



Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

vom 26. Januar 2022

Aufgrund des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 und aufgrund der Art. 23 und 2 und § 1 der Verordnung über die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gemeinden vom 07.07.1988 (GVBl S. 194) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die dreizehn Ortsteile von Pfronten (ohne Gewerbegebiete). Dies sind Kappel, Weißbach, Kreuzegg, Rehbichl, Meilingen, Ried, Berg, Dorf, Röfleuten, Halden, Heitlern, Ösch und Steinach. Der Geltungsbereich ist aus den, als Anlage beigefügten Lageplänen Nr. 1-9, genau ersichtlich. Die Lagepläne sind dieser Satzung beigefügt und bilden einen wesentlichen Bestandteil der Satzung.

§ 2 Genehmigungspflicht

Für die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung besteht folgender Genehmigungsvorbehalt:

1. Für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.
2. Für die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.
3. Die Begründung von Bruchteils Eigentum 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 Räumen einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.
4. Bei bestehendem Bruchteils Eigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen sind.
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.

§ 3 Ausnahmen

Die Genehmigung nach § 2 Nr. 5 ist nicht erforderlich, wenn in der jeweiligen Wohneinheit eine Nutzung als Nebenwohnung vor dem Inkrafttreten dieser Satzung aufgenommen worden ist.



§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Zum gleichen Zeitpunkt tritt die Satzung der Gemeinde Pfronten über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr vom 12. Juli 1994 außer Kraft.

Gemeinde Pfronten
Pfronten, den 26.01.2022


Alfons Haf
Erster Bürgermeister



Vorstehende Satzung wurde am 04.02.2022 in der Gemeindeverwaltung Pfronten zur Einsichtnahme niedergelegt. Auf die Niederlegung wurde durch Anschlag an der Amtstafel sowie durch Bekanntmachung in der Tageszeitung (Allgäuer Zeitung vom 04.02.2022, FÜS-Nr. 28) hingewiesen.

Pfronten, den 04.02.2022


Alfons Haf
Erster Bürgermeister





Begründung zur Satzung nach § 22 Baugesetzbuch (BauGB) über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion in der Gemeinde Pfronten

Nach § 22 Abs. 1 S. 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 Gemeinde Pfronten durch den Fremdenverkehr

Der „Fremdenverkehr“/jetzt Tourismus hat sich bereits zum Ende des 19. Jahrhunderts in Pfronten etabliert. Ausschlaggebend hierfür war zum einen die einzigartige Natur, das wohlthuende Klima und der Anschluss an das Eisenbahnnetz, der 1895 erfolgte. So konnten die Gäste bequem mit der Eisenbahn Pfronten erreichen. Im Ort und in der Umgebung gab es einzigartige Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Neuschwanstein und Hohenschwangau, das Hohe Schloss in Füssen, Deutschlands höchst gelegene Burgruine Falkenstein, der einzigartigen Pfarrkirche St. Nikolaus und viele Naturdenkmale vor Ort und in der Umgebung. Pfronten wurde somit ein beliebtes Ziel für Tagestouristen und Feriengäste, die meist mehrere Wochen blieben. Der Bahnanschluss nach Kempten und Garmisch forcierte die ersten touristischen Unternehmungen und zog Jahr für Jahr mehr Besucher nach Pfronten. Der Bekanntheitsgrad Pfrontens erstreckt sich mittlerweile über die nationalen Grenzen hinaus. Dies belegen die ankommenden Feriengäste aus über 50 Ländern (Quelle: Pfronten Tourismus). Pfronten liegt in einer malerischen Talsenke, eingerahmt von Breitenberg, Brentenjoch, Aggenstein, Falkenstein, Edelsberg und Kienberg und bietet ein weites Erholungsspektrum für Gäste aus allen Herren Länder.

Die Gemeinde Pfronten hat bereits sehr früh die Chance erkannt, neben der feinmechanischen Industrie auch auf den Sommer- und Wintertourismus zu setzen. Mit dem Haus des Gastes wurde schon vor 40 Jahre ein zentraler Willkommensplatz mitten im Ort geschaffen. Pfronten Tourismus ist somit die zentrale Servicestelle für alle Gäste mitten im Ort. Über drei Jahrzehnte war Pfronten Austragungsort für FIS-Skiweltcup Rennen am Breitenberg und Pfronten wurde somit weit über die bayerischen Grenzen hinaus bekannt. Dieser Bekanntheitsgrad spiegelt sich natürlich auch in der vorhandenen Infrastruktur nieder. So entstand neben Gästehäusern und Hotelanlagen zu Beginn der 70er Jahre bereits das Alpenbad mit Hallenbad, 50 m Freibad und Saunabereich. Ein paar Jahre später wurde die Eissporthalle erstellt und schlussendlich wurde die Infrastruktur noch im Jahr 1984 mit der Tennishalle ergänzt.

Die Gemeinde Pfronten ist ein prädikatisierter Höhenluftkurort und bietet Bergerlebnisse für alle Altersgruppen. Der Breitenberg mit Vierergondelbahn und Vierersessellift zieht gleichermaßen Tagestouristen und Langzeiturlauber an und garantiert ein fast müheloses Erreichen unseres Hausberges, dem Breitenberg, mit der Ostlerhütte auf 1.848 m.ü.NN. Das einzigartige 360 ° Bergpanorama lockt jährlich unzählige Besucher und ist ein absolutes touristisches Highlight für Einheimische und Gäste jeden Alters. Ein ausgedehntes Wandernetz im Sommer und Loipennetz im Winter rundet das Aktivangebot für die Gäste in Pfronten ab.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Pfronten beläuft sich mit Stand 15. Dezember 2021, auf 8.368 Einwohner mit Erstwohnsitz. Die Zahl der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen belief sich auf 680 (Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Pfronten).



Im gesamten bebauten Gebiet der Gemeinde Pfronten werden derzeit 3.598 Betten gewerblich und 1.317 Betten privat an Feriengäste zur Vermietung bereitgestellt (Quelle: Pfronten Tourismus). 77,6 % der Übernachtungen und 84,6 % der Ankünfte werden in gewerblichen Beherbergungsbetrieben generiert. Diese Vermieter stellen 29 % der Betriebe. Etwa 71 % der Pfrontener Betriebe werden dem Privatvermieterbereich zugerechnet. (Quelle: Pfronten Tourismus).

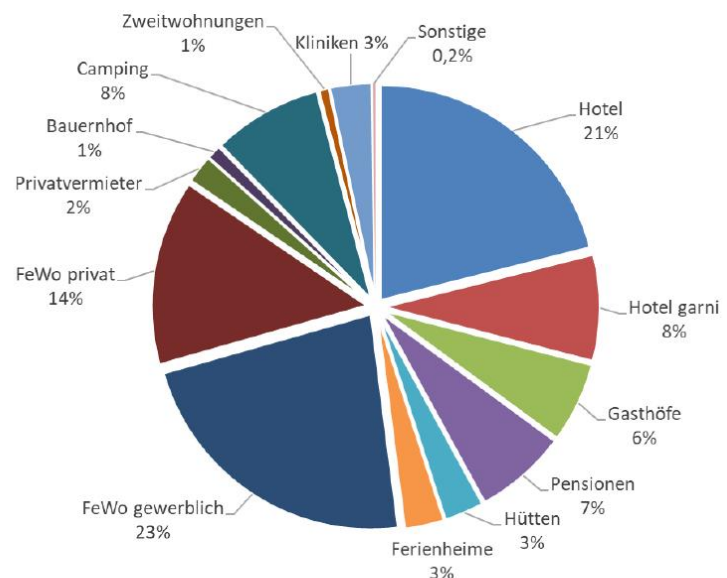


JAHRESSTATISTIK 2020



Anteile Ankünfte der Betriebsgruppen 2020

- 36,55 % Ankünfte in Ferienwohnungen
(2019: 26,58 %, 2018: 26,11 %)
- 29,05 % der Ankünfte in der Hotellerie
(2019: 32,18%, 2018: 35,95%)



5

Aus der Gesamtheit dieser Umstände ergibt sich, dass die Gemeinde Pfronten durch den Fremdenverkehr geprägt ist. 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.

2. Ausgangslage und Ziele

Der Bekanntheitsgrad der Gemeinde Pfronten als Tourismusziel ist während der letzten Jahre international, aber auch national, nochmals gestiegen. Infolge des politisch bedingten Wegbrechens zahlreicher ausländischer Feriendestinationen hat die Nachfrage nach Ferienzielen im Inland allgemein zugenommen. Infolge dieser Entwicklungen kann auch in der Gemeinde Pfronten während der Hauptsaison die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Feriengäste nicht mehr vollständig abgedeckt werden.

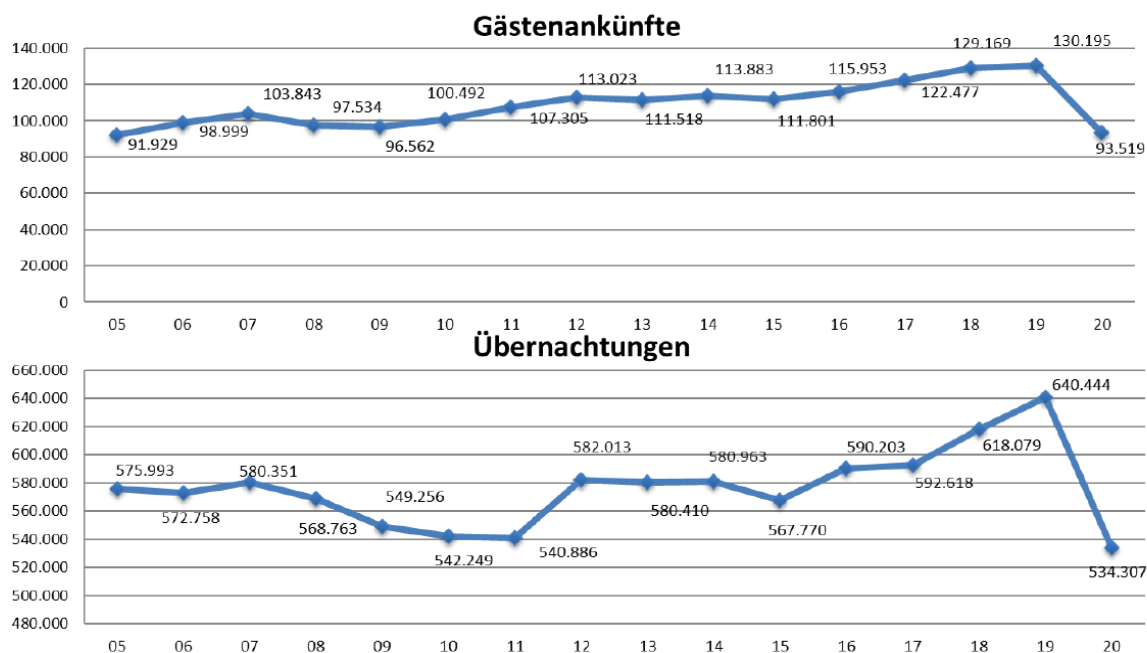
Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach neu errichteten Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf



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 Berchtesgaden, Füssen und zunehmend auch Pfronten. 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 Nachfolgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Feriengäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern.

Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen der Gemeinde Pfronten. Deshalb hat die Gemeinde sich dazu entschlossen, der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung durch eine Satzung gemäß § 22 Abs.1 S. 1 BauGB zu steuern.

Entwicklung Übernachtungen & Ankünfte 2005 – 2020



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

Diese Satzung soll im Gemeindegebiet der Gemeinde Pfronten als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zu sichern.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden daher solche im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die zwar nicht in einem Bebauungsplan als Kurgebiete, Gebiete für die



Fremdenbeherbergung oder als Wochenend- oder Ferienhausgebiete 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 für die in das Satzungsgebiet einbezogenen Bereiche der Gemeinde Pfronten zu, 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 – 9 Bestandteile der Satzung wurden.

Ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen wurden die im Außenbereich gelegenen Bereiche, die im Flächennutzungsplan als SO-Hotel und SO-Beherbergungsbetrieb dargestellt sind. hierbei handelt es sich insbesondere um die von Beherbergung geprägten Standorte

- Schlossanger Alp (Hotel)
- Burghotel Falkenstein (Hotel)

Explizit nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden

- Die un bebauten Außenbereichsflächen
- Das Gewerbegebiet DMG-Mori,
- Gewerbegebiet Am Wiesele,
- Gewerbegebiet Kappel-Nord,
- Gewerbegebiet Weißbach

da hier jeweils keine Prägung durch die Fremdenbeherbergung vorliegt, sowie

- Einzelanwesen im Außenbereich, da hier die Steuermöglichkeit durch § 35 BauGB als ausreichend angesehen werden.

Landwirtschaftliche Einzelanwesen (sog. „Lehen“) wurden ebenfalls nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da die dort stattfindende Gästevermietung in Zimmern und Ferienwohnungen als mitgezogener Betriebsteil an der Landwirtschaft teilnimmt und regulativ über § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesteuert werden kann.

4. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs. 4 S. 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 Satzungsgebietes für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b) Härterege lung

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

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein 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 Einnahmen, 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.

Gemeinde Pfronten
Pfronten, den 26.01.2022


Alfons Haf
Erster Bürgermeister

