

BEGRÜNDUNG

der Satzung der Gemeinde Balderschwang
über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gemäß § 22
Baugesetzbuch (BauGB)

1. Vorbemerkung:

Das Baugesetzbuch (BauGB), das am 01. Juli 1987 in Kraft trat, ermöglicht aufgrund des § 22 des BauGB den Erlass von Satzungen über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr.

2. Satzungsbegründung:

2.1. Gesamtgemeinde

Entsprechend dem Regionalplan für die Region Allgäu (16) ist die Errichtung eigen genutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nicht erwünscht und die Region davon freizuhalten. Dies besagt u. a., dass im Gemeindegebiet Balderschwang das Wohnen im Sinne des Melderechtsrahmengesetzes als Hauptwohnsitz und eine touristische Nutzung an einen ständig wechselnden Personankreis gewollt sind.

Der Großteil der Balderschwanger Bürgerinnen und Bürger leben direkt oder indirekt vom Wirtschaftszweig Tourismus. Sowohl der Hauort als auch die Gemeindeteile sind durch Gasthöfe, Pensionen, Gasthäuser, touristisch genutzte Ferienwohnungen sowie Bauernhöfe (Urlaub auf dem Bauernhof) und sonstige Wohngebäude mit Gästebeherbergung geprägt.

Die Gesamtgemeinde verfügt über rund 1.179 Gästebetten und erzielte im Jahr 2007 ca. 182.582 Gästeübernachtungen. Die Aufteilung der Betten und Übernachtungen können folgender Tabelle entnommen werden:

Ortsteil	Betten	Übernachtungen
Schwabenhof / Au	127	19.984
Wäldle / Oberberg	208	25.754
Gschwend	279	36.270
Dorf	383	73.378
Gschwend	279	36.270
Schlipfhalden	182	27.196
Summe:	1.179	182.582

Bei den Erholungssuchenden überwiegen die Langzeiturlauber sowie Gäste, die den Zweit- und Dritturlaub in der Gemeinde verbringen. Ziel des Erholungsortes Balderschwang ist es, sich auch in der Zukunft organisch und am Bedarf orientiert weiterzuentwickeln. Dabei soll der dörfliche Charakter und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben. Sowohl bei der vorhandenen Bausubstanz als auch bei künftigen Neubauten gilt es, aus städtebaulichen Gründen einen urlauberfreundlichen Gesamteindruck zu wahren.

Das Bundesverwaltungsgericht stellt in seinem Urteil vom 07. Juli 1994 unter Bezugnahme auf § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB drei Fallbereiche heraus, in denen aufgrund § 22 Abs. 2 Satz 1 BauGB ein Genehmigungsvorbehalt möglich ist. Die Fallgruppe 1 betrifft Gebiete mit Bebauungsplänen und entsprechenden Festsetzungen für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete, Hotelgebiete oder ähnliche im Rahmen von Sondergebieten.

Bei der 2. Fallgruppe handelt es sich um Gebiete im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB. Hier ist die fremdenverkehrsmäßige Zweckbestimmung durch die vorhandene städtebauliche und spezifische fremdenverkehrsbezogene Siedlungsstruktur objektiv vorgegeben.

In der 3. Fallgruppe wird die Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr angenommen, wenn das Gebiet durch Beherbergungsbetriebe oder Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt ist. In einem solchen Fall muss das Schwergewicht des Gebietes auf der Fremdenbeherbergungsnutzung liegen.

Der Gesetzgeber will hier bewusst eine gewisse Ausweitung auf Gebiete mit Wohnbebauung und Betriebe der Fremdenbeherbergung.

2.2. Systematik der Vorgehensweise und Aufbau der Satzung

Die Satzung basiert auf der Erhebung der Gästebeherbergung durch die Gästeinformation Balderschwang. Die Ergebnisse der Computer-Vermieterlisten wurden vom Bauamt in Arbeitspläne im Maßstab 1:2.000 übertragen. Jedes Gebäude mit gewerblicher Gästevermietung wurde farbig markiert. Dabei wurde bereichsweise vorgegangen und jeder Teilbereich für sich nach seinen spezifischen Merkmalen untersucht. Die Pläne, die Bestandteil der Satzung sind, weisen die Bereiche aus, in denen die gewerbliche Vermietung von Gästezimmern und Ferienwohnungen überwiegt. In den Computerlisten sind nur die tatsächlich gewerblichen Gästezimmervermietungen berücksichtigt und die rein eigen genutzten Zweitwohnungen nicht aufgeführt worden.

Es wurde darauf geachtet, möglichst klar abgrenzbare und zusammenhängende Bezirke zu schaffen. Um eine übersichtliche Einteilung vornehmen zu können, wurden als Bereichsgrenzen teils Hauptverkehrsstraßen bzw. Straßenzüge, teilweise Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes oder in Gemeindeteilen im Außenbereich die Grenzen der tatsächlichen Bebauung gewählt. Die Gemeinde hat geprüft, in wie weit ein Übergewicht der touristischen Nutzung bei einer straßenzugsmäßigen Untersuchung eines Satzungsteilbereiches festgestellt werden kann. Falls bei einem oder im Einzelfall auch mehreren Straßenzügen kein Übergewicht der touristischen Nutzung (Beherbergung) festgestellt werden konnte, so wurde die Überprüfung dahingehend vorgenommen, wie diese Straßenzüge im Verhältnis zum betreffenden Abgrenzungsbereich stehen. Dort, wo diese Prüfung im Ergebnis zur Folge hatte, dass die Gästebeherbergung im Bereich weiterhin überwiegt, so wurden diese Straßen im Gesamtbereich belassen. Um übergreifende Zusammenhänge besser berücksichtigen zu können, enthält hier die großflächigere gegenüber der kleinflächigeren Betrachtungsweise den Vorrang.

Die Gemeinde Balderschwang mit ihren Gemeindeteilen ist im Sinne des Bundesverwaltungsgerichtsurteils vom 07.07.1994 (§22 Abs. 3 Satz 2 BauGB) im Rahmen der Satzung überwiegend in die dritte Fallgruppe einzuordnen. Die Beherbergungsstruktur in der Gemeinde Balderschwang stellt ein ausgewogenes Angebot von Zimmern in Privatquartieren über Gaststätten bis hin zu Ferienwohnungen dar.

Die in die Satzung aufgenommenen Bereiche, Lagepläne Nr. 1 bis 6a, weisen ein Übergewicht der Gästebeherbergung gegenüber der reinen Wohnnutzung auf. Diese Strukturen (Wohnbebauung mit Vermietung an Gäste) spiegeln im wesentlichen das Balderschwanger Ortsbild. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass oftmals auch in größeren Wohnanlagen die touristische Nutzung überwiegt.

3. Begründung der Einzelbereichsanalyse

3.1. Gemeindeteil Schwabenhof / Au

Der im Lageplan Nr. 1 dargestellte Bereich umfasst die Ortsteile Schwabenhof und Au.

Insgesamt werden derzeit von 5 Anwesen in den Ortsteilen Schwabenhof und Au 5 touristisch genutzt.

3.2. Gemeindeteil Wäldle

Der in den Lageplänen Nr. 2 erfasste Bereich umfasst den Gemeindeteil Wäldle.

Im Gemeindeteil Wäldle befinden sich insgesamt 22 Gebäude. Davon wird in 15 Gebäuden eine Gästevermietung betrieben.

3.3. Gemeindeteil Oberberg

Der im Lageplan Nr. 3 erfasste Bereich umfasst den Gemeindeteil Oberberg.

Im Lageplan Nr. 3 wird von insgesamt 6 Häusern in 5 Anwesen eine Gästevermietung betrieben.

3.4. Hauptort Balderschwang Dorf

Der Lageplan Nr. 4 erfasst den Hauptort Balderschwang.

Im Hauptort Balderschwang wird von insgesamt 13 Häusern in 10 Anwesen eine Vermietung nachgewiesen.

3.5. Gemeindeteil Gschwend

Der im Lageplan Nr. 5 erfasste Bereich umfasst den Gemeindeteil Gschwend.

Im Lageplan Nr. 5 wird von insgesamt 13 Häusern in 11 Anwesen eine Gästevermietung betrieben.

3.6. Gemeindeteil Schlipfalden

Der in den Lageplänen Nr. 6 und 6a erfasste Bereich umfasst den Gemeindeteil Schlipfalden.

In den Lageplänen Nr. 6 und 6a wird von insgesamt 13 Häusern in 8 Anwesen eine Gästevermietung betrieben.

Balderschwang, den 08. August 2008

GEMEINDE BALDERSCHWANG



Werner Fritz
Erster Bürgermeister

