

# Ortsrecht Markt Oberstaufen



## **Begründung zur Satzung des Marktes Oberstaufen über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr (Fremdenverkehrssatzung- FVS)**

Die Zahlen zur Entwicklung des Fremdenverkehrs zeigen auf, dass die Bettenzahlen der Beherbergungsbetriebe tendenziell abgenommen haben (siehe Tabelle 1). Mit starken Investitionen vereinzelter Hotels (z.B. Rosenalp, Bergkristall etc.) und dem Neubau eines Hotels auf dem Schloßberg, besteht Aussicht, die Bettenzahlen wieder steigern zu können.

Die Ankünfte und Übernachtungszahlen – der letzten Jahre – sind in etwa gleichgeblieben (Tabelle 3) bzw. nicht so schnell angestiegen, wie es die Entwicklung der gemeldeten Nebenwohnsitze aufzeigt (Tabelle 4). Die Nebenwohnsitze bleiben jedoch im Verhältnis zu den gemeldeten Hauptwohnsitzen anteilig annähernd gleich hoch (ca. 30%).

Die Ortschaften, die den Schwerpunkt des Übernachtungs-Tourismus aufweisen, stellt Tabelle 2 dar.

Trotz Einführung einer Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2004 – mit mehreren Satzungsänderungen – sind die Meldungen der Nebenwohnsitze im Gemeindebereich Oberstaufen von 2005 bis 2019 kontinuierlich gestiegen (Tabelle 4).

Der Markt Oberstaufen ist als Schroth-Heilbad und Heilklimatischer Kurort anerkannt. Aufgrund der vorgehaltenen Infrastruktur (z.B. Bergbahnen, Erlebnisbad Aquaria) und seiner landschaftlich reizvollen Umgebung ist Oberstaufen zudem ein beliebtes Ziel für Tagestouristen und Feriengäste. Der Bekanntheitsgrad, den der Markt Oberstaufen wegen seiner einmaligen Schrothkur hat, reicht weit über die nationalen Grenzen hinaus. Dies belegen die ankommenden Feriengäste aus dem Ausland.

Die Zusammenarbeit mehrerer Nachbargemeinden in Deutschland und dem Nachbarbundesland Vorarlberg in Österreich mit Begründung des grenzüberschreitenden „Naturpark Nagelfluhkette“ sowie teils prämierte Wanderwege in landschaftlich sehr attraktiver Gegend mit ausgewiesenen Naturschutzgebieten haben den Bekanntheitsgrad des Marktes – in den letzten Jahren – als touristisches Ziel nochmals erhöht.

Auch die hohe Gastronomiedichte im Gemeindebereich Oberstaufen mit seinen vielen bewirteten Alpen im größten zusammenhängenden Alpbereich Deutschlands ist ein Indikator für einen lebendigen und gut funktionierenden Tourismus.

Mit Einführung der „Oberstaufen-Plus-Card“ konnten die Gästezahlen kontinuierlich gesteigert werden. Die Oberstaufen Tourismus Marketing GmbH mit seinen 17 Voll- und 12 Teilzeitbeschäftigten spiegelt ferner den gemeindlichen Aufwand, den es erforderlich macht, die Gäste zu informieren und zu betreuen sowie Beherbergungsstätten zu beraten.

Aus der Gesamtheit dieser Umstände ergibt sich, dass der Markt Oberstaufen durch den Fremdenverkehr stark geprägt ist. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Teilbereiche auf Gemeindeflur auch nur geringe oder keine Fremdenverkehrsfunktionen haben.

Der Markt Oberstaufen ist im Regionalplan der Region Allgäu (16) als Unterzentrum eingestuft und erhält seine besondere Bedeutung als Kerngebiet des Fremdenverkehrs. Vom Wirtschaftsaufkommen im Gemeindebereich werden ca. 80% aller Umsätze im Fremdenverkehrsbereich erwirtschaftet.

Der Bekanntheitsgrad des Marktes Oberstaufen als Fremdenverkehrsziel ist während der letzten Jahre national nochmals gestiegen. Dies beruht unter anderem auch auf Fernsehsendungen und Messebesuchen im In- und Ausland, welche Landschaftsimpressionen des Alpen- und Voralpenbereiches bzw. die Vorzüge von Oberstaufen als Urlaubsort vermitteln.

Es wird erwartet, dass der Trend vieler Deutscher anhalten wird, vermehrt im Inland Urlaub zu machen. Infolge dieser Entwicklung kann der Markt Oberstaufen während der Hochsaison die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Feriengäste kaum noch befriedigen.

Hinzukommt, dass weiterhin stetig eine Nachfrage an Eigentums- bzw. Mietwohnungen besteht. Die Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen, sondern auch darauf, dass viele „Auswärtige“ Immobilienbesitz auf einem historisch einmalig niedrigen Zinsniveau begehren. Das niedrige Zinsniveau führt mangels ertragreicherer und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage an Immobilien an attraktiven Standorten im Allgäu, mitunter auch in Oberstaufen. 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 und Aufwand verbunden ist. Dies fördert die Neigung, die erworbenen Immobilien als Zweitwohnung zu nutzen. Diese oftmals nur in wenigen Ferienwochen durch die Besitzer genutzten Zweitwohnungen stehen dem Fremdenverkehr im Allgemeinen in der übrigen Zeit des Jahres nicht zur Verfügung. Durch die Entwicklung der stetig steigenden Zweitwohnungsanzahl ist die Funktion der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr bereits beeinträchtigt, da Einrichtung und Unterhalt der privaten und öffentlichen Infrastruktur in der Gemeinde auf eine beständig hohe Auslastung durch wechselnde Ferien- und Kurgäste zugeschnitten sind. Die Finanzierung der bereitgestellten touristischen Infrastruktur ist mittelbar von einer hohen Auslastung der Gästeunterkünfte abhängig bzw. nur durch eine solche möglich.

Auch eine mögliche Nutzungsänderung von vorhandenen Beherbergungsbetrieben hin zu Zweitwohnungen bedeutet eine Reduzierung von für den Fremdenverkehr zur Verfügung stehenden Gebäuden bzw. eine stark reduzierte Nutzung des bisher zur Verfügung stehenden Übernachtungsangebotes. Dadurch würde auch die Zweckbestimmung als Fremdenverkehrsgebiet mehr und mehr nachhaltig gestört.

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes für die Region Allgäu (RP 16) ist die Errichtung eigen genutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) in Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nicht erwünscht und die Region davon freizuhalten (V Siedlungswesen, Nr. 2.3). Dies besagt u.a., dass im Gemeindegebiet Oberstaufen das Wohnen i.S. des Melderechtsrahmengesetzes (MRRG) als Hauptwohnsitz und eine touristische Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis gewollt ist.

Eine weitere stetig steigende Zunahme von Zweitwohnungen würde die geordnete städtebauliche Entwicklung in den von Fremdenverkehr geprägten Gemeindebereichen beeinträchtigen, wenn nicht sogar gefährden.

Die aufgezeigten Tendenzen und Entwicklungen im Zweitwohnungsbereich prognostizieren eine Gefährdung der Fremdenverkehrsfunktion des Marktes Oberstaufen. Deshalb hat der Markt sich entschlossen, der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung durch eine Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 5 BauGB entgegenzuwirken.

Diese Satzung soll im Gemeindegebiet des Marktes Oberstaufen 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 bebauten Ortsteile, die zwar nicht sämtlich in einem Bebauungsplan als Kurgebiet, 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 Gebietes durch solche Betriebe ausgegangen werden kann. Dies trifft auch zu für die in den Geltungsbereich der Satzung beigezogenen Bereiche des Marktes, welche als allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete dargestellt oder faktisch vorhanden sind, da in diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, überall in nennenswerten Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste erfolgt oder touristische Einrichtungen zur Nutzung durch Feriengäste vorgehalten werden.

Diese Erkenntnis spiegelt sich in den vorgenommenen Abgrenzungen wider, welche als Anlagen 1 bis 7 Bestandteile der Satzung wurden.

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. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt.

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, 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 später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnsitz

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 Ausnahmefälle in Betracht und 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.

**Tabelle 1**  
**Anzahl der Gästebetten / Anzahl der Betriebe**

Jahr	2008	2009	2010	2011	2012
Gästebetten	8.158	8.118	Keine Angaben	8.129	8.007
Anzahl der Betriebe	699	702	Keine Angaben	702	618
					<b>2012 Satzung aufgehob</b>
Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Gästebetten	8.076	8.036	8.119	7.777	7.821
Anzahl der Betriebe	629	624	627	602	583
Jahr	2018	2019			
Gästebetten	7.842	Keine Angaben			
Anzahl der Betriebe	Keine Angaben	Keine Angaben			

Quelle: Jahresberichte Tourismus OTM

**Tabelle 2**  
**Ankünfte und Übernachtungen (Stand: 11/2019) aufgeteilt nach Ortschaften**

Ortsteil	Ankünfte*	Rang- nummer	Übernachtungen*	Rang- nummer	% ÜN*
Aach	2.261		13.581		
Alpgebiet Oberstaufen	1.125		7.875		
Alpgebiet Steibis	21.569	4	45.565	6	3,32%
Alpgebiet Thalkirchdorf	2.532		22.413		
Berg	2.225		8.143		
Buchenegg	1.345		9.512		
Buflings	8.378	8	42.538	9	3,10%
Döbelisried	380		2.266		
Eibele	252		1.542		
Hagspiel	539		3.144		
Hinterreute	267		1.664		
Hinterstaufen	1.927		7.895		
Höfen	1.247		8.605		
Ifen	791		4.700		
Kalzhofen	9.619	7	43.662	8	3,18%
Knechtenhofen	604		2.454		
Konstanzer	2.753		6.840		
Krebs	135		896		
Lamprechts	648		1.047		
Laufeneegg	485		3.289		
Malas	24.586	3	104.372	3	7,61%
Oberstaufen	92.555	1	448.641	1	32,71%
Osterdorf	161		866		
Salmas	119		714		
Saneberg	127		798		
Schindelberg	5.329		26.407		
Sinswang	394		2.724		
Steibis	34.919	2	307.044	2	22,38%
Steinebach	348		2.592		
Stießberg	13.260	6	44.368	7	3,23%
Thalkirchdorf	8.010	10	70.937	4	5,17%
Tronsberg	1.133		2.961		
Vorderreute	468		2.281		
Weißsach	18.427	5	64.558	5	4,71%
Wengen	104		285		
Wiedemannsdorf	2.244		11.034		
Willis	8.223	9	33.092	10	2,41%
Zell	1.263		10.433		
Summe					
Summe	270.752		1.371.738		100%

\* Quelle Tourismusbericht 2017 der Oberstaufen Tourismus GmbH

Zu den folgenden Ortsteilen ergeben sich folgende Aufteilungen von Haupt- und Nebenwohnsitzen (HWS/NWS)

(Stand: 01.11.2019)	HWS	NWS	%	Gesamt
Oberstaufen (Ort)	5.480	1.221	18,2	6.701
Eibele	64	199	75,6	263
Kalzhofen	342	52	13,2	394
Schindelberg	99	7	6,6	106
Steibis	616	1.156	65,2	1.772
Thalkirchdorf	312	52	14,3	364
Weißsach	262	120	31,4	382
Wiedemannsdorf	670	146	17,9	816
<b>Gesamt</b>	<b>7.845</b>	<b>2.953</b>		<b>10.798</b>

**Tabelle 3**  
**Entwicklung Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze im gesamten Gemeindegebiet**

Stand am	HAW	NEW	Gesamt	Anteil HWS	Anteil NWS	Übern./ Ankünfte Jahr*	Übernachtungen Gesamt*	Ankünfte Gesamt*
01.01.2003	4.794	1.995	6.789	70,61%	29,39%	2002		
01.01.2004	4.913	2.071	6.984					
01.01.2005	5.100	2.047	7.147	71,36%	28,64%	2004		
01.01.2006	5.295	2.053	7.348					
01.01.2007	5.453	2.085	7.538	72,34%	27,66%	2006		
01.01.2008	5.651	2.125	7.776			2007	1.248.101	190.862
01.01.2009	5.808	2.212	8.020	72,42%	27,58%	2008	1.309.027	208.779
01.01.2010	6.019	2.387	8.406			2009	1.340.018	218.437
01.01.2011	6.218	2.649	8.867	70,13%	29,87%	2010	1.349.792	222.520
01.01.2012	6.486	2.812	9.298			2011	1.377.140	236.635
01.01.2013	6.825	2.958	9.783	69,76%	30,24%	2012	1.391.305	244.573
01.01.2014	7.272	3.150	10.422			2013	1.367.665	236.827
01.01.2015	7.403	3.164	10.567	70,06%	29,94%	2014	1.379.967	244.425
01.01.2016	7.554	3.172	10.726			2015	1.371.168	248.616
01.01.2017	7.630	3.046	10.676	71,47%	28,53%	2016	1.365.977	257.266
01.01.2018	7.717	2.970	10.687			2017	1.371.738	270.752
01.01.2019	7.803	2.945	10.748	72,60%	27,40%	2018	1.393.575	276.753
25.09.2019	7.866	2.939	10.805	72,80%	27,20%	2019	Keine Angaben	Keine Angaben

\* Quelle Tourismusbericht (Jahresbericht)

**Tabelle 4**

Stichtag	Haupt-Wohnsitze	Neben-Wohnsitze	Gesamt-Einwohnerzahl	Bemerkungen
01.01.2003	4.794	1.995	6.789	
01.01.2004	4.913	2.071	6.984	<b>28.10.2004 Zweitwohnungssteuersatzung</b>
01.01.2005	5.100	2.047	7.147	<b>1. Änderung vom 30.05.2005 Zweitwohnungssteuersatzung</b>
01.01.2006	5.295	2.053	7.348	
01.01.2007	5.453	2.085	7.538	
01.01.2008	5.651	2.125	7.776	
01.01.2009	5.808	2.212	8.020	
01.01.2010	6.019	2.387	8.406	
01.01.2011	6.218	2.649	8.867	<b>Zensus 2011 (u.a. Gebäude- und Bevölkerungszählung)</b>
01.01.2012	6.486	2.812	9.298	
01.01.2013	6.825	2.958	9.783	
01.01.2014	7.272	3.150	10.422	
01.01.2015	7.403	3.164	10.567	<b>2. Änderung vom 17.12.2015 Zweitwohnungssteuersatzung</b>
01.01.2016	7.554	3.172	10.726	<b>3. Änderung vom 20.12.2016 Zweitwohnungssteuersatzung</b>
01.01.2017	7.630	3.046	10.676	
01.01.2018	7.717	2.970	10.687	<b>Neufassung der Zweitwohnungssteuersatzung vom 22.05.2018</b>
01.01.2019	7.803	2.945	10.748	
25.09.2019	7.866	2.939	10.805	

Quelle: Einwohnermeldeamt

Oberstaufen, den 09.04.2020  
MARKT OBERSTAUFEN

gez.

Martin Beckel  
Erster Bürgermeister