meersburg
am bodensee

Aufgrund § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911) hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg in der Sitzung am 08.12.2020 folgende

Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

beschlossen:

§ 1 Sachlicher Geltungsbereich

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 (§ 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 5).

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt im gesamten Gebiet der Stadt Meersburg.

§ 3 Ausnahme

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

meersburg
am bodensee

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 2 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 1 Satz 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.

§ 5 Inkrafttreten/Verhältnis zu Bebauungsplänen

(1) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und sonstiger Vorschriften des öffentlichen Baurechts.

(2) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Meersburg, den 08.12.2020

Robert Scherer

Stadt Meersburg am Bodensee

meersburg
am bodensee

Begründung zur Fremdenverkehrssatzung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung bedarf, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

1. Überwiegende Prägung der Stadt Meersburg durch den Fremdenverkehr

   Seit Beginn des 20. Jahrhunderts ist die Stadt Meersburg aufgrund ihrer Sehenswürdigkeiten und ihrer Lage am Bodensee ein beliebtes Ziel für Tagestouristen und Feriengäste. Die Stadt ist überregional und international bekannt. Gesteigert wird die Attraktivität der Stadt durch die Mitgliedschaft in dem Zusammenschluss „Deutsche Fachwerkstraße" – eine der großen touristischen Routen Deutschlands. Rund um repräsentative barocke Bauten, die heute zumeist zur Besichtigung offen stehen, ordnen sich kleine Gässchen und die wunderschönen Plätze und herrlichen Aussichtsterrassen Meersburgs. Hier locken im Sommer gemütliche Cafés, und die Terrassen des Neuen Schlosses sowie der Burg bescheren schönste Aussichten von oben auf den See und – bei klarem Wetter – die imposante Bergkette der Alpen. Doch nicht nur die malerische Lage und die Bauten aus der Vergangenheit machen Meersburg zu einem beliebten Urlaubs- und Ausflugsziel. Das breite und anspruchsvolle Kulturprogramm, die vielen Museen und das große Freizeitangebot ziehen jährlich Tausende von Besuchern an.

   Der Tourismus ist der wichtigste Wirtschaftsfaktor in der Stadt Meersburg mit über 1.000 Beschäftigten.

   Die Stadt Meersburg zählt 6.044 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand: 20.12.2019). 467 Personen sind mit Nebenwohnsitz in der Stadt gemeldet.

   Im Stadtgebiet werden insgesamt 2.852 Betten, davon 1.459 gewerblich und 1.393 privat an Feriengäste zur Vermietung bereitgestellt. Im Jahr 2019 betrug die Anzahl der Übernachtungen 318.111.

   Das gesamte Stadtgebiet wird durch den Fremdenverkehr geprägt. Eine überwiegende Prägung durch den Fremdenverkehr schließt nicht aus, dass der betreffende Ort oder Ortsteil in einzelnen Teilen Grundstücksnutzungen mit geringer oder keiner Fremdenverkehrsfunktion aufweist.

meersburg
am bodensee

2. Ausgangslage und Ziele

In der nachfolgenden Tabelle werden die Veränderungen der letzten Jahre aufgeführt:

	2017	2018	2019
Übernachtungen gesamt	337.752	324.401	318.111
Gästeankünfte	95.075	93.228	90.859
Bettenanzahl nach Betriebsart			
Hotels/Hotel garni	1.034	1.022	1.052
Pensionen	259	239	245
Fewo	1.477	1.468	1.507
Privatzimmer	60	58	49
Bettenzahl gesamt:	2.830	2.787	2.852

Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach neu errichteten Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen, sondern ebenso auf einem historisch einmalig niedrigen Zinsniveau. Das niedrige Zinsniveau führt mangels ertragreicherer und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage nach Immobilien an attraktiven Standorten wie Meersburg. Vielen Anlegern geht es dabei 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 Folgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Feriengäste zu vergrößern oder den dringenden Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu befriedigen. Dies führt zu einer verschärften Konkurrenz zwischen erforderlichem Wohnraum für die eigene Bevölkerung und Ferienwohnungen bzw. Beherbergungsbetrieben. Die Übernachtungszahlen in den letzten Jahren sind bereits rückläufig. Durch die Schaffung von Nebenwohnungen statt Haupt- oder Ferienwohnungen und durch die Umwandlung solcher Wohnungen in Nebenwohnungen und die Erforderlichkeit, für die eigene Bevölkerung ausreichend Wohnungen zur Verfügung stellen zu müssen, wird das –trotz verringerter Übernachtungen noch gleichbleibende Unterkunftsangebot im Ergebnis verringert werden, jedenfalls nicht im erforderlichen Maß durch attraktive neue Angebote ergänzt

– zulasten des Fremdenverkehrs als – s.o. – wichtigstem Wirtschaftsfaktor der Stadt.

Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen der Stadt Meersburg. Während die Stadt dem dringenden Bedarf an Wohnraum für die eigene Bevölkerung eine hohe Priorität zuweist und insoweit auch entsprechende Maßnahmen ergreift, die aufgrund dieser Priorisierung auch zulasten des Übernachtungsangebots gehen können, hat die Nutzung von Nebenwohnungen gegenüber der touristischen Nutzung eine geringere Priorität. Deshalb hat die Stadt sich 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, um auf diese Weise die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt zu stärken.

3. Abgrenzung der Satzung

Das gesamte Gebiet der Gemeinde wird durch die Fremdenverkehrsfunktion geprägt.

4. Ausnahme

Die Ausnahme dient dem Vertrauensschutz: Wer vor Inkrafttreten der Satzung / Bekanntwerden der Absicht, diese Satzung zu erlassen, bereits die Nutzung als Nebenwohnung aufgenommen hat, soll darauf vertrauen können, diese Nutzung fortführen zu dürfen. Nachgewiesen werden kann die Aufnahme der Nutzung etwa durch die Anmeldung als Nebenwohnung.

5. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Die Gründe für die Versagung oder Erteilung der Genehmigung sind abschließend im Baugesetzbuch geregelt, § 22 Abs. 4 BauGB. Die Stadt geht allerdings davon aus, dass die Nutzung als Nebenwohnung regelmäßig die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt.