



Satzung über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion mit Änderung vom 25. Juni 2024

LESEFASSUNG
**(maßgeblich ist allein die jeweils vom Gemeinderat beschlossene Satzung
nebst Änderungssatzungen)**

Aufgrund von § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen am 08.12.2020 folgende Satzung über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ludwigshafen, Gemeinde Bodman-Ludwigshafen:

Flst.-Nr.	Adresse
27, 1750/1, 1750/2 und 1750/11	Hafenstraße 4
20	Hauptstraße 25
31/4	Hauptstraße 7
278	Parkstraße 1
35	Radolfzeller Straße 2
311/1	Sernatingenstraße 3 - 5
103	Stockacher Straße 2
337	Überlinger Straße 26

Die Flurstücksnummer und die Angabe der Adresse beziehen sich auf den Katasterstand zur Aufnahme des Grundstücks in die Liste.

§ 2

Inhalt und Rechtswirkungen der Sicherung der Zweckbestimmung

- (1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt im räumlichen Geltungsbereich der Satzung 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 Absatz 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) Diese Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und sonstiger Vorschriften des öffentlichen Rechts.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 10.10.2017 außer Kraft.

Bodman-Ludwigshafen, den 09.12.2020

Matthias Weckbach
Bürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Begründung:

Auf den in § 1 der Satzung benannten Grundstücken bestehen Hotelbetriebe oder es sind solche genehmigt bzw. im Genehmigungsverfahren. Bodman-Ludwigshafen insgesamt und auch der Ortsteil Ludwigshafen sind besonders stark vom Fremdenverkehr geprägt, der auch einen bedeutenden Teil der Arbeitsplätze in der Gemeinde zur Verfügung stellt und zur Wertschöpfung in der Gemeinde beiträgt. Die Gemeinde selbst bietet für Urlauber eine Vielzahl von Angeboten. Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten mit Verpflegung, zumindest Frühstück, nimmt in der Gemeinde seit längerem kontinuierlich ab. Gleichzeitig besteht erhebliche Nachfrage nach Zweitwohnungen und Ferienwohnungen, so dass auch der Druck zur Umwandlung bestehender oder genehmigter Hotels in solche Nutzungen besteht. Zur Sicherung des Angebots für Urlauber ist es erforderlich, den Bestand der Hotels zu sichern. Die Maßnahme ist daher erforderlich und angemessen. Sie greift in die Verfügungsmacht der Eigentümer über ihre Immobilie ein, bewegt sich aber im



Rahmen der verfassungsmäßigen Inhaltsbeschränkungen durch Artikel 14 des Grundgesetzes.

Bei einem Teil der betroffenen Grundstücke besteht bereits Teileigentum, durch die Satzung wird aber die Veränderung der bestehenden Rechte zu Lasten der Hotelnutzung genehmigungspflichtig. Da der räumliche Geltungsbereich der Satzung nicht auf Teileigentum definiert werden kann, müssen die Grundstücke jeweils ganz mit aufgenommen werden, so dass auch diese notwendig, angemessen und verhältnismäßig ist.

Bodman-Ludwigshafen, im Dezember 2020

Matthias Weckbach
Bürgermeister

Begründung zur Änderung:

Die Begründung für die Satzung insgesamt lautet:

Auf den in § 1 der Satzung benannten Grundstücken bestehen Hotelbetriebe oder es sind solche genehmigt bzw. im Genehmigungsverfahren. Bodman-Ludwigshafen insgesamt und auch der Ortsteil Ludwigshafen sind besonders stark vom Fremdenverkehr geprägt, der auch einen bedeutenden Teil der Arbeitsplätze in der Gemeinde zur Verfügung stellt und zur Wertschöpfung in der Gemeinde beiträgt. Die Gemeinde selbst bietet für Urlauber eine Vielzahl von Angeboten. Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten mit Verpflegung, zumindest Frühstück, nimmt in der Gemeinde seit längerem kontinuierlich ab. Gleichzeitig besteht erhebliche Nachfrage nach Zweitwohnungen und Ferienwohnungen, so dass auch der Druck zur Umwandlung bestehender oder genehmigter Hotels in solche Nutzungen besteht. Zur Sicherung des Angebots für Urlauber ist es erforderlich, den Bestand der Hotels zu sichern. Die Maßnahme ist daher erforderlich und angemessen. Sie greift in die Verfügungsmacht der Eigentümer über ihre Immobilie ein, bewegt sich aber im Rahmen der verfassungsmäßigen Inhaltsbeschränkungen durch Artikel 14 des Grundgesetzes.

Bei einem Teil der betroffenen Grundstücke besteht bereits Teileigentum, durch die Satzung wird aber die Veränderung der bestehenden Rechte zu Lasten der Hotelnutzung genehmigungspflichtig. Da der räumliche Geltungsbereich der Satzung nicht auf Teileigentum definiert werden kann, müssen die Grundstücke jeweils ganz mit aufgenommen werden, so dass auch diese notwendig, angemessen und verhältnismäßig ist.

Nun ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 311/1 der Gemarkung Ludwigshafen ebenfalls ein Hotel in der Genehmigungsphase. Auch hier sollen Wohnungen zu einer Hotelnutzung umgewandelt werden. Um einen späteren, weiteren Wandel zu Zweitwohnungen zu verhindern, ist die Erstreckung der Satzung auch auf diesen künftigen Betrieb erforderlich.

Bodman-Ludwigshafen, im Juni 2024

Christoph Stolz
Bürgermeister