Stadt Bad Reichenhall

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofwirt“ mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß Anlage 3 UVPG

12.02.2021
29.10.2021

[Änderungen zum Stand 12.02.2021 in Rot]

Antragsteller: Kur-Bau & Alpenland Immobilien GmbH

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Kathrin Voigt, Landschaftsplanerin
Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt/ Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung
Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 4

1.1 Anlass und Aufgabenstellung 4

1.2 Rechtsgrundlagen 5

2 MERKMALE DES VORHABENS 7

2.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens 7

2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden Vorhaben 7

2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen 8

2.4 Erzeugung von Abfällen 9

2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen 9

2.6 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien ... 10

3 STANDORT DES VORHABENS 10

3.1 Nutzungskriterien 10

3.2 Qualitätskriterien 12

3.3 Schutzkriterien 15

3.3.1 Gebiete von gemeinschaftl. Bedeutung o. europäische Vogelschutzgebiete 15

3.3.2 Naturschutzgebiete 15

3.3.3 Nationalparke 15

3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete 15

3.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope 16

3.3.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete .. 16

3.3.7 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind 16

3.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte 16

3.3.9 In amtl. Listen o. Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind 16

4 ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN 17

4.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen 18

4.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter 18

4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen 18

4.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen 21

4.5 Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen 22

4.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender Vorhaben 22

4.7 Verminderungsmöglichkeiten 22

5 GESAMTEINSCHÄTZUNG 23

ANLAGEN

- Anlage 1: **Vegetationserfassung**, Büro für Landschaftsökologie Markus Sichler, v. 06.10.2020
- Anlage 2: **Vegetationsbestandsplan**, v. 15.10.2020
- Anlage 3: Naturschutzfachliche Angaben zur **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** (sap) – Bericht Fauna, Dipl.-Biol. Johanna Stegherr, v. 02.11.2020
- Anlage 4: **VORABZUG spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung** zum Vorhaben Hofwirt Bad Reichenhall, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 22.12.2014

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Für die Stadt Bad Reichenhall wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erstellt. Anlass dieser Planung ist die Sanierung und Wiedereröffnung des „Hofwirt“, eines Baudenkmales, das sich aus dem Gasthaus, dem zugehörigen Salettl sowie dem Wirtsgarten zusammensetzt.
Weiterhin ist westlich angrenzend ein bis zu 5-geschossiges Hotel mit vier Gebäudekomplexen für 119 Zimmer mit 169 Betten geplant (siehe Abb. 1).
Derzeit gibt es in der Stadt kein vergleichbares 4-Sterne-Superior-Stadthotel. Schwerpunkte des Hotelbetriebes sollen klassischer Tourismus, Business-Reisende und Wellness-Urlauber sein.
Im Erdgeschoss des Hotels sind neben Rezeption auch eine Lobby, eine Bar und ein Hotelgarten geplant. Im ersten und zweiten Stock befinden sich die Gästezimmer. Ein über 1.000 m² großer Wellnessbereich mit Schwimmbad, Saunen und Fitnessraum ist in der dritten Etage geplant. Im Keller des Hotels stehen den Gästen 68 Tiefgaragenplätze zur Verfügung. 45 weitere oberirdische Stellplätze befinden sich auf dem bereits vorhandenen Parkplatz „Hofwirt“.

Die Gastronomie bleibt im bereits bestehenden denkmalgeschützten Gebäude, dem Hofwirt mit angrenzendem, teils überdachtem Biergarten und soll auch externen Gästen zur Verfügung stehen. Gleiches gilt für Sauna- und Poolbereich.
Das südlich angrenzende Salettl soll renoviert werden und als Konferenz- und Versammlungsstätte für das Hotel dienen.
Ein überdachter Übergang verbindet das Salettl, den Hofwirt und das neue Hotel miteinander (siehe Abb. 2).



Abb. 1: Ansicht auf „Hofwirt“ und geplantes Hotel von oben, Quelle: Z/Plan Architekten

Das geplante Projekt wird im vorliegenden Planwerk einer Vorprüfung zur Feststellung der Umweltverträglichkeit (UVP-Pflicht) unterzogen. Diese allgemeine Vorprüfung ist zunächst nicht erforderlich, da sich das Vorhabengrundstück nicht im Außenbereich, sondern im Geltungsbereich eines an dieser Stelle bereits bestehenden Bebauungsplanes befindet. Um den, bei jeglicher baulichen Entwicklung betroffenen Umweltbelangen im Planungsgebiet gerecht zu werden, wurde hier bewusst das Instrument der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß UVPG gewählt.

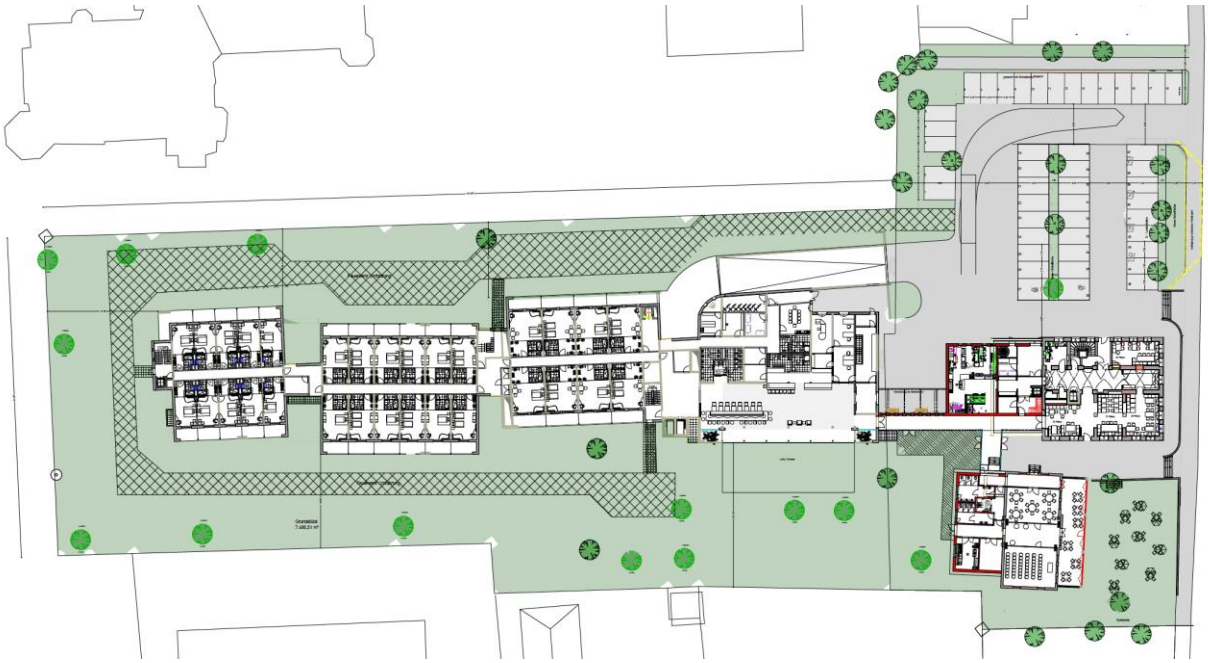


Abb. 2: Lageplan des geplanten 4-Sterne-Hotels, Quelle: Z/Plan Architekten

1.2 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in § 13a die Bebauungspläne der Innenentwicklung:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im **beschleunigten Verfahren** aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

1.
weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2.
20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. **Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.***

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. *gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;*

2. *kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

3. *soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

4. *gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. *dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und*

2. *wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.*

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Absatz 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Das **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** enthält in der **Anlage 1** eine Liste zu den „UVP-pflichtigen Vorhaben“. Folgende Ausführungen betreffen das Vorhaben:

*18.1 Bauvorhaben: „Bau eines Feriendorfes, eines **Hotelkomplexes** oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit*

*18.1.2 einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer **Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200**.“*

Das geplante Vorhaben fällt hinsichtlich Bettenzahl unter Punkt 18.1.2, da eine Gästezimmerzahl von 119 vorgesehen ist. Dieser Punkt ist in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet, was eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß **§ 7 UVPG Absatz 1 Satz1 (Vorprüfung bei Neuvorhaben)** notwendig macht:

*(1) Bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch. Die **allgemeine Vorprüfung** wird als überschlägige Prüfung **unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien** durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.*

Diese allgemeine Vorprüfung ist zunächst nicht erforderlich, da sich das Vorhabengrundstück nicht im Außenbereich, sondern im Geltungsbereich eines an dieser Stelle bereits bestehenden Bebauungsplanes befindet. Um den, bei jeglicher baulichen Entwicklung betroffenen Umweltbelangen im Planungsgebiet gerecht zu werden, wurde hier bewusst das Instrument der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß UVPG gewählt.

Sollte die Prüfung der Behörden eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergeben, ist ein beschleunigtes B-Planverfahren nach § 13a BauGB nicht möglich.

Es wurde der „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ (Endfassung vom 14.08.2003) berücksichtigt.

2 MERKMALE DES VORHABENS

2.1 Größe und Ausgestaltung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1,3 ha. Das direkte Vorhabengebiet betrifft die Flurstücke Nr. 5/5, 6 und 21.

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Bad Reichenhall, innerhalb des 1967 ernannten Kurviertels. Das zu sanierende Gasthaus „Hofwirt“ mit zugehörigem Salettl, Wirtsgarten und Parkplätzen wird derzeit nicht genutzt und befindet sich als Baudenkmal an der Salzburger Straße 21 im Stadtteil St. Zeno. An das Gebiet grenzen bebaute Siedlungsflächen des Kurviertels an. Im Süden liegt der Karlspark, ebenfalls ein Baudenkmal.
Das Gelände für den Bau des Hotels aus 4 Gebäudekomplexen ist geprägt von der Obstwiese „Am Münster“ (Flur Nr. 5/5 und 6) mit ca. 30 Obstbäumen auf ca. 7.500 m². Auf dieser Fläche sind vier miteinander verbundene Gebäudekomplexe geplant, die eine Höhe von maximal 16 m zzgl. Treppenhaus/Aufzugsüberfahrt aufweisen.

2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden Vorhaben

Der „Hofwirt“ als Gasthaus mit Salettl (Baudenkmal) bleibt bestehen. Die vorhandenen Gebäudeteile sind denkmalgeschützt, sollen daher erhalten werden und wieder einer gastronomischen Nutzung in Zusammenhang mit dem Hotel zugeführt werden. Es ist eine Verbindung der Gebäudeteile geplant, die in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen muss.

Angrenzend läuft derzeit die 8. Änderung des Bebauungsplanes „St. Zeno Süd“. Hier handelt es sich um eine Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke. Westlich des Plangebietes soll die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes ermöglicht werden.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Appartementhäuser und das Amber Hotel Bavaria, westlich die Klinik für Berufskrankheiten und die VR-Bank, südlich das Ensemblekurviertel und das Hotel „Salzburger Hof“ sowie östlich der Karlspark mit dem Karlsgymnasium.

Erhebliche kumulierende Wirkungen (Kumulation = Zusammenwirken) der vorhandenen Nutzungen zum gegenständlichen Vorhaben sind nicht ersichtlich.

2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen

Boden/ Fläche

Untersucht wird der Umfang einer Inanspruchnahme durch Flächenentzug, Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag sowie ein eventueller Eintrag von Schadstoffen.

Durch den Bau des Hotelkomplexes aus 4 Gebäuden wird durch die Baukörper eine Fläche von ca. 3.000 m² neu versiegelt. Die bisherige Nutzung (Obstwiese) geht auf dieser Fläche und angrenzenden Bereichen (Gesamtgröße der Obstwiese ca. 7.500 m²) dauerhaft verloren. Durch die Versiegelung des Bodens gehen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren.
Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden während der Bauarbeiten ist generell möglich.
Es ist durch das geplante Vorhaben mit einem massiven Bodenabtrag und Eingriff in den natürlichen Bodenaufbau zu rechnen (3,21 m Tiefe der Unterkellerung/ Tiefgarage auf der gesamten Grundfläche).
Die Fläche für die oberirdischen Stellplätze ist bereits vorhanden. Eine Neuversiegelung erfolgt hier nur untergeordnet.

Wasser

Hier sind Angaben zur Art eines eventuell geplanten Gewässerausbaus, zu Flächen-, Volumen- und Qualitätsveränderung sowie Einleitung und Entnahme von Grund- oder Oberflächenwasser zu machen.
Oberflächenwasser in Form von fließenden Gewässern sind nicht vorhanden. Es ist also kein Gewässerausbau oder eine andere Veränderung von Fließgewässern geplant.
Ein kleiner künstlicher Folientümpel am westlichen Rand des Plangebietes als stehendes Gewässer wird im Zuge der Bauarbeiten wegfallen.

Es ist während der Bauarbeiten mit tiefergehenden Grabungsarbeiten zu rechnen, die zu einer Entnahme und Ableitung von Grundwasser bei geringem Grundwasserflurabstand führen können. Auch ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Öle und Treibstoffe der Baumaschinen ist abhängig vom Untergrund generell möglich.

Natur und Landschaft

Es werden Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes gemacht.
Grundlage bildet die spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, Wurmsham aus dem Jahre 2014. Es wurde 2020 durch die Dipl.-Biol. Johanna Stegherr eine faunistische Neukartierung des Gebietes durchgeführt (siehe Anlage 3). Am 10.08.2020 erfolgte die Vegetationserfassung des Plangebietes durch das Büro für Landschaftsökologie, Markus Sichler (siehe Anlage 1 und 2).

Der größte Teil des Untersuchungsraumes wird von einer ca. 7.500 m² großen Obstwiese (Flur Nr. 5/5 und 6) eingenommen, die im Norden einen Streifen mit standortheimischen Sträuchern

bildet. Auf dieser, offensichtlich extensiv bewirtschafteten, relativ arten- und strukturarmen Streuobstwiese stehen ca. 30 Obstbäume, die bereits fast alle abgestorben oder am Absterben sind und eine gute Ausstattung an Höhlen, Spalten und Nischen für Höhlenbrüter aufweisen.

Die Streuobstwiese und die linearen Gehölzstrukturen am nördlichen und südlichen Rand werden von Fledermäusen (vor allem Zwerg- und Nordfledermaus) regelmäßig als Leitlinie und Jagdgebiet genutzt.

Die Obstwiese stellt weiterhin ein wichtiges Habitat für Insekten und sonstige Kleintiere dar und kann als Lebensgrundlage für viele Kulturfolger angesehen werden.
Die avifaunistische Artenvielfalt ist im Untersuchungsgebiet eher gering, besitzt aber eine hohe Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat für kulturfolgende Arten im Siedlungsraum. Es konnten 28 Vogelarten aktuell im Untersuchungsraum und dessen naher Umgebung nachgewiesen werden, 6 davon von der Roten Liste und zwei von diesen als Brutvögel.

Vorkommen der Zauneidechse und sonstiger Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Im Rahmen des Vorhabens ist die Entfernung von Gehölzen und Grünlandbeständen auf der Obstwiese notwendig und bedeutet einen Verlust von Lebensraum und Nahrungshabitat für Pflanzen und Tiere, hauptsächlich für kulturfolgende Arten im Siedlungsraum.

Der wertvolle Altlindenbestand im südlichen Bereich des Untersuchungsraumes an der Salzburger Straße (am Salettl) mit 6 Bäumen als geeignete Winter- und Wochenstubenquartiere für Fledermäuse (keine aktuellen Nachweise) kann erhalten bleiben.

Im Dachboden des Salettls wurde außerdem ein vor längerer Zeit aufgegebenes Fledermausquartier gefunden. Hinter aufgeklappten Fensterläden und Fensterrahmen sind aktuell Hangplätze von Fledermäusen nachgewiesen wurden. Die Fensterläden sollen daher wenn möglich erhalten bleiben.

Die Bäume auf dem bestehenden Parkplatz des Gasthofes „Hofwirt“ (hauptsächlich Platanen) können zum Teil erhalten bleiben. Einige Bäume müssen im Rahmen des Parkplatzausbaus gefällt werden und gehen als Lebensraum verloren.

2.4 Erzeugung von Abfällen

Bei der Sanierung des Gasthaues „Hofwirt“ fällt Material an, welches nach den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen ist.
Für den betriebsbedingt anfallenden Abfall kann davon ausgegangen werden, dass dieser im Rahmen der normalen Müllabfuhr entsorgt und recycelt wird.
Abwässer werden dem vorhandenen Kanalnetz zugeführt.

2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Potentielle Umweltverschmutzungen und Lärmbelästigungen für die Anwohner können im Rahmen der Bauarbeiten durch Baumaschinen auftreten. Von den in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffe werden voraussichtlich Staub und Stickoxide vor allem während der Bauarbeiten in geringem Umfang emittiert.

Es kommt durch das geplante Bauvorhaben unweigerlich zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens, jedoch zu keiner erheblichen Verkehrsmehrbelastung an den Stoßzeiten (Schulbeginn und –ende, Arbeitsbeginn) im Viertel. Der Verkehr kann weiterhin in der Qualität A abgewickelt werden.

Mit der betriebsbedingten Steigerung der Verkehrszahlen durch das geplante Vorhaben (LKW-Verkehr bei der Warenanlieferung, PKW-Verkehr durch Personal und Gäste) ist auch eine Erhöhung der verkehrsbedingten Schadstoff- und Lärmemissionen für die Anwohner und umgebendes Gewerbe (Hotel „Salzburger Hof“, Amber Hotel Bavaria, Klinik für Berufskrankheiten) verbunden.
Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch den Verkehrslärm auf der Salzburger Straße und der Münchener Allee vorhanden.

2.6 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Ein Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien ist bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Da Bad Reichenhall im 2. Weltkrieg bombardiert wurde, ist immer ein gewisses Risiko von Blindgängern bei Bauarbeiten vorhanden.
Ein Umgang mit explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden und erbgutverändernden Stoffen ist nicht vorgesehen.
Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch die Verunreinigung von Luft oder Wasser sind nicht erkennbar.
Negative Auswirkungen auf die menschliche Sicherheit resultieren aus der Planung nicht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Brandschutz sind durch die Einhaltung der städtischen Abstandsflächen gewährleistet.

3 STANDORT DES VORHABENS

3.1 Nutzungskriterien

Der südliche Bereich an der Salzburger Straße wird vom bestehenden Baudenkmal Gasthaus „Hofwirt“ mit Salettl, Wirtshausgarten und Parkplatz bestimmt. Alte Linden an der Straße beim Salettl und etliche größere Platanen auf dem Parkplatz bestimmen neben der historischen Bausubstanz das Ortsbild. Die Gebäude sind derzeit ungenutzt.
Nach Norden schließt sich eine ca. 7.500 m² große, extensiv genutzte Obstwiese mit ca. 30 Obstbäumen an, auf deren Fläche das Hotel gebaut werden soll. Die nördliche Grenze zum Nachbargrundstück bildet eine Strauchhecke.

Das Plangebiet liegt im Kurviertel in der Innenstadt von Bad Reichenhall.

Für den Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet verzeichnet.

Die Siedlungsbereiche des Kurviertels mit ihrer denkmalgeschützten Bausubstanz und dem prägenden Ortsbild schließen unmittelbar an das Plangebiet an.

Positive Auswirkungen auf das Vorhaben hat der unmittelbar südlich angrenzende Karlspark als bedeutende Grünfläche mit Denkmalcharakter (siehe Abb. 4).

Zu den empfindlichen Nutzungen zählen u.a. Schulen. Das Karlsgymnasium befindet sich unmittelbar in der Nähe zum Untersuchungsgebiet. Kumulative Wirkungen sind nicht zu erwarten,

da nach ersten Ergebnissen der verkehrlichen Untersuchung unterschiedliche Stoßzeiten vorliegen.

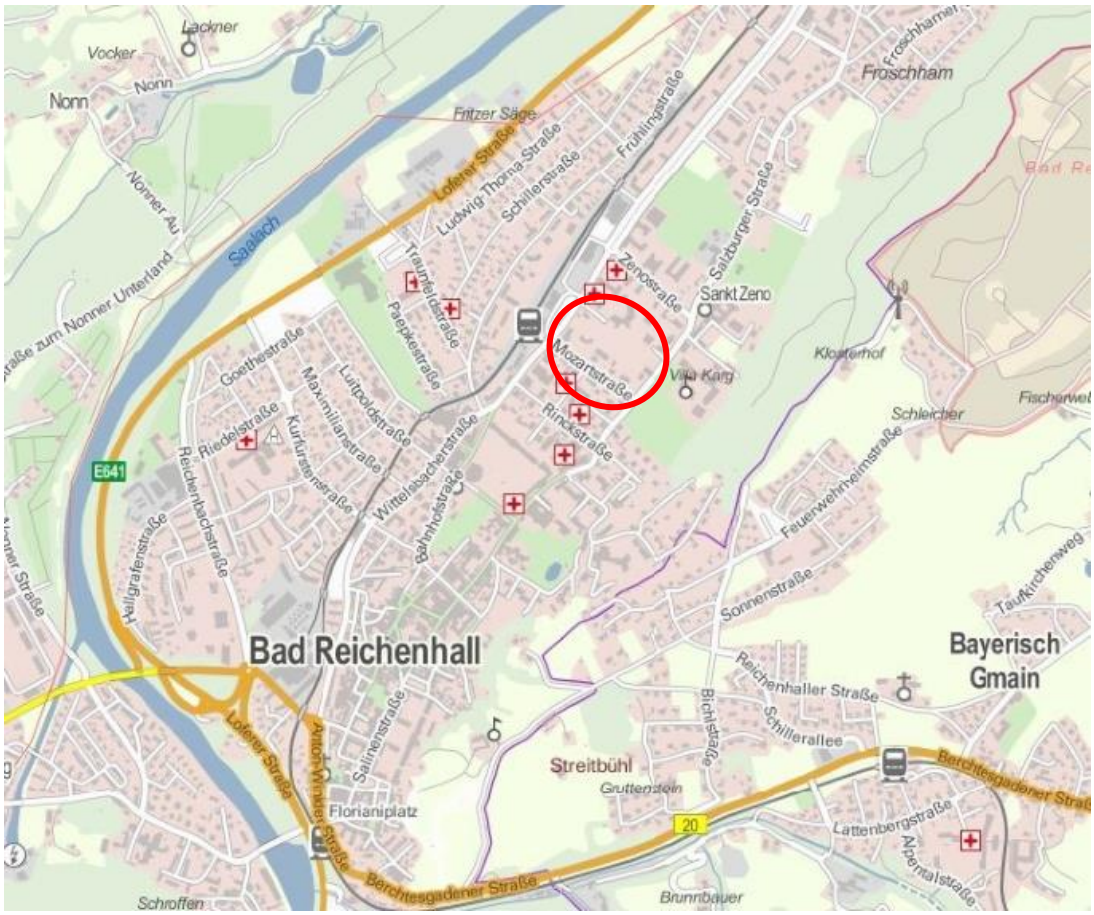


Abb. 3: Lage des Plangebietes (roter Kreis) im Siedlungsbereich von Bad Reichenhall (Quelle: BayernAtlas)

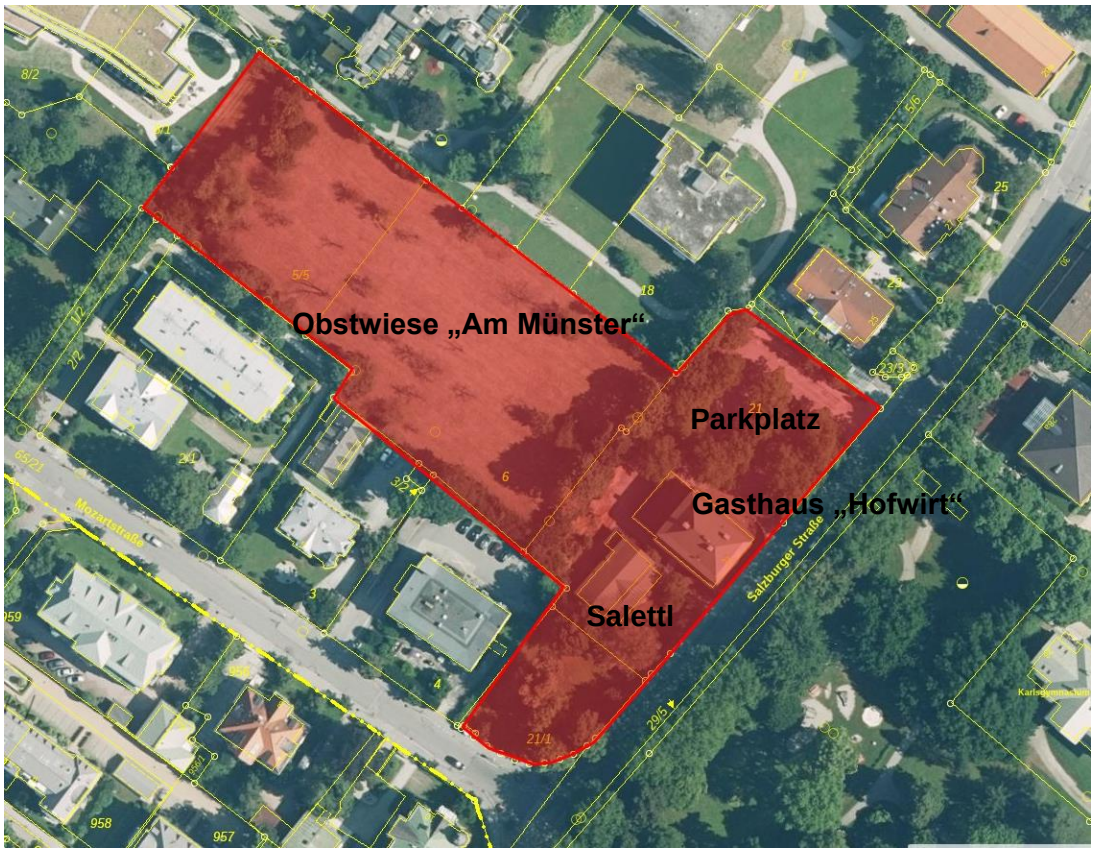


Abb. 4: genaue Abgrenzung des Plangebietes mit derzeitiger Nutzung (Luftbild aus BayernAtlas)

3.2 Qualitätskriterien

Es werden die Ausstattung, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Klima, Natur (Tiere und Pflanzen), Landschafts- und Ortsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter untersucht.

<u>Boden</u>

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 rollige Lockergesteinsablagerung anzusprechen. Dieser Boden ist bei sorgfältiger Nachverdichtung und lagenweisem Wiedereinbau zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet (*„Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte, Gründungsempfehlung“, Dr. Kellerbauer 15.07.2021*).

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(l)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	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 des Leitfadens 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 lange 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 15.07.2021*).

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 7.500 m² große Obstwiese mit ca. 30 Obstbäumen und 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 (siehe Anlage 3). 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-Biotop) 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 (siehe Anlage 1).

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 Untersuchungsgebiet wird insgesamt eher gering eingeschätzt, jedoch mit Bedeutung für kulturfolgende Arten im Siedlungsraum.
Zauneidechsen und sonstige Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Landschafts- und Ortsbild

Das allgemeine Ortsbild ist vorrangig geprägt von historischer Bausubstanz und Parkanlagen im Kurviertel von Bad Reichenhall. Das Gasthaus „Hofwirt“ mit Salettl und Wirtsgarten sind prägende Baudenkmäler. Dieser stattliche Baukörper prägt aufgrund seiner Stellung den Straßenraum der Salzburger Straße.
Der nördliche Bereich wird landschaftlich von der extensiv genutzten Obstwiese mit locker stehenden Obstbäumen als Strukturelementen bestimmt. Es handelt sich um eine Grünfläche im besiedelten Innenstadtbereich mit geringer menschlicher Überprägung.
Die umliegende Bebauung kann nicht als homogen angesehen werden und variiert stark hinsichtlich des Ortsbildes. Man könnte sie als zweigeteilt ansehen. So finden sich im Westen moderne Bauten wie die Klinik für Berufskrankheiten und die VR-Bank. Aber auch im Norden dominiert eher ein moderner Bebauungsstil mit mehrgeschossigen Appartementhäusern und dem Amber Hotel Bavaria. Im Süden hingegen findet sich historische Bausubstanz im Ensemble „Kurviertel“ und dem Hotel „Salzburger Hof“. Auch der östliche gelegene Karlspark mit dem Karlsgymnasium vermittelt als Baudenkmal einen historischen Charakter.

Mensch

Das Plangebiet befindet sich im dicht besiedelten Innenstadtbereich von Bad Reichenhall. Der „Hofwirt“ wird derzeit nicht genutzt. Die nördlich angrenzende Obstwiese, auf der das Hotel geplant ist, stellt eine wichtige innerörtliche Grünfläche im Siedlungsbereich dar und wird von Bebauung (Appartementhäuser, Hotels, Klinik) umgrenzt.

Als wichtige innerstädtische Grünfläche mit Erholungsfunktion für die Bevölkerung schließt sich östlich der Karlspark an.

Kultur- und Sachgüter
Das Gasthaus „Hofwirt“ mit Salettl ist ein eingetragenes Baudenkmal mit ortbildprägender Bedeutung. Die Bauarbeiten haben daher in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Angrenzende Baudenkmäler sind der Karlspark mit der ehemaligen Villa Karg und Mozartstraße 5.

Im Bereich Salzburger Straße 21 (Gelände „Hofwirt“) wurden 1934 bei Bauarbeiten Körpergräber aufgedeckt, die möglicherweise in Zusammenhang mit dem Friedhof der ehemaligen Marienkirche zu sehen sind. Außerdem wurde eine römische Münze aus dem 2. Jahrhundert nach Christus gefunden. Aufgrund dieser Funde können weitere Bodendenkmäler aus der Römischen Zeit bzw. dem Mittelalter vermutet werden.
Es erfolgte daher für das Baugebiet des geplanten Hotels eine Untersuchung auf Bodendenkmäler. Zu diesem Zweck wurden am 31.05.2021 sechs Sondagen durchgeführt. Weder konnten archäologisch relevante Befunde auf der Fläche identifiziert werden, noch fand sich einstreuendes Fundmaterial im Bereich der Sondagen. Der archäologische Befund ist im Bereich der Sondagen dementsprechend negativ (*Dr. Thomas Beckh, ASCEA – Archäologische Ausgrabungen*). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sieht die Bodendenkmalvermutung damit als geprüft und nicht bestätigt an und gibt die Freigabe zur bauseitigen Nutzung des gesamten Areals (*Martina Pauli, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 09.06.2021*).

3.3 Schutzkriterien

Es wird die Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der folgenden besonders empfindlichen Gebiete untersucht.

3.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Es ist kein FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) von der Planung direkt betroffen. Allerdings befindet sich das FFH-Gebiet „Standortübungsplatz Kirchholz“ in etwa 620 m nordöstlich vom Plangebiet.

3.3.2 Naturschutzgebiete

Es sind keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG betroffen.

3.3.3 Nationalparke

Es sind keine Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG betroffen.

3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates „Berchtesgadener Land“ (§ 25 BNatSchG). Das Vorhaben ist in seiner Art und seinem Umfang mit den Zielen der Entwicklungszone vereinbar.

Es sind keine Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG von der Planung direkt betroffen. Allerderdings reicht das LSG „Kirchholz“ bis an den Karlspark heran und liegt damit nur ca. 200 m vom Untersuchungsgebiet entfernt.

3.3.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope im Untersuchungsgebiet oder in der näheren Umgebung. Es wurde besonders geprüft, ob artenreiches Extensivgrünland (LRT 6510) im Bereich der Streuobstwiese vorhanden ist. Es konnten bei der Vegetationskartierung zwar einzelne Arten des artenreichen Extensivgrünlandes erfasst werden, allerdings ist deren Anzahl und Gesamtdeckung zu gering für diese Einstufung als geschütztes Biotop (siehe Anlage 1).

3.3.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt wie das gesamte Siedlungsgebiet von Bad Reichenhall innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Saline Bad Reichenhall“.

Für die Stadt Bad Reichenhall sind keine Überschwemmungsgebiete der Saalach amtlich festgesetzt. Es befindet sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im nördlichen Bereich von Bad Reichenhall. Aufgrund der Entfernung von ca. 2 km ist dies jedoch ohne Bedeutung für die vorliegende Planung.

3.3.7 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Es sind keine Gebiete betroffen, die möglicherweise Grenzwerte bzw. Qualitätsanforderungen nach EG-Richtlinien erreichen oder überschreiten.

3.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Das Plangebiet liegt sehr zentral im dicht besiedelten Bereich von Bad Reichenhall. Die Stadt ist im Regionalplan Südostoberbayern als Oberzentrum, gemeinsam mit Freilassing eingestuft. Ein wichtiges Ziel im Regionalplan ist die räumliche Konzentration von Vorhaben, das durch diese innerörtliche Planung erfüllt wird.

3.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Innerhalb des konkreten Untersuchungsraumes existiert das Baudenkmal „Gasthaus Hofwirt“ (D-1-72-114-134) mit dem Gasthaus (1), dem zugehörigen Wirtsgarten (2) und dem Salettl (3). Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude hat in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu erfolgen,

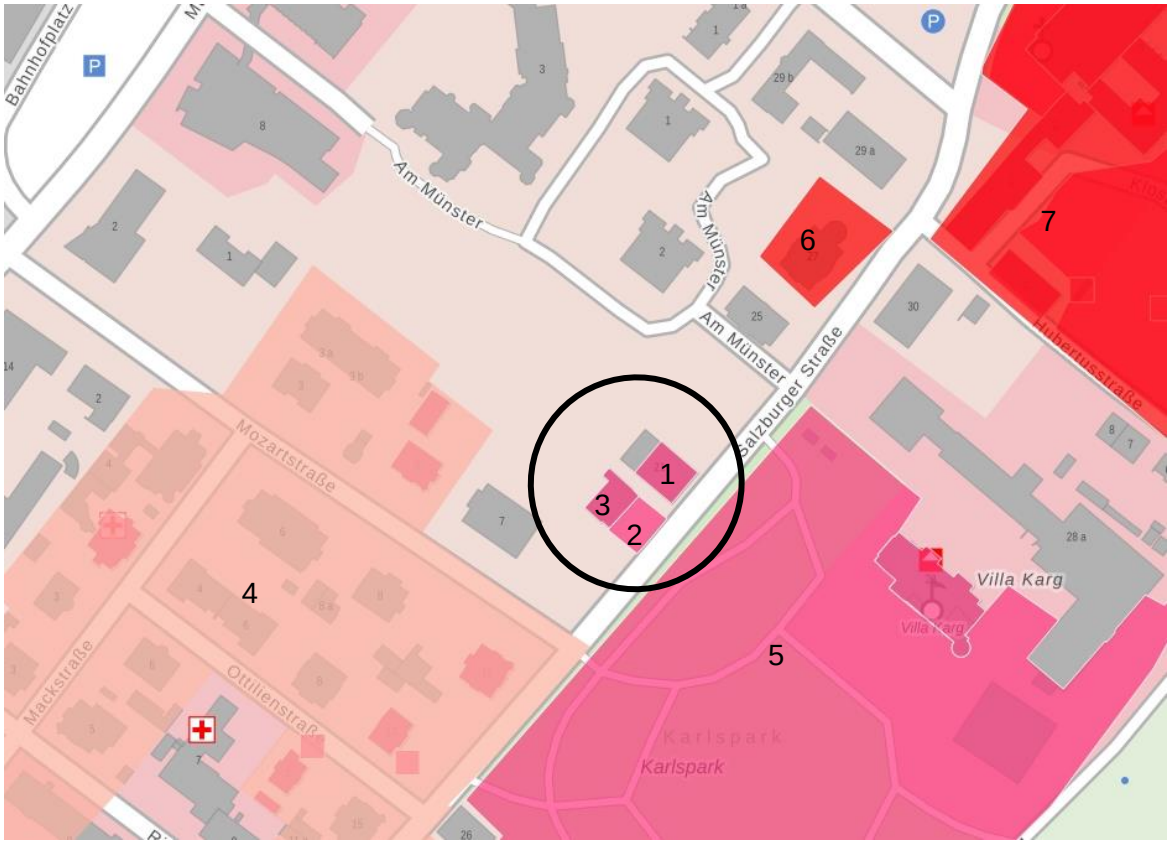


Abb. 5: Baudenkmäler (pink), Ensembles (rosa) und Bodendenkmäler (rot) im Plangebiet und näherer Umgebung (Quelle: BayernAtlas)

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich angrenzend mehrere Baudenkmäler, Ensembles und Bodendenkmäler, wie in Abbildung 5 erkennbar ist.
Unmittelbar westlich an das Untersuchungsgebiet schließt sich das Ensemble „Kurviertel“ (E-1-72-114-2) mit Badehotels und Kurpensionen, aber auch reich gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende, an (4).
Der südlich gelegene Karlspark mit der ehemaligen Villa Karg (jetzt Karlsgymnasium) als klassizistischem italianisierendem Gruppenbau ist als Baudenkmal aufgeführt (D-1-72-114-135).
Dazugehörig ist die Parkanlage (Karlspark) mit Teilen der Einfriedung, Wegesystemen und historischem Baumbestand (5).
Östlich des Plangebietes liegen zwei Bodendenkmäler. Zum einen befindet sich eine abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit „St. Maria“ (D-1-8243-0147) mit zugehörigem Friedhof nördlich der Salzburger Straße (6). Südlich der Salzburger Straße schließen sich untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Stifts- und Kath. Pfarrkirche St. Zeno (D-1-8243-0018) an (7).

4 ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 2 und 3 aufgeführten Kriterien nachfolgend zu beurteilen.

4.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Hotel mit angegliedertem Gasthaus handelt, kann das geografische Gebiet im Hinblick auf die Auswirkungen nicht nur auf das Stadtgebiet von Bad Reichenhall begrenzt werden. Es ist auch mit zunehmendem Druck auf umgebende Wandergebiete zur Hochsaison zu rechnen. Durch die An- und Abreise der Hotelgäste kommt es nicht nur zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Innenstadt (Schutzgut Klima/ Luft und Mensch), sondern auch auf den angrenzenden Verkehrswegen A 8, B 20 und 21 und St. 2101. Die Leistungsfähigkeit dieser Verkehrswege wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Räumlich begrenzt auf das Plangebiet und die nähere Umgebung ist der Auswirkungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter.

4.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter

Bad Reichenhall liegt direkt an der Grenze zu Österreich. Es ist daher auch ein Gästezustrom aus dem Nachbarland für Hotel und Gasthaus zu erwarten.

4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

<u>Boden</u>
Es erfolgt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Überbauung/ Versiegelung im Bereich der 4 Gebäudekomplexe des neuen Hotels auf ca. 3.000 m².
Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden während der Bauarbeiten kann durch sachgerechten Umgang mit den Materialien vermindert werden.
Es sind keine seltenen, naturnahe bzw. empfindliche Böden (z.B. Moorböden) oder Böden von kulturhistorischer Bedeutung betroffen.

Da die vorhandenen Bodenfunktionen gemäß Bodenschätzung eine mittlere Wertigkeit aufweisen und keine seltenen Böden betroffen sind, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

<u>Wasser</u>
Von der geplanten Bebauung werden keine natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Ein kleiner künstlicher Folientümpel am westlichen Rand des Plangebietes als stehendes Gewässer wird im Zuge der Bauarbeiten wegfallen.
Es gehen keine Überschwemmungsgebiete verloren.
Aufgrund des durchlässigen kiesigen Untergrundes ist eine hohe Grundwasserneubildungsrate anzunehmen. Durch die geplante Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist also keine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten.
Die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten wird aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes von 8,5 bis 9,2 m als nicht erheblich eingeschätzt, kann aber nicht ausgeschlossen werden.
Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Die Heilquellen und ihre Schutzzonen sind generell gefährdet durch Beeinträchtigungen infolge von Stoffeinträgen. Tiefeneingriffe in den gewachsenen Boden (Salzgebirge) sind verboten. Ebenso ist im Heilquellenschutzgebiet der Einbau von Recycling-Baustoffen untersagt.

Aufgrund von Starkregenereignissen, die im Laufe des Klimawandels unweigerlich zunehmen werden, sind Abflussspitzen zu erwarten. Diese werden über die festgesetzten Dachbegrünungen zurückgehalten und verzögert abgegeben. Der hohe Grünflächenanteil ermöglicht die Anlage von Retentionsflächen falls erforderlich.

Aufgrund der genannten Faktoren ist von einer gewissen Empfindlichkeit des Schutzgutes auszugehen.
Durch einen sachgerechten Umgang mit Ölen sowie Treib- und Schmierstoffen kann ein möglicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser minimiert werden.
Die Vorschriften in Heilquellenschutzgebieten sind einzuhalten. Verbotene Tiefeneingriffe in das Salzgebirge im Rahmen der Bauarbeiten sind aufgrund der mächtigen Kiesschichten von bis zu 17 m nicht relevant.
Zur Verringerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignisse und für den Regenrückhalt werden nicht genutzte Dachflächen extensiv begrünt sowie das gesamte Niederschlagswasser durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme auf den ausreichend vorhandenen Freiflächen versickert.
Um die Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten, werden für die Neuanlage der Stellplätze Rasengittersteine verwendet, um ein zügiges Versickern des Wassers zu ermöglichen. Ebenso darf die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen. Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.

Bei Einhaltung der Vorschriften und der vorgestellten Maßnahmen ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Klima/Luft
Baubedingt gehen Grünland und Obstgehölze im Innenstadtbereich als wichtige Kalt- und Frischluftproduktionsflächen verloren. Bedeutende Luftaustauschbahnen sind nicht bekannt. Durch die geplante Bebauung des Hotelkomplexes ist mit einer Aufheizung aufgrund der Zunahme versiegelter Bereiche zu rechnen. Auf die Frischluftversorgung des Stadtgebietes hat die Bebauung keine Auswirkung, da diese über die bewaldeten Höhenrücken des Kirchholzes erfolgt.
Betriebsbedingt ist durch die Verkehrszunahme (Hotelgäste, Mitarbeiter, Anlieferung) mit einer Zunahme der Luftschadstoffe zu rechnen. Gemäß Verkehrsgutachten (*Verkehrsplaner GmbH, 29.10.2021*) ist mit einem planbedingten Fahrverkehr von 535 zusätzlichen KFZ-Bewegungen innerhalb 24 Stunden zu rechnen.
Eine nachteilige Veränderung des Mikroklimas kann durch entsprechende neu geplante Durchgrünung (Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, extensive Grünflächenpflege) verhindert werden. Die extensive Begrünung nicht genutzter Dachflächen des geplanten Hotelneubaus vermeidet zusätzliche innerstädtische Aufheizung und kann als Beitrag zur Klimasensibilität der Planung angesehen werden. Die geplante Fassadenbegrünung (Verbindungsbauten, Carport, Tiefgaragenabfahrt) trägt über Verdunstungseffekte zu einer klimaangepassten Bauweise bei.
Die Planung entspricht weiterhin den Anforderungen an sparsame und effiziente Nutzung von Energie, da Photovoltaikanlagen und Solaranlagen zulässig sind.
Eine erhebliche Steigerung der Emissionen und damit verbundene Luftverschmutzung durch den Hotelverkehr kann aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch den angrenzenden Straßenverkehr auf der Salzburger Straße (prognostizierte Grundverkehrsbelastung von 3.854 KFZ/Tag zum Eröffnungszeitpunkt des Hotels 2023 gemäß Verkehrsgutachten vom 29.10.2021) weitgehend ausgeschlossen werden.
Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen und unter Berücksichtigung des Verkehrsgutachtens ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch das Vorhaben werden keine geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht beeinträchtigt.

Durch den Bau der Hotelanlage gehen mäßig extensives Grünland und ca. 30 fast abgestorbene Obstbäume als Habitate, vorrangig für kulturfolgende Arten im Siedlungsraum verloren. Aufgrund ihrer Strukturmerkmale (Höhlen, Spalten, Nischen) haben etliche Obstbäume eine naturschutzfachliche Bedeutung für baumbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleintiere.

Es gehen weiterhin durch den Verlust von Gehölzstrukturen Leitlinien und Jagdreviere für Fledermäuse verloren. Durch Sanierung des Gasthauses können Hangplätze für Fledermäuse (Fensterläden, Fensterladen) verloren gehen.

Zu den baubedingten Auswirkungen auf die Fauna zählen Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störungen, Kollisionen und eine Abwertung des Lebensraumes durch Staub und Abgase.

Anlagebedingt ist vorrangig der Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse zu nennen. Nicht zu unterschätzen ist auch das Kollisionsrisiko durch spiegelnde Flächen der Hotelfassade.

Betriebsbedingt sind Auswirkungen auf die Fauna durch Lärmemissionen und optische Störungen wie Gebäude- und Außenbeleuchtung zu erwarten.

Der vorhandene Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Zum Schutz der zu erhaltenen Bäume im Plangeite ist die RAS-LP4 und DIN18920 zu beachten.

Auf den Flachdächern des geplanten Hotels ist die Anlage extensiver Dachbegrünung geplant. Dachbegrünungen tragen auch zur Strukturanreicherung im Gebiet bei, die den Verlust der innerörtlichen Grünfläche minimieren.

Die Entwicklung der Freiflächen um den Hotelneubau erfolgt als Extensivgrünland durch Einsaat von gebietseigenem Saatgut und entsprechenden Pflege.

Die, in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Zum Beispiel kann für große spiegelnde Glasflächen Vogelschutzglas verwendet werden. Gerade bei der durchgängigen Verglasung im Spa-Geschoss ist der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu beachten.

Bei fachgerechter Durchführung dieser Maßnahmen sind im weiteren Projektverlauf keine Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Aufgrund der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als nicht erheblich eingestuft.

Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild wird derzeit von einer großflächigen extensiven Obstwiese mit etlichen alten Obstbäumen als Strukturelementen dominiert. Nach der Realisierung der Planung werden bauliche Strukturen vorherrschen. Die geplante Errichtung von 4 Baukörpern für das Hotel mit einer Höhe von bis zu 16 m (zzgl. Treppenhaus/Aufzugsüberfahrt) lässt visuelle Auswirkungen auf die direkten Anwohner vermuten. Eine Fernwirkung ist durch die Lage im dicht besiedelten Innenstadtbereich von Bad Reichenhall nicht zu erwarten.

Es bleibt der geplante Hotelneubau sowohl hinsichtlich GFZ und Wandhöhe deutlich hinter dem Klinikgebäude im Nordwesten zurück.

Da es sich bei den umliegenden Gebäuden zum großen Teil um denkmalgeschützte Bausubstanz (Kurviertel) handelt, wird es nötig, einen Einklang mit den modernen Baukörpern zu finden. Der Hotelbau wird daher abweichend von der örtlichen Bauvorschrift bewusst mit Flachdach ausgeführt, um die Gebäudehöhe entscheidend zu reduzieren. Aus dem Straßenraum der Mozartstraße wird somit das Baudenkmal (Mozartstraße 5) nicht von dem zeitgemäßen Baukörper des geplanten Hotels überragt. Der Hotelneubau bleibt hinsichtlich Gebäudehöhe auch hinter dem Baubestand des „Hofwirt“ zurück, so dass die Straßenansicht von der Salzburger Straße aus im Wesentlichen unverändert bleibt. Zusätzlich ist die Neupflanzung großkroniger Laubbäume als Minimierungsmaßnahme geplant, so dass sich sagen lässt, dass die geplanten Baukörper des Hotelneubaus nicht die Wahrnehmung des historischen Bestandes und damit auch das Ortsbild nicht erheblich stören *(siehe auch Begründung zum Bebauungsplan*).

Mensch
Auswirkungen auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit können insbesondere durch den Konflikt Gewerbe-Wohnen bzw. Verkehr-Wohnen resultieren. Hinsichtlich Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Orientierungswerte hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen werden demnach zur Tag- und Nachtzeit an den Immissionsorten (Fassadenseiten der geplanten Gebäude) überschritten und machen Schallschutzmaßnahmen (maßgebliche Außenlärmpegel) erforderlich.
Weiterhin werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an der Südostfassadenseite des „Hofwirt“ überschritten. Hauptlärmquelle ist die Salzburger Straße.
Am Parkplatz des „Hofwirt“ wird das Spitzenpegelkriterium zur Nachtzeit nicht eingehalten. Es ist daher ein Carport am Parkplatz „Hofwirt“ als Lärmschutzwand zur angrenzenden Bebauung vorgesehen. Für die Tiefgarage sind geräuscharme Garagentore und schallabsorbierende Wände an der Tiefgaragenzufahrt einzubauen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Salzburger Straße. Durch die Nutzung des Hotels ist gemäß Verkehrsgutachten mit einem zusätzlichen Fahrverkehr zu rechnen. Es sind jedoch gemäß dem Gutachten der vom Betrieb des Hotels induzierte Mehrverkehr mit dem Verkehr auf der Salzburger Straße verträglich.

Es sind weiterhin visuelle Auswirkungen auf die umgebende Bebauung (Klinik, Appartementhäuser, Hotel) zu erwarten. Um einen großen Baukörper zu vermeiden, ist der Hotelbau in einzelne, kleinere Volumen aufgeteilt, die auch durch unterschiedliche Gebäudehöhen als Solitäre in Erscheinung treten. Auch bleibt der geplante Hotelneubau sowohl hinsichtlich GFZ und Wandhöhe deutlich hinter dem Klinikgebäude im Nordwesten zurück.

Positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch entsteht durch die Schaffung der neuen Möglichkeiten für die Erholungsnutzung. Der Verkehr soll im vorderen Bereich über sie Salzburger Straße abgewickelt werden. Der rückwärtige Hotelbereich soll als ruhige Oase entwickelt werden und vom Verkehr freigehalten werden.

Kultur- und Sachgüter
Es sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet für den Hotelneubau nachgewiesen, die besonderer Beachtung bedürfen. Da das Gasthaus „Hofwirt“ mit dem zugehörigen Salettl als geschütztes Baudenkmal eingetragen ist, besteht im Rahmen der Bauarbeiten die mögliche Gefahr der Beschädigung von Denkmälern. Die Bauarbeiten haben daher in ständiger und enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, um keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu bewirken.
Aus Denkmalschutzgründen wurde der erste Baukörper des Hotels vom „Hofwirt“ soweit wie möglich abgerückt und auf 3 Geschosse reduziert. Auch nimmt der Verbindungsgang zwischen „Hofwirt“ und Salettl und Hotel eine untergeordnete Rolle ein und ist in transparenter Bauweise zu gestalten.
Die angrenzenden Baudenkmäler werden durch die Höhe des Hotels nicht in ihrer visuellen Wirkung beeinträchtigt. Sowohl von Salzburger Straße als auch von Mozartstraße aus, treten die Baukörper nur untergeordnet in Erscheinung.

4.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Die abschätzbaren Auswirkungen werden im Rahmen der anvisierten Bebauung des Plangebietes sehr wahrscheinlich eintreten.

4.5 Zeitpunkt, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Auswirkungen für den Zeitraum der Bauarbeiten sind vorrangig auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf den Menschen (Immissionen) zu erwarten und wurden in den vorrausgegangenen Kapiteln bereits ausführlich beschrieben.

Das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist anlagebedingt durch den Verlust von Habitaten dauerhaft beeinträchtigt. Geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind nicht direkt betroffen und befinden sich in einiger Entfernung zum Plangebiet. Durch geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert werden.
Visuelle Beeinträchtigungen für die Anwohner im angrenzenden Kurviertel von Bad Reichenhall werden aufgrund der Höhe der geplanten Baukörper für den Hotelneubau und geplanter Baumneupflanzungen minimiert.

Betriebsbedingten Auswirkungen betreffen vorrangig den Menschen bzw. das Schutzgut Klima/ Luft durch Emissionen infolge Verkehrserhöhung (Lärm, Schadstoffe). Eine erhebliche Erhöhung dieser Auswirkungen ist aufgrund der Vorbelastung durch angrenzende Verkehrswege nicht zu erwarten.

Eine Reversibilität (Umkehrbarkeit) der Auswirkungen ist nicht zu vermuten. Nach Umsetzung der Planung ist eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes in absehbarer Zeit sicherlich nicht möglich.

4.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender Vorhaben

Die Sanierung des Baudenkmals Hofwirt“ (Gasthaus und Salettl) ist eng mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dieses Vorhaben ist mit dem Bau des Hotelkomplexes unmittelbar verbunden. Weitere angrenzende Vorhaben sind nicht bekannt.

4.7 Verminderungsmöglichkeiten

Durch einen sachgerechten Umgang mit Materialien auf der Baustelle und die Einhaltung der geltenden Vorschriften können negative Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima/ Luft vermindert werden.

Die Auswirkungen auf Flora und Fauna werden durch die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert:

- Erhalt der Fensterläden am Hauptgebäude als Quartier für Fledermäuse oder Entfernung außerhalb der Aktivitätszeiten (1.11.-29.2.)
- Integration von 8 Fledermausnisthilfen in die Fassade
- Gehölzrodung nur im Zeitraum 1.10.-29.2.
- Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume
- Entwicklung der neuen Grünflächen als extensives Grünland (Einsaat gebietseigenes Saatgut, jährlich maximal 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt dabei nicht vor dem 15.06., zweiter Schnitt nicht vor September
- Vermeidung von Vollversiegelung (Rasengittersteine, Dachbegrünung)
- Notwendige sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich zu gestalten mit warmweißen LEDs (Lichtfarbe 2.700-3.000 Kelvin) oder Natriumdampfniededrucklampen; Es ist eine gerichtete Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten und „Full-Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrah-

lung nach oben o. über die Horizontale) zu verwenden. Es sind dichte Leuchtengehäuse ohne Fallenwirkung mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60°C zu verwenden. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist ab 23 Uhr abzuschalten.

- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter im Plangebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben
- Im Rahmen der Bauausführung sind die Bäume fachgerecht gemäß RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen
- Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern
- Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Lärmschutzmaßnahmen (Carport, geräuscharme Tiefgaragentore, schallabsorbierende Wände an der Tiefgaragenzufahrt))
- Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas

Als CEF-Maßnahme wird das Anbringen von 10 Nisthilfen für Fledermäuse und 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter an Gehölzen in der Umgebung in der saP gefordert.
Durch die Pflanzung von großkronigen Bäumen, die Anlage von Fassaden- u. Dachbegrünungen und eine extensive Grünflächenpflege werden die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild minimiert.

5 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Es besteht **kein Erfordernis zur Prüfung der Umweltverträglichkeit**, da durch das Vorhaben aufgrund der überschlägig durchgeführten Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.