

Stadt Bad Herrenalb
Landkreis Calw

S A T Z U N G

zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Aufgrund der §§ 22 Abs.2 und 31 Abs.1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.S.2254), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.S.1093) und der Verordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen vom 21.11.1988 (GBl.Nr. 18, Seite 370) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl.S.578, ber. S.720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.05.1987 (GBl.S.161), hat der Gemeinderat der Stadt Bad Herrenalb am 20.06.1990 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Bad Herrenalb.

§ 2

Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung von

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

dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 Baugesetzbuch.

§ 3

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht entfällt, wenn

1. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts, und wenn ein Genehmigungsvorbehalt vor Ablauf einer Zurückstellung nach § 22 Abs.7 Satz 3 Baugesetzbuch wirksam geworden ist, vor Bekanntmachung des Beschlusses nach § 22 Abs.7 Satz 3 Baugesetzbuch, der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist

oder

2. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts ein Zeugnis, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, erteilt worden ist.

§ 4

Versagung der Genehmigung

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Zeitpunkt, der im Falle des § 22 Abs.4 Nr. 1 Baugesetzbuch (siehe § 3 Ziff. 1 dieser Satzung) maßgebend wäre, eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist. Die Genehmigung ist zu erteilen, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

§ 5

Übernahmeanspruch

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs.2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten § 43 Abs.1, 4 und 5 sowie § 44 Abs.3 und 4 BauGB entsprechend.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Herrenalb
Landkreis Calw

Begründung der Satzung zur Sicherung von
Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen
nach § 22 Abs. 11 BauGB

Die Stadt Bad Herrenalb ist nach dem Gesetz über die Anerkennung von Kurorten und Erholungsorten vom 14.03.1972 (GBl.S.70) sowohl als 'heilklimatischer Kurort' (seit 1954) als auch als 'Heilbad' (seit 1971) prädikatisiert. Die im Zusammenhang mit der Gemeindereform eingegliederten Ortsteile Bernbach, Rotensol und Neusatz besitzen jeweils das Prädikat 'Erholungsort'. Die weitere Entwicklung zum 'Luftkurort' ist in vollem Gang.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Herrenalb-Dobel (seit 30.08.1982 rechtswirksam) sieht eine bauliche Entwicklung auf der Grundlage der vorhandenen landschaftlichen, klimatischen und strukturellen Gegebenheiten vor, wobei insbesondere auf die Belange nach dem Kurentwicklungsplan Rücksicht genommen wird. Die Stadt Bad Herrenalb mit den Ortsteilen soll ein Zentrum der Gesundheitsvorsorge und der Erholung sein.

Die öffentliche und private Infrastruktur ist zu einem wesentlichen Teil durch den Fremdenverkehr geprägt und auf die Fremdenverkehrsbedürfnisse ausgerichtet. Eine wesentliche Rolle spielen dabei die Erhaltung, die Verbesserung und der Ausbau von Unterkunftsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen.

Es ist allerdings in letzter Zeit in ersten Ansätzen die Tendenz erkennbar, daß Beherbergungsbetriebe in Teileigentum verändert und als Zweitwohnungen auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden. Mit dieser Tendenz muß auch durch die Umwandlung von privaten Ferienwohnungen gerechnet werden (weitere Wohneinheiten als Zweitwohnung bzw. dauerbelegte Ferienwohnungen). Die Unterkunftsmöglichkeiten stehen dann dem Fremdenverkehr nicht mehr zur Verfügung.

Da einerseits die Landschaft als Erholungspotential zu erhalten ist, andererseits durch verschiedenartige Schutzbereiche (Wald, Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Feuchtflächen usw.) die bauliche Entwicklung in den engen Tälern der Stadt Bad Herrenalb auf das äußerste begrenzt ist, wird es zunehmend problematischer, als Ausgleich für verlorene Unterkunftsmöglichkeiten weiteres Bauland auszuweisen. Der Wegfall dieser Unterkunftsmöglichkeiten und der dann entstehende Druck auf Baulandausweisungen unterliefe die erklärten städtebaulichen und infrastrukturellen Ziele, soweit sich diese auf die Fremdenverkehrsfunktionen auswirken und könnten diese empfindlich stören und teilweise oder in weiten Bereichen ausschalten. Außerdem muß damit gerechnet werden, daß die private und öffentliche Infrastruktur für den Fremdenverkehr allmählich nicht mehr ausgelastet ist und ganze Siedlungsbereiche mit Tendenz zu Zweitwohnungen (Rolladensiedlungen) zunehmend veröden.

Die Stadt Bad Herrenalb nimmt deshalb das Steuerungsinstrument des Genehmigungsvorbehaltes für die in § 22 BauGB aufgeführten Rechtsvorgänge in Anspruch. Aus den angeführten Gründen wird die Satzung über den gesamten Markungsbereich der Stadt Bad Herrenalb einschließlich aller Ortsteile erstreckt.

Bad Herrenalb, den 20. Juni 1990


Traub

Eine etwaige Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften sowie der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO bei der Aufstellung dieser Satzung sowie etwaige Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung sind § 215 BauGB und § 4 Abs.4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Bad Herrenalb geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung sowie über die Genehmigung und die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Bad Herrenalb, den 19.10.1990



Traub
Bürgermeister

Diese Satzung wurde dem Landratsamt Calw angezeigt. Innerhalb der gesetzlichen Frist von drei Monaten hat das Landratsamt Calw mit Erlaß vom 11.10.1990 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

AKTENVERMERK:

Bekanntgemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Bad Herrenalb Nr. 43 vom 25.10.1990 .

Die Satzung ist damit am 26.10.1990 in Kraft getreten.

Bad Herrenalb, den 26.10.1990



Traub
Bürgermeister