

# **Begründung**

## **zur Satzung der Gemeinde Fischen i. Allgäu über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB (Fremdenverkehrssatzung)**

### **1. Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage der Satzung der Gemeinde Fischen i. Allgäu über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (Teilungssatzung) ist § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (GVBl. I S. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98).

### **2. Neuerlass der Teilungssatzung**

Der Gemeinderat Fischen i. Allgäu hat in seiner Sitzung am 22. April 2008 eine Teilungssatzung gemäß § 22 BauGB beschlossen. Diese ist am 06. Mai 2008 in Kraft getreten.

Eine Überprüfung der Satzung hat ergeben, dass seit dem Jahr 2008 tatsächliche Veränderungen im Gemeindegebiet eingetreten sind, die der Gemeinderat zum Anlass nimmt, die Satzung aus dem Jahr 2008 aufzuheben und den Erlass einer neuen Satzung nach § 22 BauGB zu beschließen.

### **3. Voraussetzungen nach § 22 BauGB**

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB liegen vor.

Im Einzelnen:

### **3.1 Überwiegende Prägung der Gemeinde Fischen i. Allgäu oder ihrer Teile durch den Fremdenverkehr**

Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, eine Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen erlassen. Die Gemeinde Fischen i. Allgäu ist gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch den Fremdenverkehr geprägt. Laut des amtlichen Verzeichnisses der Kurorte, Luftkurorte und Erholungsorte des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration vom 09.05.2023 ist die Gemeinde Fischen i. Allgäu mit ihren Ortsteilen gemäß Art. 7 Abs. 5 Kommunalabgabengesetz (KAG) seit 06.12.1989 als Heilklimatischer Kurort und seit 15.06.1976 als Luftkurort anerkannt.

Die Gesamtgemeinde verfügte auf der Basis der Zahlen der Gästeinformation Fischen für das Jahr 2024 über 2.942 Gästebetten bei insgesamt 517.828 Übernachtungen. Dabei entfielen auf den Hauptort Fischen 1.381 Betten bei 241.187 Übernachtungen, Langenwang 645 Betten bei 117.356 Übernachtungen, Maderhalm 222 Betten bei 46.296 Übernachtungen, Fischen-Berg 295 Betten bei 53.466 Übernachtungen, Weiler 153 Betten bei 19.050 Übernachtungen, Fischen-Au 161 Betten bei 25.873 Übernachtungen, Oberthalhofen 38 Betten bei 5.997 Übernachtungen und Unterthalhofen 47 Betten bei 8.603 Übernachtungen. Diese Zahlen basieren auf der Erhebung des Gästeservice Fischen.

Die Zahl der gemeldeten Erstwohnsitze beträgt zum 31.12.2024, 3.373.

Bei der Gemeinde Fischen i. Allgäu im Ganzen handelt es sich demnach um eine bedeutende Fremdenverkehrsgemeinde. Sowohl die öffentliche als auch die private Infrastruktur in der Gemeinde sind auf Fremdenverkehrsbedürfnisse ausgerichtet.

### **3.2 Sicherung der Zweckbestimmung der einzelnen Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion**

#### **3.2.1 Allgemeines**

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist Voraussetzung für den Erlass einer Teilungssatzung, dass durch die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, durch die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte oder durch die Nutzung von Räumen als Nebenwohnung die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung

beeinträchtigt werden kann:

Diese Voraussetzungen liegen für den gesamten Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung ebenfalls vor. Nach § 22 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr insbesondere anzunehmen

- bei Kurgebieten, Gebieten mit Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind,
- bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht sowie
- bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind.

Die Gebiete, für die der Genehmigungsvorbehalt nach § 2 der Teilungssatzung gilt und die den Geltungsbereich der Teilungssatzung gemäß § 1 der Teilungssatzung bilden, sind Gebiete mit der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr. Es handelt sich bei allen Gebieten um sonstige Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 Var. 3 BauGB, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind. Die Beherbergungsstruktur in der Gemeinde Fischen bildet sich aus einer Mischung von Gästehäusern mit Zimmern mit Frühstück sowie Ferienwohnungen, Wohnbebauung mit Vermietung an Gäste, Hotels bzw. Kurhotels und reinen Wohngebäuden.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden daher solche im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die zwar nicht in einem Bebauungsplan als Kurgebiete, Gebiete für die Fremdenbeherbergung oder als Wochenend- oder Ferienhausgebiete ausgewiesen sind, aber nach der tatsächlichen Nutzung das Gepräge solcher ausgewiesenen Gebiete haben.

Des Weiteren werden sonstige Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind, in den Geltungsbereich mit einbezogen. Entscheidend hierbei ist, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung in einem Umfang vorhanden sind, dass von einer Prägung des Gebiets durch solche Betriebe ausgegangen werden kann. Dies trifft auch zu für die in das Satzungsgebiet einbezogenen Bereiche der Gemeinde Fischen i. Allgäu, welche als allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet dargestellt oder faktisch vorhanden sind, da in diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, überall in nennenswertem Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste erfolgt.

Diese Erkenntnisse spiegeln sich in den vorgenommenen Abgrenzungen wider, welche als Anlagen 1 bis 10 gemäß § 1 der Satzung Bestandteile wurden.

Soweit Standorte, die im bauplanungsrechtlichen Sinne im Außenbereich liegen, in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, sind auch diese durch Fremdenbeherbergung geprägt. Es handelt sich dabei entweder um Gebiete, in denen eine zusammenhängende Bebauung i. S. d. § 34 BauGB und die jeweiligen Beherbergungsbetriebe in einer für die Siedlungsstruktur der Gemeinde Fischen außerhalb des Hauptortes charakteristischen Weise ein aus dem Blickwinkel der Fremdenverkehrsfunktion einheitlich erscheinendes Gebiet bilden, oder um für die Fremdenverkehrsstruktur der Gemeinde bedeutende Fremdenverkehrsbetriebe. Nach der Rechtsprechung des VGH München können sowohl solche Gebiete als auch solche Einzelstandorte in den Geltungsbereich einer Teilungssatzung mit einbezogen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Gebrauch. Unabhängig davon würde die Gemeinde alle anderen als die genannten im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Teilgeltungsbereiche auch dann in den Geltungsbereich der Satzung einbeziehen, wenn eine Einbeziehung aller oder einzelner dieser Gebiete und Einzelstandorte im bauplanungsrechtlichen Außenbereich entgegen der Auffassung der Gemeinde rechtlich unzulässig wäre.

Im gesamten Geltungsbereich der Satzung kann sowohl durch die Begründung oder Teilung von Wohnungs- oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes als auch durch die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte als auch durch die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung die Zweckbestimmung der Gebiete für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden. Mit der Begründung von Wohnungs- u. Teileigentum und den in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechten geht der Einstieg in die Zweitwohnungsnutzung einher; damit wird eine Nutzung dieser Wohnungen für Zwecke des Fremdenverkehrs vereitelt. Dasselbe gilt für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung. Im Geltungsbereich der Satzung besteht die Gefahr der Zunahme bzw. der Entstehung von „Rolladensiedlungen“, in denen Wohnungen nur sporadisch genutzt werden. Solche Rolladensiedlungen bestehen bereits jetzt in Teilen der Gemeinde. Es ist das Ziel der Gemeinde, die Vergrößerung der bereits bestehenden sowie die Entstehung weiterer Rolladensiedlungen zu vermeiden, um die Zweckbestimmung der Gebiete im Geltungsbereich der Satzung für den Fremdenverkehr zu wahren. Die Nutzung vieler Wohnungen als Zweitwohnung kann zur Folge haben, dass das Angebot an Fremdenbetten zurückgeht, was der Zweckbestimmung der Gebiete im Geltungsbereich der Satzung für den Fremdenverkehr widerspricht. Es ist das Ziel der Gemeinde Fischen i. Allgäu, durch die Regelungen der Teilungssatzung auch einer schleichenden Umstrukturierung der Gebiete im Geltungsbereich der Satzung durch Erhaltung von Unterkunftsmöglichkeiten für Feriengäste entgegenzuwirken. Die (mögliche) Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsfunktion der Gebiete im Geltungsbereich der Satzung bedeutet zugleich eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Fischen. Die Gemeinde Fischen i. Allgäu ist eine Fremdenverkehrsgemeinde und

verfolgt das städtebauliche Ziel, die entsprechend geprägten Gebiete in ihrer Funktion für den Fremdenverkehr zu erhalten. Hinzu kommt, dass durch eine Umwandlung von Unterkunftsmöglichkeiten für Feriengäste in Zweitwohnungen der Siedlungsdruck zunimmt, dem die Gemeinde ggf. nur durch die Ausweisung neuer Baugebiete begegnen könnte. Die damit potentiell verbundene Zersiedlung der Landschaft widerspricht aber ebenfalls den Zielen der Gemeinde Fischen.

Um diese Ziele zu erreichen, werden die Genehmigungsvorbehalte in § 2 der Satzung geregelt.

Diese Ziele und die zur Erreichung dieser Ziele beschlossene Teilungssatzung entsprechen insbesondere im Hinblick auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde auch dem Ziel gemäß Teil B V Ziff. 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu (16) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2007, zuletzt geändert durch die dritte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 25.07.2017, Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 26.03.2018 (RABl. Schw. Nr. 5/2018). Dieses Ziel lautet, dass darauf hingewirkt werden soll, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Fischen i. Allgäu, den 30.07.2025

GEMEINDE FISCHEN i. ALLGÄU



Bruno Sauter  
Erster Bürgermeister

