Stadt Bad Reichenhall

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Änderung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplans „Hofwirt“
für die Grundstücke Fl. Nrn. 5/5, 6 und 21 (Salzburger Straße 21)
jeweils Gemarkung St. Zeno

BEGRÜNDUNG

31.03.2023

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Änderungen in Gün
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Impressum:

Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Planungsbüro hohmann steinert,
Greimelstraße 26, 83236 Übersee;
info@hohmann-steinert.de;

Henry Roesler, Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Stadtbauamt

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN 4
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT 4
1 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 4
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 7
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 7
2.4 Geltendes Planungsrecht 11
2.5 Verkehrserschließung 11
2.6 Technische Infrastruktur 12
2.7 Artenschutz / Naturschutz 13
2.8 Umweltbelange 14
2.9 Geologie und Altlasten 16
2 3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 16
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 16
3.2 Flächennutzungsplan 18
3.3 Sonstige Regelwerke 18
3.4 Angrenzende Bebauungspläne 19
3 4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN / BESCHREIBUNG DES VORHABENS 21
II. PLANINHALT UNDABWÄGUNG 21
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT 21
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 22
4 3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 22
3.1 Art der baulichen Nutzung 22
3.2 Maß der Nutzung 24
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 24
3.4 Verkehrsflächen 24
3.5 Grünordnerische Festsetzungen 24
3.6 Sonstige Festsetzungen 24
3.7 Nachrichtliche Übernahmen 24
III. AUSWIRKUNGEN DESBEBAUUNGSPLANS 24
1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT 25
2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN 25
2.1 Bedarf an sozialer Infrastruktur 25
2.2 Bedarf an Grünflächen 25
2.3 Auswirkungen auf die Arbeitsstätten und die Wirtschaft 26
3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR 26
4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE INVESTITIONSPLANUNG 27
IV. VERFAHREN 27
1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 29

2. DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 / § 4 ABS. 2 BAUGB 29
2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB iVm PlanSiG 29
2.2 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind 29
3. Satzungsbeschluss 39
V. RECHTSGRUNDLAGEN 39

ANLAGEN:

Anmerkung: Die Anlagen Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 5, 6 und 7 waren gleichlautend auch bereits Anlage zum Urbebauungsplan in der Fassung v. 10.02.2022.

- **Anlage 1**: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Festlegung der UVP-Pflicht gemäß Anlage 3 UVPG, Planungsbüro Hohmann Steinert, 31. Januar 2023
  - Anlage 1.1: Vegetationserfassung, Bericht, Dipl.-Biol. Markus Sichler, 06. Oktober 2020
  - Anlage 1.2: Plan Vegetationsbestand, Planungsbüro Hohmann Steinert nach Kartierung Dipl.-Biol. Markus Sichler, 15. Oktober 2020
  - ○ Anlage 1.3: **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),** Dipl.-Biol. Johanna Stegherr mit Dipl.-Biol. Brigitte Meiswinkel, 02. November 2020
  - ○ Anlage 1.4: **VORABZUG spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung** zum Vorhaben Hofwirt Bad Reichenhall, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 22. Dezember 2014
- **Anlage 2**: Verkehrsuntersuchung – Verkehrsverträglichkeitsnachweis, Verkehrsplaner GmbH, Fassung vom 18. Januar 2023
- **Anlage 3**: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, noise.business, Fassung vom 31.Januar 2023
- **Anlage 4**: Betriebsbeschreibung – Änderungen zur Betriebsbeschreibung v. 29.10.2021, Z/PLAN Architekten, 31. Januar 2023
  - Anlage 4.1: **Betriebsbeschreibung**, Z/PLAN Architekten, 29. Oktober 2021
- **Anlage 5**: Bauhistorische Untersuchung, Dr. Gerald Dobler, Juli 2021
- **Anlage 6**: **Schreiben Bodendenkmal**, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 09. Juni 2021
- **Anlage 7**: Baugrundverhältnisse, Bodenkennwerte, Gründungsempfehlung, Dr. Kellerbauer, 15. Juli 2021

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Mit Bekanntmachung vom 02. März 2022 erlangte der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofwirt“ mit integriertem Grünordnungsplan und der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtskraft. Mit dem Bebauungsplan ist Errichtung eines 4-Sterne-superior Hotels mit Reaktivierung der Gaststätte Hofwirt zulässig. An den Planungszielen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofwirt“ wird uneingeschränkt festgehalten.

Im Zuge der Vorbereitung der Planumsetzung trat der Vorhabenträger an die Stadt heran und teilte mit, dass aufgrund des Wechsels des geplanten Hotelbetreibers eine Anpassung der Zimmer- und Bettenzahl erforderlich ist. Die Zimmer- / Bettenzahl ist über die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die nunmehr vom neuen Betreiber vorgesehene Zahl der Zimmer und Betten weicht von der festgesetzten Zimmer- und Bettenzahl in der Weise nach oben ab, dass die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB zur Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht vorliegen.

Daraus folgt, dass der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofwirt“ bzgl. des Nutzungsmaßes geändert werden muss, um das geplante Vorhaben verwirklichen zu können. Aus diesem Grund ist die gegenständliche 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofwirt“ erforderlich.

Darüber hinaus hat sich ein Vorhabenträger durch Verkauf des Grundstücks Salzburger Straße 21 (Fl. Nr. 21, Gemarkung St. Zeno) aus dem Vorhaben zurückgezogen. Es verbleibt nunmehr nur noch ein Vorhabenträger, mit dem der geänderte Durchführungsvertrag aus dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen werden soll.

Die Stadt Bad Reichenhall ist als Staatsbad und Kurstadt ein wichtiges touristisches Ziel in Südostoberbayern. Das belegen auch die Zahlen zu den Übernachtungen in 2022. Hier wurde das Niveau der Zahl der Übernachtungen und Gäste auf Jahressicht von 2018 erreicht. Die durchschnittliche Auslastung in 2022 der vorhandenen Beherbergungsbetriebe beträgt 55,1%.
In den stärksten Auslastungsmonaten werden sogar 77% erreicht. Die Zahl der Gäste betrug 172.342. Mit der starken Entwicklung in 2022 auf das Niveau vor der Corona-Krise wird deutlich, dass die Stadt zusätzliche Kapazitäten im Hotelbereich benötigt. Insbesondere die Hotelkategorie eines Vier-Sterne- Superior-Hotels ist bisher nur durch das Hotel Avalon am Bahnhofsplatz (Bahnhofplatz 14) in der Stadt bisher vertreten.

1 2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich befindet sich im zentralen Ortskern der Stadt Bad Reichenhall. Stadtprägende Anlagen wie Alte Saline, Kurpark oder Karlspark liegen in fußläufiger Entfernung. Der Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe in der Münchener Allee.
Eine erste Siedlungstätigkeit im Quartier ist in der topographischen Karte von 1901 verzeichnet. Der Hofwirt und das danebenliegende Salettl sind bereits vorhanden.



*Abbildung 1: Topographische Karte, **Ausgabejahr 1901**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08. August 2019*

Der Innenstadtbereich und so auch das Planungsumfeld wurden in den letzten Jahrzehnten einer deutlichen und kontinuierlichen baulichen Verdichtung zugeführt, wie die nachfolgenden Auszüge aus der topographischen Karte belegen.



*Abbildung 2: Topographische Karte, **Ausgabejahr 1960**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08. August 2019*



*Abbildung 3: Topographische Karte, **Ausgabejahr 1992**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08. August 2019*



*Abbildung 4: Topographische Karte, **Ausgabejahr 2008**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08. August 2019*



*Abbildung 5: Topographische Karte, **Ausgabejahr 2020**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16. Dezember 2020*

Die Mozartstraße ist mit gemischten Nutzungen, wie Hotel, Bank, Wohnnutzung, Büronutzung, Seniorenresidenz oder Ärzten durchsetzt in Gebäuden zwischen III und V Geschossen. Der Straßenraum ist durch die offene Bauweise, großer Baukörper mit vorgelagerter Baumkulisse geprägt.

Die Münchener Alle hat eine urbanere Ausbildung mit deutlich größeren Baumassen. Im näheren Umfeld dominiert v. a. die Klinik für Berufskrankheiten.
Entlang der Salzburger Straße prägen v. a. der Baumbestand sowie die großzügige denkmal- geschützte Parkanlage des Karlsparks den Straßenraum. Baulich sind hier v.a. das Baudenkmale Hofwirt mit Salettl sowie das Karlsgymnasium östlich der Salzburger Straße zu nennen. Im weiteren Verlauf finden sich noch kleinere Wohngebäude.
Das Quartier zwischen Münchener Allee, Mozartstraße, Salzburger Straße und Zenostraße wurde 1967 als Kurgebiet im Bebauungsplan St. Zeno Süd festgesetzt.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 5/5, 6 und 21 (Salzburger Straße 21), jeweils Gemarkung St. Zeno. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die ehemalige Gaststätte mit Hotel „Hofwirt“ mit dem zugehörigen Nebengebäude, dem Salettl.



Abbildung 6: Hofwirt, Foto: Stadt Bad Reichenhall

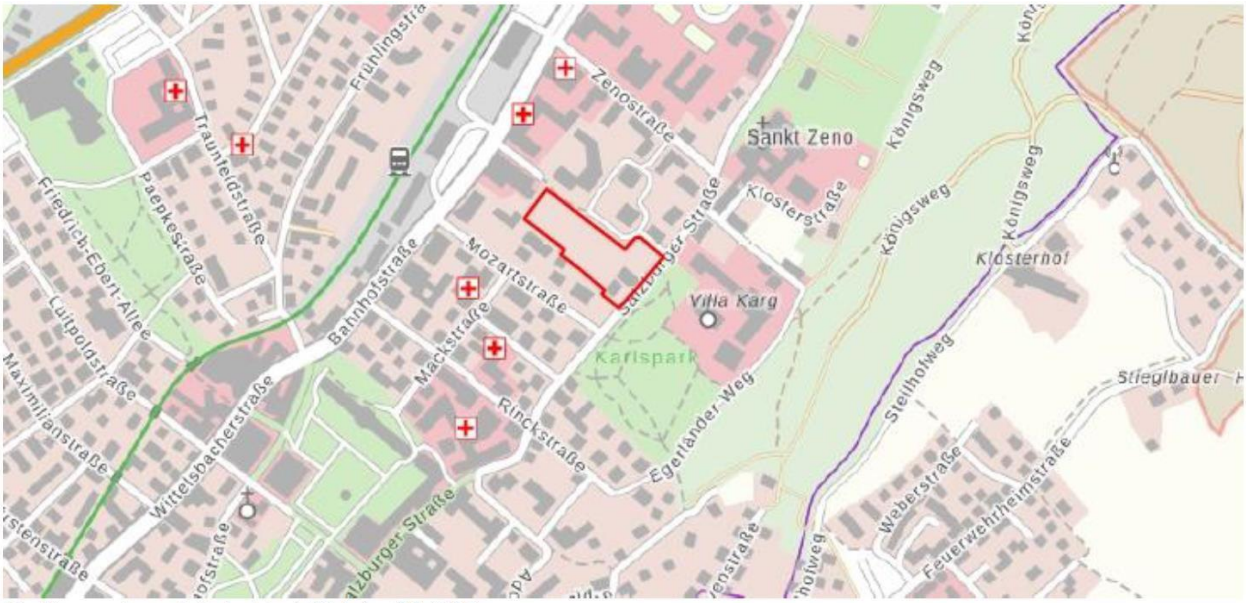




Abbildung 7: Hofwirt Rückansicht und Salettl (Fotos: Planungsbüro Hohmann Steinert)

Hofwirt und Salettl sitzen ca. 80 cm tiefer als die Salzburger Straße. Beim Hofwirt handelt es sich um ein viergeschossiges Gebäude, zuzüglich eines Dachgeschosses, das jedoch kein Vollgeschoss darstellt. Rückwärtig befindet sich ein erdgeschossiger Anbau mit Terrasse. Der stattliche Baukörper weist ein Mansard-Halbwalmdach auf und prägt aufgrund seiner Stellung den Straßenraum. Das Salettl ist ein eingeschossiger Satteldachbau mit Anbau im rückwärtigen Bereich und fungiert als Nebengebäude zum ehemaligen Gastgarten. Das bestehende Gebäudeensemble ist als Einzeldenkmal in die Bayerische Denkmalliste eingetragen (Aktennummer: D-1-72-114-134).

Angrenzend an das Hofwirtgebäude befindet sich die Grundstückszufahrt mit Stellplätzen. Die rückwärtigen Grundstücke stellen derzeit eine innerörtliche bisher nicht bebaute Fläche (Obst- wiese) mit bauplanungsrechtlich bereits im vorhandenen Bebauungsplan vorgesehenen Baufenstern dar.



Geltungsbereich in Rot / M 1: 10.000

Abbildung 8: Luftbild Umgebungsbebauung, Kartengrundlage: BayernAtlasPlus, abgerufen am 12. Dezember 2020)

Die Bebauung im näheren Umfeld ist sowohl hinsichtlich Nutzungen als auch Gebäudekubatur und Baustilen vielfältig. Im Westen wirken große Baukörper auf das Plangebiet, insbesondere die Klinik für Berufskrankheiten einschließlich des Erweiterungsbaus sowie das Amber Hotel Bavaria sind hier als Maßstabsgeber anzuführen.

Im Norden grenzen zwei fünfgeschossige Appartementhäuser an den Geltungsbereich an, die von größeren Freiflächen umgeben sind.



Abbildung 9: Geschosswohnungsbau und Amber Hotel Bavaria im Norden, Foto: Planungsbüro Hohmann Steinert

Im Süden, zur Mozartstraße, grenzen die Ausläufer des Ensembles Kurviertel an das Plangebiet an (Mozartstraße 3 mit 3a und 3b sowie Mozartstraße 5). Vor allem bei den straßenseitigen Gebäuden handelt es sich um repräsentative Bauten in neubarocker Formensprache, die aufgrund des lockeren Baumbestands im Straßenraum wirksam sind.



Abbildung 10: Bebauung im Ensemble Kurviertel; links: Mozartstraße 3, rechts: Mozartstraße 5 (Baudenkmal); Fotos: Stadt Bad Reichenhall

Angrenzend an das Baudenkmal befindet sich das Hotel Salzburger Hof, ein viergeschossiger Flachdach-Zweckbau, der gestalterischer Qualität hinter die Nachbarbebauung zurückfällt. Dieser wird im Osten gerahmt von der Parkfläche innerhalb des Geltungsbereiches.



Abbildung 11: Hotel Salzburger Hof und Parkfläche; Fotos: Stadt Bad Reichenhall

Entlang der Salzburger Straße prägen der Hofwirt sowie der Baumbestand nördlich und südlich des Gebäudes sowie im Bereich des denkmalgeschützten Karlsparks den Straßenraum. Das Karlsgymnasium auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie die kleinteiligeren drei- bzw. viergeschossigen Wohngebäude (teilweise mit Pension) im Norden des Hofwirts treten in ihrer Erscheinung hinter den Baumbestand zurück und können keine Dominanz im Straßenbild erreichen. Diese stadträumliche Qualität kann erst das Pfarramt St. Zeno wieder erreichen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Es gilt der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hofwirt“ mit integriertem Grünordnungsplan.



Abbildung 12: Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofwirt“ mit integriertem Grünordnungsplan, festgesetzt am 22. Februar 2022

Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel und Gastronomie fest und ermöglich die Errichtung eines gegliederten, bis zu fünfgeschossigen Hotelbaukörpers in Verlängerung zur historischen Gaststätte und Hotels Hofwirt. Festgesetzt sind dabei u. a. eine maximale Anzahl von 119 Gästezimmern sowie 169 Gästebetten. Der ruhende Verkehr wird über eine Tiefgarage mit maximal 68 Stellplätzen und 45 oberirdischen Stellplätzen.
Weitere wesentliche Inhalte sind der Erhalt der Parkanlage auf Fl. Nr. 21/1 (öffentliche Grünfläche), die Festlegung zu erhaltender und zu pflanzender Bäume sowie Fußwegeverbindungen im Norden des Flurstücks 21 sowie im Westen des Flurstücks 5/5, Gemarkung St. Zeno.
Als Nutzungsmaß ist eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 bei maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt.
Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan in zwei Planteilen, in dem das Vorhaben weiter definiert wird.

2.5 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt an der öffentlichen Verkehrsfläche der Salzburger Straße und ist bereits im Bestand über diese erschlossen. Die Grundstücke Fl. Nr. 5/5 und 6, jeweils Gemarkung St. Zeno, liegen dabei nicht an einer Verkehrsfläche und müssen über das Grundstück Fl. Nr. 21 (Salzburger Straße 21) erschlossen werden.

Der Gehweg entlang der Salzburger Straße liegt teilweise auf dem Vorhabengrundstück Fl. Nr. 21 (s. Abbildung 13).

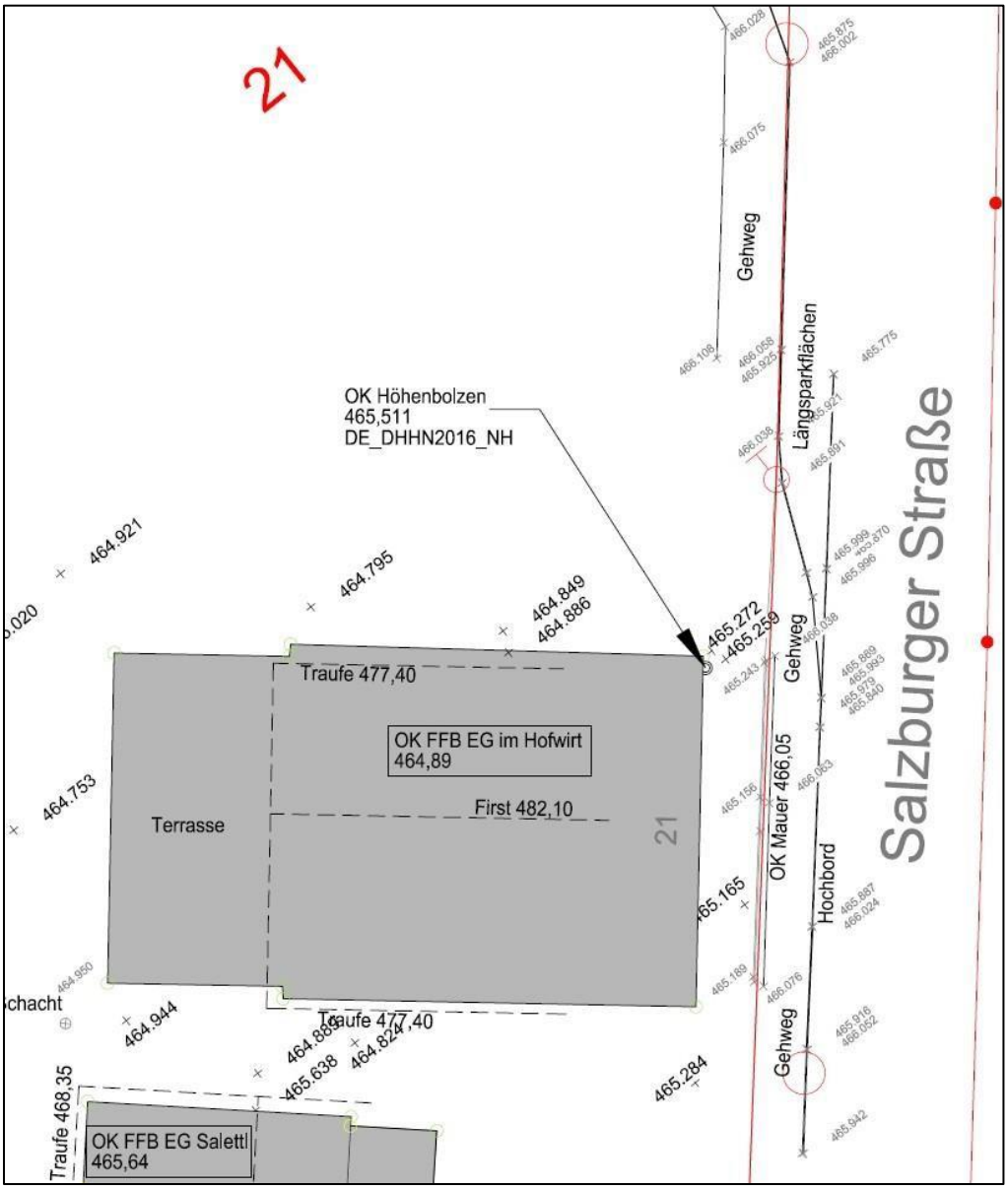


Abbildung 13: Auszug Vermessung, BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG

Entlang der Grundstücksgrenze zur benachbarten Flurnummer 23 besteht ein Fußwege-Anschluss als Teil der Durchwegung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den einzelnen Grundstücken von der Salzburger Straße zur Münchener Allee dar. Rechtlich handelt es sich um Eigentümerwege.
Die weitere, innere Fußwegeerschließung von der Mozartstraße zur Zenostraße ist Planinhalt des Urbebauungsplans „St. Zeno Süd“. Dabei verläuft ein Teilstück am Rande des Grundstücks Fl. Nr. 5/5, Gemarkung St. Zeno.

2.6 Technische Infrastruktur

Durch den Baubestand ist der Geltungsbereich hinsichtlich technischer Infrastruktur voll erschlossen. Strom-, Gas-, Wasser- und Multimedia-Glasfaserleitungen befinden sich in der Salzburger Straße. Die Anschlüsse zur Versorgung des Hotelbetriebs im rückwärtigen Grundstücksteil sind herzustellen. Dabei ist eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken erforderlich, da Bedarfssteigerungen durch den Hotelbetrieb zu erwarten sind.
Das Kanalnetz liegt als Trennkanalisation in der Salzburger Straße vor.

Der Grabenbachstollen mit Überwasser der Saline verläuft außerhalb des Geltungsbereiches leicht schräg versetzt zur Münchener Allee und in 5 m Tiefe. Bereits Bodenbewegungen im mm- Bereich können Bauwerksschäden am Stollenbau hervorrufen.

2.7 Artenschutz / Naturschutz

Um das natur- und artenschutzfachliche Potential zu ermitteln, wurde der Vegetationsbestand im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung durch Dipl.-Biol. M. Sichler erfasst. Dabei wurde der Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG des Bayerischen Landesamts für Umwelt verwendet. Es konnte ausgeschlossen werden, dass gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotope betroffen sind.



Abbildung 14: Auszug Vegetationsbestandsplan v. 15. Oktober 2020, planungsbüro hohmann steinert nach Kartierung durch Dipl.-Biol. M. Sichler

Der spezielle Artenschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ durch die Erarbeitung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Dipl.-Biol. J. Stegherr mit Dipl.-Biol. B. Meiswinkel berücksichtigt.
Dabei wurden die nachfolgenden Geländeerhebungen durchgeführt:

- Baumkartierung: Erfassung von Baumhöhlen, Nestern und Horsten;
- Eingehende Gebäudeuntersuchung von innen (Dachboden und Keller) zur Suche nach Fledermausquartieren und Gebäudebrütern (29.06.2020);
- Vier Geländebegehungen zur Fledermauserfassung mit digitalen Rufaufnahmen und computergestützter Rufauswertung (08.05., 18.06., 13.07. und 04.09.2020);
- Zauneidechse: vier Kartierungsgänge im April – August (06.04., 15.04., 04.06. und 11.08.2020) bei günstiger Witterung (Sonne bis leicht bewölkt, 16-20°C), Auslegen von zehn

künstlichen Verstecken (20.03.2020);

- Brutvögel: sechs morgendliche Kartierungsgänge März - Juni zur Aufnahme von Gebäude- und Gehölzbrütern (25.03., 15.04., 06.05., 18.05., 30.05. und 22.06.2020), eine zusätzliche Kontrolle auf mögliche Bruten von Mauerseglern (25.06.2020).

Durch die Erhebungen konnten folgende Nachweise erzielt werden:

- Fledermäuse
  - Die Gehölzreihen nordwestlich des Hauptgebäudes und die Gehölze am nordwestlichen Rand der Obstwiese werden regelmäßig als Leitlinie und Jagdgebiet genutzt;
  - Aktuell genutzte Hangplätze am Hofwirt mit Salettl (Dachboden, Fensterläden, Fensterrahmen)
- Reptilien
  - Keine Nachweise
- Vögel
- 28 nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umge- bung
  - 2 Arten als Brutvögel im Gebiet, davon eine Art im Geltungsbereich (Stieglitz)

Mit den unverändert auch weiterhin geltenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

2.8 Umweltbelange

Die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter bezieht sich auf den vorhandenen Bestand ohne Berücksichtigung des geltenden Baurechtes.

Boden
Das Plangebiet liegt im Bad Reichenhaller Talkessel auf einer quartären postglazialen Schotterfläche der Saalach. Die geplanten Gebäude des Hotels werden in bis zu 17 m mächtigen sandigen Kiesablagerungen errichtet, in die Auelehm, Schluff und teilweise Torf eingelagert sind. Diese eingestreuten Schichten unterschiedlicher Dicke müssen aufgrund verminderter Tragfähigkeit komplett ausgeräumt und durch tragfähiges Material (Kies) ersetzt werden. Der Boden in den 6 Schürfgruben des Plangebietes ist als rolige Lockergesteinsablagerung anzusprechen. Dieser Boden ist bei sorgfältiger Nachverdichtung und lagenweisem Wiedereinbau zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet („Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte, Gründungsempfehlung“, Dr. Kellerbauer 15. Juli 2021).

Es wird nachfolgend die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet (Obstwiese) anhand der Bodenschätzung (abgerufen am 23.06.2020) bewertet.

Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehmiger Sand (lS)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe (I)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasser- verhältnisse	Klimastufe 8° C und darüber (a) - Wasserstufe (2)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	54
Acker-/ Grünlandzahl	43

Standortpotential Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen Wertklasse 4 (hoch)
Ertragsfähigkeit Wertklasse 3 (mittel)

Rückhaltevermögen Wertklasse 3 (mittel)

Gesamtbewertung des Bodens Wertklasse 3 (mittel)

Gemäß Leitfaden zur Bewertung der Bodenfunktionen (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz 2003) ergibt sich eine mittlere Wertigkeit für den Boden im Plangebiet im Bereich der großflächigen Obstwiese.

Eine Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion kann aufgrund des fehlenden Gefälles und nicht vorhandener offener Bodenflächen ausgeschlossen werden.
Eine stoffliche Belastung der Böden ist bei einer ungenutzten Gastwirtschaft und einer seit langer Zeit nicht gemähten Obstwiese nicht zu erwarten.

Wasser
Es befindet sich kein Fließgewässer im Plangebiet. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Saalach etwa 780 m nordwestlich des Untersuchungsraumes.
Als kleineres stehendes Gewässer liegt ein künstlich angelegter Folien-Tümpel am westlichen Rand des Plangebietes, welcher jedoch aufgrund der geringen Größe, der fehlenden Pflege (starke Laubmasse) und des geringen Natürlichkeitsgrades keine Bedeutung für den Wasserhaushalt hat.

Die Speisung des Grundwasservorkommens erfolgt zum einen aus dem Flussbett der Saalach und dem kommunizierenden Schotterkörper im Saalachtal, zum anderen aus den zufließenden Seitenbächen. Das Grundwasser bewegt sich parallel zur Fließrichtung der Saalach. Für die Bauarbeiten ist ein mittlerer Grundwasserstand von 458,70 m ü. NN zu erwarten. Es ergibt sich für das Baugelände ein maximaler Grundwasserstand (entsprechend 30-jährigem Hochwasser vom Juni 2013) von 460,87 m ü. NN.

Das Grundwasser wurde in Tiefen von 8,5 bis 9,2 m angetroffen. Der Grundwasserspiegel liegt demnach unterhalb der Baugrubensohle (3,21 m Tiefe der Unterkellerung/ Tiefgarage auf der gesamten Grundfläche). Es sind keine Wassereintritte in das Kellergeschoss zu erwarten, auch nicht bei 30-jährigen Hochwasser. Die Errichtung der Tiefgarage ist also möglich. Auch mögliche Behinderungen der Bauarbeiten durch einen hohen Grundwasserstand sind nicht zu erwarten. Analysen haben ergeben, dass das Grundwasser nicht betonangreifend ist.

Das Plangebiet wird der geologischen Einheit Flussschotter mit dem vorherrschenden Gestein Kies, wechselnd sandig, steinig zugeordnet. Dies lässt auch auf eine hohe Durchlässigkeit und somit auf eine hohe Grundwasserneubildungsrate schließen.
Der Boden ist zur Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers gut geeignet („Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte, Gründungsempfehlung“, Dr. Kellerbauer 15. Juli 2021).
Das Plangebiet liegt wie der gesamte Siedlungsbereich im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Saline Bad Reichenhall“ (2220824300103). Zum Schutz staatlich anerkannter Heilquellen können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Heilquellenschutzgebiete festsetzen, für die die Vorschriften für Trinkwasserschutzgebiete gelten.

Klima und Luft
Die Luftqualität ist für Bad Reichenhall von besonderer Bedeutung, da es sich um einen Kurort handelt. Besonders die großen Altlinden an der Salzburger Straße, umgeben vom besiedelten Bereich, haben eine große Bedeutung für das Mikroklima der Innenstadt aufgrund der Produktion von Kalt- und Frischluft. Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind durch den angrenzenden Straßenverkehr an der Salzburger Straße zu vermuten.

Arten und Lebensgemeinschaften
Der südliche Bereich ist von Bebauung (Gasthaus, Salettl, Parkplatz, Wirtshausgarten) und Altlinden im straßennahen Bereich geprägt. Auch der Parkplatz wird von etlichen Bäumen (hauptsächlich Platanen) überschattet.

Diese Gebäude und Gehölze haben vor allem für Fledermäuse eine naturschutzfachliche Bedeutung. Eine genaue Untersuchung der Arten erfolgte 2020. Es gibt Nachweise von Fledermäusen, vor allem Zwergfledermaus (keine RL) und Nordfledermaus (RLB 3), die die linearen Gehölzstrukturen als Leitlinien bzw. Jagdrevier und aufgeklappte Fensterläden und Fensterrahmen in Gebäuden als Hangplätze nutzen. Auch die, nördlich angrenzende relativ arten- und strukturarme Streuobstwiese (kein § 30-Bio- top) mit ca. 30 Obstbäumen (teilweise über 50 Jahre und größtenteils abgestorben und nicht gepflegt) hat eine Bedeutung für baumbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleintiere aufgrund der vielen Höhlen, Spalten und Risse in den Bäumen. Der Streuobstbestand bildet einen Komplex mit mäßig extensiv genutztem, artenarmen sowie hochgrasreichem Grünland. Im Untersuchungsraum konnten 28 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 6 auf den Roten Listen stehen und 2 davon als Brutvögel kartiert wurden (Gartenrotschwanz (RLB 3) und Stieglitz (in Bayern auf der Vorwarnliste).

Die avifaunistische Artenvielfalt im Untersuchungs- gebiet wird insgesamt eher gering eingeschätzt, jedoch mit Bedeutung für kulturfolgende Arten im Siedlungsraum.

Zauneidechsen und sonstige Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Das FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Kirchholz“ befindet sich in etwa 620 m nordöstlich vom Plangebiet. Es sind keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG betroffen. Es sind keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG betroffen. Es sind keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG von der Planung direkt betroffen. Allerdings reicht das LSG „Kirchholz“ bis an den Karlspark heran und liegt damit nur ca. 200 m vom Untersuchungsgebiet entfernt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Berchtesgadener Land“ (§ 25 BNatSchG).

2.9 Geologie und Altlasten

Der Geltungsbereich gehört gemäß geologischer Karte von Bayern (M 1: 500.000) zur geologischen Einheit der Reichenhaller Schichten (v.a. Kalk- und Dolomitstein) im Übergangsbereich zu Ablagerungen im Auenbereich (meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z. T. würmzeitlich) aus Mergel, Lehm, Sand und Kies. In der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) ist der Bereich als anthropogen überprägt nicht näher differenziert.
Darüber hinaus liegt eine Baugrunduntersuchung (Dr. Kellerbauer, 15.07.2021, s. Anlage) vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass „die für die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse maßgebliche Schicht – sandiger Kies mit hoher Wasserdurchlässigkeit - im gesamten Gebiet um das Baugelände aufgrund derselben geologischen Entstehung ähnlich ausgebildet ist. Es sind hier im Detail sehr inhomogene Bodenverhältnisse vorhanden. Der sandige Kies wurde von der Saalach in einer Auenlandschaft abgelagert und enthält immer wieder Auelehm, Torf- und Holzanteile sowie einzelne, gut sortierte Sand- und Kieslagen.“
Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 458,7 m ü. NN, der maximale Grundwasserstand bei 460,87 m ü. NN. Der EG-Fertigfußboden von Hofwirt und Hotelneubau liegt bei 464,9 m ü. NN. Die Errichtung einer unten offenen Tiefgarage mit durchlässigem Pflasterboden zur direkten Versickerung des Tropfwassers ist hier bei sämtlichen Gebäuden und der gemeinsamen Tiefgarage möglich. Auch beim 30-jährigen Hochwasser sind keine Wassereintritte ins Kellergeschoss zu erwarten. Ein einjähriges Hochwasser – August 2014 – wird ca. 459,71 m ü. NN erreichen. Eine Behinderung der Bauarbeiten durch hohen Grundwasserstand ist daher nicht zu erwarten. Der Boden ist zur Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers gut geeignet.

Hinweise oder Kenntnisse zu Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. In der Altlastenkartei am Landratsamt Berchtesgadener Land sind keine Altlasten verzeichnet. Dies schließt aber nicht das Vorkommen von Altlasten aus, da keine Bodenuntersuchungen durch das Landratsamt veranlasst wurden. Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen.

Das Stadtgebiet wurde in Kriegsfolge bombardiert. Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden aufgrund der Kriegsfolge muss gerechnet werden. Bei solchen Funden ist die Stadt Bad Reichenhall umgehend zu informieren. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist insbesondere Aufgrund der Nähe zum stark von Bombardierungen betroffenen Bahnhof eine Kampfmittelsondierung zu empfehlen.

Im Stadtgebiet Bad Reichenhall sind mehrfach Erdfälle und längerfristige Absenkungen des Untergrunds bekannt geworden. Der östliche Bereich des Planungsgebiets berührt einen Gefahrenhinweisbereich für Senkungsgebiete. Es wurde eine Einschätzung bei Herrn Dr. Kellerbauer, Geologie und Geotechnik eingeholt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: Das großflächige Senkungsgebiet wurde aufgrund der Messungen zur Beweissicherung der Geländeoberfläche im Zuge der Natursolegewinnung in Bad Reichenhall ausgewiesen. Diese Senkungen werden regelmäßig überwacht und betragen im Bereich des Bebauungsplanes Hofwirt bzw. östlich davon deutlich weniger als 1 mm pro Jahr bzw. sind an der Grenze des Senkungsgebietes nicht mehr messbar. Sie verlaufen in der räumlichen Ausdehnung ganz gleichmäßig und sind für Gebäude und Infrastruktur völlig unschädlich.

2 3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020
Die Stadt Bad Reichenhall ist im LEP 2020 mit der Stadt Freilassing als Oberzentrum eingestuft, umgeben vom Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing bzw. Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Das Landesentwicklungsprogramm nennt u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft und ungegliederter, bandartiger Siedlungsentwicklung durch Anbindung neuer Siedlungseinheiten an bestehenden Siedlungsstrukturen;
- Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen;

Die Stadt Bad Reichenhall gehört zum Alpengebiet. Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebietes werden durch die Planung nicht berührt.

Regionalplan
Die Stadt Bad Reichenhall ist der Region Südostoberbayern zugeordnet. Laut Regionalplan Südostoberbayern (2020) sollen für diesen Planungsbereich folgende Ziele verfolgt werden:

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die landschaftliche Schönheit und Vielfalt soll erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden.
- Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
- Der Verdichtungsraum Bad Reichenhall – Freilassing soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.
- In allen Teilen der Region kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile und Denkmäler in ihrer Charakteristik zu erhalten. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. […]

=> Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 15: Flächennutzungsplan Stadt Bad Reichenhall, 1989 mit Berichtigungen vom 20. Januar 2016 für 7. Änderung St. Zeno Süd und vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofwirt“ vom 15. März 2023

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall in der Fassung der Berichtigung vom 15. März 2023 stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet – Hotel - (SO) dar.

3.3 Sonstige Regelwerke

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der **Satzung nach § 22 BauGB über die Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen** v. 15. Januar 1991. Hier unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, Wohnungserbbaurechten oder Teilerbbaurechten nach § 30 Wohnungseigentumsgesetz und Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes dem Genehmigungsvorbehalt des § 22 BauGB. Auswirkungen auf die Bauleitplanung liegen nicht vor, da kein Wohneigentum geschaffen werden soll.

Die Abstandsflächenregelung des Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ist gem. Artikel 81 BayBO abweichend in der städtischen **Abstandsflächensatzung** v. 21. Januar 2021 geregelt. Demnach gelten Abstandsflächen in einer Tiefe von 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Gem. § 2 Abs. 2 der Abstandsflächensatzung genügen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die Abstandsflächentiefe des Abs. 1 einhält (sogenanntes Schmalseitenprivileg).

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzend wurden mehrere Änderungsverfahren des Bebauungsplans St. Zeno Süd, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Oktober 1967 durchgeführt. Die Änderungsbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zur Information dargestellt.

1. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“

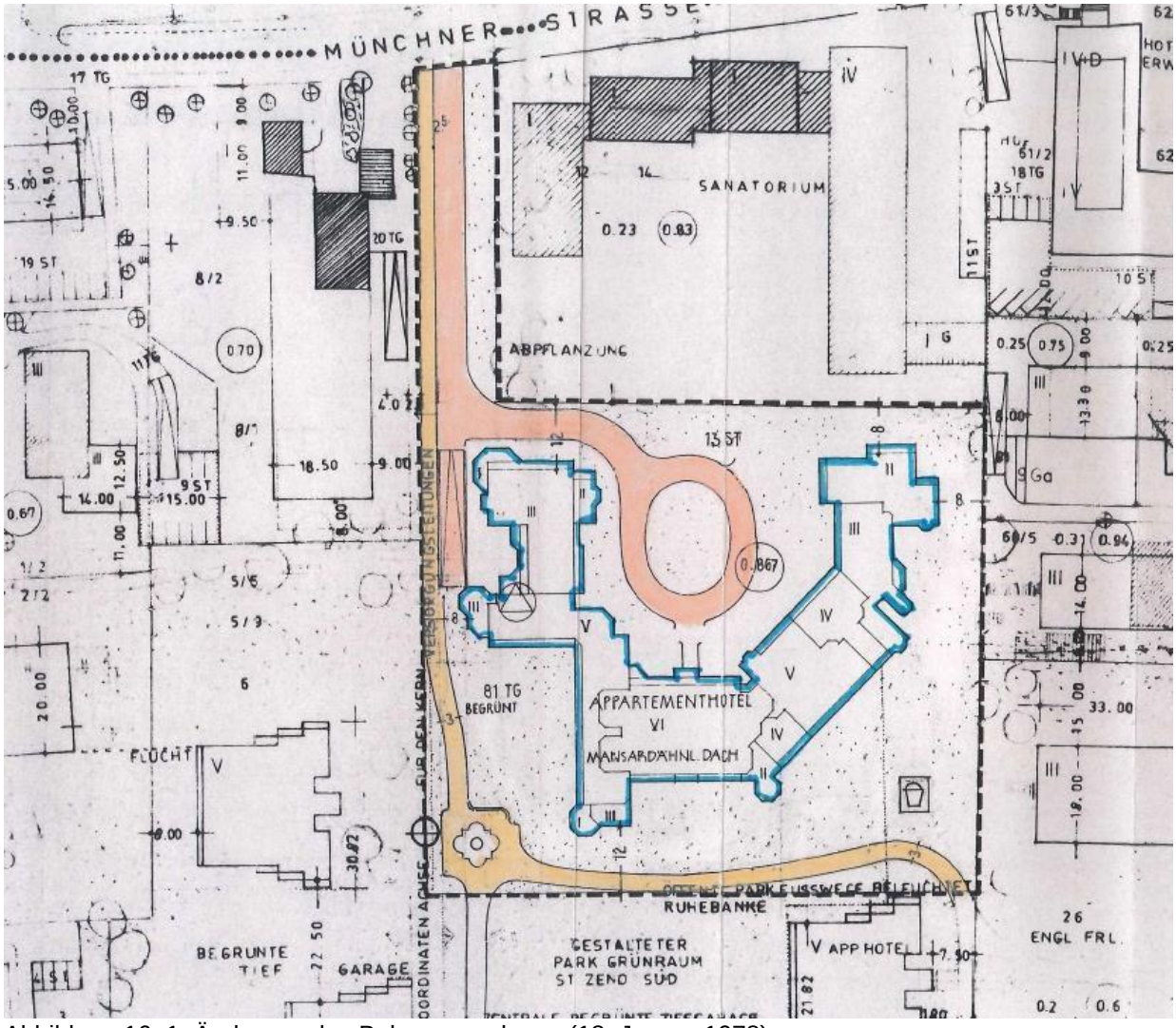


Abbildung 16: 1. Änderung des Bebauungsplanes (18. Januar 1978)

In der **1. Bebauungsplanänderung** im Norden des Geltungsbereiches wurde die Errichtung des bis zu sechsgeschossigen Appartementhotels „Bavaria“ mit Tiefgarage ermöglicht. Der Bebauungsplan gilt mittlerweile nur noch für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 16, Gemarkung St. Zeno, weil der westliche Teil des Grundstücks durch die 7. Änderung St. Zeno Süd überplant wurde.

6. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“
Im Nordosten grenzt die **6. Änderung des** Bebauungsplanes, bekanntgemacht am 18. März 1997, mit einem Änderungsbereich an.



Abbildung 18: Teilflächen der 6. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno Süd (18. März 1997)

Der Bebauungsplan 6. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd regelt in der textlichen Festsetzung 1, dass die im Bebauungsplan „St. Zeno Süd“, festgesetzt am 11. Januar 1967 (Genehmigungsbescheid vom 28. September 1967 – II/2a-IV B6-15500p7), allgemein zulässigen Nutzungen sowie die Nutzungsart Sondergebiet – Kur – weiterhin gültig sind. Lediglich die gemäß textlicher Festsetzung 1 Buchstabe c) des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“ wird diese durch textliche Festsetzung 1 in der Weise geändert, dass Wohnungen allgemein zulässig sind. Darüber hinaus ist der städtebauliche Entwurf und das Nutzungs- maß geändert worden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung zwingend geregelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,22 und die Geschossflächen- zahl 0,8 (GFZ).

7. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“
In direkter Verlängerung des geplanten Hotelneubaus im Nordwesten wurde im Rahmen der **7. Bebauungsplanänderung** die Erweiterung der Klinik für Berufskrankheiten ermöglicht.

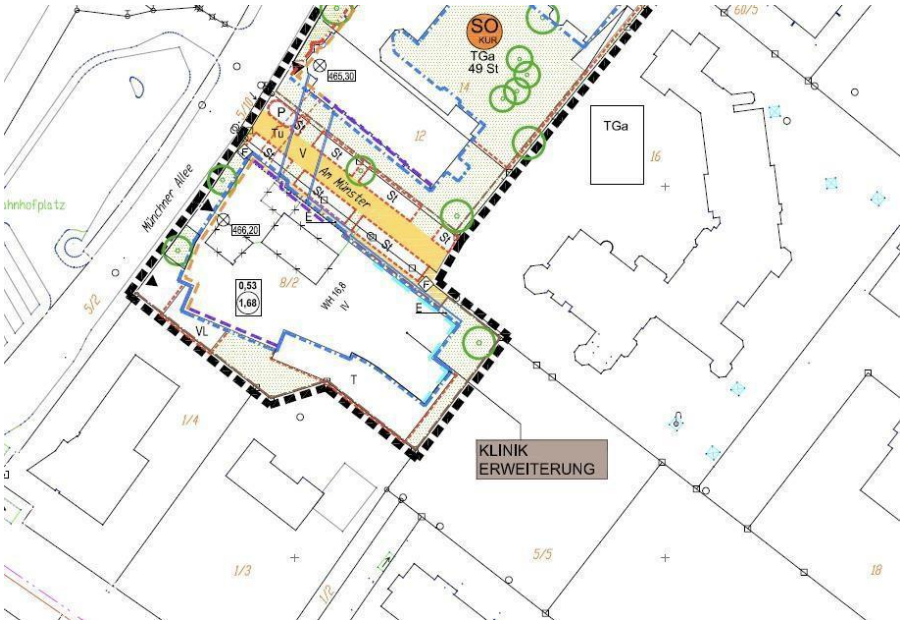


Abbildung 19: 7. Änderung des Bebauungsplanes (15. März 2016)

Vor allem der massive Erweiterungsbau mit einer GFZ von 1,68 bei einer Wandhöhe von 16,8 m definiert im Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude der Klinik die Maßstäblichkeit im Quartier.
Mit dieser Änderung wurde der Nutzungskatalog des Sondergebietes Kur um gesundheitliche Nutzungen (Klinik, Arztpraxen einschließlich zugehöriger Räume für Seminare und Lehrveranstaltungen) geändert.

3 4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN / BESCHREIBUNG DES VORHABENS

An den Planungszielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofwirt“ wird unverändert festgehalten. Durch einen Wechsel des geplanten Betreibers ergibt sich die Erforderlichkeit der Anpassung der höchstzulässigen Zahl von Gästezimmern und Gästebetten.



Abbildung 20: Visualisierung des Vorhabens mit Umgebungsbebauung, Z/PLAN Architekten

Betriebsbeschreibung (Z/PLAN Architekten, s. Anlage Begründung):
Geplant ist der Neubau eines 4* Superior Hotels. Es wird 146 Zimmer mit 191 Betten umfassen. Wellnesseinrichtungen für Hotelgäste, einer Bar und der Hotelrezeption mit Lounge-Bereich.

Das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Salzburger Straße 21, welches bis 2012 als Hotel und Gaststätte „Hofwirt“ betrieben wurde und seitdem aufgelassen ist, wird wieder als Gaststätte, Räume für Konferenzen und Mitarbeiterwohnungen genutzt werden. Nach dem Betreiberkonzept dient die Gaststätte auch der Versorgung der Hotelgäste (z. B. Frühstück / Mittag- / Abendessen). Eine Öffnung der Gaststätte für die Öffentlichkeit ergänzt und wiederbelebt die traditionelle Gaststätte für Touristen und Bewohner der Stadt. Zur Gastronomie gehört der denkmalgeschützte Gastgarten, der ebenfalls auch externen Besuchern zur Verfügung steht.

Das Salettl (separater eingeschossiger Anbau südlich des Hofwirts) wird renoviert und als Konferenz- und Versammlungsstätte für das Hotel dienen. Dort werden Veranstaltungen stattfinden, die durch das Hotel organisiert werden und dessen Teilnehmer im Hotel wohnen.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Wesentliches Ziel des Änderungs-Bebauungsplans ist die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit des Hotels. Die Erhöhung der zulässigen Zimmer- und Bettenzahl zum festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofwirt“ wird in der festgesetzten Kubatur der untergebracht. Somit sind keine Baugrenzen im Änderungsplan festzusetzen.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Januar 1989 mit der Berichtigung im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“, festgesetzt am 22. Februar 2022 stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Hotel -dar.
Da bereits durch das Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ eine Berichtigung im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich wurde, ist mit der derzeit rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans keine Abweichung der Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ vom Flächennutzungsplan festzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie“ festgesetzt. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten ist dabei nur zulässig, wenn die Baugebietskategorien gem. der §§ 2 bis 10 BauNVO nicht in Betracht kommen. Dies drückt sich in einem wesentlichen Unterschied zu den genannten Baugebieten der BauNVO aus.

In § 11 Abs. 2 BauNVO sind exemplarisch als mögliche Sondergebiete Gebiete für die Fremdenbeherbergung benannt. Damit ist bereits seitens des Verordnungsgebers vorgegeben, dass Fremdenbeherbergungsbetriebe, sofern diese die wesentliche Art der Nutzung sein soll, sich die Festsetzung eines Sondergebiets rechtfertigt.

Das städtebauliche Ziel, den aufgelassenen Hofwirt wieder in seiner Funktion als Gaststätte zu reaktivieren, steht auch aus denkmalrechtlicher Sicht zudem im Fokus der Planung. Die Gasträume werden auch für die Hotelnutzung (Frühstück) genutzt.

Die Kategorisierung der Ausstattungen und Angebote eines Hotels sind privatwirtschaftlich und national unterschiedlich geregelt. Die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Sauna, Solarium, Fitnessraum, Wellness, Räume für Anwendungen und Massagen usw.) sind in Deutschland Merkmale für die angestrebte Hotelkategorie von 4 Sternen.

Der Hotelbetrieb wird noch ergänzt um die Zulässigkeit von Personal- bzw. Betriebsleiterwohnungen. Gerade die Personalsuche ist ein entscheidender Faktor für den wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb eines Hotels. Durch das Angebot an speziellem Wohnraum, den potentiellen Mitarbeitern zur Verfügung gestellt werden kann, kann der Bewerberkreis auch um überregionales Personal, ohne Wohnsitz im erreichbaren Umfeld, erweitert werden. Es handelt sich dabei dem Betrieb zugeordnete Räumlichkeiten, die nicht dem bauplanungsrechtlichen Charakter des Dauerwohnens haben. Bauplanungsrechtlich kennzeichnet sich der Begriff des Wohnens „durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts.“ (Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung, 13. Auflage 2019, § 3 Abs. 1 Rn 1) Die geplanten Wohnungen können dieser Begriffsdefinition nicht vollständig entsprechen, zumal die Nutzung nur in Verbindung mit einem Arbeitsverhältnis mit dem Hotelbetreiber möglich ist. Zwar stellt die Personalwohnung für den Zeitraum des Beschäftigungsverhältnisses den räumlichen Lebensmittelpunkt dar, ist aber aufgrund der befristeten Verweildauer als wohnähnliche Nutzung anzusehen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit zur Erhöhung des Nutzungsmaßes durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ dokumentiert sich anhand der jüngst veröffentlichen Besucher- und Übernachtungszahlen im Jahr 2022 in der Stadt. In 2022 wurde das Niveau der Jahre vor Corona erreicht und hat dazu geführt, dass im Mittel die vorhandene Branche der Beherbergungsbetriebe mit einer 55%igen Auslastung belegt war.

Gemäß der Statistik der Bayern Tourismus GmbH kommen auf 1.000 Einwohner im Berchtesgadener Land 20.000 bis 30.000 Touristen (vgl. Statistiken und Studien zum Tourismus in Bayern, abgerufen am 30. März 2023). Da die Tourismusbranche ein wichtiger Wirtschaftsfaktor Bad Reichenhalls ist, sind mit dieser Planung die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB in besonderer Weise berücksichtigt.

3.2 Maß der Nutzung

Im festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofwirt“ ist in der textlichen Festsetzung 1.2 u. a. geregelt, dass 119 Zimmer und 169 Betten allgemein zulässig sind. Der durch den Betreiberwechsel verursachten höheren Bedarf an Zimmern und damit auch Betten sind die Grundzüge des festgesetzten Bebauungsplans berührt. Befreiungstatbestände gem. § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht erkennbar. Aus diesem Grund regelt der Bebauungsplan 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofwirt“ mit der textlichen Festsetzung 1.1 folgendes:

„Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- -Betriebe des Beherbergungsgewerbes zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises (Hotel) mit einer maximalen Anzahl von 146 Gästezimmern und 191 Gästebetten
- -Schank- und Speisewirtschaften, Bar, einschließlich Außengastronomie;
- -Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Sauna, Solarium, Fitnessraum, Wellness, Räume für Anwendungen und Massagen usw.);
- -Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb;
- -maximal 16 Wohnungen für Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.“

In der textlichen Festsetzung 3 wird klarstellend geregelt, dass die textliche Festsetzung 1.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“, festgesetzt am 22.02.2022, außer Kraft tritt. Zudem ist klargestellt, dass die sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weiterhin fortgelten.

Die mit der Änderungsplanung zusätzlich möglichen 27 Zimmer und 22 Betten sollen durch interne Neugliederung der Grundrisse für die einzelnen Etagen untergebracht werden. 12 der zusätzlichen Zimmer werden im 3. Obergeschoss auf Flächen errichtet, für die im Ursprungsplan Flächen für Wellness festgesetzt sind. Durch die interne Umstrukturierung der Zimmergrößen und Zuschnitte können die zusätzlichen Zimmer innerhalb des im Ursprungsplans festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zudem ist davon auszugehen, dass sich an den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans nichts ändern wird.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ gelten hierzu weiter.

3.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ gelten hierzu weiter.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ gelten hierzu weiter.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Durch den Umstand, dass eine Baugebietskategorie der BauNVO festgesetzt wird, ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB über die textliche Festsetzung 4 geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Im Rahmen der Ermittlung des Abwägungsmaterials für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofwirt“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Mit der Erhöhung des Nutzungsmaßes war die Ermittlung der schalltechnischen Prognose an das geänderte Nutzungsmaß zu überprüfen, inwieweit sich diese ändert. Dementsprechend wurde mit der textlichen Festsetzung 2 eine zeichnerische Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel für die Bestandsgebäude geregelt werden. Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel haben sich aufgrund der höheren Nutzung durch den Hotelbetrieb nicht geändert. Insofern hat diese Festsetzung einen klarstellenden Charakter. Die textliche Festsetzung 9 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ bleibt davon unberührt.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ gelten hierzu weiter.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Es werden nachfolgend nur die Auswirkungen der geänderten Festsetzungen gegenständlicher 1. Änderung des Bebauungsplanes beschrieben. Zu den Auswirkungen, die aus dem Hotel- und Gaststättenbetrieb

resultieren, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ermöglicht werden, sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofwirt“ in der Fassung vom 10. Februar 2022 zu entnehmen.

1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Umweltbezogene **Auswirkungen auf den Menschen** (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) können insbesondere durch den Konflikt Gewerbe – Wohnen bzw. Verkehr – Wohnen resultieren. Hinsichtlich des „Lärmes“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Sondergebiet sowie dessen Auswirkungen auf die umliegenden schutzwürdigen Bebauungen untersucht. Es ist nicht mit erhöhten Auswirkungen durch diese 1. Bebauungsplanänderung zu rechnen, da sich die zulässigen Nutzungen nicht ändern. Um die Auswirkungen der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten in das Abwägungsmaterial aufzunehmen und auf Basis dieses Materials eine Prognose zu ermöglichen, wurde ein aktualisiertes Verkehrsgutachten erstellt. Im Ergebnis wird durch den Wegfall der öffentlichen Nutzung der Wellnessanlage der induzierte Verkehr reduziert.

2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN

2.1 Bedarf an sozialer Infrastruktur

Durch die geänderte Planung entsteht kein allgemeiner Wohnraum, der einen Bevölkerungszuwachs zur Folge hätte. Ein Bedarf an zusätzlicher, sozialer Infrastruktur, wie Kindertagesstätten- oder Grund- schulplätzen entsteht durch die Planung deshalb nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Mitarbeiter an Ihren Dauerwohnsitzen bereits mit sozialer Infrastruktur versorgt sind.

2.2 Bedarf an Grünflächen

Durch die Planung entsteht kein Wohnraum, der hinsichtlich eines Bevölkerungszuwachses zu beurteilen wäre. Gleichwohl besitzen auch Hotelgäste und Personal einen gewissen Bedarf an Freiflächen.

Dabei kann der Bedarf an Grün- und Erholungsräumen bereits durch die Grünordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ gedeckt werden.

Für die Hotelgäste liegt in Ausflugsentfernung eine Vielzahl an naturbezogenen Erholungsmöglichkeiten vor: Saalachaue, Thumsee, Chiemgauer und Berchtesgadener Alpen sollen dabei nur beispielhaft angeführt werden.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist im Zusammenhang mit dem Biergarten geplant. Bei der Auswahl der Spielgeräte ist darauf zu achten, dass die Sichtbarkeit des Baudenkmals nicht beeinträchtigt wird.

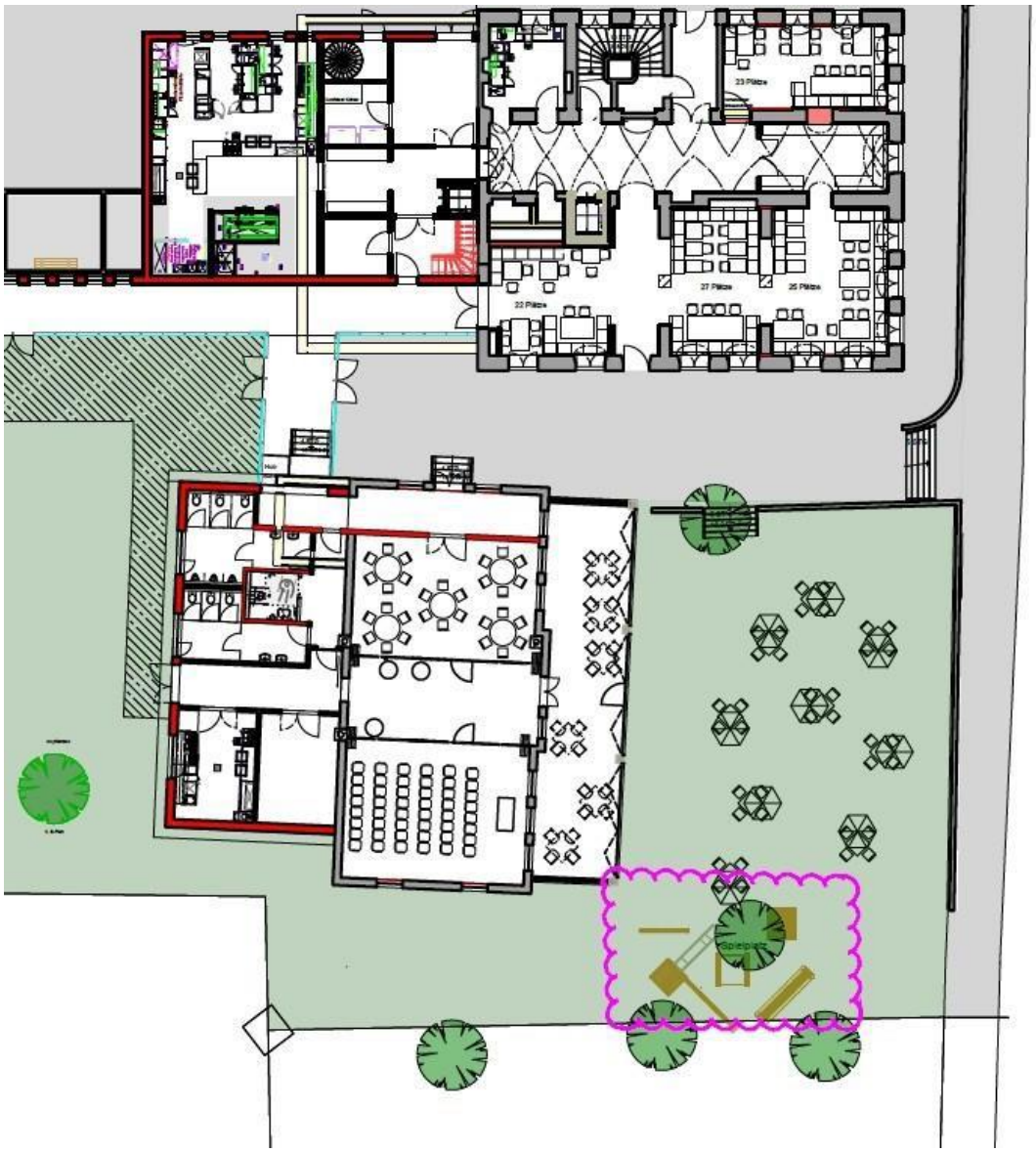


Abbildung 21: geplante Lage des Spielplatzes, Lageplan Z/PLAN Architekten

2.3 Auswirkungen auf die Arbeitsstätten und die Wirtschaft

Der geplante Hotel- und Gaststättenbetrieb erhöht das städtische Arbeitsplatzangebot. Zudem wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen auf die umliegenden gewerblichen Nutzungen untersucht. Einschränkungen auf diese resultieren nicht.

3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Die Auswirkungen des Verkehrs wurden durch die Verkehrsplaner GmbH gutachterlich untersucht. Der Mehrverkehr der durch die geänderte Nutzung (Bettenzahl, nicht öffentlich zugänglicher Wellnessbereich) wurde aufgrund von geplanten Nutzungen, Zimmerzahl und mittlerer Auslastung, Mitarbeiter und Anlieferung prognostiziert. Die verkehrlichen Spitzenstunden des Schulbetriebes einschließlich geplanter Aufstockung wurden dabei berücksichtigt.

Die Zufahrt erfolgt über die Salzburger Straße. Für diese Straße liegen Messungen von 2021 vor, die im Rahmen einer Prognose der Entwicklung des Allgemeinverkehrs unabhängig von der Hotelprognose erhoben wurden. Die Zahlen wurden für 2025 hochgerechnet.

Die Verkehrsmengen im Bestand wurden mit der Verkehrszunahme überlagert und mit einem Knotensimulationsprogramm beurteilt, mit folgendem Ergebnis: Alle Knotenströme können unter den gegebenen Bedingungen in Qualitätsstufe A abgewickelt werden. **Damit kann ausgesagt werden, dass der vom Betrieb des Hotels Hofwirt induzierte Mehrverkehr mit dem Verkehr auf der Salzburger Straße verträglich ist.**

Durch den Wegfall der öffentlichen Nutzbarkeit der Wellnessanlage des Hotels ist der induzierte Mehrverkehr sogar geringfügig geringer als im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – trotz nun erhöhter Zimmer- und Bettenzahl.

Im Rahmen des Gutachtens wird im Zusammenhang mit der Verkehrsprognose auch die Auslastung des Parkplatzes im Normalbetrieb ermittelt. In der Spitzenstunde ist eine Belegung von 93 Stellplätzen errechnet. In der überwiegenden Tageszeit wird ein Großteil der vorgehaltenen Stellplätze nicht belegt sein. Negative Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr im Quartier sind daher nicht zu erwarten.

4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE INVESTITIONSPLANUNG

Sämtliche Kosten, die für die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte erforderlich sind, werden vom Vorhabenträger getragen. Mit der Planung sind keine Infrastrukturmaßnahmen erforderlich (z. B. Bau einer Grundschule, Straßenbau, Anlage von öffentlichen Grünflächen). Aus diesem Grund entstehen der Kommune keine Kosten und sind keine Mittel in die Investitionsplanung einzustellen.

IV. VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Verfahren gem. § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben:

Bebauungspläne sollen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorbereiten und leiten. Sie sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und die Anpassung sowie der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Diese Regelung im BauGB ist Gegenstand einer eigenständigen Planungsleitlinie. Maßgebend für die diesbezüglichen Anforderungen sind allgemeine städtebauliche Gründe funktionaler Art. Der Begriff Ortsteil bezeichnet einen Bebauungskomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Mit der Planungsleitlinie wird der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Entwicklung in die Fläche eingeräumt. Die Innenentwicklung ist als Aufgabe der Bebauungsplanung durch die BauGB- Novellen von 2007/2008 mit der Einfügung des § 13a BauGB hervorgehoben worden.
Der Begriff Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB ist klar von dem Begriff des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB zu unterscheiden. Der Innenbereich begründet einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung, während die Innenentwicklung einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum bezeichnet. Gerade weil der Bebauungsplan in den Fällen des § 13a BauGB nicht notwendigerweise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, kann man den Begriff Innenentwicklung auch im weiteren Kontext der geordneten städtebaulichen Entwicklung als eine faktische, aber planungsähnliche Vorgabe sehen.
Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden. Dabei kann von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, abgesehen werden. Außerdem ist unter bestimmten Voraussetzungen eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Mögliche, durch die Planung ausgelöste Eingriffe in Natur und Landschaft im bauplanungsrechtlichen Sinne gelten als ausgeglichen.
Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Soll der Bebauungsplan der Innenentwicklung dienen, darf dieser eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (überbaubare Grundfläche von Hauptanlagen) von 20.000 m² nicht überschreiten, wenn von einer Umweltvorprüfung abgesehen werden soll und darf nicht in der Nähe von Bebauungsplänen liegen, die in einem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entstanden sind und zusammen das Maß von 20.000 m² mit überschreiten.
Die Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ergibt folgende Sachverhalte:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	erfüllt (ja/nein)
Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Erhöhung des Nutzungsmaßes bzgl. der bauplanungsrechtlich zulässigen Hotelzimmer und Gästebetten	ja
Erläuterung: ~~Bei dem Plangebiet handelt es sich um e~~Eine Maßnahme der Verdichtung im Vergleich zum Bauplanungsrecht durch den Bebauungsplan „Hofwirt“ gem. § 30 Abs. 2 BauGB ist geplant. ~~zentrale Entwicklungsfläche im Innenbereich. Das Planungsziel stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Beim Plangebiet handelt es sich um ein Bebauungs- plangebiet mit Baurecht nach § 30 Abs. 2 BauGB.~~	
Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem en- gen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind	ja
Erläuterung: Das Vorhabengebiet (entspricht Sondergebietsfestsetzung) hat eine Fläche von 11.784 m². Bei einer GRZ von 0,4 wird eine Grundfläche von insgesamt ca. 4.715 m² ermöglicht. Obwohl hiervon auch die Grundfläche der bestehenden Gebäude erfasst ist, wird der Schwellenwert deutlich unterschritten. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich erfolgte derzeit die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mozartgarten“, der am 14.03.2023 festgesetzt wurde. Dieser ist daher in engem räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mitzurechnen. Dieser Bebauungsplan ermöglicht voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 2.555 m² (ebenfalls einschließlich des Baubestandes). Damit wird der Schwellenwert auch insgesamt deutlich unterschritten.	
~~Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.~~	~~nein~~

~~Voraussetzung / Ausschlusskriterium~~	~~erfüllt (ja/nein)~~
Erläuterung: ~~Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Es wurde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht für das geplante Vorhaben durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorliegt.~~	
Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).	nein
Erläuterung: Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Standortübungsplatz Kirchholz) befindet sich in einer Entfernung von über 600 m nordöstlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes ausgeschlossen werden.	
Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.	nein
Erläuterung: Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet.	
Im Sondergebiet sind keine Nutzungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.	

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung mit ihrem schriftlichen Ergebnis, dem Umweltbericht abgesehen. Darüber hinaus wird in der ortsüblichen Bekanntmachung auf die Nennung bereits vorliegender umweltbezogener Informationen verzichtet.

1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Stadtrat der Sgetadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 14. März 2023 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nrn. 5/5, 6, 21 (Salzburger Straße 21) jeweils Gemarkung St. Zeno, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land in der Ausgabe Nr. 17 vom 17. April 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 / § 4 ABS. 2 BAUGB

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB iVm PlanSiG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ für die Grundstücke Fl. Nr. 5/5, 6 und 21 (Salzburger Straße 21), jeweils Gemarkung St. Zeno, lag in der Fassung vom 01. Februar 2023 zusammen mit der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01. Februar 2023 in der Zeit vom 03. Mai 2023 bis einschließlich 02. Juni 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz im Internet und im neuen Rathaus, Zimmer 101 bzw. im Flur des Stadtbauamtes öffentlich aus. Die Einsichtnahme im Rathaus konnte montags bis donnerstags von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr und freitags von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr erfolgen. Zudem konnte die Einsichtnahme nach telefonischer Terminvereinbarung erfolgen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. 17 vom 25. April 2023.
Im Rahmen des Beteiligungszeitraums wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2 Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 09. Mai 2023 über die öffentliche Auslegung informiert. Zugleich sind die Behörden aufgefordert worden, gemäß § 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB eine Stellungnahme abzugeben. Für mehrere Behörden wurden Fristverlängerungen bis zum 30. Juni 2023 gewährt.
Insgesamt wurden 26 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, mit dem genannten Schreiben beteiligt. Davon haben 17 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, eine Stellungnahme abgegeben.
Es gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Schreiben vom 11. Mai 2023 und 12. Mai 2023
„Bezug nehmend auf Ihr Anschreiben vom 09.05.2023 nimmt die untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein (AELF Traunstein) zu o. g. Vorgang wie folgt Stellung:
Von o. g. Bauvorhaben kein Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayrischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen. Die untere Forstbehörde am AELF Traunstein erhebt gegen das o. g. Bauvorhaben keine Einwände. Die forstfachliche Zustimmung wird erteilt.“

Der Arbeitsbereich Landwirtschaft teilt mit, dass keine Bedenken bestehen.

Würdigung:
Die zustimmenden Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Bayrisches Landesamt für Umwelt
Schreiben vom 23. Mai 2023
„mit Schreiben vom 09.085.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o. g. Planänderung.
Von den vom LfU zu vertretenden Fachbelangen (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren) werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:
Die Ostecke des Planungsgebiets berührt einen Gefahrenhinweisbereich für Senkungsgebiete. Größere Baumaßnahmen sind in diesem Bereich nach den vorliegenden Plänen nicht vorgesehen. Ein ausführliches Baugrundgutachten, das auch Gründungsempfehlungen gibt, wurde vorgelegt. Dieses enthält keine Hinweise auf Subrosionserscheinungen. Die Wahrscheinlichkeit für Subrosionserscheinungen ist somit gering und kein Hinderungsgrund für die geplante Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.
Ausführlichere Informationen zur Gefahrenhinweiskarte und zu Georisk-Objekten finden Sie unter: www.umweltatlas.bayern.de > Standortauskunft > Geogefahren.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind dem Vorhabenträger mitgeteilt worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 29.06.2023
„Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hofwirt" wird die Betten- und Zimmerzahl erhöht. Da sich diese Änderung nicht auf die Gebäudekubatur auswirkt, sind keine Belange des Denkmalschutzes berührt.“

Würdigung:
Die zustimmenden Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Euregio
Schreiben vom 02. Juni 2023
„wir haben Ihr Schreiben zur Änderung des Bebauungsplans „Hofwirt“ vom 09.05.23 erhalten. Nachdem es letztes Jahr zu einer Verkleinerung des Objektes kam, und nun wieder eine Vergrößerung geplant ist, die eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich macht, sehen wir trotzdem keine Veranlassung für eine Veränderung unserer positiven Stellungnahme vom 19.4.21.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Gemeinde Piding
Schreiben vom 22. Juni 2023
„der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Piding erhob in der Sitzung vom 20.06.2023 keine Einwände gegen die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt".

Eine weitere Beteiligung der Gemeinde Piding am Verfahren ist nicht erforderlich.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Reichenhaller Unternehmerforum – RUFO
Schreiben vom 28.06.2023
„Das RUFO begrüßt die weitere Entwicklung der Stadt Bad Reichenhall durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Stadt Bad Reichenhall ist als Staatsbad und Urlaubsstadt ein wichtiges touristisches Ziel in Oberbayern. Mit dem Vorhaben wird das vorhandene Angebot an Beherbergungseinrichtungen um die Hotelkategorie eines Vier-Sterne-Superior-Hotels sinnvoll erweitert. Die nunmehr vorgesehene Zahl von 146 Zimmern und 191 Betten unterstützen uns in unserem Bestreben wieder 1 Mio. Übernachtungen in der Stadt zu erreichen.
Ebenso ist die Situierung von Mitarbeiterappartements im ehemaligen Hotel Hofwirt zu begrüßen, da dies die Generierung und Bindung vom Mitarbeitern erleichtert.
Durch einen weiteren innerstädtischen touristischen Leitbetrieb werden auch bestehenden Unternehmer und Gewerbetreibende gestärkt (Zuliefermöglichkeit) und der Einzelhandel in der Innenstadt belebt.

Aus den vorgenannten Gründen unterstützt das RUFO diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und erhebt keine Einwände.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Bad Reichenhall
Schreiben vom 10. Mai 2023
„Siehe Stellungnahme Kreisbrandrat.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Kreisbrandrat
Schreiben vom 10. Mai 2023
„Belange der Feuerwehr sind bzgl. der Änderung nicht betroffen.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Landratsamt Berchtesgadener Land – Arbeitsbereich 321 Lärmschutz
Schreiben vom 30. Mai 2023
„die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Berchtesgadener Land nimmt zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ wie folgt Stellung:
Nach einem Verkauf des Grundstücks und dem daraus resultierenden Wechsel des Vorhabenträgers soll im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hofwirt“ unter anderem die zulässige Zahl der Zimmer auf 146 (191 Betten) erhöht werden.
Zur Bewertung der Lärmschutzbelange wurden die im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans vorgelegten Unterlagen angepasst und erneut eine schalltechnische Untersuchung des IB noise.business (Bezeichnung: NB20-086-SU-03-01) vom 31.01.2023 vorgelegt. Diese wurde geprüft und erscheint aus fachtechnischer Sicht plausibel.
Da den beabsichtigten Änderungen aus immissionsschutzfachlicher bzw. lärmschutztechnischer Sicht im Hinblick auf das Gesamtvorhaben nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen ist und sowohl die Begründung als auch die Festsetzungen des Bebauungsplans bereits entsprechend der o.g. schalltechnischen Untersuchung angepasst wurden, bestehen aus fachtechnischer Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hofwirt“.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 33 – Naturschutz
Schreiben vom 09. Juni 2023
„mit o.g. Vorhaben besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Aus den Text- und Planfestsetzungen ergeben sich keine Änderungen, die Einfluss auf die bisherigen Belange des Arten-und Naturschutzes des Bebauungsplans „Hofwirt“ haben.
Die fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung fand bereits statt und wurde der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land (uNB BGL) am 18.01.2022 in Berichtsform gemeldet.
Bezüglich der Vermeidungsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG wird auf die Stellungnahme von Fr. Prantl (uNB BGL) vom 23. März 2021 verwiesen, die hier nochmals aufgeführt werden:
Hinweise:
1. Bzgl. der Verwendung von Vogelschutzglas (Ziffer 10.8 im Satzungstext) verweisen wir auf den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2012).
2. Bzgl. der extensiv genutzten Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans empfehlen wir eine Mahd frühestens nach dem 15.06. und einen (Pflege-) Schnitt ab September inkl. Mahdutabfuhr, um eine möglichst hohe Artenvielfalt auf der Fläche zu generieren.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Landratsamt Berchtesgadener Land - Fachbereich 42 – Veterinärwesen
Schreiben vom 23. Mai 2023
„von Seiten der Lebensmittelüberwachung Berchtesgadener Land gibt es keine Einwände zu dem Bauvorhaben.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Landratsamt Berchtesgadener Land – Fachbereich 41 Gesundheitswesen
Schreiben vom 28. Juni 2023
„zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ nimmt das Gesundheitsamt wie folgt Stellung:

Mögliche gesundheitliche Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben sind durch die im Planungsgebiet prognostizierte teilweise Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Verkehrs- u. Gewerbelärm (16. BImSchV / DIN 18005/20) zu bedenken. Bzgl. der Notwendigkeit (passiver) Schallschutzmaßnahmen verweisen wir auf das Gutachten vom 31.1.2023 (noise.business/Friedberg).
Bzgl. möglicher Gefahren der Verkehrssicherheit durch die betriebsbedingte Erhöhung der Verkehrszahlen in der Salzburger Straße (direkt gegenüberliegendem Schulbetrieb!) verweisen wir auf die Verkehrsuntersuchung / Verkehrsverträglichkeitsnachweis von Prof. BR h.c. DI Joachim Kleiner (Beratender Ingenieur, zertif. Verkehrssicherheitsgutachter) vom 18.1.2023.

Ansonsten ergeben sich aktuell aus gesundheitlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen zum geplanten Bauvorhaben.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Ordnungsamt
Schreiben vom 16. Mai 2023
„1. des Ordnungsstatuts:
Keine Einwände
2. des Verkehrsrechts (einschließlich Sondernutzung):
Es darf auf die bereits zum diesbezüglichen Bebauungsplan erfolgte Stellungnahmen vom 22.03.2021, 16.08.2021 und 30.12.2021 verwiesen werden:

Zudem darf zur vorliegenden Änderung mit E-Mail an Kollegen Henry Roesler bereits vorab ergangene, folgende Stellungnahme verwiesen werden:
Durch die Erhöhung der Hotelzimmeranzahl von 119 auf 146 Zimmer, erhöhen sich auch die Zu- und Abfahrten. Von 14,4 auf 16,2 Zufahrten am Tag und von 14,4 auf 16,2 Abfahrten am Tag.
Da der Wellnessbereich verkleinert wird, geht das aktuelle Gutachten davon aus, dass es zu keinem zusätzlichen Verkehr aufgrund der Wellnessanlage kommt.
Zuvor ist prognostiziert worden, dass 80 Prozent mit dem eigenen PKW anreisen. Dies wurde mit 6 Zu- und 6 Abfahrten pro Tag berücksichtigt. (Punkt 1)
Dem Verkehrsgutachten nach sind die geplanten 113 Stellplätze trotz der höheren Hotelzimmeranzahl noch immer höher als die beim Bauvorhaben geforderte Mindestanzahl von 111 Stellplätze.
Dem kann nicht gefolgt werden, da statt 119 Zimmer nun 146 Zimmer vorgesehen sind, was einen Zuwachs von 27 Zimmern bedeutet, der dem Gutachten I der Stellplatzberechnung nach nur 2 zusätzliche Stellplätze gegenüberstehen. (Punkt 2)
Im alten Konzept waren 17 Gastro Mitarbeiter vorgesehen. Im neuen Konzept wurde, trotz der Kapazitätserhöhung, auf 16 Mitarbeiter reduziert.
Für diese Berufsgruppe sowie auch für das Housekeeping, das Facility Management und für die Mitarbeiter im Wellnessbereich sind keine Mitarbeiterparkplätze vorgesehen. Ebenso ist nicht erkennbar, wo die Gäste, die nicht zugleich Hotelgäste sind, bei Besuch der Gaststätte und/oder von Veranstaltungen parken sollen. (Punkt 3)
Es wird im Gutachten darauf verwiesen, dass die Facility Management Mitarbeiter ihre Pkw auf einem Gratisdauerparkplatz der Stadt Bad Reichenhall unterbringen sollen. Spätestens an dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der öffentliche Parkraum im Bereich Mozartstraße I Salzburger Straße / Zenostraße bereits jetzt schon völlig überlastet ist und somit keine Kapazität für weitere Fahrzeuge aufweist. Alle im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind so unbedingt auf dem Baugrundstück zu schaffen. (Punkt 4)
Die maximale Stellplatzauslastung im Normalbetrieb ist im Vergleich zum ursprünglichen Gutachten nicht mehr im Zeitraum zwischen 11:00 und 12:00 Uhr mit 109 belegten Parkplätzen, sondern jetzt um 19:00 Uhr mit 93 belegten Parkplätzen angegeben. Diese Änderung und die angenommene Verringerung ist auch unter Berücksichtigung der Mehrung der Zimmeranzahl nicht nachvollziehbar.
Die Spitzenverkehrszeiten in der Salzburger Straße sind von 07.15 bis 08:15 Uhr und zur Mittags- zeit. Die angegebenen Zahlen und Prognosen sind nicht nachprüfbar. (Punkt 5)
Das Gutachten geht fälschlicherweise davon aus, dass die Einmündung der Mozartstraße in die Münchner Allee/ Bahnhofstraße nicht durch eine Lichtsignalanlage geregelt ist. (Punkt 6)

Herr Kleiner schreibt: ‚Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich des Schulzentrums St. Zeno sind seit 2018 Maßnahmen vorgeschlagen worden, die zur Umsetzung das Engagements der Schulen bedürfen‘. Dem kann so nicht gefolgt werden. (Punkt 7)
3. des Umweltrechts:
Auf die bisher ergangenen Stellungnahmen darf verwiesen werden.

4. des Gewerbe-/Gaststättenrechts:
Auf die bisher ergangenen Stellungnahmen darf verwiesen werden.

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme zu 1. wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.
Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hofwirt“ abgegebenen Stellungnahmen sind bereits abgewogen worden. Im Ergebnis haben die dort vorgetragenen Bedenken nicht zur Änderung der Planunterlagen geführt. Zudem sind bei einer Bebauungsplanänderung „nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen.“ (vgl. BVerwG Beschluss v. 13.11.2012 4 BN 23.12, zitiert aus BauR 8 2013, S. 1313)

Im Vorfeld zur eigentlichen Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurde das Verkehrsgutachten der Straßenverkehrsbehörde zur Kenntnis gegeben und um Stellungnahme gebeten.

Die vorgetragenen Bedenken sind dem Gutachter des Verkehrsgutachtens zur Kommentierung übergeben worden.

Für eine transparente Abwägung wurde in der Stellungnahme jeweils eine Gliederung mit Aufzählungspunkten versehen.

Stellungnahme des Verkehrsgutachters
Zu Punkt 1
Richtig ist: Angenommen wurden immer 70% mit eigenem PKW (Seite 9, Zeile 1).

Zu Punkt 2
Stellplatznachweis siehe Anhang

Anmerkung: Im Vorfeld wurde uns seitens der Planer eine Stellplatzberechnung vorgelegt, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung erstellt wurde und nachweist, dass die im Bebauungsplan „Hofwirt“ festgesetzten Stellplätze auch für die vorliegende Planung ausreichend sind.

Zu Punkt 3 und 4
Auf 5.1.3 des Gutachtens wird verwiesen, in den Spalten "Housekeeper" sind die zwei Kleinbusse der Mitarbeiter eingetragen.
Zu den FM Mitarbeitern wird auf 5.1.4 des Gutachtens und in der Tabelle auf die Spalte "Mitarbeiter – FM+GASTRO" verwiesen. Ihre Fahrzeuge werden in den Spalten Zufahrten PKW, Abfahrten PKW, Σ ZU und Σ AB mit eingerechnet, ihre Stellplätze sind also berücksichtigt.
Zu den WellnessmitarbeiterInnen wird auf 5.1.5. des Gutachtens verwiesen, Parken auf dem Hotelgelände wird ihnen nicht gestattet.
Zu den Nur-Gaststättenbesuchern wird auf 5.1.9 und 5.1.11 des Gutachtens und auf die Spalten "Gäste / Gastronomie und Biergarten" in der Tabelle verwiesen.
Im Gutachten wird nirgends vorgeschlagen, dass die PKW im Bereich Mozartstraße / Salzburger Straße / Zenostraße abgestellt werden sollen. Es wird diesbezüglich davon ausgegangen, dass die Mitarbeiter ihren PKW irgendwo im Stadtgebiet - in fußläufiger Entfernung - abstellen.
Da gibt es ausreichend Möglichkeiten.

Zu Punkt 5
Es wird ersucht, die Tabelle unter 5.3 wie folgt nachzurechnen: Zur Grundauslastung sind die ankommenden Fahrzeuge, die sich wiederum aus den Spalten ZU zusammensetzen, gleitend zu addieren, von ihnen ist die gleitende Summe der Abfahrer (Spalten AB) zu subtrahieren.
Beispiel für die Stunde bis 11 Uhr: Bis zu dieser Stunde stehen 49 Gäste-PKW auf den Stellplätzen, insgesamt sind bis 11 Uhr 34 Fahrzeuge zum Hotel zugefahren und 26 haben es verlassen, es sind also um 8 Fahrzeuge mehr als die Grundauslastung (=57) auf dem Grundstück vorhanden.

Zu Punkt 6
Wurde in der Fassung vom 18.1.2023 korrigiert. Diese Fassung war Grundlage im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

Zu Punkt 7
Auf die oben zitierte Arbeit, dort auf die Seiten 17-19, wird verwiesen.
„Kurz zusammengefasst kann ausgesagt werden, dass die Leistungsfähigkeiten bei Weitem ausreichen und jener Knoten [Salzburger Straße / Zenostraße – Ausfahrt aus Zenostraße], an dem am ehesten das Überschreiten einer Leistungsgrenze zu erwarten ist, kostengünstig und nachhaltig durch Errichtung einer Abbiegespur ertüchtigt werden kann.“ Zitiert aus: Dipl.-Ing. Kleiner; Schulzentrum St. Zeno; 16.08.2018; Seite 17

Zu Umweltrecht und Gewerbe/Gaststättenrecht wurden im abgeschlossenen Verfahren zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde
Schreiben vom 27. Juni 2023
„die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Planung
Neben der Reaktivierung des denkmalgeschützten „Hofwirts“ sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan

(rechtskräftig seit 02.03.2022) auf der rückwärtigen Freifläche die Errichtung eines 4 Sterne Superior Hotels mit einer maximalen Anzahl von 119 Gästezimmern und 169 Gästebetten vor. Aufgrund des Wechsels des Hotelbetreibers soll eine Erhöhung der höchstzulässigen Zahl auf 146 Zimmer und 191 Betten ermöglicht werden. Laut Begründung sollen die mit der Änderungsplanung zusätzlich möglichen 27 Zimmer und 22 Betten durch interne Neugliederung der Grundrisse für die einzelnen Etagen untergebracht werden. 12 der zusätzlichen Zimmer sollen im 3. Obergeschoss auf Flächen errichtet werden, für die im Ursprungsbebauungsplan Flächen für Wellness festgesetzt sind. Der Wellnessbereich reduziert sich hierbei von bisher vorgesehenen 1000 m² auf 766 m². Die weiteren zusätzlichen Zimmer sollen durch eine interne Umstrukturierung der Zimmergrößen und Zuschnitte innerhalb der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 5/5, 6 und 21 (Salzburger Straße 21), jeweils Gemarkung St. Zeno, und hat eine Größe von ca. 1,18 ha. Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie“ festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der Berichtigung vom 15.03.2023, ist der Geltungsbereich als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt.*

Bewertung
Erfordernisse der Raumordnung stehen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hofwirt“ nicht entgegen.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Stadtwerke Bad Reichenhall KU
Schreiben vom 05. Juni 2023
„mit Schreiben vom 09.05.2023 wurden die Stadtwerke Bad Reichenhall KU informiert, eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ abgeben zu können.
Die Unterlagen zu dem genannten Bebauungsplan wurden von den Stadtwerken Bad Reichenhall KU eingesehen und hinsichtlich unserer öffentlichen Telekommunikationsnetze, der Strom- (Mittel- und Niederspannung), der Fernwärme-, der Gas und der Wasserversorgung überprüft.
Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.
Die Stadtwerke als öffentlicher Energie- und Wasserversorger, weisen darauf hin, dass sich auf dem vom Bebauungsplan betroffenem Grundstück mit Fl.NR. 21 und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Trinkwasser-, eine Erdgasniederdruck und eine Niederspannungs- Hausanschlussleitung befindet.
Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, vor Beginn von Abbruch- oder Baumaßnahmen auf das Einholen von Lage. Und Spartenplänen hinzuweisen. Diese Pläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei den Stadtwerken Bad Reichenhall KU angefordert werden.
Aus sicherheitstechnischen Gründen weisen die Stadtwerke bereits im Vorfeld hin, dass der Rückbau oder Verbleib der genannten Kabel und Leitungen rechtzeitig vor Abbruch/Baubeginn mit den Stadtwerken abzustimmen ist. Um diese zu sichern und zu schützen oder rückzubauen.
Insgesamt ist eine Versorgung der geplanten Neubauten im Bebauungsplan aus den öffentlichen Versorgungsnetzen der Stadtwerke Bad Reichenhall KU möglich.
Insgesamt ist eine Versorgung der geplanten Gebäude aus den öffentlichen Versorgungsnetzen der Stadtwerke Bad Reichenhall KU technisch möglich. Entsprechende öffentliche Strom-, Erdgas-, Trinkwasser-, Fernwärme- und Glasfaserleitungen befinden sich in der Salzburger Straße.
Die technischen Details und Leistungswerte zur Versorgung des geplanten Projektes können im Zuge des Verfahrens der Baugenehmigung mit den Stadtwerken geklärt und abgestimmt werden.
Eine Stromversorgung für das Bauvorhaben kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung oder eine Trafostation erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.
Eine Gasversorgung für das Bauvorhaben kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Die Trinkwasserversorgung wird als Rohrnetz ausgeführt.
Für die Gasversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Rohrleitungen und Schieber dürfen

auf als nicht überbaubar ausgewiesen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.
Die öffentliche Fernwärmeversorgung wird in der Salzburger Straße im Bereich des Bebauungsplans in nächster Zeit ausgebaut. In diesem Zuge wird auch das Areal rund um den Bebauungsplan mit Fernwärmeleitungen erschlossen. Somit könnte auch das geplante Projekt „Hofwirt“ an die Fernwärme angeschlossen werden. Erste Vorgespräche haben hierzu bereits stattgefunden. Die Fernwärmeversorgung wird als Rohrnetz ausgeführt.
Für die Wärmeversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Rohrleitungen und Schieber dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.
Eine Grundversorgung mit Trinkwasser für das Bauvorhaben kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Die Trinkwasserversorgung wird als Rohrnetz ausgeführt.
Für die Trinkwasserversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Rohrleitungen und Schieber dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen richtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.
Ein Anschluss an das Telekommunikations-/Glasfasernetz der Stadtwerke ist technisch ebenso möglich. Das Telekommunikations-/Glasfasernetz wird als Kabelnetz ausgeführt und die Bereitstellung von unterschiedlichen Bandbreiten ist nach Bedarf möglich.
Die Herstellung der Anschlüsse an die genannten Versorgungsnetze erfolgen durch die Stadtwerke Bad Reichenhall KU oder ein von den Stadtwerken Bad Reichenhall KU beauftragtes und qualifiziertes Unternehmen.
Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei den Stadtwerken zu erfragen und im Bauzeitplan zu berücksichtigen.
Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind dem Vorhabenträger mitgeteilt worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

Südwestdeutsche Salzwerke AG
Schreiben vom 22. Mai 2023
„wir danken für Ihr Schreiben vom 09.05.2023 und teilen Ihnen dazu Folgendes mit:
Das gesamte Gebiet der Stadt Bad Reichenhall wird vollständig vom Salz- und Solegrubenfeld ,,Berchtesgaden" überdeckt. Das ausschließliche Ausbeutungsrecht dafür liegt bei der Südwest- deutschen Salzwerke AG als Rechtsnachfolger der BHS - Bayerische Berg-, Hütten- und Salzwerke AG bzw. der SÜDSALZ GmbH.

Gegen den o. g. Bebauungsplan besteht vom Grundsatz her kein Einwand, wenn sichergestellt wird, dass im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens im Rahmen eines Betriebsplanver- fahrens nach § 54 Abs. 1 BBergG Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätte unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden können.

Ebenso liegt die o. g. Baumaßnahme im Schutzbereich der Solebohrung „Bad Reichenhall 9" (REI 9) und Weitwiesenquelle (REI 8), bekannt gemacht in den Amtsblättern Nr. 5 vom 02.02.1999 und Nr. 26 vom 26. Juni 2012. Die Fläche liegt in der Zone C „Reichenhaller Becken" dieses Schutzgebietes. In der Zone C (Reichenhaller Becken) sind Tiefenaufschlüsse, Grabungen, Bohrungen, Stollen, Schächte und Tunnel verboten mit Ausnahme von Baumaßnahmen, die entweder über der Grundwasseroberfläche bleiben oder nur in das Talalluvium greifen.
Außerdem liegt die Baumaßnahme im Schutzbereich der Solequellen in Bad Reichenhall (gelber Bezirk), erlassen am 11. März 1939 vom Staatsministerium des Inneren Nr. 9105 h 8.

In diesem Bereich sind unter anderem alle Tiefeneingriffe (Bohrungen, Schächte usw.), die in das Salzgebirge des tieferen Untergrundes (gewachsener Boden) eindringen, verboten.

Aus diesem Grund bitten wir Sie, dies bereits im Vorfeld bei eventuell vorgesehener Nutzung von Erdwärme bzw. bei Geothermiebohrungen bereits im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

4.16 Tiefbauamt – im Hause
Schreiben vom 10. Mai 2023
„Belange des SG 34 sind bzgl. der Änderung nicht betroffen.“

Würdigung:
Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

4.17 Wasserwirtschaftsamt Traunstein
Schreiben vom 19. Mai 2023
„das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungs-pflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt -

2. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

3. - entfällt -

4.

5. 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet / Lage im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. im faktischen oder ermittelten Überschwemmungsgebiet)

3.1 Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet

- Keine Einwendungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht, allerdings Zusatzinformationen siehe Punkt 4.1.3.

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser / Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser
Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.1.3 Lage im Wasserschutzgebiet
Die Baumaßnahme liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt die

Baumaßnahme im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“.

Grundsätzlich Einwendungen gegen das Vorhaben ergeben sich nach unserer Auffassung nicht.

Rechtsgrundlagen:

- *Festsetzung eines Schutzbereiches für die Solequellen in Bad Reichenhall;*
- *Verordnung des Landratsamtes Berchtesgadener Land über das Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“*

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.
Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.
Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf § 37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQ_{extrem})

- entfällt –

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

- entfällt -

4.3 Abwasserbeseitigung

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Generell wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Wir bitten die Kommune, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.3.1 Hinweise zur Regenwassernutzung:
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.
4.4 Altlastenverdachtsflächen
Es bestehen keine Einwände zu den in den Unterlagen zu diesem Thema genannten wasserwirtschaftlichen Aussagen bzw. Festsetzungen.“

Würdigung:

Die zustimmende Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind dem Vorhabenträger mitgeteilt worden.

Weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind nicht erforderlich.

3. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt“ in der Fassung vom 03. Juli 2023 als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt für das Berchtesgadener Land Nr. .....vom .....ortsüblich bekanntgemacht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bad Reichenhall, den .....

Dr. Christoph Lung
Oberbürgermeister