

BEKANNTMACHUNG

über den Erlass einer Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Der Gemeinderat Bad Füssing hat, gemäß Art. 23 Gemeindeordnung i. V. m. § 22 Baugesetzbuch (BauGB), in der Sitzung am 06.09.2021, die

Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

beschlossen.

Die Satzung tritt am 01.12.2021 in Kraft.

Diese Satzung liegt ab Bekanntmachung (01.12.2021) im Rathaus Bad Füssing, Rathausstraße 6, Zi.-Nr. 17, während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme aus.

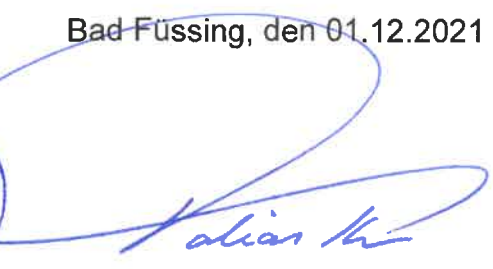
Zur Einsicht im Rathaus ist allerdings eine telefonische Terminvereinbarung mit Herrn Flock unter der Telefonnummer 08531/975460 oder Herrn Lederhofer unter der Telefonnummer 08531/975462 erforderlich.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Satzung sind auch im Internet unter: [www.gde-badfuessing.de/Rathaus+Verwaltung/Amtliche Ankündigungen](http://www.gde-badfuessing.de/Rathaus+Verwaltung/Amtliche%20Ank%C3%BCndigungen) veröffentlicht.

Gemeinde Bad Füssing

Bad Füssing, den 01.12.2021




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekanntgegeben durch
Anschlag an der Amtstafel am
abgenommen am

01.12.2021
15.12.2021

Satzung

zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (Fremdenverkehrssatzung – FVS)

Aufgrund des § 22 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, und der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350), erlässt die Gemeinde Bad Füssing folgende Satzung:

§ 1

Genehmigungspflicht

(1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt im Geltungsbereich nach § 2 Abs. 1 dieser Satzung Folgendes der Genehmigung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 BauGB:

1. Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. Die Begründung von Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten nach § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes,
3. Die Begründung von Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes,
4. Die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches 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,
5. Bei bestehendem von 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 Gesetzbuches, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

(2) Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt im Geltungsbereich nach § 2 Abs. 2 dieser Satzung die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung der Genehmigung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich für die Genehmigungspflicht nach § 1 Abs. 1 auf diejenigen Grundstücke oder Grundstücksteile, die auf dem beiliegenden Plan, nämlich Anlage 1 zu dieser Satzung, innerhalb der roten Umrandung liegen.
- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich für die Genehmigungspflicht nach § 1 Abs. 2 auf diejenigen Grundstücke oder Grundstücksteile, die auf den beiliegenden Plänen, nämlich Anlage 2 - 4 zu dieser Satzung, innerhalb der roten Umrandung liegen.

§ 3

Genehmigung

- (1) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte oder 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 Abs. 2 ist nicht erforderlich, wenn die Nutzung als Nebenwohnung vor dem Inkrafttreten dieser Satzung aufgenommen wird.

§ 5

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.

§ 6
Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen i. d. F. vom 08.06.2006 außer Kraft.

Ausfertigung:

Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 06.09.2021

Bad Füssing, den 01.12.2021


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

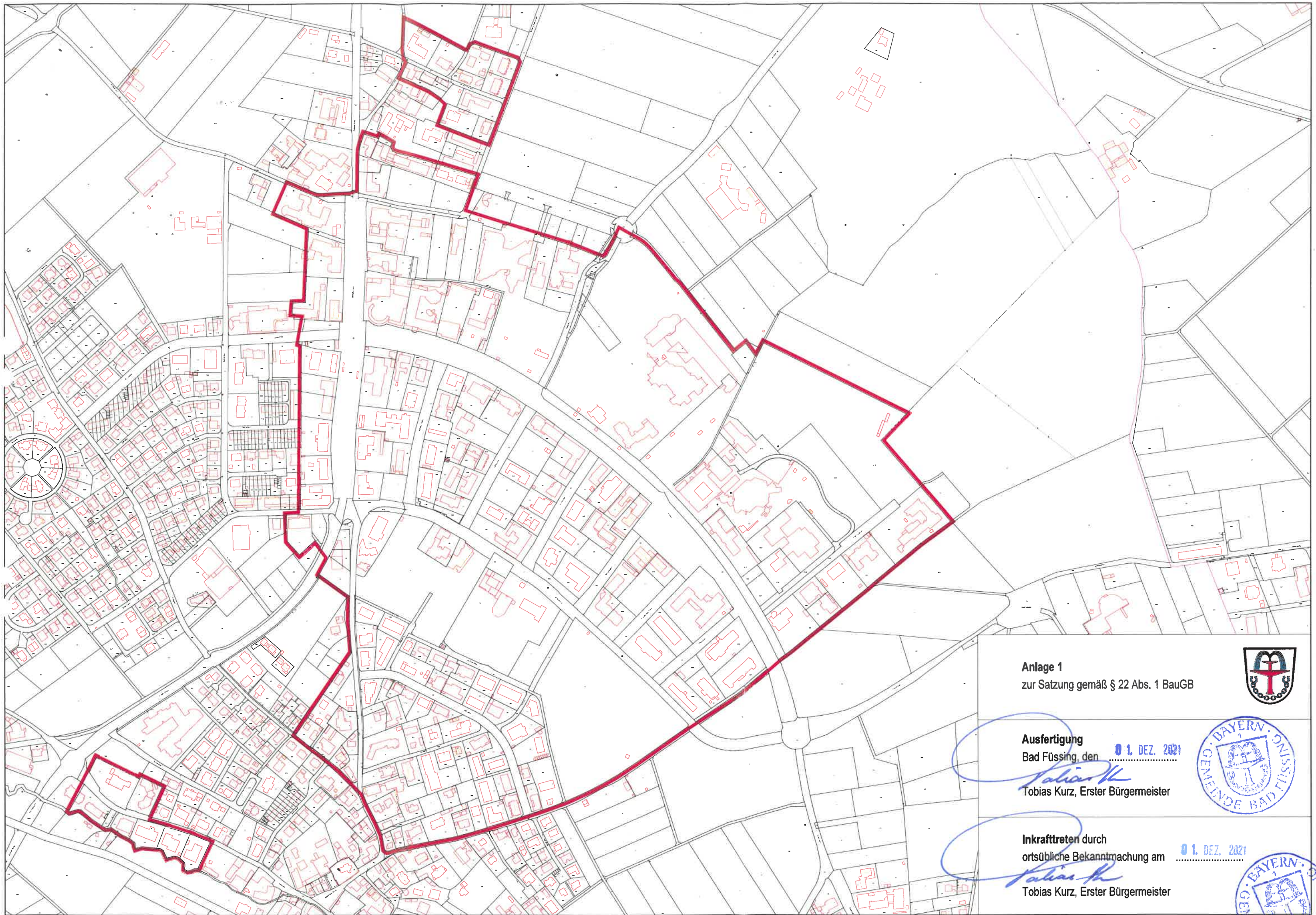


Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel
am 01.12.2021

Bad Füssing, den 01.12.2021


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister





Anlage 1
zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 BauGB

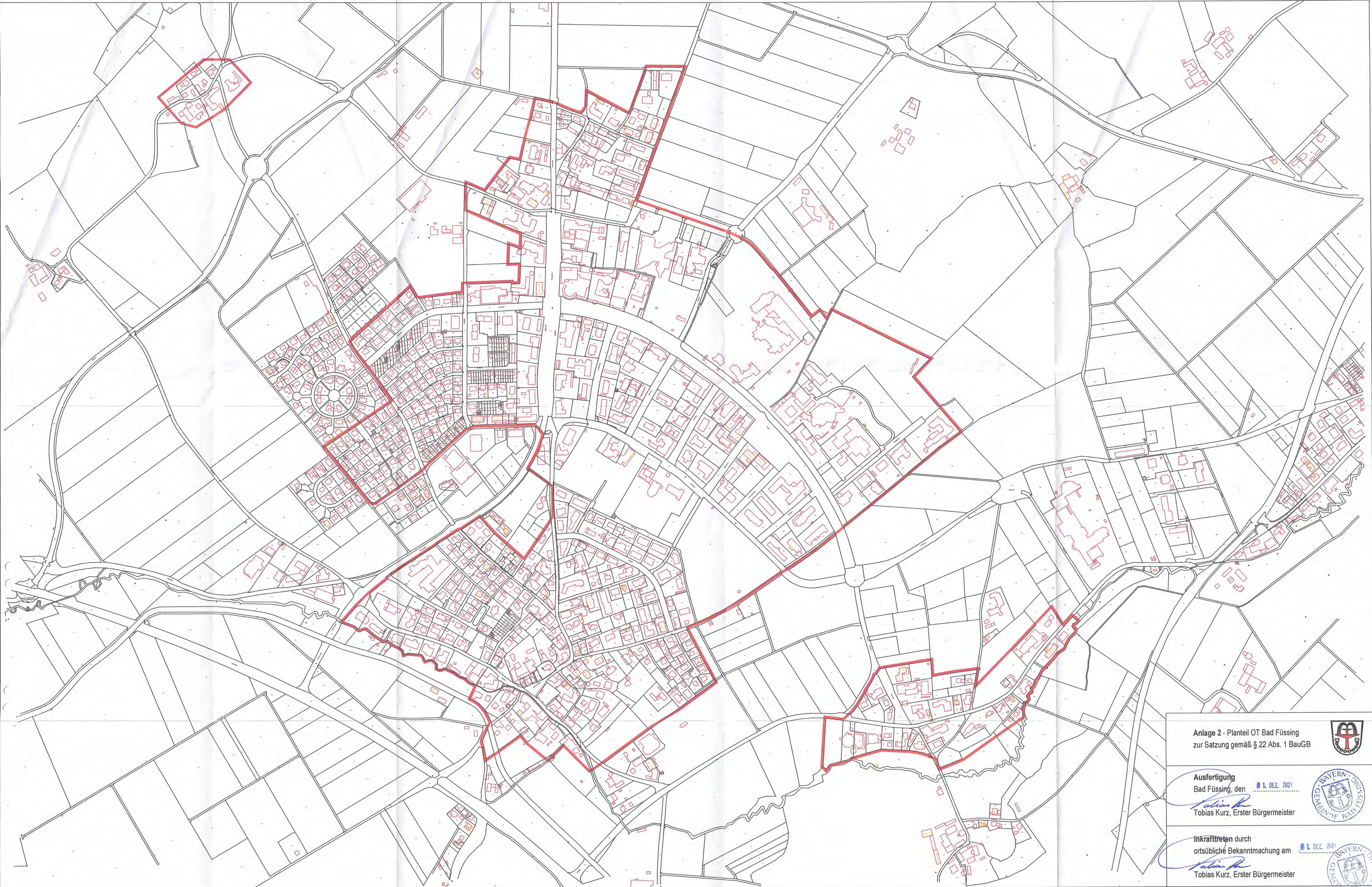


Ausfertigung
Bad Füssing, den 01. DEZ. 2021
Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Inkrafttreten durch
ortsübliche Bekanntmachung am 01. DEZ. 2021
Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister





Anlage 2 - Planteil OT Bad Füssing
zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 BauGB

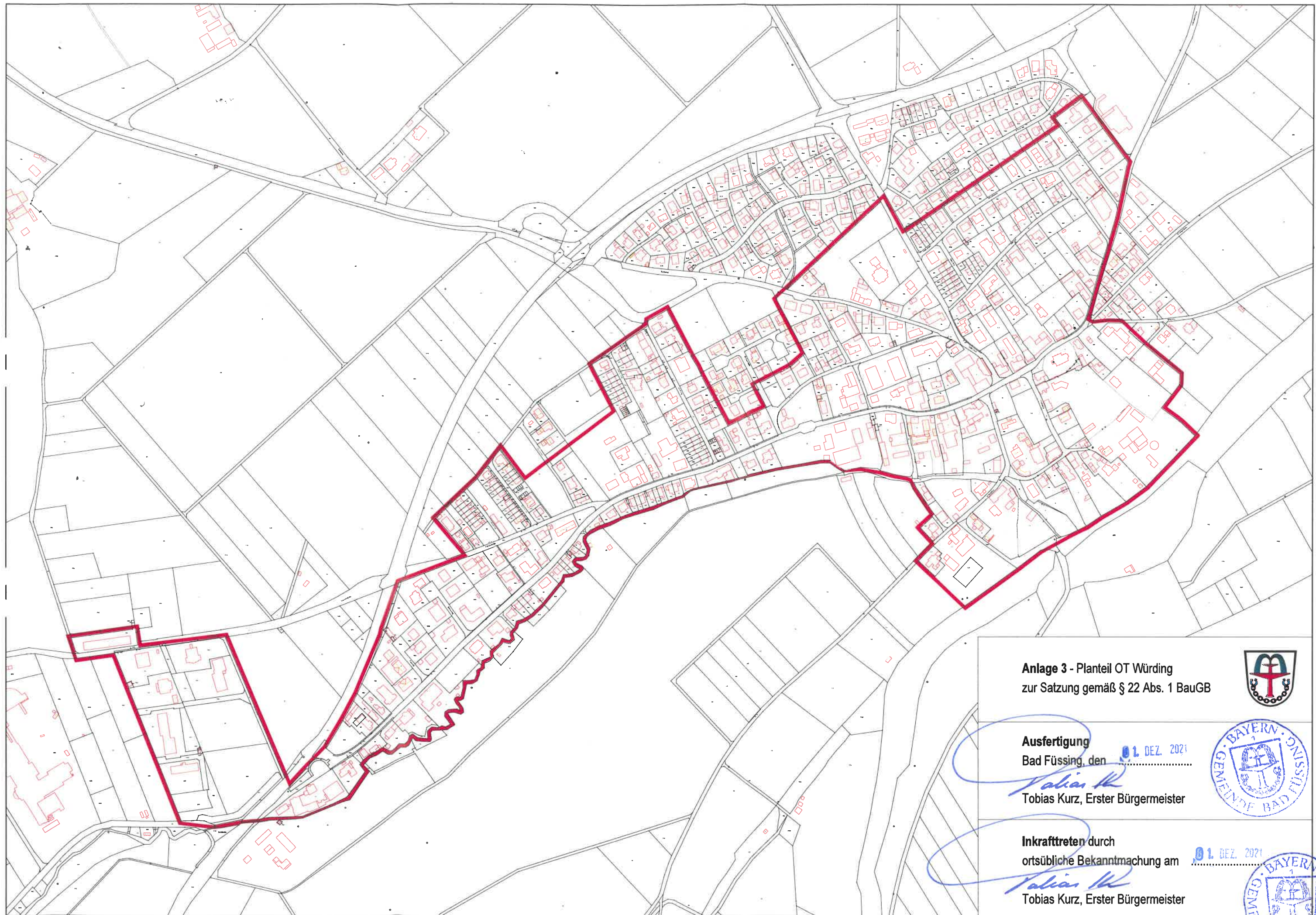


Ausfertigung
Bad Füssing, den 01. DEZ. 2021
Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Inkrafttreten durch
ortsübliche Bekanntmachung am 01. DEZ. 2021
Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister





Anlage 3 - Planteil OT Würding
zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 BauGB

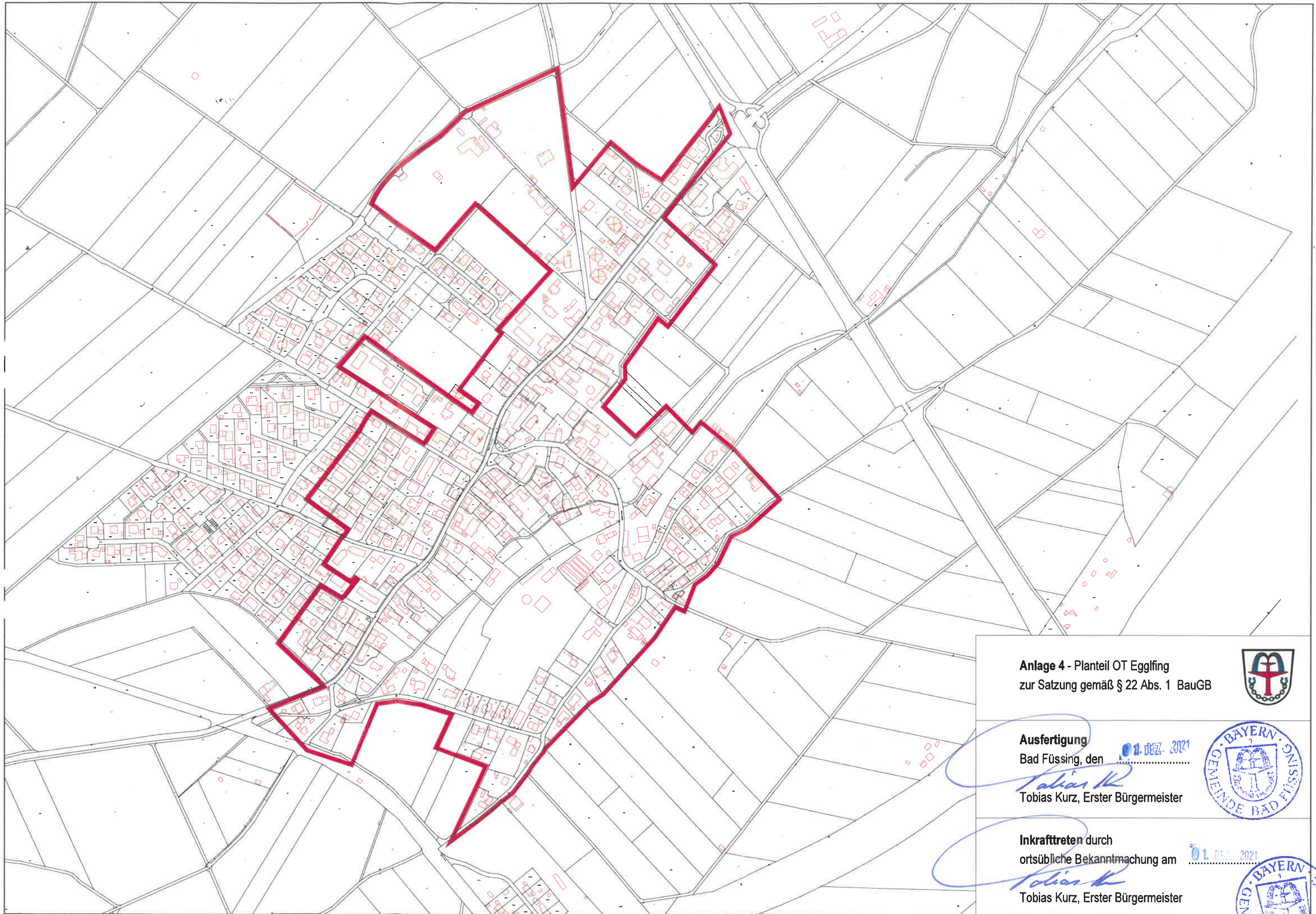


Ausfertigung
Bad Füssing, den 01. DEZ. 2021
Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Inkrafttreten durch
ortsübliche Bekanntmachung am 01. DEZ. 2021
Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister





Anlage 4 - Planteil OT Eggling
zur Satzung gemäß § 22 Abs. 1 BauGB



Ausfertigung

Bad Füssing, den

01. DEZ. 2021

Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Inkrafttreten durch
ortsübliche Bekanntmachung am

01. DEZ. 2021

Tobias Kurz
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister



Begründung zur Satzung nach § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Gemeinde Bad Füssing

Nach § 22 Abs. 1 BauGB können Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen Genehmigungspflichten bestimmen.

Das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 hat § 22 BauGB über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen geändert. Die Möglichkeit zur Einführung von Genehmigungspflichten bei Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 1 WEG) gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB ist erweitert worden um die Einführung von Genehmigungspflichten in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung bei Begründung von Bruchteilseigentum (Miteigentum nach Bruchteilen) an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben (§ 1008 BGB), die zugleich oder später mit Benutzungsregelungen im Sinne des § 1010 BGB verbunden werden (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BauGB), sowie bezüglich der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

Die Satzung der Gemeinde Bad Füssing über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen i. d. F. vom 08.06.2006 mit der Bestimmung der Genehmigungspflicht bei Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) wird nunmehr um die Genehmigungspflicht bezüglich der Regelung nach § 1010 des Bürgerlichen Gesetzbuches (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BauGB) und der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB), ergänzt.

1. Überwiegende Prägung der Gemeinde Bad Füssing durch den Fremdenverkehr in Stichworten:

Bad Füssing ist mit über jährlich ca. 2,4 Millionen Übernachtungen, rund 325.000 Übernachtungs- und über 1,2 Millionen Tagesgästen Europas beliebtestes Heilbad. Der Ort verfügt über rund 13.000 Gästebetten in Hotels verschiedener Kategorien, Kliniken, Appartementhäusern und bei Privatvermietern.

Bad Füssing hat die größten Thermenlandschaft Europas: 100 Therapie-, Entspannungs- und Bewegungsbecken mit insgesamt 12.000 Quadratmeter Wasserfläche in den drei großen Thermen und in 23 Hotels, Sanatorien und Kliniken, die über eigene Thermalbäder verfügen.

Eine Studie des unabhängigen Marktforschungsinstituts CenTouris belegt: Bad Füssing ist Deutschlands bekanntestes Heilbad. Bei einer bundesweiten Befragung nannten 16 Prozent spontan Bad Füssing. 320 Kurorte gibt es in Deutschland. Aber 25 Prozent, also jede vierte ambulante Badekur, wird in Bad Füssing durchgeführt.

Bad Füssing bietet seinen Gästen mit seiner Landschaft, idyllischen Flussauen, Wander- und Radwegen optimale Voraussetzungen für beste Erholung inmitten einer intakten Natur. Die flache und nahezu hügellose Landschaft rund um Bad Füssing ist ideal für erholsame und entspannende Ausflüge. Die berühmte Drei-Flüsse-Stadt Passau, der Bayerische Wald und auch Oberösterreich sind ideale Tagesausflugsziele. Das bayerisch-österreichische Naturschutzgebiet Unterer Inn (Natur- und Vogelschutzgebiet) liegt in unmittelbarer Nähe am Inn.

Neben einem vielfältigen Kulturangebot (u. a. Bad Füssinger Kultufestival, Kurkonzerte mit eigenem Kurorchester) bietet Bad Füssing seinen Gästen u. a. über 460 km markierte Rad- und Wanderwege, Nordic Walking-Trails mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden, 1000 Wellnessinseln mit Wellness-Attraktionen (u. a. Saunahof, integriert in einen renovierten niederbayerischen Vierseit-Bauernhof), sowie mehr als 2000 öffentlichen Autoparkplätze, überwiegend in Tiefgaragen, die für Thermen-Besuchern und Kurgäste meist kostenlos zur Verfügung stehen.

Das legendäre Bad Füssinger Thermalwasser, das mit bis zu 56 °C in einmaliger Wirkstoff-Zusammensetzung aus über 1.000 Meter Tiefe sprudelt, ist jedoch der Garant für den Bekanntheitsgrad von Bad Füssing und der Motor für die Erfolgsgeschichte des Kurortes, dessen Entwicklung ohne Beispiel ist in Europa: In nur 80 Jahren vom ländlichen Weiler zu Europas Nummer eins. Bad Füssings Heilwasser enthält eine besondere Art von Sulfid-Schwefel mit starker Wirkung gegen Gelenkerkrankungen.

Das Thermalwasser ist Grundlage für ein breites Medizin- und Wellnessangebot - von der Traditionellen Chinesischen Medizin bis zur Schmerztherapie, von minimalinvasiver Chirurgie bis zur Super-Aktiv-Sauerstoff-Therapie. Bad Füssing ist auch Deutschlands Kurort mit den meisten ambulanten Vorsorgeleistungen.

Bad Füssing – Zahlen und Fakten

GEOGRAFIE:

Einwohner (Stand 04.01.2021)

7732 mit Hauptwohnsitz

615 mit Zweit-/Nebenwohnsitz

Lage

Bad Füssing liegt im Herzen Europas nahe dem Dreiländereck Deutschland, Österreich, Tschechien im Bayerischen Golf- und Thermenland, 30 km südwestlich der Dreiflüsse-Stadt Passau, 324 ü.N.

Klima

Mildes Reizklima. Die Region zählt zu den sonnenreichsten Landstrichen mit den geringsten Niederschlagsmengen in Deutschland.

Bad Füssing ist gemessen an den jährlichen Gästezahlen, der meistbesuchte Kurort und das beliebteste Spa-Gesundheitszentrum der Welt.

Die Nummer 1 unter:

47 Kurorten und Heilbädern in Bayern

320 Kurorten und Heilbädern in Deutschland

1.000 Heilbädern in Europa

Gästeankünfte

335.543 Übernachtungsgäste 2019 (2018: 320.148) = + 4,8 %

Übernachtungen:

2,42 Millionen Übernachtungen 2019 (2018: 2,37 Mio.) = + 1,8 %

Aufenthaltsdauer:

Bad Füssing: **7,2 Tage** (2018: 7,4 Tage)

Durchschnitt deutscher Heilbäder: **4,6 Tage**

Deutschlands weitläufigste Thermenlandschaft mit 12.000 qm und über 100 verschiedenen Therapie-, Entspannungs- und Bewegungsbecken.

Deutschlands bekanntestes Heilbad: Bei einer bundesweiten Befragung nannten 16 Prozent spontan Bad Füssing.

Touristischer Umsatz: Pro Jahr rund **450 Millionen Euro**

93 Prozent der Gäste in Bad Füssing sind **Stammgäste**,

99 Prozent der Gäste empfehlen Bad Füssing weiter

Bad Füssing hat das weiteste Einzugsgebiet unter allen deutschen Kurorten: die durchschnittliche Anreise-Entfernung der Gäste beträgt **488 km**.

*Quelle: Gästebefragung CenTouris/Uni Passau

Bad Füssing liegt auf **Platz elf aller touristischen Reiseziele in Deutschland**, übertroffen nur von den Großstädten wie Berlin, München, Hamburg und Frankfurt mit ihrem ausgeprägten Business-Tourismus aber weit vor Heidelberg oder den Nordsee-Inseln, **in Bayern nach München und Nürnberg auf Platz 3**.

Aus der Gesamtheit dieser Umstände ergibt sich, dass die Gemeinde Bad Füssing sehr stark durch den Fremdenverkehr geprägt ist. Überwiegende Prägung durch

den Fremdenverkehr schließt nicht aus, dass der betreffende Ort oder Ortsteil in einzelnen Teilen Grundstücksnutzungen mit geringer oder keiner Fremdenverkehrsfunktion aufweist.

2. Ausgangslage und Ziele

Der Bekanntheitsgrad von Bad Füssing als Fremdenverkehrsziel ist während der letzten Jahre international, aber auch national, nochmals gestiegen. Dies beruht unter anderem auf Funk-, Fernseh- und Presseberichte, welche die touristischen und medizinischen Glanzlichter von Bad Füssing herausstellen oder jedenfalls als Hintergrundthema nutzen. Außerdem hat infolge des politisch bedingten Wegbrechens zahlreicher ausländischer Feriendestinationen die Nachfrage nach Ferienzielen im Inland allgemein zugenommen. Vor allem im Wellness- und Gesundheitsbereich ist eine Nachfragesteigerung zu beobachten. Zudem wurde am 25.06.2021 das Gesundheitsversorgungsweiterentwicklungsgesetz beschlossen. Teil des Gesetzes ist, dass ambulante Vorsorgeleistungen in anerkannten Kurorten wieder von Ermessens- in Pflichtleistungen der Krankenkassen umgewandelt werden. Deshalb wird in den nächsten Jahren wieder eine steigende Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten und einer längeren Aufenthaltsdauer der Gäste in Kurorten erwartet. Erwartungen und Fallzahlen aus früheren Zeiten, in denen ambulante Vorsorgeleistungen schon Pflichtleistungen der Krankenkassen waren, können dies bestätigen.

Infolge dieser Entwicklungen ist es absehbar, dass in Bad Füssing die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten für Ferien- und Kurgäste nicht mehr in vollem Umfang hinsichtlich Quantität und Qualität der Beherbergungsdestination befriedigt werden kann.

Darüber hinaus besteht ein großer Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für die Mitarbeiter, die in den Fremdenverkehrsbetrieben, sowie auch für Mitarbeiter, die in anderen Berufen (z. B. in Kliniken, etc.) tätig sind.

Hinzu kommt eine spürbar gestiegene Nachfrage nach neu errichteten Immobilien, insbesondere Eigentumswohnungen. Diese Nachfrage beruht nicht nur auf einem gestiegenen örtlichen Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen, sondern ebenso auf einem historisch einmalig niedrigen Zinsniveau. Das niedrige Zinsniveau führt mangels ertragreicherer und zugleich wertbeständiger alternativer Anlagemöglichkeiten zu einer konzentrierten Nachfrage nach Immobilien an attraktiven Standorten wie Bad Füssing. Vielen Anlegern geht es dabei in erster Linie um den Werterhalt ihres Kapitals, weniger darum, durch Dauervermietung oder Vermietung an Ferien- und Kurgäste in wechselnder Belegung Ertrag zu erzielen, zumal mit solcher Vermietung Arbeit verbunden ist. Dies fördert die Neigung, die erworbenen Immobilien als Zweitwohnung zu nutzen. Dabei entsteht Wohnraum, der für die Kommune Nachfolgelasten auslöst, ohne das Unterkunftsangebot für Ferien- und Kurgäste entsprechend der Nachfrage zu vergrößern.

Auch ist eine Entwicklung festzustellen, dass durch die Bildung von Nebenwohnungen (Zweitwohnungen), die von Eigentümern nur vorübergehend genutzt werden (im Jahr 2020 gab es in der Gemeinde Bad Füssing 1.487 zweitwohnungssteuerpflichtige Nebenwohnungen und 7.660 Einheiten, die mit Grundsteuer B besteuert wurden. Damit sind ca. 19 % der Einheiten Zweitwohnungen, die jedoch auch zum Teil dem Fremdenverkehr zur Verfügung stehen), die Wohnungen der Unterbringung der Kur- und Feriengästen entzogen wurden und werden.

Diese Entwicklungen gefährden die Fremdenverkehrsfunktionen der Gemeinde Bad Füssing. Die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen konnte mit dem bisher geregelten Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz nicht in vollem Umfang erreicht werden. Deshalb hat sich die Gemeinde Bad Füssing entschlossen, der Nutzung von Räumen in Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben als bloße Nebenwohnung durch eine Änderung bzw. Ergänzung der Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB entgegenzuwirken. Damit der bisher geregelte Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum nach § 1 WEG nicht durch die Begründung von Bruchteilseigentum umgangen werden kann, wird auch die Begründung oder Nutzung von Bruchteilseigentum mit dinglich gesicherten Nutzungsrechten an den Wohnungen vom Genehmigungsvorbehalt durch die Änderung bzw. Ergänzung der Satzung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4 BauGB erfasst.

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

Diese Satzung soll im Gemeindegebiet der Gemeinde Bad Füssing nach wie vor als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zu sichern.

Der Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 der Satzung (Anlage 1) ist unverändert und identisch mit den Bereichen der Bebauungspläne „Kurgebiet Süd“, „Kurgebiet Nord“, „Safferstetten Mitte“, Safferstetten Nord-West“ und „Alt Füssing“, die als „Sondergebiet Kurgebiet“ ausgewiesen sind.

In den Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung (Anlage 2 – Anlage 4) werden im Zusammenhang bebauter Ortsteile auch solche einbezogen, 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 nach § 2 Abs. 2 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 Bad Füssing, 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 Ferien- und Kurgästegäste erfolgt bzw. erfolgen kann.

Diese Erkenntnisse spiegeln sich in den vorgenommenen Abgrenzungen wieder, welche als Anlage 2 bis Anlage 4 Bestandteile der Satzung wurden.

Explizit nicht in diesen Geltungsbereich einbezogen wurden die Gebiete, die im Wesentlichen für eine andersartige Nutzung vorgesehen sind und hier jeweils keine Prägung durch die Fremdenbeherbergung vorliegt. Das sind die in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbegebiete und Wohngebiete, in denen eine Beherbergung nicht zulässig ist. Sowie Einzelanwesen im Außenbereich, da hier die Steuermöglichkeiten durch § 35 BauGB als ausreichend angesehen werden.

Landwirtschaftliche Einzelanwesen (sog. „Lehen bzw. Weiler“) wurden ebenfalls nicht in diesen 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. Versagung oder Erteilung der Genehmigung

Nach § 22 Abs. 4 S. 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn *„durch die Begründung oder Teilung der Rechte oder die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird“*.

a) Grundsatz

In Fällen der Begründung oder Teilung der Rechte und der Nutzung einer Nebenwohnung in dem jeweiligen 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 Satzungsgebiets für den Fremdenverkehr und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig beeinträchtigt sein.

b) Härterege lung

Nach § 22 Abs. 4 S. 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 z. B. ein Eigentümer ein Wohnhaus errichtet und später feststellt, dass eine gewinnbringende Veräußerung nur bei Zulassung einer Nutzung als Nebenwohnung möglich ist, oder ein Objekt nur mit einer Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz gewinnbringend veräußert werden kann. Die Fehlkalkulation eines Bauherrn allein kann die Erteilung einer Genehmigung nach der Härteklausel 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 regelmäßig Einnahmen, vermeidet also gerade wirtschaftliche Nachteile.

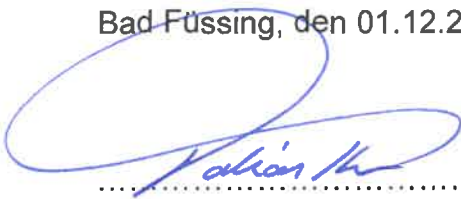
Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht, und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit des Beherbergungsbetriebes
- Unverkäuflichkeit eines Beherbergungsbetriebes wegen langjährigem Sanierungstau
- 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 Bad Füssing

Bad Füssing, den 01.12.2021



.....
Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

