

# **Satzung der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen nach § 22 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen-**

Auf Grund des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat am \_\_\_\_\_ folgende Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB (Fremdenverkehrssatzung) beschlossen:

## **§ 1 Genehmigung**

Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Folgendes der Genehmigung:

1. Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. Die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. Die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. Bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.
5. Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus der beigefügten Anlage I, welche Teil dieser Satzung ist. Der Teilbereich des Ortsteils Unteruhldingen, der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen, der den Geltungsbereich der Satzung darstellt, ist, dort rot gekennzeichnet).

## **§ 3 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten**

Unter Bezugnahme auf die gesetzliche Ermächtigung in § 22 Abs. 9 Satz 1 BauGB wird Im Geltungsbereich dieser Satzung die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf vier festgesetzt.

## **§ 4 Verfahren**

1. Die Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach § 22 Abs. 5 BauGB.
2. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte, durch die Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuchs oder durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 4 ist zu erteilen, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist; die Genehmigung kann auch von dem Dritten beantragt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Satzung der Gemeinde Uhldingen-Mühlhofen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 24. Juli 1990 wird aufgehoben.

Uhldingen-Mühlhofen, den

(Siegel)

Lamm  
Bürgermeister

### Hinweise:

- I. Im Falle der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der aktuellen Fassung oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften, gilt die Satzung nach § 4 Abs. 4 GemO ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen.

Dies gilt nicht, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung Baden-Württemberg wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach obigem Satz 2 Ziff. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

- II. Unbeachtlich werden

- eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## **Begründung zur Satzung**

In der Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen, vor allem in dem unmittelbar am Bodensee gelegenen Ortsteil „Unteruhldingen“, ist die private und öffentliche Infrastruktur zu einem überwiegenden Teil durch den Fremdenverkehr maßgeblich geprägt und auf Fremdenverkehrsbedürfnisse ausgerichtet. Der sich aus der Anlage I ergebende, innerhalb der farblichen Abgrenzung gelegene Bereich des betroffenen Ortsteils „Unteruhldingen“ ist durch das zahlreiche Vorhandensein von Beherbergungsbetrieben und Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung und den entsprechenden Attraktionen, wie insbesondere das als UNESCO Weltkulturerbe anerkannte Freilichtmuseum „Pfahlbauten“, von dieser Prägung ganz besonders betroffen und erfüllt die Voraussetzungen eines Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion.

Diese über Jahre gewachsene und vorhandene Zweckbestimmung und die dementsprechende Prägung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch eine diesem Ziel dienende städtebauliche Entwicklung sollen mit der vorliegenden Satzung erhalten und gefestigt werden. Eine wesentliche Rolle spielen hierbei die Erhaltung, die Verbesserung und der Ausbau von Unterkunftsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen.

Es ist allerdings in letzter Zeit eine starke Tendenz erkennbar, dass Beherbergungsbetriebe in Wohn- und Teileigentum verändert und als Zweitwohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Diese Tendenz zeigt sich auch bei der Umwandlung von privaten Ferienwohnungen hin zu Zweitwohnungen. Die Unterkunftsmöglichkeiten stehen dann dem Fremdenverkehr nicht mehr zur Verfügung. Da einerseits die Landschaft rund um den Bodensee als Erholungspotential zu erhalten ist, andererseits durch verschiedenartige Schutzbereiche (Wald, Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, usw.) die bauliche Entwicklung auf das äußerste begrenzt ist, wird es zunehmend problematischer, als Ausgleich für verlorene Unterkunftsmöglichkeiten weiteres Bauland auszuweisen.

Die Zweckbestimmung des Satzungsgebietes als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion wird durch ein Überhandnehmen von Wohnungen in Bezug auf die städtebauliche Funktion strukturell unerwünscht verändert, weshalb mit der Satzung auch zugleich eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt wird. Nach den in der Vergangenheit gewonnenen Erkenntnissen und Erfahrungen der Gemeinde und unter Wahrung und Berücksichtigung der entsprechenden Interessen der betroffenen Eigentümer ist eine Anzahl vier Wohnungen in einem Wohngebäude gerade noch erträglich, um die Zweckbestimmung des Satzungsgebietes als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion beizubehalten.

Die Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen nimmt deshalb das Steuerungsinstrument des Genehmigungsverhaltes für die in § 22 BauGB aufgeführten Rechtsvorgänge in Anspruch. Aus den angeführten Gründen wird die Satzung über den in der Anlage I gekennzeichneten Teilbereich des Ortsteils Unteruhldingen der Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen erlassen. Es ist der Gemeinde bewusst, dass mit dem Steuerungsinstrument auch Eingriffe für die Betroffenen verbunden sind. Dem Erhalt der Fremdenverkehrsfunktion des insoweit gewachsenen Gebietes und seiner Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr ist aber im öffentlichen Interesse der Vorrang einzuräumen.

Uhdlingen-Mühlhofen, den

(Siegel)

Lamm  
Bürgermeister

