

**Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion
nach § 22 BauGB
für die Gemeinde Rieden am Forggensee**

vom 24.05.2011

Aufgrund von § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) erläßt die Gemeinde Rieden am Forggensee folgende Satzung:

**§ 1
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der eingezeichneten Fläche des beiliegenden Lageplanes, der Bestandteil der Satzung ist. Die eingezeichnete Fläche umfaßt die Ortsteile Osterreinen, Dietringen und Rieden am Forggensee ohne die Gewerbegebiete Süd (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4 „St.-Urban-Straße“ in der Fassung der 7. Änderung) und Ost (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 7 mit allen Änderungen).

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

Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

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

dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB.

**§ 3
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Rieden am Forggensee, den 24.05.2011
GEMEINDE RIEDEN AM FORGGENSEE



Streif
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufgrund § 22 BauGB

Die Gemeinde Rieden am Forggensee ist anerkannter „Erholungsort“. Das Bayer. Staatsministerium des Innern mit der entsprechenden Urkunde aufgrund des Art. 7 Abs. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) die Anerkennung der Gemeinde Rieden am Forggensee als Erholungsort bestätigt. Gebietseinschränkungen bzw. andere Einschränkungen sind dabei nicht enthalten. Demnach deckt sich das Gebiet des Erholungsortes mit dem Gebiet der Gemeinde.

Zur Erlangung des Prädikats „Erholungsort“ ist insbesondere der Erholungstourismus für den Ort von Bedeutung (Ziff. 1.3 Begriffsbestimmungen und Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von Kurorten, Erholungsorten und Heilbrunnen; Deutscher Tourismusverband, Deutscher Heilbäderverband, 12. Auflage April 2005). Von der Gemeinde ist dabei der Kurcharakter durch eine entsprechende Bauleitplanung sicherzustellen.

Auch nach dem Landesentwicklungsprogramm 2006 (LEP), Abschnitt B II 1.3, gehört das Gebiet der Gemeinde Rieden am Forggensee zu einem Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus, der gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei ist anzustreben, daß der weitere Ausbau des Urlaubstourismus unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und der ländlichen Siedlungsstruktur erfolgt.

Gesetzliche Voraussetzung für die Einführung des Genehmigungsvorbehalts ist, daß durch die Begründung oder Teilung der Rechte (§§ 1, 30 und 31 WEG) die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Bildung von Wohnungseigentum und entsprechender Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) steht erfahrungsgemäß am Anfang einer in städtebaulicher Hinsicht negativen Entwicklung, mit der Beherbergungsbetriebe und private Wohnhäuser einer Zweitwohnungsnutzung zugeführt werden.

Die mit Nebenwohnsitz in der Gemeinde angemeldeten Personen halten sich in erster Linie in Zweitwohnungen auf. Im Gemeindegebiet eingerichtete Zweitwohnungen dienen in der Regel nur dem Aufenthalt während der Zeit von Ferien, Urlaub, Wochenenden und dergleichen. Die Zweitwohnungen sind im überwiegenden Teil des Jahres nicht bewohnt und stehen dem Tourismus folglich kaum zur Verfügung. Die private und öffentliche Infrastruktur der Tourismusgemeinde Rieden am Forggensee, die auf wechselnde Feriengäste zugeschnitten ist, wird nicht mehr ausgelastet.

In den Häusern, in denen Zweitwohnungen eingerichtet sind, liegt in der Regel eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vor. Die Wohnungen in den betroffenen Wohnhäusern sind in der Regel von Neben- bzw. Zweitwohnsitzinhabern als Wohnungs- oder Teileigentum, als Wohnungserbbau- oder Teilerbbaurecht oder als Dauerwohn- bzw. Dauernutzungsrecht gekauft worden. Diese Situation beeinträchtigt die Tourismusfunktion der Gemeinde Rieden am Forggensee und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet.

Auch eine Nutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude als Zweitwohnungen laufen den Zielen der Gemeinde Rieden am Forggensee als Tourismusgemeinde, die vor allem einen naturnahen und sanften Tourismus anstrebt, zuwider. Der Leerstand großer Gebäude und damit die Beeinträchtigung des gesamten Orts- und Landschaftsbildes wären die Folge.

Die Gemeinde Rieden am Forggensee hat derzeit 1.278 Einwohner. Daneben sind in der Gemeinde 72 Personen gemeldet, die einen Zweitwohnsitz begründet haben.

Zur Unterbringung der Feriengäste stehen im Gemeindegebiet 727 Gästebetten zur Verfügung. Von der Tourist-Information werden jährlich durchschnittlich 101.000 Gästeübernachtungen registriert.

Für die Bevölkerung der Gemeinde Rieden am Forggensee stellt der Tourismus neben dem vorhandenen produzierenden Gewerbe eine wichtige Erwerbsgrundlage dar. Auch die Landwirtschaft, welche die Gemeinde Rieden am Forggensee in ihrer Struktur prägt, ist hauptsächlich auf den Hinzuverdienst durch den Tourismus angewiesen.

Aus den genannten Gründen soll für die Begründung und Teilung der genannten Rechte der Genehmigungsvorbehalt durch Satzung eingeführt werden. Durch die Einführung des Genehmigungsvorbehaltes ist es der Gemeinde Rieden am Forggensee künftig möglich, der Einrichtung von Zweitwohnungen städtebaulich entgegenzuwirken.

Rieden am Forggensee, den 24.05.2011
GEMEINDE RIEDEN AM FORGGENSEE

Streif
1. Bürgermeister





Gde. Rieden am Forgensee

Satzung gem. § 22 BauGB

Maßstab: 1:11000	Erstellt am: 23.05.2011	Erstellt von:
---------------------	----------------------------	---------------

Satzung zur Sicherung von Gebieten mit
Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 BauGB
GELTUNGSBEREICH