



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

SATZUNG

zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

§ 1 Genehmigungspflicht

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen 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

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf diejenigen Grundstücke oder Grundstücksteile, die auf den beiliegenden Plänen, nämlich Anlagen 1 bis 2 zu dieser Satzung, als Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr/Tourismus/Feriedorf/Hotel ausgewiesen sind.

§ 3 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Nutzung als Nebenwohnung die Zweckbestimmung des Gebiets 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 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 2 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung nach § 22 Absatz 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 Ruhpolding in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung vom Juli 1997, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Ruhpolding vom 12.09.1997 außer Kraft.

Ausfertigung:

Satzungsbeschluss in der Sitzung der Gemeinde Ruhpolding am 04.06.2019

Ruhpolding, den 06.06.2019



Claus Pichler, Erster Bürgermeister



Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Ruhpolding
am 14.06.2019

Ruhpolding, den 14.06.2019



Claus Pichler, Erster Bürgermeister





BEGRÜNDUNG

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

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 Fremdenverkehrsfunktionen 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 Ruhpolding durch den Fremdenverkehr

Erste schriftliche Aufzeichnungen über den Fremdenverkehr in Ruhpolding finden sich bereits in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und erlebten einen ersten Aufschwung mit der Gründung des „Ruhpoldinger Verschönerungsvereins“ im Jahr 1873 sowie mit der Inbetriebnahme der Lokalbahn Traunstein – Ruhpolding im Jahre 1895. Bis zum Jahr 1933 sind rege Aktivitäten des damaligen Fremdenverkehrsvereins dokumentiert. In der Folgezeit begann durch die sogenannte „Tausend-Mark-Sperre“ und die Umleitung der Degener-Sonderzüge von Golling im Land Salzburg nach Ruhpolding der Aufstieg zum bekannten Fremdenverkehrsort. Nach dem zweiten Weltkrieg konnte dieser Aufschwung fortgesetzt und Dank der TOUROPA- und Hapag-Lloyd Pauschalreisen bis Ende der 1950er Jahre bereits Übernachtungszahlen von über 600.000 erreicht werden. In diese Zeit fiel auch der Neubau der Rauschbergbahn. Ende der 1960er Jahre waren es dann bereits über 800.000 Übernachtungen und im Jahr 1991 wurde durch die Wiedervereinigung ein Spitzenwert von 1.121.000 Übernachtungen erreicht. In der jüngeren Vergangenheit haben sich die Übernachtungszahlen bei ca. 620.000 und die Gästezahlen bei ca. 120.000 eingependelt. Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe lag bis zum Jahr 2018 bei 418 und die Bettenzahl bei 4.546 (Quelle Tourismusbericht 2017/2018). Durch das im Mai 2019 eröffnete a-ja-Resort im Ortsteil Zell mit 488 Betten wird künftig eine neue Dimension erreicht. Die Beherbergungsbetriebe sind im gesamten Siedlungsgebiet verteilt und liegen oftmals auch in Wohngebieten und Mischbauflächen. Im Außenbereich gibt es ebenfalls eine große Anzahl von Gasthöfen und Bauernhäusern, die größtenteils auch Betten für Übernachtungsgäste und Ferienwohnungen anbieten.

In Ruhpolding sind sehr viele Infrastruktureinrichtungen auf den Fremdenverkehr ausgelegt. So betreibt die Ruhpolding Tourismus GmbH als 100%ige Tochter der Gemeinde das Vita Alpina (Erlebnisbad mit Sauna und Freibad), die Eissporthalle und das Kurhaus Ruhpolding. Darüber hinaus werden umfangreiche touristische Angebote aufgelegt und weitläufige Wanderwege und Loipen unterhalten. Die Unternbergbahn GmbH mit der Sesselbahn und den Schleppliften ist ebenfalls eine 100%ige Tochter der Gemeinde und stellt eine weitere Attraktion für die Feriengäste dar.

Die Gemeinde Ruhpolding ist als Luftkurort anerkannt und Mitglied des Tourismusverbandes Oberbayern e.V. (TOM). Seit 01. Mai 2017 wird zusammen mit der Nachbargemeinde Inzell die sogenannte „Chiemgaukarte“ aufgelegt. Dieses Kartenmodell ermöglicht den Feriengästen u.a. die kostenlose Nutzung der Ortslinie, des Regionalverkehrs Oberbayern (RVO), der Rauschbergbahn, der Unternbergbahn, des Vita Alpina Hallenbades und des Holzknechtmuseums in Ruhpolding, des Badeparks mit Naturbadesee und der Max-Aicher-Arena in Inzell sowie der Hochfella Seilbahn in Bergen. An der Chiemgaukarte beteiligen sich mittlerweile 642 Gastgeber aus Inzell und Ruhpolding mit einem durchschnittlichen Jahresumsatz von 1,3 Millionen Euro bei zuletzt 900.000 Übernachtungen.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Ruhpolding Trägerin der Chiemgau Arena mit dem Bundesleistungszentrum für Biathlon und Ski Nordisch. Der jährlich stattfindende Biathlon Weltcup mit den weltweiten Live-Übertragungen aller Rennen und der entsprechenden Nachberichterstattung erreicht zwischenzeitlich ein Millionen TV-Publikum und ist mit bis zu 90.000 Zuschauern vor Ort von großer touristischer Bedeutung. Auch der Ganzjahresbetrieb soll künftig stärker für Firmenevents, Freizeitsportler, Besuchergruppen und ähnliches genutzt werden, um auch hier ein touristischer Ankerpunkt im Einzugsgebiet der Tourismusregion Oberbayern Chiemgau, Berchtesgadener Land und Inn-Salzach zu werden. All diese Leistungen mit den enormen finanziellen Belastungen können von der Gemeinde nur deshalb erbracht werden, weil der Fremdenverkehr für Ruhpolding von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist und den Haupterwerbszweig für viele Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe darstellt. Auch die Anstrengungen in der Verkehrsinfrastruktur wie der Neubau der Ortskernumfahrung mit Schlosstunnel (2007 bis 2009) sowie die Neugestaltung der Ortsmitte zum „verkehrsberuhigten Geschäftsbereich“ waren nur wegen der starken touristischen Ausrichtung möglich.

2. Ausgangslage und Ziele

Der Gemeinderat der Gemeinde Ruhpolding hatte bereits erstmals am 08.09.1988 beschlossen, eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB zu erlassen. Mit dieser Satzung wurde für das ganze Gemeindegebiet ein Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Abs. 1 BauGB eingeführt. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Urteil vom 07.07.1994 entschieden hatte, dass der Erlass einer Satzung für das ganze Gemeindegebiet unzulässig ist, wurde die erste Satzung aufgehoben und am 12.09.1997 eine neue Satzung für 27 Teilgebiete erlassen. Diese Satzung ist immer noch gültig und in großen Teilen durch den Strukturwandel bei den Privatvermietern obsolet geworden. Sie führt aufgrund fehlender Kurgelände und einer für Ruhpolding typischen gewachsenen Gemengelage in vielen Teilgebieten zu Abgrenzungsproblemen und Rechtsunsicherheiten. Nachdem in Ruhpolding dringend Wohnungen für die Bevölkerung gebraucht werden und in der Praxis auch ein erheblicher Teil der Eigentumswohnungen an Dauermieter oder Feriengäste vermietet wird, ist die bloße Ablehnung oder Zustimmung eines WEG-Antrages nicht mehr zielführend.

Der Strukturwandel im Fremdenverkehr führt dazu, dass viele Kleinvermieter aufgeben und ihre bisher als Frühstückszimmer oder Ferienwohnung vermieteten Räume als Dauerwohnung nutzen. Hinzu kommt, dass viele Besitzer von Eigentumswohnungen ihren Wohnraum leer stehen lassen und nicht an Feriengäste vermieten wollen. Nach den Erhebungen zur Zweitwohnungssteuer gibt es in Ruhpolding derzeit bereits 239 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 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 Ruhpolding als Steuerungsinstrument Anwendung finden, um die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zu sichern.

In den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden daher solche im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 02.04.2019 als Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ ausgewiesen sind. Entscheidend hierbei ist, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung bereits jetzt umfänglich vorhanden sind, so dass von einer Prägung der Gebiete durch touristische Betriebe ausgegangen werden kann.

In all diesen Gebieten, bis auf einzelne Grundstücke, erfolgt in nennenswertem Umfang, also prägend, private oder gewerbliche Vermietung an Feriengäste.

Diese Erkenntnisse spiegeln sich in den vorgenommenen Abgrenzungen wider, welche in Anlage 1 und 2 (Planteil Nord und Süd) Bestandteile der Satzung werden.

Explizit nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden folgende Gebiete:

- die Gewerbegebiete Neustadl, Seehauserstraße, Sankt Valentin, Miesenbacherstraße, Mühlfeld und Gastager;
- das Skigebiet am Westerberg und der Chiemgau Coaster,
- der Freizeitpark in Vorderbrand,
- das Holzknechtmuseum in der Laubau,
- die Chiemgau Arena,

weil hier keine Beherbergungsbetriebe bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Ebenso nicht einbezogen werden die unbebauten Außenbereichsflächen, die Weiler und Berggasthöfe sowie die Splittersiedlungen im Außenbereich, da hier die Steuerungsmöglichkeiten durch § 35 BauGB als ausreichend angesehen werden.

Bauernhöfe werden 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. Versagung 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 Gebiets 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 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.

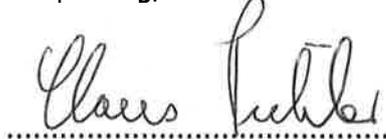
Als besondere Härtefälle kommen daher nur extreme Ausnahmesituationen in Betracht und diese nur für eine Zeitspanne, während der ein solch besonderer Härtefall besteht. Dies können z. B. sein:

- Unvermietbarkeit 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 RHPOLDING

Ruhpolding, den 06.06.2019

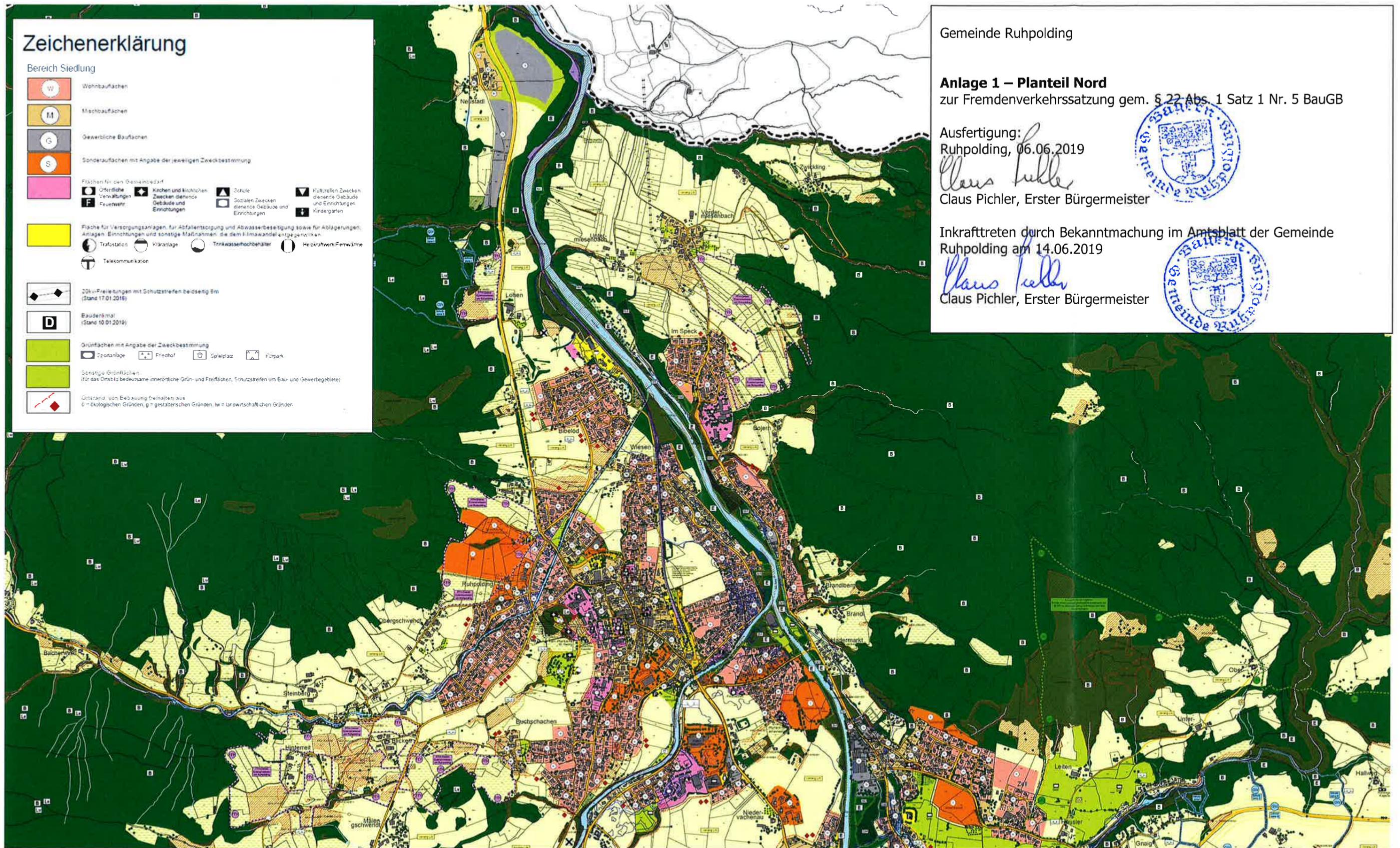


Claus Pichler
Erster Bürgermeister

Zeichenerklärung

Bereich Siedlung

- Wohnbauflächen
- Mischbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schulen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kindergärten
- Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- Trafostationen
- Kläranlage
- Trinkwasserhochbehälter
- Heizkraft/Fernwärme
- Telekommunikation
- 20kV-Freileitungen mit Schutzstreifen beidseitig 8m (Stand 17.01.2018)
- Baudenkmal (Stand 10.01.2019)
- Grünflächen mit Angabe der Zweckbestimmung
- Sportanlage
- Friedhof
- Spielplatz
- Kispark
- Sonstige Grünflächen für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freizeitanlagen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete
- Ortsrand von Bebauung freihalten aus:
 - o = ökologischen Gründen
 - g = gestalterischen Gründen
 - lw = landwirtschaftlichen Gründen



Gemeinde Ruhpolding

Anlage 1 – Planteil Nord

zur Fremdenverkehrsatzung gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB

Ausfertigung:
Ruhpolding, 06.06.2019

Claus Pichler
Claus Pichler, Erster Bürgermeister



Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde
Ruhpolding am 14.06.2019

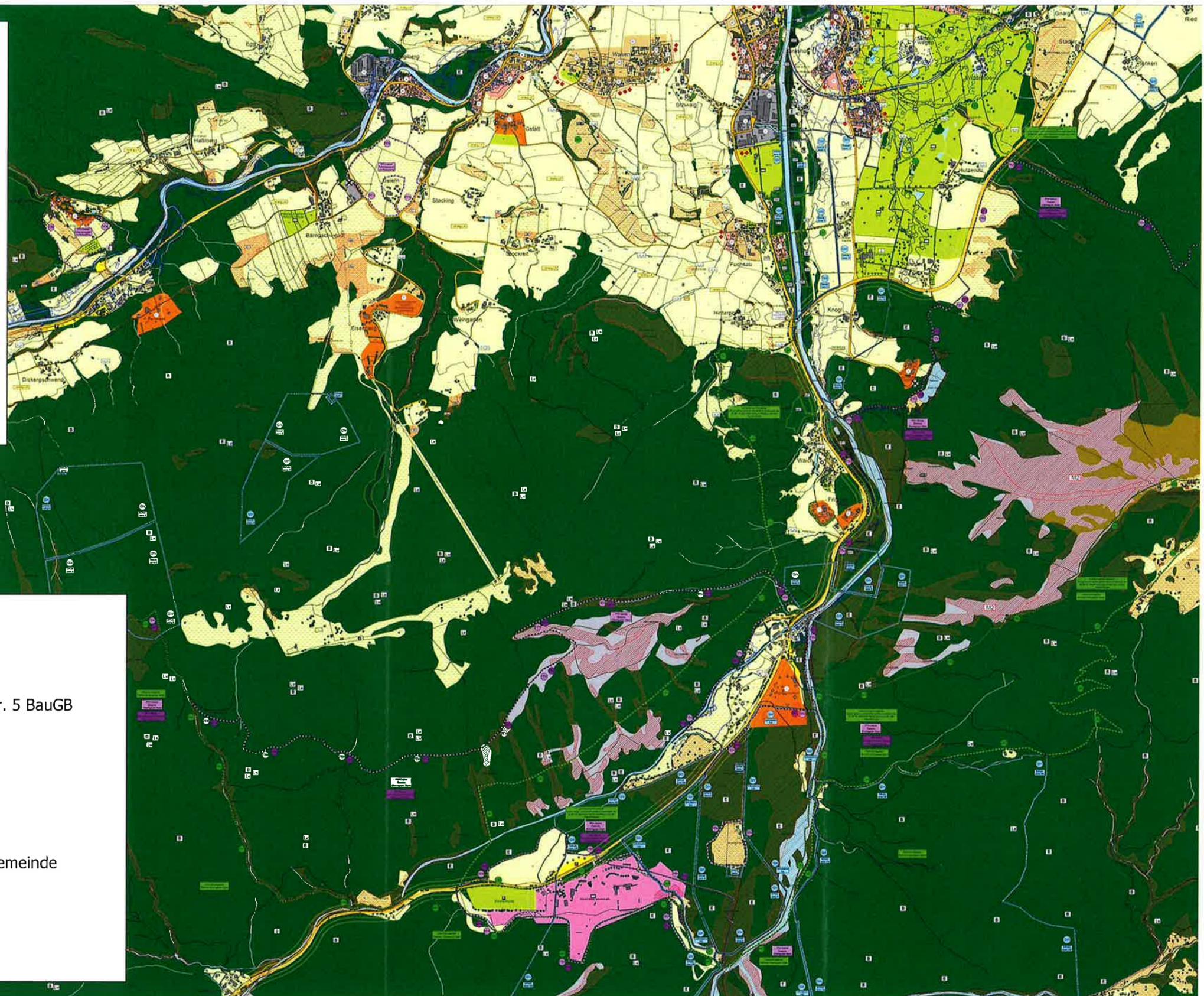
Claus Pichler
Claus Pichler, Erster Bürgermeister



Zeichenerklärung

Bereich Siedlung

- Wohnbauflächen
 - Mischbauflächen
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmung
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Fläche für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 - Sonstige Grünflächen (für das GracIo bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen; Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete)
 - Ortsrand- und Bestockungstreifen aus:
 - g = ökologischen Gründen; g = gestalterischen Gründen; lw = landwirtschaftlichen Gründen
-
- Öffentliche Verwaltungen
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Schulen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kindergärten
 - Trafostationen
 - Kläranlage
 - Trinkwassermehlfächer
 - Heizkraftwerk/Ferwär
 - Telekommunikation
 - 20m-Freierstungen mit Schutzstreifen beidseitig (Stand 17.01.2018)
 - Baudenkmal (Stand 10.01.2019)
 - Grünflächen mit Angabe der Zweckbestimmung
 - Sportanlage
 - Friedhof
 - Spielplatz
 - Rumpark



Gemeinde Ruhpolding

Anlage 2 – Planteil Süd

zur Fremdenverkehrssetzung gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB

Ausfertigung:

Ruhpolding, 06.06.2019

Claus Pichler
 Claus Pichler, Erster Bürgermeister

Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Ruhpolding am 14.06.2019

Claus Pichler
 Claus Pichler, Erster Bürgermeister