

Aufgrund des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 und der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Oberreute folgende

Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

§ 1 Genehmigungspflicht von Zweitwohnungen

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt im Geltungsbereich dieser Satzung die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

§ 2 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Ortsteile Oberreute, Irsengund, Langenried und Stadel. Die räumlichen Geltungsbereiche sind rot umrandet in den beiliegenden Lageplänen Maßstab 1:5000 in der Fassung vom 19.08.2020 bzw. 27.08.2020 eingetragen.

§ 3 Genehmigung

1. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird.
2. Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

§ 4 Ausnahmen

Die Genehmigung nach § 1 ist nicht erforderlich, wenn die Nutzung als Nebenwohnung vor dem Inkrafttreten dieser Satzung aufgenommen worden ist.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 2 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt.
2. Die Ordnungswidrigkeit gemäß Abs. 1 kann in Anwendung des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberreute, den 27.08.2020

Stefan Schneider
Erster Bürgermeister





Begründung zur Satzung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde Oberreute vom 27.08.2020

1. Fremdenverkehrssituation

Die Gemeinde Oberreute hat 1.672 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 1.064 Einwohner mit Nebenwohnsitz. Sie ist der höchstgelegene staatlich anerkannte Erholungsort im westlichen Allgäu und besitzt die staatliche Anerkennung als Luftkurort.

Vom Fremdenverkehr hauptsächlich geprägt sind die Ortsteile Oberreute, Irsengund, Langenried und Stadel. In den genannten Ortsteilen existieren ca. 88 Beherbergungsbetriebe bzw. Privatvermieter mit über 680 Gästebetten.

In den letzten Jahren konnten in der Gemeinde insgesamt jährlich ca. 65.000 Gästeübernachtungen verzeichnet werden (ohne Zweitwohnsitze), davon ein großer Teil in den Ortsteilen Oberreute, Irsengund, Langenried und Stadel. Vom Wirtschaftsaufkommen im Gemeindebereich wird ein erheblicher Teil im Fremdenverkehrsbereich erwirtschaftet.

2. Zweitwohnungssituation

In Oberreute gibt es ca. 650 Zweitwohnungen, davon alleine in der „Zweitwohnungssiedlung“ Hochgratstraße über 430. In den Ortsteilen Oberreute und Irsengund werden jeweils bereits mehr als ein Viertel aller Wohnungen als Zweitwohnsitze genutzt. Hierbei ist eine weiter steigende Tendenz zu beobachten. Es kann deshalb heute bereits von einer Überschreitung der zumutbaren Belastungsgrenze ausgegangen werden. Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach neu errichteten Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf dem gestiegenen örtlichen Bedarf, sondern ebenso auf einem historisch niedrigen Zinsniveau. Dieses führt mangels ertragreicher und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage nach Immobilien an attraktiven Standorten wie Oberreute. Vielen Anlegern geht es in erster Linie um den Werterhalt ihres Kapitals, weniger darum, durch Dauervermietung oder Vermietung an Feriengäste in wechselnder Belegung Ertrag zu erzielen, zumal mit solcher Vermietung Arbeit verbunden ist. Dies fördert die Neigung, die erworbenen Immobilien als Zweitwohnung zu nutzen. Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Feriengäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern. Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen der Gemeinde Oberreute. Deshalb hat sich die Gemeinde entschlossen, der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung durch eine Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB entgegenzuwirken.



3. Abgrenzung der Gebiete, die eine Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufweisen

Diese Satzung soll in verschiedenen Ortsteilen im Gemeindegebiet der Gemeinde Oberreute als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion zu sichern.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden daher solche im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die zwar nicht in einem Bebauungsplan als Kurgebiet, Gebiet für die Fremdenbeherbergung oder als Wochenend- oder Ferienhausgebiet 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 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 Oberreute, welche als allgemeine Wohngebiete,

reine Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete 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 Anlage 1 bis 4 Bestandteile der Satzung wurden.



4. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn „durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird“.

a. Grundsatz

In Fällen der Nutzung einer Nebenwohnung im Geltungsbereich der Satzung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Versagung der Genehmigung gerechtfertigt ist, weil bereits die hohen Anforderungen an eine wirksame Satzung erfüllt sind. Insofern wird die Zweckbestimmung des Satzungsgebiets für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b. Härteregelung

Nach 22 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus. Es müssen ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Zweitwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn alleine kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausel nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen, vielmehr schafft speziell eine Vermietung regelmäßig ein Einkommen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht.



Dies können z.B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

Oberreute, den 27.08.2020

Stefan Schneider
Erster Bürgermeister



Dies können z.B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- Wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

Oberreute, den 27.08.2020

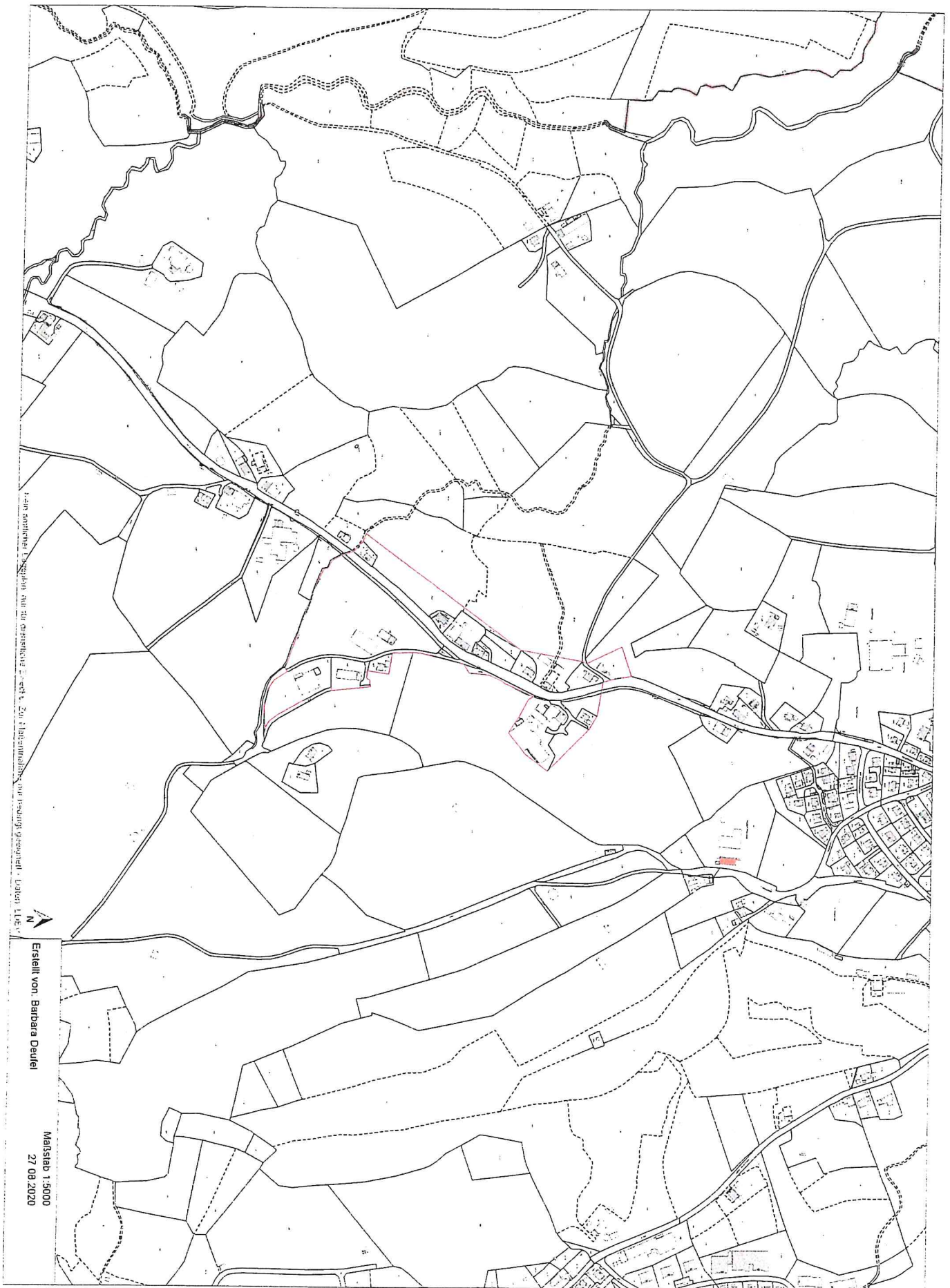
Stefan Schneider
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 31.08.2020 in der Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen und bei der Gemeinde Oberreute zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an der Amtstafel Oberreute hingewiesen. Der Anschlag wurde am 31.08.2020 angeheftet und am 16.09.2020 wieder abgenommen.

Verwaltungsgemeinschaft Stiefenhofen
Stiefenhofen, ~~27.08.2020~~

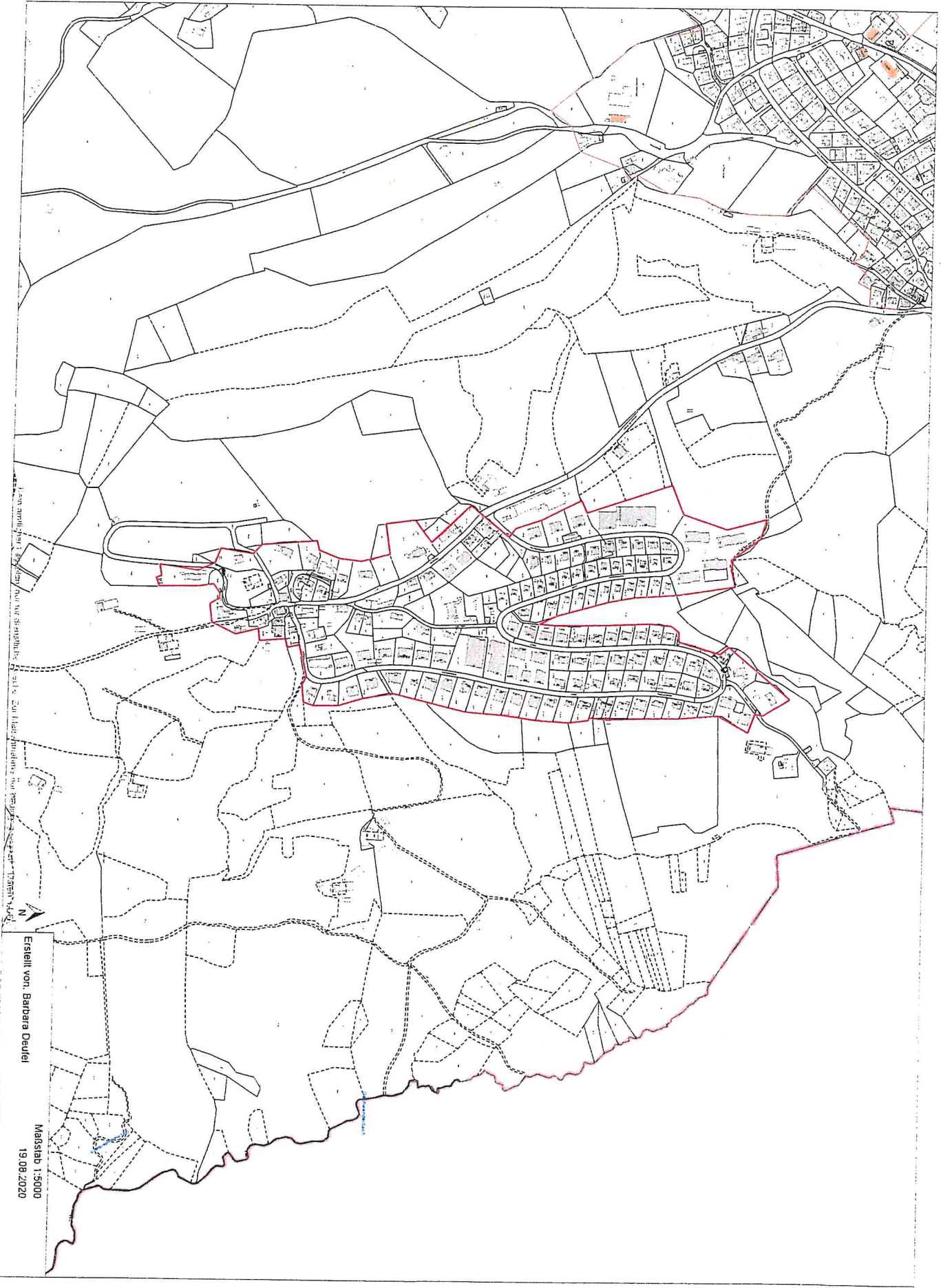
Deufel,
Geschäftsstellenleiterin



Kein amtlicher Auszug aus der Grundbuchkarte. Die Informationen sind lediglich genehmigt. - Datum: 11.08.2020

Erstellt von: Barbara Deufel

Maßstab 1:5000
27.08.2020



Karte zur Verfügung gestellt von der Katastralgemeinschaft für die Gemeinde Trossenried

Erstellt von: Barbara Deufel

Maßstab 1:5000
19.08.2020



1:5000
19.08.2020
Erstellt von: Barbara Deutel

Erstellt von: Barbara Deutel

Maßstab 1:5000
19.08.2020



Karte: Flächennutzungsplan mit topographischen Zeichen zur Flächennutzungsplanung des Landkreises Lüneburg

Erstellt von: Barbara Deutel

Maßstab 1:5000
27.08.2029