



Aufgrund des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Marquartstein folgende

Satzung

zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

(Fremdenverkehrssatzung)

§ 1

Genehmigungspflicht

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt im Geltungsbereich dieser Satzung die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

§ 2

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Bereiche der Gemeinde Marquartstein, die in beigefügtem Übersichtsplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, farbig dargestellt sind.

§ 3

Genehmigung

- (1) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird.
- (2) Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

§ 4

Ausnahmen

Die Genehmigung nach § 1 ist nicht erforderlich, wenn die Nutzung als Nebenwohnung vor dem Inkrafttreten dieser Satzung aufgenommen worden ist.

§ 5

Ordnungswidrigkeit

- (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.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Marquartstein in Kraft.

Ausfertigung:

Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates Marquartstein am 11.05.2020

Marquartstein, den 12.05.2020

Siegel

.....
Andreas Scheck, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Marquartstein am 15.05.2020

Marquartstein, den 15.05.2020

Siegel

.....
Andreas Scheck, 1. Bürgermeister



Begründung

zur Satzung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Marquartstein

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bestimmen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung bedarf, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

1. Überwiegende Prägung der Gemeinde Marquartstein durch den Fremdenverkehr

Bereits Ende des 19. Jahrhunderts war Marquartstein eine vielbesuchte „Sommerfrische“. Mit der Eröffnung der Lokalbahn von Übersee nach Marquartstein im Jahr 1885 setzte ein reger Fremdenverkehr ein. Zur Bewältigung der damit verbundenen und erforderlichen Aufgaben wurde 1895 ein sogenannter Verschönerungsverein gegründet. Marquartstein leistete sich bereits um diese Zeit einen aufwendigen Fremdenverkehrsprospekt, auf dessen Titelblatt der „Burgflecken Marquartstein im bayerischen Hochgebirge“ als „klimatischer Luftkurort“ angepriesen wird. Die Umbenennung in „Verkehrsverein Marquartstein“ erfolgte im Jahr 1913. Ein zusätzlicher bedeutender Fremdenverkehrsfaktor war die Errichtung des „Eisenbahner-Genesungsheimes“ 1929, der heutigen Chiemgau-Klinik der Deutschen Rentenversicherung mit inzwischen 140 Betten. Ab etwa 1950 bis 1968 gab es im Ortsteil Piesenhausen zudem einen weiteren Verkehrsverein, der vorwiegend die Gäste des Berliner Reiseunternehmens ‚Napirala‘ betreute. Danach fand der Anschluss an den Verkehrsverein Marquartstein statt. Der Fremdenverkehr nahm mit den Jahren kontinuierlich zu, sodass der Verkehrsverein Marquartstein verschiedene Aufgaben nicht mehr stemmen konnte. 1968 wurde Werbung und Organisation des Fremdenverkehrs dann Aufgabe des Verkehrsamtes der Gemeinde Marquartstein. Die Beherbergungsbetriebe sind im gesamten Gemeindegebiet verteilt. Im Rahmen des zunehmenden Fremdenverkehrs wurde 1971-73 die Hochplattenbahn errichtet. 1983 wurde ein großzügiger Musikpavillon für den Tourismus erstellt. Wanderparkplätze wurden erweitert, Loipen stetig ausgebaut und unterhalten. In den letzten 20 Jahren stiegen die Übernachtungszahlen von 80.000 auf rund 110.000. Mit der Gründung des gemeinsamen Kommunalunternehmens Achental Tourismus (gKU) der Gemeinden Marquartstein, Schleching, Staudach-Egerndach und Unterwössen hat man die touristischen Kräfte gebündelt, um sich noch besser für die Zukunft aufzustellen. So ist der Fremdenverkehr für Marquartstein von großer wirtschaftlicher Bedeutung und ein wesentlicher Erwerbszweig für viele Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe.

2. Ausgangslage und Ziele

Nachdem in Marquartstein in zunehmendem Maße dringend Wohnungen für die Bevölkerung gebraucht werden, ist einerseits festzustellen, dass ein erheblicher Teil an Wohnungen Zweitwohnungen darstellen, die überwiegend leer stehen bzw. nicht an Feriengäste vermietet werden, und andererseits der Strukturwandel im Fremdenverkehr dazu führt, dass viele Kleinvermieter aufgeben und ihre bisher als Frühstückszimmer oder Ferienwohnung vermieteten Räume als Dauerwohnung nutzen. Nach den Erhebungen zur Zweitwohnungssteuer gibt es in Marquartstein derzeit bereits 175 Zweitwohnungen, die weder für den Fremdenverkehr noch für Dauermieter zur Verfügung stehen. Dieser städtebauliche Missstand wird noch durch die anhaltende Niedrigzinsphase und den damit erhöhten Druck auf den Immobilienmarkt als Geldanlage verstärkt. Die Gemeinde Marquartstein hat sich deshalb dazu entschlossen, diesem städtebaulichen Missstand durch eine Satzung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB entgegenzuwirken.

3. Abgrenzung der Gebiete, die eine Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr aufweisen

Diese Satzung soll im Gemeindegebiet der Gemeinde Marquartstein als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion zu sichern.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden daher solche im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die zwar nicht in einem Bebauungsplan als Kurgebiete, Gebiete für die Fremdenbeherbergung oder als Wochenend- oder Ferienhausgebiete ausgewiesen sind, aber nach der tatsächlichen Nutzung das Gepräge solcher ausgewiesenen Gebiete haben.

Des Weiteren werden sonstige Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind, in den Geltungsbereich einbezogen. 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. Dies trifft auch zu für die in das Satzungsgebiet einbezogenen Bereiche der Gemeinde Marquartstein, welche als allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete dargestellt oder faktisch vorhanden sind, da in diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, überall in nennenswertem Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste erfolgt.

Diese Erkenntnisse spiegeln sich in den vorgenommenen, abgegrenzten Bereichen wider, welche in der Anlage farblich markiert dargestellt.

Ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen wurden die folgenden im Außenbereich gelegenen Bereiche, die von Fremdenverkehrsfunktion geprägt sind

- Geisenhausen (mit Chiemgau-Klinik)
- Niedernfels West und Nord (mit Märchenpark)
- Streunthaler Hof
- Laimgrub
- Nock
- Hängthal

Explizit nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurden

- die unbebauten Außenbereichsflächen
- das Sondergebiet Landgasthof Wessnerhof
- das Gewerbegebiet Nord
- das Gewerbe- und Mischgebiet zwischen Pettendorfer und Staudacher Straße
- das Staatliche Landschulheim Marquartstein
- die Achental Realschule
- das Pädagogische Zentrum Niedernfels
- das Wohnstift Marquartstein, Wurzerweg
- die Burg Marquartstein
- die Sportanlage Freiweidach
- das Rathaus und das alte Forstamt mit Umfeld
- der Bereich der Hochplattenbahn an der Schloßstraße

da hier jeweils keine Prägung durch die Fremdenbeherbergung vorliegt, sowie

- Einzelanwesen im Außenbereich, da hier die Steuerungsmöglichkeiten durch § 35 BauGB als ausreichend angesehen werden.

Landwirtschaftliche Einzelanwesen wurden ebenfalls nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, da die dort stattfindende Gästevermietung in Zimmern und Ferienwohnungen als mitgezogener Betriebsteil an der Landwirtschaft teilnimmt und regulativ über § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gesteuert werden kann.

4. Versagen oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs.4 Satz 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn *„durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebietes für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird.“*

a) Grundsatz

In Fällen der Nutzung einer Nebenwohnung im Geltungsbereich der Satzung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Versagung der Genehmigung gerechtfertigt ist, weil bereits die hohen Anforderungen an eine wirksame Satzung erfüllt sind. Insofern wird die Zweckbestimmung des Satzungsgebietes für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b) Härteregelung

Nach § 22 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Genehmigung erteilt werden, *um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.*

Ein drohender wirtschaftlicher Schaden, bis hin zur Insolvenz, stellt zwar eine Härte dar. Eine besondere Härte setzt aber besondere Umstände voraus; es müssten ungewollte und unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers vorliegen. Daran fehlt es jedoch, wenn ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausele nicht rechtfertigen.

Im Übrigen können dem Eigentümer dadurch, dass er die Wohnung nicht über insgesamt die Hälfte der Tage eines Jahres leer stehen lassen darf, grundsätzlich keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen; vielmehr schafft

speziell eine Vermietung regelmäßige Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit der Wohnung
- Krankheit des aktuellen Eigentümers oder Tod des früheren, welche die Nutzung vorübergehend hindern
- wechselnder Arbeitseinsatz als Pendler, wozu die Nebenwohnung benötigt wird, ohne sie aber die Hälfte des Jahres bewohnen zu können.

Selbst in solchen besonderen Härtefällen steht es im pflichtgemäßen Ermessen der Genehmigungsbehörde, die Genehmigung zu erteilen oder zu versagen.

Gemeinde Marquartstein

Marquartstein, den 12.05.2020

.....
Andreas Scheck, 1. Bürgermeister