

S a t z u n g

über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr (Fremdenverkehrssatzung)

Aufgrund des § 22 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Bayrischzell folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die in den beiliegenden Lageplänen Nr. 1 – 3 rot umrandeten Grundstücke oder Grundstücksteile. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Genehmigungsvorbehalt

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt

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

dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

(2) Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt folgendes dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB:

1. Die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Abs. 1 BGB 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.
2. Bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 BGB an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Abs. 1 BGB, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

(3) Im Geltungsbereich dieser Satzung unterliegt die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt mehr als die Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

§ 3 Ausnahmen

Die Genehmigung nach § 2 Abs. 3 ist nicht erforderlich, wenn die 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 Satz 1 Nr. 5 BauGB einen dort genannten Raum als Nebenwohnung nutzt.

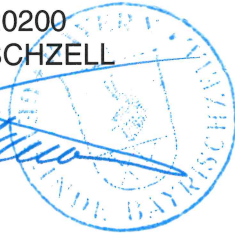
(2) Die Ordnungswidrigkeit gemäß Abs. 1 kann in Anwendung des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.“

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Fremdenverkehrsatzung vom 29.09.2009 außer Kraft.

Bayrischzell, 14.07.2020
GEMEINDE BAYRISCHZELL


Kittenrainer
1. Bürgermeister

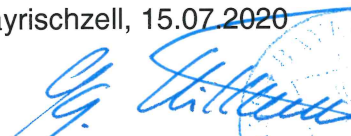


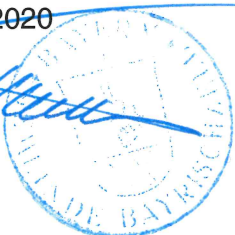
Anlagen
Begründung
Lagepläne 1 - 3

Bekanntmachungsvermerk

Die vorstehende Satzung wurde am 15.07.2020 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme niedergelegt. Hierauf wurde durch Anschlag an allen Gemeindetafeln hingewiesen. Die Anschläge wurden am 15.07.2020 angeheftet und werden am 31.07.2020 wieder entfernt.

Bayrischzell, 15.07.2020


Kittenrainer
1. Bürgermeister



Begründung

zur Satzung nach § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Bayrischzell

Nach § 22 Abs. 1 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bestimmte Genehmigungspflichten für Vorgänge nach dem Wohnungseigentumsgesetz, bei Bruchteilseigentum an Grundstücken und für die Nutzung als Nebenwohnung einführen.

Seit Anfang des 20. Jahrhunderts wurde der Tourismus in der früher hauptsächlich durch Land- und Forstwirtschaft geprägten Gemeinde ein immer stärkerer Wirtschaftsfaktor. Mit Inbetriebnahme der Bahnlinie Schliersee – Bayrischzell im Jahr 1911 kamen zahlreiche Erholungssuchende in den Ort und es wurden neue Hotels und Beherbergungsbetriebe gegründet. Diese Entwicklung setzte sich in den folgenden Jahrzehnten fort und das Angebot für die Touristen sowohl im Sommer als auch im Winter konnte stetig ausgebaut werden. So gab es bereits Ende der 1920er Jahre die ersten Kurkonzerte und Heimatabende. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden zahlreiche weitere touristische Einrichtungen geschaffen (u.a. Ausbau des Skigebiets Sudelfeld mit Sessel- und Schleppliften, Warmfreibad, Haus des Gastes, Bau der Wendelsteinseilbahn). Seit 1979 ist Bayrischzell zudem „Heilklimatischer Kurort“. Weitere touristische Eckpunkte in jüngerer Zeit waren der Ausbau der Langlaufloipen und die umfassende Modernisierung des Skigebiets Sudelfeld für den Winterbereich, sowie im Sommertourismus die Qualitätsverbesserung u.a. im Bereich Wandern durch Themenwege, die Schaffung eines interessanten Mountainbikeangebots und zahlreiche Veranstaltungsangebote.

Da es in der Gemeinde aufgrund der topographischen Lage in einem engen Talkessel keine Flächen für Gewerbeansiedlungen gibt und der Standort am Ende des Leitzachtals entfernt von überörtlichen Verkehrsweginfrastrukturen liegt, stellt der Tourismus einseitig die wirtschaftliche Haupteinnahmequelle für die Bewohner dar. Daneben gibt es noch kleinere Handwerksbetriebe, welche aber ebenfalls mittelbar auf den Fremdenverkehr angewiesen sind. Daraus ergibt sich eine überwiegende Prägung der Gemeinde Bayrischzell durch den Fremdenverkehr, was aber nicht ausschließt, dass einzelne Ortsbereiche nur geringe oder keine Fremdenverkehrsfunktion aufweisen.

Die Gemeinde Bayrischzell hat (Stand: 01.01.2020) 1.631 Einwohner, die mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Dazu kommen noch 137 Personen mit Nebenwohnung.

In den vergangenen Jahren ist festzustellen, dass die Zahl der Zweitwohnungen (derzeit 68), welche die meiste Zeit des Jahres leer stehen und auch nicht an Feriengäste vermietet werden, immer mehr zunimmt. Hinzu kommt, dass viele private Kleinvermieter ihren Betrieb aufgeben und die Fremdenzimmer und Ferienwohnungen als Dauerwohnung nutzen. Diese Entwicklung wird noch durch die anhaltende Niedrigzinsphase und den damit erhöhten Druck auf den Immobilienmarkt als Geldanlage verstärkt. Auf der anderen Seite besteht aber auch ein erhöhter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum u.a. für Mitarbeiter der Fremdenverkehrsbetriebe.

All diese Entwicklungen gefährden auf Dauer die Fremdenverkehrsfunktion in der Gemeinde, denn wenn durch Umwandlung in Wohneigentum oder Nutzung als Zweitwohnung dem Fremdenverkehr ein großer Teil des Übernachtungsangebotes an Zimmern oder Ferienwohnungen entzogen werden, würde das die wirtschaftliche Struktur des Ortes erheblich negativ verändern. Bayrischzell ist wirtschaftlich darauf angewiesen, dass für die Gäste in ausreichender Zahl Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.



Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, den negativen Tendenzen durch eine Satzung nach § 22 BauGB entgegenzuwirken.

Mit dem Steuerungsinstrument dieser Satzung hat die Gemeinde Bayrischzell die Möglichkeit, städtebauliche Fehlentwicklungen in den touristisch geprägten Ortsteilen zu vermeiden und damit die vorgesehene Zweckbestimmung in den Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion zu sichern.


Der Geltungsbereich umfasst nur die touristisch geprägten innerörtlichen Bereiche mit Fremdenverkehrsfunktion in den drei Ortsteilen Bayrischzell, Osterhofen und Geitau.

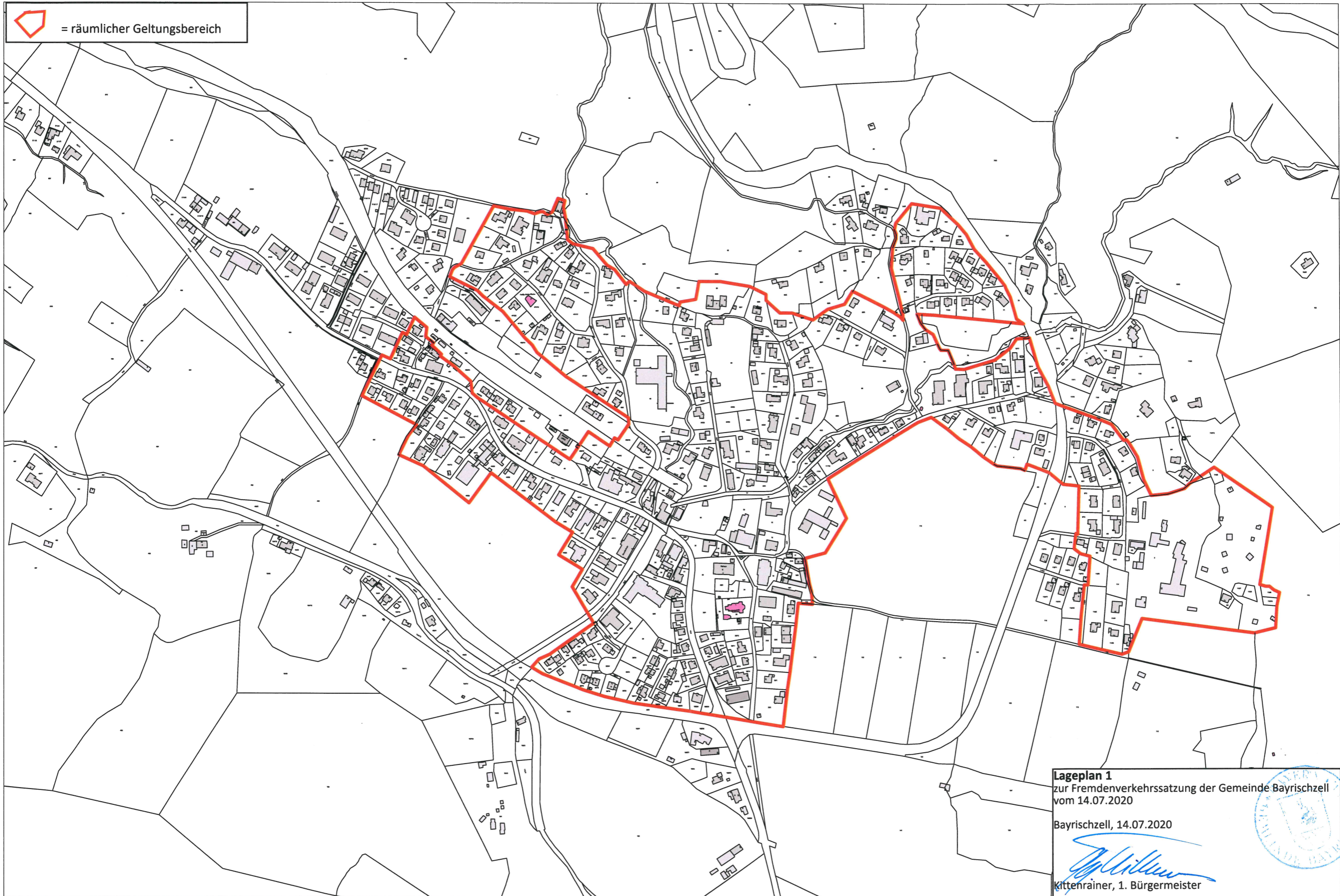
Die genauen Abgrenzungen sind aus den Lageplänen 1 – 3, welche der Satzung als Anlagen beigefügt sind, ersichtlich.

Bayrischzell, 14.07.2020




Kittenrainer
1. Bürgermeister

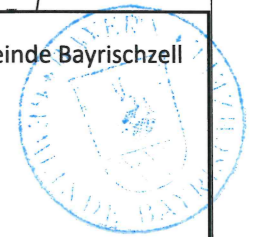
 = räumlicher Geltungsbereich



Lageplan 1
zur Fremdenverkehrssatzung der Gemeinde Bayrischzell
vom 14.07.2020

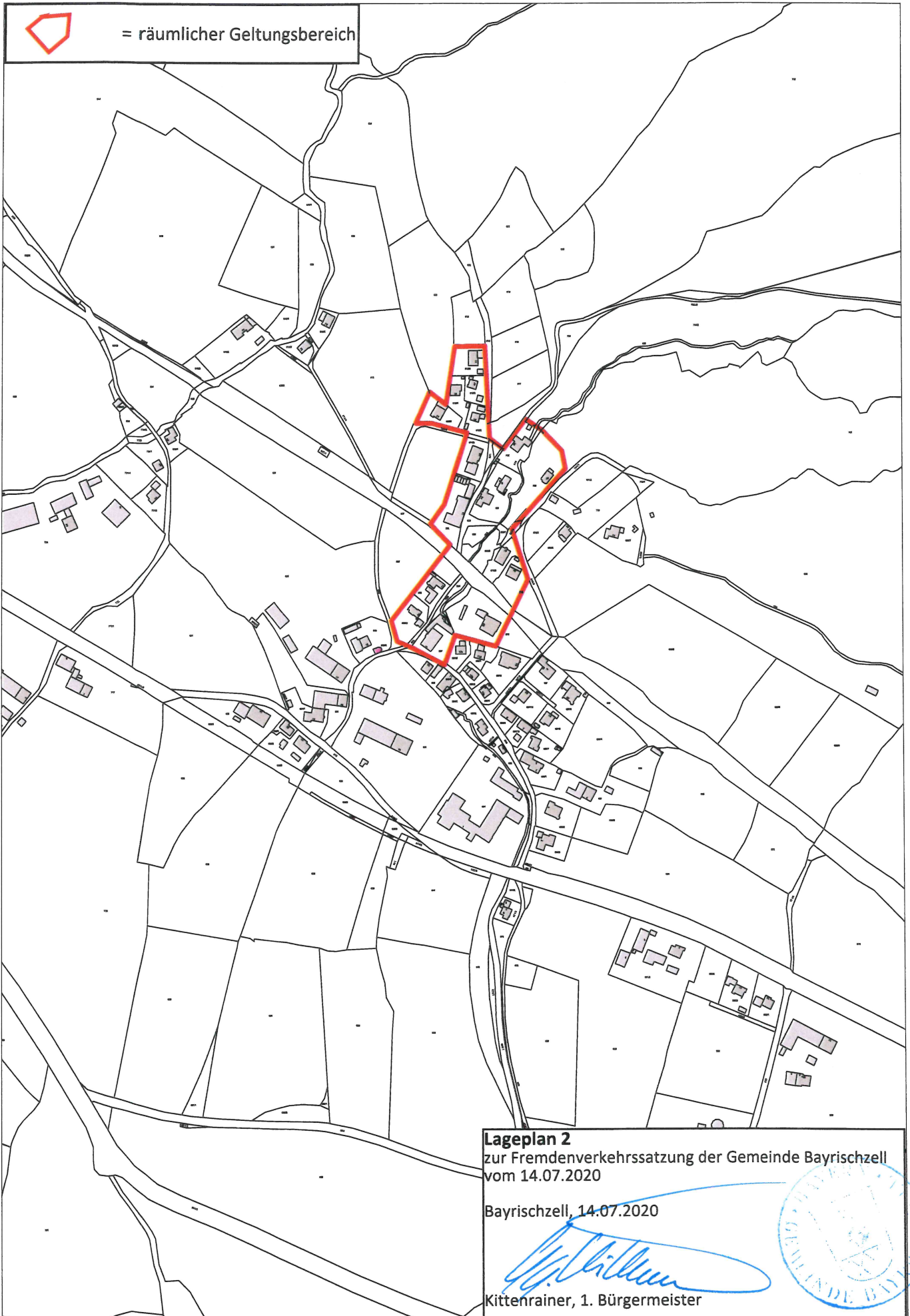
Bayrischzell, 14.07.2020


Kittenrainer, 1. Bürgermeister





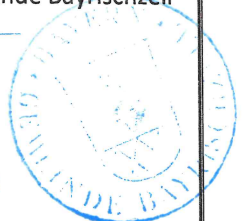
= räumlicher Geltungsbereich



Lageplan 2
zur Fremdenverkehrsatzung der Gemeinde Bayrischzell
vom 14.07.2020

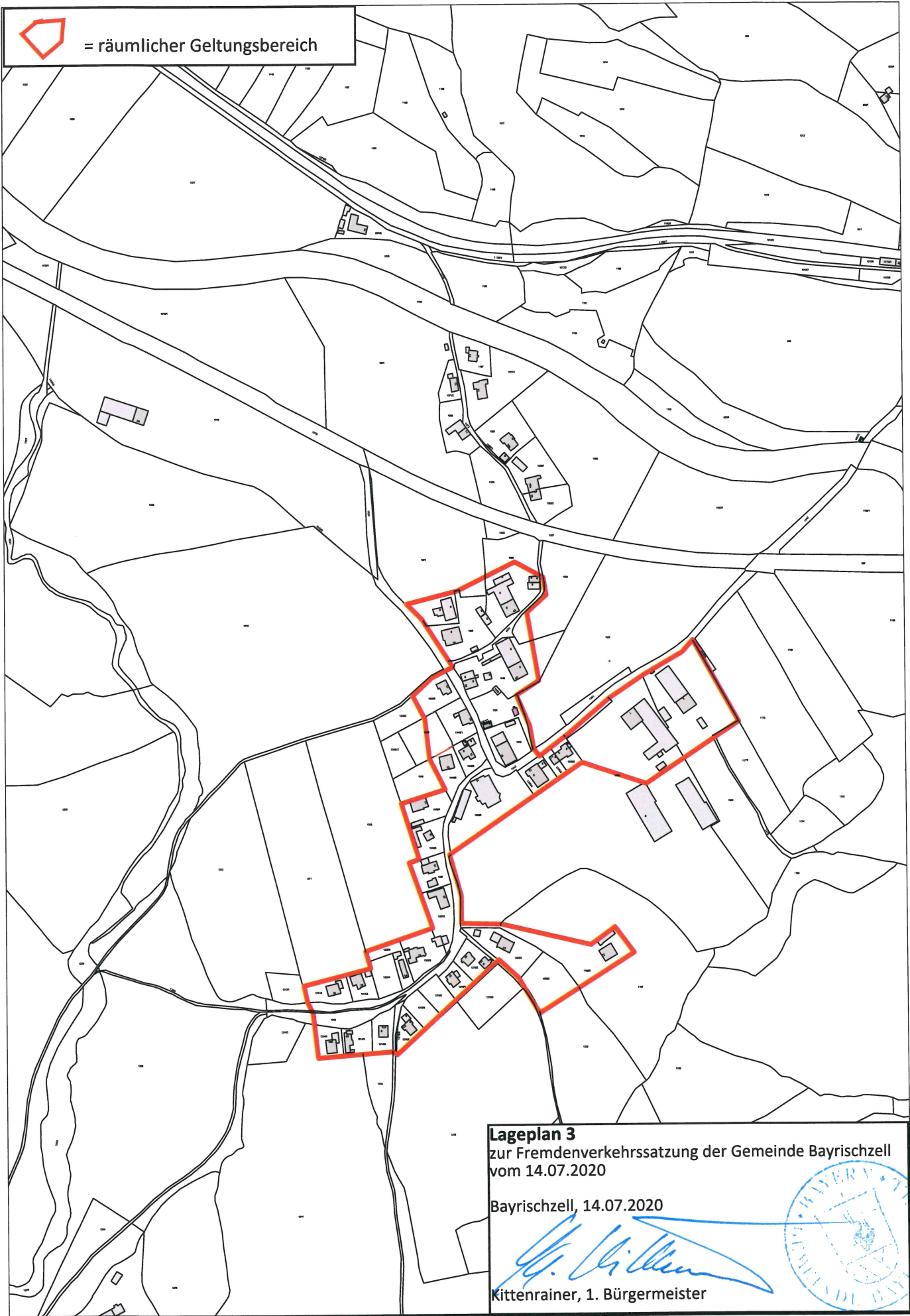
Bayrischzell, 14.07.2020

Kittenrainer, 1. Bürgermeister





= räumlicher Geltungsbereich



Lageplan 3
zur Fremdenverkehrssatzung der Gemeinde Bayrischzell
vom 14.07.2020

Bayrischzell, 14.07.2020

Kittenrainer, 1. Bürgermeister

