

Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

vom 27.02.1995 (Amtsblatt der Gemeinde Petting Nr. 8 vom 03.03.1995)

Die Gemeinde Petting erlässt aufgrund des § 22 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 der Verordnung über die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gemeinden vom 7.7.1988 (GVBl.S.194) - nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gegenüber dem Landratsamt Traunstein folgende Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr:

Inhalt:

§ 1 Geltungsbereich	1
§ 2 Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz	2
§ 3 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	2
§ 4 Inkrafttreten.....	2
Begründung zur Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr	2

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt für folgende Bereiche des Gemeindegebietes Petting:

1. Flurnummern 2878 und 2973 der Gemarkung Petting:
(nachrichtlich: Campingplatz Hainz am See, Grundstückseigentümer: Eder Johann, Hainz am See, 83367 Petting)
2. Flurnummern 3004 und 741/3 der Gemarkung Petting:
(nachrichtlich: Campingplatz, Grundstückseigentümer: Stadler Sofie, Strandbadstraße 10, 83367 Petting)
3. Flurnummern 3004/4 und 3004/12 der Gemarkung Petting:
(nachrichtlich: Campingplatz, Grundstückseigentümer: Fl.Nr. 3004/4 Wagner Alfred, Strandbadstraße 8, 83367 Petting und Fl.Nr. 3004/12 Wagner Alfred und Irmengard, Strandbadstraße 8, 83367 Petting)
4. Flurnummer 2181 der Gemarkung Petting:
(nachrichtlich: Gasthaus Staufeblick, Grundstückseigentümer: Gröbner Johann, Aich 4, 83367 Petting)
5. Flurnummer 482 der Gemarkung Ringham:
(nachrichtlich: Gasthaus Seehaus, Grundstückseigentümer: Reiter Johann, Seehaus 3, 83367 Petting)
6. Flurnummer 143/1 der Gemarkung Petting:
(nachrichtlich: Pension, Grundstückseigentümer: Götzinger Johann, Seestraße 43, 83367 Petting)
7. Flurnummer 871 der Gemarkung Ringham:
(nachrichtlich: Bräustüberl Schönram, Grundstückseigentümer: Oberlindober Alfred,

Badleiten 1, 83367 Petting)

§ 2 Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

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

dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 Baugesetzbuch.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Geltungsbereich der Satzung sind in Wohngebäuden höchstens drei (3) Wohnungen zulässig.

In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine (1) Wohnung zulässig.

Für Reihenhäuser gilt: Je Reihnhaus ist eine (1) Wohnung zulässig.

Bei Dachgeschoßausbauten ist zusätzlich eine Wohnung im Dachgeschoss zulässig.

Von dieser Regelung sind Wohngebäude, in denen ausschließlich Mietwohnungen untergebracht sind bzw. geschaffen werden ausgenommen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Petting in Kraft.

Begründung zur Satzung über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

Die Gemeinde Petting ist anerkannter "Erholungsort". Das Bayer. Staatsministerium des Innern hat mit Urkunde vom 16.04.1976 aufgrund des Art. 28 Abs. 7 des Komm. Abgabengesetzes die Anerkennung der Gemeinde Petting als Erholungsort bestätigt.

Die Zweckbestimmung des Erholungsortes ist der Fremdenverkehr. Auch nach dem Entwurf für die Neufassung des Abschnittes Fremdenverkehrswirtschaft des Landesentwicklungsprogramms (LEP) gehört das Gebiet der Gemeinde Petting zu einem Gebiet mit erheblichem Fremdenverkehr, der gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Im Juli 1988 ist von der Bayer. Staatsregierung die "Verordnung über die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägten Gemeinden" in Kraft gesetzt worden. Sie wurde im GVBl. Seite 194 bekanntgemacht. Die Verordnung beruht auf § 22 Abs. 1 BauGB und bezeichnet in einer Anlage diejenigen Gemeinden, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind. In

der Anlage ist auch die Gemeinde Petting, aufgeführt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauGB ist die Aufnahme in die Verordnung Voraussetzung für den Erlass von Satzungsregelungen nach dieser Bestimmung.

Die Gemeinde Petting kann nunmehr über Festsetzungen in einem Bebauungsplan bzw. über eine selbständige (sonstige Satzung) einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG) einführen.

Mit der Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes kann sich die Gemeinde Petting 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 genutzten Zweitwohnungen stehen dem Fremdenverkehr im Allgemeinen nicht zur Verfügung. Die private und öffentliche Infrastruktur der Fremdenverkehrsgemeinde Petting, die auf wechselnde Feriengäste zugeschnitten ist, wird nicht mehr ausgelastet.

Gesetzliche Voraussetzung für die Einführung des Genehmigungsvorbehalts ist, daß durch die Begründung oder Teilung der Rechte (§§ 1, 30 und 31 WEG) in einem Gebiet mit vorhandener oder vorgesehener Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr eine Beeinträchtigung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr und dadurch eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung möglich ist.

Die Gemeinde Petting hat derzeit rund 2000 Einwohner.

Zur Unterbringung der Feriengäste stehen im Gemeindegebiet rund 800 Fremdenbetten zur Verfügung. Vom Verkehrsamt werden jährlich durchschnittlich 50.000 Gästeübernachtungen registriert.

Die meisten Fremdenbetten werden durch Privatvermieter gestellt, die selten mehr als 6 Betten anbieten. Hier dürfte die Gefahr von Zweitwohnungsbildungen vernachlässigbar sein.

In der Gemeinde gibt es aber auch einige gewerbliche Zimmervermieter. Würden hier bei einem oder mehreren Betrieben Ferienwohnungen bzw. Zimmer in Zweitwohnungen umgewandelt, würde dies den Fremdenverkehr in Petting empfindlich treffen. Durch den Kapazitätsabbau würde die Attraktivität der Gemeinde als Ferien- bzw. Erholungsort beeinträchtigt werden.

Aus diesem Grund soll für die Begründung und Teilung der genannten Rechte der "Genehmigungsvorbehalt" durch Satzung bzw. durch Festsetzungen in Bebauungsplänen eingeführt werden.

Zur Unterstützung dieses Zieles wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf "3" (drei) begrenzt. Dies entspricht zugleich der Wohnbausituation der Gemeinde. Im Gemeindegebiet von Petting werden Wohnhäuser als Ein- oder Zweifamilienhäuser gebaut und auch entsprechend genutzt.

In letzter Zeit werden allerdings gelegentlich zur Verfügung stehende Dachgeschoße zur Wohnnutzung ausgebaut, diese rechnen auf die Zahl der Wohnungen nicht an.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf "3" entspricht demnach der gegebenen Struktur.

Durch die Einführung des Genehmigungsvorbehaltes ist es nunmehr der Gemeinde Petting

möglich der Einrichtung von Zweitwohnungen im Geltungsbereich entgegenzuwirken.