

**Satzung über die Einführung eines  
Genehmigungsvorbehaltes für die Begründung oder  
Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz  
zur Sicherung der Zweckbestimmung  
für den Fremdenverkehr  
[90.30]**

**Vom 25. Juni 2010**

Aufgrund des § 22 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. d. Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) erlässt der Markt Bad Steben folgende Satzung:

**§ 1  
Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten  
nach dem Wohnungseigentumsgesetz**

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegen im Geltungsbereich der Satzung die Begründung oder Teilung

1. von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG)
2. eines Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts (§ 30 WEG) und
3. eines Dauerwohnrechts oder eines Dauernutzungsrechts (§ 31 WEG)

dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 Baugesetzbuch.

**§ 2  
Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Gemarkung Bad Steben des Marktes Bad Steben. Der Geltungsbereich ist aus dem vom Markt Bad Steben gefertigten Lageplan Maßstab 1 : 5.000 ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung (verkleinerte Darstellung; eine maßstabsgetreue Karte liegt im Rathaus auf).

**§ 3  
Begründung**

Die der Satzung beigefügte Begründung ist Bestandteil der Satzung.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Steben, 25. Juni 2010  
Markt Bad Steben

Bert Horn  
Erster Bürgermeister

## **Begründung**

### **zur Satzung über die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr**

**Vom 25. Juni 2010**

Der Markt Bad Steben hat zur Sicherung seines Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktionen beschlossen, eine Genehmigungspflicht nach § 22 Baugesetzbuch einzuführen. Der Geltungsbereich der Satzung wurde auf das Gebiet der Gemarkung Bad Steben beschränkt, da dieses Gebiet überwiegend durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit gewerblicher oder privater Fremdenbeherbergung geprägt ist.

Der Markt Bad Steben sieht es als seine unverzichtbare Aufgabe, durch die Einführung der Genehmigungspflicht für die Begründung oder Teilung der in § 22 Abs. 1 Baugesetzbuch genannten Rechte, das in der Satzung bezeichnete Fremdenverkehrsgebiet zu schützen um damit die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Oberstes Ziel des Marktes Bad Steben ist die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung einer Erholungslandschaft, die für den Ort Bad Steben die Existenzgrundlage schlechthin darstellt. Der Markt Bad Steben als Bayerisches Staatsbad (ca. 500.000 Übernachtungen im Jahr, ca. 2500 Gästebetten) muss gegen die Zunahme von Zweitwohnungen geschützt werden. In den letzten Jahren wurden bereits anstelle von Beherbergungsbetrieben Appartementhäuser mit Eigentumswohnungen errichtet. Durch eine Zunahme dieser meistens als Zweitwohnungen genutzten Häuser ist zu befürchten, dass die private und öffentliche Infrastruktur des Kernortes Bad Steben, der auf wechselnde Feriengäste zugeschnitten ist, nicht mehr ausgelastet wird. Der Markt Bad Steben mit seinen privaten Beherbergungsbetrieben wie auch die öffentlichen und staatlichen Kureinrichtungen wären durch diese Umstrukturierung in ihrer Entwicklung als Fremdenverkehrsort gefährdet.

Als Schwerpunkt des Fremdenverkehrs und als Zentrum der Gesundheitsfürsorge und der Rehabilitation wurde das Bayerische Staatsbad Bad Steben gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms in den letzten Jahren mit erheblichen finanziellen Mitteln weiter ausgebaut und modernisiert. Auch der Markt Bad Steben hat durch enorme Erholungseinrichtungen die Rahmenbedingungen für die Zunahme des Fremdenverkehrs geschaffen. Auf die Aussagen der übergeordneten Programme und Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan Oberfranken-Ost, Raumordnungsbericht) wird Bezug genommen.