

BEGRÜNDUNG

der Satzung der Gemeinde Obermaiselstein
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 Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nicht erwünscht und die Region davon freizuhalten. Dies besagt u. a., dass im Gemeindegebiet Obermaiselstein das Wohnen im Sinne des Melderechtsrahmengesetzes als Hauptwohnsitz und eine touristische Nutzung an einen ständig wechselnden Personankreis gewollt sind.

Der Großteil der Obermaiselsteiner Bürgerinnen und Bürger leben direkt oder indirekt vom Wirtschaftszweig Tourismus. Sowohl der Hauptort 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 1.899 Gästebetten und erzielte im Jahr 2007 ca. 224.357 Gästeübernachtungen. Die Aufteilung der Betten und Übernachtungen können folgender Tabelle entnommen werden:

Ortsteil	Betten	Übernachtungen
Obermaiselstein-Dorf	938	99.700
Am Goldbach	372	48.311
Niederdorf	244	40.184
Oberdorf	240	26.967
Ried	105	9.195
Summe:	1899	224.357

Bei den Erholungssuchenden überwiegen die Langzeiturlauber sowie Gäste, die den Zweit- und Dritturlaub in der Gemeinde verbringen. Ziel des Erholungsortes Obermaiselstein 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 Gästeformation Obermaiselstein. Die Ergebnisse der Computer-Vermieterlisten wurden vom Bauamt in Arbeitspläne im Maßstab 1:2.000 und 1:2750 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 Obermaiselstein 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 Obermaiselstein 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 5, weisen ein Übergewicht der Gästebeherbergung gegenüber der reinen Wohnnutzung auf. Diese Strukturen (Wohnbebauung mit Vermietung an Gäste) spiegeln im wesentlichen das Obermaiselsteiner Ortsbild. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass oftmals auch in größeren Wohnanlagen die touristische Nutzung überwiegt.

3. Begründung der Einzelbereichsanalyse

3.1. Hauptort Obermaiselstein Dorf

Der im Lageplan Nr. 1 dargestellte Bereich umfasst den Hauptort Obermaiselstein.

Insgesamt werden derzeit von 144 Anwesen in dem Hauptort Obermaiselstein 75 touristisch genutzt.

3.2. Gemeindeteil Am Goldbach

Der in den Lageplänen Nr. 2 erfasste Bereich umfasst den Gemeindeteil Am Goldbach.

Im Gemeindeteil Am Goldbach befinden sich insgesamt 37 Gebäude. Davon wird in 24 Gebäuden eine Gästevermietung betrieben.

3.3. Gemeindeteil Niederdorf

Der im Lageplan Nr. 3 erfasste Bereich umfasst den Gemeindeteil Niederdorf. Im Lageplan Nr. 3 wird von insgesamt 40 Häusern in 21 Anwesen eine Gästevermietung betrieben.

3.4. Gemeindeteil Oberdorf

Der Lageplan Nr. 4 erfasst den Gemeindeteil Oberdorf.

Im Gemeindeteil Oberdorf wird von insgesamt 22 Häusern in 16 Anwesen eine Vermietung nachgewiesen.

3.5. Gemeindeteil Ried

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

Im Lageplan Nr. 5 wird von insgesamt 15 Häusern in 9 Anwesen eine Gästevermietung betrieben.

Obermaiselstein, den 10.12.2008

GEMEINDE OBERMAISELSTEIN



Peter Stehle

Erster Bürgermeister

