

## 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 von vier Wohnungen in einem Wohngebäude gerade noch erträglich, um die Zweckbestimmung des Satzungsgebiets als Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktion beizubehalten.

Die Gemeinde Uhdlingen-Mühlhofen nimmt deshalb das Steuerungsinstrument des Genehmigungsvorbehaltes 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 29.07.2019



Lamm  
Bürgermeister

