

## **Begründung**

### **Zur Satzung hinsichtlich der 5. Änderung der Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 Baugesetzbuch (Fremdenverkehrssatzung)**

#### **1. Anlass und Ziele der Satzungsänderung**

Die Gemeinde Reit im Winkl zählt zu einer der wichtigsten Tourismusdestinationen in Oberbayern und den tourismusstärksten Gemeinden im Landkreis Traunstein. Der Tourismus stellt in Reit im Winkl den wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar. Das natürliche touristische Angebote in Reit im Winkl ist vor allem das außerordentliche naturräumliche und landschaftliche Potential. Im Dreiländereck Oberbayern, Tirol und Salzburger Land gelegen und von Gipfeln mit bis zu 1.800 Metern umgeben, ist der Ort im Sommer und im Winter ein attraktiver Erholungsort mit einem gesunden Reizklima (Luftkurort), das alle möglichen Formen eines aktiven Bergsports ebenso wie eines entspannenden Urlaubs bietet. Ein großes auf das gesamte Ortsgebiete verteilte Angebot an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, die Freizeitinfrastruktur wie die zahlreichen Rad- und (Winter)Wander- sowie Spazierwege, die rund 150km Loipen, 44km Pisten und Rodelbahn, der Klettersteig, der grenzübergreifende Golfplatz, der Minigolfplatz, Hallen- und Freibad, Tennishalle, das museale Angebot sowie der gesamte Bereich des Veranstaltungswesens, der Kunst, Kultur und der Events belegen das vielfältige touristische Angebot.

Eine Tourismusintensität von 255 Übernachtungen pro Einwohner bei 2385 Hauptwohnsitzen bringt die hohe Bedeutung des Tourismus für die Gemeinde zum Ausdruck. Das Statistische Landesamt weist für das Jahr 2019 423.831 Übernachtungen in Unterkünften mit zehn oder mehr Gästebetten sowie 164.823 Übernachtungen in Kleinbeherbergungsbetrieben aus. Neben 130 Beherbergungsbetrieben mit einer Gesamtzahl von 3.204 Betten kommen rund 350 Kleinvermieter mit ca. 1.500 Betten hinzu. Damit verteilen sich die insgesamt 4.700 Gästebetten zu zwei Drittel auf Betriebe mit mehr als 9 Betten und zu einem Drittel auf den Klein- und Kleinstvermieterbereich. Diese Zahlen verdeutlichen die außergewöhnliche Struktur des Reit im Winkler Beherbergungswesens, welches seit Jahrzehnten durch eine sehr kleinteilige, familiär geprägte und gewachsene Struktur gekennzeichnet ist. Nahezu jedes Haus erfährt neben einer Wohn- auch eine touristische Nutzung.

Das Hotelsegment macht mit 596 Betten einen verhältnismäßig geringen Anteil aus und stellt eine gute Ergänzung für Touristen dar, die nur 1-2 Tage übernachten möchten und/oder eine Wellnesslandschaft wünschen.

Der Fortbestand kann als gesichert angesehen werden. Vermieten wird wieder attraktiver sowie lukrativer und Betreiberwechsel finden statt. Fremdvermietung ist bauplanungsrechtlich mit Ausnahme des Gewerbegebietes im gesamten Gemeindegebiet zulässig und erwünscht.

Der aktuelle Trend zur Individualisierung und Diversifizierung im Tourismus stützt die wichtige Rolle der Privatvermieter. Dies deckt sich mit einem Ziel des ISEK, die Kleinvermieterstruktur im Wesentlichen zu erhalten und zu stärken, da diese Art des Fremdenverkehrs den Ort prägt.

## 2. Erhöhung der Wohneinheiten

In Reit im Winkl stehen viele Einheimische in einem direkten Verhältnis zum Tourismus - sei es, dass sie selbst Privatvermieter kleiner Übernachtungsmöglichkeiten sind oder in Skischule, Mountainbikeverleih oder ähnlicher touristischer Infrastruktur arbeiten. Dabei ist es wesentliches Bedürfnis Einheimischer, bezahlbaren und adäquaten Wohnraum zu finden. Ebenso fehlen Personalwohnungen für den zunehmenden Bedarf in der Gastronomie und bei den Handwerksbetrieben.

In Reit im Winkl wird durch die vorhandenen 611 Zweitwohnsitze (Stand 30.03.2021) ein großer Teil des Wohnraums dem Tourismus und dem Wohnbedarf der Einheimischen sowie dem Personal entzogen.

In einer Analyse zur sozial verträglichen Bodennutzung für Reit im Winkl vom Juli 2020 wurde der zusätzliche Bedarf an Wohnraum ermittelt.

Die Gefahr ist, dass aufgrund des fehlenden Wohnraums zum einen die für das Gemeindeleben wichtigen Bevölkerungsgruppen noch vermehrt als bisher wegziehen und zum anderen, dass das erforderliche Personal für Gastronomie- und Handwerksbetriebe nicht gewonnen werden kann.

Eine Nachverdichtung durch die Erhöhung der Wohneinheitenbeschränkung von zwei auf drei Wohneinheiten im Bestand soll zu einer Entspannung der Situation führen. In Anbetracht der angespannten Wohnraumsituation entspricht dies auch dem aktuellen Trend weg von Einfamilienhäusern zur Umstrukturierung in Mehrfamilienhäuser und Ausbau von Dachgeschossen. Innenentwicklungspotentiale können so verstärkt genutzt werden. Angesichts der hohen Bodenpreise und enorm gestiegenen Baukosten hat die Schaffung von Wohneigentum untergeordnete Bedeutung für den vorgenannten Personenkreis. Sozialwohnungen kommen ebenso wenig in Betracht, da hierfür das Einkommen i.d.R. zu hoch ist.

Der Gefahr, dass neue Wohneinheiten als Zweitwohnung genutzt werden, soll durch die 4. Änderung der Fremdenverkehrssatzung vom 08.08.2019 mit Aufnahme der Regelung begegnet werden, dass die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung genehmigungspflichtig ist, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind. Ein Schwund der Ferienwohnungen ist durch die Erhöhung von zwei auf drei Wohneinheiten nicht zu erwarten, da die Bemühungen um die Sicherung der Tourismusfunktion in der Form unterstützt werden, dass noch Räume für Tourismuszwecke geschaffen werden und damit wesentlich zum Einkommen der einheimischen Bevölkerung beitragen können. Neben der Sicherung der Tourismusfunktion wird so auch einer „Verödung“ des Ortes in außersaisonalen Zeiten vorgebeugt.

Abweichende Regelungen können bei Vorliegen eines städtebaulichen Erfordernisses im Rahmen eines Bebauungsplanes festgesetzt werden.

### 3. Geltungsbereich

In Anbetracht der touristisch attraktiven Lage samt dem vorhandenen touristischen Angeboten wie unter Ziffer 1 dargestellt, erstreckt sich die touristische Prägung auf nahezu das gesamte Ortsgebiet. Straßenzüge ohne Beherbergungsbetriebe oder Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung gibt es nur in den Gewerbegebieten sowie auf öffentlichen Flächen wie Sportplatz und weiteren Freizeitflächen. Im Übrigen ist die Fremdenbeherbergung sowie die touristischen Infrastruktureinrichtungen breit gestreut.

Es besteht ein Gefährdungspotential, für die bislang nicht vom Gebiet erfassten Bereiche zu einer schleichenden Umstrukturierung der Gebiete durch Nebenwohnungen mit entsprechenden negativen Effekten für den Fremdenverkehr. Es werden bereits jetzt zunehmend Bauanträge dort gestellt mit dem Ziel, Eigentumswohnungen zu errichten, die von den Erwerbenden vorwiegend als Zweitwohnungen genutzt werden. Mit der Zunahme der Nebenwohnungen und der Abnahme von Beherbergungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis besteht auch die Gefahr einer Unterausnutzung der allgemeinen und speziell für den Fremdenverkehr geschaffenen Infrastruktur. Schließlich bedeutet die in der Regel nicht dauernde und in der jeweiligen Saison vor allem auch nicht dauernd gegebene Nutzung der Wohnungen als Nebenwohnungen eine Beeinträchtigung der Lebendigkeit der Fremdenverkehrsgebiete. Die neben den Beherbergungsbetrieben bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe der Gemeinde gehören dem Handels-, Dienstleistungs- und Bausektor an und sind von wenigen Ausnahmen abgesehen ebenfalls vom Fremdenverkehr abhängig.

Der Verlust der Unterkunftsmöglichkeiten kann auch nicht durch die Ausweisung von Bauland ausgeglichen werden. Der Talkessel von Reit im Winkl ist räumlich eng begrenzt. Die noch unverbaute, freie Landschaft dient der Erholung und ist Voraussetzung für die Sicherung der Attraktivität des Ortes. Eine weitere Erhöhung der Zweitwohnsitze, die aktuell bereits bei rund 21% liegen, würde neben der bereits genannten Beeinträchtigung der vorhandenen Zweckbestimmung in den Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion kommunale Nachfolgelasten auslösen, zur Verödung der Bereiche in außersaisonalen Zeiten führen und den angespannten Wohnungsmarkt für Einheimische und Personalwohnungen noch weiter verschärfen.

Die Allgemeinwohlbelange, d.h. das städtebauliche Anliegen einer Verhinderung der oben dargelegten nachteiligen Folgen einer Zunahme von Nebenwohnungen in Fremdenverkehrsgemeinden, rechtfertigt die Gebietserweiterungen.

#### Erhebungsgrundlagen

Anhand der Meldedaten im Einwohnermeldeamt –Haupt- und Nebenwohnsitze- sowie der in der Touristinfo registrierten touristischen Nutzungen – Beherbergungsbetriebe aller Kategorien- wurden Hauptwohnsitze, Nebenwohnsitze und touristische Nutzung differenziert erfasst, die touristischen Infrastruktureinrichtungen sind im beigefügten Ortsplan dargestellt.

## Erläuterung zu den Gebietserweiterungen

Ziffer 4, 6, 7 und 8 (Steinbachweg, Groißenbach, Schweinsbichl und Birnbach) –

In diesen Gebieten, die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen bzw. einer Innenbereichssatzung umgrenzen, sind bereits die Regelungen des § 22 BauGB zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungserlasses aufgenommen. Im Sinne einer einheitlichen Handhabung der Fremdenverkehrssatzung sollen die Gebiete in das Satzungsgebiet des § 22 BauGB aufgenommen werden, um die Regelungen aus den Bebauungsplänen bzw. der Innenbereichssatzung der aktuell geltenden Fassung des § 22 BauGB anzupassen. Die Aufnahme in das Satzungsgebiet dient außerdem der Übersichtlichkeit aller Gebiete, in denen der § 22 BauGB zur Anwendung kommt und erspart Bauleitplanänderungsverfahren im Falle einer Änderung der Fremdenverkehrssatzung.

Im Anschluss an wird das im Außenbereich liegende angrenzende Grundstück an der Weitseestraße mit aufgenommen, da hier wie im angrenzenden Satzungsgebiet Fremdvermietung erfolgt – es sind im Durchschnitt 420 Übernachtungen alleine in diesem Objekt registriert.

Ziffer 1, 2, 3 und 16 (Blindau)

Blindau liegt in der Nähe der Langlaufloipen, des Wanderparkplatzes sowie der Skilifte und ist auf Grund der Lage durch diese Einrichtungen bereits vom Fremdenverkehr geprägt. Eine große Zahl der Anwesen weisen Fremdenverkehrsnutzung mit rund 26.000 Gästeübernachtungen im Jahr auf. Es sind in der Gesamtschau Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung in einem solchen Umfang vorhanden, dass von einer Prägung dieses Gebiets ausgegangen werden kann.

Ziffer 5 (Waldbahnhof)

In diesem Bereich weist die überwiegende Zahl der Anwesen Fremdenverkehrsnutzungen auf. Das Gebiet hat eine Fremdenverkehrsfunktion mit durchschnittlich 29.240 Übernachtungen jährlich. Es liegt unweit der Loipe und unmittelbar an der Busverbindung zum Ski- und Wandergebiet Winklmoosalm sowie am Tennispark. Von der vorhandenen Fremdenverkehrsprägung am Waldbahnhof wird auch das Grundstück Fl.Nr. 1347/2 miterfasst zumal im benachbarten großen Anwesen, Waldbahnhofstraße 7, noch eine Fremdenverkehrsnutzung mit jährlich durchschnittlich 4911 Gästeübernachtungen zu verzeichnen ist.

Ziffer 9, 10 und 11

Die Fremdenverkehrsprägung in diesen Bereichen ist zum einen durch vorhandene Fremdenverkehrsnutzung mit durchschnittlich 9700 Übernachtungen gegeben und zum anderen liegen die Bereiche an der grenzüberschreitenden 18 Loch-Golfanlage an.

Ziffer 12

Es handelt sich um derzeit mit Hauptwohnsitz genutzte Anwesen, die von Beherbergungsbetrieben umgeben sind. Es ist davon auszugehen, dass es sich um ein redaktionelles Versehen bei der Grenzziehung handelt.

Ziffer 13

Eine Vielzahl der Anwesen weisen Fremdenverkehrsnutzung auf. Durchschnittlich wurden 6720 Übernachtungen gezählt. Die unmittelbare Nähe zum Loipen- und Wanderwegenetz sowie zum Tennispark sind gegeben.

Ziffern 14 und 15

Fremdenverkehrsnutzung ist hier ebenfalls anzutreffen. 4100 durchschnittliche Übernachtungen sind zu verzeichnen. Die Lage am Naherholungsbereich der Lofer sowie der Loipe unterstreichen die touristische Prägung. Das benachbarte Bebauungsplangebiet Groißenbach (Ziffer 6) mit weiteren 4050 durchschnittlichen Gästeübernachtungen liegt ebenfalls im Satzungsgebiet.

Reit im Winkl, 30. Juni 2021

Gemeinde Reit im Winkl

  
Max Weiss  
Zweiter Bürgermeister

