

BEGRÜNDUNG

der Satzung der Gemeinde Bolsterlang
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

Die Gemeinde ist nach Art. 7 des KAG als Erholungsort anerkannt. Entsprechend dem Regionalplan für die Region Allgäu (16) ist die Errichtung eigen genutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nicht erwünscht und die Region davon freizuhalten. Dies besagt u. a., dass im Gemeindegebiet Bolsterlang das Wohnen im Sinne des Melderechtsrahmengesetzes als Hauptwohnsitz und eine touristische Nutzung an einen ständig wechselnden Personankreis gewollt sind.

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

Die Gesamtgemeinde verfügt über rund 1.570 Gästebetten und erzielte im Jahr 2007 ca. 191.500 Gästeübernachtungen. Die Aufteilung der Betten und Übernachtungen können folgender Tabelle entnommen werden:

Ortsteil	Betten	Übernachtungen
Bolsterlang	921	118.004
Bauhof	8	813
Dietrichs	63	8.274
Gundelsberg	16	2.208
Kierwang	173	18.008
Obermühlegg	34	4.820
Riedle	6	338
Sonderdorf	245	28.186
Untermühlegg	101	10.867
Summe:	1.567	191.518

Bei den Erholungssuchenden überwiegen die Langzeiturlauber sowie Gäste, die den Zweit- und Dritturlaub in der Gemeinde verbringen. Ziel des Erholungsortes Bolsterlang 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 Gästeteilnehmer Bolsterlang. 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 die Wohnungseigentümer, die einen pauschalen Jahreskurbeitrag bezahlen, nicht enthalten, so dass nur die tatsächlich gewerblichen Gästezimmervermietungen berücksichtigt und die rein eigen genutzten Zweitwohnungen nicht aufgeführt worden sind.

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 Abgren-

zungsbereich 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 Bolsterlang 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 Bolsterlang stellt ein ausgewogenes Angebot von Zimmern in Privatquartieren über Gaststätten bis hin zu Ferienwohnungen dar.

Die in die Satzung aufgenommenen Bereiche, Lagepläne Nr. 1 – 4, weisen ein Übergewicht der Gästebeherbergung gegenüber der reinen Wohnnutzung auf. Diese Strukturen (Wohnbebauung mit Vermietung an Gäste) spiegeln im wesentlichen das Bolsterlanger Ortsbild. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass oftmals auch in größeren Wohnanlagen die touristische Nutzung überwiegt.

3. Begründung der Einzelbereichsanalyse

3.1. Hauptort Bolsterlang

Der im Lageplan Nr. 1 dargestellte Bereich umfasst den Hauptort Bolsterlang. Der Lageplan Nr. 1 umfasst den gesamten Ortsteil Bolsterlang. Die Bereiche des Bebauungsplans Goldbachweg, Flurstraße, Kapellenweg, Am Bächle, Zum Hasenacker, Rathausweg, Stuibenstraße, Hörnerstraße, Weiherkopfweg und Dorfstraße überwiegt die Gästebeherbergung in den Anwesen.

In den Bereichen Bolgenstraße und Hochwiesweg überwiegt die touristische Nutzung derzeit nicht. Hier wurde jedoch die insgesamt überwiegende Gästebeherbergung im umgebenden Bereich bei der vorgenommenen Gebietseinteilung der Beurteilung zu Grunde gelegt.

Insgesamt werden derzeit von 131 Anwesen im Ortsteil Bolsterlang 76 touristisch genutzt.

3.2. Gemeindeteil Sonderdorf

Der in den Lageplänen Nr. 2 erfasste Bereich umfasst den Gemeindeteil Sonderdorf. Der beiliegende Lageplan Nr. 2a umfasst den gesamten Ortsteil Sonderdorf.

Im Gemeindeteil Sonderdorf befinden sich insgesamt 39 Gebäude. Davon wird in 27 Gebäuden eine Gästevermietung betrieben.

3.3. Gemeindeteil Kierwang

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

Im Lageplan Nr. 3 wird von insgesamt 44 Häusern in 24 Anwesen eine Gästevermietung betrieben.

3.4. Gemeindeteil Untermühlegg

Der Lageplan Nr. 4 erfasst den Gemeindeteil Untermühlegg.

Im Gemeindeteil Untermühlegg wird von insgesamt 21 Häusern in 12 Anwesen eine Vermietung nachgewiesen.

Bolsterlang, den 04.07.2008

GEMEINDE BOLSTERLANG



Monika Zeller

Erste Bürgermeisterin