

S a t z u n g  
der Gemeinde Malente über die Sicherung  
der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr  
vom 7. Mai 1990

Aufgrund des § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 1 der Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion vom 9. Februar 1988 (GVObI. Schl.-H. S. 61) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.11.1989 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung erlassen:

§ 1

**Örtlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan M 1 : 5000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2

**Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung  
von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum  
(§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes),
2. Wohnungs- und Teilerbbaurechten  
(§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) u n d
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten  
(§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB.

§ 3

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Malente-Gremsmühlen, den 7. Mai 1990

Gemeinde M a l e n t e  
- Der Bürgermeister -

  
(Bestmann)



## **Begründung**

zur Satzung der Gemeinde Malente über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr.

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Malente liegt im Zentrum der Holsteinischen Schweiz und ist Teil eines Fremdenverkehrsgestaltungsraumes im Landesinnern.

Die innerhalb des Fremdenverkehrsgestaltungsraumes "Naturraum Holsteinische Schweiz" bereits vorhandenen, teilweise hochwertigen Fremdenverkehrseinrichtungen heben nicht nur die wirtschaftliche Bedeutung, sondern begründen weitgehend den hohen Wohn- und Freizeitwert und die Attraktivität der Fremdenverkehrsgemeinden. Das Kneippheilbad Malente-Gremsmühlen ist ein bundesweit bekannter Kurort für vielfältige Therapien. Die Attraktivität der Gemeinde ist jedoch nicht nur in seiner Funktion als Kurheilbad sondern auch als beliebtes Ferienziel für ältere Bürger zu sehen.

### **2. Bedeutung der Fremdenverkehrsfunktion**

Unter Fremdenverkehr ist die Beherbergung von ortsfremden Personen zu verstehen, die sich nur vorübergehend, in der Regel zum Zwecke der Erholung, in einer Gemeinde aufhalten. Der Daueraufenthalt von Ortsfremden, etwa Personen im Ruhestand oder die Inhaber von Zweitwohnungen, stellt demgegenüber keinen Fremdenverkehr dar.

Infolge der Tendenzen zu längerer Freizeit und längerem Urlaub, wie auch wegen des zunehmenden Bedürfnisses nach Erholung, wird die Nachfrage nach Erholungsmöglichkeiten weiter zunehmen. Einen nicht unerheblichen Anteil am Fremdenverkehrsgeschehen nimmt der sogenannte Gesundheitstourismus ein.

Um den Charakter der Gemeinde als Fremdenverkehrsgebiet zu wahren, muß dafür Sorge getragen werden, daß die Bettenkapazitäten vorrangig einem

ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen. Die Umwandlung von Wohngebäuden oder bestehenden Beherbergungsbetrieben in Appartementhäuser oder ähnliche Einrichtungen ist städtebaulich unerwünscht, da derartige Anlagen in Fremdenverkehrsgemeinden erfahrungsgemäß zu einem erheblichen Teil aus Zweitwohnungen bestehen. Diese Zweitwohnungen werden in der Regel nur in eingeschränktem Maße oder überhaupt nicht vermietet, so daß sie den überwiegenden Teil des Jahres unbewohnt sind. Die dadurch entstehenden "Rolladensiedlungen" greifen zum einen negativ in das Ortsbild ein, zum anderen werden die Gemeinden mit erheblichen Folgekosten belastet, da die öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Straßen, Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr, sowie Sport- und Freizeitanlagen nach dem maximalen Bedarf während der Saison und an Feiertagen ausgerichtet sein müssen, während diese Anlagen in der übrigen Zeit, wenn die Zweitwohnungen leerstehen, nicht ausgelastet sind.

Außerdem führt die Umnutzung bestehender Beherbergungsbetriebe zu einer Verringerung der Unterbringungsmöglichkeiten für Fremde, so daß die Gemeinde ihren Charakter als Fremdenverkehrsort verlieren kann.

Der Landesraumordnungsplan und der Regionalplan für den Planungsraum II sehen aufgrund der bereits erreichten Kapazitäten jedoch in erster Linie Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und zur Saisonverlängerung vor und nicht vornehmlich eine Ausweitung der Bettenkapazitäten.

Weiterhin soll die Anzahl der privat genutzten Zweitwohnungen einen angemessenen Anteil an der Gesamtzahl der Dauerwohnungen und gewerblich genutzten Ferienwohnungen nicht überschreiten. Insbesondere in der Nähe der Kureinrichtungen soll der Anteil der Zweitwohnungen deutlich unter dem der Ferienwohnungen bzw. der zur Vermietung bestimmten Privatquartiere liegen.

### 3. Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion

Zur Regelung der Zweitwohnungsanzahl war bisher nur die Ausweisung

eines SO-Gebietes nach § 11 BauNVO möglich. In einem eng umrissenen Nutzungskatalog konnte die Einrichtung von Zweitwohnungen über die Unzulässigkeit jeglicher Kocheinrichtungen zu einzelnen Zimmern, in Verbindung mit der Vorgabe ausreichender Restaurationsräume, verhindert werden.

Durch diese starre Regelung waren innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete keinerlei Zweitwohnungen zulässig, in die für die Fremdenverkehrsfunktion jedoch ebenso wichtigen anderen Gebiete konnte bislang im Hinblick auf die Zweitwohnungsanzahl nicht regulierend eingegriffen werden.

Durch den neugeschaffenen § 22 des BauGB wird den Gemeinden ein wesentlich wirksameres Instrumentarium gegen die unerwünschte Ausweitung von Zweitwohnungen eröffnet. Die Gemeinde Malente ist gemäß Abs. 1 des § 22 BauGB in der von der Landesregierung erlassenen Rechtsverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen bezeichnet worden. Diese Rechtsverordnung ermöglicht den Gemeinden, durch Erlaß einer Satzung gemäß Abs. 2 des § 22 BauGB, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes), Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) sowie Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) einer Genehmigung zu unterwerfen.

Durch den Erlaß dieser Satzung hat die Gemeinde nun die Möglichkeit, Beeinträchtigungen der Fremdenverkehrsfunktion durch die Errichtung von Zweitwohnungen zu verhindern. Da eine Gefährdung des Fremdenverkehrscharakters hauptsächlich in Teilbereichen Malente-Gremsmühlens zu befürchten ist, beschränkt sich der Geltungsbereich der Satzung auf diese Gebiete.

Für den Erlaß der Satzung relevant sind in Malente-Gremsmühlen vorrangig die Sondergebiete entlang des Dieksees sowie Sondergebietsflächen in Zuordnung zum Kellersee. In die Satzung einbezogen sind solche Wohngebiete, in denen Hotels und kleinere Beherbergungsbetriebe sowie Privatquartiere in nicht unerheblicher Anzahl vertreten sind, so in den Bereichen Godenbergstraße, Forstweg, Auf der Kanzel in

Zuordnung zum Dieksee. Soweit für diese Bereiche Bebauungspläne bestehen, sind Betriebe der Beherbergungsgewerbe in den Wohngebieten auch vorgesehen. Zwischen Rosenstraße und Kellersee ist neben den o.g. Sondergebieten z.Zt. Überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Das gesamte Gebiet von der Kellerseestraße bis zur Schwentine bedingt jedoch nach Lage und Umfeld gegenüber sonstigen Wohngebieten, z.B. im Norden Malente-Gremsmühlens, den Fremdenverkehrscharakter des Ortes. Insbesondere für dieses Gebiet muß daher die Umwandlung von Wohngebäuden in Appartementshäuser oder ähnliche Einrichtungen unbedingt vermieden werden, um diese, den Fremdenverkehr prägende Struktur zu erhalten. Um auch bei den geplanten Neubaugebieten zwischen L 174 und Kellersee regulierend eingreifen zu können, wurde dieser Bereich ebenfalls in die Satzung einbezogen. Für diese Gebiete bestehen Bebauungspläne, in denen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Es muß nicht unbedingt bei jeder Begründung von Wohnungseigentum zwangsläufig eine negative Auswirkung auf die Fremdenverkehrssituation angenommen werden. Zur Vermeidung einer unerwünschten Nutzung als reine Zweitwohnung kann die Gemeinde außerdem die Genehmigung mit einer entsprechenden Auflage versehen oder die Übernahme einer entsprechenden Baulast verlangen.

Malente-Gremsmühlen, den 7. Mai 1990

Gemeinde Malente  
- Der Bürgermeister -


  
(Bestmann)



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Satzung der Gemeinde Malente über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **15. MAI 1990** im Ostholsteiner Anzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 22 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Malente-Gremsmühlen, **16. MAI 1990**

Gemeinde Malente  
- Der Bürgermeister -

  
(Bestmann)