

**Satzung des Marktes Scheidegg  
über die Sicherung der Zweckbestimmung  
für den Fremdenverkehr  
(Fremdenverkehrssatzung)**

Vom 09.Jan. 2002

Aufgrund des § 22 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt der Markt Scheidegg folgende Satzung:

**§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen Nr. 1 - 5 (Maßstab 1 : 1.000 und 1 : 2.500), die Bestandteil dieser Satzung sind.

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

Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum  
(§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG –),
2. Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

**§ 3 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Scheidegg, 09.01.2002

MARKT SCHEIDEGG

Schmid  
Bürgermeister

Siegel

## Begründung:

---

- ◆ Der Markt Scheidegg ist seit 1976 „Kneipp- und Luftkurort“ und seit dem Jahre 1981 anerkannter „Heilklimatischer Kurort“. Bereits in der Anlage zu der bis 1998 gültigen Fremdenverkehrsgemeindeverordnung (FGV) war der Markt Scheidegg aufgeführt und gehörte zum Kreis der Gemeinden, welche einen Genehmigungsvorbehalt für die in § 22 Abs. 1 BauGB aufgeführten Rechtsgeschäfte bestimmen durften. Mit ca. 500.000 Fremdenübernachtungen und den damit zusammenhängenden Infrastruktureinrichtungen für den Fremdenverkehr, sind weite Teile des Gemeindegebietes überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt.

- ◆ Der Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung entspricht den Geltungsbereichen der Bebauungspläne

„Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes“ i.d.F. vom 22.08.1994

„Am Giebelholz“ i.d.F. vom 29.02.2000

„Kurgebiet Teil A“ i.d.F. vom 30.05.1996

„Kurgebiet Teil C“ i.d.F. vom 26.02.1997

sowie den Umgriffen der Objekte

„Evangelisches Mutter-Kind-Kurheim“

„Postferiendorf“

„Prinzregent-Luitpold-Kinderklinik“

„Ferienheim Bergsicht Scheffau“

und sind aus den beigefügten Lageplänen Nr. 1 - 5 (Maßstab 1 : 1.000 und 1 : 2.500), welche Bestandteil dieser Satzung sind, ersichtlich.

- ◆ Die einzelnen Gebiete des Geltungsbereiches der Fremdenverkehrssatzung haben innerhalb des Gemeindegebietes des Marktes Scheidegg durch ihre jeweilige Struktur eine ganz ausgeprägte Prägung durch den Fremdenverkehr und stellen wichtige Stützen des, durch den Fremdenverkehr geprägten Gesamtkonzeptes des Marktes Scheidegg dar. Deshalb ist es gerade hier wichtig, die vorgesehene Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr, welche durch eine Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz beeinträchtigt werden kann, zu schützen.

- ◆ **Begründung für den Bereich „Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes“** (Lageplan Nr. 1)

- ◆ Der Bebauungsplan „Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes“ sieht als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Feriendorf“ im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) vor.

- ◆ Es dient der Aufnahme eines einheitlich geführten und betriebenen Feriendorfes durch einen erlaubnispflichtigen Beherbergungsbetrieb mit dem Charakter eines sog. „Feriendorfes“. Dazu gehört die Anordnung von Einzelunterkünften auf einem relativ großflächigen Bereich (einzelne der Gesamtanlage untergeordnete Gebäude) bei gleichzeitiger Zuordnung zu einem Gemeinschaftsbereich mit entsprechendem Nutzungsangebot. Die baulichen Anlagen sollen sich in Anlehnung an die landschaftstypische Siedlungsstruktur in die vorgegebene Situation einfügen. Zulässig sind demnach nur Gebäude, die der Zweckbestimmung „Feriendorf“ entsprechen, also bis auf einzelne Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie den Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Feriendorfes, soweit diese für den Ablauf des Betriebes notwendig sind, Wohnungen für einen zeitweiligen, in der Regel 4 Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt zu Erholungszwecken durch einen wechselnden Personenkreis.
- ◆ Das Feriendorf wurde seit seiner Errichtung als einheitliches Feriendorf geführt und gewerblich betrieben. In Absprache und Übereinstimmung mit dem damaligen Eigentümer wurde im Jahr 1995 ein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Sondergebiet Feriendorf“ nach § 10 BauNVO aufgestellt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der seit Anfang an ausgeübten, tatsächlichen Nutzung. Durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan wird die sehr sensible ökologische Situation sowie das Landschaftsbild in die Planung einbezogen und damit zentraler Bestandteil der Überlegungen zur Erweiterung der bestehenden Ferienanlage. Ziel der Planung ist es, Möglichkeiten zur Erweiterung der vorhandenen Gebäude sowie der Ergänzung durch eine begrenzte Anzahl weiterer Gebäude zu schaffen, ohne die landschaftlich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.
- ◆ Der Charakter des Sondergebietes wird geprägt von der Dorfstruktur der Anlage, d.h. der funktionelle Zusammenhang der einzelnen Ferienbungalows mit den gemeinschaftlichen Einrichtungen und Nutzungen im zentralen talseitigen Bereich ist ein wichtiger Bestandteil der Anlage und des städtebaulichen Konzeptes. Lose verteilte, u.U. gestalterisch völlig unterschiedliche Gebäude (unterschiedliche Besitzer), sind mit der Zielvorgabe des Bebauungsplanes nicht vereinbar.
- ◆ Die Festsetzung des Genehmigungsvorbehaltes nach § 2 dieser Satzung sichert den auch äußerlich ablesbaren Charakter des Feriendorfes. Durch ein unkontrolliertes Zerfallen der Anlage in Teileigentum, Erbbaurechte oder Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechte, könnte der Gesamtcharakter der Einrichtung erheblich gestört werden. Die Anlage ist auf eine möglichst ganzjährige Belegung und Ausnutzung ausgelegt. Nur so ist die wertvolle landschaftliche Situation ausreichend genutzt. Der Kurort Scheidegg mit seinen unterschiedlichen infrastrukturellen Einrichtungen würde bei Zerfallen der Anlage in einzelne Wochenend- und Ferienhäuser nicht den gewünschten Beitrag zu dem durch Kurbetrieb geprägten Gesamtkonzept erfahren. Durch den Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Abs. 1 BauGB wird sichergestellt, dass eine relativ einheitliche Gestaltung der einzelnen Gebäude ablesbar bleibt. Durch einen einheitlichen Betreiber wird gewährleistet, dass das Konzept umgesetzt wird. Durch eine Begründung neuer oder Teilung von Rechten, sei es durch Wohnungseigentum, Erbbaurecht oder Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht, würde diese, von Anfang an so betriebene und später mit Bebauungsplan festgesetzte Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr stark beeinträchtigt. Die Erfahrung zeigt, dass die Bildung von Wohnungseigentum und entsprechender Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelmäßig am Anfang jener städtebaulichen Entwicklung steht, mit der Beherbergungsbetriebe und private Wohnhäuser einer Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden. Gerade an dieser exponierten, vom Hauptort weit abgesetzten, Lage des Feriendorfes, würde eine Zweitwohnungssiedlung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung völlig gegenläufig sein.

- ◆ **Begründung für den Bereich „Am Giebelholz“** (Lageplan Nr. 2)
- ◆ Der Bebauungsplan „Am Giebelholz“ sieht als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Fremdenverkehr“ im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) vor.
- ◆ Es dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Beherbergung und Bewirtung von Gästen (ständig wechselnder Personenkreis, d.h. keine so genannten Zweitwohnungen) und daran angegliederte Dienstleistungen im Sinne des ortsüblichen Tourismus (Fremdenverkehr). Zulässig sind demnach Betriebe des Beherbergungsgewerbes, daran angegliederte Schank- und Speisewirtschaften, einzelne Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke, für Veranstaltungen im Zusammenhang mit in dem sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ zulässigen Betrieben, für Verwaltung der zulässigen Betriebe, Verkaufsräume sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ausnahmsweise zulässig sind auch Einrichtungen, die dem Kurbetrieb für Zwecke der Kneippkur, Schrothkur, Dr. F.X. Mayer-Kur und Heilklimakuren oder gleichartigen ortsspezifischen Kurformen dienen, sofern städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.
- ◆ Der überplante Bereich und dessen Umfeld werden überwiegend von Kur- und Beherbergungsbetrieben sowie Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung geprägt. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und entsprechender Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann aus den o.g. Gründen (siehe zur Begründung des Bereiches „Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes“) die im Gebiet vorgesehene Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährden. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und der entsprechenden Rechte nach dem WEG dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB unterstellt.
- ◆ **Begründung für die Bereiche „Kurgebiet Teil A und C“** (Lageplan Nr. 2)
- ◆ Die Bebauungspläne „Kurgebiet Teil A“ sowie „Kurgebiet Teil C“ sehen als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Kur“ im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) vor.
- ◆ Sie dienen der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungswesens für einen wechselnden Personenkreis, die für Kur- oder klinische Behandlungen nach anerkannten Naturheilverfahren eingerichtet sind. Die baulichen Anlagen sollen sich in Anlehnung an die landschaftstypische Siedlungsstruktur in die vorgegebene Situation einfügen. Zulässig sind demnach Gebäude zur Unterbringung der Gäste (mit Übernachtungsmöglichkeit), Therapieeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen und -gebäude für Sport, Gesundheit und Kultur, Schank- und Speisewirtschaften im Zusammenhang mit der Kureinrichtung, Anlagen zur Verwaltung der Kureinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Kureinrichtung, soweit diese für den Ablauf des Betriebes notwendig sind. Nicht zulässig sind Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern, Vergnügungsstätten und im Bebauungsplangebiet „Kurgebiet Teil A“ auch Anlagen, die eine stark negative Auswirkung auf das landschaftliche und ökologische Umfeld ausüben.
- ◆ Die überplanten Bereiche sind in ihren zulässigen Nutzungen auf die Bedürfnisse von Kureinrichtungen zugeschnitten. Nutzungen, wie Gebäude zur Unterbringung der Gäste, Therapieeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen und -gebäude für Sport, Gesundheit und Kultur, Schank und Speisewirtschaften, Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-

schaftspersonen ergänzen sich gegenseitig.

- ◆ Durch den Ausschluss von Küchen und Kochnischen soll eine Entwicklung zu kurunabhängigen Nutzungen und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist erforderlich, um zu gewährleisten, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes und dessen Umfeld gewahrt bleibt. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und entsprechender Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kann aus den o.g. Gründen (siehe zur Begründung des Bereiches „Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes“) die im Gebiet vorgesehene Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung gefährden. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und der entsprechenden Rechte nach dem WEG dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB unterstellt.
- ◆ **Begründung für den Bereich „Evangelisches-Mutter-Kind-Kurheim“** (Lageplan Nr. 2)
  - ◆ Das „Evangelische Mutter-Kind-Kurheim“ liegt auf der Fl.Nr. 245/3 der Gemarkung Scheidegg, zwischen den Bereichen der Bebauungspläne „Am Giebelholz“ und „Kurgebiet Teil A“. Es wurde Anfang der sechziger Jahre errichtet und als Jugendbildungsheim der Deutschen Postgewerkschaft betrieben. In späteren Jahren wurde es von der evangelischen Kirche bzw. dem Diakonischen Werk der ev. Kirche als Kinderheim und seit 1989 als Mutter-Kind-Kurheim geführt.
  - ◆ Es fügt sich bezüglich der Art der Nutzung als Kureinrichtung nahtlos in die beiden Bebauungsplanbereiche „Am Giebelholz“ und „Kurgebiet Teil A“ ein. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und entsprechender Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in diesem Komplex auf der Fl.-Nr. 245/3 der Gemarkung Scheidegg könnte aus o.g. Gründen (siehe Bereich „Feriendorf der Arbeitskammer des Saarlandes“) die vorgesehene Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem reinen kur- und fremdenverkehrsorientierten Bereich, gefährden. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und der entsprechenden Rechte nach dem WEG dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB unterstellt
- ◆ **Begründung für den Bereich „Postferiendorf“** (Lageplan Nr. 3)
  - ◆ Das „Postferiendorf“ liegt im Ortsteil Brand auf der Fl.-Nr. 294/1 der Gemarkung Scheidegg. Auf einer Fläche von ca. 6 ha befinden sich ca. 58 Ferienhäuschen, mehrere Apartmenthäuser sowie Gemeinschaftseinrichtungen, wie Restaurant mit Kegelbahn, Spiel- und Aussichtsplätze. Das Gebiet entspricht einem Sondergebiet „Feriendorf“. Als solches war es in einem Bebauungsplanentwurf auch vorgesehen. Allerdings wurde der Bebauungsplan nie rechtsverbindlich festgesetzt und das Feriendorf schließlich als Einzelvorhaben genehmigt.
  - ◆ Der Charakter des „Postferiendorfes“ wird geprägt von der Dorfstruktur der Anlage, d.h. der funktionelle Zusammenhang der einzelnen Ferien- und der Apartmenthäuser mit den gemeinschaftlichen Einrichtungen und Nutzungen im zentralen talseitigen Bereich ist ein wichtiger Bestandteil der Anlage und des städtebaulichen Konzeptes, welches mit der Errichtung und dem Betrieb des Dorfes verfolgt wird. Lose verteilte, u.U. gestalterisch völlig unterschiedliche Gebäude (unterschiedliche Besitzer), sind mit der Zielvorgabe dieses städtebaulichen Konzeptes nicht vereinbar.

- ◆ Die Festsetzung des Genehmigungsvorbehaltes nach § 2 dieser Satzung sichert den auch äußerlich ablesbaren Charakter des Feriendorfes. Durch ein unkontrolliertes Zerfallen der Anlage in Teileigentum, Erbbaurechte oder Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechte, könnte der Gesamtcharakter der Einrichtung erheblich gestört werden. Die Anlage ist auf eine möglichst ganzjährige Belegung und Ausnutzung ausgelegt. Nur so ist die wertvolle landschaftliche Situation, mit seinem nach süd-ost orientiertem Gelände, ausreichend genutzt. Der Kurort Scheidegg mit seinen unterschiedlichen infrastrukturellen Einrichtungen würde bei Zerfallen der Anlage in einzelne Wochenend- und Ferienhäusern nicht den gewünschten Beitrag zu dem durch Kurbetrieb geprägten Gesamtkonzept erfahren. Durch den Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Abs. 1 BauGB wird sichergestellt, dass eine relativ einheitliche Gestaltung der einzelnen Gebäude ablesbar bleibt. Durch eine Begründung neuer oder Teilung von Rechten, sei es durch Wohnungseigentum, Erbbaurecht oder Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht, würde diese, von Anfang an so betriebene Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr stark beeinträchtigt.
  
- ◆ **Begründung für den Bereich „Prinzregent-Luitpold-Kinderklinik“** (Lageplan Nr. 4)
  
- ◆ Die Prinzregent-Luitpold-Kinderklinik liegt im Ortsteil Oberschwenden auf den Fl.-Nrn. 375, 727 und 728 der Gemarkung Scheidegg. Die im Jahre 1910 geplante und in den folgenden Jahren errichtete Klinik wurde anfangs als Tuberkuloseklinik für Kinder, in späteren Jahren als Kinderklinik für Erkrankungen der Atemwege, Asthma, Hausstaubmilbenallergie, Bronchitis, Mukoviszidose und Nasennebenhöhlenentzündungen geführt. Aber auch Kinder mit Herz- und Kreislaufstörungen, infektanfällige, übergewichtige oder verhaltensauffällige Kinder werden aufgenommen. Das Kurangebot wurde mittlerweile auch auf sog. Mutter-Kind-Kuren erweitert. Die Kapazität der Klinik liegt momentan bei 262 Betten.
  
- ◆ Die Klinik ist durch diesen zeitweiligen, in der Regel 4 Wochen nicht übersteigenden Aufenthalt zu Erholungszwecken durch einen wechselnden Personenkreis fremdenverkehrsmäßig geprägt. Die Prinzregent-Luitpold-Klinik leistet mit diesem Behandlungsangebot einen wichtigen Beitrag zum, durch Kurbetrieb geprägten, fremdenverkehrsfunktionalem Gesamtkonzept des Marktes Scheidegg. Durch eine Begründung neuer oder Teilung von Rechten, sei es durch Wohnungseigentum, Erbbaurecht oder Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht, würde diese Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktes Scheidegg stark beeinträchtigt werden. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und der entsprechenden Rechte nach dem WEG dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB unterstellt.
  
- ◆ **Begründung für den Bereich „Ferienheim Bergsicht Scheffau“** (Lageplan Nr. 5)
  
- ◆ Das „Ferienheim Bergsicht Scheffau“ liegt in der ehemals selbständigen Gemeinde Scheffau, auf den Fl.-Nrn. 485 und 485/1 der Gemarkung Scheffau. Es wird seit seiner Errichtung von der Arbeiterwohlfahrt als Erholungsheim betrieben. Im Laufe der Jahre wurde das Gebäude mehrfach renoviert bzw. erweitert und steht mittlerweile auch Nichtmitgliedern der Arbeiterwohlfahrt zu Ferienaufenthalten zur Verfügung. Die Kapazität des Ferienheimes liegt momentan bei 61 Betten.
  
- ◆ Das „Ferienheim Bergsicht Scheffau“ dient seit seiner Errichtung als Erholungsheim der Fremdenverkehrsnutzung. In der ehemals selbständigen Gemeinde Scheffau war das

Haus der Arbeiterwohlfahrt der größte Fremdenverkehrsbetrieb. Auch heute noch stellt das Haus eine wichtige Säule des durch Kurbetrieb und Fremdenverkehrsnutzung geprägten Gesamtkonzeptes des Marktes Scheidegg dar. Durch eine Begründung neuer oder Teilung von Rechten, sei es durch Wohnungseigentum, Erbbaurecht oder Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht, würde diese Zweckbestimmung der Einrichtung der Arbeiterwohlfahrt für den Fremdenverkehr und damit auch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktes Scheidegg stark beeinträchtigt werden. Zur Sicherung dieser Zweckbestimmung wird die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und der entsprechenden Rechte nach dem WEG dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 22 Abs. 1 BauGB unterstellt

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Satzung wurde am 16.01.2002 in der Verwaltung des Marktes Scheidegg zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Amtstafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 16.01.2002 angeheftet und am 14.02.2002 wieder abgenommen.

Scheidegg, den 14.02.2002

MARKT SCHEIDEGG

Schmid  
Bürgermeister