werden.**

⁹ In der Tourismusstatistik der Statistischen Landesämter wird als Auslastungsmaß traditionellerweise die Schlafgelegenheitenauslastung verwendet. Sie liefert der Stadt Füssen einen wichtigen, statistisch verfügbaren Indikator zur Beurteilung der Situation im Beherbergungsgewerbe aus der gesamtstädtischen Perspektive. Insbesondere von Branchenvertretern des Tourismus wird die Schlafgelegenheitenauslastung als Indikator kritisiert, weil zumindest in der Hotellerie üblicherweise das Zimmer und nicht das Bett die Vermietungseinheit darstellt. Die Zimmerauslastungsquote wird zur Erfüllung einer EU-Anforderung seit 2012 zwar ebenfalls statistisch erhoben, allerdings werden zur Entlastung kleinerer Betriebe, hierzu nur Hotelleriebetriebe ab einer Größe von 25 Zimmern befragt (vgl. Kössler 2015). Eine Nutzung der Schlafgelegenheitenauslastung als Indikator wird daher für die Zwecke des Beherbergungskonzeptes empfohlen, um auch den Belangen kleinerer Unternehmen Rechnung zu tragen. Die Zimmerauslastungsquote sollte jedoch ergänzend als modellierter Wert mit herangezogen werden.

¹⁰ Gilt nicht für den Betriebstyp Vorsorge- und Rehabilitationskliniken, hier liegen die Schlafgelegenheitenauslastungsquoten in der Regel deutlich oberhalb von 70 Prozent.

Aus gutachterlicher Sicht sollte daher in Füssen eine durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastung von 50,0 Prozent, insbesondere in den Marktsegmenten Hotel und Hotel garni, nicht unterschritten werden. Auch diese Quote wird zu Marktanpassungen führen und ohne räumliche Steuerung teilräumliche Disparitäten verschärfen. Sie unterstellt jedoch, dass auch Bestandsbetriebe ausreichend Spielräume erhalten, um sich im neuen Wettbewerbsumfeld zu positionieren, ohne dass die gewollte Qualität und Verteilung der Angebotsstruktur verloren geht¹¹.

Darüber hinaus zeigen die Auslastungsquoten der Top-Vergleichsdestinationen, dass durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastungsquoten jenseits der 60 Prozent ein anzustrebendes Ziel sein sollten und dass bei der Bereitstellung von Quantitäten auch über Instrumente zur besseren räumlichen und saisonalen Verteilung der Nachfrage im Bestand nachgedacht werden muss. Hierdurch könnte aktiv der Verdrängung von anderen Nutzungen im Stadtgebiet begegnet werden. Die auch im Vergleich mit anderen Destinationen etwas höher anzusiedelnde Zimmerauslastungsquote sind bei der Einstufung der Auslastungspotenziale zu beachten und erfordern einen hohen Koordinationsaufwand.

Rolle von Privatunterkünften, Ferienhäusern und Zweitwohnsitzen in Füssen

Das Schlagwort „Overtourism“ und der damit verbundene Konflikt zwischen Einheimischen und Besuchern, ist aktuell eines der meistdiskutierten Problemfelder bei der Entwicklung des Tourismus in vielen Destinationen weltweit. Auch in Füssen lassen sich inzwischen Lagen identifizieren, in denen die touristischen Qualitäten im direkten Spannungsfeld zu den übrigen Belangen der Stadtentwicklung stehen.

Ein großes Problem stellt hierbei die exponentielle Entwicklung (laut Angaben von Airbnb rd. 14.000 neue Gastgeber pro Monat, weltweit) von privaten Ferienunterkünften auf Portalen wie beispielsweise Airbnb, 9flats oder wimdu dar, die neben den klassischen Beherbergungsangeboten treten und bisher nur sehr bedingt gesteuert und reglementiert werden können.

In Füssen lässt sich eine derartige exponentielle Entwicklung zwar noch nicht beobachten, dennoch sind auch hier vereinzelte Angebote zu verzeichnen. Diese Angebote treffen in Füssen auf ein großes Angebot von legalisierten Ferienwohnungen und eine hohe Quote von Zweitwohnsitzen. Das führt in Kombination mit den übrigen Angeboten in der Hauptsaison zu Overtourism-Erscheinungen und außerhalb der Saison zu teilweise wie ausgestorben wirkenden Lagen mit all den Konsequenzen für das soziale Miteinander. Dabei folgen auch diese Teilmärkten den Prinzipien von Angebot und Nachfrage. Folgerichtig kommt es auch in Füssen zur Konzentration von privaten Ferienimmobilien in Lagen (Altstadt, altstadtnahe Lagen, Bad Faulenbach, Hopfen am See und Weißensee), die in besonderer Weise ohnehin schon touristisch nachgefragt sind und zudem meist durch hohe Gewinnerwartungen und/oder Kostenbelastungen gekennzeichnet sind.

In einer deutschlandweiten Studie des dwif aus dem Jahr 2017 nannten rund 82,5 Prozent der befragten, privaten Ferienhausvermieter „die Lage“ als den herausragenden Faktor für den Wert ihrer Ferienimmobilie. Bei den Vermietungsmotiven dominieren neben dem altruistischen Motiv der „Gastfreundschaft“ vor allem die „Gewinnerzielung“ und die „Deckung von Finanzierungskosten“.

Die Daten des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern zeigen, dass die mittleren Quadratmeterpreise im individuellen Wohnungsbau im gesamten Landkreis Ostallgäu in den

¹¹ Annahme setzt vergleichbare Marktbedingungen voraus und berücksichtigt leichte konjunkturelle Einbrüche. Im Falle einer starken, anhaltenden konjunkturellen Abkühlung können auch bei Einhaltung der Mindestquote verstärkte Marktaustritte nicht ausgeschlossen werden. Dabei ist ein proportionaler Zusammenhang zwischen Annäherung an die Mindestquote und Risikoanfälligkeit anzunehmen. Die Schlafgelegenheitenauslastungsquote kann in Kombination mit der Umsatzentwicklung immer nur ein erster Indikator für eine gesunde, gesamtstädtische Entwicklung darstellen. Sie sollte durch qualitative Komponenten aus Gesprächen mit Schlüsselpersonen in der Kernstadt, in den peripheren Stadtteilen (nördliches und südliches Stadtgebiet) und ggf. aus dem Umland ergänzt werden.

letzten Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Daher verwundert es wenig, dass auch in den neueren Wohnbaugebieten der Stadt (bspw. in Weidach) Ferienwohnungen als Mittel zur Finanzierung eingesetzt werden. Diese private Finanzierungsnotwendigkeit steht den öffentlichen Anstrengungen ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen und flächensparsam zu entwickeln allerdings entgegen.

Aus diesen Gründen wird im Folgenden und auf Ebene der Ortsteile und Teilbereiche, die Rolle der privaten Ferienunterkünfte und Zweitwohnungen im Stadtgebiet explizit in die Untersuchung mit einbezogen.¹²

Erschwert wird die Analyse der Angebotssituation durch die inzwischen zahlreichen Anbieterportale und weit verbreiteten Tools, die es den Anbietern ermöglichen, mit nur einem Formular gleich in mehreren Portalen gleichzeitig zu inserieren. So ist es inzwischen üblich, dass gemeldete Ferienhausanbieter, die früher Portale wie beispielsweise FeWo-direkt genutzt haben, inzwischen aufgrund der größeren Sichtbarkeit auch z. B. bei Airbnb inserieren. Vergleichbares gilt auch für größere gewerbliche Anbieter auch aus der Hotellerie. Diese Dopplungen wurden im Rahmen der Recherche ermittelt, um kein verzerrtes Abbild der Realität zu vermitteln. Hierdurch reduziert sich allerdings die Vergleichbarkeit mit anderen Datenquellen, die vielfach eine rein quantitative Auswertung der Portale vornehmen.

Abbildung 16: Übersicht der Wohnungen, die dem residentiellen Wohnungsmarkt entzogen werden

Bestand	Anzahl der Wohnungen
Selbstgenutzte Zweitwohnungen	1.091
Vermietete Zweitwohnungen	142
gewerbliche Ferienwohnungen	305
private Ferienwohnungen	394
Private Zimmer	74
Scheinprivate Vermietung	13 Anbieter, 11 bieten ganze Wohnung / Loft / Haus an
SUMME	1.943 Wohnungen (Ohne Private Zimmer)

Quelle: Erhebungen cima 2020, Recherche Anbieterportale sowie vorhandene Datenbanken der Stadt Füssen sowie von Füssen Tourismus und Marketing

In Füssen waren Mitte 2020 rd. 1.100 Wohnungen als selbstgenutzter Zweitwohnsitz gemeldet. Allein diese Zahl entspricht bereits einem Achtel des Wohnungsbestandes. Hinzukommen weitere rd. 140 Zweitwohnungen, die weitervermietet werden.

Durch private und gewerbliche Ferienwohnungen wird ein weiterer Teil des Gebäudebestandes dem residentiellen Wohnungsmarkt entzogen. Nur wenige dieser Angebote befinden sich in SO-Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (bspw. Feriendorf Weißensee), die in der Regel Nutzungskonflikten minimieren. In der Summe sind rd. 700 Ferienwohnungen in den Listen von Füssen Tourismus und Marketing enthalten. Hinzukommen rd. 70 private Zimmer bei denen unterstellt wird, dass Sie nicht die gesamte Wohnung dem

¹² Nicht Gegenstand der Untersuchung sind hingegen Übernachtungen von Freunden und Verwandten, die in jedem deutschen Haushalt mehrmals pro Jahr (im Schnitt ca. neun Übernachtungen je Haushalt) stattfinden. Diese Übernachtungen sind temporäre Momentaufnahmen, treten meist nicht zeitlich und räumlich konzentriert auf und entziehen in der Regel dem Wohnungsmarkt nicht dauerhaft Wohnraum. Sie tragen jedoch zur Wertschöpfung bei und führen zu einer Art „Hintergrundaus- und -belastung“, beispielsweise bei der Nutzung von Parkraum und gastronomischen Angeboten.

Wohnungsmarkt entziehen. Nimmt man Zweit- und Ferienwohnungen zusammen, werden dem Wohnungsmarkt bereits rd. ein Fünftel des Bestandes entzogen.

Die Recherche der übrigen privaten Zimmervermietungen liefert bereinigte Zahlen in einer Größenordnung von rd. 10 Wohneinheiten, die allem Anschein nach über gelegentliche Kurzzeitvermietungen hinausgehen und nicht bereits in den anderen Marktsegmenten enthalten sind. Es muss allerdings auch davon ausgegangen werden, dass es Marktteilnehmer auf dem freien Markt gibt, die bspw. durch feste „Stammkunden“ oder „Mund zu Mund Propaganda“ weder in der Örtlichkeit noch im Internet auftreten, wodurch von einer noch höheren Dunkelziffer ausgegangen werden muss.

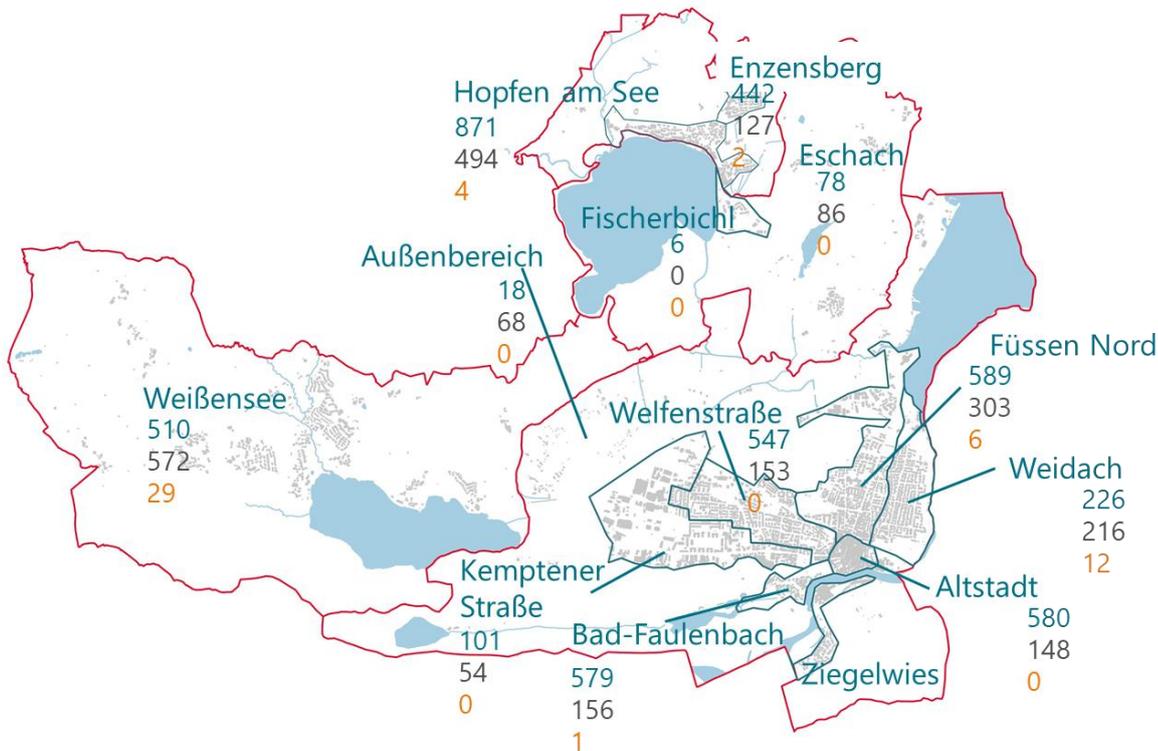
Die rein quantitative Betrachtung der Zweckentfremdung von Wohnraum ist allerdings nicht zielführend. Vielmehr sind objektive städtebauliche Gründe und Zielsetzungen der Stadt heranzuziehen, dies bestätigen auch aktuelle Urteile des EuGHs. Jedoch deutet bereits das in Füssen vorhandene Gesamtvolumen auf einen Wert hin, der gutachterlich als grenzwertig eingestuft werden muss. In der Schweiz wurde bspw. auf der Grundlage einer Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen“ (angenommen von Schweizer Volk am 11.03.2012) der Zweitwohnungsanteil je Gemeinde auf 20% beschränkt. In der Stadt Füssen wird dem Wohnungsmarkt in Summe ein ähnliches Volumen entzogen, was vor dem Hintergrund weiter bestehender Wohnraumbedarfe Anlass sein sollte, die künftigen Entwicklungen stärker zu reglementieren, ggf. auch teilräumlich begrenzt. Dies kann in weniger touristisch geprägten Teillagen auch schon deutlich unterhalb eines Wertes von 20% sinnvoll sein.

Die nachstehende Karte bildet die räumliche Verteilung der ermittelten Angebote im Stadtgebiet nach Anzahl der Betten ab. Es wird deutlich, dass touristische Beherbergungsangebote (gewerblich und privat) in einem hohen Maß mit touristischen Lagequalitäten korrelieren. Entsprechend finden sich in den Hot-Spots Altstadt, Bad Faulenbach, Hopfen am See und Weißensee auch deutliche Angebotsschwerpunkte. Es zeigt sich aber auch, dass sich erhebliche Kapazitäten privater und gewerblicher Anbieter nahezu im gesamten Stadtgebiet verteilen (über 40% der Betten außerhalb der Schwerpunkte). Dabei sind Lagen wie die Kempener Straße, die Welfenstraße, Weidach oder Füssen Nord, in denen die Funktionen abseits des Fremdenverkehrs eine deutlich stärkere Bedeutung haben, ebenfalls mit zahlreichen privaten und gewerblichen Angeboten ausgestattet. Die Gefahr negativer städtebaulicher Effekte ist hier auch schon bei geringeren Anbieterzahlen deutlich größer als in den touristischen Schwerpunktbereichen.

In der Altstadt, Hopfen am See und Weißensee gehören die touristischen Nutzungen zwar viel stärker zur Nutzungsmischung dazu, jedoch muss aufgrund des bereits vorhandenen Volumens hier die Frage nach einem noch gestaltbaren verträglichen Miteinander der Funktionen gestellt werden.

In Bad Faulenbach ist aufgrund der Sonderrolle als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion die Situation nahezu spiegelbildlich zu beurteilen. Hier gilt es, ein Einsickern der Wohnfunktion und insbesondere von Zweitwohnungen entgegenzuwirken, um die gewünschten Qualitäten als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktionen mit hohem Erholungswert zu sichern.

Abbildung 17: Räumliche Verteilung des Bettenangebotes im Stadtgebiet



BETTEN

Beherbergungsbetriebe* 4.605

Ferienwohnungen etc. 2.446

scheinprivate Vermietung 33

Gesamt 7.084

* ohne Sanatorien, Kliniken und Campingplätze

Quelle: cima 2020

Die Verdachtsquote der vermeintlich „scheinprivaten“ Vermietungen (ca. 33 Betten, 13 Angebote¹³) in privaten Anbieterportalen ist in der Stadt Füssen eher gering. Dennoch sollte die Entwicklung weiterhin beobachtet werden, um Fehlentwicklungen frühzeitig entgegenzuwirken. Hierzu sollten insbesondere die durch Füssen Tourismus und Marketing bereits durchgeführten Kontrollen beibehalten werden.

Qualitativ bedienen die Angebote des Marktsegments Ferienwohnung, -haus, Appartement und Privatvermietung nahezu jede Preiskategorie und stellen auch für die hochpreisigen Anbieter im Stadtgebiet einen Wettbewerber dar.¹⁴

Mit rd. 40% liegt der überwiegende Anteil des privaten und gewerblichen Beherbergungsangebotes in den Online-Portalen im mittleren Preissegment zwischen 61 € und 90 € je Übernachtung¹⁵. In Städten in denen

¹³ Die Datenermittlung erfolgte durch die Recherche in den verschiedenen Anbieterportalen und des Abgleichs mit städtischen Daten gemeldeter Anbieter. Auf Basis von Indikatoren, wie dem Angebot von separat abschließbaren Wohnungen innerhalb einer Hauptwohnung, mehreren Inseraten durch den gleichen Superhost oder tlw. angebotene Services so-wie einem Abgleich mit den Melledaten von FTM konnten 13 Angebote unter den bereinigten Daten in privaten Vermietungsportalen ermittelt werden. Bei diesen Angeboten liegt der Verdacht eines gewerblichen Hintergrundes nahe.

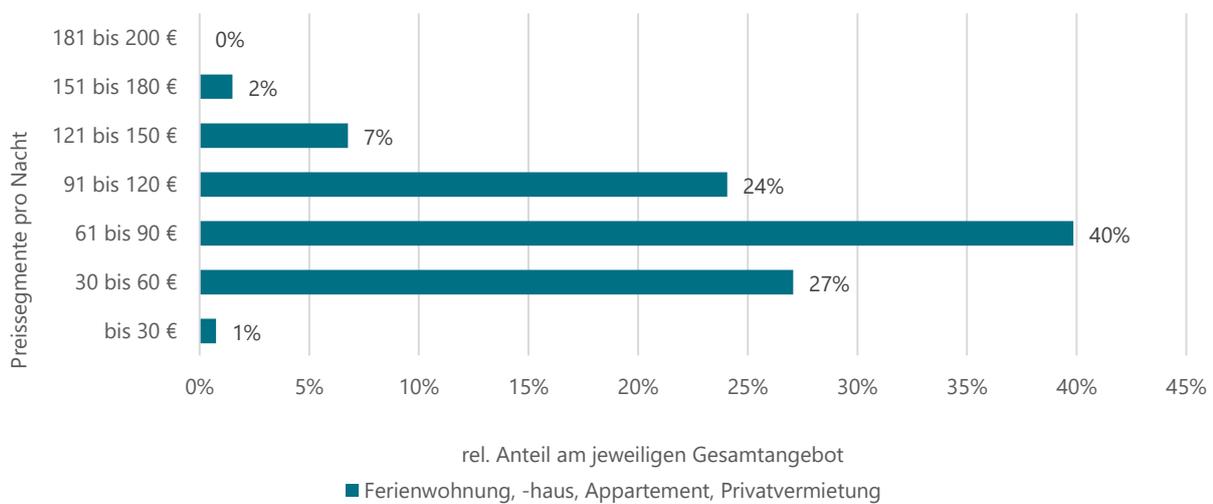
¹⁴ Bei einem Preisvergleich von Ferienwohnungen ist zu beachten, dass Wahl- und Pflichtleistungen zu einer begrenzten Vergleichbarkeit der Angebote führen.

¹⁵ Die Preise wurden für eine Übernachtung im jeweiligen Beherbergungsangebot ermittelt. Die Anzahl der verfügbaren Betten und der Personenkapazität wurden dabei nicht betrachtet.

die Analyse ähnlich vertiefend durchgeführt wurden und die ebenfalls ein Schwerpunkt in der qualitativen Tourismusentwicklung sehen (Heidelberg; Baden-Baden) liegt der Schwerpunkt eher ein bis zwei Preiskategorien niedriger.

Hier zeigt sich zum einen der hohe Nachfragedruck auf dem Füssener Wohnungs- und Beherbergungsmarkt zum anderen aber auch die hohe Lukrativität und Exklusivität des Standortes von denen auch die privaten Anbieter profitieren.

Abbildung 18: Angebotene Preissegmente in den Bereichen Ferienwohnung, -haus, Appartement und Privatvermietung¹⁶



Quelle: cima 2020

Hinsichtlich der angebotenen Beherbergungstypen dominiert nach der Zahl der Angebote (84 %) der Typus Wohnung. Die Vermietung einzelner Zimmer nimmt hingegen mit rd. 15 % des Angebotes eine geringe Bedeutung ein. In Studentenstädten wie Heidelberg ist aufgrund des höheren Anteils von Wohngemeinschaften das Verhältnis von Beherbergungsangeboten in Wohnungen und Zimmern nahezu ausgeglichen. In Füssen ist aufgrund dieser Angebotsstruktur von einer vergleichsweise starken Auswirkung auf den Wohnungsmarkt auszugehen, da nicht nur einzelne Zimmer, sondern ganze Wohnungen dem Markt zumindest temporär entzogen werden.

Deutschlandweite Befragungen des dwif (2017) ergeben, dass die durchschnittliche Jahresauslastung einer klassischen Ferienimmobilie bei rund 43 % (23 Wochen im Jahr) liegt. Vergleichszahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik legen mit 39,2 % Schlafgelegenheitenauslastung¹⁷ für Ferienhäuser und Ferienwohnungen in Füssen eine am Standort etwas günstigere Auslastungsquote nahe. Die stärker Kleinstanbieter umfassende, städtische Statistik relativiert diese Zahl mit einer Schlafgelegenheitenauslastung von 33,7 % bei gewerblichen Ferienwohnungen und rd. 26,4 % bei privaten Ferienwohnungen weiter (Füssen Tourismus und Marketing 2020).

¹⁶ In der Auswertung wurden nur Angebote mit Preisangaben und einer eingrenzbaeren Preisspanne berücksichtigt (n = 192, davon 13 scheinprivat).

¹⁷ In der Regel 10 bis 20% geringer als die Objektauslastung

2.2.2 Trendprognosen

Künftige Marktsituation

Der Tourismus ist für die Stadt Füssen ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, der trotz gewünschter Prädikatisierung eine große Dynamik aufweist. Bei der Steuerung des Marktgeschehens ist eine alleinig auf die Vergangenheit ausgerichtete Analyse daher nicht zielführend, auch künftige Entwicklungen sollten bei der Erarbeitung von Steuerungskonzepten Berücksichtigung finden.

Neben den allgemein stattfindenden Wachstumstrends, sowohl im Binnen- als auch im Incoming-Tourismus, die auch vor dem Hintergrund der Qualitätsoffensive am Standort Füssen zu einem Bettenwachstum von rund 10 Prozent zwischen den Jahren 2009 und 2019 geführt haben, spielen die planerischen und strategischen Ziele der Stadt eine zentrale Rolle.

So ist bei der Dimensionierung der Wachstumsszenarien eine weiterhin bewusste Steuerung des Marktgeschehens zu Gunsten der Qualitätsstrategie im Beherbergungswesen und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Effekte eine zentrale Eingangsgröße für die Szenarien.

Um Sondereffekte zu berücksichtigen, wurde nicht nur die jüngeren Entwicklungen, sondern auch langfristige Entwicklungen der letzten zehn Jahre (schließt Krisenjahr 2009 ein) im Prognosemodell mitberücksichtigt. Zudem wurde ein Coronaszenario entworfen, das eine Betroffenheit insbesondere in der Lock-Down-Phase unterstellt, eine Teilkompensation durch den Inlands- und Grenztourismus in der Phase danach sowie eine langsame Entschärfung der Situation ab Mitte/Ende 2021 (bspw. durch einen Impfstoff).

Darüber hinaus sind Annahmen zu städtebaulichen und gesamtgesellschaftlichen Elastizitäten modellhaft zu treffen. Die aktuelle „Overtourism“-Diskussion oder der immer stärker werdende Fachkräftemangel zeigen beispielhaft, dass Grenzen des Wachstums bzw. der Wachstumsgeschwindigkeit existieren.

Mittels Regressionsanalyse wurden für die besonders relevanten Teilmärkte Hotel, Hotel garni sowie einem Aggregat aus den übrigen Teilmärkten eine Trendfortschreibung für die Entwicklung der Übernachtungszahlen bis zum Jahr 2030 entwickelt (statistisches Basisjahr 2019).

Um die Entwicklungsspielräume des Wirtschaftsfaktors Tourismus am Standort abzubilden, wurde die Prognose in einem Steuerungsszenario, welches eine sehr behutsame Angebotserweiterung zum Gegenstand hat und einem Wachstumsszenario, das etwas mehr Elastizität zur Bindung von Marktpotenzialen unter Beibehaltung der Qualitätsstrategie unterstellt, erstellt. Ein maximal mögliches Wachstum wird in Abwägung zu den übrigen Zielen der Stadtentwicklung und der Tourismusstrategie in keinem der Szenarien verfolgt. Dennoch steigt die Bedeutung des begleitenden Monitorings, je mehr man sich entschließt, sich bei der Angebotsausweitung dem Wachstumsszenario anzunähern, auch in Fragen der räumlichen Verteilung. Hierbei sollten grundsätzlich folgende Punkte beachtet werden:

- Die Angebotsausweitung ist immer auf Basis der amtlichen Statistik zu beurteilen. Zu- und Abgänge an Schlafgelegenheiten sind gleichermaßen zu berücksichtigen. Die reine Konzentration auf Kapazitäten von etwaigen Neubauprojekten ist nicht hinreichend.
- Angebotsanpassungen können auch durch die Entwicklung im Bestand befördert werden. Entsprechende Rahmenbedingungen, insbesondere auch für familiengeführte Betriebe, sind zu sichern. Im Gegenzug sind diese Betriebe in der Verantwortung Angebote zur Verfügung zu stellen, die den Zielen der Tourismusstrategie entsprechen
- Die Entwicklung in den Marktsegmenten muss beachtet werden. Insbesondere die Ausweitung des Angebotes an Vorsorge- und Rehabilitationskliniken unterliegt abweichenden Marktmechanismen und ist in seinen städtebaulichen Effekten abweichend zu beurteilen.
- Die Prognose bezieht sich auf das Zieljahr 2030 und unterstellt Wachstumspfade. Eine Realisierung der Kapazitäten muss in einem vergleichbaren zeitlichen Intervall erfolgen und darf nicht bereits zu Beginn des Prognosezeitraums erschöpft werden.

Im Ergebnis werden in der Prognose, trotz qualitätsorientierter Annahmen in allen Teilmärkten Wachstumseffekte zu erwarten sein, die im Schnitt über alle Segmente bis zum Jahr 2030 in einem Korridor von 11 % bis 25 % der Übernachtungszahlen liegen. Damit liegen das Steuerungsszenario und das Coronaszenario in einer vergleichbaren Größenordnung wie die Entwicklung der vergangenen Jahre (Wachstum + 10 Prozent). Zum Vergleich: Die Deutsche Zentrale für Tourismus geht (vor Corona) in ihrer Prognose allein für den für Füssen besonders relevanten Incoming-Tourismus 2030 von einem deutschlandweiten Wachstum von rd. 53 % für den Zeitraum 2017 bis 2030 über alle Betriebstypen aus (DZT/ Claus Sager 2014). Hier wird deutlich, welche Steuerungsaufgabe sowohl im Marketing und in der Wirtschaftsförderung als auch in der Stadtentwicklung in der Zukunft auf die Stadt Füssen zukommen, um die Werte des behutsamen, qualitätsvollen Wachstums zu erreichen und gleichzeitig bereits heute bestehende Vorbelastungen in Teilbereichen stadtverträglich zu gestalten.

Tabelle 5: Ergebnis der Trendprognose zu den Übernachtungszahlen

Teilmarkt	Übernachtungen (2019)	Übernachtungen (2030) - Steuerungsszenario	Übernachtungen (2030) - Wachstumsszenario	Übernachtungen (2030) - Coronaszenario
Hotel	493.270	644.966	749.891	617.212
Hotel garnis	86.072	98.778	141.280	120.136
Übrige	861.893	872.506	911.550	864.999
Insgesamt	1.441.235	1.616.250	1.802.722	1.602.347

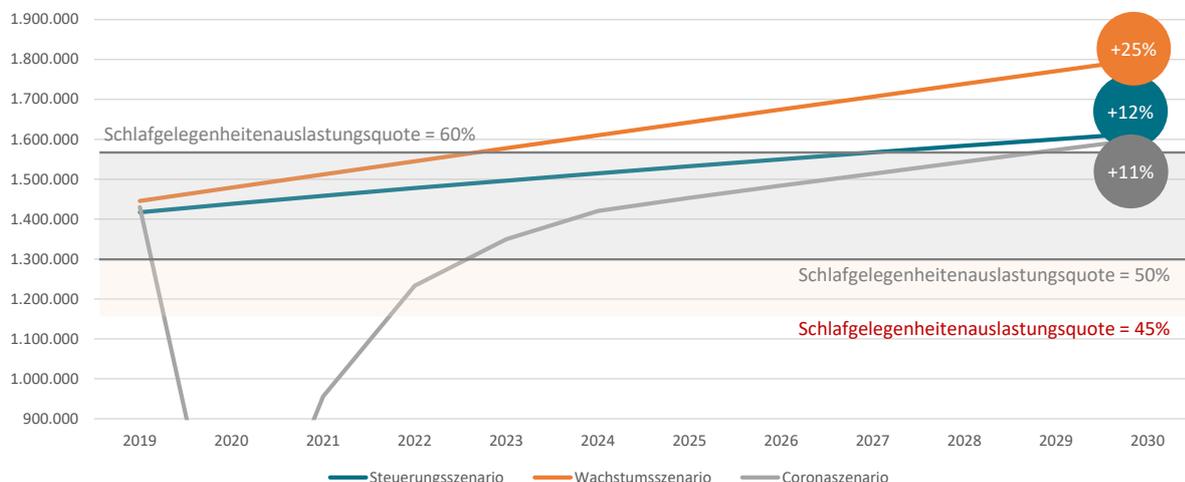
Quelle: cima 2020

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das steigende Nachfragewachstum nicht nur durch eine Ausweitung des Beherbergungsangebotes (Bestandserweiterung und Neubau), sondern auch durch eine bessere Auslastung des vorhandenen Beherbergungsangebotes zu befriedigen. Hierbei sind allerdings die bereits heute guten Schlafgelegenheitenauslastungsquoten und insbesondere die höher anzusetzenden Zimmerauslastungsquoten ebenso wie die begrenzten saisonalen Verlagerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht das Zusammenspiel von Schlafgelegenheitenauslastungsquote und den prognostizierten Wachstumspfaden modellhaft. Im Steuerungsszenario würde die durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastung ohne quantitative Angebotsanpassungen auf ca. 62 % ansteigen. Dieses fiktive Szenario würde einen erheblichen Steuerungsaufwand nach sich ziehen. In Anbetracht dessen, dass die durchschnittlichen Auslastungsquoten insbesondere im Hotel-Segment mit saisonalen Spitzen und unter Berücksichtigung der Zimmerauslastung deutlich höher liegen, wird deutlich, dass diese Strategie nicht ohne behutsame Angebotsausweitung, weitere Mechanismen der Nachfragesteuerung und kontinuierliche Aufwertungen im Bestand auskommen wird. Je stärker man sich dann noch den Werten des Wachstumsszenarios annähert, desto unwahrscheinlicher wird zudem eine Angebotsbewältigung durch Verteilungs- und Bestandsoptimierungslösungen. Bei einer fiktiven Beibehaltung des Angebotes würde die Schlafgelegenheitenauslastung über einen Wert von 69 % steigen. Dieser Wert würde entweder weitere Angebotsausweitungen oder eine weitere Eingrenzung der Zielgruppen, auch in dem in der Prognose unterstellten Qualitätssegment, bedeuten.

Es wird daher gemeinsame Aufgabe von Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung sowie Tourismus und Marketing sein, die sich abzeichnenden Nachfrageausweitungen stadtverträglich zu begegnen. Eine funktionierende zeitliche und räumliche Steuerung bildet hierbei die erforderliche Grundlage.

Abbildung 19: Modellhafte Betrachtung des Nachfragewachstums auf den Beherbergungsbestand



Quelle: cima 2020

Ein weiterer Vorteil der eher behutsamen Angebotsausweitung ist eine erhöhte Krisenresilienz. Temporäre Rückgänge der durchschnittlichen Schlafgelegenheitenauslastungsquote können so besser kompensiert werden. Dies gelingt in Füssen aktuell insbesondere auch durch den breiten Angebots- und Zielgruppenmix gut. Das Coronaszenario deutet daher auch eine nur sehr abgeschwächte Beeinflussung der Entwicklung durch die Pandemie an. Insbesondere bei kleineren und mittleren Betrieben ist aber zu beachten, dass gerade in schwächeren Lagen Krisenzeiten ihre Spuren deutlicher hinterlassen werden. Daher sollte gerade im Falle einer negativen Marktentwicklung besonders sensibel über etwaige Angebotsausweitungen und die teilräumlichen Auswirkungen nachgedacht werden.

Darüber hinaus sollten sowohl bei einer verstärkten Bestandsentwicklung als auch bei der Geschwindigkeit von Angebotsausweitungen die städtebaulichen Rahmenbedingungen in den profitierenden Stadtteilen- und Stadtvierteln bedacht werden (Lärm, Verkehr, Parkplatzsituation etc.). Eine kleinräumig konzentrierte Entwicklung kann gerade in Lagen mit einer hohen Konzentration vorhandener Angebote, die insbesondere rund um die Altstadt und Bad Faulenbach zu finden sind, zu ungewollten städtebaulichen Effekten führen.

Im Rahmen der Prognose wurde weiterhin modellhaft betrachtet, welche Entwicklungskorridore insbesondere in den besonders relevanten Marktsegmenten der Hotellerie bestehen. Auch hierbei ist die Abbildung auf einer Entwicklungszeitachse zwingend zu beachten:

- Trotz einer klaren Fokussierung auf eine qualitative Angebotsentwicklung, hat auch der Hotelgarni-Bereich in den letzten Jahren ein leichtes Wachstum am Standort Füssen erfahren. Die Anfragen in diesem Marktsegment bleiben in allen touristischen Destinationen auf einem konstant hohen Niveau. Es wird maßgeblich davon abhängen, inwieweit es weiterhin gelingt, nur den Anbietern einen Markteintritt zu ermöglichen, die zur touristischen Gesamtstrategie der Stadt passen. Zudem muss räumlich steuernd beachtet werden, in welchen Teilräumen über etwaige Ansiedlungen nachgedacht wird und wie ggf. die Wechselwirkungen auf andere Angebote mit bspw. einem gastronomischen Angebot wirken. Trotz noch vorhandenen Optimierungspotenzialen der vorhandenen Anbieter bei der Schlafgelegenheitenauslastung wird gutachterlich auch in diesem Segment von einer behutsamen, qualitätsvollen Ausweitung bis zum Jahr 2030 ausgegangen. Einzelne Angebotsausweitungen (Bestandsentwicklung und/oder Neubau) in einem Gesamtkorridor zwischen rd. 180 und

maximal 300 Betten¹⁸ sind, daher je nach Umverteilungsmöglichkeiten und konjunktureller Lage bis zum Jahr 2030 gutachterlich abbildbar.

- Im Bereich der Hotellerie kommt die Prognose zu etwas geringeren Wachstumsraten in Prozentpunkten. Jedoch sollte hierbei nicht übersehen werden, dass auch der Ausgangsanteil am Bettenangebot in der Stadt mehr als fünfmal so hoch ist als im Garni-Segment. Diese größere Grundgesamtheit an Kapazitäten steht allerdings auch bereits heute hohen Schlafgelegenheitenauslastungsquoten gegenüber. Wodurch die Spielräume einer reinen Umverteilung im Bestand nach gutachterlicher Einschätzung begrenzt sind, wenn es zu weiteren Nachfragesteigerungen kommt. Bei einer Konservierung der Schlafgelegenheitenauslastungsquoten ohne Umverteilungen würden sich Angebotsausweitungen im möglichst qualitätsorientierten Segment (Bestandsentwicklung und/oder Neubau) in einem Korridor zwischen rd. 670 und maximal 1.200 Betten¹⁹ bis zum Jahr 2030 ergeben. Entsprechende konjunkturelle Rahmenbedingungen werden hierbei vorausgesetzt.
- Die Entwicklungen in den übrigen Marktsegmenten sind hingegen eher von einer untergeordneten quantitativen Bedeutung und orientieren sich am Ziel, die flächige Entwicklung von Beherbergungsnutzungen stadtverträglich zu reglementieren. So werden auch künftig bspw. die Ferienwohnung im Allgäu und der Ferienbauernhof zum Angebotsmix der Stadt gehören. Eine Angebotsausweitung sollte jedoch nur noch in Ausnahmefällen und im Abgleich mit den Kriterien der Qualitätsstrategie und den übrigen Zielen der Stadtentwicklung erfolgen.

Tabelle 6: Einordnung der Trendprognose in Teilmärkte

Teilmarkt	Prozentuale Veränderung gegenüber dem Jahr 2019	Schlafgelegenheitenauslastungsquote 2019	Veränderung der Schlafgelegenheitenauslastungsquote gegenüber 2019 in Prozentpunkten	Veränderung der Schlafgelegenheiten gegenüber 2019 bei heutiger Auslastungsquote
Hotel	+30 % bis +52 %	59,7%	+18 % bis +31 %	+671 bis +1.178
Hotel garnis	+14 % bis +64 %	50,1%	+14 % bis +64 %	+186 bis +302
Übrige	+0,5 % bis +25 %	36,0%	+11 % bis +14 %	+16 bis +255

Quelle: cima 2020

Die Prognose zeigt, dass aufgrund der zu erwartenden positiven Nachfrageentwicklung auch im Falle einer starken Qualitätsorientierung, eine Ausweitung der Beherbergungskapazitäten (Bestand und/oder Neubau) zur Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus langfristig wahrscheinlich ist. Die Aufwertung kann in Teilen auch durch eine bessere Auslastung der bestehenden Angebote erzielt werden. Dies erfordert jedoch erhöhte Anstrengungen zur Koordinierung von Angebot und Nachfrage. Angebotsausweitung sollten behutsam, qualitativ und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Belange der Altstadt und der angrenzenden Stadtteile ebenso wie in der Peripherie geschehen. Um einen Verdrängungswettbewerb zu vermeiden und die gewollte Mischung an Betriebstypen unter Einbeziehung des Umlandes und der peripheren Stadtteile zu erhalten, ist eine behutsame Geschwindigkeit der Angebotsanpassung, in Abgleich mit den jeweiligen konjunkturellen Rahmenbedingungen, in den kommenden Jahren gutachterlich zu empfehlen.

¹⁸ Hierbei ist nochmalig darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Ergebnis der Regressionsanalyse unter Berücksichtigung der angestrebten Angebotsqualifizierung handelt. Aus dem Beherbergungskonzept lässt sich keine Ausschöpfung des ermittelten Rahmens ableiten. Vielmehr muss im Rahmen der konkreten Projektierung überprüft werden, inwieweit eine verträgliche und qualitative Ergänzung des Angebotes erfolgen kann. Zudem ist zu beachten, dass die prognostizierten Werte auf eine Zeitachse bis zum Jahr 2030 zu betrachten sind und dass hier auch Entwicklungen im Bestand in die Betrachtung mit einfließen müssen.

¹⁹ Siehe ebenda

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen der Pandemie wird zudem empfohlen, aktuelle Ansiedlungsvorhaben zeitlich zurückzustellen.

Die allgemeinen Indikatoren (insbesondere Auslastungsquoten, Umsatzsteuerstatistik) bilden den Rahmen zur Beurteilung der Beherbergungssituation in der Stadt Füssen. Sowohl auf der Seite der profitierenden Stadtteile und Stadtviertel (Belastungen) als auch der Seite der benachteiligten Stadtteile (Verlust an Daseinsvorsorge) ist eine kontinuierliche Rückkopplung mit der gesamtstädtischen Entwicklung unabdingbar.

2.3 Rechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorausgegangenen Darstellungen wird deutlich, dass eine Steuerung von Beherbergungsnutzungen in der Stadt Füssen eine zentrale Rahmenbedingung darstellt. Nur so ist die qualitätsorientierte Entwicklung des Wirtschaftsfaktors auf der einen und die Vermeidung negativer städtebaulicher Effekte auf der anderen Seite zu gewährleisten. Im nachfolgenden Kapitel werden daher die Möglichkeiten einer derartigen Steuerung näher erläutert.

2.3.1 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Im Rahmen eines Bebauungsplans können unterschiedliche bauliche Nutzungen geregelt werden. Den rechtlichen Rahmen dafür bildet die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die jedoch ein sehr grobes Raster unterschiedlicher Nutzungen enthält. Die bereits dargelegte Differenzierung nach DEHOGA-Betriebstypen verdeutlicht hierbei die vorhandene Spannweite an Betriebstypen des Beherbergungsgewerbes mit ganz unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen, die im jeweiligen Stadtteil bzw. Teilbereich differenziert zu bewerten sind. In der Baunutzungsverordnung werden die meisten dieser Betriebstypen unter dem Begriff „Beherbergungsbetriebe“ zusammengefasst. Die Beherbergungsbetriebe fallen wiederum unter den Oberbegriff „Gewerbebetriebe“. Ein in der Baunutzungsverordnung besser differenzierter Fall sind „Ferienwohnungen“ gemäß § 13a BauNVO 2017. Andere Betriebstypen wie beispielsweise Hotels oder Pensionen sind in der Baunutzungsverordnung nicht gesondert geregelt, fallen aber unter den Begriff des Beherbergungsbetriebs. Fraglich kann das zum Beispiel bei Boardinghäusern sein – es gibt Boardinghäuser, die einer Wohnnutzung zugeordnet werden müssen und andere Betriebsformen, die dem Beherbergungsbetrieb entsprechen. Eine Abgrenzung muss stets auf den Einzelfall bezogen erfolgen.

Da die meisten der DEHOGA-Betriebstypen zu „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ gehören, ist eine Differenzierung praktisch kaum vorhanden. Auf dieser relativ undifferenzierten Ebene kann nach Maßgabe des § 1 Abs. 5-8 BauNVO eine Steuerung im Bebauungsplan erfolgen. Dabei können Gewerbebetriebe insgesamt, bzw. speziell die „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, als allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig oder gänzlich unzulässig festgesetzt werden. Wenn eine feinere Differenzierung vorgenommen werden soll, d. h., wenn aus dieser großen Gruppe besondere Erscheinungsformen im Bebauungsplan gesteuert werden sollen, ist das nur nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Danach kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5-8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen, zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Beispielsweise im Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben wird von dieser Vorschrift vielfach Gebrauch gemacht, so dass es eine zunehmend differenzierte Rechtsprechung dazu gibt. Bei Beherbergungsbetrieben ist dies noch nicht so weit verbreitet, so dass man hier nicht auf eine gefestigte Rechtsprechung zu bestimmten Anlagentypen zurückgreifen kann. In der Rechtsprechung ist aber grundsätzlich geklärt, wie eine Feindifferenzierung gerechtfertigt werden kann²⁰. Eine mögliche Differenzierung wird in

²⁰ Vgl. BVerwG, Urteil vom 22. Mai 1987 – 4 C 77/84 –, BVerwGE 77, 317-322, Rn. 22.

Tabelle 8 dargestellt. Dort wird aufgezeigt, welche „Arten“ von Anlagen gegebenenfalls Gegenstand von Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein könnten. Nach diesem Vorschlag gäbe es insgesamt **sieben Arten von Anlagen in der Bauleitplanung**²¹:

- Hotel
- Boardinghouse
- Ferienwohnung (mit weiterer Differenzierung)
- Pension/ Gasthaus/ Hotel garni
- Jugendherberge
- Kur- und Rehaklinik
- Schulungsheim

Erst und nur auf dieser Grundlage, kann sich gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die Frage stellen, ob gerade in Bezug auf diese Anlagentypen spezielle planerische Festsetzungen durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.

Tabelle 7: Definition von Betriebstypen für die Stadt Füssen

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
1	All-Suite-Hotel	G	WS, GE, GI	<p>„Hotel“ - Ein Beherbergungsbetrieb, in dem neben der reinen Übernachtungsmöglichkeit weitere Dienstleistungen (Rezeption, Reinigungsservice, Handtuchservice etc.) angeboten werden und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten vorhanden ist.</p> <p>Hotels sind nach der DEHOGA-Definition solche Beherbergungsbetriebe, die über eine Rezeption, Dienstleistungen und tägliche Zimmerreinigung und zusätzliche Einrichtungen verfügen. Außerdem sollte ein Hotel laut DEHOGA über mehr als 20 Gästezimmer verfügen. Für die bodenrechtliche Bewertung kommt es auf die Art der angebotenen Dienstleistungen nur begrenzt an, entscheidender sind die Größe und das angesprochene Publikum. In der Lebenswirklichkeit existieren zahlreiche Formen von Beherbergungsbetrieben, die „unter einem Dach“, d. h. als Angebot aus einer Hand, sowohl Zimmer zur Übernachtung als auch Speiseangebote für Übernachtungs- und externe Gäste anbieten. Dabei ergibt sich im Hinblick auf mögliche Auswirkungen bei An- und Abreise der Gäste ebenso wie für die Versorgung von Stadträumen ein erheblicher Unterschied, ob ein Restaurant auch für Nicht-Übernachtungsgäste angeboten wird, oder ob sich das Angebot ausschließlich an Übernachtungsgäste richtet und damit jedenfalls nach der Anzahl der Betten nur an einen überschaubaren Personenkreis. Deshalb sollte dieses Differenzierungskriterium bei der Beurteilung eine Anwendung finden. Darüber hinaus wirkt sich die Anzahl der Betten in jedem Fall auch städtebaulich aus, kann aber schwer verallgemeinert einem bestimmten Anlagentyp zugeschrieben werden, so dass ein „Anlagentyp“ bis zu einer bestimmten Bettenzahl nach den konkreten örtlichen Verhältnissen bestimmt werden sollte.</p>
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
2	Aparthotel, Apartment-Hotel, Boardinghouse	G	WS, GE, GI	<p>„Boardinghouse“ - Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen, die nicht zu Erholungs-/ Urlaubszwecken die Unterkunft nutzen, gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind.</p> <p>Diese Definition entspricht der Legaldefinition für Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO. Da diese aber ausdrücklich auf „Ferien“ i.S. von</p>
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	

²¹ Festsetzungen für Campingplätze, Ferienhaus- und Wochenendhausgebiete können im Rahmen von Sondergebieten durch den Plangeber freier erfolgen

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
				„Urlaubsaufenthalt“ abstellt, müssen ggf. Aufenthalte zu Berufs- oder Ausbildungszwecken gesondert erwähnt werden. Dieser Anlagentyp kann begrifflich nicht den „Ferienwohnungen“ zugeordnet werden, so dass es zu Rechtsunsicherheiten kommen könnte, wenn dieser Anlagentyp vernachlässigt wird. Wenngleich es in der Praxis gut vorstellbar ist, dass dieselbe Wohnung beiden Zwecken dienen kann.
		W	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	Bei einem dauerhaften Aufenthalt, bei dem die Bewohner ihren Lebensmittelpunkt dorthin verlagern, ist von einer Wohnnutzung auszugehen. Dann ergibt sich die Zulässigkeit allein danach, ob eine Wohnnutzung zulässig ist.
3	Ferienwoh- nung, Apparte- ment	G	GE, GI, WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	„Ferienwohnung“ - Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (vgl. §13a Satz 1 BauNVO). Da die BauNVO diese Definition enthält, sollte in jedem Fall diese Betriebsart auch im Bebauungsplan als eigene Art differenziert betrachtet werden.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	„Ferienwohnung als untergeordnete Nutzung“ - Definition wie Ferienwohnung, aber die Ferienwohnung hat eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Nutzung (vgl. § 13a Satz 2 BauNVO). Da in § 13a BauNVO differenziert wird, sollte dies auch bei Festsetzungen in einem etwaigen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Sonst könnten widersprüchliche Ergebnisse entstehen, wenn beispielsweise alle Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen werden, aber Ferienwohnungen, die nicht als untergeordnete Nutzung auftreten, gleichwohl als Gewerbebetrieb zulässig bleiben.
4	Bauernhof	B	MD	„Ferienwohnung“ s. o., „Pensionen“ s. u.
5	Gästehaus	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ - Ein in der Regel kleinerer Beherbergungsbetrieb, in dem neben der reinen Übernachtungsmöglichkeit ein eingeschränktes Angebot Dienstleistungsangebot vorgehalten wird (Rezeption, Reinigungsservice, Handtuchservice etc.). Mahlzeiten werden nur an Hausgäste verabreicht. Diese Definition versteht sich in Abgrenzung zum Anlagentyp „Hotel“, „Ferienwohnung“ oder „Boardinghouse“, erfasst werden mithin diejenigen Beherbergungsbetriebe, die keine Restauration für externe Gäste anbieten und auch nicht auf eine wohnähnliche Nutzung ausgelegt sind.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
6	Gasthof	G	WS, GE, GI	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
7	Hotel	G	WS, GE, GI	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
8	Hotel garni	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
9	Jugendher- berge	AS	WS, WR, WA, WB, MD, MI,	„Jugendherberge“ - Der Begriff kann grundsätzlich als hinreichend bestimmt angesehen werden, weil das DJH (Deutsches

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
			MU, MK, GE, GI	Jugendherbergswerk) ein bestimmtes Konzept verfolgt, dass sich von anderen Beherbergungsbetrieben absetzt.
10	Kur- / Rehakli- nik	AS/AG	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI, SO	„Kur- und Rehaklinik“ - Bei diesen Anlagen steht nicht der Beherbergungsbetrieb, sondern die Vorsorge- und Reha-Behandlung im Vordergrund. In den meisten Fällen wird diese Nutzung nur in Sondergebieten zulässig sein.
11	Kurahotel	B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK,	„Hotel“ s. o. - Soweit es sich nicht um eine Klinik, sondern tatsächlich um einen Beherbergungsbetrieb handelt, wird man in der Regel von einem „Hotel“ ausgehen müssen. Ein bestimmter Betriebstyp, der in der Lebenswirklichkeit so vorkommt und städtebauliche Besonderheiten aufweist, kann gegebenenfalls anhand der konkreten Verhältnisse vor Ort bestimmt werden. Es kommt dann entscheidend auf eine gute Definition in der Begründung des Bebauungsplans an.
		AG	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI	
12	Motel	G	WS, GE, GI, SO	„Hotel“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
13	Pension	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ s. o.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
14	Privatunter- kunft / Privat- zimmer	G	WS, GE, GI	„Pension/ Gasthaus/ Hotel garni“ s. o. - Bodenrechtlich ergibt sich in der Regel durch den gewerblichen oder privaten Anbieter kein Unterschied. Ob es überhaupt sinnvoll sein könnte, hier eine weitere Differenzierung vorzunehmen, müsste wieder im Einzelfall entschieden werden.
		B	WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
		W	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK	
15	Schulungsheim	G	WS, GE, GI	„Schulungsheim“ - Einrichtungen, die dazu dienen außerhalb der regulären Schul- und Hochschulbildung Unterricht abzuhalten. Der Begriff beschreibt einen in der Lebenswirklichkeit vorkommenden Anlagentyp, der sich von anderen Beherbergungsbetrieben schon dadurch abhebt, dass die Bewohner einem bestimmten Tagesrhythmus folgen und so die Auswirkungen mit der Wohnnutzung vergleichbar sein können. Deshalb ist eine Differenzierung nachvollziehbar und eine gesonderte Behandlung im Bebauungsplan kann im Einzelfall begründet werden.
		AS	WS, WR, WA, WB, MD, MI, MU, MK, GE, GI	Im Einzelfall kann fraglich sein, ob es sich überhaupt um Beherbergungsbetriebe handelt, oder vielmehr – insbesondere abhängig von der Aufenthaltsdauer – um „Wohnen“ im Sinne des Bauplanungsrechts, beispielsweise sind Studentenwohnheime keine Beherbergungsbetriebe, sondern eine Variante der Wohnnutzung.
16	Campingplatz	Campingplatz	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen

Lfd. Nr.	Betriebsarten- gruppe (An- lehnung an DEHOGA)	Subsumtion Nutzungsar- ten nach §§2- 9 BauNVO*	Zulässig- keit in Bauge- bieten	Mögliche „Art der Anlage“ bei einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO (jeweils FETT gedruckt) und vorgeschlagene Definition
				Gilt auch für neue Formate aus dem Glamping-Bereich (Baumhaus, Hausboote, Jutehütten etc.)
17	Ferienhaus	Ferienhaus	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen
18	Wochenend- haus	Wochenend- haus	SO	Gliederung in SO kann freier durch den Plangeber erfolgen
<p>* AG (= Anlagen für gesundheitliche Zwecke), AS (= Anlagen für soziale Zwecke), B (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes), G (= Gewerbebetriebe), W (= Wohngebäude)</p>				

Quelle: cima 2020

§ 1 Abs. 6 BauGB beinhaltet eine nicht abgeschlossene Liste von städtebaulich relevanten Inhalten, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind. Von diesen stehen zahlreiche in positiver wie negativer Wechselwirkung zu den touristischen Entwicklungen einer Kommune und können somit als Gründe für einen Ausschluss oder eine Eignung angeführt werden. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Gründe, die hierfür insbesondere in Frage kommen können:

Tabelle 8: Städtebauliche Gründe zur Regelung von Nutzungen des Beherbergungswesens

Kriterium (§1 BauGB)	Städtebauliche Gründe
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesunde bauliche Dichte (Belichtung, Besonnung, Belüftung) ▪ Verträgliche Mischung von Wohnen und Arbeiten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichend sozial ausgewogener Wohnraum unter Wachstumsbedingungen
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabiles soziokulturelles Miteinander ▪ Sicherung der Gastronomie als Orte des sozialen Miteinanders, insbesondere im Umland und den peripheren Stadtteilen
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der bevölkerungsnahen Versorgung ▪ Sicherung funktionierender Stadtteile
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt von Strukturen mit geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher Bedeutung ▪ Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungen auf den Menschen (Luft, Emissionen, Lärm) ▪ Auswirkungen auf Kulturgüter ▪ Vermeidung und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung einer durchmischten Unternehmensstruktur, in der auch kleinere und mittlere Unternehmen Platz finden ▪ Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ▪ Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und damit auch Sicherung von Gewerbestandorten

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verträgliche Abwicklung des MIV ▪ Sicherung und Stärkung eines attraktiven Personennahverkehrs ▪ Sicherung und Stärkung der Belange des nicht motorisierten Verkehrs ▪ Vermeidung und Verringerung von Verkehren
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachhaltige Sicherung der Zielsetzungen und Investitionen durch Vermeidung von Fehlentwicklungen (beispielsweise Art der Nutzungsmischung)

Quelle: cima 2019

Die städtebaulichen Gründe, ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und die planerischen Begegnungsmöglichkeiten können in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einer **sonstigen städtebaulichen Planung** nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB behandelt werden. Durch Beschluss der Gemeindevertretung entsteht zunächst nur eine verwaltungsinterne Selbstbindung, deren Belange jedoch bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind (Abwägungsrelevanz). **Nur durch eine Überführung in die Bauleitplanung werden die Inhalte auch nach außen hin rechtsverbindlich.** Die informellen Pläne dienen hierbei als Erarbeitungs-, Konkretisierungs- und Begründungsgrundlage für die Bauleitplanung. Im Rahmen von beispielsweise Einzelhandelskonzepten oder Vergnügungsstättenkonzepten werden diese Möglichkeiten inzwischen deutschlandweit genutzt.

Die Regelung von Beherbergungsbetrieben jeglicher Art durch Bebauungspläne muss aufgrund der erforderlichen Auseinandersetzung mit den *lokalen städtebaulichen Erfordernissen* und dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand vor allem *anlassbezogen* und in den besonders betroffenen Bereichen auf Basis einheitlicher städtebaulicher Bewertungskriterien erfolgen.

Wird ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB), so kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung eine **Veränderungssperre** (§ 14 BauGB) oder die **Zurückstellung von Baugebieten** (§ 15 BauGB) nutzen, um eine unerwünschte Änderung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans zu verhindern. Das verschafft auch den nötigen Spielraum für anlassbezogene Planungen, wenn bereits ein Bauantrag gestellt worden ist.

2.3.2 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bezogen auf Ferienwohnungen

Mit der Änderung der BauNVO ab Mai 2017 sind alte Streitfragen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen für die Zukunft geklärt. Das verschafft den Kommunen Planungssicherheit und gibt ihnen verlässliche Instrumente zur Steuerung an die Hand. Diese Regelung gilt für alle künftigen Bebauungspläne und hat auch unmittelbare Auswirkungen auf die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit im Innenbereich ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB.

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den sensiblen Baugebietskategorien.

Tabelle 9: Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebietstypen gemäß BauNVO

Baugebietstyp	Zulässigkeit
§ 3 BauNVO Reines Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise zulässig als: ▪ Kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet

Baugebietstyp	Zulässigkeit
§ 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausnahmsweise zulässig als: ▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet ▪ Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Räume und Gebäude)
§ 5 BauNVO Dorfgebiet § 6 BauNVO Mischgebiet § 6a BauNVO Urbanes Gebiet § 7 BauNVO Kerngebiet	Zulässig als: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbebetrieb ▪ Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn Räume der Hauptnutzung untergeordnet

Quelle: cima 2018 auf Basis BauNVO 2017

Unklarheit besteht hinsichtlich der rückwirkenden Bedeutung des § 13a BauNVO, der nach dem Willen des Gesetzgebers als klarstellende Vorschrift erlassen wurde. Das BVerwG hat in einem Urteil vom 18.10.2017 (Az.: 4 CN 6.17) die Aussagekraft des § 13a BauNVO für alte Bebauungspläne **offengelassen**. Die „Kompetenz zur authentischen Interpretation“ wird den Gerichten zugewiesen. **Es ist somit nicht ausgeschlossen**, dass die Gerichte im Einzelfall auch anders entscheiden. Aus diesem Grund sollten Gemeinden, in denen sich dieses Problem verstärkt stellt (touristische Zentren) und die Ferienwohnungen steuern wollen (positiv oder negativ), **ihre bestehenden Bebauungspläne ändern (bzw. im unbeplanten Innenbereich neu aufstellen), um entweder die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu sichern oder sie expressiv verbis auszuschließen**. In welchen Fällen das erforderlich ist, muss die Stadt Füssen jeweils gesondert entscheiden.

2.3.3 Aspekte des Bebauungsplanverfahren

Jeder planerische Eingriff, der zu einer Unzulässigkeit bisher zulässiger Nutzungen führt, kann potenziell Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB nach sich ziehen. Das muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Rahmen der allgemeinen Ermittlung und Abwägung der Belange berücksichtigt werden. Der private Wunsch nach einer Nutzung als Ferienwohnung ist hierbei bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ob sich dieser bloße Wunsch durchsetzen kann, ist nur anhand der konkreten Abwägung im Bauleitplanverfahren zu beantworten.

Ob im Einzelfall überhaupt ein Schaden entsteht, kann nicht abstrakt gesagt werden. Faktoren, die im konkreten Fall zu beurteilen sind, sind insbesondere:

- Der Zeitpunkt der Überplanung. Das Planungsschadensrecht sieht nach Ablauf von sieben Jahren seit der Zulässigkeit von Nutzungen nur in besonders gelagerten Fällen eine Entschädigung vor. Im Gegenzug erfordert eine Überplanung vor Ablauf dieser Frist deshalb umfangreichere Ermittlungen im Hinblick auf Entschädigungsansprüche.
- Die Höhe der Wertminderung. Der Planungsschaden muss eine nicht nur unwesentliche Wertminderung darstellen. Die Wertermittlung erfolgt auf Basis der ImmoWertV und wird in der Regel erst ab einem Orientierungswert von rd. zehn Prozent Planungsschaden (Opfergrenze) relevant.

Darüber hinaus kann die übermäßige Nutzung eines Wohngebietes durch Ferienwohnungen sogar wertmindernde Effekte haben, sodass durch die Einschränkung einer Nutzung sogar wertsteigernde Effekte unterstellt werden können. In vielen Fällen fällt daher der Planungsschaden auch aufgrund des Bestandsschutzes (Differenz zur tatsächlich ausgeübten Nutzung) weitaus **geringer** aus als angenommen.

Auch unabhängig von Entschädigungsansprüchen muss im Rahmen der Abwägung immer berücksichtigt werden, welche Auswirkungen die Aufhebung oder Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen hat.

Bebauungspläne können im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens (§ 47 VwGO) angegriffen werden. Insbesondere Planbetroffene haben die Möglichkeit gerichtlich überprüfen zu lassen, ob der

Bebauungsplan rechtmäßig ist – auch deshalb ist **eine umfassende Analyse der konkreten Verhältnisse vor Ort geboten.**

2.3.4 Steuerung außerhalb der Bauleitplanung

Der **§ 22 BauGB** zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen ermöglicht den Kommunen Regelungen im Hinblick auf Nebenwohnungen. Gemeinden, die oder deren Teile durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmungen von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen folgendes der Genehmigung unterliegt:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben sowie
- die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt mehr als sechs Monate im Jahr unbewohnt sind.

Erlassene Satzungen besitzen allerdings keine Rückwirkung (Stichtag der Novelle 13.5.2017) und bieten keine planerische Steuerungswirkung beispielsweise gegenüber gewerblichen Ansiedlungsvorhaben abseits der Zweckentfremdung.

Eine weitere Möglichkeit kann für einzelne Gebiete der Erlass einer Millieuschutzsatzung nach **§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB** sein. Mit diesem Instrument kann durch Satzung die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gesichert werden. Das kann im konkreten Fall auch die Errichtung beispielsweise von Appartementshäusern verhindern, geht allerdings in seinen Wirkungen noch darüber hinaus, indem auch die konkreten Wohnverhältnisse der ansässigen Bevölkerung bewahrt werden sollen.

Das Bayerische **Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)** eröffnet Kommunen die Möglichkeit durch Satzung zu regeln, dass Wohnraum nur mit Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Damit kann Wohnraum auf kommunaler Ebene geschützt werden.

Die Einführung einer derartigen Zweckentfremdungsverbotssatzung war bis vor kurzem an hohe Voraussetzungen für die Einführung geknüpft und setzte voraus, dass die erforderlichen Tatbestände am Standort Füssen zweifelsfrei belegt werden können (u.a. durch Zweckentfremdung betroffene Teilmärkte und ausreichende Bautätigkeit). Zudem wird die Geltungsdauer per Gesetz auf höchstens fünf Jahre beschränkt. Als wesentliches Beurteilungskriterium ist der Wohnraummangel heranzuziehen. Diesem muss nach dem Zweckentfremdungsgesetz in erster Linie mit anderen Mitteln begegnet werden. Dazu gehören insbesondere die Mittel der Städtebaupolitik. Deren Anwendung wird durch das Instrument des Beherbergungskonzeptes unterstützt. Sollten die Voraussetzungen für eine Zweckentfremdungsverbotssatzung künftig zweifelsfrei vorliegen, wird empfohlen, die Satzung räumlich auf besonders betroffene Bereiche (beispielsweise Kernstadt, Bad Faulenbach, Hopfen am See insbs. Enzensberg) und inhaltlich auf das belegbare Problem der Zweckentfremdung durch Nutzung für Fremdenbeherbergung zu beschränken.

Mit den **neuen Urteilen des EuGHs** (Urteile vom 22. September 2020, Az. C-724/18 und C-727/18) kommt allerdings etwas Bewegung in diese Rechtslage. Wohnungsvermietung über Plattformen wie Airbnb von einer Erlaubnis der Behörden abhängig zu machen, ist nach Auffassung der Richter rechtens. Über die Genehmigungspflicht solle „ein System zur Bekämpfung des Mangels an Wohnungen, die längerfristig vermietet werden, geschaffen werden, um der Verschlechterung der Bedingungen für den Zugang zu Wohnraum und der Verschärfung der Spannungen auf den Immobilienmärkten Rechnung zu tragen, was einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses darstellt“, schrieben die Richter in ihrem Urteil.

Aus diesen EuGH-Urteil ergeben sich einige grundsätzlich ableitbare Ansatzpunkte für die nationalen Gesetzgeber. Von besonderer Relevanz scheint hierbei, dass es keine Verpflichtung gibt, bestimmte Schwellenwerte für Wohnungsnot zu definieren, um Kurzzeitvermietungen zu begrenzen. Stattdessen genügt, den Behörden das Ziel und objektive Aspekte aufzuzeigen, an denen sie sich bei Verboten orientieren können. In Frankreich wurde dies wie folgt definiert: **„Regelmäßiger Kurzzeitvermietung einer möblierten Wohnung an Personen, die sich lediglich vorübergehend in der betreffenden Gemeinde aufhalten, ohne dort einen Wohnsitz zu begründen“**. Im Zusammenspiel mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten könnte das Instrument den Städten und Gemeinden weiteren Steuerungsspielraum eröffnen. **Die Definition der Kurzzeitvermietung wird auch für das Beherbergungskonzept der Stadt Füssen übernommen.**

2.3.5 Wirkung der Steuerungsinstrumente

Allen hier vorgestellten Steuerungselementen ist gemeinsam, dass damit die Ist-Situation in der Regel nicht verändert werden kann. Zumindest formell und materiell rechtmäßige Nutzungen genießen Bestandsschutz bzw. werden von späteren Regelungen nicht erfasst. Deshalb ist es geboten, Steuerungsinstrumente frühzeitig anzuwenden, um Missständen vorzubeugen.

2.3.6 Ergänzende Maßnahmen

Neben den genannten Instrumentarien sollten **ergänzende Maßnahmen** überprüft bzw. mangels Entscheidungsbefugnis auf Landesebene angeregt werden. Hierzu gehören insbesondere:

- pressewirksame Kontaktaufnahme zu den Portalbetreibern mit den Zielen: Verstöße aufzudecken, Meldungen zu erhöhen und Nutzungsintensitäten zu senken
- ein Hinwirken auf eine Registrierungs- und Genehmigungspflicht für alle Wohnungen, die als Ferienwohnungen angeboten werden sowie der Zugriff auf Internetanbieter (Landesebene)
- Beibehaltung von regelmäßigen Kontrollen insbesondere bei ausreichend Verdachtsmomenten für eine scheinprivate Nutzung auf privaten Onlineportalen.

Die Stadt Füssen verfügt aktuell über ein begrenztes Angebot an rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Beherbergungsnutzungen.

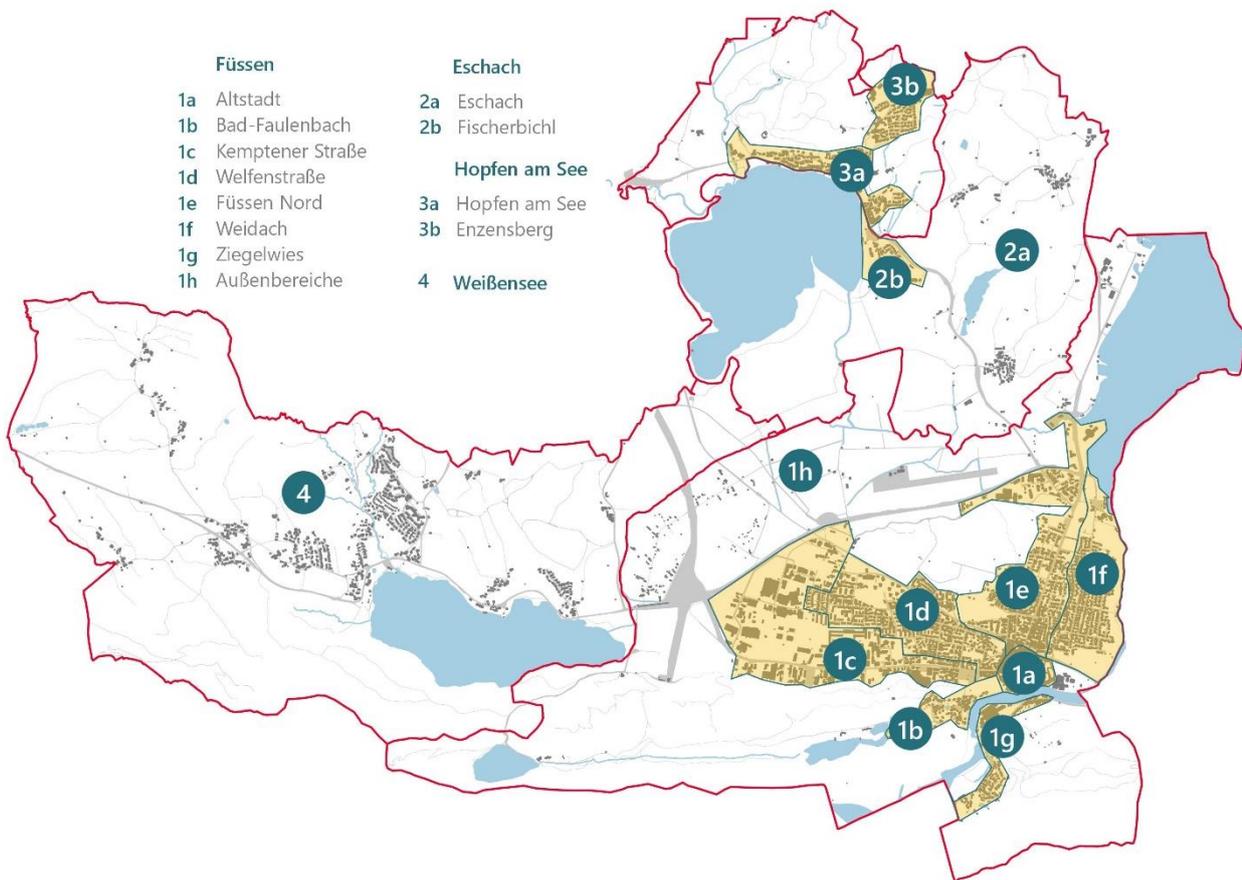
Um die zahlreichen übrigen städtebaulichen Belange in einen Kontext zur Entwicklung des wichtigen Wirtschaftsfaktors Tourismus zu setzen, stellen städtebauliche Entwicklungskonzepte, wie sie beispielsweise zur Steuerung des Einzelhandels und von Vergnügungsstätten schon in vielen Kommunen eingesetzt werden, eine mögliche Ergänzung dar. Diese behördenverbindlichen Konzepte entfalten ihre Rechtswirkung nach außen erst durch eine Überführung in die Bauleitplanung. Ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht muss hierbei sorgfältig und anlassbezogen überprüft werden. Das städtebauliche Entwicklungskonzept kann zur Begründung des Erfordernisses in vielfacher Hinsicht den geeigneten einheitlichen Rahmen liefern.

Aufbauend auf den Zielen des Beherbergungskonzeptes kann das Zweckentfremdungsrecht die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt weiter ergänzen. Dabei muss beachtet werden, inwieweit die neuen EuGH Leitplanken in nationales Recht umgesetzt werden. Wenn die Voraussetzungen für die Einführung von Zweckentfremdungsrecht am Standort gegeben sind, wird eine räumliche Begrenzung auf besonders betroffene Bereiche und inhaltliche Begrenzung auf die Zweckentfremdung durch Nutzung für Fremdenbeherbergung ergänzend empfohlen. Aktuelle Entwicklungen in anderen Städten zeigen, dass die qualitativen Steuerungsmöglichkeiten allein durch diese Satzung begrenzt sind und noch nicht die gewünschten Effekte erzielen. Idealerweise greifen die unterschiedlichen rechtlichen Instrumentarien ineinander.

3 Bestandssituation auf Teilebenen

Im folgenden Kapitel wird die Bestandssituation bzgl. der vorhandenen Beherbergungssituation auf Teilebenen betrachtet und dementsprechend werden auch Empfehlungen zur zukünftigen strategischen Entwicklung gegeben. Aufgrund der unterschiedlichen Bestandssituationen und in verschiedenen Bereichen der Kernstadt und in Hopfen, wurde diese in einzelne Teilbereiche gegliedert. Die Teilbereiche wurden eigenständig betrachtet und analysiert. Sie werden analog zu den übrigen Teilbereichen von Füssen behandelt und erhalten somit auch eigene Strategieempfehlungen.

Abbildung 20 Übersicht Aufteilung der 13 Teilbereiche



Quelle: cima 2020

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

KEY-FACTS



ALTSTADT
 HOHES SCHLOSS
 KLOSTER ST. MANG
 FRANZISKANER KLOSTER
 MUSEEN
 GASTRONOMIE
 GESCHÄFTE



ANZAHL = 728
 ANTEIL = 10,3 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl in FÜS



VERKEHR
 GASTRONOMIE
 VIELE TOURISTEN

BETRIEBSTYPEN/ BETTEN

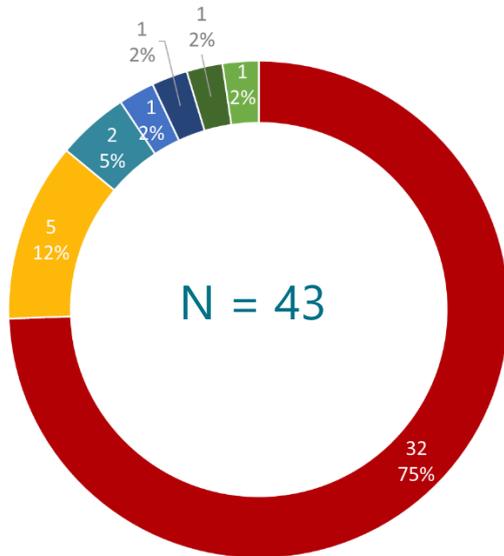


Abbildung 23: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Altstadt

Quelle: cima 2020

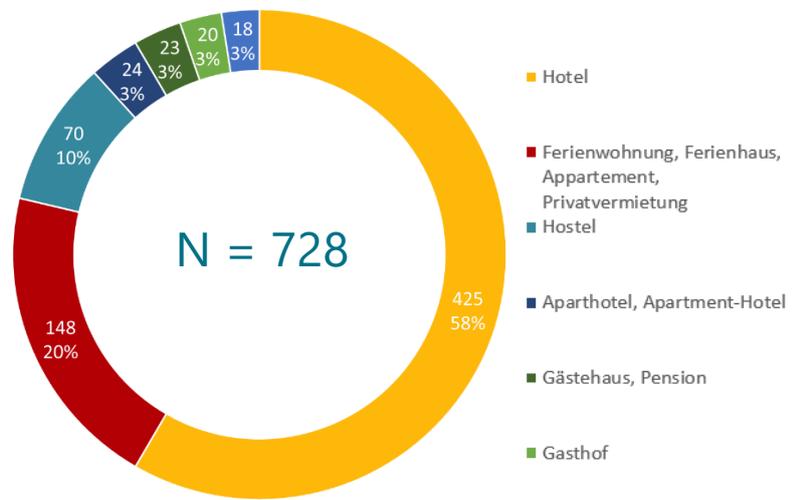


Abbildung 24: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Altstadt

Quelle: cima 2020

- Im Teilbereich Altstadt sind 10 % des gesamtstädtischen Beherbergungsangebotes zu finden.
- Zwei Drittel aller Angebote sind dabei Ferienwohnungen, -häusern, Appartements und Privatvermietungen (75 %).
- Über die Hälfte aller Betten im Teilbereich wird von den Hotels bereitgestellt.
- Zusätzlich finden sich in der Altstadt 36 selbstgenutzte Zweitwohnungen.

PRÜFRASTER ALTSTADT	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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.

3.2 1b Bad Faulenbach

BESCHREIBUNG



Abbildung 25: Alatseestraße mit beengten Straßenverhältnissen

Bad Faulenbach ist ein historisch gewachsener Kur- und Erholungsort, der bereits zu Zeiten der Römer als solcher genutzt wurde. Daher weist der Ort seit jeher einen starken Bezug zur Beherbergung und Erholung auf. Das Bad Faulenbach bietet mit dem Tal der Sinne, dem Lech, der Seen und den Waldgebieten mit seinen Wanderwegen viele Möglichkeiten zur Erholung. Folglich liegt bei den Beherbergungsangeboten im Ort der Fokus auf Erholung und Wellness mit entsprechenden Angeboten und Programmen. Baulich ist Bad Faulenbach durch einige größere Hotelgebäude aber auch kleinere Apartmenthäuser sowie Einzelhäuser geprägt. Zudem finden sich viele Baualtersklassen und ebenso verschiedene Typologien, die von traditioneller Architektur über größerer Hotelarchitektur bis hin zu moderner Architektur reichen. Prägend im Tal sind die engen Straßen und Wege. Aufgrund der großen Besucherfrequenz und zunehmend größerer Fahrzeuge kommt es vermehrt zu Konflikten. Zusätzlich wird das Sackgassental durch Suchverkehre und tlw. überhöhten Geschwindigkeiten belastet.

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

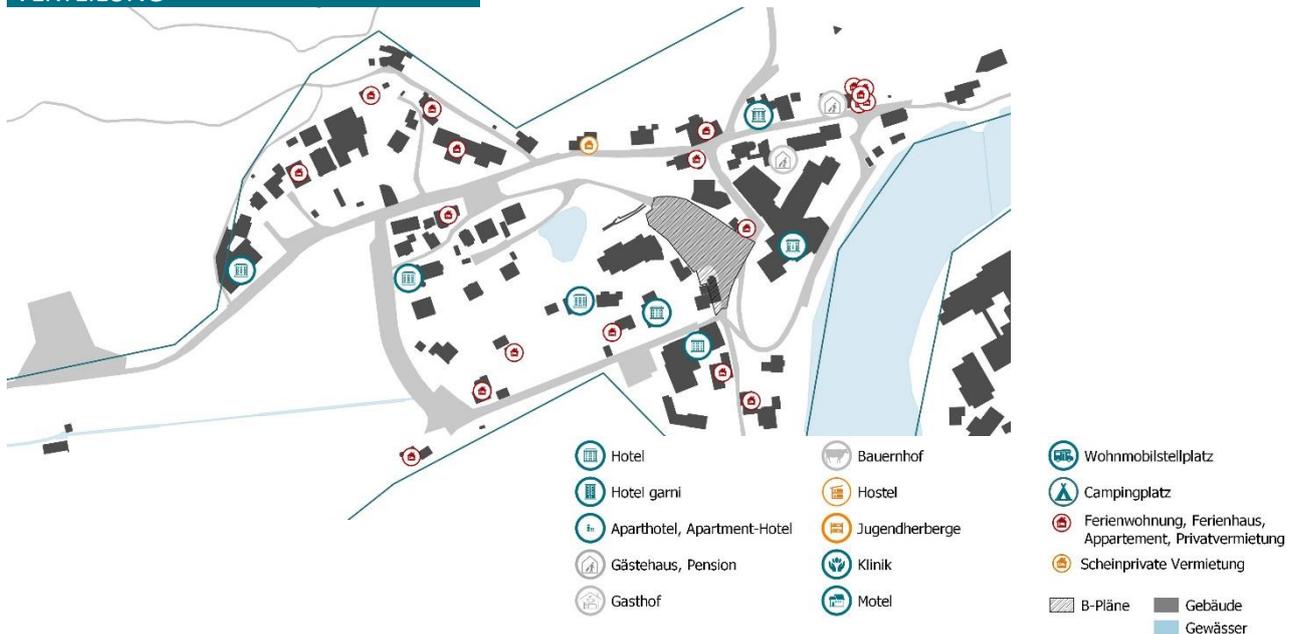


Abbildung 26: Beherbergungsangebote im Teilbereich Bad Faulenbach

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Historischer Ferien- und Erholungsort mit dem Fokus auf Wellness, Gesundheit und Erholung
- Verkehrsbelastungen durch Besucher- und Suchverkehre auf den beengten Straßen
- Diskussion einer Zufahrtsbeschränkung (Autofreies Tal etc.) im Ort
- Das Gelände des ehemaligen Hotel Berger steht als Potenzialfläche für neue ergänzende Beherbergungsnutzungen zur Verfügung

KEY-FACTS



HISTORISCHE
FERIENDESTINATION
NATUR
ERHOLUNG
ALTSTADTNÄHE



ANZAHL = 736
ANTEIL = 10,4 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



STÖRGRADE
VERKEHR
PARKENDE
FAHRZEUGE

BETRIEBSTYPEN/ BETTEN

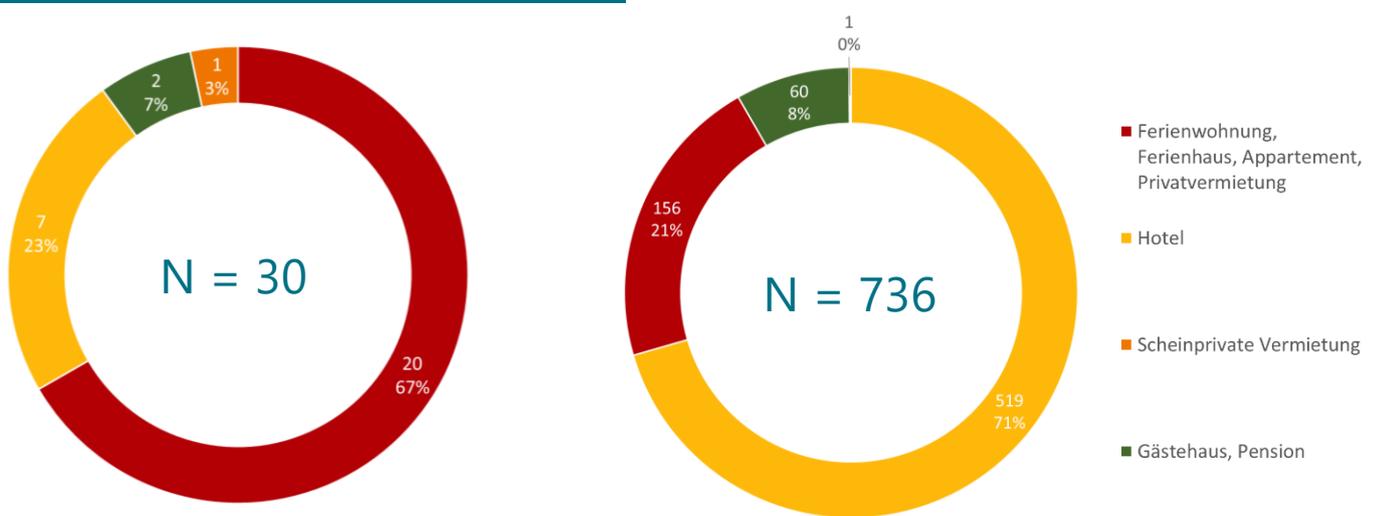


Abbildung 27: Anteile der Betriebstypen in Bad-Faulenbach

Quelle: cima 2020

Abbildung 28: Anteile Betten je Betriebs-typ in Bad-Faulenbach

Quelle: cima 2020

- Die Mehrheit der insgesamt 30 Beherbergungsangebote sind Ferienwohnungen, -häuser, Apartments bzw. Privatvermietungen (67 %).
- Der Anteil an der gesamtstädtischen Gesamtbettenanzahl in Füssen beträgt 10,4 %.
- Der Großteil aller Betten wird von den Hotels bereitgestellt (71 %), gefolgt von den Ferienwohnungen, -häusern, Apartments und Privatvermietungen mit 21 %.
- Unter den Hotels sind drei zertifizierte Kurhotels.
- Zudem kommen 18 selbstgenutzte Zweitwohnungen.

PRÜFRASTER BAD-FAULENBACH

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es kommt zu Beeinträchtigungen durch Verkehre ohne Beherbergungsziel im Ort. ▪ Durch Fahrzeuge, die für die schmalen Straßen zu groß sind, kommt es zu konfliktreichen Situationen zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden, die sich zu Ungunsten von Radfahrenden und Fußgängern auswirken. ▪ Es sind Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen und Verunreinigungen aufgrund des Besuchsverkehrs bekannt, die besonders den Erholungstourismus stören.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Bad-Faulenbach bestätigt sich das allgemein hohe Mietniveau in Füssen. ▪ Es sind keine Nachverdichtungspotenziale vorhanden. ▪ Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher ist keine Gefährdung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft erkennbar.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar. ▪ Versorgungsfunktionen sind und waren hier nicht vorhanden und werden durch die Altstadt abgedeckt.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es befindet sich hier teilweise historische und typische kurörtliche Bausubstanz. ▪ Darunter auch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise. ▪ Vereinzelt Mehrfamilienhäuser, die auf die örtlichen Besonderheiten eingehen.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich um einen stark versiegelten und dicht bebauten Bereich. ▪ 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). ▪ Es kommt zu einem erhöhten Aufkommen von Abfällen und Abwasser durch die Vielzahl der Gäste. ▪ Aufgrund der Vielzahl von (Tages-) Gästen kommt es zu einer Konzentration von Lärm und Emissionen, die im Spannungsfeld zur gewollten Erholungsnutzung liegen.
Belange der Wirtschaft (Abs. 6 Nr. 8)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beherbergung und Tourismus sind der einzige Wirtschaftsbereich in Bad-Faulenbach. ▪ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen kurze Wege zu den touristischen Zielen der Altstadt. ▪ Es gibt keine eigene Anbindung durch den ÖPNV, aber die Haltestelle Morisse liegt 600 m entfernt (10 Min. zu Fuß). ▪ Hoher Stellplatzdruck für alle Anbieter und Nutzer. ▪ Nutzungen und Umnutzungen stehen im Konflikt mit den städtebaulichen Zielen Bad Faulenbach verkehrlich zu beruhigen bzw. sogar verkehrsarm/ -frei zu machen.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine einsickernde Wohnfunktion über Zweit- und Ferienwohnungen steht im Widerspruch zur Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Historischer Ort der Beherbergung mit besonderen Naturqualitäten und einem Fokus auf Erholung und Gesundheit aber auch Konfliktbereich insbesondere im Handlungsfeld Verkehr

Bad-Faulenbach ist ein Tal des Tourismus und besitzt aufgrund seiner Funktion als Moorheilbad und kurörtliche Einrichtung einen Schwerpunkt im Bereich der Erholung und Gesundheit. Mit zwei anerkannten Kurhotels und den naturräumlichen Möglichkeiten durch den Lech, den Wald und den Seen bietet das Tal viele Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung in der Natur. Auch zukünftig soll der Entwicklungsfokus im Bereich Gesundheit und Erholung liegen. Bestehende Konflikte, die durch Begegnungssituationen zwischen dem motorisierten Verkehr und Radfahrenden und Fußgängern entstehen gilt es zukünftig abzubauen. Im Ortsteil wird diesbezüglich bereits nach Lösungen gesucht und verschiedene Varianten zur Umsetzung eines autofreien Tals geprüft. Der Nachfragdruck durch Beherbergungsnutzungen, besonders im Segment der Ferienwohnungen, ist auch in Bad-Faulenbach zu spüren. Zusätzlich kann auch hier die Tendenz zur Bildung von Zweitwohnsitzen beobachtet werden. Besonders neue Gebäude mit hochwertigen und gleich mehreren Wohnungen sind dafür nachgefragt. Um das funktionierende Nebeneinander der Wohnnutzungen und der Gästebeherbergung zu erhalten, gilt es jede Neunutzung sensibel abzuwägen. Den vorhandenen Beherbergungsbetrieben soll dabei eine Entwicklung im Bestand zu ermöglicht 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 übrigen Funktionen und der vorhandenen Betriebe zu erwarten sind. Zudem existiert im Stadtteil bereits ein großes Angebot an familiengeführten Hotelbetrieben. Aus diesem Grund stehen vor allem der **Ersatz oder die Erweiterung** bereits vorhandener Angebote im Fokus der künftigen Entwicklung.

Im besonderen **Fokus** der künftigen Entwicklung muss die **Regulierung der vorhandenen und neuen Verkehrsströme** stehen. Für jegliche Neu-, Um- und Ausbauten müssen Lösungen gefunden werden, die Parkverkehre außerhalb des Standortes abwickeln und die Zufahrtsmöglichkeiten auch für Busse stark reglementieren.

Es wird eine sensible Marktbeobachtung empfohlen; bei der Neuaufstellung und Änderung von Bauleitplänen sollte anlassbezogen eine **Überprüfung restriktiver Festsetzungen** bzgl. der Zulässigkeiten von Wohnnutzungen durchgeführt werden, um das Einsickern von Zweitwohnungen und Ferienwohnungen zu vermeiden.

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz. **Weitere Entwicklungen, auch im Bestand, müssen mit der weiteren Verkehrsplanung im Tal verträglich sein.**

3.3 1c Kemptener Straße

BESCHREIBUNG



Die Kemptener Straße selbst ist eine Magistrale, die direkt die Altstadt an die Bundesautobahn 7 und die Bundesstraße 310 anbindet. Entlang der Kemptener Straße finden sich verschiedene, vorwiegend gewerbliche Nutzungen sowie das Gelände der Allgäu-Kaserne. Einzelne Beherbergungsbetriebe und das Eisstadion finden sich hier ebenfalls. Die Bebauung ist sehr heterogen und reicht von traditioneller Architektur bis hin zu modernen Neubauten. Auch in der Größe und Geschossigkeit weist das Gebiet ein breites Spektrum auf. Die Kemptener Straße selbst ist durch viel motorisierten Verkehr und daher durch eine entsprechende Lautstärke geprägt.

In Autobahnnähe befindet sich das Gewerbegebiet West. Neben Gewerbebetrieben ist hier ebenfalls das FOC (Outlet) als überregionales Ziel angesiedelt. Nördlich der Kemptener Straße befinden sich ein Wohnquartier, das mit Nutzungen durch Ferienwohnungen durchsetzt ist.

Abbildung 29: Kemptener Straße

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

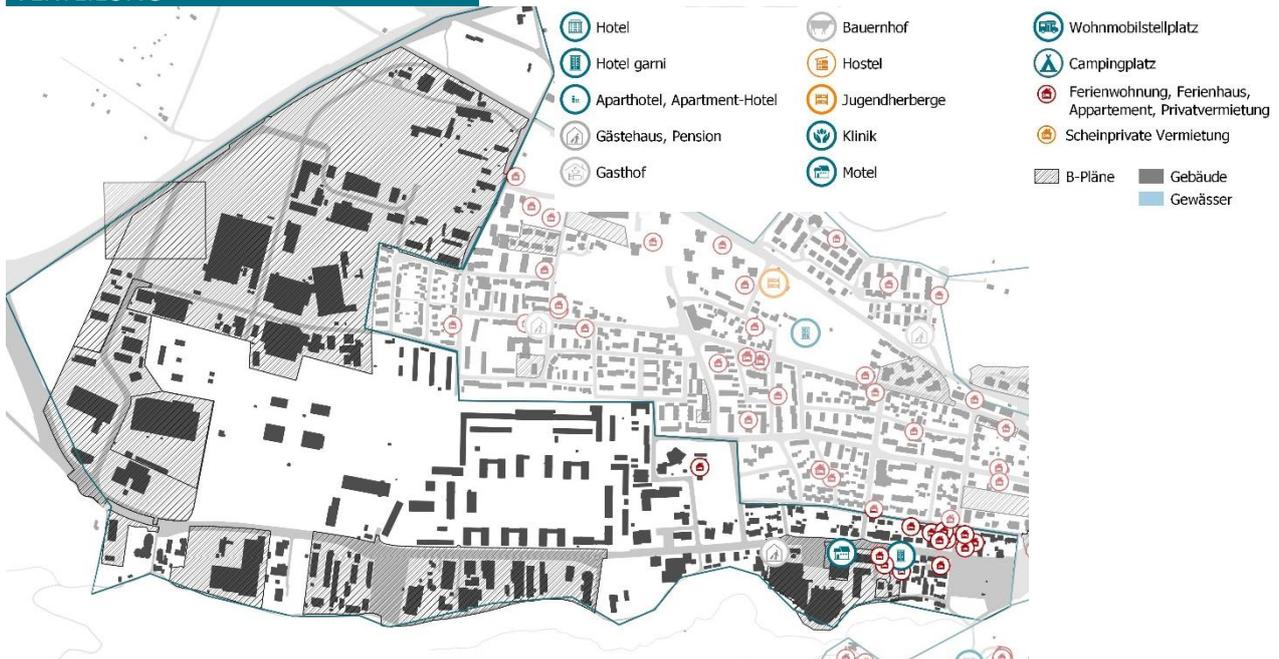


Abbildung 30: Beherbergungsangebote im Teilbereich Kemptener Straße

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Der Teilbereich ist durch das Eisstadion, die Kaserne, das FOC (Outlet) und das Gewerbegebiet geprägt.
- Die vorhandenen Beherbergungsangebote befinden sich in den Wohnbereichen und orientieren sich in Richtung Altstadt.
- Das Eisstadion stellt ein besonderes touristisches Ziel dar. Hier befindet sich zudem der Bundesstützpunkt für Eishockey und Curling.
- In diesem Teilbereich befinden sich kaum Zweitwohnungen.
- Angrenzend an die Altstadt befindet sich das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“.

KEY-FACTS



NÄHE ZUR
ALTSTADT
EISSTADION



ANZAHL = 155
ANTEIL = 2,2 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



STÖRGRADE

VERKEHR

BETRIEBSTYPEN/ BETTEN

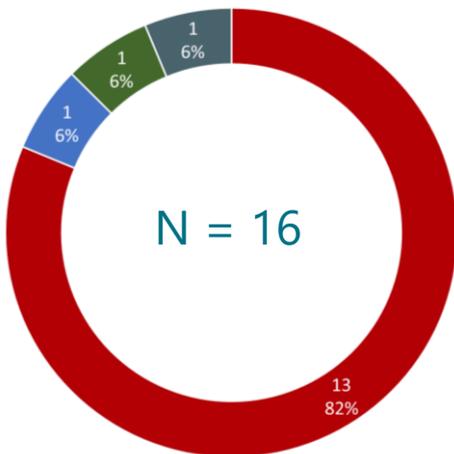


Abbildung 31: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Kemptener Straße

Quelle: cima 2020

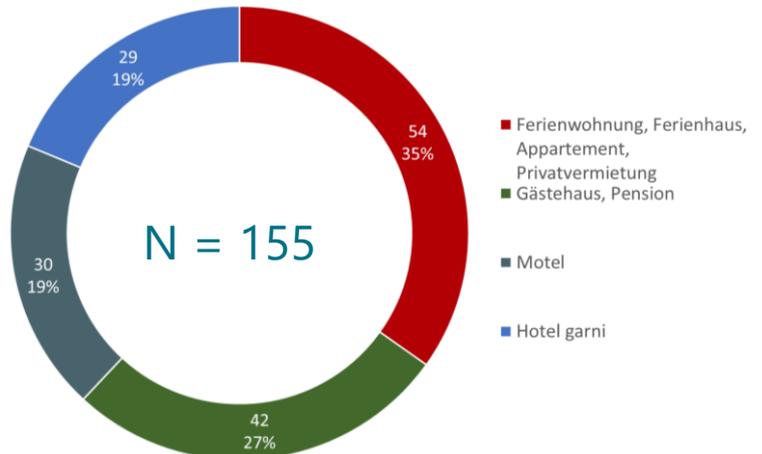


Abbildung 32: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Kemptener Straße

Quelle: cima 2020

- Insgesamt gibt es hier 16 Beherbergungsangebote – 13 gehören zu den Betriebstypen Ferienwohnung, Ferienhaus, Appartement und Privatvermietung, die rund ein Drittel der Gesamtbettenanzahl im Teilbereich Kemptener Straße ausmachen.
- Die insgesamt 155 Betten machen mit 2,2 % nur einen geringen Anteil an der Gesamtbettenanzahl in Füssen aus.

PRÜFRASTER KEMPTENER STRASSE

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um ein gemischtes Quartier mit verschiedenen Nutzungen. In der Kemptener Straße kommt es zu Beeinträchtigungen durch den starken Durchgangsverkehr und durch Rückstaus aus der Altstadt und dem Parkplatz Morisse, besonders zu Zeiten mit vielen Tagestouristen.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> Füssen besitzt allgemein ein hohes Mietniveau. Ferienwohnung dienen vielfach als Finanzierungsmodell des Eigenheims. Es befinden sich hier wenige Nachverdichtungspotenziale aufgrund mangelnder Flächenreserven. Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar. Versorgungsfunktionen sind hier nicht vorhanden und werden durch die Altstadt und den Teilbereich Welfenstraße abgedeckt.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Es finden sich hier freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise in traditioneller Architektur. Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Die Beherbergung ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich der Stadt Füssen. Hier übernachten die potenziellen Kunden für Einzelhandel, Gastronomie und einige Gewerbebetriebe der Stadt. Das Eisstadion mit seinem Bundesjugendstützpunkt ist ein Nachfrager für preisgünstige Beherbergungsangebote, speziell für die Jugendherberge.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> Von hier aus bestehen kurze Wege in fußläufiger Entfernung für Touristen zur Altstadt und den altstadtnahen Zielen. Es bestehen kurze Wege für Gäste des Eisstadions und der Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten und des FOC. Es ist eine Anbindung durch den ÖPNV an der Kemptener Straße vorhanden.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Für das Sanierungsgebiet der Westlichen Innenstadt 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

Altstadtnahes und verkehrlich gut angebundenes gemischtes Quartier mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen und Gewerbe

Der Teilbereich entlang der Kemptener Straße ist durch seine gute verkehrliche Anbindung und seine räumliche Nähe zur Altstadt geprägt. Im westlichen, der Altstadt abgewandten Seite dominieren die gewerblichen Nutzungen sowie das Kasernengelände und das FOC die Nutzungsstruktur. Im östlichen Bereich mit Nähe zur Altstadt finden sich überwiegend Wohn- und Beherbergungsnutzungen. In diesem Bereich zeichnet sich eine Agglomeration von Ferienwohnungs- und Beherbergungsnutzungen ab. Diese befinden sich oftmals in Einliegerwohnungen und dienen den Eigentümern als Nebenerwerb bzw. Finanzierung der Immobilie. Diese Angebote tragen somit zur Problematik des angespannten Wohnungsmarktes in Füssen ihren Teil bei.

In Anbetracht des angespannten Wohnungsmarktes, soll der östliche Bereich auch weiterhin als Wohnstandort fungieren. Weitere Nutzungsverdrängungen, besonders der Wohnnutzungen, sollen vermieden werden und eine ausgewogene Nutzungsmischung erhalten werden. Der westliche autobahnahe Bereich soll als Gewerbestandort erhalten werden.

Im Zuge der Entwicklungen rund um das Eisstadion (u.a. Bundesstützpunkt) entstehen weitere Beherbergungsanlässe, die zusätzlich zu der niederschwellig vorhandenen Nachfrage bei Geschäftsreisenden eine Zunahme im Marktsegments abseits der klassischen Hotellerie und des Ferienhaussegmentes erwarten lassen. Im Sinne der touristischen Entwicklungsstrategie (Qualität vor Quantität) ist eine Ausweitung des Angebotes, das auf die Unterbringung zu Berufs- und Ausbildungszwecken ausgerichtet sein sollte, jedoch **nur 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 Kemptener Straße bietet aufgrund der Nähe zu vielen Zielen hierbei Lagevorteile. Die Realisierung reiner Budgethotellerie ohne Bezug zu den genannten Beherbergungszwecken muss hingegen ausgeschlossen werden.

Es wird 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.

3.4 1d Welfenstraße

BESCHREIBUNG



Dieser Teilbereich ist ein Wohnstandort. Hier finden sich verschiedene Wohnhaustypologien, die von 3 geschossigen Zeilen über 7 bis 8 geschossige Häuser bis zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern reichen. Auch im Alter der Gebäude ist der Teilbereich Welfenstraße sehr heterogen. Die Gebäude stammten in Altstadtnähe aus der Gründerzeit und werden jünger über die 60er und 70er Jahre bis hin zum jüngsten Teilbereich Im Venetianerwinkel und den Neubauten am Bahnhof. Durch den Bahnhof und die Haltestellen in der Von-Freyberg-Straße und der Froschenseestraße ist der Teilbereich durch den ÖPNV erschlossen.

Es gibt einzelne größere Beherbergungsnutzungen und vermehrt Ferienwohnungen und private Vermietungen, teilweise auch in Wohngebäuden. Auch als Standort für selbstgenutzte Zweitwohnungen ist der Teilbereich beliebt.

Abbildung 33: Welfenstraße

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

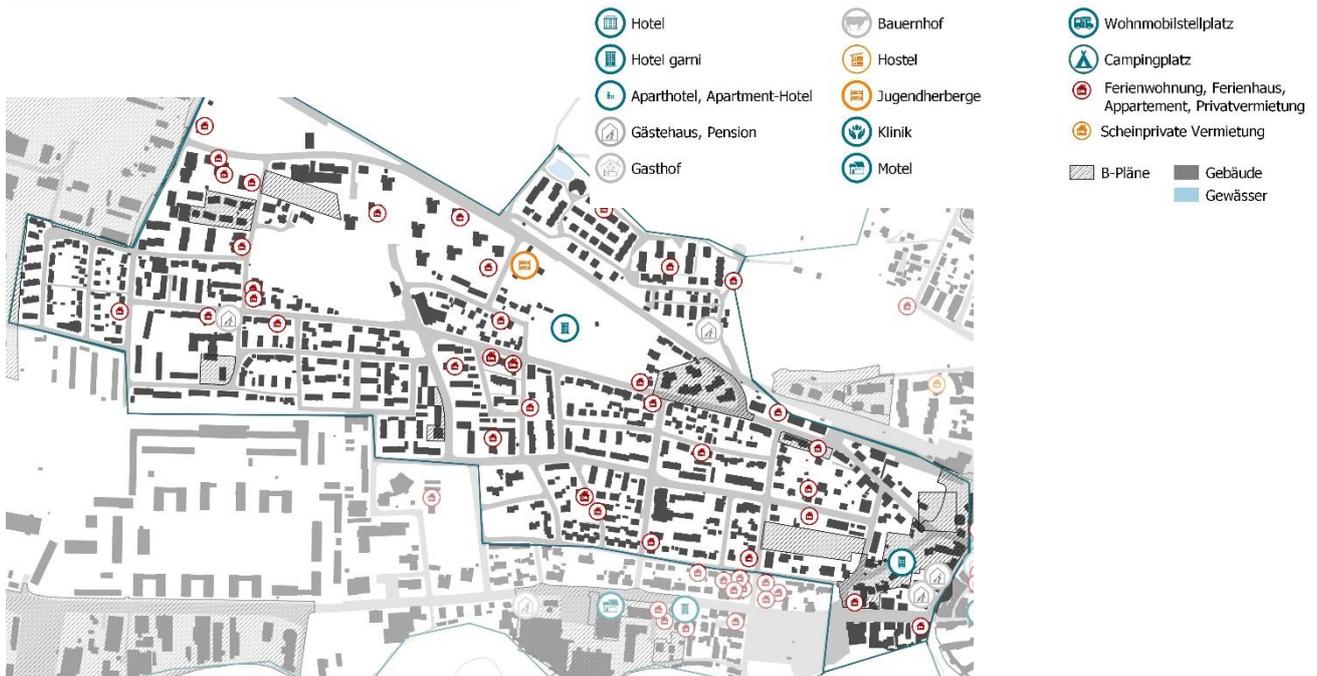


Abbildung 34: Beherbergungsangebote im Teilbereich der Welfenstraße

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Es handelt sich um einen Wohnstandort mit Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof.
- Das gemischte Quartier besitzt Angebote der Nahversorgung, Dienstleistungen, Schule, Betreuung etc. ohne, dass sich ein richtiges Zentrum bildet.
- Es befindet sich hier ein hoher Anteil mit 210 selbstgenutzten Zweitwohnungen.
- Die vorhandenen Beherbergungsnutzungen verteilen sich räumlich über den gesamten Teilbereich.
- In diesem Teilbereich befindet sich die Jugendherberge der Stadt.
- Angrenzend an die Altstadt befindet sich das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“.

KEY-FACTS



NÄHE ZUR
KERNSTADT
BAHNHOF
NÄHE ZUR
AUTOBAHN



ANZAHL = 700
ANTEIL = 9,9 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



STÖRGRAD E

VERKEHR

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

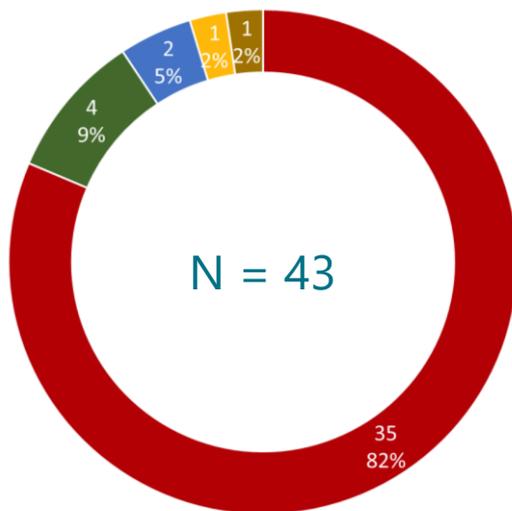


Abbildung 35: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Welfenstraße

Quelle: circa 2020

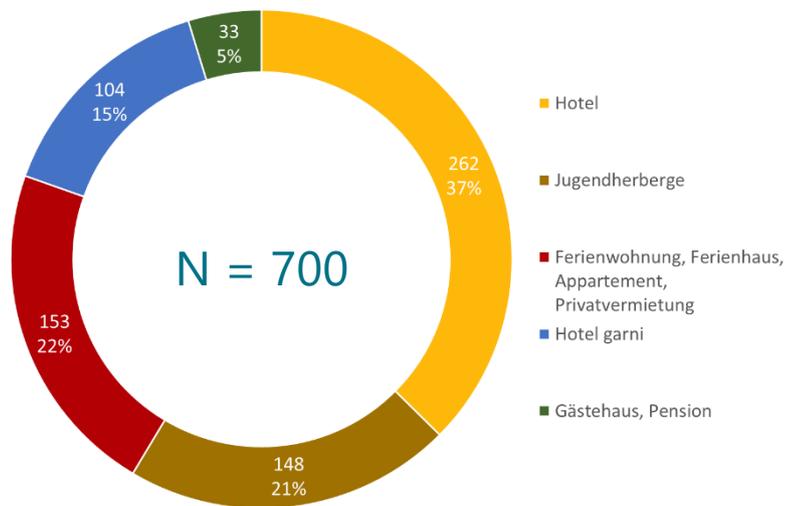


Abbildung 36: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Welfenstraße

Quelle: circa 2020

- Insgesamt gibt es 43 Beherbergungsangebote mit 700 Betten, die einen Anteil von 9,9 % an der Gesamtbettenanzahl in Füssen besitzen.
- Der Teilbereich ist von einer Vielzahl von Ferienwohnungen, -häusern, Apartments und Privatvermietungen geprägt; diese machen zusammen 83 % der Beherbergungsangebote und 22 % der Gesamtbettenanzahl im Bereich Welfenstraße aus.
- Das einzige Hotel befindet sich in der Bahnhofstraße und stellt mit 37 % den größten Anteil der Betten im Teilbereich.
- Die Jugendherberge mit 148 Betten (21 %, zweitgrößter Anteil an Betten) ist die einzige in Füssen und befindet sich in der Mariahilferstraße.
- Im Teilbereich Welfenstraße befinden sich mit 210 selbstgenutzten Zweitwohnungen eine erhebliche Anzahl.

PRÜFRASTER WELFENSTRASSE	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungsstrukturen durch Umnutzung erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Der Teilbereich ist durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser teilweise in traditioneller Architektur geprägt. Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Der östliche Bereich besitzt kurze Wege und eine fußläufige Entfernung für Touristen zur Altstadt und der altstadtnahen Ziele. Es bestehen kurze Wege für Gäste in das Eisstadion, zum Gewerbegebiet und zum Bahnhof. Eine Anbindung durch den ÖPNV erfolgt an der Von-Freyberg-Straße und in der Welfenstraße.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Für das Sanierungsgebiet der Westlichen Innenstadt liegt eine Sanierungsatzung 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

Altstadtnahes Wohn- Mischquartier mit sich abzeichnender Beliebtheit als Zweitwohnsitz- und Ferienwohnungsstandort

Beim Teilbereich Welfenstraße handelt es sich um ein Wohn-Mischquartier mit einem guten Angebot an Nahversorgung und Dienstleistungen. Durch seine Altstadtnähe und die Nähe zum Bahnhof besitzt der Teilbereich eine Attraktivität als Beherbergungsstandort. In der Folge befinden sich hier, über den Teilbereich verteilt, vermehrt Ferienwohnungsnutzungen und Privatvermietungen. Durch die Beliebtheit als Zweitwohnsitz entsteht eine zusätzliche Konkurrenz für den Wohnungsmarkt. Der für Füssen wichtige Wohnstandort soll in seiner Nutzungsmischung mit Versorgungsfunktionen und Dienstleistungen erhalten und geschützt werden.

Durch die bereits vorhandene Vorbelastung mit touristischen Nutzungen in einer Lage, die eher Funktionen für die Wohnbevölkerung übernehmen soll wird empfohlen, die Genehmigung von weiteren Beherbergungsnutzungen am Standort weitestgehend **auszuschließen** (vgl. Kapitel 5.2.1). Insbesondere Ferienwohnungen und private Vermietungen, um die übrigen Funktionen (vornehmlich Wohnen) am Standort zu sichern und die qualitätvolle Entwicklung der Beherbergungsnutzungen (stadtweit) zu stützen.

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.

3.5 1e Füssen Nord

BESCHREIBUNG



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 Augsburgener 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.

Abbildung 37: Theresienstraße

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.

KEY-FACTS



ALTSTADT
NÄHE
ANBINDUNG
FESTSPIEL-
HAUS



ANZAHL = 898
ANTEIL = 12,7 %
Anteil an der Gesamtbetten-
anzahl in FÜS



VERKEHR

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

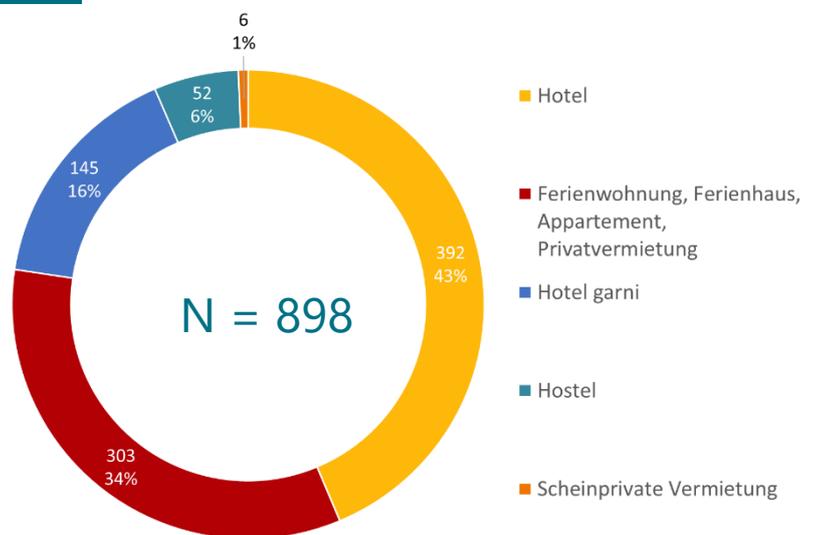
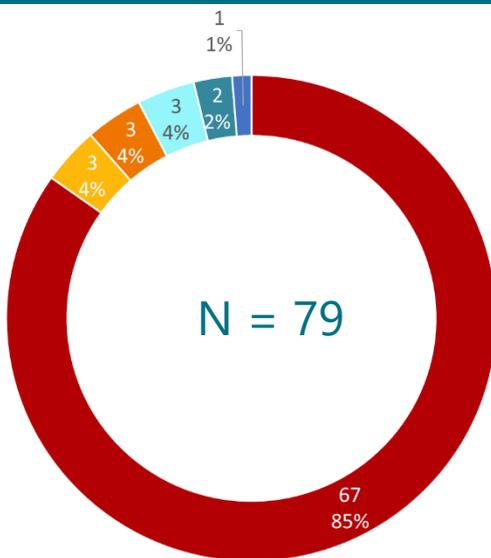


Abbildung 39: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Füssen Nord
Quelle: circa 2020

Abbildung 40: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Füssen Nord
Quelle: circa 2020

- Den größten Anteil an der Gesamtanzahl der Betriebstypen haben Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Apartments und Privatzimmer (85 %); sie decken damit den zweitgrößten Anteil an der Gesamtbettenanzahl im Stadtteil (34 %).
- Die meisten Betten stellen die Hotels zur Verfügung, unter die auch ein Kurhotel fällt (43 %).
- Es gibt zudem drei Wohnmobilstellplätze mit insgesamt 162 Stellplätzen.
- Hinzu kommen 107 selbstgenutzte Zweitwohnungen.

PRÜFRASTER FÜSSEN NORD	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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 Augsburgs Straße gegeben.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> 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**.

3.6 1f Weidach



Abbildung 41: Weidach

Quelle: cima 2020

Der Teilbereich Weidach ist die jüngste Siedlungserweiterung der Stadt Füssen. Der Teilbereich ist durch freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt. Die Architektur ist homogen und teilweise mit traditionellen Elementen ausgestattet. Neben der hauptsächlichen Wohnfunktion ist der Teilbereich verstärkt durch Ferienwohnungsnutzungen geprägt. Der Blick auf Schloss Neuschwanstein und Hohenschwangau, sowie die Nähe zum Forggensee und den Attraktionen der Region machen den Standort bei Übernachtungsgästen beliebt.

Weidach ist entlang der Weidachstraße durch den ÖPNV erschlossen. Und durch die König-Ludwig-Promenade und dem Radweg entlang des Lechs ist der Teilbereich an das Radwegenetz und die Naherholungsqualitäten angebunden.

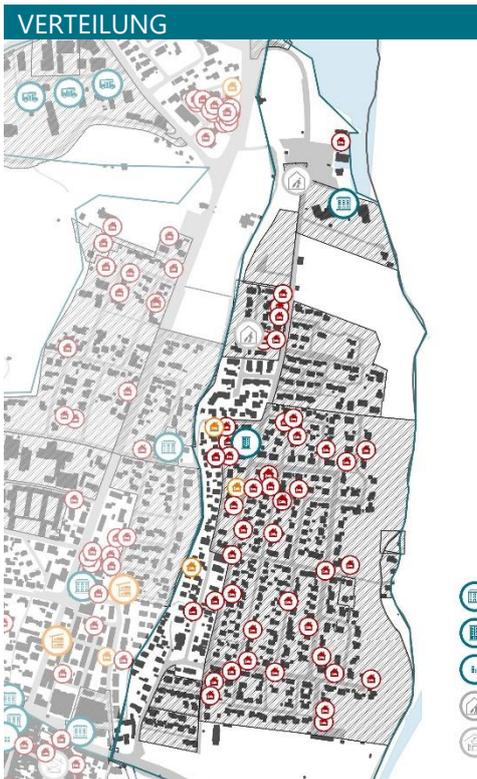


Abbildung 42: Beherbergungsangebote im Teilbereich Weidach

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Attraktiver Wohnstandort als jüngstes Baugebiet Füssens, in dem aber der erste Generationenwechsel bevorsteht.
- Touristisch attraktive Lage am Lech, am Forggensee und mit Blick auf Neuschwanstein.
- Vermehrte Ferienwohnungsnutzungen und Zweitwohnungsnutzungen zeichnen sich, trotz relativ neuen Baurechts ab.

KEY-FACTS



BEHERBERGUNGSGRUND

NÄHE ZUR
KERNSTADT
FORGGENSEE
NEUSCHWANSTEIN-
BLICK
NATUR
ERHOLUNG
AKTIVITÄT



BETTEN

ANZAHL = 454
ANTEIL = 6,4 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



STÖRGRADE

VERKEHR

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

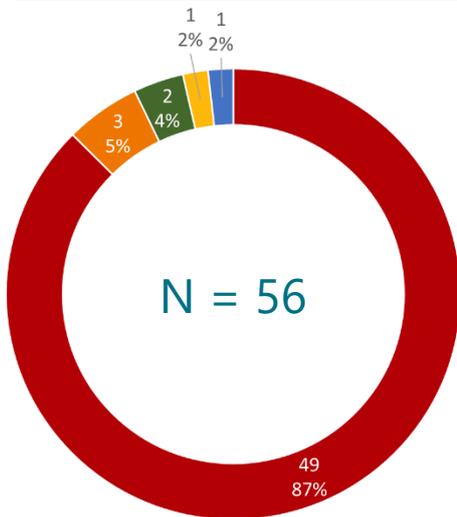


Abbildung 43: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Weidach

Quelle: cima 2020

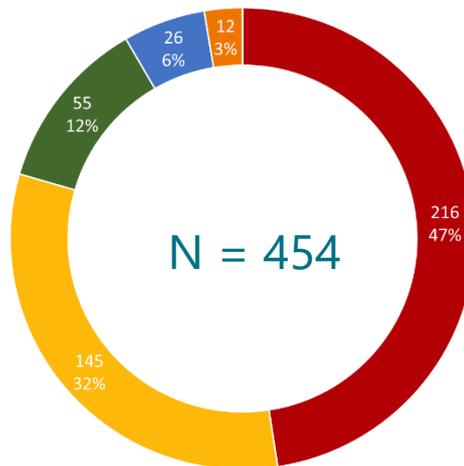


Abbildung 44: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Weidach

Quelle: cima 2020

- Der Großteil der Betriebstypen sind Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Appartements und Privatvermietungen, die bei insgesamt 56 Betrieben in Weidach 87 % ausmachen und gleichzeitig die meisten Betten bereitstellen (47 %).
- Insgesamt gibt es in dem Teilbereich 454 Betten, die einen Anteil von 6,4 % an der Gesamtbettenanzahl in Füssen ausmachen.
- Hinzu kommen 83 selbstgenutzte Zweitwohnungen.

PRÜFRASTER WEIDACH	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich vorrangig um ein Wohnquartier. Bisher sind keine Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen und Verunreinigungen aufgrund des Tourismus bekannt, jedoch steigt die Belastung durch das vermehrt zu beobachtende „Einsickern“ von Ferienwohnungen. Der Generationenwechsel lässt eine weitere Verschlechterung der Lage erwarten
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> Füssen besitzt allgemein ein hohes Mietniveau. Ferienwohnungen dienen vielfach als Finanzierungsmodell des Eigenheims. Es befinden sich hier wenige Nachverdichtungspotenziale aufgrund mangelnder Flächenreserven. Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher ist keine Gefährdung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft erkennbar.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher ist noch keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar. Versorgungsfunktionen sind hier nicht vorhanden und werden durch die Altstadt und den Teilbereich Füssen Nord abgedeckt.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Der Bereich ist durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser teilweise in traditioneller Architektur geprägt. Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Im südlichen Bereich bestehen kurze Wege und fußläufige Entfernungen für Touristen zur Altstadt und der altstadtnahen Ziele. Es bestehen kurze Wege für Gäste des Festspielhauses und der Forggenseeschiffahrt und der Naturraumpotenziale (Radwanderwege etc.) Eine Anbindung durch den ÖPNV ist an der Weidachstraße gegeben.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> 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.

3.7 1g Ziegelwies



Abbildung 45: Schwangauer Straße
Quelle: cima 2020

Ziegelwies lässt sich in zwei Bereich unterteilen. Der Bereich der Schwangauer Straße ist durch die Theresienbrücke direkt an die Altstadt angebunden und ist entsprechend durch historische Gebäude geprägt. Die historischen 2-4 geschossigen Gebäude sind teilweise sanierungsbedürftig. Neben der überwiegenden Wohnnutzung finden sich hier auch gemischte Nutzungen und mit dem ehemaligen Kapuziner Hotel auch einer der wenigen Hotelleerstände der Stadt. Von der Theresienbrücke besteht ein Blick über den Lech und die historische Altstadt.

Der zweite Teilbereich an der Tiroler Straße ist hingegen durch seine Lage im Wald und am Lechfall geprägt. Hier finden sich Ein- und Zweifamilienhäuser, gemischt mit einigen Beherbergungsnutzungen durch Ferienwohnungen bspw. in Form von Blockhütten. Auf dem Gelände der ehemaligen Hanfwerke, heute Magnus Park, finden kreative, handwerklich, gewerbliche und produzierende Nutzungen statt.

VERTEILUNG

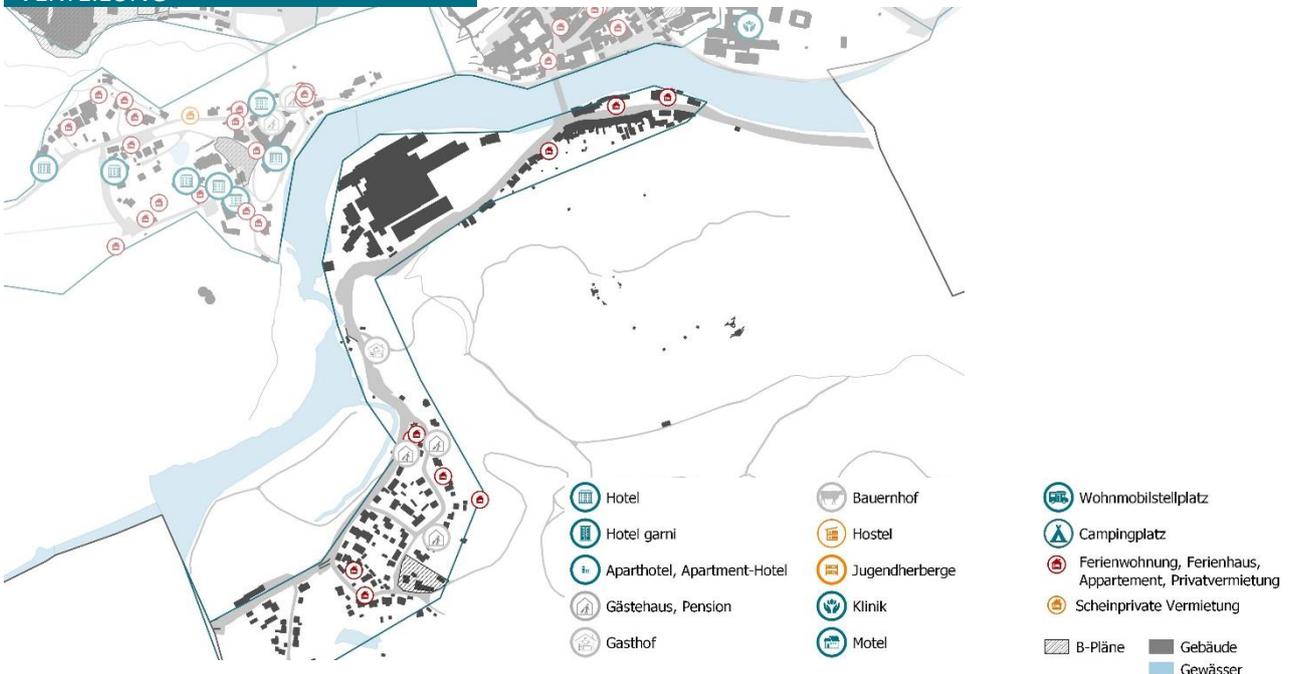


Abbildung 46: Beherbergungsangebote im Teilbereich Ziegelwies
Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Historische Lechvorstadt ist als städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen.
- Die Lechvorstadt bietet einen besonderen Blick auf den Lech und die historische Altstadt.
- Besonders der Bereich Ziegelwies besitzt eine attraktive Nähe zu Naherholung, Natur und dem Lechfall.
- Das ehemalige Hotel Kapuziner besitzt das Potenzial für eine ergänzende Beherbergungsnutzung.

KEY-FACTS



tlw. NÄHE ZUR
KERNSTADT
LECHFALL
NATUR / WALD
ERHOLUNG
AKTIVITÄT
ANBINDUNG AN
DIE SCHLÖSSER



ANZAHL = 122
ANTEIL = 1,7 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



VERKEHR

BETRIEBSTYPEN/ BETTEN

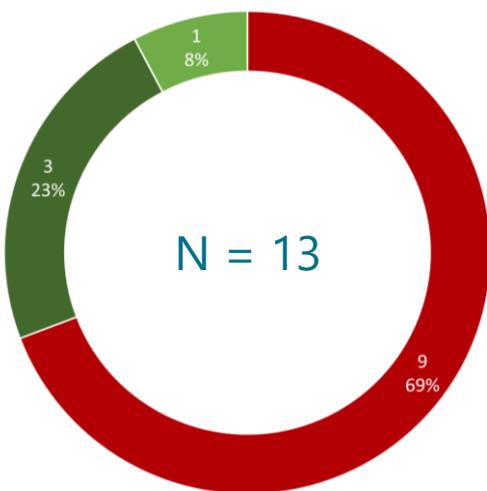


Abbildung 47: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Ziegelwies
Quelle: cima 2020

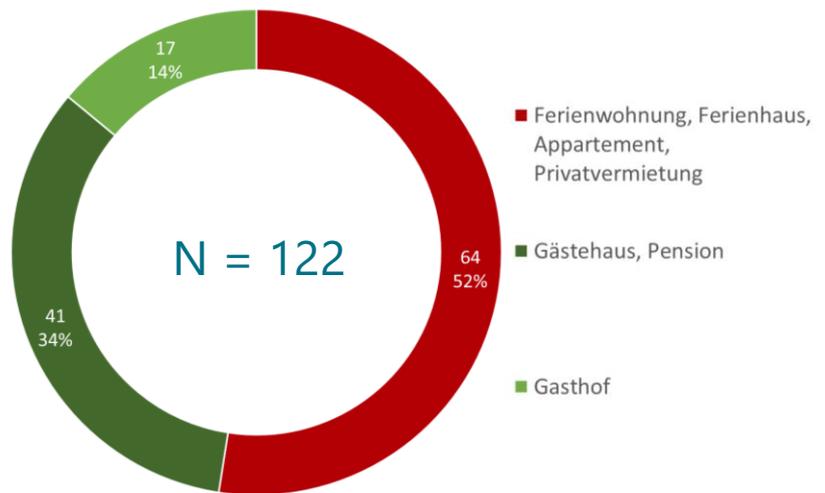


Abbildung 48: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Ziegelwies
Quelle: cima 2020

- Insgesamt gibt es 13 Beherbergungsangebote und 122 Betten im Teilbereich Ziegelwies, was eine geringe Prozentzahl von 1,7 an der Gesamtbettenanzahl in Füssen bedeutet.
- Es gibt nur drei verschiedene Betriebstypen: neben den Ferienwohnungen, -häusern, Appartements und Privatvermietungen, die die Mehrheit der Betriebstypen ausmachen (69 %), befinden sich in dem Teilbereich noch drei Gästehäuser bzw. Pensionen sowie ein Gasthof.
- Es gibt allerdings in dem kleinen Teilbereich 17 selbstgenutzte Zweitwohnungen.

PRÜFRASTER ZIEGELWIES	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Die Lechvorstadt ist durch teilweise sanierungsbedürftige und historischer Bausubstanz geprägt. Im Bereich Ziegelwies befinden sich überwiegend freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern in teilweise traditioneller Architektur. 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)	<ul style="list-style-type: none"> Füssen besitzt allgemein ein hohes Mietniveau. Ferienwohnung dienen vielfach als Finanzierungsmodell des Eigenheims. Es befinden sich hier wenige Nachverdichtungspotenziale aufgrund mangelnder Flächenreserven. Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar. Versorgungsfunktionen sind hier nicht vorhanden und werden durch die Altstadt abgedeckt.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> Besonders ist die historische Architektur in der Lechvorstadt. Im Bereich Ziegelwies hingegen finden sich freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser, teilweise in traditioneller Architektur. Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Es bestehen kurze Wege und fußläufige Entfernungen für Touristen zur Altstadt, des Lechfalls, des Walderlebnisentrums und den Naturqualitäten. Eine Anbindung durch den ÖPNV ist an der Tiroler Straße gegeben.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet der Lechvorstadt ist ein Sanierungsgebiet. Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll es wesentlich verbessert und gestaltet werden. Die vielfache Nutzung von Gebäuden als Zweitwohnsitz oder die Vermietung wirkt sich jedoch investitionsverzögernd aus.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Historische Lechvorstadt und Wohnquartier mit Nähe zu den Naturqualitäten des Waldes und des Lechs

Es handelt sich beim Teilbereich Ziegelwies um einen heterogenen Bereich. Während es sich beim südlichen Bereich um einen Wohnstandort handelt, der vermehrt durch Ferienwohnungsnutzungen und Pensionen bzw. Gästehäusern geprägt ist, ist der nördliche Bereich der Lechvorstadt wenig durch touristische Nutzungen geprägt. Das leerstehende ehemalige Hotel Kapuziner im Bereich der Lechvorstadt stellt eines der wenigen Entwicklungspotenziale für touristische Nutzungen in Füssen dar. Aufgrund der Deklaration des Bereichs als Sanierungsgebiet bestehen hier zusätzlich finanzielle Anreize für die Sanierung der Bestandsgebäude. Die schwierige Aufgabe besteht darin eine Aufwertung der Gebäude zu erzielen, ohne dabei gleichzeitig Zweit- und Ferienwohnungen zu fördern. Grundsätzlich gilt es beide Bereiche als Wohnstandort zu sichern und passende Entwicklungen mit Bedacht abzuwägen und entsprechend zu ermöglichen. Ebenso sollte der zunehmenden Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz rechtzeitig entgegengewirkt werden. Eine Besonderheit kommt dem ehemaligen Industriestandort der Hanfwerke zu. Durch seine räumliche Nähe zu Bad Faulenbach und zur Altstadt kann er künftig ggf. funktional und auch verkehrlich Entlastungsfunktionen für die Tourismusfunktionen der Altstadt bzw. altstadtnahen Stadtteile liefern. Abhängig vom Konzept sollte am Einzelfall geprüft werden, ob in diesem Teilbereich ausnahmsweise Betriebstypen und Ergänzungsfunktionen stadt- und teilbereichsverträglich angesiedelt werden können.

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 und die Ziele der Sanierung 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.

3.8 1h Füssen - Außenbereiche



BESCHREIBUNG

Die Außenbereiche des Kernstadtbereichs von Füssen sind durch gewerbliche und besondere Nutzungen sowie verkehrliche Infrastrukturen geprägt. Besondere Nutzungen sind hier das Festspielhaus, der Kleintierzuchtverein und der Luftsportverein. Ausgenommen von einzelnen Gehöften findet in den Außenbereichen keine Wohnnutzung statt. Lediglich am Alatsee befindet sich das einzige Hotel im Außenbereich sowie die Ferienwohnungen des Sozialwerks.

Abbildung 49: Forgensee

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

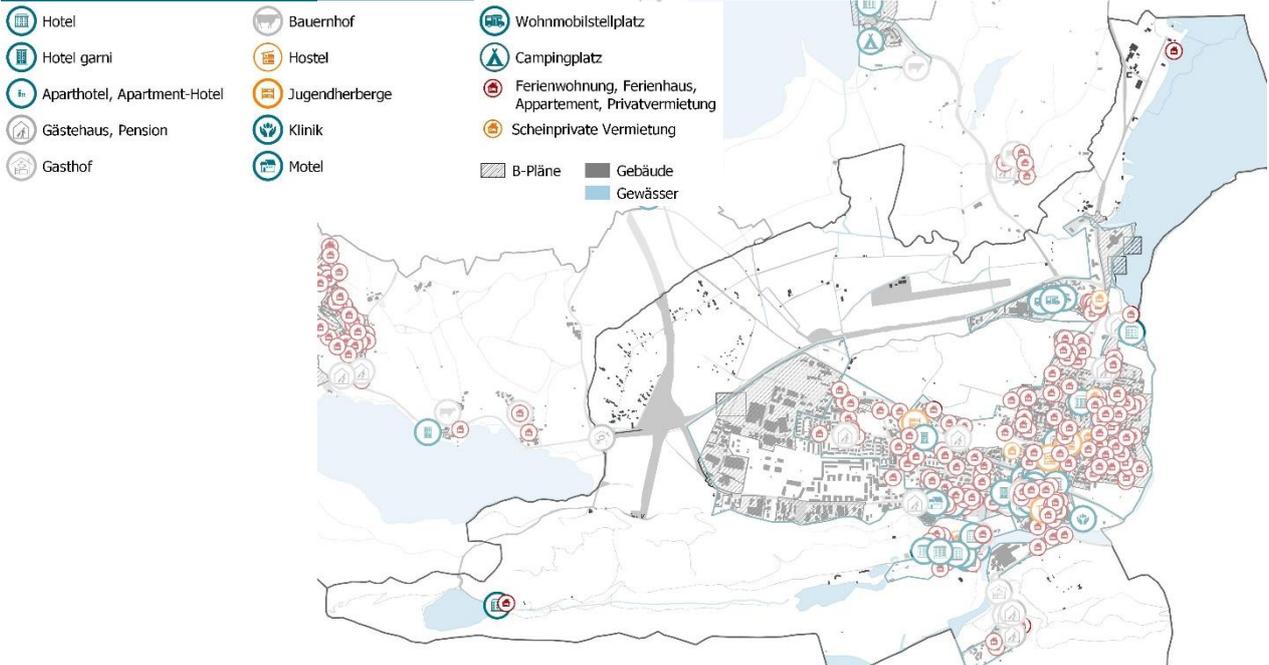


Abbildung 50: Beherbergungsangebote im Außenbereich der Kernstadt Füssen

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Die Außenbereiche sind durch verkehrliche Infrastruktur und besondere Nutzungen geprägt.
- Im Norden des Teilbereichs befindet sich der Standort des Festspielhauses am Forgensee.

KEY-FACTS



ANZAHL = 86
 ANTEIL = 1,2 %
 Anteil an der Gesamtbettenanzahl
 in FÜS



GASTRONOMIE
 VERKEHR

BETRIEBSTYPEN/ BETTEN

- In den Außenbereichen Füssens gibt es ein Ferienhaus der Uniper Kraftwerke GmbH, was 46 Betten bereitstellt und in der Ehrwanger Straße liegt.
- Hinzu kommen zwei Betriebe am Alatsee: ein Hotel mit Restaurant und eine Ferienanlage des Sozialwerks.
- Insgesamt ist der Anteil an der Gesamtbettenanzahl in Füssen mit 1,2 % sehr gering.

PRÜFRASTER AUSSENBEREICHE

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher ist keine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Lärm, Verkehr, Emissionen, Verunreinigungen oder durch hohe Dichte aufgrund touristischer Nutzungen bekannt.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich nicht um einen Wohnstandort.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher ist keine Gefährdung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft erkennbar.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich um einen überwiegend unbebauten Außenbereich.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es handelt sich um einen unbesiedelten und nicht versiegelten Außenbereich, der einen wichtigen Beitrag zum Naturhaushalt Füssens leistet. ▪ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hier befindet sich die Verkehrsinfrastruktur, die die Erreichbarkeit der Füssener Betriebe sicherstellt.
Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen weite Wege zu den touristischen Zielen der Altstadt. ▪ Es gibt keine Anbindung durch den ÖPNV.
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Weitestgehend unbesiedelte Außenbereiche ohne größere touristische Funktion

Es handelt sich um weitestgehend unbesiedelte Außenbereiche, die entsprechend Funktionen des Naturhaushaltes übernehmen und nicht durch Planungsrecht als Bauland ausgewiesen sind. Aufgrund dessen finden sich hier lediglich vereinzelte touristische Funktionen und Beherbergungsnutzungen. Es gilt den Außenbereich als solchen zu wahren und bauliche Entwicklungen sorgsam abzuwägen.

Es wird empfohlen, die Genehmigung von Beherbergungsnutzungen am Standort weitestgehend **auszuschließen** (vgl. Kapitel 5.2.1), um die übrigen Funktionen am Standort zu sichern und die qualitätvolle Entwicklung der Beherbergungsnutzungen (Stadtweit) zu stützen und unnötige Ziel- und Quellverkehre zu vermeiden.

Im Einzelfall und 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) gelten.

Vorhandene und genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz.

3.9 2a Eschach



Eschach ist eine dörfliche Gemarkung, die aus den beiden kleinen Dörfern Eschach und Erkenbollingen sowie einzelnen Gehöften besteht. Entsprechend finden sich hier überwiegend dörfliche Strukturen mit großen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, die vielfach zusätzlich Ferienwohnungen enthalten. Daneben finden sich auch landwirtschaftliche Betriebe, die teilweise Gästezimmer und Ferien auf dem Bauernhof anbieten. Beide Dörfer sind zwar durch den ÖPNV angebunden, aber mit wenig attraktiven Taktungen für den Tourismus ausgestattet.

Abbildung 51: Eschacher Straße

Quelle: cima 2020

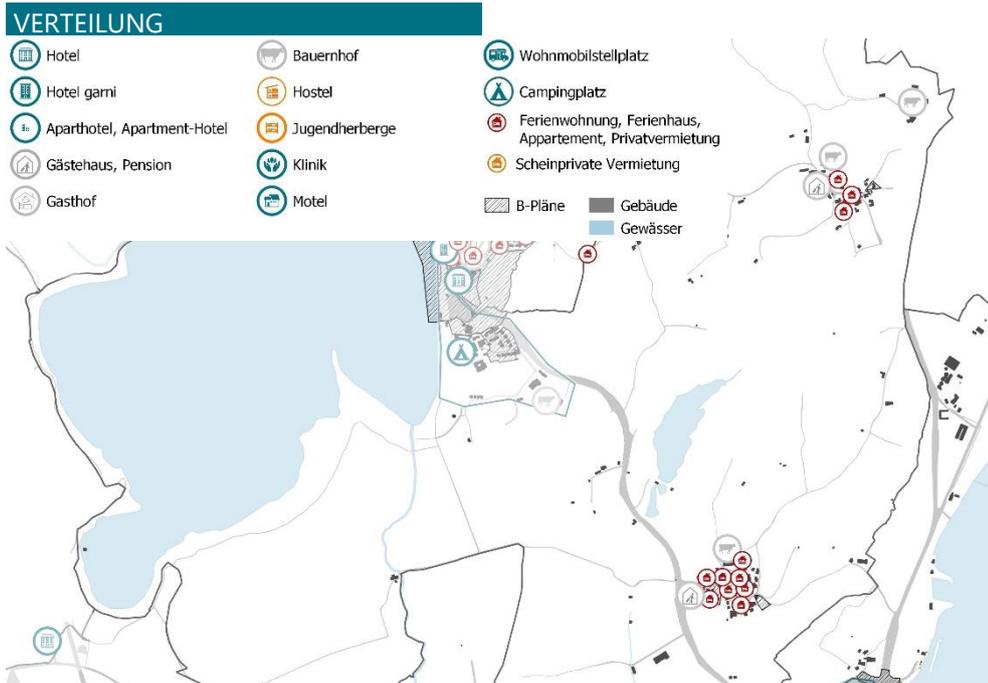


Abbildung 52: Beherbergungsangebote im Teilbereich Eschach

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Es handelt sich um einen ländlichen Wohnstandort mit hoher Attraktivität.
- Lage in einer schönen Landschaft und mit gewachsenen dorftypischen Ortskernen.
- Bestehende Historie der Ferienvermietung als Nebenerwerb.
- Es finden sich hier kaum größere Beherbergungsbetriebe.

KEY-FACTS



ALLGÄUER
IDYLLE
ERHOLUNG
AKTIVITÄT
FERIEN AUF DEM
BAUERNHOF



ANZAHL = 164
ANTEIL = 2,3 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



VERKEHR
STÖRGRADE

BETRIEBSTYPEN/ BETTEN

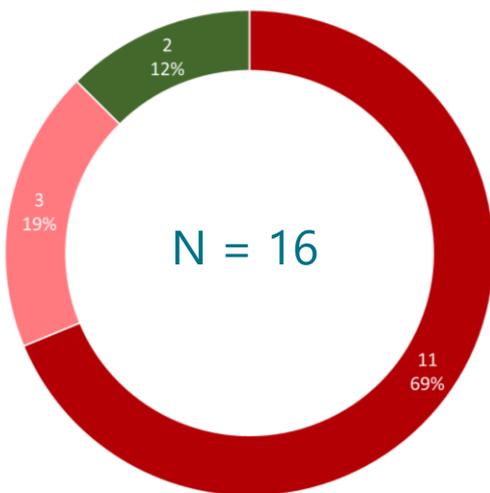


Abbildung 53: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Eschach

Quelle: cima 2020

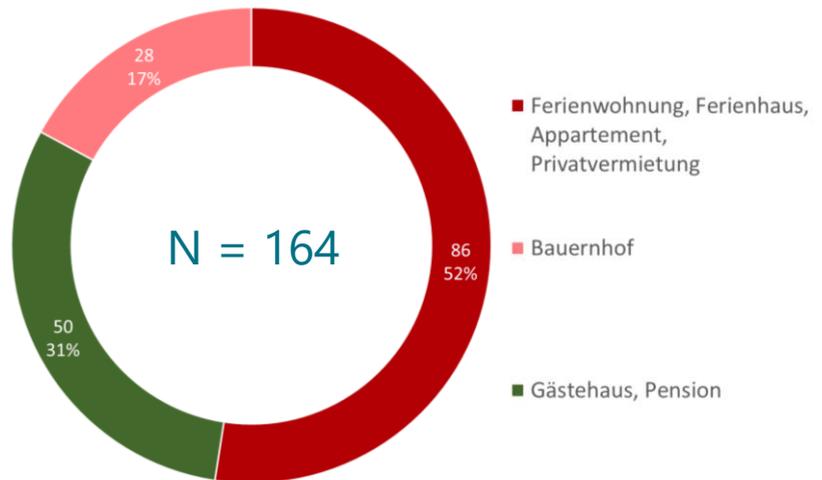


Abbildung 54: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Eschach

Quelle: cima 2020

- Im Teilbereich Eschach gibt es 16 Beherbergungsangebote mit zusammen 164 Betten.
- Die meisten Beherbergungsangebote sowie Betten sind unter den Betriebstyp Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Appartements oder Privatzimmer zu finden (69 %).
- Außerdem gibt es hier drei Bauernhöfe und zwei Gästehäuser bzw. Pensionen.
- Der Anteil an der Gesamtbettenanzahl (2,3 %) im gesamtstädtischen Kontext ist im Teilbereich Eschach gering.
- Zusätzlich befinden sich hier 21 selbstgenutzte Zweitwohnungen.

PRÜFRASTER ESCHACH	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um Dörfer mit gemischten 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Besonders ist der Allgäuer Charakter mit entsprechend traditioneller Architektur. Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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 zwar in beiden Dörfern 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)	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Dörfer mit Allgäuer Charakter, Idylle und touristischer Attraktivität im Erholungs- und Aktivitätsbereich als Ergänzung zu den innerstädtischen Angeboten

Die Dörfer im Teilbereich Eschach besitzen eine große touristische Attraktivität. Sie repräsentieren die Allgäuer Dorfidylle mit Bauernhöfen und Gebäuden in traditioneller Bauweise. Die Beherbergung von Feriengästen besitzt hier eine lange Tradition und stellt einen nicht unwesentlichen Teil des Einkommens als Nebenerwerb dar. Die Aufgabe für Eschach besteht darin die Tradition als Feriendestination im Einklang mit den übrigen Nutzungen (Landwirtschaft, Wohnen, Handwerk etc.) zu sichern und dabei nicht die Gesamtdestination Füssen mit ihrer etablierten gemischten und inhabergeführten Beherbergungsstruktur zu gefährden. Neuansiedlungen oder Erweiterungen sollten daher mit Bedacht zugelassen werden und ebenso der zunehmenden Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz rechtzeitig entgegen gewirkt 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 übrigen Funktionen und der vorhandenen Beherbergungsbetriebe zu erwarten sind. Zudem existiert im Stadtteil bereits ein großes Angebot an Beherbergungsangeboten. Neue Entwicklungen sollten daher **vorrangig im Bestand** realisiert werden.

Es wird eine sensible Marktbeobachtung empfohlen; 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.

3.10 2b Eschach - Fischerbichl

BESCHREIBUNG



Fischerbichl gehört zur Gemarkung Eschach, grenzt aber direkt an Hopfen am See an und liegt unmittelbar am Hopfensee. Es besteht aus der Siedlung Fischerbichl und einigen Einzelgehöften sowie dem Campingplatz. Dieser ist der größte Campingplatz in Füssen. Der Campingplatz stellt mit seine umfangreichen Freizeitangeboten, dem Sport- und Wellnessbereich und den Übernachtungsmöglichkeiten abseits des Campings und Caravans ein beliebtes Reiseziel dar. Besonders bei Familien sind die Angebote beliebt.

Der Teilbereich ist an der Uferstraße durch den ÖPNV angebunden, jedoch mit einer wenig attraktiven Taktung ausgestattet.

Abbildung 55: Campingplatz Hopfensee

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

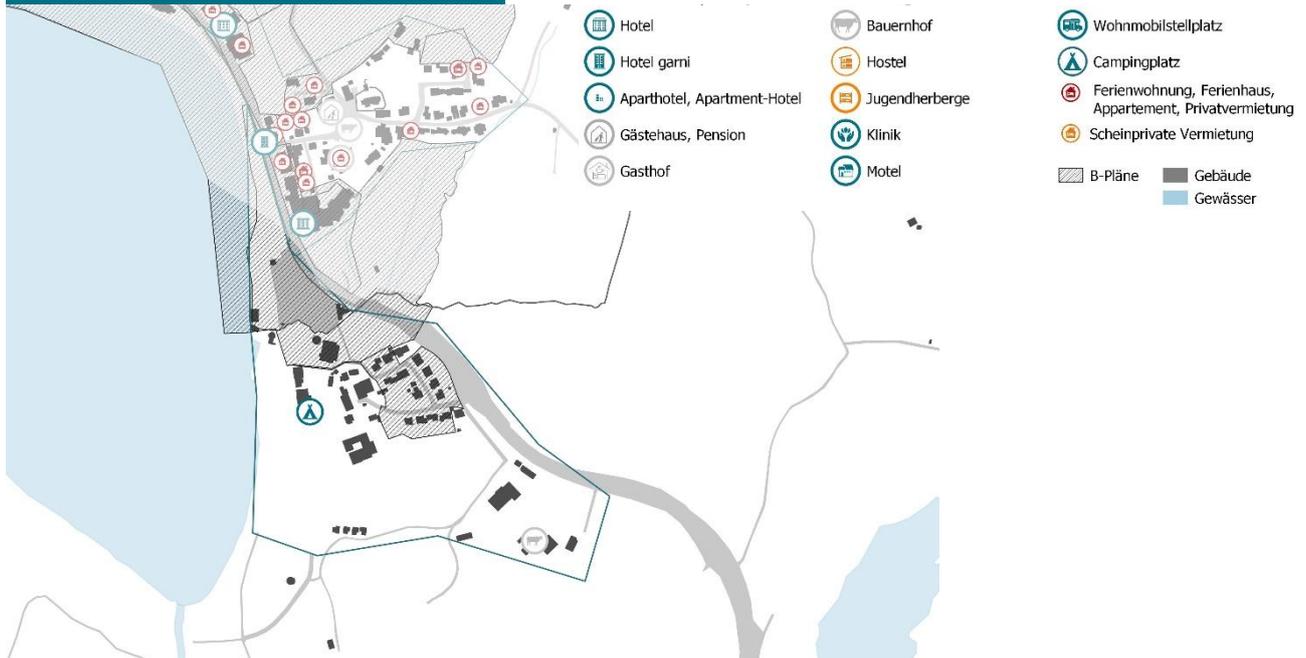


Abbildung 56: Beherbergungsangebote im Teilbereich Fischerbichl

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Ländlicher Wohnstandort mit Siedlungsbereich und Einzelgehöften in unmittelbarer Nähe zu Hopfen am See und dessen Infrastrukturen.
- Standort des Campingplatzes direkt am Hopfensee.

KEY-FACTS



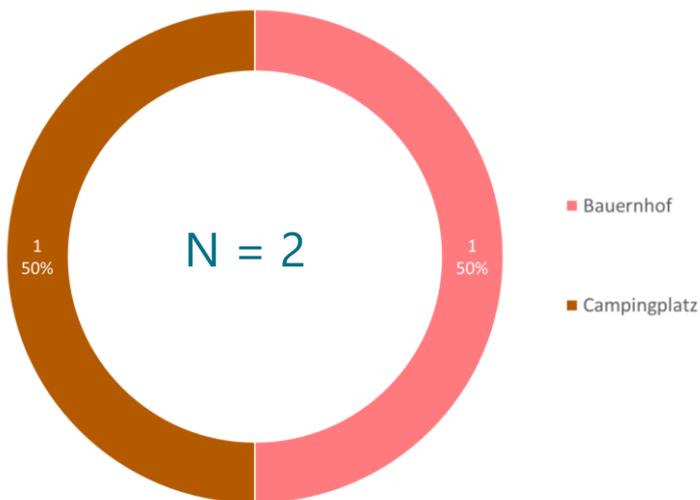
HOPFENSEE
ERHOLUNG
AKTIVITÄT
CAMPING



ANZAHL = 6
ANTEIL = 0,08 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



BETRIEBSTYPEN/BETTEN



Quelle: cima 2020²²

Abbildung 57: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Fischerbichl

- Im Teilbereich Fischerbichl befinden sich lediglich ein Bauernhof mit 6 Betten sowie der Campingplatz mit 378 Stellplätzen.
- In diesem Teilbereich befinden sich 4 selbstgenutzte Zweitwohnungen.

²² Aufgrund dessen, dass es in diesem Teilbereich nur einen Anbieter gibt, der Betten zur Verfügung stellt, wird auf eine Einzeldarstellung verzichtet.

PRÜFRASTER FISCHERBICHL	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um eine ländliche Wohnsiedlung mit einzelnen landwirtschaftlichen und touristischen 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)	<ul style="list-style-type: none"> Füssen besitzt allgemein ein hohes Mietniveau. Ferienwohnung dienen vielfach als Finanzierungsmodell des Eigenheims und als Nebenerwerb bspw. für landwirtschaftliche Betriebe. Es befinden sich hier wenige Nachverdichtungspotenziale aufgrund mangelnder Flächenreserven. Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> Der Teilbereich besitzt 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Es bestehen kurze Wege zu den Infrastrukturen von Hopfen am See und den direkten naturräumlichen Qualitäten. Es bestehen weite Wege zu den touristischen Attraktionen der Kernstadt und des Umlandes. Eine Anbindung durch den ÖPNV ist zwar 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)	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Durch den Campingplatz geprägter Teilbereich, der eine besondere Zielgruppe besitzt und die Angebote der anderen Teilbereiche ergänzt

Aufgrund der direkten Lage am See und der direkten Nachbarschaft zu Hopfen am See besitzt Fischerbichl eine große touristische Attraktivität, die zusätzlich durch die Angebote des Campingplatzes ergänzt wird. Aufgrund der Größe und die vielseitigen und hochwertigen Angebote ist der Campingplatz eine touristische Destination für sich, unabhängig von der Attraktivität Füssens und der Region. Es zeichnet sich auch in Fischerbichl vermehrt eine Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz und durch Ferienwohnungen ab. Um die übrigen Nutzungen und die Gesamtdestination Füssen mit ihrer etablierten gemischten und inhabergeführten Beherbergungsstruktur nicht zu gefährden, sollten Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Beherbergungsnutzungen nur mit Bedacht zugelassen werden und ebenso der zunehmenden Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz 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 übrigen Funktionen und der vorhandenen Beherbergungsbetriebe zu erwarten sind. Zudem existiert im Stadtteil bereits ein großes Angebot an Beherbergungsangeboten. Neue Entwicklungen sollten daher **vorrangig im Bestand** realisiert werden.

Es wird eine sensible Marktbeobachtung empfohlen; 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.

3.11 3a Hopfen am See



BESCHREIBUNG

Hopfen am See besteht aus verschiedenen Teilbereichen. Zunächst finden sich im alten Hauptdorf dörfliche Strukturen mit landwirtschaftlichen Betrieben und entsprechend großen Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Bereich entlang der Uferstraße hingegen ist durch die Promenade am See und Hotel- bzw. Gastronomienutzungen geprägt. Auch die Lagen in der zweiten Reihe bspw. am Sonnenhang sind stark durch touristische Nutzungen und Ferienwohnungen geprägt. Hier finden sich freistehende, größere Gebäude, eher neueren Baualters sowohl mit traditionellen Elementen als auch in moderner Architektur. Zum Ende der Uferstraße, in Richtung A7, hingegen geht die Struktur wieder eine dörfliche und mit Ferienhöfen geprägten Umgebung über. Insgesamt handelt es sich um einen sehr touristisch geprägten Ort.

Abbildung 58: Blick auf Hopfen am See Uferstraße

Hopfen am See ist an der Uferstraße und der Höhenstraße durch den ÖPNV angebunden, jedoch mit einer wenig attraktiven Taktung ausgestattet.

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

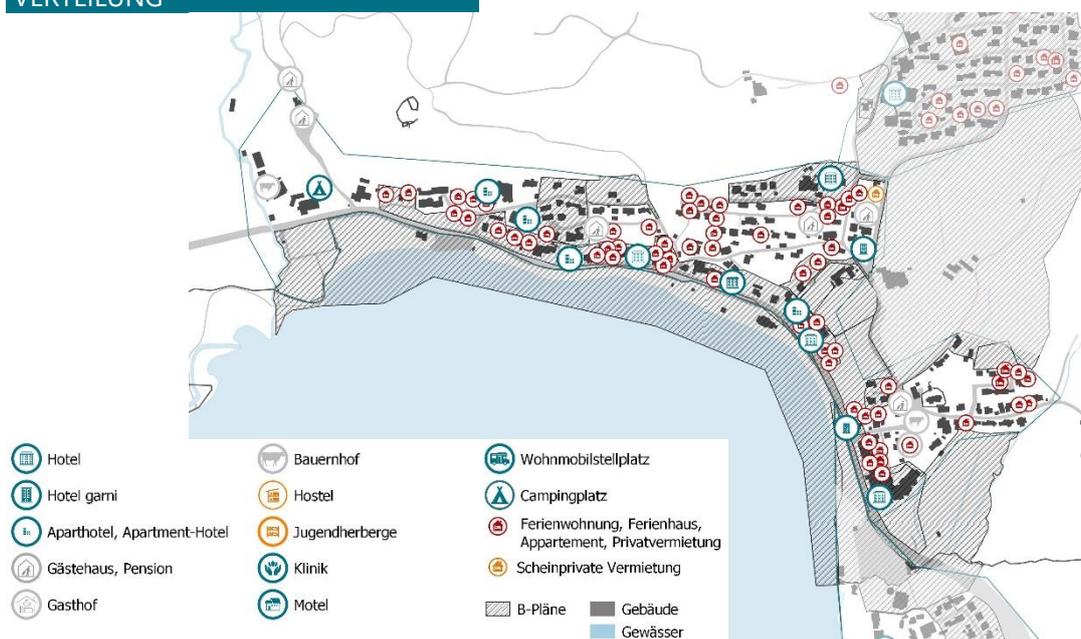


Abbildung 59: Beherbergungsangebote im Teilbereich Hopfen am See

Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Hopfen am See ist eine touristische Destination mit entsprechenden Infrastrukturen (Beherbergung, Gastronomie, Minigolf etc.).
- Es finden sich hier wenige reine Wohnnutzungen und entsprechend wenige (Nah-) Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen für die Bevölkerung.
- Hier befindet sich das einzige Biohotel Füssens.
- ÖPNV-Anbindung mit mittelmäßiger Taktung.

KEY-FACTS



BEHERBERGUNGS-GRUND

ERHOLUNG
TOURISTISCHE
INFRASTRUKTUR
FERIEN AUF DEM
BAUERNHOF



BETTEN

ANZAHL = 1.369
ANTEIL = 19,3 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



STÖRGRADE

GASTRONOMIE
VERKEHR

BETRIEBSTYPEN/ BETTEN

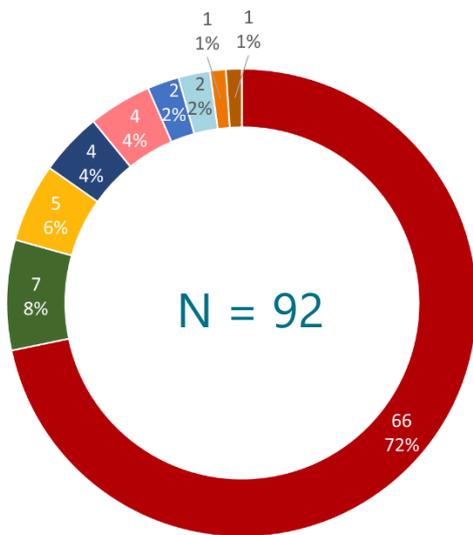


Abbildung 60: Anteile der Betriebstypen in Hopfen am See

Quelle: cima 2020

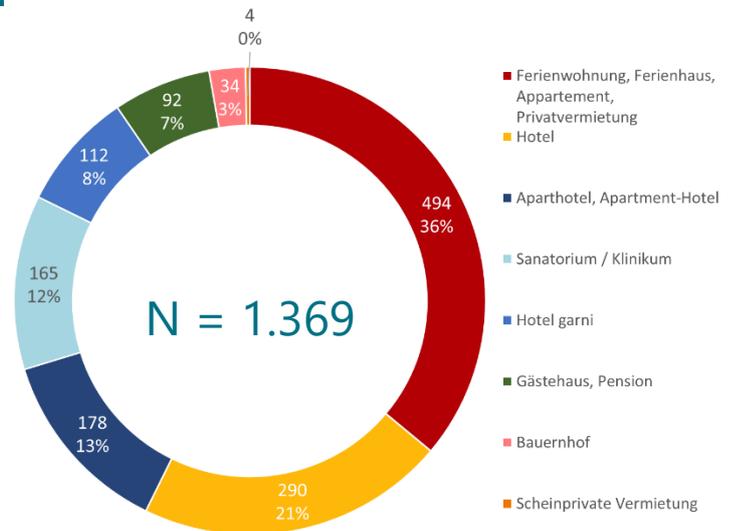


Abbildung 61: Anteile Betten je Betriebstyp in Hopfen am See

Quelle: cima 2020

- Hopfen am See bietet ein sehr differenziertes Beherbergungsangebot – es gibt 9 verschiedene Betriebstypen bei einer Gesamtanzahl von 92 Anbietern.
- Mit der hohen Anzahl von insgesamt 1.369 Betten und einen Anteil von 19,3 % an der Gesamtbettenanzahl in Füssen findet sich hier die höchste Summe im gesamtstädtischen Kontext.
- Der Großteil der Angebote sind dabei Ferienwohnungen, -häuser, Appartements und Privatvermietungen (72 %), die gleichzeitig die meisten Betten in Hopfen am See zur Verfügung stellen (36 %).
- Zusätzlich zu den Beherbergungsnutzungen befinden sich hier 58 selbstgenutzte Zweitwohnungen.

PRÜFRASTER HOPFEN AM SEE

Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den Bereichen entlang der Uferstraße und den angrenzenden Hängen handelt es sich um einen touristischen Ort mit wenigen Wohnnutzungen. ▪ Der starke saisonale Verkehr entlang der Uferstraße bringt Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen mit sich. ▪ Im Bereich des alten Dorfes befinden sich hingegen vermehrt Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe. Bisher sind hier keine entsprechenden Beeinträchtigungen bekannt, die Situation gilt es zu beobachten.
Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Abs. 6 Nr. 2)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund des touristischen Fokus finden sich hier kaum (Miet-) Wohnungen. Die Zahl der Zweitwohnungen hingegen ist bereits recht hoch. ▪ In Füssen ist das Mietniveau allgemein hoch. ▪ Besonders im Dorf dienen Ferienwohnungen vielfach als Finanzierungsmodell des Eigenheims und als Nebenerwerb bspw. für landwirtschaftliche Betriebe. ▪ Es sind keine Nachverdichtungspotenziale vorhanden. ▪ Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher ist noch keine Gefährdung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohnerschaft erkennbar, jedoch ist Augenmaß gefragt, um bspw. die Kita langfristig zu sichern.
Erhalt und Entwicklung von Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 6 Nr. 4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bisher ist keine Gefährdung der Versorgungslagen durch Umnutzung erkennbar. ▪ Versorgungsfunktionen sind hier nicht vorhanden und werden durch die übrigen Teilbereiche und das Umland abgedeckt.
Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (Abs. 6 Nr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es befindet sich hier teilweise typische dörfliche Bausubstanz. ▪ Darunter auch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser in traditioneller Bauweise aber auch in moderner Architektur.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für Hopfen am See 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es bestehen kurze Wege zu den touristischen Zielen in Hopfen. ▪ Es bestehen weite Wege zu den touristischen Zielen der Altstadt und des Umlandes. ▪ Hopfen ist durch den ÖPNV angebunden, jedoch mit einer wenig attraktiven Taktung ausgestattet. ▪ Hoher Parkraumdruck führt zu Belastungen des Ortsbildes
Sicherung der Ergebnisse städtebaulicher Entwicklungskonzepte und sonstiger beschlossener städtebaulicher Planungen (Abs. 6 Nr. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Touristischer Ort mit Promenade und entsprechend touristischer Infrastruktur und Beherbergungsangeboten

Hopfen am See ist ein Teilbereich, der touristisch sehr geprägt ist. Es findet sich entlang der Promenade an der Uferstraße die entsprechende touristischer Infrastruktur und ein umfangreiches Beherbergungsangebot. Wohnnutzungen nehmen im Uferbereich und den Hanglagen am See einen geringen Stellenwert ein. Um qualitative Anpassungen im Sinne der Tourismusstrategie zu ermöglichen, sollten hier künftig Ansiedlungen von ausgewählte Betriebstypen (vgl. Kapitel 5.2.1) **nur noch ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden. Mangels Flächenverfügbarkeit steht hier vor allem der **Ersatz oder die Erweiterung bereits vorhandener Angebote** im Fokus der künftigen Entwicklung.

Der touristische Park- und Parksuchverkehr hinterlässt bereits heute seine Spuren im Ortsbild insbesondere entlang der attraktiven Promenade. Bei künftigen Neu-, Um- und Ausbauten werden Lösungen im Fokus stehen müssen, die Angebote auch ohne eine Ausweitung des vorhandenen Stellplatzangebotes in den touristischen Hot-Spots ermöglicht (Shuttle-Verkehre, Fahrrad-Hubs etc.).

Für die übrigen Bereiche gilt es vor allem die bereits vielfältig vorhandenen Ferienwohnungsangebote und Angebote der Bauerhöfe zu sichern. Eine maßgebliche Angebotsausweitung in diesen Segmenten sollte mit Rücksicht auf die übrige Wohnbevölkerung nicht erfolgen. Anfragen sollten daher nur **ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden. Aufgrund des steigenden Fachkräftemangels sollte einzelfallbezogen geprüft werden, ob Formate die überwiegend Ausbildungs- und Berufszwecken dienen (u.a. Boardinghousetypen), am Standort ausnahmsweise zugelassen werden können. 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.

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.

3.12 3b Enzensberg



Abbildung 62: Höhenstraße in Enzensberg
Quelle: cima 2020

Enzensberg ist ein Teilbereich der Gemarkung Hopfen am See. Es handelt sich überwiegend um einen Wohnstandort mit Hanglage. Enzensberg ist neben dem Wohnen auch durch Zweitwohnsitze und Ferienwohnungs-nutzungen geprägt und besitzt keine versorgende Infrastruktur. Auf dem Berg befindet sich zudem die Fachklinik. Die Bausubstanz ist heterogen und reicht von traditionellen Ein- bis Zweifamilienhäusern bis zu einem 4-geschossigen Apartmenthaus. Der Teilbereich ist in de 1970ern und 1980ern entstanden und durch Zweitwohnsitze geprägt. Der Teilbereich in der Höhenstraße durch den ÖPNV angebunden, jedoch mit einer wenig attraktiven Taktung ausgestattet.

VERTEILUNG

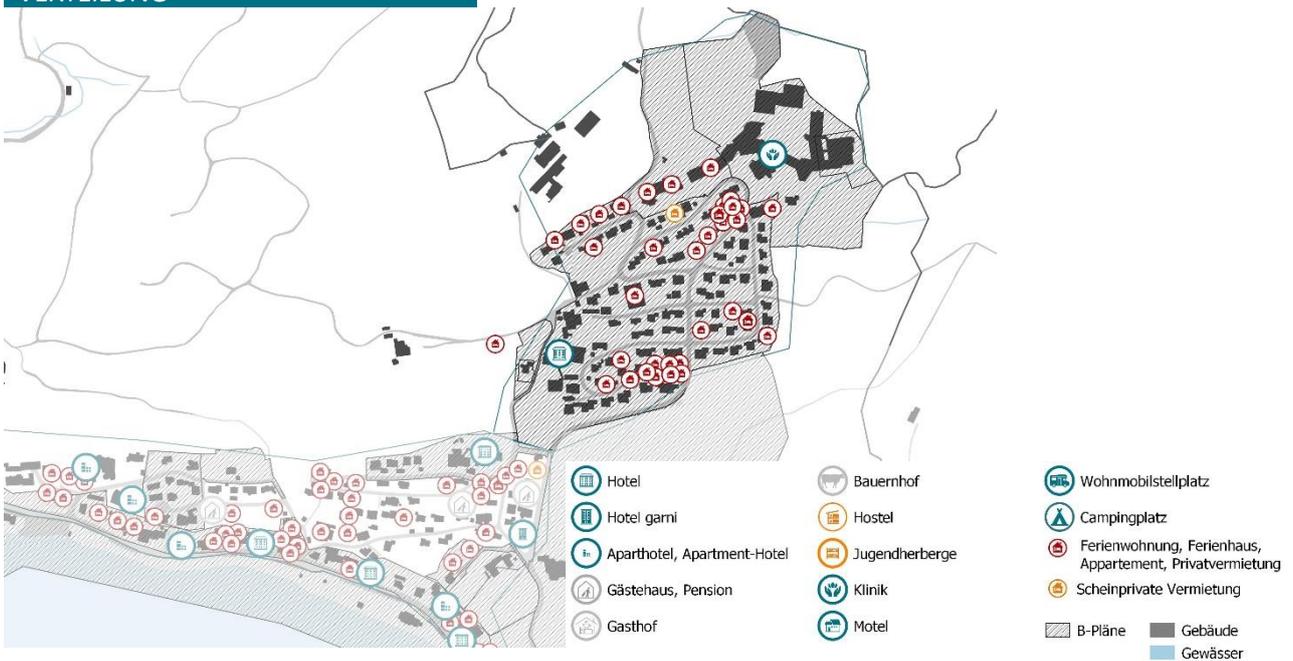


Abbildung 63: Beherbergungsangebote im Teilbereich Enzensberg
Quelle: cima 2020

KERNAUSSAGEN

- Enzensberg ist ein Wohnstandort, der durch Zweitwohnungs- und Ferienwohnungs-nutzungen geprägt ist.
- Hier befindet sich die Fachklinik.
- Touristisch attraktive Lage in der Nähe des Hopfensees.
- ÖPNV-Anbindung mit mittelmäßiger Taktung.

KEY-FACTS



FACHKLINIK
HOPFENSEE
ANGEBOTE IN
HOPFEN



ANZAHL = 571
ANTEIL = 8,1 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



VERKEHR

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

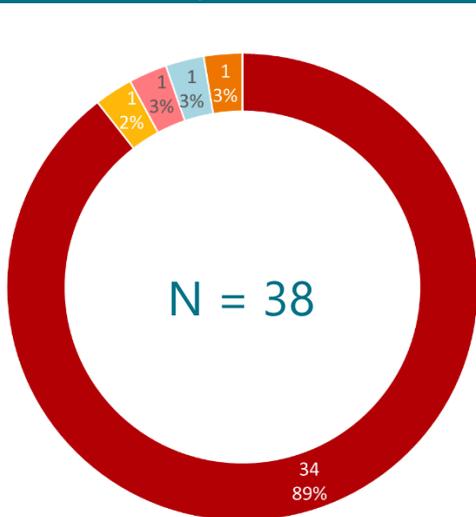


Abbildung 64: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Enzensberg
Quelle: cima 2020

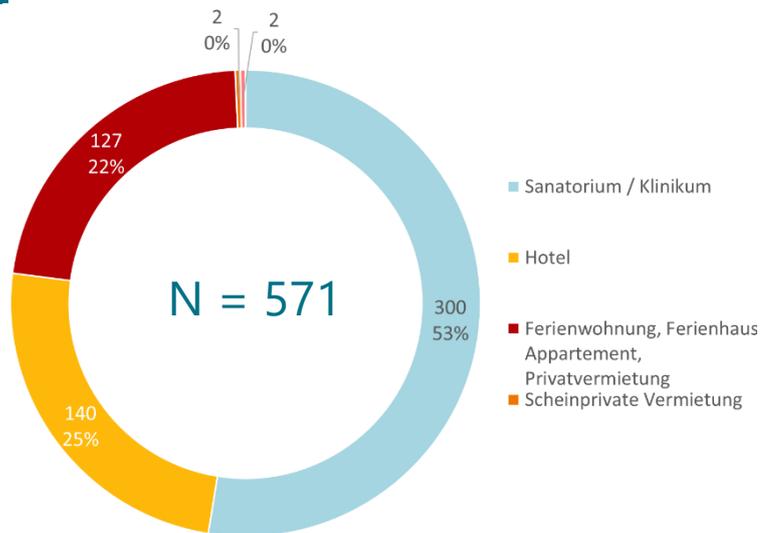


Abbildung 65: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Enzensberg
Quelle: cima 2020

- Der Teilbereich Enzensberg hat 38 Beherbergungsangebote mit 571 Betten, die einen Anteil von 8,1 % an der Gesamtbettenanzahl in Füssen haben.
- Der Großteil dieser Beherbergungsangebote entfallen auf das Segment der Ferienwohnungen, -häuser, Apartments und Privatvermietungen (89 %)
- Etwas mehr als die Hälfte der Betten (53 %) entfallen auf die Fachklinik.
- Zusätzlich befinden sich in Enzensberg 135 selbstgenutzte Zweitwohnungen, was einen großen Teil darstellt.

PRÜFRASTER ENZENSBERG	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um einen Wohnstandort der stark durch Feriennutzungen und Zweitwohnsitze geprägt ist. 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)	<ul style="list-style-type: none"> Füssen besitzt allgemein ein hohes Mietniveau, die zahlreichen Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen verstärken die Situation. Es befinden sich hier wenige Nachverdichtungspotenziale aufgrund mangelnder Flächenreserven. Es gibt kaum Fluktuationsreserven im Wohnungsbestand.
Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Abs. 6 Nr. 3)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Die Gebäude sind in den 1970er und 1980er Jahren entstanden und enthalten ortstypische Elemente und Materialien. Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Es bestehen kurze Wege zu den direkten naturräumlichen Qualitäten, der Fachklinik und der touristischen Attraktionen in Hopfen am See. Es bestehen weite Wege zu den touristischen Attraktionen der Kernstadt und des Umlandes. Eine Anbindung durch den ÖPNV ist zwar 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)	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine widersprüchlichen Auswirkungen auf vorhandene Konzepte bekannt.

STRATEGIEEMPFEHLUNG

Wohnstandort mit Nähe zum touristisch sehr attraktivem Hopfensee und großer Attraktivität als Zweitwohnsitz und Ferienwohnungsstandort

In Enzensberg ist der Standort der Fachklinik. Somit trägt der Teilbereich in besonderer Weise dazu bei, die **Gesundheitskompetenz** am Standort Füssen zu profilieren. Sollte es hier Anfragen aus dem Beherbergungssektor geben, die das Gesamtangebot der Stadt strategisch sinnvoll ergänzen und die Entwicklungen im Gesundheitssegment befördern, können diese **ausnahmsweise** und nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters (vgl. Kapitel 5.2.1), zugelassen werden.

Aufgrund der großen Zahl von Zweitwohnungen, die vermehrt auch in die Ferienvermietung gehen, kommt der Sicherung des Wohnstandortes eine besondere Bedeutung zu. 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 zudem 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.

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

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

Quelle: cima 2020

VERTEILUNG

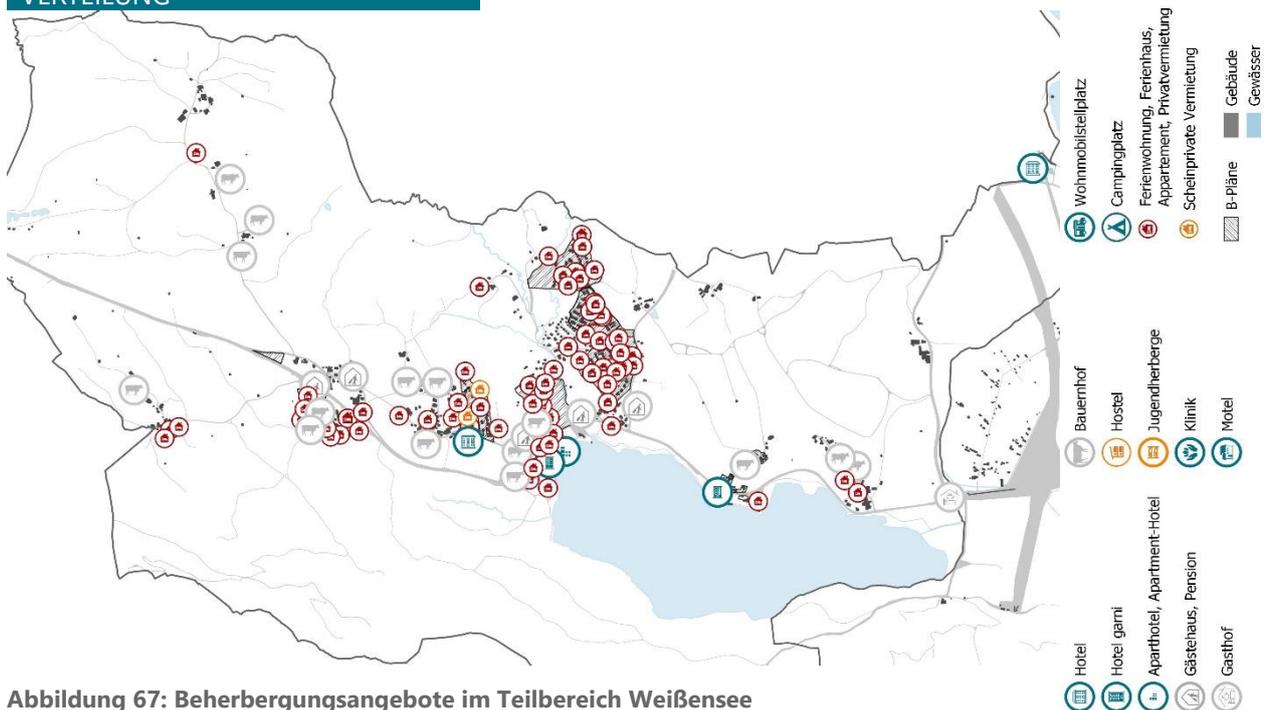


Abbildung 67: Beherbergungsangebote im Teilbereich Weißensee

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.

KEY-FACTS



ALLGÄUER
IDYLLE
ERHOLUNG
AKTIVITÄT
FERIEN AUF DEM
BAUERNHOF



ANZAHL = 1.095
ANTEIL = 15,5 %
Anteil an der Gesamtbettenanzahl
in FÜS



VERKEHR

BETRIEBSTYPEN / BETTEN

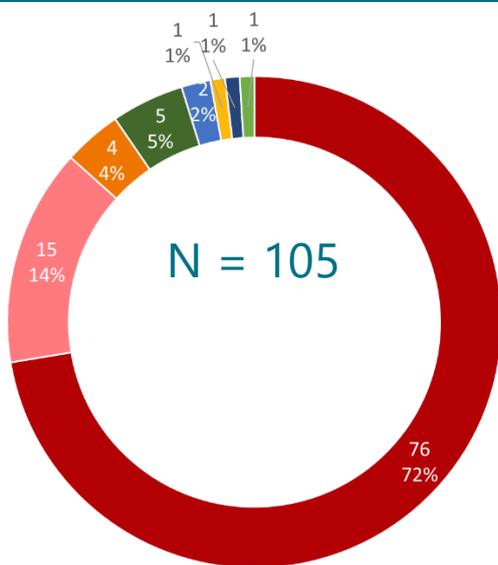


Abbildung 68: Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Weißensee
Quelle: cima 2020

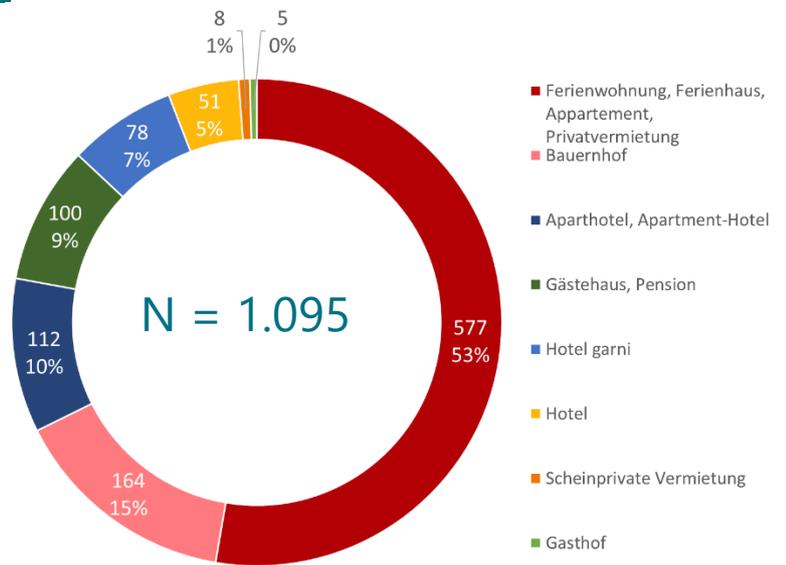


Abbildung 69: Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Weißensee
Quelle: cima 2020

- Weißensee ist geprägt durch ein differenziertes Beherbergungsangebot und verfügt über 105 Beherbergungsanbieter.
- Es gibt insgesamt 1.095 Betten in Weißensee, was einem Anteil von 15,5 % an der Gesamtbettenanzahl in Füssen entspricht.
- Die mehrheitlichen Ferienwohnungen, -häuser, Apartments und Privatvermietungen stellen auch die meisten Betten zur Verfügung (53 %).
- Hinzu kommt eine hohe Anzahl an selbstgenutzten Zweitwohnungen (400).

PRÜFRASTER WEISSENSEE	
Kriterium (§1 BauGB)	Beurteilung
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Abs. 6 Nr. 1)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Besonders ist der Allgäuer Dorfcharakter mit entsprechend traditioneller Architektur. Bisher ist keine Gefährdung der Baukultur erkennbar.
Belange des Umweltschutzes (Abs. 6 Nr. 7)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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.

4 Bestandssituation in Marktsegmenten

Wie bereits in Kapitel 2.2.1 beschrieben, ist der Beherbergungsmarkt in Füssen stark von den Beherbergungstypen Hotel und Hotel garni geprägt. Rund 40 % der Übernachtungen finden in diesem Sektor statt. Hieraus resultiert auch eine starke Orientierung der gesamtstädtischen durchschnittlichen Auslastungsquoten an diesen Marktsegmenten. Die kleinteiligen Angebote der Bereiche Gästehaus, Pension und Gasthof stellen zusammen mit den Ferienwohnungen, Bauernhöfen und Privatzimmern die zweite große Säule des Füssener Beherbergungsmarktes dar. Unterdessen ist der übernachtungsstärkste Einzelbetrieb der Camping Hopfensee mit allein rund 200 Tausend Übernachtungen in normalen Jahren.

Bei einer Betrachtung der Quantität der Beherbergungsangebote und der erfassten Schlafgelegenheiten (knapp 7.000) in Bezug zur Einwohnerzahl, sticht Füssen deutschlandweit heraus. Die räumliche Verteilung, besonders der Ferienwohnungsangebote, auf das gesamte Stadtgebiet verdeutlicht zusätzlich einerseits die Attraktivität des Standortes und andererseits die damit einhergehenden städtebaulichen Folgen (Belastungen durch Verkehr, Lärm, Verdrängung der Wohnfunktion) für Füssen. Vor diesem Hintergrund und der qualitativen Entwicklungsstrategie der FTM sollte ein Ausbau weiterer Angebote zurückhaltend betrieben werden.

Basierend auf der städtebaulichen Situation in den Teilbereichen, der aktuellen und künftig zu erwartenden Bedarfslage sowie den Ergebnissen der Beteiligung, wird nachstehend die Bestandssituation in den vorhandenen Teilmärkten beurteilt.

Tabelle 10: Übersicht über die Marktsegmente

Betriebstyp	Betriebe / Angebote	Schlafgelegenheiten
Hotel (inkl. Kurhotel)	23	2.161
Hotel garni	12	593
Aparthotel, Apartment-Hotel	6	314
Gästehaus, Pension, Gasthof,	31	542
Bauernhof	24	234
Ferienwohnung, Ferienhaus, Appartement, Privatvermietung	402	2.420
Jugendherberge, Hostel, Motel	6	300
Sanatorium, Klinikum	3	465
Campingplatz, Wohnmobilstellplatz	5	540 Stellplätze

Quelle: cima 2020

4.1 Hotel

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 70: Hotel Hirsch am Rand der Altstadt
Quelle: cima 2020



Abbildung 71: Eggenberger Biohotel in Hopfen am See
Quelle: cima 2020



Abbildung 72: Best Western Hotel in Füssen Nord
Quelle: cima 2020

Anzahl der Betriebe
(2020)

25

Schlafgelegenheitsauslastung
(Durchschnitt in Füssen 2019)

62,7 % (Daten: Landesstatistik)

57,7 % (Daten: Stadtstatistik)

Klassifikation (sofern erfolgt)

9 x 4-Sterne

9 x 3-Sterne

Räumliche Verteilung

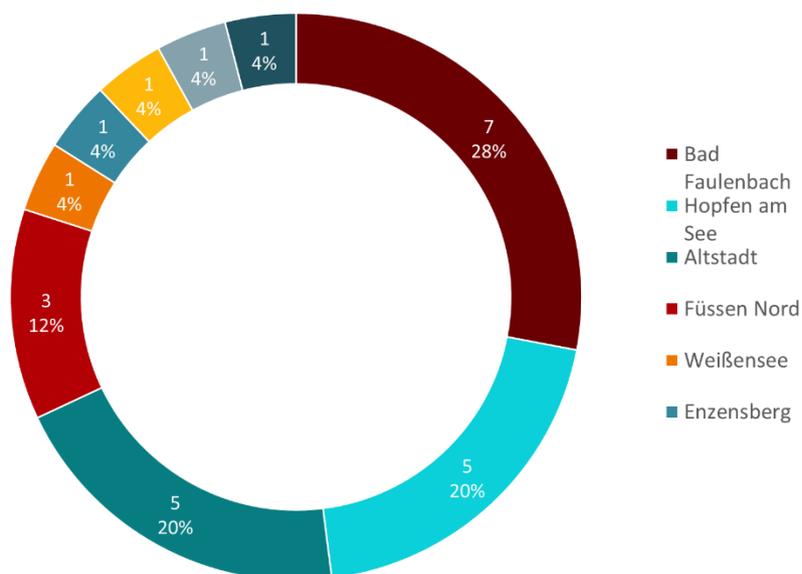


Abbildung 73: Räumliche Verteilung der Hotelbetriebe inkl. Kurhotels in Füssen

Quelle: cima 2020

Einstufung der Bedarfslage

- 68 % der Angebote dieses Marktsegmentes befinden sich in den touristisch sehr attraktiven Teilbereichen Bad-Faulenbach, Hopfen am See und der Altstadt.
- Neun Hotelbetriebe sind mit drei Sternen qualifiziert und weitere neun mit vier Sternen. Außerdem sind vier Hotels als Kurhotels klassifiziert. Dies spricht für den gewollten Qualitätsanspruch und eine attraktive Spreizung der Angebotsstruktur, die es zu erhalten und auf der Grundlage der Entwicklungsstrategie des Füssen Tourismus und Marketing weiter auszubauen gilt.
- Die Betriebsstruktur ist größtenteils inhabergeführt und einige Häuser besitzt eine längere Tradition als Familienbetrieb, was den Standort Füssen auszeichnet.
- Bisher gibt es mit dem Best Western nur einen Kettenanbieter, jedoch treten vermehrt Anfragen verschiedener Anbieter auf.
- Besonders in der Altstadt und den altstadtnahen Teilbereichen zeichnet sich die Tendenz von Ansiedlungen einfacher und preisgünstiger Angebote ab, die teilweise eher im Hostelbereich einzuordnen sind.
- Die durchschnittliche Auslastungsquote der Schlafgelegenheiten im Marktsegment der Hotels ist gut und liegt über dem Landesdurchschnitt.
- Hotelbetriebe stellen durch die Verfügbarkeit von Gasträumen und Restaurants wichtige soziale Treffpunkte dar, sowohl in der Altstadt als auch in den peripheren Teilbereichen und Ortslagen.

Die gute Spreizung der Angebotsstruktur in der Gesamtstadt sollte erhalten werden. Aufgrund des funktionierenden und sich ergänzenden Gesamtgefüges des Beherbergungsmarktes, sollten Neuan-siedlungen nur mit Bedacht und in den nach Standortmatrix geeigneten Teilbereichen zugelassen werden. Zudem können Nischenangebote mit besonderen ergänzenden Konzepten eine sinnvolle Ergän-zung des vorhandenen Bestandes darstellen.

4.2 Hotel garni

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 74: Dreimäderlhaus in Weißensee
Quelle: cima 2020



Abbildung 75: Garni City Hotel in der Altstadt
Quelle: cima 2020



Abbildung 76: Hotel Christine in Weidach
Quelle: cima 2020

Anzahl der Betriebe (2020)

10

Schlafgelegenheitenauslastung (Durchschnitt in Füssen 2019)

41,5 % (Daten: Landesstatistik)
50,1 % (Daten: Stadtstatistik)

Klassifikation (sofern erfolgt)

1 x 3-Sterne
1 x 2-Sterne

Räumliche Verteilung

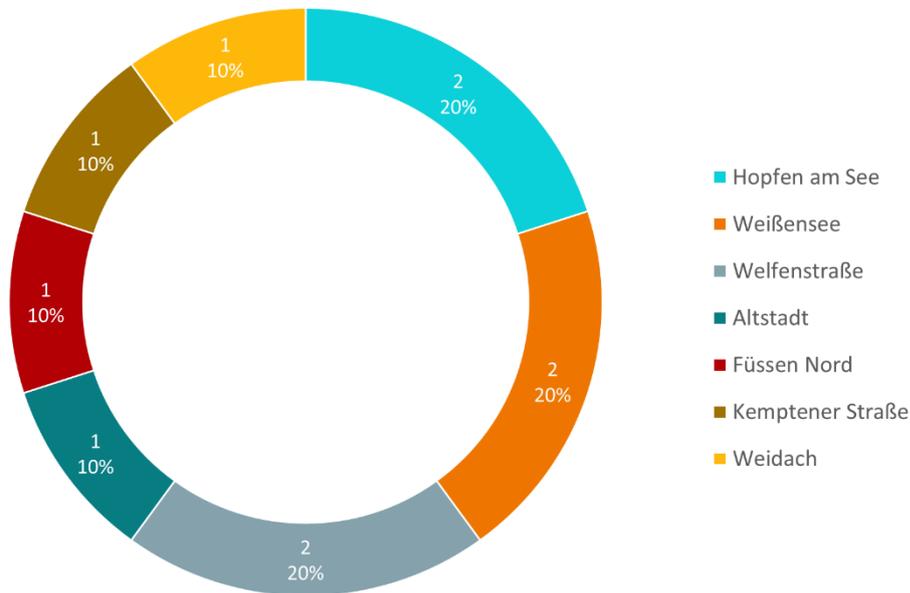


Abbildung 77: Räumliche Verteilung der Hotel garni Betriebe in Füssen

Quelle: cima 2020

Einstufung der Bedarfslage

- Die Angebote des Hotel garni Segments befinden sich über das Stadtgebiet verteilt. Dies ist gerade auch für Nutzer abseits der touristischen Übernachtungen (Geschäftsreisende, Fachkräfte...) von Vorteil (kurze Wege).
- Die durchschnittliche Auslastungsquote der Schlafgelegenheiten ist gut, jedoch steigerungsfähig und bildet die Nachfrage in diesem Segment ab.
- Unabhängig vom Bereich der Kettenhotellerie sind Entwicklungen im günstigen Preissegment zu beobachten, die sich besonders auf die Altstadt und altstadtnahen Teilbereiche fokussieren zu beobachten. Einige Angebote sind eher in das Hostelsegment einzuordnen.

Die vorhandenen Marktteilnehmer des Hotel garni Sektors stellen eine gute Ergänzung zu den übrigen Angeboten in Füssen dar. Sie steuern mit den familiengeführten Betrieben einen Beitrag zur angestrebten Qualität der Angebote in Füssen und zur Vermittlung der Traditionen der Region bei. Die qualitative Ausrichtung der vorhandenen Angebotsstruktur sollte erhalten und weiter ausgebaut werden. Ein überproportionaler Ausbau des Marktsegmentes könnte allerdings das funktionierende Gefüge des Beherbergungsmarktes in Füssen empfindlich stören und sogar zum Verlust von Beherbergungs- und Gastronomieleistungen und damit auch von sozialen Treffpunkten führen. Darüber hinaus stehen die budgetorientierten Teile des Marktsegmentes in einem Widerspruch zur gewollten qualitativen Entwicklung im Stadtgebiet. Derartige Entwicklungen sind daher auszuschließen.

4.3 Aparthotel, Apartment-Hotel

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 78: City Apart Hotel in der Altstadt
Quelle: cima 2020



Abbildung 79: Apartmenthotel Seespitz in Weißensee
Quelle: cima 2020



Abbildung 80: Residenz Hopfensee
Quelle: cima 2020

Anzahl der Betriebe
(2020)

6

Schlafgelegenheitenauslastung
(Durchschnitt in Füssen 2019)

k. A.

Klassifikation (sofern erfolgt)

2 x 4-Sterne

Räumliche Verteilung

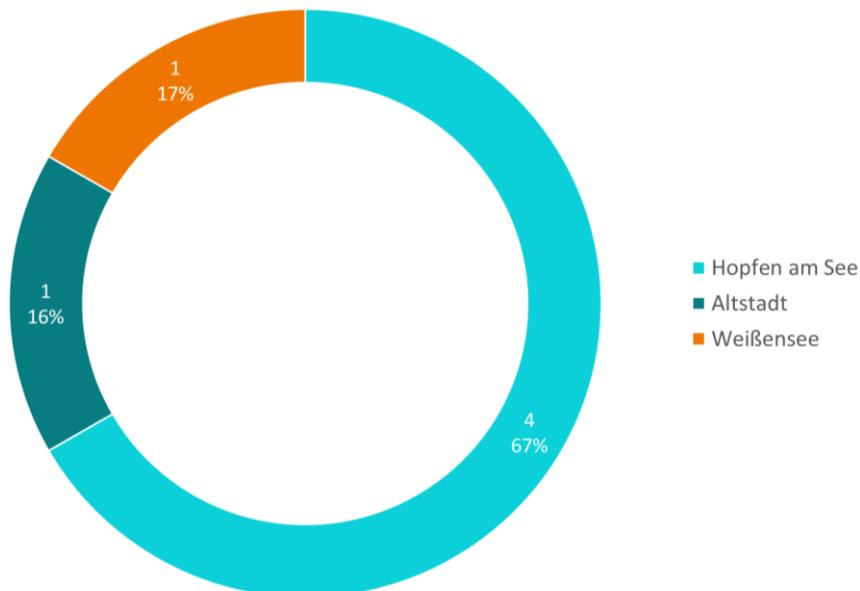


Abbildung 81: Räumliche Verteilung von Aparthotel, Apartment-Hotel in Füssen
Quelle: cima 2020

Einstufung der Bedarfslage

- Das Marktsegment ist in Teilen auch eine Reaktion auf die wachsende Konkurrenz durch die Angebote der zum Teil nicht gemeldeten privaten Angebote. Viele Marktteilnehmer aus der klassischen Hotellerie bieten inzwischen Serviced Apartments an und nutzen hierzu auch umgewandelten Wohnraum.
- Zu finden sind die Angebote in den touristisch attraktiven Lagen Altstadt, Hopfen am See und Weißensee.
- Preislich wird eine Spanne abgebildet, aber durchaus auch mittlere bis gehobene Standards nachgefragt.
- Durch eine mögliche Ausweitung des Marktsegments sind insbesondere Verlagerungseffekte zu erwarten (keine neuen Zielgruppen).

Eine Angebotsausweitung sollte nur bei nachgewiesenem Kontext zu den Bedarfen lokaler Infrastrukturen (bspw. Kliniken) oder einem besonderen Konzept (Nische, Leuchtturm) erfolgen. Die Umwandlung von Wohnraum zu Services Apartments ist zu vermeiden. Eine Umwandlung von bestehenden Hotelbetrieben im Zuge von Marktanpassungen kann im Einzelfall eine prüfenswerte Strategie sein. Aparthotels sollten nur standortaggregiert und nicht in Form von einzelnen Apartments in mehreren Wohngebäuden vorgehalten werden (Ziel: Störungsgrad reduzieren).

4.4 Gästehaus, Pension und Gasthof

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 82: Pension Weißer Hirsch in Weißensee
Quelle: cima 2020



Abbildung 83: Rote Villa Füssen im Bereich Welfenstraße
Quelle: cima 2020



Abbildung 84: Landhaus Kössel in Hopfen am See
Quelle: cima 2020

Anzahl der Betriebe
(2020)

30

Schlafgelegenheitenauslastung
(Durchschnitt in Füssen 2019)

Pensionen: 32,1 % (Daten: Landesstatistik)
32,6 % (Daten: Stadtstatistik)
Gasthöfe: 26,9 % (Daten: Landesstatistik)
33,2 % (Daten: Stadtstatistik)

Klassifikation (sofern erfolgt)

1 x 2 Sterne
8 x 3 Sterne
1 x 4 Sterne

Räumliche Verteilung

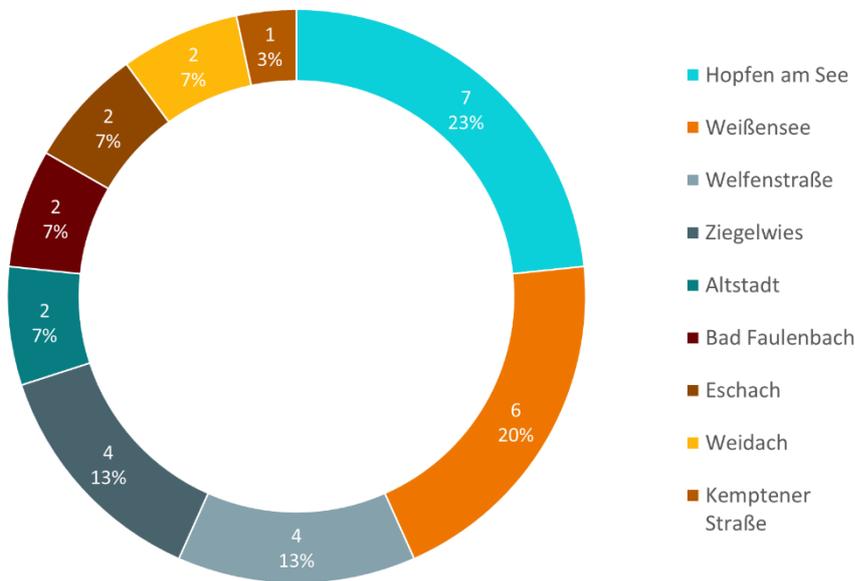


Abbildung 85: Räumliche Verteilung von Gasthäusern, Pensionen und Gasthöfen in Füssen
Quelle: cima 2020

Einstufung der Bedarfslage

- Sie bilden ein eher kleines Marktsegment in Füssen ab, das sich eher in den ländlicheren Teilbereichen Füssens wiederfindet.
- Die Gästehäuser übernehmen aufgrund ihrer gastronomischen Angebote und der kleineren Beherbergungskapazitäten wichtige Funktionen für das Leben und soziale Miteinander. Allerdings befinden sich u. a. durch bürokratische Hürden, eine erschwerte Personalsuche, unfaire Wettbewerbsbedingungen durch nicht angemeldete private Anbieter und auch moderne Kundenwünsche, viele dieser Betriebe, deutschlandweit in einer schwierigen Marktlage. Der Verlust der Gastronomie oder Teilumwandlungen in Wohnraum sind die Konsequenz. Dies führt insbesondere in peripheren Lagen auch außerhalb von Füssen zu einem Verlust an gastronomischen Angeboten.
- In Füssen sind bisher noch keine aufgegebenen Nutzungen oder Leerstände in den peripheren Teilbereichen zu verzeichnen.
- Im Spannungsfeld von privaten Zimmerangeboten und nicht gemeldeten Angeboten ist eher eine rückläufige bis stagnierende Marktentwicklung zu erwarten.

Eine besondere Ausweitung des Marktsegments ist in den kommenden Jahren nicht zu erwarten, sollte jedoch bei konkreten Anfragen einzelfallbezogen geprüft werden.

4.5 Ferienwohnung, Ferienhaus, Apartment, Privatvermietung

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 86: Geigerhof in Eschach

Quelle: cima 2020



Abbildung 87: Allgäu Max in Füssen Nord

Quelle: cima 2020



Abbildung 88: Ferienhäuser Ziegelwies

Quelle: cima 2020

Anzahl der Anbieter
(2020)

Bauernhöfe: 24

Fewo und Zimmer: 414 (davon
50 Betriebe mit 10 und mehr Betten)

Schlafgelegenheitenauslastung
(Durchschnitt in Füssen 2019)

Ges. 39,2 % (Daten: Landesstatistik)
Bauernhöfe 32,4 % (Daten: Stadtstatistik)
Fewo gew. 33,7 % (Daten: Stadtstatistik)
Fewo priv. 26,4 % (Daten: Stadtstatistik)
Privatzi, 16,4 %. (Daten: Stadtstatistik)

Klassifikation (sofern erfolgt)

1 x 2 Sterne
33 x 3 Sterne + 5 x Bauernhof
38 x 4 Sterne
10 x 5 Sterne
20 x 3 – 5 Sterne

Räumliche Verteilung

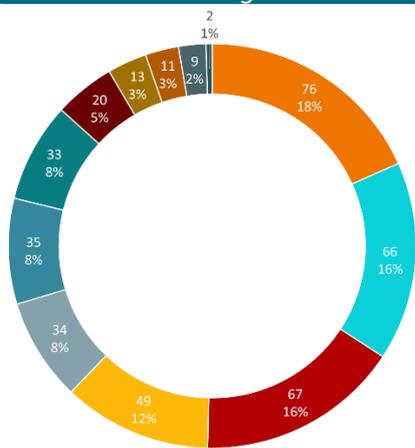


Abbildung 89: Räumliche Verteilung von Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Apartments und Privatvermietungen in Füssen
Quelle: cima 2020

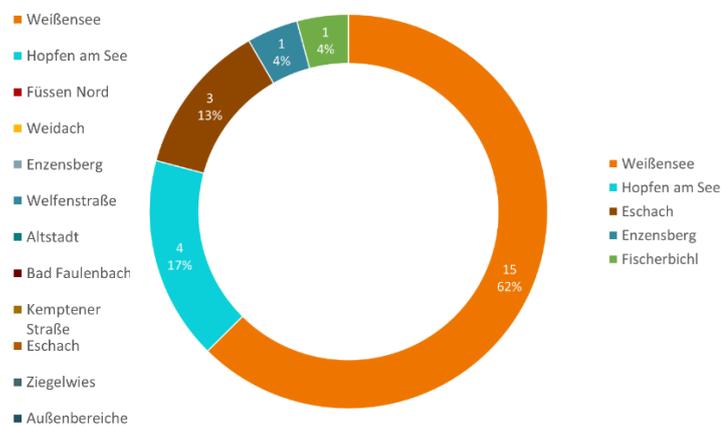


Abbildung 90: Räumliche Verteilung von Bauernhöfen in Füssen
Quelle: cima 2020

Einstufung der Bedarfslage

- Das Marktsegment der Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Privatvermietungen verteilt sich, anders als andere Marktsegmente, gleichförmig im Stadtgebiet. Angebote gibt es in nahezu allen Preislagen: Von Luxus-Wohnungen bis hin zu Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern oder auf dem Bauernhof. Dementsprechend vielfältig sind die Zielgruppen.
- Die Bauernhöfe sind erwartungsgemäß in den Dörfern und Ortslagen der ländlichen Teilbereiche zu finden. Für viele Bauern ist die Vermietung traditionell eine wichtige zusätzliche Einnahmequelle. Das große Angebot im Teilbereich Weidach zeigt exemplarisch, dass für viele Einfamilienhausbesitzer die Teilumwandlung in Ferienwohnungen eine gute Finanzierungsmöglichkeit der Immobilie darstellt. Aber auch abseits der Immobilienfinanzierung stellt die Vermietung von Ferienunterkünften in Füssen einen traditionsreichen Nebenerwerb dar.
- Die kleinteiligen Anbieter stellen ein ergänzendes Angebot zu den übrigen Marktsegmenten Füssens dar und vermitteln dabei die Traditionen und das Allgäu.
- Das große und vielfältige Angebot an Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen steht einer, im Vergleich mit anderen Städten, kleinen Anzahl vermeintlich illegaler Angebote gegenüber. Diese gute Ausgangssituation gilt es beizubehalten und bei erkennbaren Fehlentwicklungen frühzeitig gegenzusteuern.

In Füssen existiert bereits eine Dichte an gewerblichen und privaten kleinteiligen Beherbergungsmöglichkeiten. Gemessen an der Einwohnerzahl und im Kontext eines angespannten Wohnungsmarktes sollte eine weitere Ausweitung des Marktsegmentes zukünftig nur noch ausnahmsweise und nach Prüfung des Einzelfalls zugelassen werden. Dabei sind hochwertige Angebote in den Bereichen Eschach, Hopfen am See und Weißensee prüfenswerte Ergänzungen für das Marktsegment.

4.6 Übrige

Exemplarische Marktteilnehmer



Abbildung 91: Jugendherberge Füssen

Quelle: cima 2020



Abbildung 92: Einfahrt zum Campingplatz in Fischerbichl

Quelle: cima 2020



Abbildung 93: Reisemobilstellplatz in Füssen Nord

Quelle: cima 2020

Die nachstehenden Angebotssegmente übernehmen spezialisierte Funktionen für den Füssener Beherbergungsmarkt, sind aber rein quantitativ gegenüber den bereits genannten Segmenten von deutlich geringerer Bedeutung.

Verstärkt sind Entwicklungen im Marktsegment der Hostels zu beobachten (niedrige Preise und Mehrbettzimmer). Im Sinne der touristischen Entwicklungsstrategie (Qualität vor Quantität) ist eine Ausweitung des Angebotes jedoch nicht empfehlenswert, denn mit der Jugendherberge steht bereits ein gutes Angebot im diesem Preissegment zur Verfügung. Zudem sollten auch die räumlich gut gestreuten Hotel garni Angebote mit in die Betrachtung einbezogen werden. Ehe aufgrund zusätzlicher Nachfragen in diesem Segment, die im Zuge der Entwicklungen rund um das Eisstadion und des Bundesstützpunktes entstehen, neue Angebote zugelassen werden, sollte gemeinsame mit den bestehenden Anbietern einzelne Ergänzungsoptionen anlassbezogen geprüft werden. Der Entwicklung reiner Budgetangebote ohne klaren Bezug zu den genannten Beherbergungszwecken ist hierbei entgegenzuwirken (kein Aufweichen der Qualitätsstrategie).

Der Campingplatz in Fischerbichl stellt mit seinen 378 Plätzen ein attraktives Angebot in Füssen zur Verfügung. Aufgrund seiner qualitativen Ausstattung und dem umfassenden Rahmenprogramm spricht er besonders Familien an, die in den meisten Fällen mindestens eine Woche in Füssen bleiben. Mit der Neuentwicklung des Hofes Guggemos in Hopfen am See wird es wieder einen zweiten Campingplatz in Füssen geben, der aufgrund seiner anderen Ausstattung eine Ergänzung zum großen Campingplatz darstellt. Eine weitere Ausweitung des Angebotes sollte aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale nicht angestrebt werden.

In Füssen gibt es zusätzlich drei Reisemobilstellplätze mit insgesamt 162 Stellplätzen. Diese sprechen eine besondere Zielgruppe von Durchreisenden an, die im Gegensatz zu den Gästen auf dem Campingplatz, nur eine kurze Zeit in Füssen verbringen. Allein aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale und des gewollten qualitativen Anspruchs, sollte in diesem Marktsegment bewusst die Kooperation mit dem Umland gesucht und fortgeführt werden. Aktuell wird geprüft, ob eine Ausweitung der Kapazitäten stadtverträglich realisierbar und erforderlich ist.

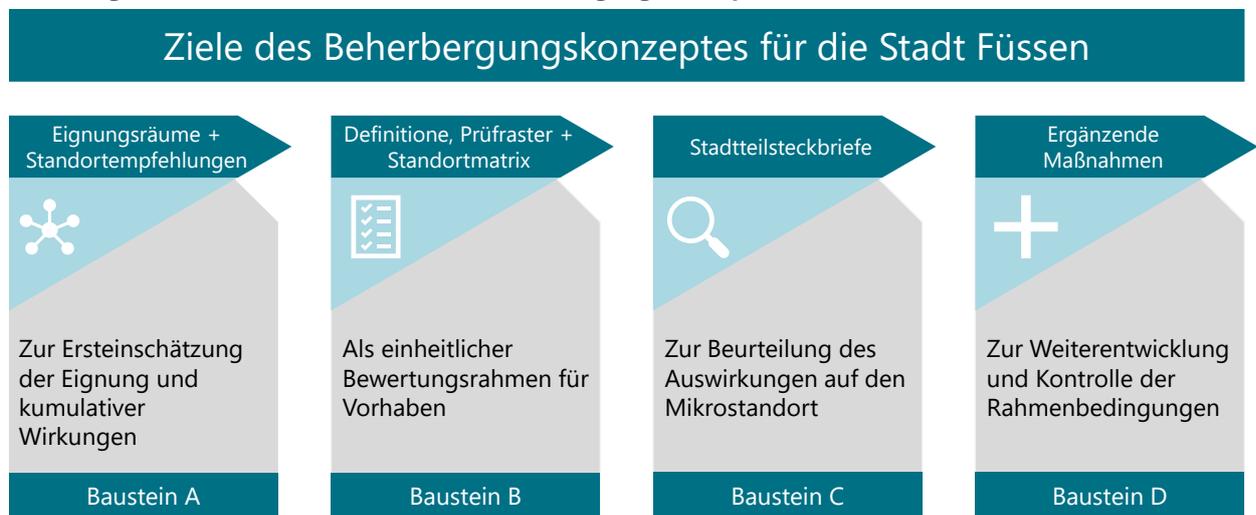
Das Bettenangebot der Sanatorien- und Kurkliniken ist aufgrund des infrastrukturellen Bezugs nicht mit den übrigen Angeboten der Hotellerie vergleichbar. Die Schlafgelegenheitenauslastungsquoten in diesem Marktsegment liegen in Füssen bei knapp 80 %. Dementsprechend werden vergleichsweise viele Übernachtungen in einem kleinen Marktsegment gestellt. Erweiterungsmöglichkeiten sollten gerade auch im Zuge des demografischen Wandels und der Zunahme von Zivilisationskrankheiten im Bedarfsfall infrastrukturbezogen geprüft werden.

5 Beherbergungskonzept

Das Beherbergungskonzept setzt sich aus mehreren konzeptionellen Elementen zusammen. Auf Basis der Ergebnisse der Analyse wurden die Ziele für das Beherbergungskonzept hergeleitet. Diese wurden in folgende konzeptionelle Bausteine überführt:

- Eignungsräume und Standortempfehlungen: Zur Ersteinschätzung der Eignung und kumulativer Wirkungen
- Betriebstypendefinitionen, Prüfraster und Standortmatrix: Als einheitlicher Bewertungsrahmen für Vorhaben
- Stadtteilsteckbriefe: Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Mikrostandort
- Ergänzende Maßnahmen: Zur Weiterentwicklung und Kontrolle der Rahmenbedingungen.

Abbildung 94: Übersicht der Bausteine der Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2020

Im Zusammenspiel ergeben die einzelnen Bausteine das Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen. Mit Hilfe der rechtlichen Empfehlungen aus dem Konzept kann die Stadt eine Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung verfolgen.

Basierend auf dem strategischen Entwicklungskonzept der Stadt Füssen (vgl. Stadt Füssen 2018) und den Ergebnissen der Analyse, ergeben sich folgende Ziele für die räumliche und inhaltliche Steuerung des Beherbergungsangebotes am Standort Füssen.

5.1 Ziele

Abbildung 95: Übersicht der Ziele des Beherbergungskonzeptes



Quelle: cima 2020

Ökonomische Ziele

Erhalt der gemischten Betriebsstruktur, in der auch inhabergeführte kleine und mittlere Betriebe künftig Platz finden

In Füssen sind inhabergeführte kleine und mittlere Betriebe ein fester Bestandteil der Anbieterstruktur und ein Qualitätsmerkmal für die Touristen. Sie passen in besonderer Weise zum Image, das die Stadt als führende Sehnsuchts- und Romantikdestination im Alpenraum nach außen transportieren will und fügen sich meist gut in das Stadtbild ein. In den peripher gelegenen Stadtteilen wird die Hotellerie auch durch andere Betriebstypen wie Ferienwohnungen und Bauernhöfe passend zum Destinationsgeschäft ergänzt. Es ist das erklärte Ziel der Stadtentwicklung, eine gesunde Mischung, in der auch inhabergeführte kleine und mittlere Betriebe in einem merklichen Umfang ihren Platz finden, zu erhalten. Dem Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Betriebe wird dabei der Vorrang vor dem Ausbau neuer Kapazitäten gegeben.

Förderung der wertschöpfungsorientierten Qualitätssteigerung

Füssen ist einer der höchstprädikatisierten Orte in Bayern. Der Tourismus ist und bleibt hierbei ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor für die Stadt Füssen. Mit der Umsetzung der strategischen, touristischen Ziele, die den Erhalt und die Förderung des Qualitätstourismus anstreben, wird dieser Weg konsequent weiterverfolgt. Auch künftig wird nach der Maßgabe „Qualität statt Quantität“ geplant. Die reine Ausweitung der Kapazitäten ist keine zielführende Maßnahme innerhalb dieser Qualitätsstrategie.

Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch in den Randstadtteilen und im Umland

Die Beherbergungsbetriebe konzentrieren sich räumlich zunehmend auf die Altstadt, die angrenzenden Teilbereiche sowie Teillagen in den Schwerpunkträumen Hopfen am See und Weißensee. Die Wettbewerbsbedingungen für Anbieter in den übrigen Randstadtteilen und im Umland werden hierdurch erschwert. Vorhandene Beherbergungsbetriebe und angeschlossene gastronomische Angebote in der Peripherie sollen als Arbeitsplatzstandorte, Standortfaktor für lokale Unternehmen und Orte des sozialen Miteinanders in einem erforderlichen Grundmaß erhalten werden.

Im Gegenzug ist eine Verdrängung von Einzelhandelsfunktionen aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (vgl. Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH 2018) und ergänzenden Nahversorgungsstandorten durch Beherbergungsnutzungen zu vermeiden.

Erhalt, Sicherung und Schaffung eines bedarfsgerechten Beherbergungsangebotes und der damit verbundenen Arbeitsplätze in Abwägung zu den übrigen Daseinsvorsorgefunktionen

Um die qualitativen Ziele des strategischen Entwicklungsplans 2030 (Tourismus) sowie den Erhalt der vorhandenen Beherbergungsbetriebe und der damit verbundenen Arbeitsplätze zu erreichen, ist ein bedarfsgerechtes Beherbergungsangebot in der Stadt Füssen zu erhalten, zu sichern und bei Bedarf zu schaffen. Hierbei ist es wichtig, auch weiterhin eine gesunde Mischung zu finden, in der inhabergeführte, kleine und mittlere Beherbergungsbetriebe einen Platz finden ebenso wie ein Grundangebot in den Randstadtteilen und im Umland. Eine überproportionale Belastung der übrigen Daseinsvorsorgefunktionen ist beim Ausbau von Kapazitäten gebietsbezogen zu vermeiden.

Ein unfairer Wettbewerb durch scheinprivate Beherbergungsangebote im privaten Wohnraum ist zu unterbinden.

Soziale Ziele

Eine verträgliche Mischung aus touristischen und übrigen Daseinsvorsorgefunktionen

Der Tourismus ist historisch ein wichtiger Teil der Stadt Füssen und ist integrativer Bestandteil des Stadtbildes. Wenn es durch gewerbliche und private Angebote jedoch zu räumlichen Konzentrationen kommt, die das planerisch gewollte Maß der Durchmischung überschreiten, kommt es zu Nutzungskonflikten mit den

übrigen Daseinsvorsorgefunktionen (beispielsweise Belastungen des Wohnumfeldes durch Lärm, Müll, Verkehrsaufkommen...). Diese Konflikte gilt es gebietsbezogen rechtzeitig zu erkennen und zu vermeiden. Dabei sind weniger starre Grenzwerte, sondern ein nutzungsverträgliches Nebeneinander der Funktionen und die Vermeidung von gehäuft auftretenden Nutzungskonflikten das planerische Ziel der Stadtentwicklung.

Vermeidung von Verdrängungsprozessen auf dem Wohnungsmarkt

Füssen ist eine attraktive und wachsende Stadt. Es ist eine Herausforderung für die Stadtentwicklung ein in Quantität und Preisstaffelung marktgerechtes Wohnraumangebot, vor dem Hintergrund immer knapper werdender Flächenangebote, bereitzustellen. Ein relevanter Wohnungsleerstand oberhalb der Fluktuationsreserve ist nicht zu beobachten. Durch die legale und teilweise illegale Zweckentfremdung von Wohnraum, werden dem Wohnungsmarkt weitere Wohnungen, vielfach räumlich konzentriert, entzogen und Quantität und Preisgefüge am Wohnungsmarkt werden negativ beeinflusst. Verdrängungsprozesse, die durch gewerbliche und private Beherbergungsbetriebe auf dem Wohnungsmarkt ausgelöst werden, sind gebietsbezogen zu vermeiden. Hierbei wird insbesondere auch in der Altstadt auf zahlungswillige Touristen verzichtet, die sich in zusätzlichen hochpreisigen privaten Ferienwohnungen einmieten, um das Zentrum und die historischen Wohngebäude auch als Wohnstandort in der gewollten Nutzungsmischung mittel- und langfristig zu sichern.

Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinanders

Historisch ist der Tourismus in Füssen stark durch internationale Gäste beeinflusst. Diese weltoffene Gastfreundschaft soll auch in Zukunft praktiziert werden, jedoch mit den Bedürfnissen der Bevölkerung in Einklang gehalten werden. So unterscheiden sich die Tagesabläufe von Touristen meist erheblich von denen der Wohnbevölkerung. Oftmals führen häufige Ein- und Auszüge zu Störungen. Dies kann durch ungewohnte Gepflogenheiten und Gebräuche aus anderen Kulturkreisen noch weiter verstärkt werden. Wenn es durch private Zimmervermietungen und der zunehmenden gewerblichen Umwandlung von Wohnraum in beispielsweise Apartments zu einer räumlichen Konzentration von Beherbergungsnutzungen im Wohnumfeld kommt, ist die Gefahr von Nachbarschaftsstreitigkeiten erhöht. Zur Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinanders, muss diesen Konflikten frühzeitig und gebietsbezogen vorgebeugt werden.

Sicherung von Orten des sozialen Austausches auch in Randstadtteilen und im Umland

Beherbergungsbetriebe fungieren, insbesondere wenn sie über eine angeschlossene Gastronomie oder einen Biergarten verfügen, als Treffpunkte und Orte des sozialen Austausches. Weithin wirken Übernachtungsmöglichkeiten stützend auf gastronomische Angebote, die insbesondere für lebendige Ortskerne eine wichtige infrastrukturelle Ausstattung darstellen. Durch die Konzentration von Investitionen auf die Altstadt und die Lagen in den touristischen Schwerpunkten Bad Faulenbach, Hopfen am See sowie Weißensee, entfällt für Anbieter in den Randstadtteilen und im Umland zunehmend die wirtschaftliche Basis. Es ist das Ziel, ein angemessenes Grundangebot an Beherbergungsstätten, insbesondere in den Ortskernen der peripheren Stadtteile und im Umland, zu sichern und zu entwickeln.

Sicherung des Stadt- und Landschaftsbildes als Orte geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung

Die wesentliche Grundlage des Füssener Tourismus stellt das historische, sakral- und kulturprägte Stadtbild vor einer spektakulären Naturkulisse (Berge/ Alpen – Seen – Lech) dar. Das bis heute erhaltene und zusammenhängende Ensemble rund um die Altstadt; inklusive der Nähe zu den Königsschlössern, prägen das Image und die Qualität der Stadt und der Region maßgeblich. Bei Entwicklungsvorhaben und Investitionen ist besonders zu überprüfen, ob diese in einem baukulturellen Widerspruch zum Stadt- und Landschaftsbild am jeweiligen Standort stehen. Eine Beeinträchtigung von Orten mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ist zu vermeiden.

Ökologische Ziele

Förderung und Entwicklung eines nachhaltigen (umweltverträglichen) Tourismus durch Förderung von Qualität statt Quantität

Qualitätsorientierte Möglichkeiten des Naturerlebnis und Nachhaltigkeit sind immanenter Teil der Markenkriterien in der Stadt Füssen und in der Region Allgäu. Entsprechend werden alle wirtschaftlichen Handlungen ressourcenschonend ausgerichtet. Das beginnt bei der grundsätzlichen Ausrichtung der Tourismusstrategie, die eine Qualitätsstrategie klar in den Fokus rückt. Hierzu gehört die grundsätzliche Maßgabe „Qualität vor Quantität“, höhere Auslastungen von bereits vorhandenen Betriebstypen, die Steigerung des Umsatzes/ Gewinns pro Übernachtung, die Verlängerung der Saison, die Stabilisierung bzw. Steigerung der Verweildauer pro Gast und die Etablierung von Qualitätsstandards. Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieser Qualitätsstrategie sind entsprechend zu setzen.

Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung

Sowohl die gewerblichen als auch die privaten Beherbergungsangebote orientieren sich an den besonderen touristischen Lagequalitäten. Hierdurch kommt es neben einer hohen Grundbelastung zu teilräumlichen Konzentrationen. Diese Agglomerationen können, neben anderen Entwicklungen (u. a. 24h-Betrieb von Bars), eine erhebliche Beeinträchtigung für ein gesundes Wohnumfeld darstellen und sind daher zu vermeiden.

Vermeidung von unverhältnismäßigen Auswirkungen auf Natur- und Kulturgüter

Der so genannte „Overtourism“ hinterlässt räumlich konzentriert Auswirkungen auf die Natur- und Kulturgüter der Stadt – ob durch massenhafte Abnutzung oder gar durch mangelnden Respekt gegenüber dem kulturellen/ naturräumlichen Erbe. Diesen Effekten ist mit geeigneten Steuerungsmaßnahmen zu begegnen.

Sicherung einer stadtverträglichen Verkehrsqualität und deutliche Verkehrsberuhigung in den touristischen Hot-Spots (Bad Faulenbach, Altstadt und Hopfen am See)

Eine besondere Stärke des Füssener Tourismus ist die Breite des angebotenen Spektrums. Es umfasst die Altstadt, den Gesundheitstourismus mit dem Moorheilbad Bad Faulenbach und den Angeboten rund um die Fachklinik in Enzensberg aber natürlich auch den starken Naturbezug mit den zahlreichen Rad- und Wandermöglichkeiten in der Region mit einem besonderen Schwerpunkt in Weißensee. Hinzukommen das peripher gelegene Festspielhaus sowie die zahlreichen weiteren Angebote in Stadt und Region, allen voran die Königsschlösser. Mit dieser dispersen Struktur gehen Mobilitätsanforderungen einher, die durch Trends zu einer kürzeren Aufenthaltsdauer und damit auch einem erhöhten An- und Abreisverkehr noch weiter verschärft werden. Erhöhte Verkehrsaufkommen und zunehmende Parkplatzprobleme sind die Konsequenz. Eine hohe Aufenthaltsqualität ohne unverträgliche Luft- und Lärmbelastungen, insbesondere in den stark nachgefragten Bereichen der Stadt, ist zu sichern. Zudem wird insbesondere in den bereits heute besonders beeinträchtigten Bereichen (Bad Faulenbach, Altstadt und Hopfen am See) eine deutliche Verkehrsberuhigung angestrebt.

5.2 Handlungs- und Umsetzungskonzept

5.2.1 Inhaltlich-räumliches Steuerungskonzept

Das räumliche Steuerungskonzept bildet die unterschiedlichen Typen von Beherbergungsnutzungen (privat und gewerblich) vor den Nutzungskategorien und Lagen in der Stadt Füssen ab. Es dient als Orientierungsrahmen zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von künftigen Anfragen im Stadtgebiet. Die fallbezogene Beurteilung sollte als Abwägungsmaterial im Rahmen von Bauleitplanverfahren mit einbezogen werden. Die städtebaulichen Gründe, bezogen auf den jeweiligen Stadtteil, können im Detail der Analyse und den Handlungsempfehlungen auf Ebene der Teilbereiche (Kapitel Bestandssituation auf Teilebenen³) entnommen werden.

Um neben den Auswirkungen am Mikrostandort auch negative städtebauliche Effekte im Rahmen eines gesamtstädtischen Kontextes zu erfassen, sind immer auch gesamtstädtische Wirkmechanismen zu berücksichtigen, beispielsweise zur Vermeidung ungewollter Verlagerungseffekte von den peripheren Stadtteilen oder aus dem Umland in das Stadtzentrum mit den einhergehenden städtebaulichen Konsequenzen (vgl. Kapitel 2.3.1). So wirken sich beispielsweise budgetorientierte Angebote in der Altstadt verstärkt auf die Auslastungszahlen von inhabergeführten Betrieben in der Peripherie aus. Weiterhin gilt auch bei der Ausweisung von neuen Standorten im Sinne des Beherbergungskonzeptes, dass die kumulative Wirkung (zeitlich und räumlich) derartiger Vorhaben auf den Gesamtmarkt und die übrigen Belange der Stadtentwicklung zu berücksichtigen sind.

Grundsätze

Folgende Grundsätze werden durch das Steuerungskonzept verfolgt:

- An den im Konzept ausgewiesenen **Eignungsräume** sind Entwicklungsvorhaben – wenn sie im Sinne der behutsamen, strategischen Marktanpassungen sind – **im Einzelfall erwünscht**. Eine Eignung nach Prüfraster ist jedoch nachzuweisen, um Fehlentwicklungen (u. a. städtebauliche Agglomerationseffekte, Auswirkungen auf das Stadtbild oder kumulative Auswirkungen auf den gesamtstädtischen Kontext) zu vermeiden.
- Die Altstadt genießt die größte touristische Attraktivität und verkörpert in besonderer Weise den mit dem Standort Füssen verbundenen qualitätsvollen Tourismus auf nationalem und internationalem Niveau. Gleichzeitig sind die Lagen der Altstadt in besonderer Weise Orte der Funktionsmischung. Ein verträgliches Nebeneinander der Funktionen ist auch unter Berücksichtigung der Belange der Randstadteile und des Umlandes gewollt. **Gehobene Angebote** (4 bis 5-Sterne Segment) aus unterschiedlichen Bereichen der Hotellerie sowie speziell auf die Tourismusstrategie der Stadt Füssen **zugeschnittene Nischenkonzepte** (bspw. Familienhotel) sollten **ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden. Eine weitere Ausweitung der bereits zahlreich vorhandenen, kleinteiligen Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen sollte zu Gunsten des Anteils der Wohnnutzung vermieden werden. Die ausgewogene Nutzungsentwicklung trägt der steigenden Wichtigkeit zentraler Lagen als Wohnstandort im Zuge des demografischen Wandels Rechnung, dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten und begrenzt bereits heute wahrnehmbarer Auswirkungen auf das wichtige Stadtbild. Die bereits heute vorhandenen verkehrlichen Belastungen sind im Sinne der Gesamtstrategie der Stadt weiter zu reduzieren und neue Belastungen bei künftigen Umgestaltungen zu vermeiden.
- Der Teilbereich **Bad Faulenbach** besitzt aufgrund seiner Funktionen als Kneippkurort und Moorheilbad eine besondere Funktion als kurörtliche Einrichtung. Diese Funktion soll auch künftig gesichert und entwickelt werden. Durch die bereits existierenden Vorbelastungen soll eine strategische Angebotsergänzung nur im Einzelfall, nach Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfraster und unter Vorlage geeigneter Konzepte zur stadtverträglichen Abwicklung (insbesondere Verkehrskonzepte) zugelassen werden. Aus diesem Grund stehen vor allem der Ersatz oder die Erweiterung bereits vorhandener Angebote im Fokus der künftigen Entwicklung. Verkehrliche Belastungen sind hierbei zu vermeiden und im Sinne der verkehrlichen Gesamtstrategie weiter zu reduzieren.
- Die Gemarkung **Hopfen am See** ist differenziert zu betrachten. Der Uferbereich und die Hanglagen am See sind heute als „Riviera des Allgäus“ deutlich touristisch dominiert (Flaniermeile). Um qualitative Anpassungen im Sinne der Tourismusstrategie zu ermöglichen, sollten hier künftig **ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, Ansiedlungen zugelassen werden. Mangels Flächenverfügbarkeit wird auch hier vor allem der Ersatz oder die Erweiterung bereits vorhandener Angebote im Fokus der künftigen Entwicklung stehen. Weitere Verkehrsbelastungen sind hierbei zu vermeiden und vorhandene Beeinträchtigungen bestmöglich zu reduzieren. Für die übrigen Gemarkungsteile gilt es vor allem die bereits vielfältig vorhandenen Ferienwohnungsangebote und Angebote der Bauerhöfe zu sichern. Eine maßgebliche Angebotsausweitung in diesen Segmenten sollte mit Rücksicht auf die übrige Wohnbevölkerung nicht

erfolgen. Anfragen sollten daher nur **ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden. Darüber hinaus spielt auch die Unterbringung der im Tourismus tätigen Fachkräfte für den Stadtteil eine wichtige Rolle. Strategische Angebotsergänzungen sollten daher in geeigneten Formaten ausnahmsweise geprüft werden. Eine Sonderrolle nimmt hierbei der Teilbereich **Enzensberg** rund um die Fachklinik ein. Er trägt in besonderer Weise dazu bei, die **Gesundheitskompetenz** am Standort Füssen zu profilieren. Sollte es hier Anfragen aus dem Beherbergungssektor geben, die das Gesamtangebot der Stadt strategisch sinnvoll ergänzen und die Entwicklungen im Gesundheitssegment befördern, sollten diese **ausnahmsweise**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden. Eine Ausweitung der Ferienwohnungsnutzung und Zimmervermietung soll hier zum Schutz der Wohnfunktion und der bestehenden Beherbergungsbetriebe nicht erfolgen. Daher ist eine weitere Angebotsausweitung dieses Marktsegmentes **nicht erwünscht**.

- In den Gemarkungen Eschach und insbesondere Weißensee steht bereits heute die stark naturbezogene Erholung im Vordergrund. Die vorhandenen Angebotsstrukturen gestalten sich mit Ausnahme des Campingplatzes in Fischerbichl auch überwiegend kleinteilig oder in Form von Angeboten auf Bauernhöfen. Die Funktion der Angebote ist auf ein harmonisches Miteinander mit dem umgebenden Landschaftsraum und der übrigen Wohnfunktionen in besonderer Weise angewiesen. Zudem sind die vielfach kleinen Ortslagen, anfällig für eine Überformung durch ein „Zuviel“ an Beherbergungsnutzungen (Aushöhlung der sozialen Netze, Ortsbild in der Nebensaison...). Neue Angebote in diesen kleinteiligen Segmenten sollten daher nur **ausnahmsweise und im Einzelfall**, nach vorheriger Prüfung der Verträglichkeit auf Basis des Prüfrasters, zugelassen werden.
- In den **übrigen Lagen der Gemarkung Füssen** gilt es, die schon belastete **Wohnfunktion** gegenüber den Beherbergungsnutzungen zu **stärken**. Eine über die bereits existierenden Beherbergungsnutzungen hinausgehende **Angebotsausweitung ist nicht gewünscht**. Eine **Ausnahme** besteht für die Teilbereiche Kemptener Straße und Füssen Nord. Durch die Nähe zu den hier vorhandenen Gewerbebetrieben ist eine Angebotsergänzung, sofern diese auf die Unterbringung **zu Berufs- oder Ausbildungszwecken** ausgerichtet ist, im Einzelfall prüfenswert (insbesondere Boardinghouse-typen). Zudem sollten Sekundäreffekte für die Nutzer des Eisstadions beachtet werden. Weiterhin könnten die altstadtnahen Lagen des Teilbereichs Ziegelwies (rund um den Magnus-Park) verkehrliche und funktionale Entlastungsfunktionen im Beherbergungssektor übernehmen. Entwicklungen sind **im Einzelfall anlassbezogen** im Kontext zu den Lagen der Altstadt und Bad Faulenbachs zu prüfen.
- Zum Erhalt wertvoller **Gewerbeflächen** ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben des Beherbergungswesens in Gewerbegebieten **nicht erwünscht**. Nur bei nachgewiesenem, erheblichem funktionalem Zusammenhang (beispielsweise Unterbringung von Kunden, Fachkräften, Tagungen) und Erfordernis, ist eine Ansiedlung in den nahe gelegenen Stadtteilbereichen **im Einzelfall prüfenswert**.
- Die **freizeitwirtschaftliche Nutzung von nicht für Beherbergungszwecke angemeldetem, privatem Wohnraum** sollte nach Möglichkeit zum Erhalt der Wohnfunktionen **unterbunden werden**.
- Eine Ausweitung des Angebotes an Vorsorge- und Rehabilitationskliniken ist ebenso, wie das Angebot an Schulungsheimen, aufgrund der klar abgrenzbaren Funktionen und Zielgruppen mit ihren spezifischen Reiseverhalten **projektbezogen zu prüfen**.
- **Gemeldete, existierende Beherbergungsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz**. Diese können auch bei künftigen Planungen gesichert und erhalten werden.
- Darüber hinaus gelten die in der BauNVO geregelten Zulässigkeiten, die in Tabelle 7 für den Standort Füssen näher ausdifferenziert sind (u.a. freiere Regelung von Campingplätzen über SO-Gebiete durch den Plangeber). Im Grundsatz nimmt hierbei das Maß der Beherbergungsnutzung mit der Sensibilität des Umfeldes am Mikrostandort ab.

Abbildung 96: Standortmatrix - Überblick über die Handlungsempfehlungen in den Stadtteilen

Subsumtion der Betriebsarten	Füssen, Stadt							Bad Faulenbach	Eschach		Hopfen am See		Weißensee	GE, GI
	Altstadt	Kemp-tener Straße	Welfen-sträÙe	Füssen Nord	Wei-dach	Ziegel-wies-	Außen-bereich e		Eschach	Fischer-bichl	Hopfen am See	Enzens-berg		
Aparthotel, Apartment-Hotel (nur standortaggregiert, keine Streulagen)	(✓)	X	X	X	X	X	X	(✓)	X	X	(✓)	X	X	X
Boardinghouse (Boardinghouse, Serviced Apartment/ Monteurwohnung)	X	(✓)	X	(✓)	X	X	X	X	X	X	(✓)	X	X	X
Ferienwohnung (Ferienwohnung, Apartment, Bauernhof, Privatunterkunft / Privatzimmer)	X	X	X	X	X	X	X	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	X	(✓)	X
Pension, Gasthaus	X	X	X	X	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	(✓)	(✓)	X
Gasthof	X	X	X	X	X	X	X	X	(✓)	(✓)	X	(✓)	(✓)	X
Hotel (All-Suite-Hotel, Hotel)	(✓)	X	X	X	X	X	X	(✓)	X	X	(✓)	X	X	X
Hotel garni (nur im 4- und 5 Sterne-Angebotssegment)	(✓)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Jugendherberge, Hostel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Motel	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Vorsorge- und Rehaklinik	X	X	X	X	X	X	X	(✓)	X	X	X	(✓)	X	X
Schulungsheim	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	X	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	X
Nicht angemeldete, private Kurzzeitvermietung (betrifft Vermietung mit gewerblichen Charakter)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

(✓) = im Einzelfall erwünscht (Prüfraster) X = unerwünscht

* = Im Bereich des Magnus Parkes sind Entlastungsfunktionen für die Standorte Bad Faulenbach und Altstadt anlassbezogen und im Einzelfall prüfenswert

Quelle: cima 2020

Prüfraster

Genehmigungsanträge für Beherbergungsstätten können anhand des nachstehenden städtebaulichen Prüfrasters analysiert und bewertet werden. Danach kann entschieden werden, ob das Vorhaben im Rahmen der Gesamtkonzeption erwünscht ist. Folgende Kriterien sollten zur Anwendung kommen:

- **Eignungsräume:** Es ist zu prüfen, ob der gewählte Standort den im Beherbergungskonzept dargelegten Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Füssen entspricht.
- **Nähe zu stadtbildprägenden Ensembles oder Gebäuden:** Es ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben in seinem baukulturellen Anspruch der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung des jeweiligen Vorhabenstandortes entspricht. Eine Entwertung stadtbildprägender Bausubstanz ist zu vermeiden.
- **Agglomeration von Beherbergungsangeboten insbesondere im Segment der privaten Zimmervermietung:** Eine Häufung von Ferienwohnungen und privaten Zimmervermietungen (legal und illegal) ist, in Kombination mit einer niedrigen Leerstandsquote auf Niveau der Fluktuationsreserve (2 bis 3 %), ein sichtbares Zeichen für die Verdrängung und Belastung der Wohnfunktionen in einem Quartier. Daher sind entsprechende Agglomerationen unter Berücksichtigung von Vorbelastungen durch vorhandene Beherbergungsbetriebe zu prüfen und zu vermeiden. Eine gute Möglichkeit die Entwicklung gesamtstädtisch einzustufen, ist die Auswertung von Versorgerdaten. Die Auswirkungen auf den Mikrostandort sollten durch Begehung der konkreten Örtlichkeit überprüft werden.
- **Unternehmensstruktur und Auslastungsquote:** Um die gewollte gemischte Anbieterstruktur zu erhalten in der auch inhabergeführte, kleine und mittlere Unternehmen Platz haben und ein Grundangebot an Versorgung in den peripheren Stadtteilen zu sichern, sind die Auswirkungen neuer Planungen auf den Bestand zu überprüfen. Die durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastungsquote²³ sollte in Füssen im Bereich Hotel/ Hotel garni nicht unter 50 % sinken. Auf eine sehr gute

²³ Wie schon in Kapitel 2.2.1 beschrieben, wird die Schlafgelegenheitenauslastung von Branchenvertretern häufig kritisiert, weil zumindest in der Hotellerie üblicherweise das Zimmer und nicht das Bett die Vermietungseinheit darstellt. Da die

durchschnittliche Schlafgelegenheitenauslastungsquote von über 60 % (übrige 50 %) sollte hingerarbeitet werden, um vorhandene Ressourcen ökologisch und ökonomisch bestmöglich zu schützen.

- **Immissionssituation und verkehrliche Anbindung:** Insbesondere in Kombination mit Wohnlagen ist zu prüfen, ob durch den Betrieb gewerblicher Unternehmen oder einer Agglomeration von Beherbergungsbetrieben, Lärmkonflikte (insbesondere in den Nachtstunden) zu erwarten sind oder Belange der Mobilität der Bevölkerung eingeschränkt werden. Durch verkehrsgünstige Lagen, ein ausreichendes Parkraumangebot und kurze Wege zu den Zielen, können Verkehre reduziert, vermieden und stadtverträglicher gestaltet werden. In den ohnehin schon vorbelasteten Lagen Bad Faulenbach, Altstadt und Hopfen am See gilt es bereits heute den Verkehr zu beruhigen. Künftige Entwicklungen müssen sich diesem Ziel durch geeignete Konzepte unterordnen.
- **Funktionaler Zusammenhang zu Gewerbestandorten:** Zum Schutz der touristisch bedeutenden Lagen, der gewollten Prädikatisierung und zur Vermeidung ungewollter Verlagerungen im Stadtgebiet, ist bei der Ansiedlung im Kontext zu Gewerbestandorten zu prüfen, ob die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben, vor allem den am Standort vorhandenen Betrieben als Standortfaktor dient oder primär Kunden aus anderen Lagen bedient werden sollen. Hierbei ist auch das ggf. bereits vorhandene Angebot zu berücksichtigen. Eine Ansiedlung an den Gewerbestandorten selbst, ist zur Sicherung der wertvollen Gewerbeflächen für gewerbestandorttypische Nutzungen, ausgeschlossen.

Es wird gutachterlich empfohlen, die Überprüfung der Einhaltung des Prüfrasters bei konkreten Anfragen durch eine unabhängige Stelle bei der Stadt Füssen oder im Auftrag der Stadt durch externe Berater durchführen zu lassen. In Analogie zur gängigen Praxis bei Einzelhandelsgutachten könnten die Kosten derartiger Gutachten mittels Kostenübernahmeerklärung an den Vorhabenträger weitergegeben werden.

Eignungsräume

Eignungsräume sollen Anfragen und Investitionen auf Standorte lenken, von denen marktseitig und städtebaulich erwartet wird, dass sie eine positive Entwicklung für die Entwicklung der Gesamtstadt bedeuten. Selbst wenn an anderer Stelle im Stadtgebiet Marktaustritte nicht ausgeschlossen werden können.

Hierbei ist für den Standort Füssen zu beachten, dass das erreichte Qualitäts- und Versorgungsniveau an Beherbergungsnutzungen innerhalb der Stadt aus Sicht der am Beherbergungskonzept beteiligten Akteure als sehr gut eingestuft wird. Angebotsanpassungen sind nur in Form einer qualitativen Feinsteuerung und als behutsame Reaktion auf ein perspektivisches Wachstum in strategisch angestrebten Marktsegmenten erforderlich. Aus diesem Grund werden im Beherbergungskonzept keine Eignungsräume benannt, die eine Ansiedlung ohne jegliche Überprüfung ermöglichen, sondern nur derartige, denen nach vorheriger Überprüfung durch das vorgeschlagene Prüfraster, eine ausnahmsweise Zulässigkeit zukommen kann.

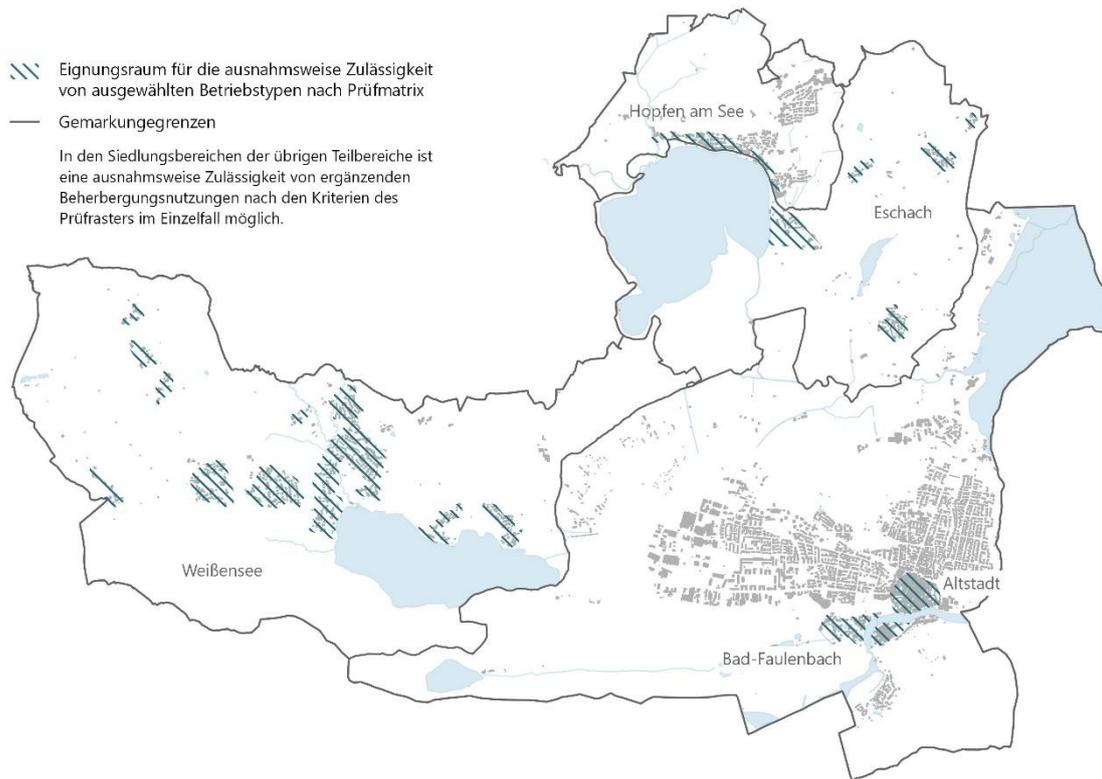
Weiterhin ist auch bei derartigen Standorten zu beachten, dass eine zeitlich parallele Entwicklung an mehreren ausnahmsweise zulässigen Eignungsräumen ebenfalls eine ungewollte Belastung für die bestehenden Strukturen darstellen kann. Für Parallelentwicklungen besteht aktuell kein Handlungsdruck, sie sollten daher vermieden werden. Kumulative Effekte mehrerer Projekte sind immer auch im gesamtstädtischen Wirkkontext zu beurteilen.

Folgende Eignungsräume wurden für eine **ausnahmsweise Ansiedlung nach Prüfung** identifiziert:

Zimmerauslastungsquote von den statischen Landesämter allerdings nur für Hotelleriebetriebe ab einer Größe von 25 Zimmern ermittelt wird, stellt diese, gerade zur Beurteilung der Situation der kleineren und mittleren Betriebe in den peripheren Stadtteilen und im Umland aus Sicht der circa keine geeignete Datenbasis dar. Führende Experten der Verkehrswertermittlung, wie Wolfgang Kleiber (vgl. Maschke 1995: 13), gehen von einer in der Regel rund 10 % höheren Zimmerauslastungsquote aus. Bzgl. der aktuellen Zimmerauslastungsquote in Füssen liegen keine belastbaren Zahlen vor. Da am Beherbergungsstandort Füssen Hotelleriebetriebe, trotz des im Vergleich zum Landesschnitt durchmischten Angebotes, stärker vertreten sind, ist davon auszugehen, dass die Zimmerauslastungsquote oberhalb der durchschnittlich anzusetzenden 10 Prozentpunkte liegt. Unter Berücksichtigung aller Betriebe (auch kleinere, periphere) wird gutachterlich für den Standort von einer zwischen 12 und 15 Prozentpunkten höheren Zimmerauslastungsquote im Durchschnitt ausgegangen. Der hieraus resultierende Wert sollte im Zuge der Beurteilung der Auswirkungen von neuen Beherbergungsbetrieben auf den gesamtstädtischen Kontext allerdings nur ergänzend hinzugezogen werden.

- Die **Altstadt** wird aufgrund der touristischen Bedeutung bei gleichzeitig stark begrenzten Nachverdichtungspotenzial (vorhandene Dichte) vollständig mit ihren Siedlungsbereichen aufgenommen. Betriebswirtschaftlich wie auch städtebaulich sind entsprechend der dargelegten baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Vermeidung negativer städtebaulicher Effekte, verkehrsgünstige Lagen zu bevorzugen. Die Eingrenzung auf strategisch bedeutsame Betriebstypen gemäß Standortmatrix gilt es hierbei zu beachten. Die besonderen Erfordernisse des historischen Stadtbildes sind bei der Beurteilung von Projekten in der Altstadt zudem von besonderem Gewicht.
- Der historisch gewachsene Kur- und Erholungsort **Bad Faulenbach** wurde ebenfalls mit seinem kompletten Siedlungsbereich als Eignungsraum aufgenommen. Am Standort existieren allerdings bereits heute Konflikte mit dem Besucherverkehr. Zeitgleich lebt der Standort von seiner Profilierung als Erholungsort und der Nähe zu den naturräumlichen Potenzialen. Künftige Entwicklungen sind zudem auf die kaum noch vorhandenen Nachverdichtungspotenziale angewiesen und daher eher als Ersatz- oder Erweiterungsmaßnahmen am Standort zu verstehen.
- Vergleichbares gilt für die **Uferlagen der Gemarkung Hopfen am See** (Uferstraße). Auch hier sind potenzielle künftige Entwicklungen nur im Einklang mit den kaum noch vorhandenen Entwicklungspotenzialen eher als Ersatz- oder Erweiterungsmaßnahmen zu sehen.
- Die **Gemarkung Eschach** wird aufgrund der Bedeutung für die naturbezogene Erholung aufgenommen. Die überwiegend kleinteiligen Angebote in Form von Bauernhöfen und Ferienwohnungen sollen auch zukünftig eine Ergänzung zu den Hotelangeboten der übrigen Teilbereiche darstellen. Hier ist besonders auf ein verträgliches Miteinander mit den Wohnnutzungen zu achten.
- Vergleichbares gilt für die **Gemarkung Weißensee**. Auch hier sind potenziell künftige Entwicklungen nur im Einklang mit den übrigen Nutzungen eher kleinteilig und mit den Entwicklungen im gesamten Stadtgebiet zu setzen.
- Teile des Teilbereichs Ziegelwies (Umfeld Magnus Park) werden aufgrund potenzieller Entlastungseffekte für die touristische Entwicklung in den angrenzenden Lagen Bad Faulenbachs und der Altstadt mit aufgenommen.
- Ergänzend gilt der Bestandsschutz. Gemeldete Betriebe können auch bei künftigen Planungen gesichert und erhalten werden. Sollte sich der Betriebstypus und die Betriebsgröße durch Abriss und Neubau oder umfangreiche Umbaumaßnahmen grundlegend verändern, beispielsweise zu Gunsten eines Budget-Hotels, so ist diese Entwicklung nach den Maßstäben des Beherbergungskonzeptes und den übrigen Zielen der Stadtentwicklung und Bodenpolitik im Einzelfall zu beurteilen.

Abbildung 97: Übersicht der Eignungsräume (ausnahmsweise Zulässigkeit) im Stadtgebiet



Quelle: cima 2020

5.2.2 Rechtliches Steuerungskonzept

Es wird empfohlen, das Beherbergungskonzept durch den Stadtrat als Grundlage für ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** oder als **sonstige städtebauliche Planung** nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschließen zu lassen.

Hierdurch wird das Beherbergungskonzept zur Richtschnur für die weitere Ansiedlungspolitik – vor dem Hintergrund eines stadtweit einheitlichen Bewertungsrahmens im Rahmen der Bauleitplanung.

Als **öffentlicher Belang** wären die Vorgaben und Ziele des Beherbergungskonzeptes bei allen laufenden und zukünftigen Bauleitplanverfahren **zu berücksichtigen (abwägungsrelevant)**.

Bei allgemeinen, informellen Anfragen kann auf das Beherbergungskonzept verwiesen werden. Durch die gesetzten Rahmenbedingungen ist nach Bekanntwerden im Investorenkreis ein Rückgang der Nachfragen an ungeeigneten Standorten zu erwarten. Dies hat sich in Kommunen mit bereits beschlossenen Beherbergungskonzepten bestätigt.

Darüber hinaus bleibt das Beherbergungskonzept eine informelle städtebauliche Planung. Eine Verbindlichkeit nach außen kann nur durch eine Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

- Wenn sich bei der **Überprüfung** von Projekten **bei künftigen Standortanfragen** Widersprüche zum Beherbergungskonzept zeigen, kann ein **Bauleitplanverfahren** zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen. Das gilt gleichermaßen für die Änderung bestehender Bebauungspläne und für die erstmalige Aufstellung von Bebauungsplänen. **Hierbei** dient das **Beherbergungskonzept und die gebietspezifische Ableitung** nach eindeutigen Kriterien (siehe u. a.

Prüfraster, z. B. Schutz von lokalen Wohnfunktionen und Handlungsempfehlungen in den Stadtteilen) als Teil der Begründung eines aufzustellenden Bebauungsplans.

- Eingriffe in **bestehendes Planungsrecht** (vgl. u. a. rechtliche Rahmenbedingungen – Rechtsbehelfe, aber auch Verwaltungsaufwand) sollten ausschließlich **anlassbezogen erfolgen**. Fokusräume könnten Standorte mit vorhandenen Vorbelastungen (insbesondere in der Altstadt und den altstadtnahen Stadtteilen) ebenso wie Standorte, die in verstärkter Weise für Entwicklungen angefragt werden, sein.
- Die Überprüfung in Gebieten nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sollte anlassbezogen auf Basis des Prüfrasters, der Ziele, der Standortmatrix und der Konkretisierung für die Stadtteile erfolgen. Sollten sich Teilbereiche als besonders gefährdet herauskristallisieren, kann eine Steuerung auch hier über ein **Bauleitplanverfahren** zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele erfolgen.

Allein aufgrund des Verwaltungsaufwandes und dem ggf. erforderlichen Eingriff in bestehendes Planungsrecht (vgl. u. a. rechtliche Rahmenbedingungen) sollte die Änderung **ausschließlich anlassbezogen** erfolgen.

Darüber hinaus erfordern **gesamstädtische Wirkungsketten** ein kontinuierliches Monitoring. So kann beispielsweise ein Ausschluss von Beherbergungsnutzungen in einem Teil der Altstadt dazu führen, dass verstärkt Flächen in einem anderen Teil, in verkehrsgünstigen Lagen zur Altstadt, in benachbarten Stadtteilen nachgefragt werden. In der Folge könnten weitere Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich werden. Auch diese sollten allerdings ausschließlich anlassbezogen erfolgen.

Da Beherbergungskonzepte deutschlandweit ein noch neues Instrumentarium zur städtebaulichen Steuerung von Beherbergungsnutzungen sind, sollte die Wirkungsweise mindestens alle zwei Jahre geprüft werden. Um aktuelle Herausforderungen und Anpassungsbedarfe erfassen zu können, ist eine Fortschreibung des Konzeptes darüber hinaus mindestens alle sieben bis zehn Jahre zu empfehlen.

5.2.3 Ergänzende Maßnahmen

Neben dem Beherbergungskonzept konnten im Rahmen des Beteiligungs- und Analyseprozesses, eine Reihe von ergänzenden Maßnahmen identifiziert werden, deren Umsetzung wichtige unterstützende Effekte hätten und geprüft werden sollten. Zu benennen sind hierbei insbesondere:

- **Die Überprüfung der Einführung ergänzender Satzungen:** Die Stadt Füssen verzeichnet seit Jahren ein konsequentes Bevölkerungswachstum (+9,6%), das deutlich über der Angebotsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt liegt. Ein aktuelles Wohnungsmarktgutachten (CIMA Instituts für Regionalwirtschaft 2020) kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem geringen Leerstand auch perspektivisch eine große Nachfrage nach Wohnraum besteht. Die Stadt Füssen will diesem Bedarf durch eine aktive Städtebaupolitik begegnen (u.a. aktive Wohnbaupolitik und anlassbezogene Überführung der Empfehlungen des Beherbergungskonzeptes in die Bauleitplanung). Zum Schutz der Wirksamkeit dieser Maßnahmen und zur Vermeidung bedarfserhöhender Wirkungen auf den Flächen- und Ressourcenverbrauch kann der Einsatz weiterer ergänzender Maßnahmen dann sinnvoll werden, wenn die Maßnahmen der Städtebaupolitik allein nicht die erhoffte Wirkung zeigen. Zu benennen sind hier insbesondere:
 - Der Einsatz einer Zweckentfremdungsverbotssatzung zur Entschärfung der Nutzungskonflikte in besonders belastenden Lagen. Hierbei sollte insbesondere auf die Zweckentfremdung durch Nutzungen für Fremdenbeherbergung abgezielt werden.
 - Der Einsatz einer Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion, um die Ausbildung von Nebenwohnsitzen unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.
 - Die Beobachtung und ggf. Nutzung der Auswirkungen der neuen EuGH-Urteile auf nationales Recht, die es den Kommunen ermöglichen könnte, auch Kurzzeitvermietungen, im

Sinne der Definition des Beherbergungskonzeptes, unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

- **Beibehaltung der gemeinsamen Arbeitskreise/ Ausschüsse mit Hotellerie, Wirtschaftsförderung, Stadtplanung und Füssen Tourismus und Marketing AÖR:** Durch die dynamische Entwicklung in den vergangenen und die zu erwartende Entwicklung in den kommenden Jahren, wird trotz Prädikatisierung, mit teilweise weitreichenden Folgen für die Stadtentwicklung gerechnet. Hierdurch entsteht ein erhöhter Koordinierungs- und Monitoringbedarf. Um insbesondere die Transparenz für die Belange der unterschiedlichen Akteure und die Effektivität von möglichen Maßnahmen zu erhöhen, ist die Beibehaltung von mindestens jährlich tagenden Arbeitskreisen und Ausschüssen mit Akteuren aus der Hotellerie (wichtig unterschiedliche Marktsegmente, Altstadt und Peripherie), Wirtschaftsförderung, Stadtplanung und Füssen Tourismus und Marketing AÖR zu empfehlen (bei Bedarf weitere Fachgebiete). Aktuelle Marktentwicklungen können schneller erkannt und Reaktionsmöglichkeiten verbessert werden. Die Kennzahlen des Beherbergungskonzeptes bieten in Kombination mit der amtlichen Statistik einen wichtigen Orientierungsrahmen zur Diskussion.
- **Saisonverlängernde Maßnahmen und Erhöhung der Verweildauer:** Ein wesentliches Ziel des strategischen Entwicklungskonzeptes (Stadt Füssen 2018), des operativen Tourismusentwicklungsplans der Stadt (Füssen Tourismus und Marketing AÖR 2020) ebenso wie des Beherbergungskonzeptes ist das Leitziel „Qualität vor Quantität“. Die Schlafgelegenheitenauslastungsquote in der Stadt Füssen ist im Durchschnitt und im Vergleich mit anderen deutschen Top-Destinationen bereits heute gut, jedoch weiter steigerbar. Damit dies gelingen kann, sind allerdings Maßnahmen erforderlich, die die Nachfrage insbesondere abseits der Hauptsaison besser aktivieren, die Verweildauer erhöhen und somit auch die Wertschöpfung erhöhen. Dies bedeutet in der Regel einen größeren Steuerungs- und Koordinierungsaufwand (beispielsweise Profilierung als romantischer Winterurlaubsort oder Events, Kongresse auch abseits der Saison), der sich ggf. in zusätzlichen Personalstellen widerspiegelt.
- **Fachkräftemangel aktiv begegnen:** Der Fachkräftemangel ist bereits heute eine spürbare negative Rahmenbedingung, nicht nur für die Anbieter auf dem Beherbergungsmarkt in der Stadt Füssen. Durch die Lage im alpinen Grenzraum konkurrieren die Betriebe am Standort nicht nur mit deutschen Wettbewerbern, sondern auch ganz maßgeblich mit Betrieben im angrenzenden europäischen Ausland. Die Wettbewerbsbedingungen (bspw. Arbeitsrecht, Auflagen, längere Saison auf der Südseite der Alpen) sind dabei keineswegs gleich. Vor dem Hintergrund des in Füssen und auch deutschlandweit weiterwachsenden touristischen Marktvolumens in den kommenden Jahren – bei gleichzeitig stattfindendem demografischem Wandel – wird der Wettbewerb um qualifiziertes Personal weiter zunehmen. Hierbei gilt es, überschaubaren Verdienstmöglichkeiten und vielfach fordernden Arbeitszeiten attraktive Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten gegenüberzustellen und den Standort Füssen als begehrliche Arbeitgebermarke zu positionieren. Weiterhin wird der Anteil von Personal mit Sprachbarriere aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen aller Voraussicht nach zunehmen. Auch hierdurch entstehen gesteigerte Qualifizierungserfordernisse. Dabei ist zu beachten, dass viele Rahmenbedingungen kommunal nur begrenzt beeinflussbar sind. In Kooperation mit anderen Kommunen sollte daher u. a. eine Prüfung der Lockerung des Arbeitsschutzes (insbesondere flexiblere Arbeitszeiten) auf Bundesebene angeregt werden. Einzelbetrieblich wäre auf Anbieterseite zudem zu prüfen, ob attraktivere Arbeitszeitbedingungen beispielsweise durch die Einführung einer 4-Tage-Woche erzielbar sind. In Kooperation mit der Wirtschaftsförderung, der Stadtentwicklung und Akteuren des Wohnungsmarktes sollten Strategien erarbeitet werden, lebenswerte und gleichzeitig bezahlbare Mietwohnungsangebote für Fach-, Saison- und Hilfskräfte zu schaffen.
- **Maßnahmen einer aktiven Städtebaupolitik:** Die Prognosen zeigen, dass der Beherbergungsmarkt, trotz der Pandemie, auch künftig weiterwachsen wird. Dies gilt auch für die Stadt Füssen. Ebenso wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte sich in Zukunft weiter erhöhen. Mit dem Beherbergungskonzept und ergänzenden Instrumentarien kann die Stadt Füssen

Rahmenbedingungen setzen, um ein stadtverträgliches Nebeneinander der Funktionen zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Belastungen und der sich abzeichnenden Wachstumspfade, selbst bei einer deutlichen Qualitätsorientierung, sollten diese Rahmenbedingungen aber durch eine aktive Städtebaupolitik begleitet werden, um Gestaltungsspielräume für die künftige Stadtentwicklung zu erhalten. Hierzu gehört insbesondere die Versorgung mit ausreichend und nachfragegerechtem Wohnraum und die Lösung von bereits vorhandenen Mobilitätsengpässen (bspw. in Bad Faulenbach) durch zukunftsweisende Verkehrskonzepte.

- **Einfordern und umsetzen von ergänzenden rechtlichen Rahmenbedingungen auf EU-, Bundes- und Landesebene:** Insbesondere im Kontext mit privaten Beherbergungsportalen und den in Teilen dort vorhandenen scheinprivaten Anbietern von Beherbergungsnutzungen haben aktuelle Rechtsprechungen des EuGHs²⁴ die Rechte von Kommunen, in denen Wohnraum knapp und teuer ist, gestärkt. So darf beispielsweise die Kurzzeitvermietung über Portale wie Airbnb an Feriengäste verboten werden. In Baden-Württemberg hat der Ministerrat am 8.12.2020 die Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und die Einbringung in den Landtag beschlossen. Auf Basis dieser Änderungen sollen Städte und Gemeinden mit Wohnraummangel zukünftig von den Betreibern von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnraum Auskünfte verlangen und für die Vermietung eine Registrierungs- sowie eine Anzeigepflicht für jede Überlassung von Wohnraum einführen können. Diese und weitere Entwicklungen gilt es auch in Bayern bzw. in Füssen zu beobachten, kontinuierlich einzufordern und die sich daraus ergebenden Handlungsoptionen umzusetzen.

²⁴ EuGH: Urteil in den verbundenen Rechtssachen C-724/18 und C-727/18

6 Fazit und Ausblick

Der qualitativ hochwertige Tourismus ist und bleibt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für den nationalen und internationalen Tourismusstandort Füssen im Allgäu. Die angebotenen Beherbergungsleistungen dienen nicht nur dem Tourismus, sondern sind auch wichtiger unterstützender Standortfaktor für andere Wirtschaftszweige im Stadtgebiet und dienen der Bevölkerung auch zur Deckung von Funktionen der Daseinsvorsorge (Treffpunkte, Gastronomie...).

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre hat allerdings gezeigt, dass es trotz Prädikatisierungsstrategie zunehmend zu Nutzungskonkurrenzen zwischen den touristischen Funktionen und den übrigen Belangen der Stadtentwicklung kommt. Die Entwicklungen finden im gesamten Stadtgebiet in unterschiedlichen Ausprägungen statt. Dabei führt sowohl ein erhöhtes Grundangebot in weniger touristischen Lagen als auch eine potenziell ins Ungleichgewicht zu geratene Nutzungsmischung in Hot-Spot-Lagen zu städtebaulichen Problemen. Selbst zurückhaltende Prognosen lassen zudem sogar noch einen Anstieg der Nachfrage und damit eine Verschärfung der Nutzungskonkurrenzen erwarten. Eine städtebauliche Steuerung zur Vermeidung von weiteren Fehlentwicklungen wird daher erforderlich.

Der vor Corona andauernde Aufschwung in einer Phase der Niedrigzinspolitik hat Füssen ebenso wie andere Top-Destinationen in Deutschland in den Fokus, u. a. von Investoren großer Hotelketten, gerückt. In Anbetracht der weiter steigenden Übernachtungszahlen bis zum Jahr 2030, auch im gehobenen Segment, sind moderate Angebotsanpassungen durch Erweiterungen oder auch Ergänzungen, neben einer besseren Verteilung von Nachfrage innerhalb des Bestandes, wahrscheinliche Entwicklungen. Sie sind aber, wenn sie zu schnell und räumlich zu konzentriert erfolgen, auch ein Risikofaktor, der ungewollte Marktanpassungen nach sich ziehen kann. Zu benennen sind hier beispielsweise der Verlust an Angeboten in den Randstadtteilen und im Umland, die Verdrängung von inhabergeführten, kleinen und mittleren Unternehmen und ein zunehmendes Konfliktpotenzial mit den übrigen städtebaulichen und baukulturellen Erfordernissen der Stadtentwicklung, insbesondere in der Altstadt. Um erforderliche Marktanpassungen einzuleiten und gleichzeitig nicht gewollte Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine stärkere städtebauliche Steuerung, insbesondere vor der Dynamik der kommenden Jahre zu empfehlen.

Durch die zunehmende, teilweise nicht legale Vermietung von privatem Wohnraum als Ferienunterkunft und den bereits heute hohen Anteil von Zweitwohnsitzen, verschärft sich das Problem weiter. Die Anbieter orientieren sich stark an den touristischen Lagequalitäten, so dass die Angebote, ebenfalls räumlich konzentriert, parallel zu den Angeboten des Beherbergungssektors auftreten. Der Verlust von Wohnraum in einem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt sowie eine erhöhte Anzahl von Störungen im Wohnumfeld, sind nur einige der Konsequenzen. Die hohen Voraussetzungen für die Einführung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung sind erst nach der Ausschöpfung der übrigen Instrumente einer aktiven Städtebaupolitik zweifelsfrei gegeben. Die Kontrolle der Einhaltung vorhandenen Baurechts und der anlassbezogene bauleitplanerische Ausschluss bzw. die Begrenzung von Nutzungsmöglichkeiten in besonders belasteten Lagen, sind daher Steuerungsmöglichkeiten, die in der Stadt Füssen in erster Linie zur Anwendung kommen sollten. Aufgrund der hohen Dichte von legalen und illegalen Fremdenbeherbergungsnutzungen insbesondere in einigen Lagen der Altstadt sowie Bad Faulenbach, Hopfen am See und Weißensee wird ergänzend empfohlen, die Voraussetzungen für eine Zweckentfremdungsverbotssatzung teilträumlich und auf die Nutzung für Fremdenbeherbergungsnutzungen begrenzt zu prüfen. Die gilt auch für Satzungen, die Kurzzeitvermietungen (zu beachten: neue Urteile des EuGHs noch nicht in nationales Recht umgesetzt) und die Bildung von Nebenwohnsitzen unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen.

Aus diesen und weiteren im Konzept beschriebenen Gründen, liefert das vorliegende Beherbergungskonzept eine Grundlage für ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch die Fachgebiete der Stadt Füssen. Durch Beschluss der Stadt Füssen ist das Konzept als öffentlicher Belang bei allen laufenden und künftigen Bauleitplanverfahren abwägungsrelevant zu berücksichtigen. Es dient als Richtschnur für die weitere Ansiedlungspolitik und bietet einen stadtweiten einheitlichen Bewertungsrahmen für Beherbergungsstätten jeglicher Art. Nur durch eine Überführung in die Bauleitplanung entfaltet das Beherbergungskonzept auch eine verbindliche Wirkung außerhalb der Verwaltung. Eine Erstellung oder Änderung der Bauleitplanung

sollte allerdings nur anlassbezogen und mit einem besonderen Fokus auf wesentlich vorbelastete Räume geprüft werden. Das Beherbergungskonzept liefert mit den Zielen für die künftige Entwicklung, den städtebaulichen Begründungen auf Stadtteilebene – die in einer Standortmatrix zusammengefasst sind – einer Empfehlung für ein Prüfraster und der Ausweisung von Eignungsräumen (ausnahmsweise Zulässigkeit) die erforderlichen Argumentationsgrundlagen, um eine Begründung in der Bauleitplanung zu erleichtern. Nur durch eine Überführung der Inhalte in die Bauleitplanung erhält das Beherbergungskonzept einen rechtsverbindlichen Charakter. Darüber hinaus wird erwartet, dass allein durch den Beschluss des Beherbergungskonzeptes und den regelmäßigen Verweis bei allgemeinen und informellen Anfragen, die Nachfrage an ungeeigneten Standorten zurückgehen wird.

Mit dem Beschluss des Beherbergungskonzeptes erhält die Stadt Füssen ein neues Instrumentarium, um die sehr dynamische Entwicklung des Beherbergungssektors in der Stadt in gewollte Bahnen zu steuern – ohne dabei gewollte Marktanpassungen gänzlich auszuschließen. Während in den Bereichen der Einzelhandelsentwicklung oder der Steuerung von Vergnügungsstätten städtebauliche Entwicklungskonzepte inzwischen deutschlandweit erprobt sind, ist der Einsatz dieses Instrumentes im Bereich des Beherbergungswesens noch neu (Modellcharakter). Aus diesem Grund sollte die Funktionalität in den kommenden Jahren überprüft und ggf. erforderliche Anpassungen durch eine (Teil-)Fortschreibung erfolgen. Um aktuelle Herausforderungen und Anpassungsbedarfe erfassen zu können, sollte das Konzept mindestens alle sieben bis zehn Jahre fortgeschrieben werden.

7 Quellen und Literaturverzeichnis

Alle im Konzept enthaltene Karten wurden durch die cima erstellt. Die Kartengrundlage bilden die ALTKIS-Daten der Stadt Füssen sowie Shapefiles der B-Pläne und dem FNP.

Braun Alexander, Michael 06.02.2016: Serviced Apartment's. Hier leben die urbanen Normaden. In Welt online unter: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article151903821/Hier-leben-die-urbanen-Nomaden.html> zugegriffen Dezember 2018

Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) (Hg.) (2011): Innovativer Gesundheitstourismus in Deutschland. Leitfaden. Online unter: https://www.projectm.de/sites/default/files/2016-04/Leitfaden_Gesundheitstourismus.pdf zugegriffen Januar 2019

DEHOGA Bundesverband 2018: Betriebstypen im Beherbergungsgewerbe online unter: <https://www.dehoga-bundesverband.de/zahlen-fakten/betriebsarten/> zugegriffen Dezember 2018

dwif-Consulting GmbH 2017: Marktstudie privater Ferienimmobilien 2017. Kaufkriterien, Finanzierung, Vermietung und Objekteigenschaften von privaten Ferienimmobilien. FeWo-direkt; Engel und Völkers (Hrsg.). Berlin.

DZT/ Claus Sager 2014: DZT-Prognose 2030 für das Deutschland-Incoming – Chancen für Wachstum erkennen!

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH 2020: Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Füssen

Maschke 1995: Hotelbetriebsvergleich, Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr (dwif) an der Universität München, Sonderreihe 63, vgl. GuG-aktuell 2004, 13

Stadt Füssen 2020: Flächennutzungsplan

Füssen Tourismus und Marketing AöR (2020): Operativer Tourismusplan

Füssen Tourismus und Marketing AöR (2018): Strategisches Entwicklungskonzept

Stadt Füssen 2020: Gäste- und Betriebsstatistiken der Jahre 2000 bis 2019

Stadt Füssen 2020: Daten zu Zweitwohnungen

Stadt Füssen 2019: Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB für den Stadtteil Bad Faulenbach

Füssen Tourismus und Marketing 2018: Strategisches Entwicklungskonzept

Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2018: Schlafgelegenheitenauslastungen

Statistisches Landesamt Bayern 2020: Bevölkerungsentwicklung

Statistisches Landesamt Bayern 2020: Tourismusstatistik der Stadt Füssen 2006 bis 2019 nach Betriebsarten

Statistisches Landesamt Bayern 2020: Unternehmerregister

Website Berlin vs. Airbnb: <http://www.airbnbvsberlin.de/> (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>) zugegriffen Dezember 2018

Quellen der Beherbergungsstättenerfassung

Bestandsdaten zu Beherbergungsstätten der Stadt Füssen und des Füssen Tourismus und Marketing AöR

Füssen: Gastgeberverzeichnis (Stand Frühjahr 2020)

HRS: <https://www.hrs.de/> zugegriffen März 2020

FeWo-direkt: <https://www.fewo-direkt.de/> zugegriffen März 2020

Airbnb: <https://www.airbnb.de/> zugegriffen März 2020

Booking.com: <https://www.booking.com> zugegriffen März 2020

9flats.com: <https://www.9flats.com/de> zugegriffen März 2020

WIMDU: <https://www.wimdu.de/> zugegriffen März 2020

hometogo: <https://www.hometogo.de/> zugegriffen März 2020

Internetrecherche zu Eintragungen der Betriebe in Google Maps und auf den Internetseiten der Betriebe

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf und Aufbau des Beherbergungskonzeptes	5
Abbildung 2:	Zentrale Bausteine	6
Abbildung 3:	Wachstum Incoming-Tourismus Deutschland	11
Abbildung 4:	Vermietungsmotive von Ferienimmobilien „Warum vermieten Sie in erster Linie?“	12
Abbildung 5:	Zusammenhang Wohnungsknappheit und Beherbergung	13
Abbildung 6:	Best-Western Plus Hotel in Füssen	13
Abbildung 7:	Ankünfte und Übernachtungen im Jahresverlauf	16
Abbildung 8:	Strategische Ausrichtung der Ortsteile in der Stadt Füssen	17
Abbildung 9:	Bevölkerungs- und Wohnungszahl in Füssen	18
Abbildung 10:	Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen im Landesvergleich	20
Abbildung 11:	Tourismus Key Facts	22
Abbildung 12:	Relativer Anteil der Betriebsarten nach Ankünften und Übernachtungen 2019	23
Abbildung 13:	Entwicklung der durchschnittlichen Schlafgelegenheitenauslastungsquote in %	24
Abbildung 14:	Rel. Umsatzentwicklung aller Unternehmen im Wirtschaftszweig Beherbergung seit 2015	25
Abbildung 15:	Schlafgelegenheitenauslastung nach Betriebstyp 2019	26
Abbildung 16:	Übersicht der Wohnungen, die dem residentiellen Wohnungsmarkt entzogen werden	29
Abbildung 17:	Räumliche Verteilung des Bettenangebotes im Stadtgebiet	31
Abbildung 18:	Angeborene Preissegmente in den Bereichen Ferienwohnung,-haus, Appartement und Privatvermietung	32
Abbildung 19:	Modellhafte Betrachtung des Nachfragewachstums auf den Beherbergungsbestand	35
Abbildung 20:	Übersicht Aufteilung der 13 Teilbereiche	46
Abbildung 21:	Stadtbrunnen in der Reichenstraße	47
Abbildung 22:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Altstadt	47
Abbildung 23:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Altstadt	48
Abbildung 24:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Altstadt	48
Abbildung 25:	Alatseestraße mit beengten Straßenverhältnissen	51
Abbildung 26:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Bad Faulenbach	51
Abbildung 27:	Anteile der Betriebstypen in Bad-Faulenbach	52
Abbildung 28:	Anteile Betten je Betriebs- typ in Bad-Faulenbach	52
Abbildung 29:	Kemptener Straße	55
Abbildung 30:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Kemptener Straße	55
Abbildung 31:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Kemptener Straße	56
Abbildung 32:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Kemptener Straße	56
Abbildung 33:	Welfenstraße	59
Abbildung 34:	Beherbergungsangebote im Teilbereich der Welfenstraße	59
Abbildung 35:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Welfenstraße	60

Beherbergungskonzept für die Stadt Füssen

Abbildung 36:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Welfenstraße	60
Abbildung 37:	Theresienstraße	63
Abbildung 38:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Füssen Nord	63
Abbildung 39:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Füssen Nord	64
Abbildung 40:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Füssen Nord	64
Abbildung 41:	Weidach Quelle: cima 2020	67
Abbildung 42:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Weidach Quelle: cima 2020	67
Abbildung 43:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Weidach	68
Abbildung 44:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Weidach	68
Abbildung 45:	Schwangauer Straße Quelle: cima 2020	71
Abbildung 46:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Ziegelwies	71
Abbildung 47:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Ziegelwies	72
Abbildung 48:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Ziegelwies	72
Abbildung 49:	Forggensee	75
Abbildung 50:	Beherbergungsangebote im Außenbereich der Kernstadt Füssen	75
Abbildung 51:	Eschacher Straße	78
Abbildung 52:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Eschach	78
Abbildung 53:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Eschach	79
Abbildung 54:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Eschach	79
Abbildung 55:	Campingplatz Hopfensee	82
Abbildung 56:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Fischerbichl	82
Abbildung 57:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Fischerbichl	83
Abbildung 58:	Blick auf Hopfen am See Uferstraße	86
Abbildung 59:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Hopfen am See	86
Abbildung 60:	Anteile der Betriebstypen in Hopfen am See	87
Abbildung 61:	Anteile Betten je Betriebstyp in Hopfen am See	87
Abbildung 62:	Höhenstraße in Enzensberg	90
Abbildung 63:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Enzensberg	90
Abbildung 64:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Enzensberg	91
Abbildung 65:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Enzensberg	91
Abbildung 66:	Blick auf den Weißensee	94
Abbildung 67:	Beherbergungsangebote im Teilbereich Weißensee	94
Abbildung 68:	Anteile der Betriebstypen im Teilbereich Weißensee	95
Abbildung 69:	Anteile Betten je Betriebstyp im Teilbereich Weißensee	95
Abbildung 70:	Hotel Hirsch am Rand der Altstadt	99
Abbildung 71:	Eggensberger Biohotel in Hopfen am See	99
Abbildung 72:	Best Western Hotel in Füssen Nord	99
Abbildung 73:	Räumliche Verteilung der Hotelbetriebe inkl. Kurhotels in Füssen	99
Abbildung 74:	Dreimäderlhaus in Weißensee	101
Abbildung 75:	Garni City Hotel in der Altstadt	101
Abbildung 76:	Hotel Christine in Weidach	101
Abbildung 77:	Räumliche Verteilung der Hotel garni Betriebe in Füssen	101
Abbildung 78:	City Apart Hotel in der Altstadt	103
Abbildung 79:	Apartmenthotel Seespitz in Weißensee	103
Abbildung 80:	Residenz Hopfensee	103
Abbildung 81:	Räumliche Verteilung von Aparthotel, Apartment-Hotel in Füssen	103

Abbildung 82:	Pension Weißer Hirsch in Weißensee	105
Abbildung 83:	Rote Villa Füssen im Bereich Welfenstraße	105
Abbildung 84:	Landhaus Kössel in Hopfen am See	105
Abbildung 85:	Räumliche Verteilung von Gasthäusern, Pensionen und Gasthöfen in Füssen	105
Abbildung 86:	Geigerhof in Eschach	107
Abbildung 87:	Allgäu Max in Füssen Nord	107
Abbildung 88:	Ferienhäuser Ziegelwies	107
Abbildung 89:	Räumliche Verteilung von Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Appartements und Privatvermietungen in Füssen	107
Abbildung 90:	Räumliche Verteilung von Bauernhöfen in Füssen	107
Abbildung 91:	Jugendherberge Füssen	109
Abbildung 92:	Einfahrt zum Campingplatz in Fischerbichl	109
Abbildung 93:	Reisemobilstellplatz in Füssen Nord	109
Abbildung 94:	Übersicht der Bausteine der Beherbergungskonzeptes	110
Abbildung 95:	Übersicht der Ziele des Beherbergungskonzeptes	111
Abbildung 96:	Standortmatrix - Überblick über die Handlungsempfehlungen in den Stadtteilen	117
Abbildung 97:	Übersicht der Eignungsräume (ausnahmsweise Zulässigkeit) im Stadtgebiet	120

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Beteiligter Expertenkreis	6
Tabelle 2:	Teilnehmer Arbeitskreis	6
Tabelle 3:	Klassifizierung der Betriebsarten	8
Tabelle 4:	Schlafgelegenheitenauslastungsquoten deutscher Top-Destinationen im Vergleich	26
Tabelle 5:	Ergebnis der Trendprognose zu den Übernachtungszahlen	34
Tabelle 6:	Einordnung der Trendprognose in Teilmärkte	36
Tabelle 7:	Definition von Betriebstypen für die Stadt Füssen	38
Tabelle 8:	Städtebauliche Gründe zur Regelung von Nutzungen des Beherbergungswesens	41
Tabelle 9:	Zulässigkeit von Vorhaben in den Baugebietstypen gemäß BauNVO	42
Tabelle 10:	Übersicht über die Marktsegmente	98