

## Satzung der Stadt Bad Orb zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion

Der I. Nachtrag vom 21. Juni 1995 ist in dieser Fassung eingearbeitet.

Aufgrund der § 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 25.03.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.1988 (GVbl. I S. 419) und des § 22 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und in Verbindung mit der hierzu erlassenen Rechtsverordnung des Landes Hessen vom 02.06.1989 (GVBl. I S. 147) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb in Ihrer Sitzung vom 19.02.1991 folgende Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen beschlossen:

### § 1

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus den schraffierten Flächen des als Anlage beigefügten Planes, der wesentlicher Bestandteil dieser Satzung ist.

### § 2

#### Genehmigung

Es wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung der Stadt Bad Orb unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 39 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

vor dem Wirksam werden des Genehmigungsvorbehaltes und wenn ein Genehmigungsvorbehalt vor Ablauf einer Zurückstellung nach § 22 Absatz 7 Satz 3 BauGB wirksam geworden ist, vor Bekanntmachung des Beschlusses nach § 22 Absatz 7 Satz 3 BauGB, der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist oder

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

### § 3

#### Genehmigungsbehörde

Über die Genehmigung nach § 2 dieser Satzung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bad Orb. § 19 Absatz 3 Satz 3 bis 7 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Bad Orb, den 19. März 1991 Der Magistrat der Stadt Bad Orb

(Siegel) gez. Metzler

Bürgermeister

**BEGRÜNDUNG zur Satzung der Stadt Bad Orb zur Sicherung von Gebieten mit  
Fremdenverkehrsfunktion gemäß " 22 Abs. 11 Satz 1 BauGB**

---

Der Name ORB wurde erstmals im Jahre 1059 urkundlich erwähnt. Er wird von "'Orbaha" abgeleitet, ein Rückschluß auf "Arava", dem keltischen Wort für Wasser.

Die Quellen rund um Orb waren also schon früh bekannt. Ebenso das Salz, das durch das Wort "Salinenbrunnen" in einer Schenkungsurkunde Heinrichs des IV an den Erzbischof von Mainz im Jahre 1064 erwähnt wurde.

Orb konnte sich erst als Kurort Anfang des 19. Jahrhunderts behaupten.

Um die Heilkraft der Orber Quellen der Allgemeinheit zugänglich zu machen, stellte der Apotheker Franz Leopold Koch im Jahre 1827 den Antrag an die bayerische Staatsregierung (Orb wurde 1814 Bayern zugesprochen) zur Errichtung einer Solebadeanstalt. Erst 1837 konnte der Grundstein für die 1. "Solbad-Anstalt in Orb" gelegt werden, Die therapeutische Wirkung der Orber Quellen gingen alsbald in die ärztliche Fachliteratur ein.

Durch das Engagement des Sanitätsrates und ersten Kurdirektors Dr. Franz Josef Scherf anfangs der zwanziger Jahre unseres Jahrhundert konnte der Kurbetrieb weiter ausgebaut werden.

Die Orber Quellen wurden erneut auf ihre Heilkraft analysiert; gleichfalls die günstige klimatische Lage Orbs in die Analyse einbezogen mit dem Ergebnis, daß Bad Orb die besten Genesungschancen bei herz- und Kreislaufkrankungen bietet.

Durch das breite Angebot an natürlichen Kurmitteln und den modernen medizinischen sowie

Bädertechnischen Einrichtungen hat heute Bad Orb einen Spitzenplatz unter den deutschen Heilbädern erlangt.

Zu den Bad Orber Heilanzeigen gehören;

Herz, Kreislauf, Rheuma, Krankheiten des Bewegungsapparates, Atemwegserkrankungen, Stoffwechselstörungen und Frauenleiden.

Nach den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplanes Südhessen\* wird Bad Orb in die Raumkategorie "Ländlicher Raum"\*<sup>2</sup> eingegliedert.

Bad Orb gehört zum Mittelbereich 49 mit den Gemeinden Jossgrund und Flörsbachtal und nimmt innerhalb des MB die Funktion eines Mittelzentrums\*<sup>3</sup> wahr.

---

\* festgestellt 9.12.86, bekanntgemacht am 22.12.86

\*<sup>2</sup> natürliche Landschaft und andere natürliche Lebensgrundlagen.

Geringe Siedlungsdichte; disperse Siedlungsstrukturen und relativ schwach ausgeprägte räumliche Schwerpunktbildung.

- Sicherung ausgeglichenerer Arbeitsmärkte/Aufrechterhaltung eines ausreichenden Infrastrukturangebotes

\*<sup>3</sup> Grundversorgungseinrichtungen, wichtiger Standort außerlandwirtschaftlicher Arbeitsstätten.

Innerhalb des MB werden Verluste aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung erwartet, die durch Zuwanderungen nicht ausgeglichen werden können, was durch die Randlage dieses Mittelbereiches bedingt ist.

Die Siedlungstätigkeit im MB 49 soll hauptsächlich auf Bad Orb konzentriert werden.

Bad Orb wird deshalb ein max. Bedarf an Wohnsiedlungsfläche (1980-1995) von 17 ha zuerkannt, darunter Eigenbedarf 3 ha.

Bad Orb gehört zum Fremdenverkehrsgebiet "Hessischer Spessart" und ist zentraler Fremdenverkehrsort.

Die Ziele liegen in der Entwicklung und Förderung des Fremdenverkehrs; landschaftsbezogene Potentiale sollen erschlossen und für den Fremdenverkehr und die Erholung nutzbar gemacht werden, ohne jedoch die Landschaft zu überlasten (Pflege und Erschließung der Landschaft).

Vorhandene Kapazitäten sind zu verbessern und auszubauen.

Maßnahmen, die dem Fremdenverkehr entgegenstehen, sind im zentralen Fremdenverkehrsort zu vermeiden.

In Fremdenverkehrsorten mit der Ausweisung als Kurort haben die dem Kurbetrieb dienenden Maßnahmen Priorität. Die Ausweisung von Gewerbeflächen und -standorten ist in enger Abstimmung mit der Fremdenverkehrsplanung vorzunehmen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Bad Orb hat sich aus einem Haufendorf entwickelt. Der mittelalterliche kompakte Stadtkern mit seiner Stadtmauer hebt sich noch deutlich ab.

Die Siedlungsentwicklung konzentrierte sich anfangs in der Orbaue, wobei im Laufe der Zeit die Hanglagen im Osten und Westen sukzessiv der Bebauung zugeführt wurden.

Weitere Siedlungsbänder greifen fingerförmig in die Talalgen der Seitentäler ein.

Bis auf die durch den PROBS noch zugestandene Siedlungszuwachsfläche im Norden Bad Orb, muß zur Wahrung der ökologischen Belange, des Naturhaushaltes und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen einer weiteren städtebaulichen Entwicklung in den Außenbereich Einhalt geboten werden.

Die städtebauliche Entwicklung muß sich deshalb an dem noch vorhandenen und begrenzten Bauflächenpotential orientieren (Siedlungszuwachsfläche und innerstädtische Baulücken).

Bad Orb hat jährlich 60.000 Kurgäste und 1,4 Millionen Übernachtungen zu verzeichnen. Die öffentliche und private Infrastruktur ist ausschließlich auf den Kurbetrieb und dessen Bedürfnisse ausgerichtet.

90 % der Bevölkerung lebt direkt oder indirekt von dem Kurbetrieb.

Diese Monostruktur, die keine Industrieansiedlungen zuläßt, erfordert gerade in der heutigen Zeit Maßnahmen zur Sicherung der Existenzgrundlage einer Kurstadt

Neben den fast 400 errichteten Eigentumswohnungen im engeren Kurbereich ist von Bedeutung, daß während der Hauptsaison nachweislich rund 1.200 Zweitwohnungen zu registrieren sind.

Bei 8.659 Einwohnern\* und rund 3.950 Haushalten ist dies ein sehr hoher Anteil, der nicht vergrößert werden darf.

Weiter Zunahmen von Zweitwohnungen durch Umwandlung von Beherbergungsbetrieben oder Wohngebäuden in Eigentumswohnungen schwächt die Wirtschaftsstruktur eines traditionellen Fremdenverkehrsortes, und stellt eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für Bad Orb dar.

Ziel und Zweck der Satzung besteht darin, ein weiteres "Ausufer" von Eigentumswohnungen und Zweitwohnungen zu unterbinden und zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum und Teileigentum durch eine Genehmigung der Stadt Bad Orb abhängig zu machen.

Da die Kurstadt Bad Orb durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt ist, erstreckt sich die Satzung über das gesamte Gemeindegebiet.

Aufgestellt: im Auftrag der Kurstadt Bad Orb

Hanau, im August 1990/sta, INGENIEURBÜRO L. HETTERICH

Corniceliusstraße 8, 6450 Hanau

Bad Orb, den

Siegel: Metzler

(Bürgermeister)

\* Stand 30.6.89