1. Ausfertigung

Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau erlässt auf Grund des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 04.05.17 und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

# Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf diejenigen Gebiete, die sich auf den beiliegenden Planteilen vom 02.02.2021 (Anlage 1 zu dieser Satzung) innerhalb der dafür vorgesehenen roten Schraffur befinden.

## § 2 Genehmigungsvorbehalt

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt innerhalb des in § 1 genannten Geltungsbereichs Folgendes 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,

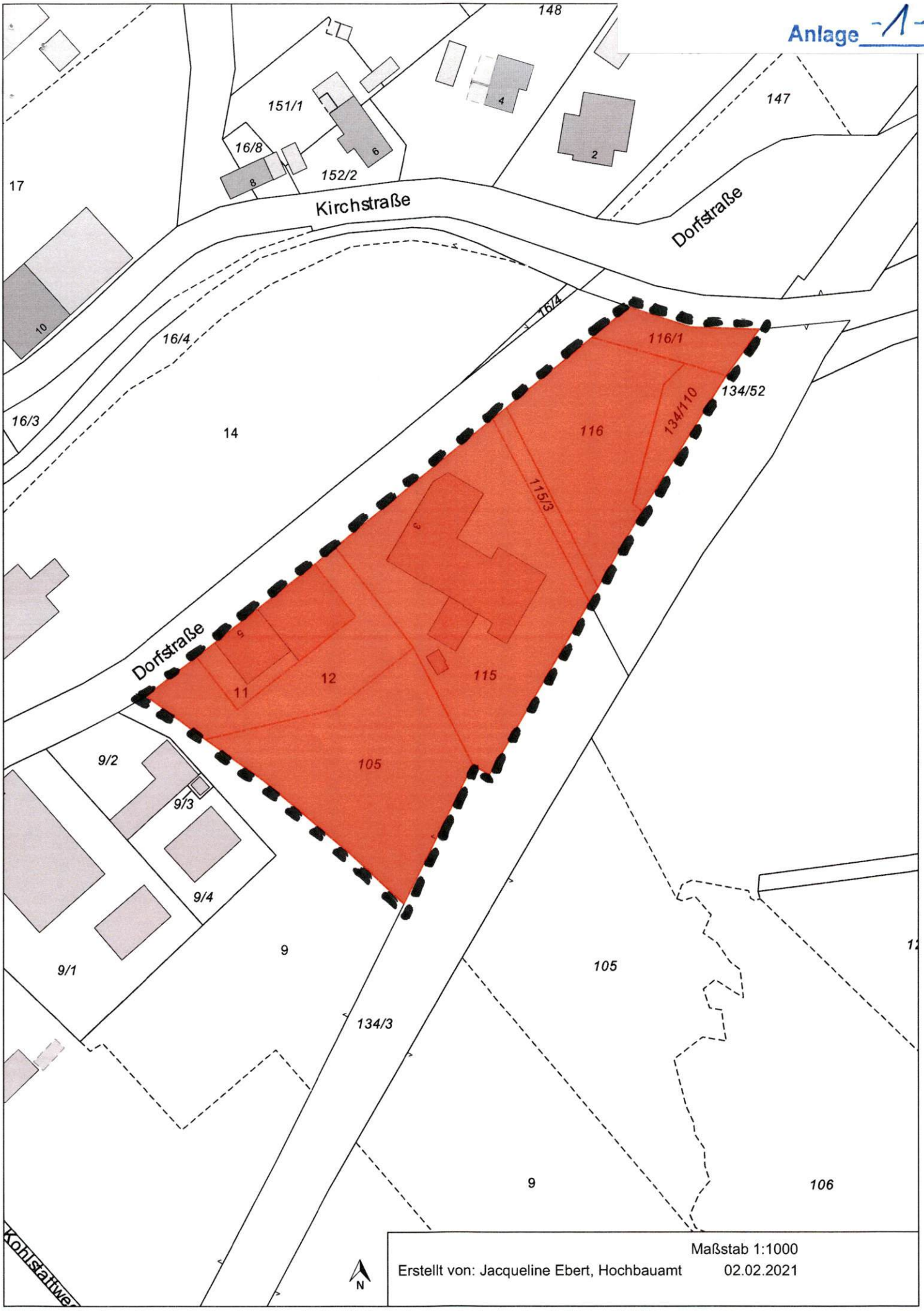
## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aschau i.Chiemgau, 10.02.2021

Simon Frank
Erster Bürgermeister

Anlage -1-




Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

# Begründung der Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 BauGB

## Allgemeines

§ 22 Abs.1 Satz1 BauGB ermächtigt solche Gemeinden zum Erlass von Satzungen, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind.

Diese Satzung soll im Gemeindegebiet der Gemeinde Aschau i.Chiemgau als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion zu sichern.
Die Gemeinde oder deren Teile müssen „überwiegend durch den Fremdenverkehr" geprägt sein, d.h. ihr Charakter muss eine Prägung durch den Fremdenverkehr und die dafür erforderlichen Beherbergungsbetriebe ausweisen. Entsprechend der Zweckbestimmung des § 22 (Sicherung der Zweckbestimmung von Gemeinden und Gemeindeteilen für den Fremdenverkehr) ist Voraussetzung, dass der Fremdenverkehr wesentlich durch den auf Unterkunftsmöglichkeiten angewiesenen, nicht nur kurzfristigen Aufenthalt von Gästen bestimmt ist.

Es reicht für das Satzungsrecht der Gemeinde nach § 22 Abs. 1 aus, wenn ein Ort oder ein Ortsteil der Gemeinde entsprechend durch den Fremdenverkehr geprägt ist. Überwiegende Prägung durch den Fremdenverkehr schließt nicht aus, dass der betreffende Ort oder Ortsteil wiederum in einzelnen Teilen Grundstücksnutzungen mit geringer oder keiner Fremdenverkehrsfunktion aufweist.

Mit der Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes kann sich die Gemeinde gegen eine Beeinträchtigung ihrer vom Fremdenverkehr geprägten städtebaulichen Entwicklung durch die Zunahme von Zweitwohnungen zur Wehr setzen. Die Bildung von Wohnungseigentum und entsprechender Rechte nach dem WEG steht erfahrungsgemäß am Anfang einer in städtebaulicher Hinsicht negativen Entwicklung, mit der Beherbergungsbetriebe und private Wohnhäuser einer Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden. Die, bis auf wenige Ferienwochen, der Besitzer nicht benutzten Zweitwohnungen stehen dem Fremdenverkehr im Allgemeinen nicht zur Verfügung. Die touristische Infrastruktur der Gemeinde, die auf wechselnde Feriengäste zugeschnitten ist, wird nicht mehr ausgelastet. Diese Situation beeinträchtigt die Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet.

Mit der Satzung soll in bestimmten Gebieten die Begründung von Wohneigentum verhindert werden, die dort nach der Erfahrung regelmäßig zu Nebenwohnungen führt, wodurch Wohnungen der wechselnden Benutzung durch Fremdenbeherbergung entzogen werden oder in der Tendenz "Rolladensiedlungen" entstehen, die wiederum die Fremdenverkehrsfunktion beeinträchtigen und zu finanziell und städtebaulich nicht vertretbaren Belastungen einer nicht ausgenutzten Infrastruktur führen.

**Prägung durch den Fremdenverkehr**

Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau ist ein anerkannter "Luftklimatischer Kurort". Gemäß der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde im Bereich der Gebiete mit erheblichem Urlaubstourismus; Punkt B II 1.3.1; Nr. 1) der gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Aschau i.Chiemgau belief sich mit Stand vom 10.07.2019 auf 5762 Hauptwohnsitze. Die Zahl der mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen belief sich auf ca. 1170 (Quelle: Bestandsstatistik Einwohnermeldeamt Gemeinde Aschau i.Chiemgau).

Im gesamten Gemeindegebiet werden derzeit ca. 2300 Betten für Feriengäste zur Vermietung bereitgestellt. Hieraus ergaben sich für das Jahr 2019 71.222 Gästeankünfte mit insgesamt 336.663 Übernachtungen (Quelle: Vianova)

Die erforderliche Prägung durch den Fremdenverkehr kann aufgrund der oben genannten Daten und Fakten als vorliegend angesehen werden.

**Abgrenzung**

In den Geltungsbereich einbezogen wurde das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte sonstige Sondergebiet, in dem die Beherbergungsmöglichkeiten prägend sind:

- Bebauungsplan „Sachrang-Ort“

Im Weiteren können sonstige Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind, in den Geltungsbereich mit einbezogen werden. Entscheidend hierbei ist, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung in einem Umfang vorhanden sind, dass von einer Prägung des Gebiets durch solche Betriebe ausgegangen werden kann.

Der durch die Gemeinde erst im letzten Jahr neu aufgestellte Bebauungsplan „Sachrang – Ort“ sieht gerade in seinem Geltungsbereich ein größeres Areal touristischer Nutzung vor. Der Ortsteil Sachrang, versehen auch mit dem (touristischen) Prädikat eines „Bergsteigerdorfs“ erfüllt in der Gemeinde eine äußerst wichtige Fremdenverkehrsfunktion. Gerade dieses Areal ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO) mit zulässigen Nutzungen als „Fremdenzimmer, Personalwohnungen und Gaststättenbetrieb“ als künftig größte touristische Einrichtung im Ort, für einen gut funktionierenden Fremdenverkehr mit ausreichend Übernachtungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die Gefahr einer Bildung von Nebenwohnungen als Zweitwohnsitze ist gerade in Eigentumsbereichen, in denen es viele Sondereigentümer an einem Gesamtobjekt (Wohnungseigentümeranlage) gibt, besonders hoch.

Die Gemeinde Aschau i.Chiemgau zählt im Landkreis Rosenheim zu einer der attraktivsten Regionen für den Tourismus. Hier besonders auch der Ortsteil Sachrang, welcher jedoch bereits bauliche Fehlentwicklungen im Ortsbereich aus langer Vorzeit durch Nutzungen als Zweitwohnsitze (Spitzsteinstraße) aufweist. Dies war bei Aufstellung dieses neuen Bebauungsplans gerade nicht das städtebauliche Ziel.

Aschau i.Chiemgau, 10.02.2021

Simon Frank
Erster Bürgermeister