Stadt Bad Reichenhall

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hofwirt“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

12.02.2021
22.11.2021
10.02.2022

Bearbeiter:

Henry Roesler
Stadt Bad Reichenhall

Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
planungsbüro hohmann steinert,
greimelstraße 26, 83236 übersee; info@hohmann-steinert.de; 08462/6198

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS-ÜBERLEGUNGEN

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT 1
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 2
2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 2
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 5
2.4 Geltendes Planungsrecht 9
2.5 Verkehrserschließung 11
2.6 Technische Infrastruktur 12
2.7 Artenschutz / Naturschutz 12
2.8 Umweltbelange 14
2.9 Geologie und Altlasten 16
3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 17
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 17
3.2 Flächennutzungsplan 18
3.3 Sonstige Regelwerke 18
3.4 Angrenzende Bebauungspläne 19
3.4.1 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“ 19
3.4.2 4. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“ 20
3.4.3 6. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“ 21
3.4.4 7. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“ 22
3.5 8. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“ (in Aufstellung) 23
4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS 23

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT 25
2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 26
3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 26
3.1 Art der baulichen Nutzung 26
3.2 Maß der baulichen Nutzung 27
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen 28

3.4 Verkehrsflächen 31
3.5 Grünordnung / Artenschutz 35
3.6 Immissionsschutz 35
3.6.1 Lärmemissionen und -immissionen 36
3.6.2 Lichtemissionen 38
3.6.3 Geruchsemissionen 38
3.7 Sonstige Festsetzungen 38
3.8 Nachrichtliche Übernahmen 40

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT 46
2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN 49
3 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR 50
4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE INVESTITIONSPLANUNG 51

IV. VERFAHREN

1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS 52
2 DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB 53
2.1 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit 53
2.1.1 Bürger 1 und 2, gleichlautende Schreiben, Schreiben vom 31.03.2021 53
2.1.2 Bürger 3, Schreiben vom 14.04.2021 54
2.1.3 Bürger 4, Schreiben vom 15.04.2021 56
2.1.4 Bürger 5, Schreiben vom 15.04.2021 57
2.1.5 Bürger 6, Schreiben vom 15.04.2021 57
2.1.6 Bürger 7, Schreiben ohne Datum 59
2.1.7 Schreiben Karlsgymnasium (4 Unterschriften) Schreiben vom 26.03.2021 – eingegangen am 06.04.2021 59
2.1.8 Bürger 8, Schreiben vom 16.04.2021 64
2.1.9 Verein Lebenswertes Bad Reichenhall e. V. 64
2.1.10 Bürger 9, Schreiben vom 03.05.2021 66
2.2 Abwägung der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind 68
2.2.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.03.2021 und 29.07.2021 69
2.2.2 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 22.03.2021 71
2.2.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 29.03.2021 72
2.2.4 Euroregio Salzburg, Schreiben vom 19.04.2021 72
2.2.5 Gemeinde Piding, Schreiben vom 29.04.2021 72

2.2.6 Reichenhaller Unternehmerforum e. V., Schreiben vom 30.03.2021 72
2.2.7 Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land, Schreiben vom 19.03.2021 73
2.2.8 Ordnungsamt – im Hause, Schreiben vom 22.03.2021 73
2.2.9 Landratsamt Berchtesgadener Land – Naturschutz und Jagdwesen, Schreiben vom 23.03.2021 75
2.2.10 Landratsamt Berchtesgadener Land – Umwelt, Schreiben vom 24.03.2021 und 01.04.2021 76
2.2.11 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 19.04.2021 78
2.2.12 Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 22.03.2021 80
2.2.13 Stadtwerke Bad Reichenhall KU, Schreiben vom 15.04.2021 80
2.2.14 Stadt Bad Reichenhall, Tiefbauamt, Schreiben vom 13.03.2021 81
2.2.15 Heimatpfleger große Kreisstadt Bad Reichenhall, Schreiben vom 12.07.2021 .. 81
2.2.16 Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 15.04.2021 82
2.2.17 Stadt Bad Reichenhall, Liegenschaftsamt, Schreiben vom 17.03.2021 83
2.3 Weiteres Verfahren 83
3 DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB I. V. M. § 4A BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB I. V. M. § 4A BAUGB 84
V. RECHTSGRUNDLAGEN

ANLAGEN:

- **Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Festlegung der UVP-Pflicht gemäß Anlage 3 UVPG,**
  Planungsbüro Hohmann Steinert, 09.02.2021, geändert 29.10.2021
  - Anlage 1.1: **Vegetationserfassung, Bericht**,
    Dipl.-Biol. Markus Sichler, 06.10.2020
  - Anlage 1.2: **Plan Vegetationsbestand**,
    Planungsbüro Hohmann Steinert nach Kartierung Dipl.-Biol. Markus Sichler, 15.10.2020
  - Anlage 1.3: **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**,
    Dipl.-Biol. Johanna Stegherr mit Dipl.-Biol. Brigitte Meiswinkel, 02.11.2020
  - Anlage 1.4: **VORABZUG spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung** zum Vorhaben Hofwirt Bad Reichenhall, Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz, 22.12.2014
- **Anlage 2: Verkehrsuntersuchung – Verkehrsverträglichkeitsnachweis**,
  Verkehrsplaner GmbH, Fassung vom 29.10.2021
- **Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**,
  noise.business, Fassung vom 02.11.2021
- **Anlage 4: Betriebsbeschreibung,**
  Z/PLAN Architekten, 29.10.2021

- **Anlage 5: Bauhistorische Untersuchung,**
  Dr. Gerald Dobler, Juli 2021
- **Anlage 6: Schreiben Bodendenkmal,**
  Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 09.06.2021
- **Anlage 7: Baugrundverhältnisse, Bodenkennwerte, Gründungsempfehlung,**
  Dr. Kellerbauer, 15.07.2021

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS-ÜBERLEGUNGEN

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Seit Aufgabe des Gaststätten- und Hotelbetriebes im Hofwirt des ehemaligen Kirchenwirts St. Zeno verfolgt die Stadt Bad Reichenhall das Planungsziel, die wichtige gastronomische Einrichtung wieder zu reaktivieren.

Durch den Grundeigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 5/5, 6 und 21, Gemarkung St. Zeno wurde ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB zur Errichtung eines 4-Sterne-superiour Hotels mit Reaktivierung der Gaststätte Hofwirt gestellt. Das Vorhaben entspricht dabei dem städtischen Planungsziel für den zentralen Bereich im Quartier St. Zeno Süd, sodass dem Antrag positiv entsprochen werden konnte.

Gleichzeitig soll in der rückwärtigen unbebauten Fläche eine dem Kurgebiet entsprechende Nutzung entstehen. Insbesondere eine Klinik oder ein Hotelbetrieb standen dabei im Zentrum der Überlegungen. Die Fläche in Zentrums- und Bahnhofsnähe ist städtebaulich für eine derartige Nutzung prädestiniert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den rückwärtigen Bereich bereits eine Beherbergungsnutzung vor. Die städtebaulichen Überlegungen für dieses Gebiet, nämlich die Errichtung einer kurgebietsverträglichen Beherbergungsnutzung bleiben unverändert. Gleichzeitig ist es jedoch erforderlich die Planungsziele an die Anforderungen eines zeitgemäßen Hotelbetriebes anzupassen, sodass eine Erforderlichkeit für eine Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 BauGB vorliegt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erfolgt im Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Weitere Informationen sind dem Kapitel IV.1 zu entnehmen.

In den Geltungsbereich wird das Grundstück Fl.Nr. 21/1 außerhalb des Vorhabengebietes, gem. §12 Abs. 4 BauGB einbezogen (s. dazu Kapitel I.2.2).

Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß UVPG. 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.

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 daneben liegende Salettl sind bereits vorhanden.

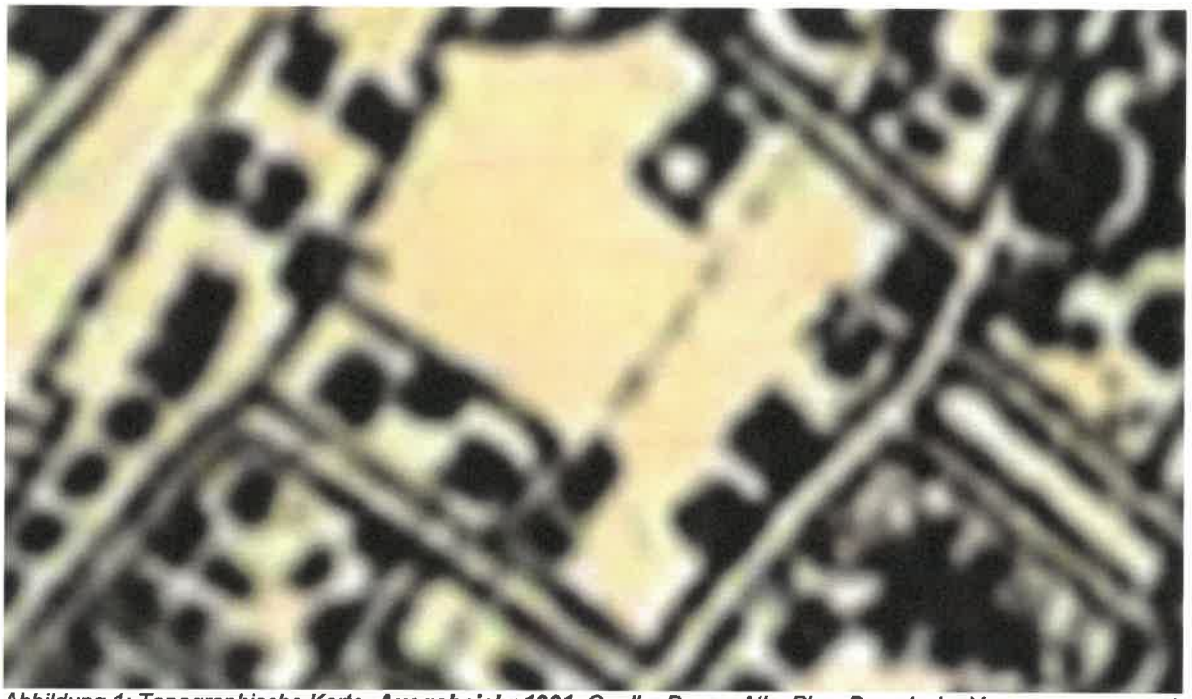


*Abbildung 1: Topographische Karte, **Ausgabejahr 1901**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08.08.2019*

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 08.08.2019*



*Abbildung 3: Topographische Karte, **Ausgabejahr 1992**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08.08.2019*



*Abbildung 4: Topographische Karte, **Ausgabejahr 2008**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 08.08.2019*

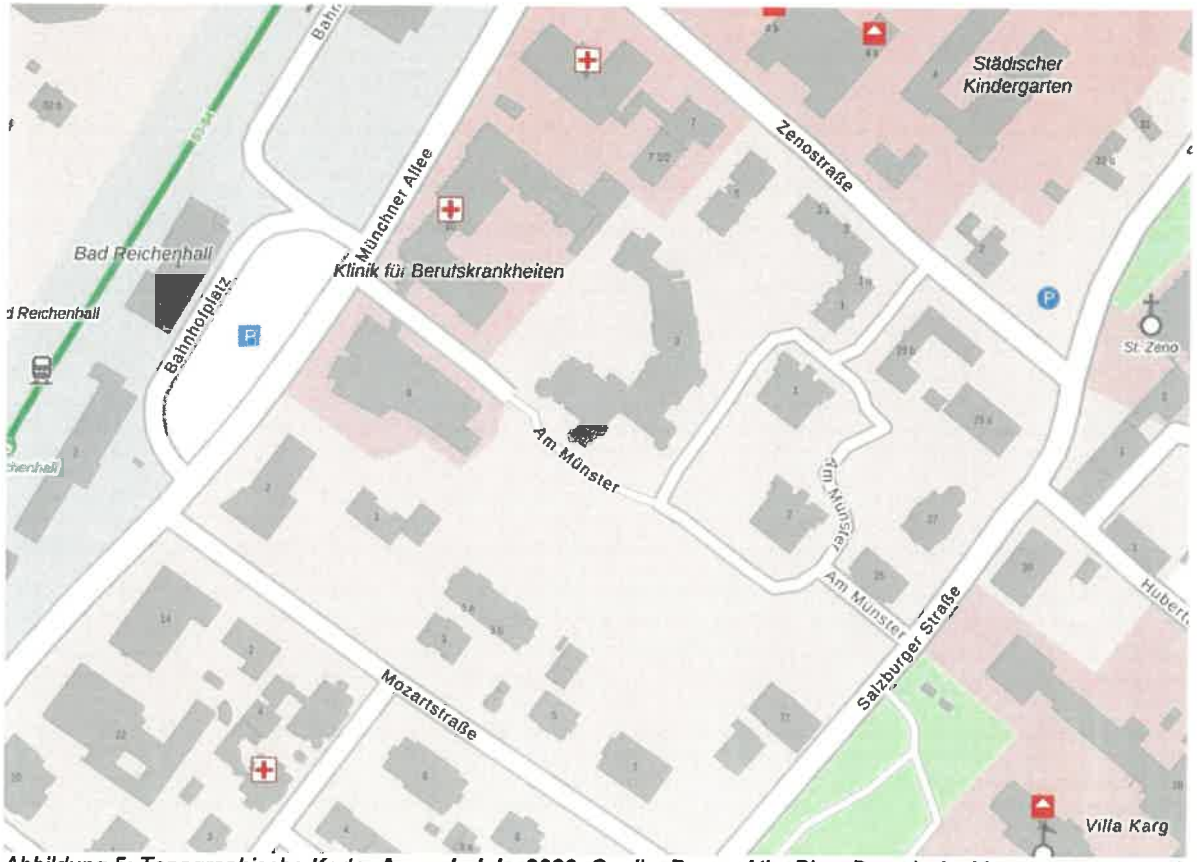


*Abbildung 5: Topographische Karte, **Ausgabejahr 2020**, Quelle: BayernAtlasPlus, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 16.12.2020*

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 denkmalgeschützte Parkanlage des Karlsparks den Straßenraum. Baulich sind hier v.a. die Baudenkmäler 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, 21 und 21/1 Gemarkung St. Zeno sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 56 (Salzburger Straße) bei einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha (ohne öffentliche Verkehrsfläche).

Das Vorhabengebiet weicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab und umfasst nur die Grundstücke Fl.Nr. 5/5, 6 und 21. Das Grundstück Fl.Nr. 21/1 wurde gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Das einbezogene Grundstück ist dem Vorhabengebiet flächenmäßig untergeordnet und stellt eine sachnotwendige Ergänzung zu diesem dar. Die Freihaltung der Parkfläche Fl.Nr. 21/1 von einer Bebauung ist für den Erhalt des Denkmalcharakters der Baudenkmäler innerhalb des Vorhabengebiets erforderlich. Zudem können im zu erhaltenden Baumbestand notwendige Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Für das einbezogene Grundstück besteht damit ein eindeutiger Bezug zum geplanten Vorhaben.

Die öffentliche Verkehrsflächen der Salzburger Straße sowie die Parkfläche auf Fl.Nr. 21/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall. Die Grundstücke Fl.Nr. 5/5, 6 und 21 liegen 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 (Obstwiese) mit bauplanungsrechtlich bereits im vorhandenen Bebauungsplan vorgesehenen Baufenstern dar.



Abbildung 8: Luftbild Umgebungsbebauung, Kartengrundlage: BayernAtlasPlus, abgerufen am 12.12.2020)

Die Bebauung im näheren Umfeld ist sowohl hinsichtlich Nutzungen als auch Gebäudekubatur und Baustilen vielfältig. Im Norden/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. Derzeit befindet sich zudem die 8. Änderung des Bebauungsplans St. Zeno in Aufstellung, der dann im Westen die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes ermöglichen soll, das das Geviert hinsichtlich Gebäudehöhe voraussichtlich überragen wird.

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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „St. Zeno Süd" (genehmigt durch die Regierung von Oberbayern 28.9.1967). Eine Änderung hat der Bebauungsplan für diesen Bereich nicht erfahren.

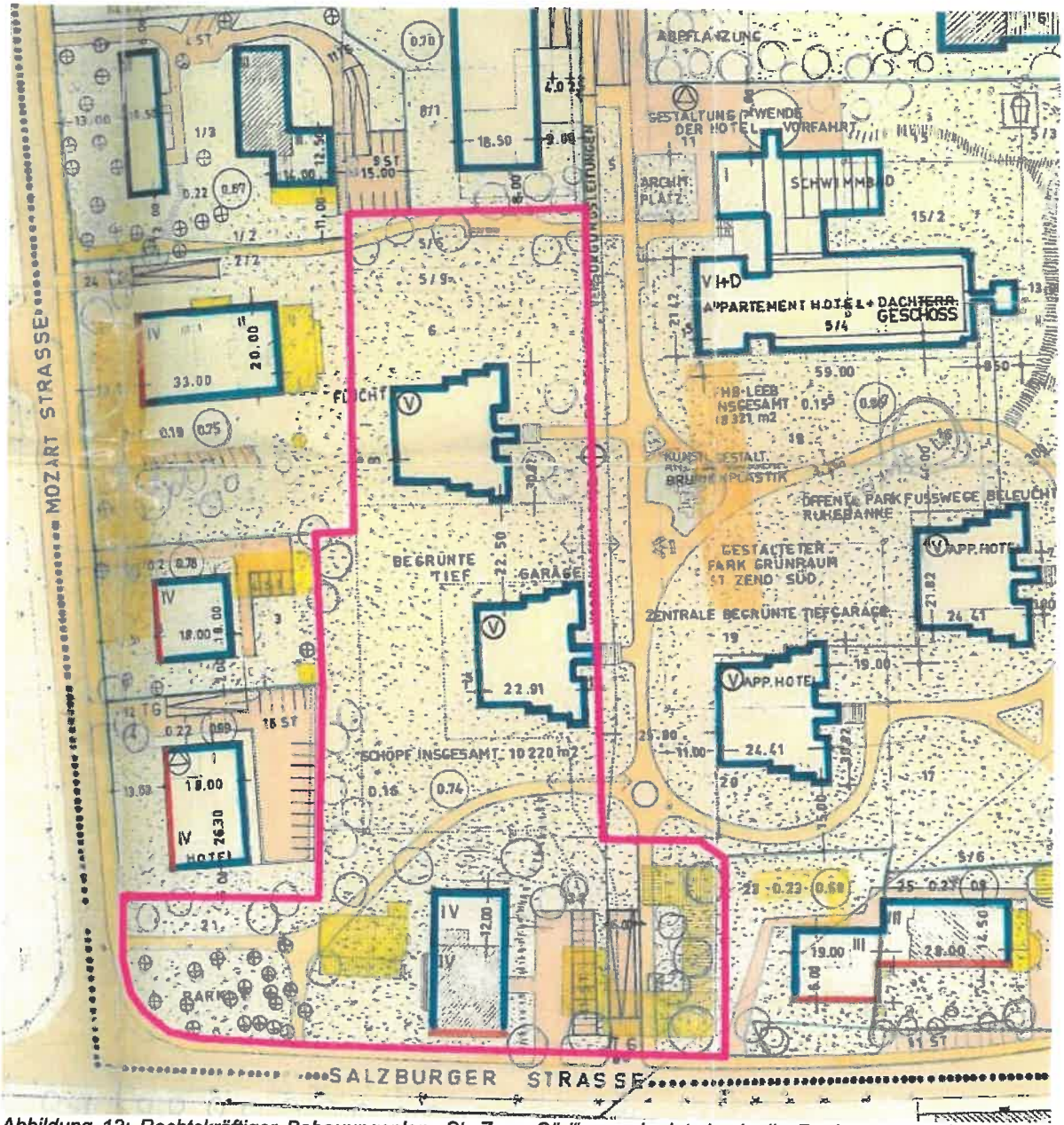


Abbildung 12: Rechtskräftiger Bebauungsplan „St. Zeno Süd", genehmigt durch die Regierung von Oberbayern 28.9.1967 mit eingetragenem Geltungsbereich

Der Urbebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Kur" fest. Zulässig sind dabei folgende, dem Kurgebiet dienende Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften. Wohngebäude können dabei ausnahmsweise zugelassen werden.
Die GRZ wurde mit 0,16, die GFZ mit 0,74 festgesetzt.

Der mittlerweile denkmalgeschützte Hofwirt wurde nur mit einer Baulinie zur Salzburger Straße berücksichtigt.
Im Nordwesten des Hofwirtes lassen die Baugrenzen die Errichtung von zwei Gebäuden zu. Diese sind zwingend mit fünf Vollgeschossen zu errichten. Zudem ist die Umsetzung von Flachdächern vorgeschrieben. Die Baugrenzen entsprechen der Form, der im Nordosten angrenzenden Baurechte. Bei diesen, im Nordosten liegenden Gebäuden ist „Appartementhotel" vermerkt.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung einer großflächigen Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt auf die Salzburger Straße. Auch ermöglicht der Urbebauungsplan die Errichtung oberirdischer Stellplätze direkt angrenzend an den Hofwirt.

Festgesetzt ist ferner die innere Fußwegeverbindung des Quartiers sowie die Freihaltung der Fl.Nr. 21/1 als Parkfläche. Vor allem an der Grundstücksgrenze in Richtung Ensemble Kurviertel sind Neupflanzungen zur Einbindung vorgesehen.

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 liegen dabei nicht an einer Verkehrsfläche und müssen über das Grundstück Fl.Nr. 21 erschlossen werden.

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

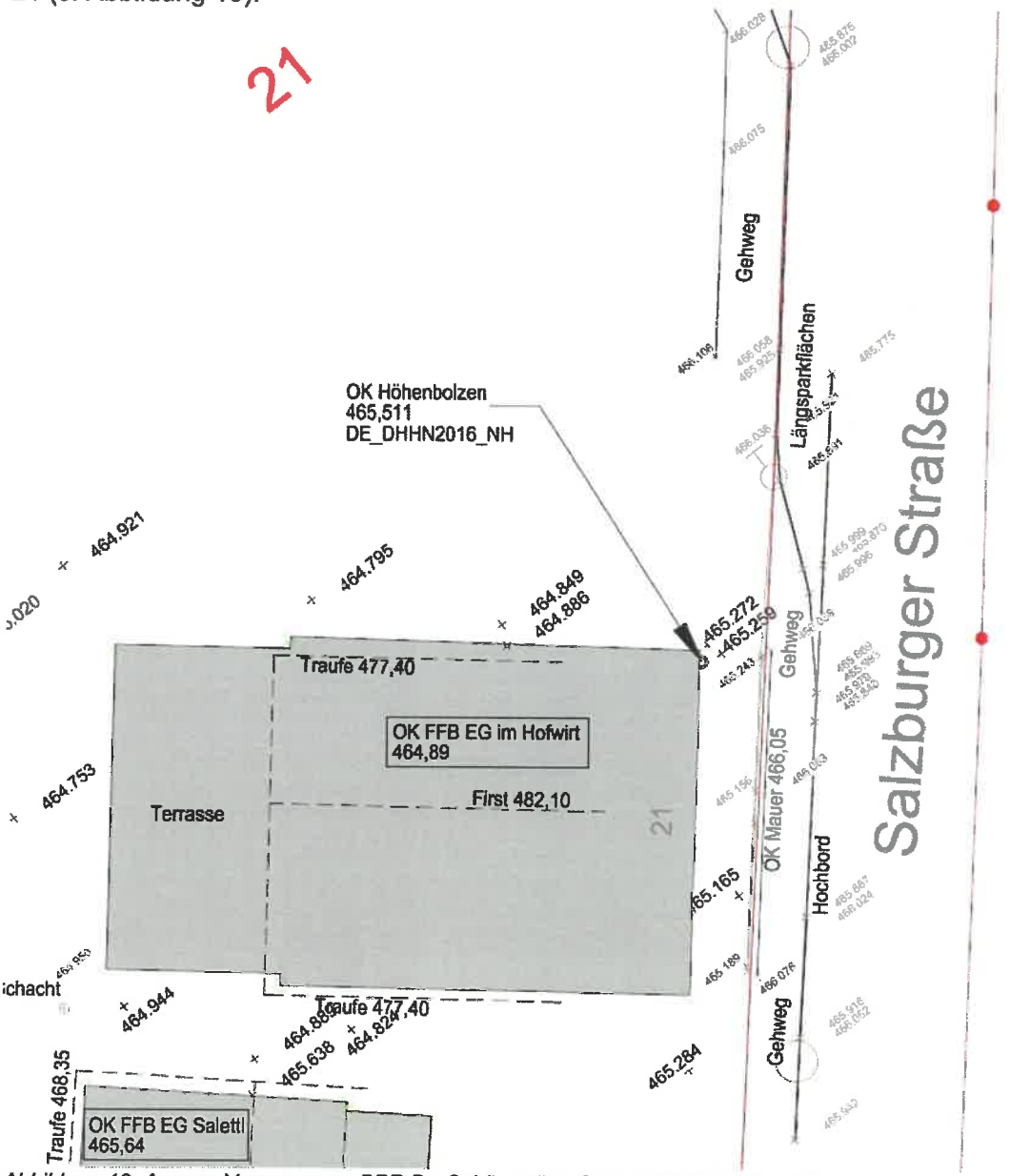


Abbildung 13: Auszug Vermessung, BPR Dr. Schäpertöns Consult GmbH & Co. KG

Entlang der Grundstücksgrenze zur benachbarten Flurnummer 23 besteht ein Fußwegeanschluss 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. Der Anschluss zur Mozartstraße über die Flurnummer 2/2 wird voraussichtlich im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes (in Aufstellung) festgesetzt.

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 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. 15.10.2020, planungsbüro hohmann steinert nach Kartierung durch Dipl.-Biol. M. Sichler

Der spezielle Artenschutz wurde 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 Umgebung
  - 2 Arten als Brutvögel im Gebiet, davon eine Art im Geltungsbereich (Stieglitz)

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

2.8 Umweltbelange

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 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 (I)
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 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 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. 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.
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.

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. Die Ostecke 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.

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 Grund sätze:

- 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 raumordnerisch 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

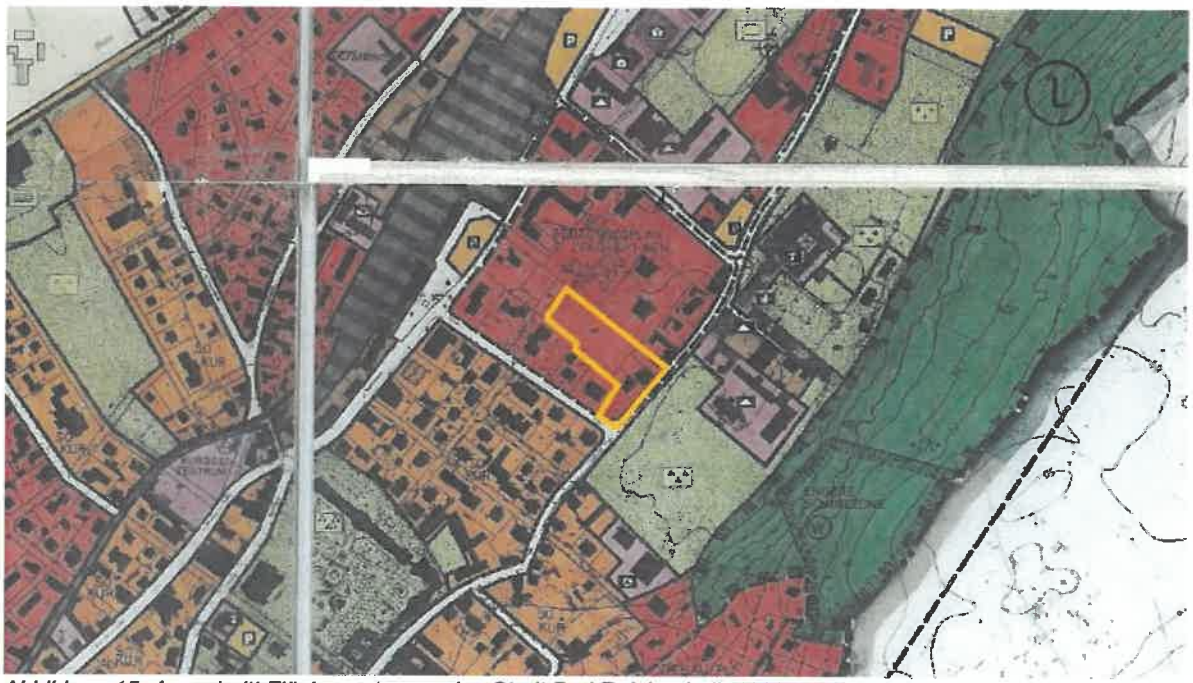


Abbildung 15: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Bad Reichenhall, 1989

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall stellt den Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) 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. 15.01.1991. 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. Das geplante, untergeordnete Dauerwohnen soll nur zweckgebunden für Personal vorgehalten werden.

Das **Sanierungsgebiet Stadtmitte** (Satzung v. 23.09.2004) grenzt direkt an den Geltungsbereich an und umfasst noch die öffentlichen Verkehrsfläche der Mozartstraße. Auswirkungen auf die Planung resultieren daraus nicht.

In der **örtlichen Bauvorschrift** der Stadt Bad Reichenhall v. 15.09.1992 befindet sich der Geltungsbereich am Rande der Zone II. Hinsichtlich Dachform wird von den Vorgaben der Nrn. 7.1 und 7.2 abgewichen. Der Bebauungsplan fordert gemäß 7.3 der Satzung zur besseren höhenmäßigen Einbindung in den Baubestand die Umsetzung von Flachdächern auf dem geplanten Neubau.
Einige der örtlichen Satzungen werden derzeit durch die Stadt Bad Reichenhall überarbeitet.

Die Abstandsflächenregelung ist in der städtischen **Abstandsflächensatzung** v. 21.01.2021 geregelt, die Abstandsflächen in einer Tiefe von 0,8 H, bei Anwendung des 16m-Privilegs von 0,4 H ausgeht.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“ (s. Kap. I.2.4). Angrenzend wurden eine Reihe von Änderungen des Urbebauungsplanes durchgeführt. Die Änderungsbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

3.4.1 1. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“

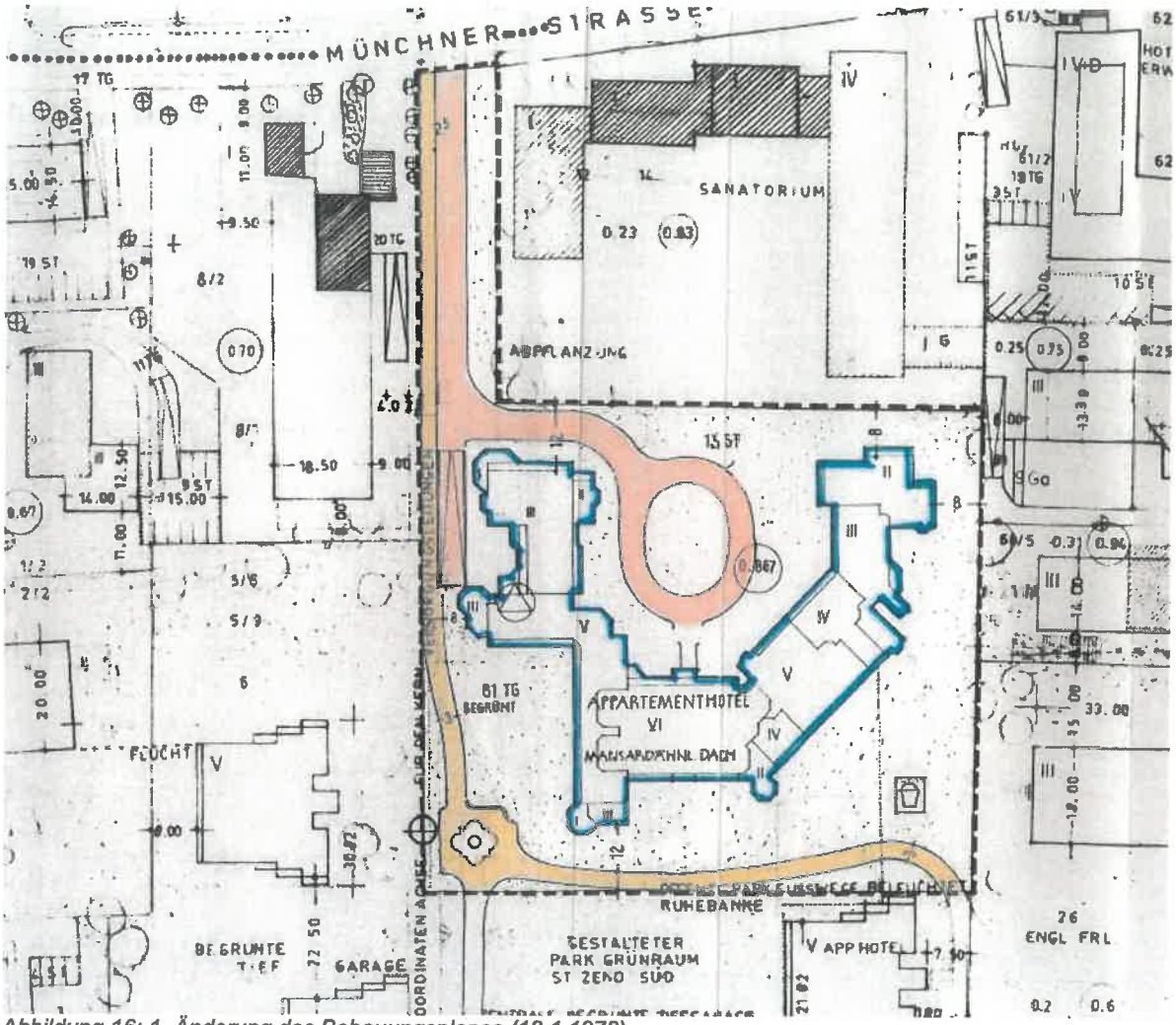


Abbildung 16: 1. Änderung des Bebauungsplanes (18.1.1978)

In der **1. Bebauungsplanänderung** im Norden des Geltungsbereiches wurde die Errichtung des bis zu sechsgeschossigen Appartementhotels mit Tiefgarage ermöglicht.

3.4.2 4. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd"

Im Westen liegt die **4. Änderung des Bebauungsplanes**, bekanntgemacht am 16.04.1991. Mit dieser Änderung wurde eine deutliche Nachverdichtung und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubare Grundstücksflächen umgesetzt.



Abbildung 17: 4. Änderung des Bebauungsplanes (16.04.1991) - Verfahren zur Überplanung (8. Änderung) läuft derzeit)

3.4.3 6. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“

Im Nordosten grenzt die **6. Änderung des Bebauungsplanes**, bekanntgemacht am 18.03.1997) mit einem Änderungsbereich an.

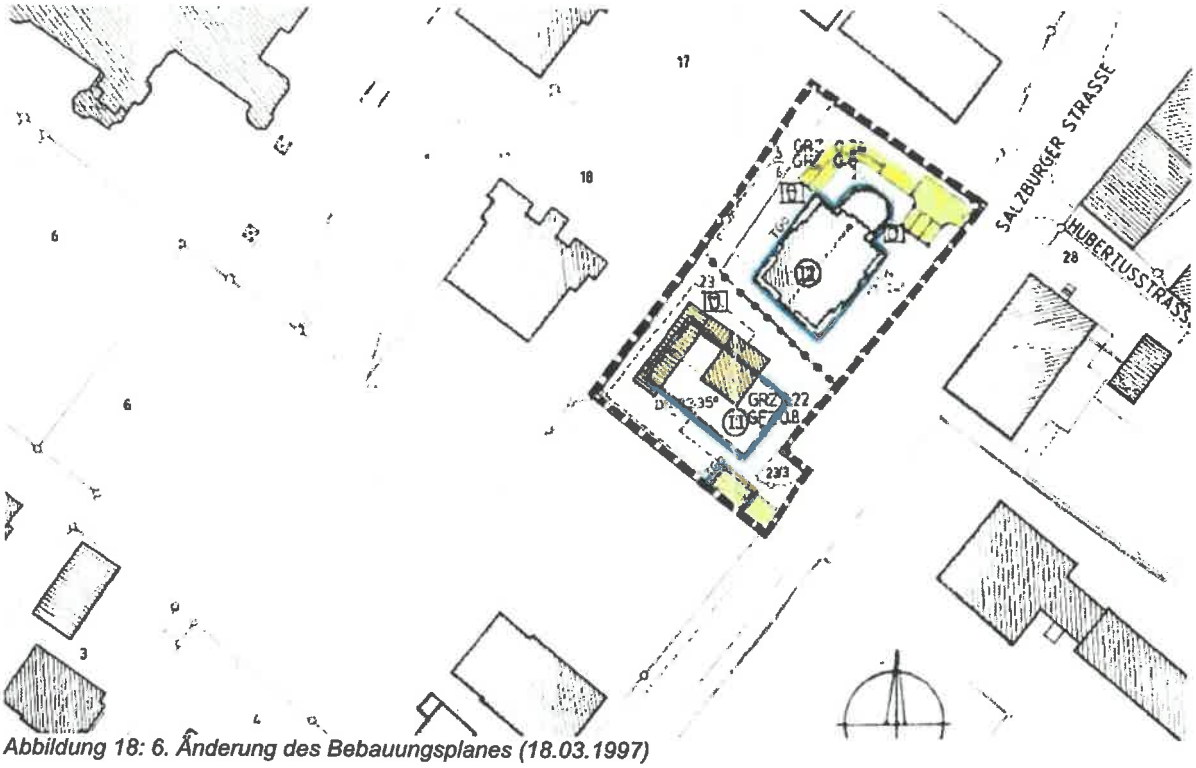


Abbildung 18: 6. Änderung des Bebauungsplanes (18.03.1997)

Auch hier wurden Baugrenzen angepasst und das Maß der baulichen Nutzung erhöht. Mit dieser Änderung wurde zudem erstmals eine Wohnnutzung als allgemein zulässig erklärt (Ausnahme im Urbebauungsplan)

3.4.4 7. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd“

In direkter Verlängerung des geplanten Hotelneubaus im Nordwesten wurde im Rahmen der **7. Bebauungsplanänderung** die Neuerrichtung der Klinik für Berufskrankheiten bauplanungsrechtlich abgesichert.

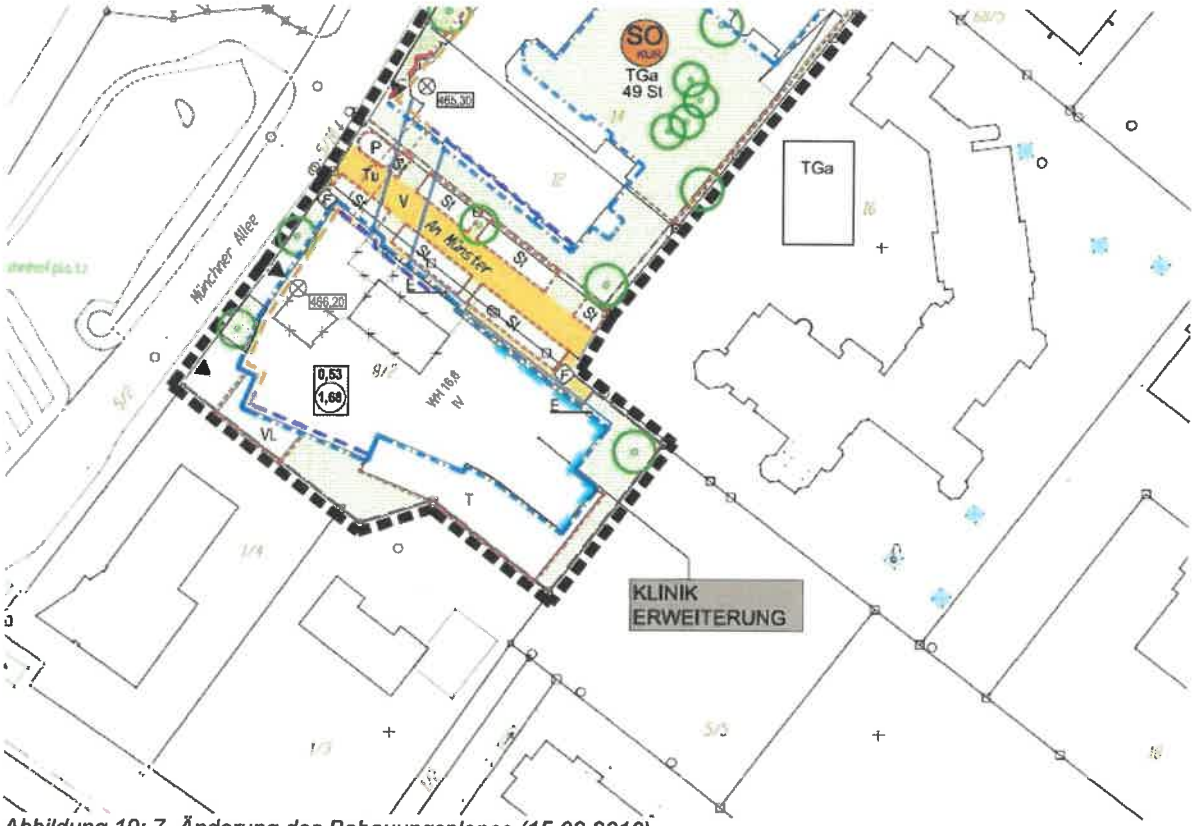


Abbildung 19: 7. Änderung des Bebauungsplanes (15.03.2016)

Vor allem der massive Erweiterungsbau mit einer GFZ von 1,68 bei einer Wandhöhe von 16,8 m definiert im Zusammenhang mit dem noch höheren Nutzungsmaßes des Bestandsgebäudes der Klinik die Maßstäblichkeit im Quartier. Der geplante Hotelneubau bleibt sowohl hinsichtlich GFZ als auch Wandhöhe deutlich hinter dem Klinikgebäude (Bestand und Erweiterung) zurück. Mit dieser Änderung wurde der Nutzungskatalog des Sondergebietes Kur um gesundheitliche Nutzungen (Klinik, Arztpraxen einschließlich zugehöriger Räume für Seminare und Lehrveranstaltungen) geändert. Die Wohnnutzung wurde nicht – auch nur ausnahmsweise – für zulässig erklärt.

3.5 8. Änderung des Bebauungsplans „St. Zeno Süd" (in Aufstellung)

Derzeit läuft das Verfahren der **8. Änderung des Bebauungsplanes**, welche den Geltungsbereich der 4. Änderung erneut überplant. Für die Bebauungsplanänderung ist die Beteiligung nach den §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen. Es ist eine erneute Auslegung nach § 4a BauGB erforderlich. Der derzeitige Planungsstand sieht die Festsetzung eines urbanen Gebietes mit einer GRZ von bis zu 0,6, einer GFZ von bis zu 1,8 und einer Wandhöhe von bis zu 22,5 m vor. Aufgrund des nicht abgeschlossenen Verfahrens wird auf die Planinhalte, die sich noch ändern können, nicht vertieft eingegangen.

4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN UND BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Überlegungen zur erneuten Ansiedlung eines Hotelbetriebes innerhalb des Geltungsbereiches reichen bereits einige Zeit zurück. Mit Aufgabe der damaligen Pächter der Gastwirtschaft

und des Hotels Hofwirt, dem ehemaligen Kirchenwirt von St. Zeno, im Jahr 2012 wurden diese Überlegungen intensiviert.
Der Erhalt des Hofwirts selbst stand dabei immer im Mittelpunkt der Überlegungen. Dies ist v. a. auf den Wunsch der ehemaligen Eigentümerin zurückzuführen, die die Liegenschaft der Stadt Bad Reichenhall vererbt hat. Die Weiterführung des gastronomischen Betriebs war daher auch Voraussetzung im Rahmen der Verkaufsausschreibung der Grundstücke.

Der Zuschlag erging an die Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH einer regionalen Immobilienentwicklungsgesellschaft.

Seit dem Verkauf an die Kur-Bau erfolgte eine intensive Suche nach einem geeigneten Hotelkonzept samt Betreiber und Investor. Erst mit der vorliegenden Planung konnte ein angemessenes Projekt entwickelt werden. Investition und Betrieb erfolgen in Zusammenarbeit mit der DIVAG Konzept und Planung GmbH und der IBB Hotel Deutschland Betriebs GmbH.
Die Projektentwicklung des Vorhabens erfolgt durch die Architektengemeinschaft Z/PLAN Architekten, Bad Reichenhall und sporerplus, Stuttgart. Dem Entwurf liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Es sind mehrere Baukörper geplant, die aus betriebswirtschaftlichen Gründen sowie Gründen des Betriebsablaufes durch Verbindungsbauten miteinander verbunden sind. Eine starke horizontale Gliederung durch Balkone vor jedem Zimmer erdet die Gebäude. Die vorhandenen Obstwiesen können bis an die Zimmerterrassen herangeführt werden.
Eine durchgängige Verglasung im Spa –Geschoss antwortet auf die überwältigende Aussicht in und aus dem Tal. Die Verglasung soll über noch zu definierende Maßnahmen dabei mit dem artenschutzrechtlichen Belang des Vogelschlags in Einklang gebracht werden.
Aus Rücksichtnahme auf die räumlich exponierte Lage im Stadtbild des Hofwirts soll das erste Hotel-Gebäude stark abgerückt und nur mit einem schmalen erdgeschossigen Gang angebunden werden. Diese besondere Lage des Hofwirts ist auch ein wichtiger denkmalpflegerischer Aspekt, der bei der Planung der anschließenden Baukörper zu berücksichtigen ist. Im Zuge des Verfahrens wurden bei diesem Baukörper in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Geschossigkeit auf drei reduziert und steigt dann erst im weiteren Verlauf auf fünf Geschosse an, um dann in Richtung BG Klinik (Fl.Nr. 8/1) im Nordwesten wieder auf vier Geschosse abzufallen.
Die Anbindung des Hotels an den Hofwirt findet an der Nahtstelle zwischen Salettl und Wirtshaus statt. Die Verbindung wurde im Zuge der Planüberarbeitung bewusst in den optischen Windsschatten des Hofwirtgebäudes gelegt. Dies konnte auch dadurch erreicht werden, dass der 1982 an den Hofwirt angebaute, erdgeschossige Küchentrakt durch einen neuen Anbau ersetzt wird. **Die Planung wurde insgesamt intensiv auf die Belange des Denkmalschutzes abgestimmt.**



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

Betriebsbeschreibung (Z/PLAN Architekten, s. Anlage Begründung):
Geplant ist der Neubau eines 4* Superior Hotels mit 119 Zimmern, einer großen Wellnessetage mit öffentlicher Sauna, einer Bar und der Rezeption mit Loungebereich.
Der Hofwirt soll als Gaststätte erhalten bleiben und der Versorgung der Hotelgäste (z. B. Frühstück / Mittag-/ Abendessen) dienen aber auch externen Gästen zur Verfügung stehen. Zur Gastronomie gehört der denkmalgeschützte Gastgarten, der ebenfalls auch externen Besuchern zur Verfügung stehen soll. Im oberen Bereich des Hofwirtes werden 16 Wohnungen für das Personal erstellt.
Der Saunabereich ist öffentlich zugänglich. Das Salettl soll renoviert werden und als Konferenz- und Versammlungsstätte für das Hotel dienen. Dort sollen Veranstaltungen stattfinden, die durch das Hotel organisiert werden und dessen Teilnehmer im Hotel wohnen.
Weitere Angaben sind der Betriebsbeschreibung in der Anlage zu entnehmen.

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung eines zentralörtlichen Hotelstandortes in integrierter, gut erschlossener Lage. Dabei soll der Kurgebietscharakter des Umfeldes erhalten bleiben. Einzelne Wohnnutzungen stören dabei nicht den Gebietscharakter des Kurgebietes. Die BauNVO-Novelle 2018 verweist unter § 11 Abs. 2 BauNVO dabei ausdrücklich auf die mögliche Mischung von Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen. Gleichzeitig soll eine Reaktivierung des wichtigen gastronomischen Betriebs Hofwirt sowie des Baudenkmals mit Gastgarten erreicht werden. Damit soll nicht nur der Tourismusstandort Bad Reichenhall gestärkt werden. Auch die lokale Wirtschaft kann von den zusätzlichen Übernachtungsgästen profitieren.
Die Planung kommt dabei auch der lokalen Bevölkerung zu Gute, da Gaststätte mit Biergarten und auch der Saunabereich des Hotels öffentlich zugänglich sein werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele wird folgender, wesentlicher Planinhalt festgesetzt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit einem Nutzungskatalog, der auf den geplanten Betrieb abgestimmt ist;
- Keine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Bestandes in- und außerhalb des Geltungsbereiches;
- Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes soweit möglich;
- Integration artenschutzrechtlicher Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen i. S. des §44 BNatSchG; die Vermeidung von Verbotstatbeständen muss in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits auf Bebauungsplanebene erfolgen;
- Integration von immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen;
- Beibehaltung der festgesetzten Fußwegeverbindung zur inneren Erschließung des Quartiers;

2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Quartier St. Zeno ein „Allgemeines Wohngebiet“ dar (s. Kap. I.3.2).
Damit weicht sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan (Sondergebiet Kur) als auch gegenständliche Bebauungsplanänderung (Sonstiges Sondergebiet Hotel und Gastronomie) von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die damit verbundenen Planungsziele ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert.

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als sonstiges Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie“. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten ist dabei nur zulässig, wenn andere Baugebietstypen nicht in Betracht kommen.

Ein Sondergebiet darf nur festgesetzt werden, wenn eine der andere Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung zur Verwirklichung der Planungsziele nicht in Betracht kommen. Die wesentlichen Nutzungen, wie Hotel oder Gaststätte wären dabei auch in anderen Baugebietstypen, z. B. allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung, die jeweils im Absatz 1 der einzelnen Baugebietskategorien definiert ist, trifft jedoch bei keinem der anderen Baugebietstypen auf die Inhalte des Vorhabens zu. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist daher erforderlich.

Zulässig sind neben den bereits in der Zweckbestimmung genannten Nutzungen Hotel und Gastronomie noch weitere Nutzungen. Diese haben das Ziel das städtische Beherbergungsgewerbe zu ergänzen und das vorhandene Hotelangebot zu modernisieren.
Bar und Außengastronomie sollen das gastronomische Angebot am Standort ergänzen und einen zeitgemäßen Hotelbetrieb ermöglichen. Der für die Öffentlichkeit zugängliche Gastgarten ergänzt das gastronomische Angebot der Stadt um einen wichtigen, derzeit unterrepräsentierten Baustein.

Die Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z. B. Sauna, Solarium, Fitnessraum, Wellness, Räume für Anwendungen und Massagen usw.) sollen einen von drei Schwerpunkten des Hotelbetriebes abdecken, das bisher in der Hotellerie im Stadtgebiet noch nicht abgedeckt ist. Neben dem klassischen Tourismusurlauber sollen durch das Vorhaben auch der „Wellnessreisende“ sowie Geschäftsreisende angesprochen werden. Zur Stärkung dieses Schwerpunktes werden überdies Räume für Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb zugelassen.

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, der 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 nicht um Dauerwohnen, das dem Betrieb nicht zugeordnet ist. Daher ergibt sich auch eine Verträglichkeit mit der Hotelnutzung, die bei regulärem, uneingeschränkten Dauerwohnen möglicherweise nicht gegeben wäre. Durch einen Anteil von Mitarbeitern, die innerhalb des Hotelkomplexes wohnen, können zudem Fahrtbewegungen reduziert werden.

Außerhalb des Vorhabengebietes wird als Art der Nutzung eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Freihaltung der Parkfläche Fl.Nr. 21/1 von einer Bebauung ist für den Erhalt des Denkmalcharakters der Baudenkmäler innerhalb des Vorhabengebiets erforderlich. Zudem können im zu erhaltenden Baumbestand notwendige Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Wandhöhe (WH) mit Anzahl von Vollgeschossen. Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, da ohne diese Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild sowie denkmalschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden könnten.

Die Orientierungswerte für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für ein Sondergebiet gemäß § 17 BauNVO werden deutlich unterschritten. Damit soll insbesondere eine Klimasensibilität der Planung unterstützt werden. Bei einer gesamten überbaubaren Fläche von 60 % im Sondergebiet verbleibt ein Anteil von 40 % der Fläche, der keiner Bebauung zugeführt werden kann. Mit diesen Flächen kann städtischen Hitzeinseln begegnet werden. Auch können diese Flächen dem Rückhalt und der Beseitigung von Niederschlagswasser dienen. Nicht zuletzt erfordert eine Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange einen hohen Anteil an Freiflächen.

Maximalbebauung gemäß GRZ/GFZ

Fläche Sondergebiet = Bauland (= Fläche Vorhabengebiet)	**11.784 m²**
Überbaubare Fläche für Hauptgebäude (einschließlich Terrassen und überhängende Balkone)	11.784 m² x 0,4 = **4.714 m²**
Gesamte überbaubare Fläche (einschließlich Überschreitung der GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO)	11.784 m² x 0,6 = **7.070 m²**
Geschossfläche	11.784 m² x 1,2 = **14.141 m²**

Die Wandhöhen und Vollgeschosse für den Hotelneubau werden gestaffelt festgesetzt und entsprechen dem Vorhaben zzgl. kleinerer Spielräume. An das viergeschossige Hofwirtbestandsgebäude wird ein erdgeschossiger Verbindungsbau angeschlossen. An diesen schließt das erste Hotelelement mit drei Vollgeschossen und einer maximalen Wandhöhe von 9,5 m an.
Mit dem anschließenden Bauteil wird der fünfgeschossige Hochpunkt des Hotelprojektes gesetzt. An diesen Baukörper gliedert sich zwei viergeschossige Bauteile an. Die Wandhöhe des zweiten Baukörpers darf dabei für ein Fluchttreppenhaus sowie eine Aufzugsüberfahrt nochmals überschritten werden.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, die gleichzeitig den unteren Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe darstellt, soll mit der Bestandshöhe des Hofwirtes von 464,9 m ü. NN festgesetzt werden. Hotel und Hofwirt werden damit auf gleichem Niveau errichtet um ebene Anschlüsse zu ermöglichen. Das Salettl sitzt mit seiner Erdgeschossfertigfußbodenhöhe im Bestand 80 cm über dem Hofwirt. Diese Höhe soll auch im Zuge der Neuplanung beibehalten werden.
Das Bestandsgelände steigt vom Eingang des Hofwirtes nach Westen um bis zu 0,9 m an. Der geringfügige Anstieg soll nach Errichtung von Tiefgarage und Hotel im Gelände ausgeglichen (modelliert) werden. Die Salzburger Straße liegt ca. 1,2 m höher als die Eingangshöhe des Hofwirts.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind über Baugrenzen und Baulinien definiert. Dabei umfassen die Baulinien den denkmalgeschützten Baubestand um wesentliche Veränderungen an den Baudenkmälern zu verhindern. Für das Salettl ist rückwärtig nur eine Baugrenze festgesetzt, um den geplanten Anbau zu ermöglichen. Gleiches gilt für den rückwärtigen Bereich des Hofwirtes, in dem der erdgeschossige Küchenanbau, durch einen neuen Anbau (schmäler aber länger) ersetzt werden soll.

Für den Hotelneubau sowie den Verbindungsbau zum Baubestand sind die Baugrenzen an der Planung orientiert, und bieten nur geringe Spielräume.

Um auch künftig flexibel auf den Hotelbetrieb reagieren können, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht eingeschränkt. Diese sind daher gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zulässigen ober- und unterschieden Stellplätze wurden verortet, um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen. Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragen können innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Wo die geplante Tiefgarage über die Baugrenzen hinausgeht, wurden gesonderte Baugrenzen für die Tiefgarage festgesetzt. Damit werden die oberirdischen und städtebaulich wirksamen Gebäudeteile fixiert, die Tiefgarage aber in der vorgesehenen Form ermöglicht.

Die **Bauweise** wird, an die Planung angepasst festgesetzt. Das Vorhaben erfordert eine abweichende Bauweise. Dabei sind seitliche Grenzabstände, analog zur offenen Bauweise einzuhalten, um die umliegende Bebauung vor etwaigen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schützen. Gleichzeitig sind zur Umsetzung des Vorhabens aber Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich.
Geplant ist es, das bestehende Hofwirtgebäude über einen Verbindungsgang mit dem Hotelneubau zu verbinden. Insgesamt kann so erdgeschossig eine Gebäudelänge von 165 m entstehen. Der Hotelneubau darf dabei eine Länge von 120 m nicht überschreiten zzgl. Verbindungsbau und bestehendem Hofwirtbaukörper. Auch das Hotelgebäude wird nicht als durchgängiger Riegelbau umgesetzt (s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Aufgrund der kleinteiligen Verbindungselemente zwischen den einzelnen Punktgebäuden resultiert jedoch die erforderliche Gesamtgebäudelänge.

Für den Hotelneubau sollen zu den Grenzen des Geltungsbereiches die **Abstandsflächen** gemäß der städtischen Abstandsflächensatzung v. 21.01.2021 gelten. Die Regeltiefe beträgt hierin 0,8 H, mind. 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.
Die städtische Satzung weicht von der novellierten Abstandsflächenregelung der BayBO mit einer Regeltiefe von 0,4 H ab. Innerhalb des Kurgebietes wurde die Abweichung durch die städtische Satzung durch das hier vorherrschende Ortsbild, das geprägt ist von herrschaftlichen, freistehenden Gebäuden aus der Gründerzeit mit großen Frei- und Gartenflächen begründet. Die Straßenräume sind gesäumt von Alleen, die Freiräume von gärtnerisch angelegten Grünflächen. Der Kurgebietscharakter soll auch mit dem Hotelneubau erhalten bleiben, sodass die gegenüber den Vorgaben der bayerischen Bauordnung strengeren Regelungen der städtischen Abstandsflächensatzung gelten sollen.

Mit Einhaltung der städtischen Abstandsflächen ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Nachbarschaft gewährleistet sind.

Für die Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches zueinander werden abweichend davon verkürzte Abstandsflächen festgesetzt. Diese ergeben sich aus Wandhöhe und Baugrenze. Die Abstandsflächen zwischen den Gebäudeteilen sind ebenfalls im Plan „Abstandsflächen“ im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Verkürzung ist erforderlich, um die städtebauliche Figur der Punkthäuser, die durch Verbindungselemente verbunden sind zu erreichen. Gleichzeitig soll die Baumasse im Zentralbereich des Grundstücks verwirklicht werden, um die Randflächen einer Grünordnung zuführen zu können.
Dadurch ergeben sich überlappende Abstandsflächen in folgenden Bereichen:

Zwischen Hofwirt und Salettl:

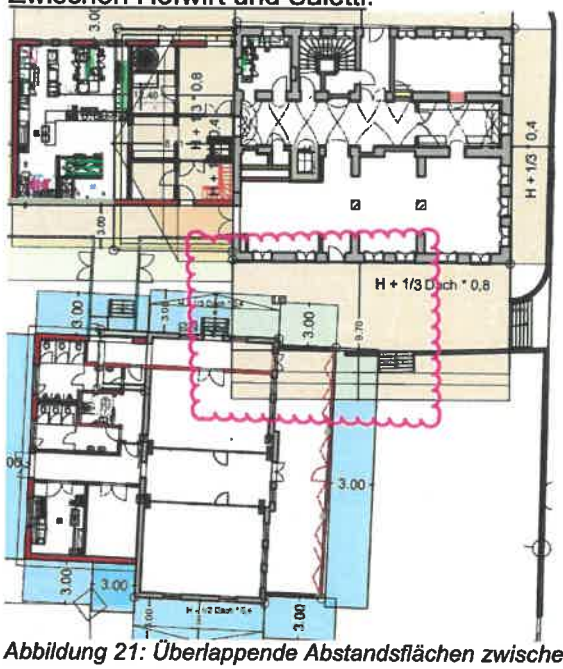


Abbildung 21: Überlappende Abstandsflächen zwischen Hofwirt und Salettl

Die Abstandsflächenverkürzung ist bereits durch die denkmalgeschützte Bestandsbebauung gegeben und ist nicht veränderbar. Betroffen sind insbesondere Gasträume der Gastwirtschaft und des Salettls. Das Salettl ist durch die großzügige Wintergartenverglasung ausreichend belichtet. Auch der Hofwirt weist umlaufend Fensteröffnungen auf, die eine ausreichende Belichtung / Besonnung sicherstellen. Die Belüftung ist ebenfalls durch die Solitärstellung der Baudenkmäler gewährleistet. Für die Personalwohnungen im 2. OG des Hofwirts liegt keine Beeinträchtigung vor, da das erdgeschossige Salettlgebäude die Besonnung, Belichtung und Belüftung in den (höher liegenden) Obergeschossen des Hofwirts aufgrund der geringeren Höhe nicht beeinflussen kann.

Zwischen den einzelnen Hotelblöcken:

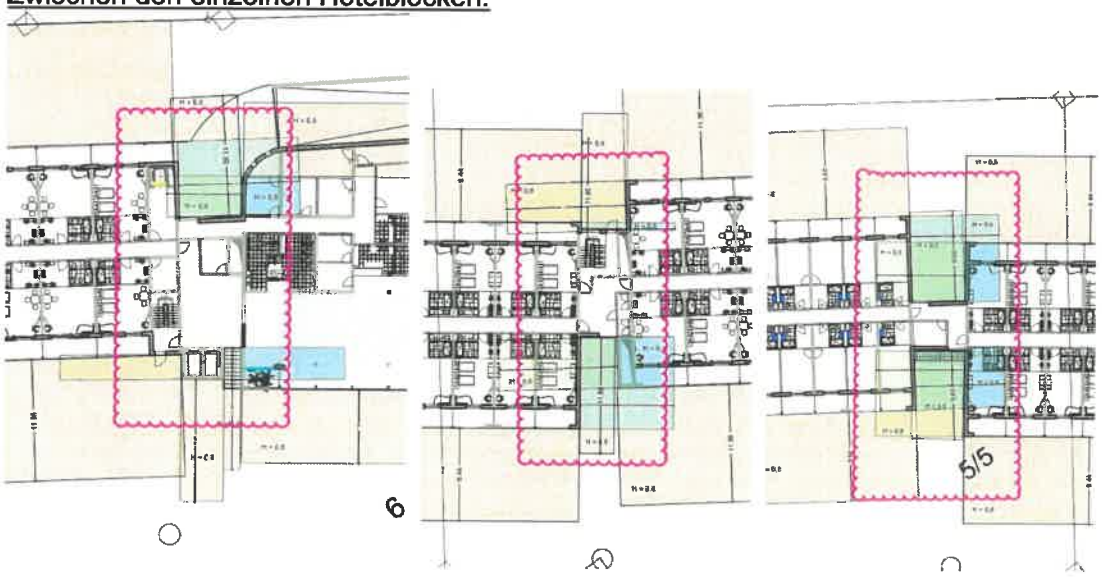


Abbildung 22: Überlappende Abstandsflächen zwischen Hotelblöcken

Jeweils an den drei Verbindungsbauten zwischen den vier Hotelblöcken ergeben sich Abstandsflächenüberlappungen durch das Vorhaben. Davon betroffen sind insbesondere die Verbindungsbauten, in denen die Treppenhäuser ohne Aufenthaltsräume situiert sind. Die jeweils angrenzenden Stirnseiten der Hotelblöcke weisen keine Fensteröffnungen zu den Verbindungsbauten auf. Die Gästezimmer werden jeweils über die Längsseiten besonnt und belichtet. Aufgrund der umliegenden Grünflächen ist auch eine ausreichende Belüftung gewährleistet.

Beeinträchtigungen der Belichtung, Besonnung und Belüftung ergeben sich so insgesamt nicht – auch wenn hier keine Wohnnutzung vorhanden ist.

Die überlappenden Abstandsflächen wurden hinsichtlich Auswirkungen auf den Brandschutz durch das Brandschutzgutachterbüro Schwab, Traunstein geprüft: die Belange des Brandschutzes werden ausreichend berücksichtigt.

3.4 Verkehrsflächen

Die zeichnerische Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsbereichen von den öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgt aus städtebaulichen Gründen: damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Grundstückszufahrt genutzt wird. Im weiteren Verlauf in Richtung Süden liegt ein deutlicher Höhensprung zwischen Salzburger Straße und Baugebiet vor, der im Bereich des Ein- und Ausfahrtsbereiches bereits angeglichen ist. Die festgesetzte Grundstückszufahrt hat damit geringere Geländeveränderungen zur Folge und trägt damit auch zur Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange bei. Gleichzeitig kann ausgeschlossen werden, dass eine Zufahrt z. B. über Biergarten oder Parkanlage erfolgt. Damit ist die eigentumsrechtliche Beschränkung gerechtfertigt.

Die Lage der Feuerwehrzufahrt ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Hier ist auch durch Schleppkurven der Nachweis erbracht, dass die Zufahrt über den Parkplatz im Nordosten verkehrstechnisch funktioniert. Die Feuerwehrzufahrt entspricht den gesetzlichen Regelungen.

Gleiches gilt für die Anlieferung. Die Anlieferung erfolgt in der Regel mit Kleinbussen / Sprintern aber auch mit Lkw bis 12 Tonnen (Wäschelieferung). Ausreichende Liefer- und Wendeflächen stehen auf dem Parkplatz zur Verfügung (s. Abbildung 23).

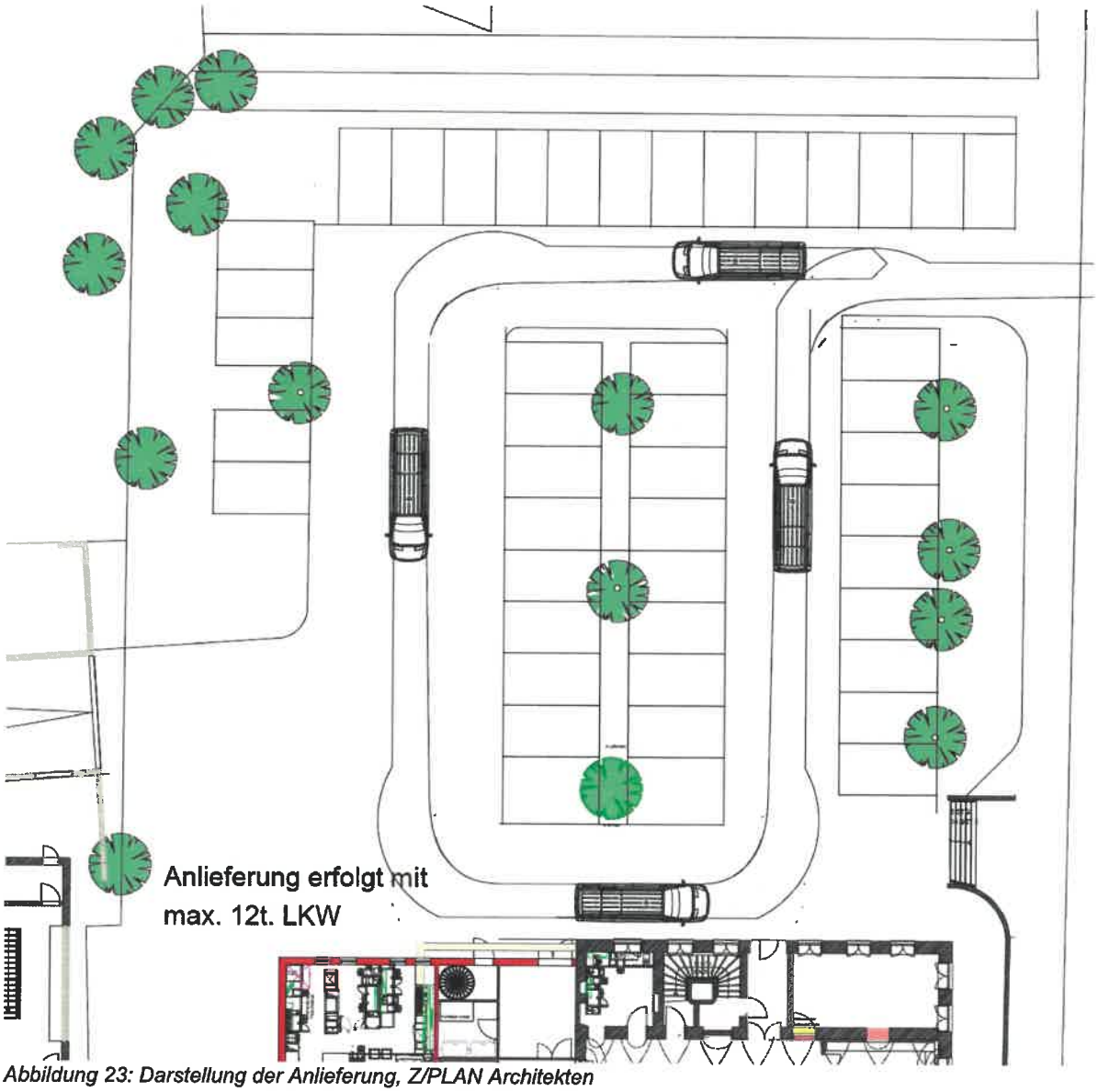


Abbildung 23: Darstellung der Anlieferung, Z/PLAN Architekten

Für die zulässigen Nutzungen im Vorhabengebiet wird der Stellplatzbedarf gemäß der städtischen Stellplatzsatzung definiert. Die erforderlichen Stellplätze können ober- und unterirdisch auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden.

Der Parkplatz ist insgesamt so dimensioniert, dass auch Reisebusse diesen befahren können (s. Abbildung 24). Gemäß Betriebsbeschreibung kann der Bus zum Zu- und Ausstieg vor dem Hoteleingang parken.

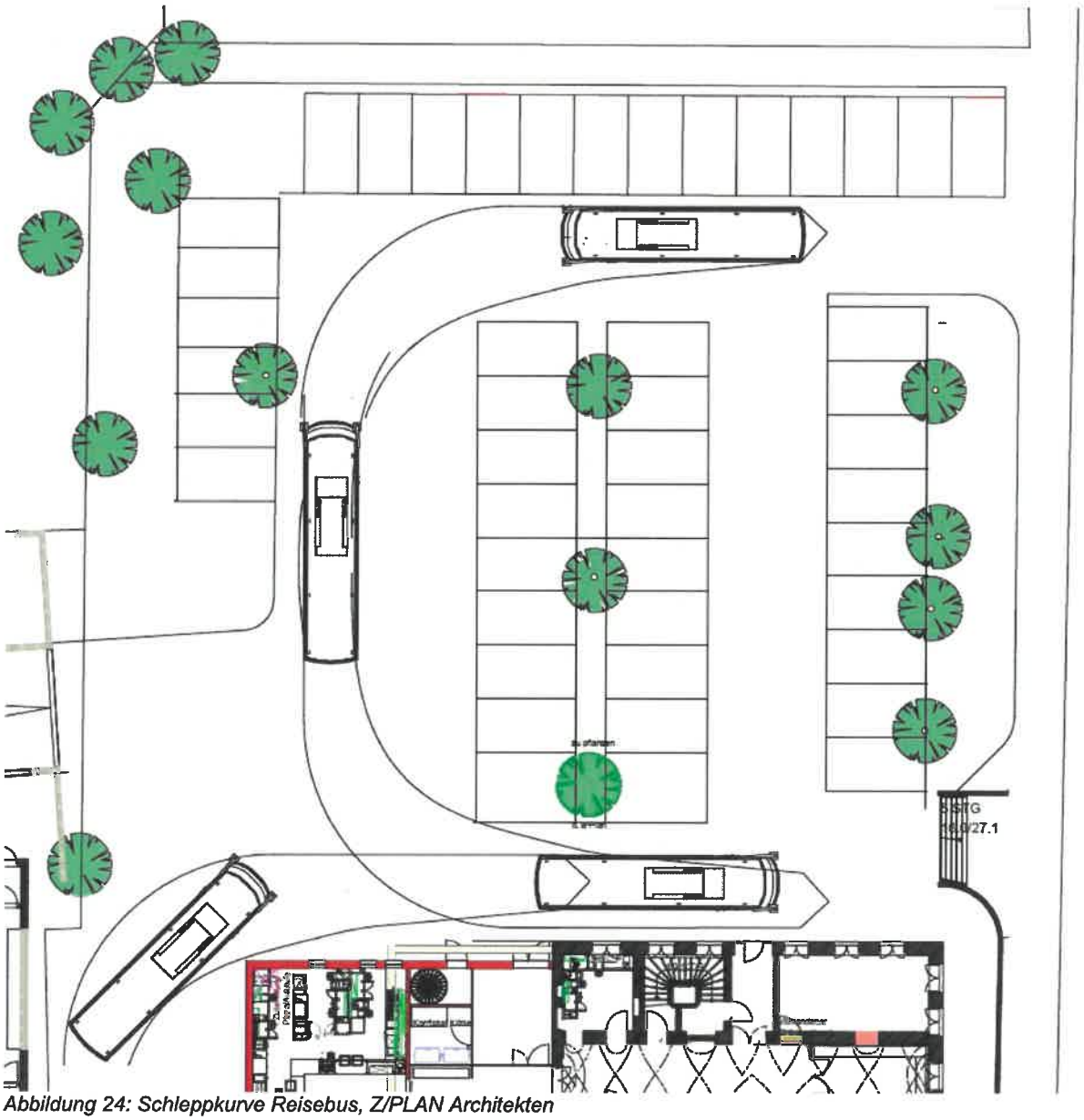


Abbildung 24: Schleppkurve Reisebus, Z/PLAN Architekten

Die vorhandene Parkbucht an der Salzburger Straße wird aufgelassen, der Gehweg verläuft künftig gerade auf städtischem Grund ohne Verschwenkung (s. Abbildung 25). Damit kann die Verkehrssicherheit der Ausfahrt von den Stellplätzen auf die Salzburger Straße verbessert werden.

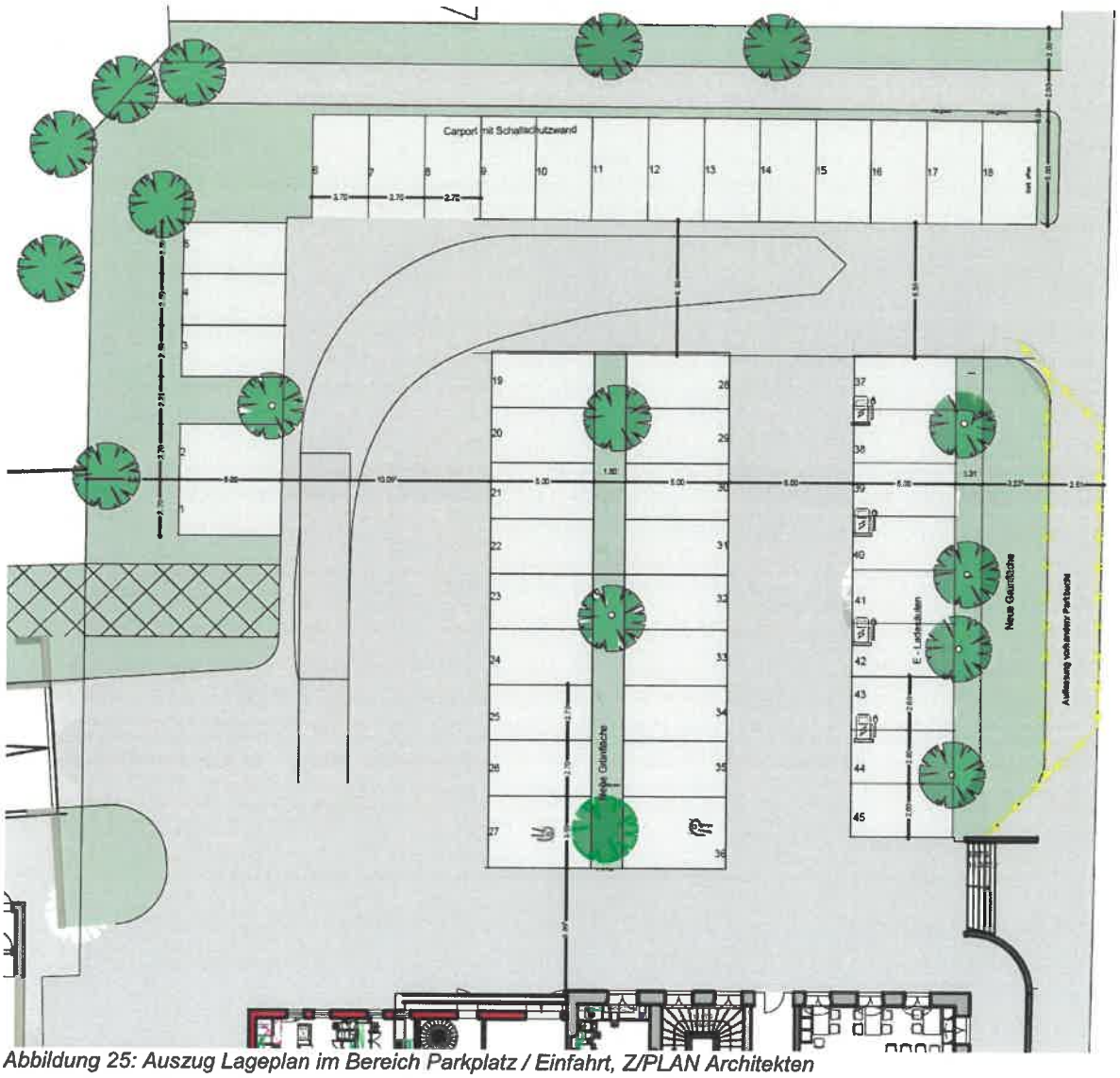


Abbildung 25: Auszug Lageplan im Bereich Parkplatz / Einfahrt, Z/PLAN Architekten

Im Zuge der Plankonzeption wurden alternative Erschließungen des Vorhabengebietes geprüft. Sowohl für die Erschließung über die Mozartstraße als auch über „Am Münster“ wären privatrechtliche Regelungen erforderlich, die nicht erzielt werden konnten. Unabhängig von einer Zustimmung der betroffenen Nachbarn hätte sich diese alternative Erschließungsform nicht mit dem Hotelkonzept vereinen lassen. Wesentlicher Planungsgedanke ist es, den Verkehr im vorderen Bereich abzuwickeln. Der rückwärtige Hotelbereich soll als ruhige „Oase“ entwickelt werden, der von Verkehr freizuhalten ist. Die weitere Prüfung der alternativen Erschließungsformen wurde daher nicht weiter vertieft.

Die fußläufige Durchwegung des Quartiers, die im Geltungsbereich im Bestand am nördlichen Rand des Grundstücks Fl.Nr. 21 situiert ist, sowie die nördlich liegende Grünfläche werden beibehalten. Im Durchführungsvertrag soll eine Regelung aufgenommen werden, diese Fläche für die fußläufige Durchwegung als Eigentümerweg grundbuchlich zu sichern. Die durchgängige Verbindung zwischen Karlspark / Karlsgymnasium und Bahnhof bleibt damit erhalten. Das Wegesystem des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird innerhalb des Geltungsbereiches darüber hinaus im Nordwesten der Fl.Nr. 5/5 komplettiert.
Südlich des Fußweges wird ein Carport als Lärmschutz errichtet. Die begrünte Carportrückwand stellt dabei auch eine Grenze zwischen Fußweg und Parkplatz dar und erhöht zusätzlich die

Sicherheit der Fußgänger. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass erforderliche Sichtdreiecke durch den Carport nicht berührt werden.

3.5 Grünordnung / Artenschutz

Die prägenden Gehölze im Geltungsbereich, die eine Verwirklichung der Bebauung nicht verhindern, werden als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft alle Gehölze an den Grundstücksrändern, im Bereich des Parkplatzes sowie der Parkanlage, sofern möglich. Nicht erhalten werden können im Rahmen der Planumsetzung die Gehölze an der Stirnseite des Grundstücks (im Übergang zur Klinik) sowie im Nahbereich von Hofwirt und Salettl.

Ebenfalls nicht erhalten werden können die Obstbäume im Zentralbereich. Diese Gehölze wurden u. a. artenschutzfachlich überprüft (s. Kapitel I.2.7). Der Gehölzverlust ist v. a. über Neupflanzungen im Westen und Süden auszugleichen. In Richtung Süden (zum Ensemble Kurviertel) fungieren die Gehölze dabei nicht nur als natur- und artenschutzfachliche Strukturanreicherung sondern auch als ein angemessener Rahmen, der den historischen Baubestand vom zeitgemäßen Hotelneubau optisch trennt.

Die Maßnahmenempfehlungen aus der artenschutzfachlichen Untersuchung wurden in die Festsetzungen übernommen. Mit den festgesetzten Maßnahmen können so artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für alle Neupflanzungen sind aus naturschutzfachlichen Gründen die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze festgesetzt. Damit dienen diese nicht nur der Eingrünung des Geltungsbereichs, sondern kommen auch der heimischen Tierwelt zu Gute (Futter, Lebensstätte).

Zur Verringerung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen sowie zur Vermeidung innerstädtischer Aufheizungseffekte sind nicht genutzte Dachflächen extensiv zu begrünen. Diese tragen dann zudem zu einer Strukturanreicherung im Gebiet bei, die den Verlust der blütenreichen innerörtlichen Grünfläche minimieren. Die Dachbegrünungen leisten dabei auch einen Beitrag zur Klimasensibilität der Planung.

Dazu trägt auch die artenschutzrechtliche Festsetzung bei, die die Anlage und Pflege gärtnerisch genutzter Grünflächen vorgibt. Auch hier sind z. B. reine Rasenflächen ausgeschlossen und die Anlage extensiver Wiesenflächen angezeigt, um den Blütenreichtum im Gebiet zumindest in Teilen zu erhalten.

Um die gliedernde Funktion der Verbindungsbauten zu unterstreichen, sind diese durch eine Fassadenbegrünung zu betonen. Auch diese Begrünung trägt über Verdunstungseffekte zu einer klimaangepassten Bauweise bei.

Um auch für die angrenzende Bebauung eine hochwertige Gestaltung zu gewährleisten ist die eingehauste Tiefgaragenabfahrt wahlweise an Fassade und Dach zu begrünen oder gänzlich zu überdecken und einzusäen. Auch die Rückwand der Carportbebauung ist zu begrünen, um die Gestaltung in Richtung der Fußwegeverbindung zu verbessern.

3.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen, Lichtemissionen und Geruchsemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

3.6.1 Lärmemissionen und -immissionen

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen
Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an der Südostfassadenseite des bestehenden Hofwirt-Gebäudes überschritten.
Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich

Anforderungen an den aktiven Schallschutz - Verkehrslärm
Als aktive Schallschutzmaßnahme gilt die Errichtung von Schallschutzwänden. Die Hauptlärmquelle ist innerhalb des Plangebietes die Salzburger Straße. Aus städtebaulichen Gründen wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme auf Grund von Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes nicht angestrebt. Entsprechend wirksame Lärmschutzwände sind unter anderem nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar, da der Straßenraum damit deutlich beeinträchtigt würde. Um insbesondere Beeinträchtigungen der Baudenkmäler innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden, muss auf die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch die umliegenden bestehenden Gewerbeeinheiten
Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen aller umliegenden Gewerbeeinheiten im Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.
Somit entstehen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Nachteile für bestehende umliegende gewerbliche Betriebe.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen außerhalb des Plangebietes durch die zukünftige Hotelnutzung innerhalb des Plangebietes
Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen des geplanten 4 Sterne Hotels außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen außerhalb des Plangebietes durch die zukünftige Hotelnutzung innerhalb des Plangebietes - Spitzenpegel
Auf Grund des geplanten oberirdischen PKW-Parkplatzes wird das Spitzenpegelkriterium zur Nachtzeit nicht eingehalten.
Mit Hilfe der Errichtung eines Carports werden die Spitzenpegel-Immissionsrichtwerte auch zur Nachtzeit eingehalten. Für die Lärmschutzeinrichtung „Parkplatz" werden im Schallschutzgutachten Vorgaben definiert.

Tiefgarage bzw. Tiefgaragenein- bzw. ausfahrten
Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärmminderung einzubauen und zu betreiben.
Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist.
Die Wände der Tiefgaragenzufahrt sind schallabsorbierend zu verkleiden

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

Für die Belüftung der Tiefgarage wurde in der schalltechnischen Untersuchung keine zusätzliche Lärmquelle berücksichtigt. Nach der Bescheinigung gemäß § 14 Abs. 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30 November 1993, letzte Änderung in Kraft seit 01.09.2018 vom Institut für Kälte-, Klima-, Energie-Technik vom 26.08.2021 ist für die Tiefgarage eine natürliche Lüftung ausreichend. Somit ist durch die zukünftige Belüftung der Tiefgarage mit keiner zusätzlichen Lärmquelle zu rechnen.
Zudem wurde in der schalltechnischen Untersuchung auf jedem Dach aller bestehenden sowie geplanten Gebäude (insgesamt 6 Gebäude) für eventuelle Lüftungsanlagen ein Schallleistungspegel von 75 dB(A) zum Ansatz gebracht. Dies entspricht einem eher hohen Rechenansatz für heute übliche Lüftungsanlage für Hotels und Gaststätten. Es ist davon auszugehen, dass neu geplante Anlagen eher geringere Schallleitungspegel aufweisen.
Es wird empfohlen, dass in den Auflagen der Baugenehmigung ein maximaler Schallleistungspegel von 75 dB(A) festgesetzt wird.

Bewertung der Gesamtgewerbelärmimmissionen außerhalb des Plangebietes durch alle gewerblichen Nutzungen (Plangebiet sowie umliegendes bestehendes Gewerbe)
Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Summe der Lärmemissionen des geplanten Hotels sowie aller bereits bestehenden gewerblichen umliegenden Einheiten außerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen – Verkehrs- und Gewerbelärm
Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt.
Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Bauvorlage für die einzelnen Gebäude:
Es sind die in den Festsetzungen durch Planzeichen, Unterpunkt Immissionsschutz des Bebauungsplanes eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.
Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlafzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.
Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig.
Für alle anderen schützenswerten Räume wird die Einhaltung der erforderlichen Rauminnenpegel durch schallgedämmte Lüftung mit einem entsprechenden Schalldämm-Maß sichergestellt.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Salzburger Straße.
Die Annahmen zum planbedingten Fahrverkehr werden dem Verkehrsgutachten entnommen.
An den bestehenden Gebäuden ist somit mit Lärmimmissionen von tagsüber 48 dB(A) und von nachts 32 dB(A) zu rechnen.
Durch den planbedingten Fahrverkehr sind bei der bestehenden Wohnbebauung Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) einzuhalten.
Die Orientierungswerte werden durch den planbedingten Fahrverkehr des Plangebietes eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

3.6.2 Lichtemissionen

Unnötige bzw. vermeidbare Belästigungen der Nachbarschaft durch Lichtimmissionen vom Hotel sollen verhindert werden. Lichtemissionen aus der Tiefgaragenabfahrt können nicht zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen, da die Zufahrtsrampe so gelegt wurde, dass keine Gebäude gegenüber liegen. Dies gilt in gleicher Weise auch für die Ein- und Ausfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen. Das direkt angrenzende Nachbargrundstück Salzburger Straße 25 ist überdies durch eine Carportbebauung (Lärmschutz) auch vor Lichtemissionen geschützt.
Zur Beleuchtung wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen Festsetzungen getroffen (Beleuchtung nach unten gerichtet, niedrige Wegebeleuchtung, Abschaltung sicherheitsrelevanter Beleuchtung nach 23 Uhr), die auch Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verhindern.
Beleuchtete Namenszüge dürfen gemäß textlicher Festsetzung nur im Bereich der südöstlichen Stirnseite des Hotelneubaus sowie der Tiefgaragenabfahrt und nicht oberhalb des Erdgeschosses angebracht werden. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind ausgeschlossen.

3.6.3 Geruchsemissionen

Der gastronomische Betrieb ist mit Geruchsemissionen verbunden. Im Plangebiet wird kein neuer Gastronomiebetrieb angesiedelt. Der bestehende Hofwirt ist ein genehmigter gastronomischer Betrieb mit entsprechender Küche. Die Küchenabluftanlage des ehemaligen Betriebes wird auch im Zuge der Planung verwendet. Die Küchenablauf wird im rückwärtigen Bereich des Hofwirtes über eine Abluftanlage über Dach abgeführt.
Für die Erneuerung der Küchenanlage wird die VDI-Richtlinie 2052 „Raumlufttechnische Anlage für Küchen" als Grundlage verwendet. Die notwendige Haube für die Küchenabluft ist mit dem Denkmalschutz abgestimmt.
Damit wird es in der Nachbarschaft nicht zu (erheblichen) Geruchsimmissionen kommen.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Gestaltung der Gebäude
Die Gebäudegestaltung wird v. a. hinsichtlich Dachform geregelt. Der geplante Anbau an das Salettl sowie der Verbindungsgang Hofwirt – Hotel ist dabei eng mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt.
Für den Hotelneubau wird bewusst ein Flachdach vorgeschrieben um die Gebäudehöhe zu reduzierten und eine Begrünung zu ermöglichen. Damit wird die Höhe der umliegenden Gebäude im Straßenraum nicht überschritten.

Die geplanten Festsetzungen zur Solarenergienutzung tragen dazu bei, dass die Aufbauten aus dem Straßenraum nicht wirksam sind. Um eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler zu verhindern sind Solaranlagen grundsätzlich mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus ist die gestalterische Gliederung des Hotelneubaus geregelt, um die Planung von einzelnen Blöcken, verbunden durch Verbindungsbauten zu unterstreichen. V. a. die Verbindungsbauten sind in Farbe und Materialität klar abzugrenzen (und zu begrünen).

Festsetzungen zu Werbeanlagen sind nicht erforderlich. Es gilt die städtische Werbeanlagensatzung.

Entwässerung
Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung tragen zur Beibehaltung der Grundwasserneubildungsrate und zum Grundwasserschutz bei.

Entwässerungsanlagen sind im gesamten Sondergebiet zulässig. Ein gesondertes Entwässerungskonzept auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht erforderlich. Die Baugrunduntersuchung weist nach, dass eine Versickerung im gesamten Geltungsbereich möglich ist.
Gleichzeitig sorgt die festgesetzte Dachbegrünung zu einem Rückhalt und verzögertem Abfluss bei Starkregenereignissen. Die festgesetzten Begrünungen von Verbindungsbauten, Tiefgaragenabfahrt und Carport tragen als ein weiterer Baustein zur Verdunstung bei. Zufahrten und Wege sollen versickerungsfähig ausgeführt werden. Auch für die Feuerwehrzufahrten ist grundsätzlich eine Ausführung in versickerungsfähiger Bauweise möglich.
Außerhalb des bebauten Bereiches sind zudem ausreichend Freiflächen vorhanden, in denen Maßnahmen zum Regenrückhalt, falls erforderlich, umgesetzt werden können. Insbesondere für Mulden- oder Rigolensysteme steht ausreichend Fläche zur Verfügung. Auch im Bereich des Parkplatzes sind randlich ausreichend Flächen vorhanden, in denen Niederschlagswasser zurückgehalten oder versickert werden kann. Auch Pflanzflächen können dem Rückhalt und der Beseitigung von Niederschlagswasser dienen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitung von 50 % für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO verbleiben mindestens 40 % des Vorhabengebietes unbebaut. In der Abbildung 26 sind mit gelber Umrandung die Flächen dargestellt, in denen eine Beseitigung und ein Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann.



Abbildung 26: Lageplan zum Vorhabengebiet, Z/PLAN Architekten - gelb umrandet dargestellt die Flächen, die für Rückhalt und Beseitigung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen

Besondere Festsetzungen sind daher nicht erforderlich, die konkrete Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen sowie ein Überflutungsnachweis kann in der Bauvorlage erbracht werden. Die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes ist gegeben.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserrechtliche Festlegungen
Der Geltungsbereich liegt im

- Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall; Kennzahl 2220824300103
- Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karlstein für die staatlich anerkannten Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)“ und „Weitwiesenquelle (REI 8)“; Kennzahl 2220824300077

Es erfolgte eine nachrichtliche Eintragung entsprechend Planzeichenverordnung.

Denkmalschutz
Aus übergeordneten Planungen nachrichtlich übernommen wurden die Baudenkmäler (außer- und innerhalb des Geltungsbereiches) sowie das Ensemble „Kurviertel".



Abbildung 27: Ensemble "Kurviertel" (Quelle: BayernAtlasPlus/Ensemble, abgerufen am 01.07.2019)

Das Ensemble Nr. E-1-72-114-2 „Kurviertel" grenzt an den Geltungsbereich an. In der Denkmalliste ist das Ensemble wie folgt beschrieben:
„Das Ensemble umfasst mit der Mackstraße sowie dem Abschnitt der Salzburger Straße zwischen den Querachsen von Rinckstraße und Mozartstraße jenen Bereich des Kurviertels, in dessen Bebauung mit Kurpensionen und Badehotels, aber auch mit reich gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende sich die Blüte Reichenhalls als bürgerliches Weltbad noch in größerem Zusammenhang dokumentiert. Die in offener Bauweise errichteten, von Hausgärten umgebenen Bauten sind durch Risalite, Erker und Veranden stark plastisch gegliedert, an den Straßenkreuzungen durch turmartige Eckausbildungen und -erker auch städtebaulich akzentuiert. In stilistischer Hinsicht dominieren Neurenaissance- und Neubarockformen, aber auch Jugendstildetails lassen sich beobachten. In ihrer Konzeption und Bebauung verkörpert die Mackstraße einen besonders charakteristischen Straßenzug der Zeit um 1900. Unmittelbar nördlich an den Kurpark anschließend, trägt die Straße mit ihrer Baumbepflanzung den Charakter einer Promenade. Die Gebäude, hauptsächlich Kurpensionen und Badehotels, sind in offener Bauweise, leicht zurückgesetzt in die Hausgärten, angeordnet. Die Baukörper sind zumeist voluminöser als im Bereich der Salzburger Straße, aber gleichfalls individuell in historisierenden Formen gestaltet. ***Im Norden bildet das 1993 in enger Anlehnung an den ursprünglichen Bauplan von 1865/66 neu errichtete Gebäude Mozartstraße 3 den Blickabschluss.*** *Der früher entstandene Neubau Rinckstraße 8 nimmt dagegen auf die vornehme historische Konzeption des Viertels keine Rücksicht und stört im Ensemble. Im südlichen, nahe dem ältesten Badehotel "Axelmannstein" gelegenen Teil der Salzburger Straße, der alten Verbindung zwischen Reichenhall und dem Kloster St. Zeno, ist der schlichte Typ der Kurpensionen des ausgehenden 19. Jh. nur noch in einem Beispiel vertreten. In nördlicher Richtung schließen sich die reicher gestalteten Pensionsvillen der Gründerzeit und der Jahrhundertwende an."*

In und außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem eine Reihe von Baudenkmälern (s. Abbildung 28).



Abbildung 28: Baudenkmäler im Umgriff des Geltungsbereiches (Quelle: BayernAtlasPlus/Baudenkmal, abgerufen am 13.12.2020)

Lfd. Nr.	Denkmal-Nr.	Beschreibung
1	D-1-72-114-134	Gasthof, stattlicher dreigeschossiger Bau mit Mansard-Halbwalmdach, 1827 umgebaut, Fassade 1917, im Kern älter; Salettl, eingeschossiger massiver Satteldachbau mit Zierfachwerkgiebel und Vordach, 1917, rückwärtiger Anbau 1921; Wirtsgarten, 1917.
2	D-1-72-114-71	Villa, repräsentativer zweigeschossiger Mansarddachbau mit Sprenggiebelrisaliten und Eckerkerturm, in neubarocker Formensprache, nach Plänen von Josef Adlmannseder, bez. 1903; zugehöriges Gäste- oder Bedienstetenhaus, Traufseitbau mit seitlichen Giebelrisaliten, originellem unverputztem Schlackenmauerwerk, Zierfachwerk im Obergeschoss und hölzerner Galerie, gleichzeitig.
3	D-1-72-114-135	Ehem. Villa Karg, jetzt Karlsgymnasium, repräsentativer italianisierender Gruppenbau, zweigeschossig auf hohem und ausladendem Sockelgeschoss in leichter Hanglage, Hauptgebäude mit Giebelrisaliten, angesetztem Belvedere-Turm und Putzgliederung, Haupteingang mit eisernem Vordach, Südterrasse mit rundem Vorbau mit eisernem Pavillon in der Art eines Belvedere, nach Plänen von Architekt Karl Ritter von Bernatz, in neoklassizistischer Formensprache, 1869-71; zugehörige Parkanlage, sog. Karlspark, mit Teilen der Einfriedung, Wegesystemen und historischem Baumbestand, 1871; nördlich ehem. Begrenzungsmauer des Wirtschaftshofs, Kalksteinquadermauerwerk mit aufgesetzter Ziegelmauer mit Blendbögen, gleichzeitig.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden sowohl das Ensemble Kurviertel als auch die verzeichneten Einzeldenkmäler berücksichtigt. In **Richtung Süden** kommt die Planung dabei sowohl dem **Ensemble** als auch dem **Baudenkmal Mozartstraße 5** (s. Nr. 2 in obenstehender Tabelle) zugute. Die Grundstücke Fl.Nr. 5/5 und 6 treten dabei aus dem historischen Kontext entlang der

Mozartstraße heraus und sind baulich v. a. durch die modernen Bauvolumina von Klinik, Amber Hotel Bavaria und Geschosswohnungsbau beeinflusst. Das Baudenkmal bzw. die Bebauung im Ensemble treten dabei nur mit ihrer Rückseite an das Plangebiet heran. In der Planung war es daher wichtig darauf zu achten, dass die Hotelplanung die **Straßenansicht aus der Mozartstraße** nicht beeinträchtigt, sodass der geplante Baukörper die Wahrnehmung des historischen Bestandes nicht stört. Diesem Ziel konnte durch folgende Maßnahmen entsprochen werden:

- Der Baukörper im Hintergrund des Baudenkmals ist trotz der beengten Grundstücksverhältnisse nach Norden versetzt. Zwischen Hotelneubau und Gäste- bzw. Bedienstetenhaus entsteht so ein Abstand von mehr als 25 m. Zum Haupthaus beträgt der Abstand sogar mehr als 45 m.
- Der Hotelbau selbst wird abweichend von der örtlichen Bauvorschrift bewusst mit Flachdach ausgeführt. Damit kann die Gebäudehöhe entscheidend reduziert werden, sodass der Hotelneubau in etwa die Firsthöhe des Baudenkmals erreicht. Aus dem Straßenraum der Mozartstraße wird damit das Baudenkmal nicht von dem zeitgemäßen Baukörper überragt.
- Eine zusätzliche Abschirmung und optische Trennung wird durch die festgesetzte Grünordnung erzielt. V. A. der Erhalt bzw. die Neupflanzungen großkroniger Laubbäume kann die Hotelkubatur brechen und dem Ensemble bzw. Baudenkmal einen passenden Rahmen geben. Aus der Mozartstraße wird damit der Blick auf den Hotelneubau zusätzlich erschwert.



Abbildung 29: Straßenansicht Mozartstraße, Z/PLAN Architekten (s. auch VEP-Plan 2)



Abbildung 30: Straßenansicht Mozartstraße, Detailausschnitt ab Mozartstraße 3 – Darstellung ohne Bäume, Z/PLAN Architekten

Wie die obenstehenden Abbildungen zeigen tritt der Hotelneubau aus der Mozartstraße entscheidend in den Hintergrund und wird von den Baukörpern an der Mozartstraße weitgehend verdeckt. Zusammen mit der festgesetzten Eingrünung bleibt das Straßenbild erhalten und wird nicht durch die Planung beeinträchtigt.

In **Richtung Osten** hat eine Optimierung der Planung hinsichtlich Denkmalschutzes positive Auswirkungen auf den **Hofwirt mit Salettl** innerhalb des Geltungsbereiches als auch auf den **Karlspark (mit Karlsgymnasium)** jenseits der Salzburger Straße. Die geplante Stellung der Gebäude soll den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz berücksichtigen und die Beeinträchtigung der umliegenden Baudenkmale minimieren.

Die **Straßenansicht von der Salzburger Straße** bleibt im Wesentlichen unverändert. Sowohl die Baudenkmäler selbst als auch die rahmenden Gehölze von Parkanlage und Parkplatz bleiben erhalten. Damit trägt die Bauleitplanung wesentlich zur Sicherung des Denkmalschutzes bei – der rechtskräftige Bebauungsplan sah dem gegenüber noch den Abriss des Salettls vor.

Auch die baulichen Veränderungen an Hofwirt mit Salettl sind zurückhaltend gestaltet. Um dem städtischen Planungsziel, nämlich der Einbeziehung der gastronomischen Nutzung von Hofwirt und Salettl in den Hotelbetrieb zu entsprechen, und damit den historischen Bestand in seiner Nutzung zu reaktivieren, ist ein Verbindungsbau zum Hotel erforderlich. Diese Verbindung wird durch seine Materialität und in der Höhe untergeordnet gestaltet und kann so zwischen Historie und Moderne vermitteln ohne dabei zu historisieren.

So kann auch der vorgesehene Anbau an das Salettl im rückwärtigen Bereich eingeordnet werden, der benötigt wird, um eine angepasste Nutzung zu gewährleisten. Diese bauliche Veränderung kann aus dem Straßenraum nicht wahrgenommen werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine bauhistorische Untersuchung des Hofwirts mit Salettl erbracht (s. Anlage). Teil dieser bauhistorischen Untersuchung waren auch Baualterspläne. So konnte nachgewiesen werden, dass der rückwärtige Anbau an den Hofwirt erst 1982 errichtet wurde und keine Denkmaleigenschaft besitzt. Auch im Inneren des Hofwirtes sind bereits viele Veränderungen zu verzeichnen.

Auf Grundlage des bauhistorischen Gutachtens wurde die Planung intensiv durch das bayerische Landesamt für Denkmalpflege geprüft und bewertet.
In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die Planung daraufhin nochmals überarbeitet. Die einzelnen Baukörper unterschiedlicher Geschossigkeit wurden ausgetauscht. Direkt im Anschluss an den Hofwirt ist nun der dreigeschossige Baukörper (einschließlich fest installierter Sonnenschutzkonstruktion auf dem Dach) situiert. In weiterer Folge in Richtung Westen folgen dann das Bauteil mit fünf Vollgeschossen, im Anschluss daran zwei Bauteile mit je vier Vollgeschossen. Der erforderliche Verbindungsgang zwischen Hofwirt und Hotelneubau wird in den „optischen Windschatten" des Baudenkmals lagemäßig verlegt. Der 1982 an den Hofwirt angebaute, erdgeschossige Küchentrakt wird abgebrochen und durch einen neuen in der Flucht des Hofwirt verschmälerten Anbau ersetzt. Die Zimmerzahl des Hotelneubaus verringert sich so um ca. 20 Zimmer auf 119. Eine Zustimmung zur überarbeiteten Planung durch das Landesamt wurde in Aussicht gestellt.



Ansicht Ost Straßenansicht

Abbildung 31: Straßenansicht Salzburger Straße, Z/PLAN Architekten

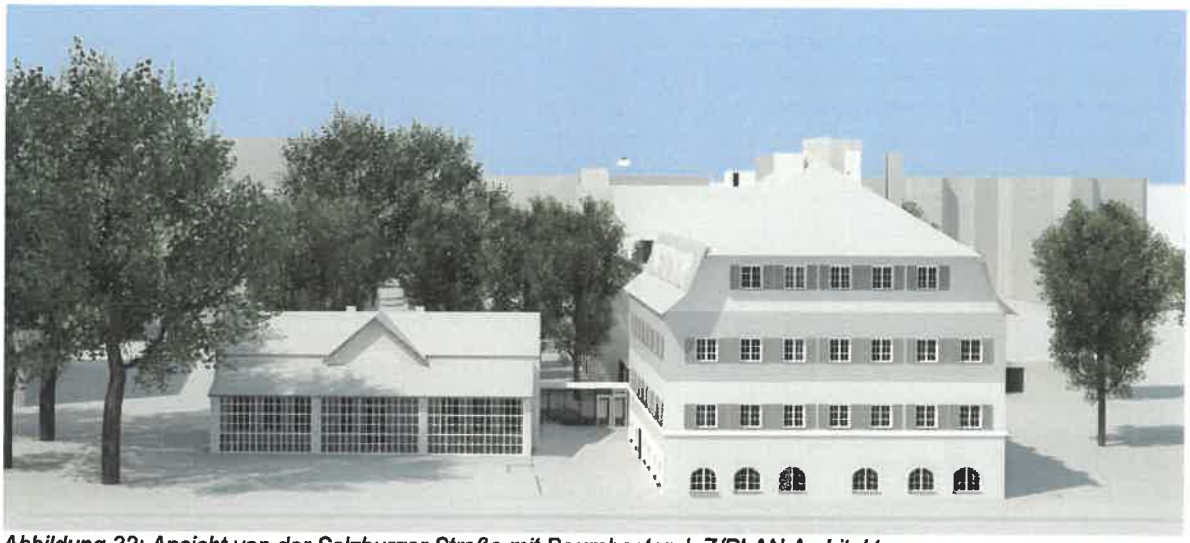


Abbildung 32: Ansicht von der Salzburger Straße mit Baumbestand, Z/PLAN Architekten



Abbildung 33: Visualisierung Hotelprojekt mit Bestand und Darstellung von Anbauten / Verbindungsgang, Z/PLAN Architekten

Wie obenstehende Abbildungen verdeutlichen, bleibt der Hotelneubau hinsichtlich Gebäudehöhe hinter dem Baubestand des Hofwirtes zurück und formt den Hintergrund. Dies wirkt sich auch positiv auf den Karlspark auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus. Eine Beeinträchtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange kann so ausgeschlossen werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Bereich der Salzburger Straße 21 wurden 1934 bei Bauarbeiten eine nicht genauer bekannte Anzahl Körpergräber aufgedeckt. Zudem ist aus dem Bereich eine römische Münze aus dem 2. Jh. n. Chr. bekannt. Bei den Körpergräber könnte ein Zusammenhang mit dem Friedhof der ehemaligen Marienkirche auf dem Grund der Villa Drythaller (Salzburgerstraße 27) bestehen. Nicht auszuschließen ist auch eine römische Zeitstellung.

Aufgrund dieser Funde sind weitere Bodendenkmäler aus der Römischen Zeit bzw. dem Mittelalter zu vermuten.
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Vorfeld der Baugrunduntersuchung wurde durch die Fa. ASCEA-Archäologische Ausgrabungen, Dr. Thomas Beckh an sechs Stellen Sondagen durchgeführt. Es konnten dabei weder archäologisch relevante Befunde auf der Fläche identifiziert noch fand sich einstreuendes Fundmaterial im Bereich der Sondagen. Mit Schreiben v. 9.6.2021 wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege, Frau Pauli bestätigt, dass die Denkmalvermutung geprüft wurde und nicht bestätigt werden konnte. Die Freigabe für die bauseitige Nutzung des gesamten Areals wurde empfohlen (Schreiben s. Anlage Begründung).

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine **FFH- oder Vogelschutzgebiete**. Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist daher ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft:

Boden
Es erfolgt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Überbauung/ Versiegelung im Bereich der vier Gebäudekomplexe des neuen Hotels. 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.

Wasser
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.
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. Die Verdunstung soll durch Begrünungen und Bepflanzungen gefördert werden. Es 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. 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 weitgehend ausgeschlossen werden.
Eine nachteilige Veränderung des Mikroklimas soll 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. Es 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. 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 vier 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.

Der Hotelbau wird 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 festzustellen ist, dass die geplanten Baukörper des Hotelneubaus nicht die Wahrnehmung des historischen Bestandes und damit auch das Ortsbild nicht erheblich stören.

Umweltbezogene **Auswirkungen auf den Menschen** (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) können insbesondere durch den Konflikt Gewerbe – Wohnen bzw. Verkehr – Wohnen resultieren. Hinsichtlich 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. Die Ergebnisse sind im Kapitel II.3.6 zusammengefasst.

Negative Auswirkungen auf die menschliche **Sicherheit** resultieren aus der Planung nicht. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Brandschutz sind gewährleistet (s. Kap. 3.3).
Die Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit wurden im Verkehrsgutachten geprüft, mit dem Ergebnis, dass die Sichtfelder entsprechend RAL eingehalten sind.

Kultur- und Sachgüter liegen in und um den Geltungsbereich insbesondere in Form von Baudenkmälern und dem Ensemble „Kurviertel" vor. Umweltbezogene Auswirkungen auf diese, z. B. durch erhöhte Emissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler und Ensembles resultiert nicht (s. Kap. II.3.8).

Die Hotel- bzw. gastronomische Nutzung kommt ohne wesentliche Emissionen aus. Damit trägt bereits die Nutzungsmischung zur **Vermeidung von Emissionen** bei.
Abfälle werden der üblichen Versorgungskette der Stadt zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermischen verwertet. Zusätzlich werden Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdosen, usw. („Gelber Sack") ebenfalls über ein Abholsystem dem Recyclingkreislauf zugeführt. Sonst übliche Abfälle, wie Papier, Biomüll, Glas werden im Rahmen des Hotelbetriebes geregelt.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen grundsätzlich in Abstimmung mit dem Denkmalschutz zu. Die zulässigen Nutzungen lassen energieintensive Gewerbe- oder Industriebetriebe nicht zu. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht erkennbar. Auch die einzelnen Schutzgüter selbst werden nicht erheblich beeinträchtigt. Hierzu wird auf die UVP-Vorprüfung in der Anlage verwiesen.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz:
Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür ist eine inhaltlich-textliche Auseinandersetzung erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Mit der Planung geht eine wichtige innerörtliche Freifläche teilweise verloren. Betroffen sind v. a. einzelne Gehölze sowie eine extensiv genutzte, blütenreiche Streuobstwiese. Mit den nachfolgend festgesetzten Maßnahmen werden Eingriffe vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen:

- Erhalt eines gewichtigen Anteils des vorhandenen Baumbestandes;
- Ergänzende Neupflanzungen von heimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen in etwa in der Anzahl der zu entfernenden Gehölze;
- Schaffung einer strukturreichen extensiven Dachbegrünung auf den Flachdächern des geplanten Hotelneubaus;
- Entwicklung der gärtnerisch genutzten Freiflächen als mageres, blütenreiches Extensivgrünland durch Einsaat und angepasste Pflege;
- Insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung;
- Schutz vor Vogelschlag durch entsprechenden Umgang mit größeren Glasflächen.

Insgesamt kann mit den festgesetzten Maßnahmen ein entsprechender Strukturreichtum im Gebiet geschaffen werden, sodass keine zusätzlichen, externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN

Bedarf an sozialer Infrastruktur
Durch die Planung entsteht kein allgemeiner Wohnraum, der einen Bevölkerungszuwachs zur Folge hätte. Ein Bedarf an zusätzlicher, sozialer Infrastruktur, wie KiTa- oder Grundschulplätzen entsteht durch einen Bevölkerungszuwachs nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Mitarbeiter an Ihren Dauerwohnsitzen bereits mit sozialer Infrastruktur versorgt sind. Sofern einer Verlagerung des Dauerwohnsitzes an den Ort des Vorhabens verlagert wird, ist davon auszugehen, dass dies einen untergeordneten Anteil darstellt, der durch die vorhandene städtische Infrastruktur versorgt werden kann.

Bedarf an Grünflächen
Durch die Planung entsteht kein Wohnraum, der hinsichtlich 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 hoteleigenen Freiflächen im Vorhabengebiet und v. a. durch den nahegelegenen Karlspark gedeckt. Auch weitere städtische Grünflächen, wie z. B. der Kurpark liegen in fußläufiger Entfernung.

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.

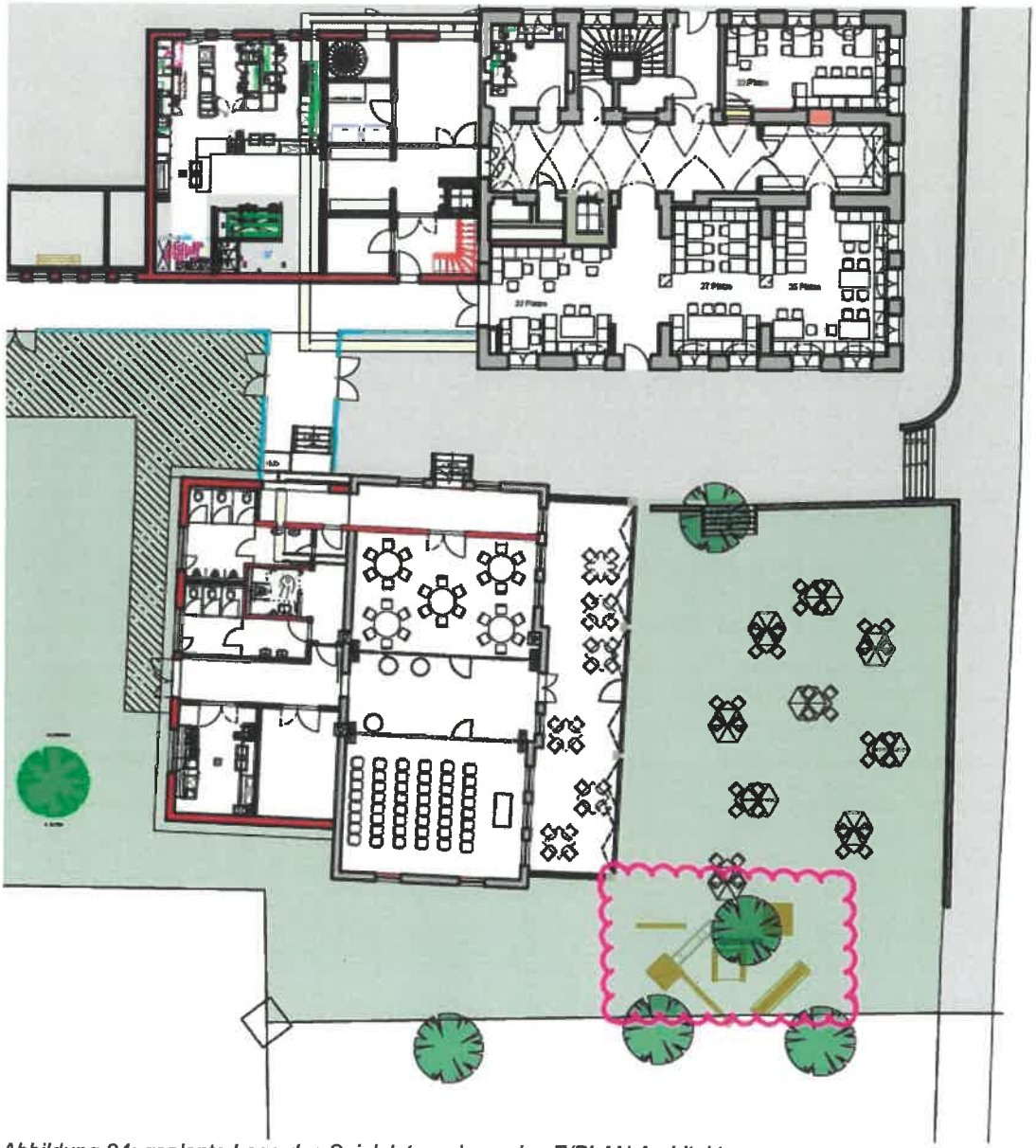


Abbildung 34: geplante Lage des Spielplatzes, Lageplan Z/PLAN Architekten

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 wurde aufgrund von geplanten Nutzungen, Zimmerzahl und mittlerer Auslastung, Mitarbeiter und Anlieferung prognostiziert. Die verkehrliche Spitzenstunden des Schulbetriebes einschließlich geplanter Aufstockung wurden dabei berücksichtigt.

Die Zufahrt erfolgt über die Salzburger Straße. Für diese Straße liegen Messungen von 2018 vor, die im Rahmen der Schulzentrumsplanung erhoben wurden. Die Zahlen wurden für 2023 hochgerechnet – auch unter Berücksichtigung einer Kapazitätssteigerung des Gymnasiums.

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.**

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 109 Stellplätzen (=Stellplatzbedarf gemäß Stellplatznachweis) 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 Vorhabensträger 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:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	**erfüllt (ja/nein)**
Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)	ja
Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zentrale Entwicklungsfläche im Innenbereich. Das Planungsziel stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Beim nördlichen Plangebiet handelt es sich um ein Bebauungsplangebiet mit Baurecht nach § 30 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 engen 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 erfolgt derzeit die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes St. Zeno Süd. Diese Änderung ist daher in engem räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mitzurechnen. Diese Bebauungsplanänderung ermöglicht voraussichtlich eine Grundfläche von ca. 4.900 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
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 ist ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan nicht erforderlich – es erfolgt eine Anpassung auf dem Wege der Berichtigung ohne förmliches Verfahren.

1 AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 beschlossen, für die Grundstücke Fl. Nrn. 5/5, 6, 21 (Salzburger Straße 21) 21/1 und 56 (Teilfläche), jeweils Gemarkung St. Zeno, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hofwirt" mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Als Nutzungsart soll Sondergebiet - Hotel und Gastronomie - festgesetzt werden. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

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

In der Stadtratssitzung vom 23.02.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Hofwirt" in der Fassung vom 12.02.2021 mit Begründung und allen Anlagen gebilligt. Das Stadtbauamt wurde beauftragt, eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2.1 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Planentwurf lag in der Zeit vom 10.03.2021 bis einschließlich 16.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Amtsblatt des Berchtesgadener Landes Nr. 9 am 02.03.2021. Über eine Pressemitteilung wurde im Reichenhaller Tagblatt über den Auslegungszeitraum informiert. Insgesamt 10 Personen haben im Rathaus die Unterlagen eingesehen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben. Von 9 Bürgern wurden teilweise gleichlautende Stellungnahmen abgegeben. Zudem hat die Hausverwaltung der Gebäude Am Münster 1 und 2 verspätet eine Stellungnahme abgegeben. Die in diesem Schreiben benannten Anregungen sind in den Bürgerschreiben ausgeführt. Das Karlsgymnasium (mit vier Unterschriften) und der Verein Lebenswertes Bad Reichenhall e. V. haben ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben.

2.1.1 Bürger 1 und 2, gleichlautende Schreiben, Schreiben vom 31.03.2021

„1. Die Ansicht des neuen Gebäudekörpers von Norden (Am Münster 1 und 2), natürlich auch von Süden her, stellt eine überlange geschlossene Kubatur dar. Die Gliederung in drei Baukörper mit Verbindungen ist in der Ansicht überhaupt nicht wirksam. Interessanterweise ist eine Wandabwicklung von Norden her gar nicht dargestellt. Die Gliederung ist nur in der Draufsicht spürbar, das nutzt aber den Nachbarn nichts. Der bisherige Plan hat zwar hohe, aber singuläre Baukörper vorgesehen, welche große Durchsichten ermöglichen.
2. Auch die Ableitung, dass eine 5-Geschossigkeit angemessen sei, weil diese an den straßenbegleitenden Bauten vorkomme, ist fragwürdig, weil wir uns ja im gartenartigen Innen-Teil der Bebauungsfläche befinden und eben nicht an den angrenzenden Straßen. D. h.: Verschlechterung gegen- über bisher, weil überlang geschlossen anstelle durchlässig und zu hoch.
3. Anliegen: Die Fassaden und Freiflächen zu den Grundstücksnachbarn müssen qualitätsvoll und gärtnerisch abgestimmt erfolgen, keine „Hinterhof"-Situationen mit Lagerung."

Würdigung:
Die vier Baukörper haben eine deutliche Zäsur, die aus den Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäudeteilen resultiert. Die Verbindungsbauten sind gestalterisch abzusetzen und zu begrünen. Durchblicke ergeben sich so nicht. Die Höhenentwicklung ist gestaffelt. Die geplanten Hotelbaukörper liegen zwischen drei und fünf Vollgeschossen. Die Höhenentwicklung leitet sich dabei aus der Umgebungsbebauung ab. Die unterschiedlichen Baukörper wurden seit dem letzten Planungsstand nochmals getauscht. Damit kommt der niedrigste, dreigeschossige Baukörper in Verlängerung der Bebauung auf Fl. Nr. 18 zu liegen. Der fünfgeschossige Baukörper liegt sehr ähnlich zum fünfgeschossigen Baurecht des rechtskräftigen Bebauungsplans.
Die Bebauungsplanunterlagen zeigen dabei, dass sich aus der geplanten Höhe keine Beeinträchtigung der Baudenkmäler ergibt, u. a. auch deshalb, weil die Firsthöhe des Hofwirt die des Neubaus überragt. Vor allem aber auch der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine verbindliche fünfgeschossige Bebauung vor.
Der Bebauungsplan hält darüber hinaus nach Außen die Abstandsflächen gemäß der städtischen Satzung ein. Diese gehen noch über die gesetzlichen Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung hinaus. Bereits daraus ergibt sich, dass für die Nachbarn aus der Planung keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse resultieren. Zum ersten Entwurf erfolgt zudem ein weiteres Abrücken von der nördlichen Grundstücksgrenze.
Alle Fassaden und Freiflächen werden im Rahmen der Planumsetzung qualitätsvoll und gärtnerisch angelegt sein. Die Tiefgaragenrampe ist zu begrünen oder zu überdecken und einzusäen.

Die bisherigen Ansichten wurden für die Denkmalbelange erstellt. Die Aussage bzgl. der straßenseitigen Wahrnehmung des künftigen Hotels wird durch die Angleichung der Geländehöhe für den Neubau auf das Niveau des Hofwirts erreicht. Die Gebäude Am Münster 1 und 2 befinden sich auch nicht an einer Straßenfront und stehen ebenfalls im Blockinnenbereich.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.1.2 Bürger 3, Schreiben vom 14.04.2021

„Leider wird mit diesem Neubau wieder eine Fläche versiegelt. Vor allem in Bayern wird immer viel über den Stopp des Versiegelns von Flächen gesprochen. Warum kann nicht auch eine Streuobstwiese in der Stadt erhalten bleiben. Ich denke, eine solche Wiese ist für Bad Reichenhall ein größeres Potential als ein derartig großer Hotelneubau. Ein Hotelneubau in dieser Höhe und Ausdehnung zerstört Blickachsen, verschattet andere Gebäude und behindert die Zufuhr von Frisch- und Kaltluft.
Ich finde es sehr begrüßenswert, dass das Hotel Hofwirt wiederbelebt werden soll. Frage mich aber, warum immer alles so groß und für viele Menschen so überdimensioniert gemacht werden muss. Der größere Gewinn für die Stadt wäre, es kleiner zu machen.
Sollte gebaut werden, möchte ich Sie bitten, weiter von der nördlichen Grundstücksgrenze abzurücken und den freibleibenden Grünstreifen mit Bäumen zu bepflanzen.
Ich bitte Sie unbedingt über die Höhe und Ausdehnung des Gebäudes nachzudenken. Ich sehe auch die Erhöhung des Autoverkehrs als problematisch. Mozart- und Zenostraße sind jetzt schon zu Stoßzeiten stark überlastet. Leider finde ich die in der Vorplanung abgebildete Architektur nicht mehr zeitgemäß und für das Gebiet um das historische St. Zeno unpassend."

Würdigung:
Die Stellungnahme lässt sich in folgende Themen unterteilen.
Zur Versiegelung:
Für das Gebiet des Bebauungsplanes besteht bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „St. Zeno Süd" ein Baurecht. Mit den über 50 Jahre alten Festsetzungen des Bebauungsplans „St. Zeno Süd" kann ein heutiger Hotelbetrieb nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. So sind die für die Hotellerie gestellten Anforderungen an ein 4-Sterne-Hotel mittlerweile so gestiegen, dass die in diesem Segment erforderlichen Raumbedarfe einen solchen Hotelneubau in der geplanten Dimensionierung rechtfertigen. So sind für Einzelzimmer mittlerweile mindestens 16 m² und für Doppelzimmer mindestens 22 m² einzuplanen. Gleiches gilt für den entsprechenden Service. Ein Hotel in der geplanten Klassifizierung kann auch ohne Wellnessangebote, wie mit dem Hotel geplant, nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Die Stadt hat traditionell den Anspruch, für ein gehobenes Tourismusangebot die Rahmenbedingungen zu schaffen. Es ist insofern im Interesse der Stadt, für ein 4-Sternehotel in zentraler Stadtlage die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
Wesentlich ist in der Hauptsache, dass aus bekannten Gründen bzgl. der Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen im Außenbereich vorrangig die Entwicklung von Bauflächen im Innenbereich in Anspruch zu nehmen sind.
Klima / Grünordnung:
Mit den Regelungen des § 1 a Abs. 5 BauGB (schonender Umgang mit dem Boden) sollen zwei Ziele verfolgt werden: Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden; Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit. Den Anforderungen des allgemeinen Klimaschutzes soll durch Maßnahmen Rechnung getragen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken: Erreicht werden soll die Minimierung der durch Menschen verursachten globalen Erwärmung z. B. durch Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen durch Schaffung und Optimierung der Vorrausetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien, durch die Umsetzung eines Konzepts der „Stadt der kurzen Wege", dass das Verkehrsaufkommen und damit den dadurch verursachten CO^2-Ausstoß gering hält. Die Nähe zum Bahnhof des geplanten Hotels unterstützt das Ansinnen, dass die Anreise von Hotelgästen mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt und attraktiv ist. Beim Schutz des örtlichen Klimas geht es weniger um Vermeidung oder Minderung von Erwärmung der Atmosphäre oder den Eintrag von Luftschadstoffen im Allgemeinen, vielmehr

soll ein für das Wohnen und Arbeiten angenehmes Klima im örtlichen Bereich angestrebt werden. Zum angenehmen Klima gehört z. B. die Zufuhr von Frischluft, die Reduzierung von schwüler Wärme an heißen Tagen und der Abbau von hoher Luftfeuchtigkeit. Die klimatische Frischluftzufuhr für das Stadtgebiet und auch die Nachbargrundstücke erfolgt nicht über die derzeitige Streuobstwiese, sondern über den bewaldeten Höhenrücken des Kirchholzes im Osten. Auf diese Frischluftzufuhr hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen an und auf den Hotelgebäuden wirkt sich positiv auf das Mikroklima im direkten Umfeld aus.
Stadtbild / Landschaftsbild:
Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung ist gestaffelt. Die geplanten Hotelbaukörper liegen zwischen drei und fünf Vollgeschossen. Die Höhenentwicklung leitet sich dabei aus der Umgebungsbebauung ab. Damit wird berücksichtigend auf das vorhandene Stadtbild eingegangen. Die Bebauungsplanunterlagen zeigen zudem, dass sich aus der geplanten Höhe keine Beeinträchtigung der Baudenkmäler ergibt, u. a. auch deshalb, weil die Firsthöhe des Hofwirts die des Neubaus überragt. Vor allem aber auch der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine fünfgeschossige Bebauung vor. Im Rahmen der Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und das westlichste, dreigeschossige Gebäude direkt angrenzend an das Bestandsgebäude Hofwirt getauscht. Damit wurde insbesondere auch die Auswirkung auf die im Norden angrenzende Bebauung verringert. Der Bebauungsplan hält darüber hinaus nach Außen die Abstandsflächen gemäß der städtischen Satzung ein. Diese gehen noch über die gesetzlichen Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung hinaus. Bereits daraus ergibt sich, dass für die Nachbarn aus der Planung keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse resultieren. Zum ersten Entwurf erfolgte zudem ein weiteres Abrücken von der nördlichen Grundstücksgrenze.

Verkehr
Der in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB besonders genannte öffentliche Personennahverkehr ist eine Untergruppe des Verkehrs. Der Gesetzgeber wollte deutlich machen, dass bei der Bauleitplanung nicht allein der Individualverkehr zu berücksichtigen ist. Einen gesetzlichen Vorrang hat er dem öffentlichen Personennahverkehr nicht eingeräumt. Die Nähe zum Angebot des öffentlichen Nah-, Regional und Fernverkehrs stellt einen wichtigen Aspekt der politisch und stadträumlich gewünschten „Verkehrswende“ dar. Die Verkehrszunahme wurde gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass sich die Stoßzeiten des künftigen Hotelbetriebes sich nicht mit den bisherigen Stoßzeiten (insbesondere aus dem Schulbetrieb) überschneiden und die Verkehrszunahme durch die öffentlichen Erschließungsstraßen ohne Verlust der Leistungsfähigkeit dieser aufgenommen werden kann.

Baukultur
Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist die Baukultur eine Planungsleitlinie in der Bauleitplanung. Dabei geht der Begriff im Sinne des BauGB über die architektonische Gestaltung von Gebäuden weit hinaus und umfasst beispielsweise auch den Städtebau. Hierunter ist insoweit auch der Ortsteil bzw. der Baublock gemeint. Die Planung berücksichtigt die teilweise heterogene Bebauungsdichte in der Weise, dass hier Nutzungsmaße festgesetzt werden sollen, die einem Wohngebietscharakter entsprechen. Die teilweise umgebende Bebauung, welche in offener Bauweise errichtet wurde, wird mit der Gliederung des Hotels in vier eigenständige Baukörper aufgenommen.

Denkmalschutz
Zur Abstimmung der geplanten Architektur mit dem teilweise denkmalgeschützten Umfeld ist das bayerische Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt und wird auch im Rahmen der Bauvorlage für den Bauantrag beteiligt, sodass eine mit dem Denkmalschutz abgestimmte Bebauung resultiert. In Abstimmung mit dem Landesamt wurde der Entwurf nochmals grundlegend überarbeitet, insbesondere was die Geschossverteilung sowie Anbauten / Verbindungen an die Bestandsgebäude anbelangt. Aber auch die Lage der Gebäude sollte sich an der Forde-

rung des Denkmalschutzes orientieren, dass von der Salzburger Straße der Neubau weitestgehend nicht wahrgenommen wer- den sollte und die Solitärwirkung des Denkmals nicht beeinträchtigt wird.

Die vorgetragenen Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.1.3 Bürger 4, Schreiben vom 15.04.2021

„Obwohl wir als Wohnungseigentümer im vierten Stock (Am Münster 1) wahrscheinlich immer noch die Bergspitzen südlich von Bad Reichenhall sehen würden, würde die geplante Erweiterung des Hofwirts die Aussicht in den unteren Stockwerken des Gebäudes deutlich verschlechtern.
Aber unsere größte Kritik an dem Vorhaben ist der Verlust von Freiflächen. Wir haben das in Berlin immer wieder erlebt. Da, wo früher Bäume und Parks waren, sind jetzt Kaufhäuser oder Wohngebäude. Schritt für Schritt, wird die Stadt dichter bebaut, die Lungen der Stadt verschwinden. Immer wegen Profit und Geld. Schade, wenn Bad Reichenhall seinen eigenen Charakter und Charme verliert und immer mehr wie so viele andere Städte aussieht.
Den Hofwirt wieder in Betrieb zu sehen, wäre eine Freude, keine Frage. Etwas Erweiterung ist auch vorstellbar. Aber muss es in so einem massiven Umfang sein? Gäbe es nicht kreativere Alternativen? Eine kleine Eisbahn im Winter/ Kegelbahn oder Café im Sommer? Weniger Stockwerke hoch? Etwas für jüngere Leute mit Kindern? Eine schöne Spielplatz-Anlage?
Die Besitzer hoffen auf einen guten Gewinn, wenn auch Wellness Bereich, Biergerten, usw. neben den Hotel-Räumen zur Verfügung stehen. Die Apartments (inklusive Küche, Garage usw.) im Gebäude Am Münster 1 können auf ca. €60 pro Nacht hoffen, wenn sie über Airbnb vermietet werden. (Das tun wir selber nicht!) Ob es wirklich so viel mehr Bedarf an Unterkünften in Bad Reichenhall in den nächsten 15 Jahren geben wird? Um Leute, gerade jüngere, wie z.B. unsere Kinder, anzuziehen, braucht Bad Reichenhall etwas Kreativeres als den geplanten Bau."

Würdigung:
Der Vortrag zu Sichtbeziehungen ist nicht nachbarschützend. Eine Entfernung zwischen den geplanten Gebäuden und Am Münster 1 beträgt mindestens 80 m. Es kann die Auffassung nicht geteilt werden, dass für die Bewohner Am Münster 1 die Sichtbeziehung in die Bergwelt damit eingeschränkt wird.

Freiflächen
Eine Freifläche ist eine unbebaute Fläche, die Zwecken eines Gebäudes untergeordnet ist. Zu den unterzuordnenden Flächen zählen insbesondere Vorgärten, Hausgärten, Spielplätze, Stellplätze usw., die mit der Bebauung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Bauplanungsrechtlich handelt es sich um eine Baufläche. Durch die Planung wird dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung sowie dem städtebaulichen Ziel der „Stadt der kurzen Wege" Rechnung getragen.

Wirtschaftliche Belange
Die Stadt generiert über die Einnahmen aus dem Tourismus einen wesentlichen Anteil der Einnahmen der Stadt überhaupt. Deshalb sind die wirtschaftlichen Belange der Stadt relevant und sollen mit der Planung eines modernen, einem hohen Qualitätsstandard entsprechenden Hotelneubaus auch stadtplanerisch verfolgt werden. Die Planung berücksichtigt neben den Belangen der Stadt auch die Belange der Wirtschaft durch Bereitstellung eines den Bedürfnissen der Wirtschaft genügenden Angebots an Flächen für die Neu-Ansiedlung von Betrieben an dafür geeigneten Standorten. Die Nähe zu anderen Hoteleinrichtungen ist eher positiv als negativ zu werten. Zur Anregung bzgl. Streuobstwiese und Höhenentwicklung sei auf die bisherigen Ausführungen verwiesen.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.1.4 Bürger 5, Schreiben vom 15.04.2021

- *„Kein weiteres Hotel.*
- *In direkter Nachbarschaft gibt es das Bavaria Amber Hotel.*
- *Das alte Luisenbad-Hotel wird neu im Ortszentrum gebaut.*
- *Bad Reichenhall benötigt noch eine Zukunftsprognose privaten Wohnraums für die weiterhin gute Wirtschaftslage.*

Würdigung:
Zum ersten Spiegelstrich wird auf die bisherigen Ausführungen verwiesen. Der Hinweis zum Erfordernis einer Zukunftsprognose privaten Wohnraums ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Dessen ungeachtet liegt eine solche Prognose in Form der Sozialraumanalyse für die Stadt aus dem Juni 2021 vor.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.1.5 Bürger 6, Schreiben vom 15.04.2021

„Dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnehme ich, dass sich die Rezeption, Verwaltung, Lobby und Bar im EG des blauen Gebäudeteiles befinden. Ist es geplant, den Biergarten oder das Restaurant im nördlichen Teil davon zu realisieren oder soll dieser in Richtung Mozart-Straße geplant werden?
In dem Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hofwirt" ist um das Hotelgelände eine umlaufende Wellenlinie als „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung" ausgewiesen. Entspricht die Planung der Tiefgarage und des Hotelensembles diesen Richtlinien?
Wird das Hotel-Grundstück eingezäunt?
Leider ist der zum Schallschutz ermittelte und angeordnete Carport im Bebauungsplan nicht ablesbar. Wie verhält es sich mit dem Schall, wenn der besonders morgens und nachmittags von den Schülern genutzte Fußweg an die Grundstücksgrenze verlegt wird und sich somit zwischen der Carportwand und dem Gebäude in der Salzburger Str. 25 befindet? Gibt es Untersuchungen bezüglich des Schattenwurfes der Carportwand auf das Gelände der Salzburger Str. 25? Wird die Carportwand begrünt? Im Schallschutzgutachten (Seite 43) wurde der Bereich zu dem Gebäude Salzburger Str. 25 als Spitzenpegel - Spitze-01 und Spitze-02 - ausgewiesen. Wurde hier auch berücksichtigt, dass sich sowohl die Ein- wie auch die Ausfahrt davor befindet?
Für das erhöhte Verkehrsaufkommen durch den Hotelneubau wird im Schallschutzgutachten (Seite 35) folgende Zahlen genannt: „Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Salzburger Straße. Die Annahmen zum planbedingten Fahrverkehr werden dem Verkehrsgutachten /5/ (Seite12) entnommen. Es finden 511 zusätzliche KFZ-Bewegungen innerhalb von 24 Stunden statt. Wobei davon 498 KFZ-Bewegungen zur Tagzeit sowie 13 zur Nachtzeit stattfinden. Tagsüber sind davon 14 LKW- Bewegungen. Es wurde davon ausgegangen, dass in beide Richtungen der Salzburger Straße zu gleichen Teilen zum Hotel zu- bzw. abgefahren wird. Dadurch werden Emissionspegel von tagsüber Lm,E25 = 42,3 dB{A) sowie von nachts Lm,E25 = 27,6 dB(A) hervorgerufen. An den bestehenden Gebäuden ist somit mit Lärmimmissionen von tagsüber 45 dB(A) und von nachts 30 dB(A) zu rechnen."
Bei der Zählung am 4.7.2018 (Werktag) wurden 2.905 KFZ pro Tag gezählt. Es ist nicht bekannt, ob sich im Zuge der Corona-Pandemie das Fahrverhalten vielleicht insofern ändern könnte, dass mehr Personen aufs Fahrrad umsteigen könnten oder sollten. Wenn wir von einer täglichen Normal-Belastung von 3.000 Fahrzeugen ausgehen. Entspricht die Steigerung durch den Hotelverkehr von über 500 Fahrzeugen täglich einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um 20 %. Im Verkehrsgutachten (S. 22) wird davon ausgegangen: „dass sich schulbezogener Verkehr und Hotelverkehr zeitlich so ergänzen, dass der eine nicht durch den anderen behindert wird."
Dies bedeutet aber doch, dass es dann nicht nur 2 Stoßzeiten sondern mindestens 3 Stoßzeiten gibt. Im Gutachten wird für mittags eine Zahl von 86 Fahrbewegungen für das Hotel (Verkehrsgutachten, Seite 19) angegeben. Ist hier die Dauer des Ein- und Ausparken und das Warten, um auf die Straße abzubiegen oder das Halten um Hotelgäste abzusetzen, mit eingerechnet? Außerdem darf man nicht außeracht lassen, dass der Schulbetrieb am Wochenende ruht und der Hotelbetrieb nicht. Bezüglich der Anlieferung (Punkt 5.1.15.) wird laut Verkehrsgutachten davon ausgegangen, dass mit folgenden Fahrten zu rechnen ist: Es wird täglich mit (abwechselnd) einem Getränke-LKW und einem Lebens- mittel-LKW (gerechnet als 2 Sprinter) morgens und mit 5 Sprintern über den Tag gerechnet, Verweildauer der Fahrzeuge ist jeweils eine Stunde.

Die Sprinter werden in der Tabelle als LKW geführt, um dem Hotelbetrieb bezüglich Zulieferung Flexibilität zu ermöglichen. Darin berücksichtigt ist auch der Wäsche - Liefer – LKW hier wird von einer Verweildauer von jeweils einer Stunde ausgegangen. Bei dieser Verweildauer handelt es sich aber doch um das Be- und Entladen der Ladung. Wo genau sollen die Fahrzeuge be- und entladen werden? Finden dies in Richtung Salzburger Str. 25 statt?
Auf Seite 6 des Verkehrsgutachten wird außerdem davon ausgegangen, dass es eine tägliche Anlieferung der Wäsche früh morgens mit einem LKW gibt. (siehe Punkt 6.1). Sowohl die Getränke-, Lebensmittel- und Wäschelieferungen werden üblicherweise mit Fahrzeugen mit Ladebordwand und Hubwägen oder Gitterwägen angeliefert. Wie ist es geplant, hier den Geräuschpegel zu senken?
Ich bewohne eine Eigentumswohnung in der Salzburger Str. 25. Wie wirkt sich die Wertminderung auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Immobilien (Wohnungen/Häuser) aus?“

Würdigung:
Gastgarten
Der gastronomische Betrieb soll im historischen Hofwirt wiederbelebt werden. Der Gastgarten wird, wie historisch vorhanden, zwischen Salettl und Salzburger Straße situiert werden (Baugrenze für Gastgarten).

Wasserschutzgebiet
Das Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung ist im Bebauungsplan nachrichtlich wieder- gegeben. Die fachgesetzlichen Regelungen werden vom Wasserwirtschaftsamt vertreten. Ein Regelungsgehalt im Bebauungsplan kann hier nicht erfolgen. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans werden die Planungen auf die Anforderungen, die sich aus der Schutzgebietsfestsetzung ergeben, eingehalten.
Die Einfriedung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es ist die örtliche Bauvorschrift anzuwenden.

Ruhender Verkehr
Der Carport ist im Bebauungsplan mit der Fläche für Carports (Cp) festgesetzt. Der Carport hält dabei die Abstandsflächen der städtischen Satzung ein.
Die Begrünung der Carportrückwand wird im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf geregelt werden. Der Carport dient dazu, die angrenzenden Nutzungen vor dem Lärm aus den oberirdischen Stellplätzen des Hotelbetriebes zu schützen. Dabei sind im Schallschutzgutachten auch die Fahrtbewegungen auf dem Parkplatz zur Berechnung herangezogen worden.

Verkehr
Mit dem Vorhaben wird sich eine Verkehrszunahme auf der Salzburger Straße einstellen. Es wurde dabei untersucht, ob die Zunahme des Verkehrs zu einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsstraßen führen wird. Aufgrund unterschiedlicher „Stoßzeiten“ wird gemäß Gutachten die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Straßen sich nicht verschlechtern. Unstrittig ist jedoch, wie oben beschrieben, dass der Verkehr insgesamt zunehmen wird.
Für die gutachterliche Untersuchung liegt die Betriebsbeschreibung des geplanten Betriebes zugrunde. Daraus lassen sich übliche Verkehrsbewegungen aus der Fachliteratur ableiten. Die Liefervorgänge erfolgen auf dem Grundstück vor der geplanten Rezeption. Die Liefervorgänge sind in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Bodenwert
Die Planung berührt nicht unmittelbar private Belange. Eine mittelbare Beeinträchtigung der Grundstücksnachbarn durch den hinzunehmenden Zuwachs des Verkehrsaufkommens ergeben sich keine bodenwertbeeinflussenden Gegebenheiten.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.1.6 Bürger 7, Schreiben ohne Datum

- *„ein fünfstöckiger, langgestreckter Hotelkomplex in direkter Nachbarschaft zu unseren Häusern „Am Münster 1 und 2 würde den Blick in die Umgebung total einschränken.*
- *Vor einigen Jahren sah die Planung einen niedrigeren Hotelneubau vor, die in unserer Eigentümerversammlung akzeptiert wurde.*
- *Der neu geplante fünfstöckige, langgestreckte Hotelkomplex würde zu nah und ohne Begründung mit Bäumen / Sträuchern an unserer Grundstücksgrenze stehen.*
- *Eine gute Frischluftzufuhr durch die Westwinde wäre nicht mehr gegeben.*
- *Es entsteht bereits in der Ludwigstraße / Salzburger Straße ein enorm hohes Hotelgebäude und ich bezweifle, ob R'hall wirklich noch zusätzlich diesen „hohen" Hotelkomplex braucht.*

Würdigung:
Zu den vorgetragenen Anregungen wurde bereits Stellung genommen. Es wurde auf diese Ausführungen verwiesen.
Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.1.7 Schreiben Karlsgymnasium (4 Unterschriften) Schreiben vom 26.03.2021 – eingegangen am 06.04.2021

„im Anhang übermitteln wir Ihnen unsere Einwendungen gegen die geplante Verkehrsführung des Projekts Hofwirt. Wir freuen uns über eine Belebung des so wichtigen Tourismus für Bad Reichenhall mit dem geplanten Vorhaben, möchten aber gleichzeitig deutlich unsere Bedenken hinsichtlich der geplanten Verkehrsführung durch das von Schulen und Kindergärten geprägte Gebiet der Salzburger Straße geltend machen und bitten Sie um Prüfung und Stellungnahme zu unseren Einwendungen. Für ein Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.
Der Stadtrat der Stadt Bad Reichenhall hat in seiner Sitzung am 08.12.2020 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nr. 5/5, 6, 21 und 21/1 Gemarkung St. Zeno sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 56 (Salzburger Straße), jeweils Gemarkung St. Zeno, bei einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha (ohne öffentliche Verkehrsfläche) im Sinne des § 12 BauGB in der Fassung vom 28.10.2020 beschlossen. Aufgrund geänderter Planungsunterlagen hat der Stadtrat Bad Reichenhall dann in seiner Sitzung am 23.02.2021 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.02.2021 gebilligt.
Das Vorhabengebiet weicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 5/5, 6 und 21. Die Grundstücke Fl.Nr. 21/1 und 56 (Teilfläche) wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist für einen qualifizierten Bebauungsplan als erforderlich dargelegt. Die Salzburger Straße soll dabei der Erschließung des Vorhabengebiets dienen. Die Freihaltung der Parkfläche Fl.Nr. 21/1 von einer Bebauung ist für den Erhalt des Denkmalcharakters der Baudenkmäler innerhalb des Vorhabengebiets als erforderlich erwähnt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Parkfläche auf Fl.Nr. 21/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Reichenhall. Die Grundstücke Fl.Nr. 5/5, 6 und 21 liegen im zukünftigen Eigentum der Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH, Bad Reichenhall.
Ebenfalls hat der Stadtrat die Umstellung des Verfahrens auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Hofwirt in der Fassung vom 12.02.2021 nebst Begründung vom 12.02.2021 liegt bis einschließlich 16.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Plansicherstellungsgesetz öffentlich aus.
Als Nachbar des Grundstücks, welches nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt, ist das Karlsgymnasium Bad Reichenhall unmittelbar von den Folgen, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, betroffen. Des Weiteren sind durch den Bebauungsplan Hofwirt Schüler auch anderer Schulen, Kindergartenkinder, Lehrpersonal und Eltern als Fußgänger, Radfahrer, im ÖPNV oder Individualverkehr, der gesamte Zu- und Abholverkehr durch Schulbusse sowie zusätzlich alle Anlieger mit Wohnsitz in der Salzburger Straße sowie deren Nebenstraßen direkt von den Auswirkungen betroffen.
Wir erheben daher folgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans Hofwirt in der Fassung vom 12.02.2021 und dessen Begründung:
I. Das Verkehrsgutachten ist in Zweifel zu ziehen:

Die Belange des Verkehrs haben innerhalb der Bauleitplanung eine herausgehobene Bedeutung. Die Stadtentwicklung, die räumliche Zuordnung von Nutzungen, die Entwicklungschancen und Beeinträchtigungen und damit die städtebauliche Entwicklung sind in hohem Maße von der verkehrlichen Infrastruktur geprägt. Bei der Abwägung öffentlicher und privater Belange ergeben sich vorliegend widerstreitende Interessen hinsichtlich der verkehrlichen Belange. Der Begründung ist nicht zu entnehmen, wie die starke Zunahme des Verkehrs auf der Salzburger Straße, insbesondere des PKW-Verkehrs, geregelt werden soll. Wo sollen z.B. Reisebusse halten und parken, die zum Hotel wollen? Eine aktuelle belastbare Analyse der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ist angezeigt, ebenso eine Überprüfung der Kapazität und der Verkehrsqualität der benachbarten Knotenpunkte nicht nur im Bereich des Hofwirtes, sondern der gesamten Salzburger Straße. Die vorhabenbezogene Sichtweise ist nicht umfassend und blendet wesentliche Aspekte aus. Insbesondere ist auch der Anliegergebrauch als privater Belang zu berücksichtigen, BVerwGE 59, 87. Anlieger haben ein berechtigtes Interesse an der Aufrechterhaltung einer gegebenen Verkehrslage. Dies bezieht Zubringerstraßen mit ein. Es wird ein Verkehrsgutachten benötigt, welches die oben angeführten Aspekte analysiert. Ergänzend wird darauf hingewiesen, die Stellplatzverordnung in ihrer neuen Fassung zum Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans und möglichen Verkehrsberechnungen zu machen.
Auf S. 14 des Verkehrsgutachten heißt es: „Für die Salzburgerstraße war unabhängig von der Hotelverkehrsprognose eine eigene Prognose zu erarbeiten, die die Entwicklung des Allgemeinverkehrs bis zum Eröffnungszeitpunkt 2022 darstellt. Da für die Salzburgerstraße lediglich eine Spitzenstundenverkehrszählung samt Hochrechnung auf den ganzen Tag vorlag, aber keine Dauerganglinie, aus der Spitzenstunden, Wochenendverkehre etc. abgeleitet werden können, musste diesbezüglich eine alternative Ganglinie aus einer naheliegenden Dauerzählstelle verwendet werden. Ausgewertet wurden die Messdaten der Dauerzählstelle 9121 an der B 21 in Schneizlreuth [8.] für 2018. " Die erwähnte Spitzenstundenverkehrszählung auf der Salzburger Straße fand am 04.07.2018 statt, dies liegt bereits gut 3 Jahre zurück. Eine Hochrechnung auf dieser Basis inkl. Zählwerten aus 2018 an der B21 halten wir für unbrauchbar und irrelevant, da die Hochrechnungen grundsätzlich auf zu geringen und fehlerhaften Grundannahmen beruhen. Auch das Thema Konferenzgäste wurde einseitig im Verkehrsgutachten ausgeklammert. Auf S. 17 im Verkehrsgutachten wird dennoch wie folgt festgestellt: „Daher besteht zum Eröffnungszeitpunkt 2022 eine Grundverkehrsbelastung von 3.816 KFZ/d Es wird angenommen, dass bis zu diesem Zeitpunkt keine weiteren Projekte im Umfeld des Hofwirts eröffnet werden, die diesen Wert verändern." Diese Aussage ist ebenfalls falsch, die Kur-Bau Bad Reichenhall & Alpenland Immobilien GmbH, Bad Reichenhall, plant derzeit parallel ebenfalls vorhabenbezogen das Bauvorhaben St. Zeno Ost mit angeblich 48 Wohneinheiten. Der vom Stadtrat am 19.10.2020 beschlossene Bauantrag für St. Zeno Ost zitiert ein Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2018. Dies wurde den betroffenen Nachbarn seitens der Stadt Bad Reichenhall und des Vorhabenträgers bisher nicht nachgewiesen, vergleichen Sie dazu den Einspruch durch RA Maushammer vom 13.01.2021 an die Stadt Bad Reichenhall OB Dr. Lung und alle Stadträte durch die Anwohner Familie Robert Schlegl und weiteren Unterzeichnern, der Ihnen bereits vorliegt. Der Schlussfolgerung auf S. 22 widersprechen wir ebenfalls: „In Summe kann festgestellt werden, dass das geplante Hotel mit seinen geplanten, öffentlich zugänglichen Einrichtungen den fließenden Verkehr auf der Salzburgerstraße nicht wesentlich beeinflussen wird"
Eine Zusammenfassung weiterer methodischer Fehler aus unserer Sicht sind im Verkehrsgutachten als Anhang 1 beigefügt und ebenfalls Bestandteil dieser Einwendung.
Das vorliegende Verkehrsgutachten ist ungültig und kann nicht zur Bewertung herangezogen werden. Wir fordern daher ein aktuelles, belastbares ganzheitliches Verkehrsgutachten. das los gelöst vom vorhabenbezogenen Bauprojekt Hofwirt vollumfänglich die stark belastete Situation der „Schulregion" Salzburger Straße und deren Nebenstraßen perspektivisch inklusive aller bekannten Bauvorhaben dort erfasst. Die besondere Situation insbesondere für den Schul- und Anliegerverkehr in den kommenden Jahren muss darin berücksichtigt werden.

II. Im Bebauungsplansind alternative Zufahrtmöglichkeiten einseitig pauschal ausgeschlossen: Auf S. 12 der Begründung des Bebauungsplans ist ausgeführt: „Im Zuge der Plankonzeption wurden alternative Erschließungen des Vorhabengebietes geprüft. Sowohl für die Erschließung über die Mozartstraße als auch über „Am Münster" wären privatrechtliche Regelungen erforderlich, die nicht erzielt werden konnten. Unabhängig von einer Zustimmung der betroffenen Nachbarn hätte sich diese alternative Erschließungsform nicht mit dem Hotelkonzept vereinen lassen. Wesentlicher Planungsgedanke ist es, den Verkehr im vorderen Bereich abzuwickeln. Der rückwärtige Hotelbereich soll als ruhige „Oase" entwickelt werden, der von Verkehr freizuhalten ist. Die weitere Prüfung der alternativen Erschließungsformen wurde daher nicht weiter vertieft."
Hier entsteht der Eindruck, dass die Antragstellerin nicht an einer alternativen Zuführung des Hofwirt-Verkehrs interessiert ist. Mögliche Mehrbelastungen werden auf die Anlieger der Salzburger Straße ver-

lagert. Auch seitens der Stadt gibt es hierzu keinerlei proaktive Ansätze oder Lösungssuche. Der Haupteingang des KGR ist leicht versetzt auf der gegenüberliegenden Seite der geplanten Hauptverkehrsachse des Hofwirts, alle Schülerinnen und Schüler des KGRs sind somit hochgradig unfallgefährdet. Der Weg der KGR Schülerinnen und Schüler zum Busbahnhof und Bahnhof führt genau neben der geplanten Hofwirtzufahrt vorbei. Starker Schüler-Radbetrieb bildet zusätzliches Gefährdungspotential. Besucher der Grund-, Mittel-, und St. Zeno Realschule wie auch der Kindergärten Hubertus- und Zenostraße nutzen hauptsächlich die Zenostraße, die Mehrgefährdung auch dieser Personen durch den Verkehr zum/vom Hofwirt nähme signifikant zu.
Wir fordern daher eine grundsätzliche Neuüberlegung der Zufahrtsregelung und Verkehrsführung auf der Salzburger Straße für das Bauvorhaben Hofwirt.
Eine zusätzliche Gefährdung von Leib und Leben für alle Anlieger durch das Projekt Hofwirt muss bereits im Vorfeld vermieden werden. Dies ginge z.B. in der geplanten Zufahrtsvariante über die Mozartstraße in/aus Richtung Süden, in der Büroräume und Hotelbetriebe liegen und deutlich weniger Anwohner und Anlieger betroffen oder gefährdet wären als in der „Schulregion" Richtung Norden der Salzburger Straße inklusive ihrer Nebenstraßen. Das Nachtfahrverbot Mozartstraße wird aufgehoben, eine Ampelführung zur Münchner Allee ist bereits vorhanden. Sackgasse, Einbahnstraßen, Fahrradwege u. ä. sind ebenfalls ordnungspolitische Hilfsmittel, die alle durchgespielt werden müssen, um die Salzburger Straße inkl. nördliche Nebenstraßen vom Verkehr des Projektes Hofwirt frei- zuhalten. Hierzu erwarten wir von Ihnen konkrete Alternativlösungen.

III. Die Parkraumsituation verschlechtert sich dramatisch:
Die ohnehin sehr schwierige Parksituation in der Salzburger Straße mit Sichteinschränkungen und Behinderungen für Fußgänger und Radfahrer wird sich weiter auf ganzer Länge massiv verschlechtern, wenn man alle mittelfristigen geplanten Bauvorhaben an der Salzburger Straße und den Nebenstraßen in die Betrachtung einbezieht. Ebenfalls muss immer bedacht werden, dass aufgrund der Clusterbildung von mehreren Kindergärten, Schulen und Ausbildungsstätten in der direkten Umgebung die Verkehrssituation bereits jetzt extrem belastet, staubehaftet, unübersichtlich und gefährlich für Kindergarten- und Schulkinder ist. Ein vollständiger Verkehrskollaps ist naheliegend, die Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern steigt weiter dramatisch. Touristische Reisebusse parken schon jetzt in der Saison in der Salzburger Straße und blockieren Kindern auf dem Weg zur Schule oder KiTa die Sicht auf Bürgersteigen oder beim Radfahren auf der Straße. Urlauber campen u. a. bereits wild auf den P&R Plätzen an der Salzburger Straße. Lehrpersonal, das auf den PKW angewiesen ist, hat kaum noch eine Chance auf einen Parkplatz im öffentlichen Raum, der bis zum Unterrichtsende reicht, wenn demnächst auch noch Hotelmitarbeiter des Hofwirts oder Gäste dort parken werden. Hinzu kommen hohe Besucherverkehre zum und vom Hofwirt inklusive Busreisende und der Lieferverkehr des Hotelbetriebes. Der Salzburger Straße droht eine vollständige Überlastung.
Wir verweisen hierbei ausdrücklich auf die Eingaben im Ortstermin seitens Vertreter des KGR an Herrn Staudacher, Leiter Ordnungsamt Stadt Bad Reichenhall, an dem zeitweise auch der heutige Herr OB Dr. Lung teilnahm, mit konkreten Vorschlägen zur Verbesserung der Verkehrssituation rund um das KGR vom 23.10.2019. Eine Kopie der mündlichen Diskussionspunkte ist diesem Schreiben als Anlage 2 beigefügt und ebenfalls Bestandteil dieser Einwendung.
Wir fordern grundsätzlich. den gesamten Verkehr des Hofwirts in Fahrtrichtung Süden und/oder zur und über die Münchner Allee zu verlegen und Lösungen zur Ableitung von der Salzburger Straße zu finden und umzusetzen sowie die gesamte Parkraumsituation für betroffene Anlieger neu zu bewerten. Wir erwarten Ihre konkreten Vorschläge zu unseren Einwendungen, freuen uns darauf und sind für einen Dialog jederzeit gesprächsbereit und offen!"

Würdigung:
Zu den fachlichen Annahmen der Stellungnahme aus der Anlage 1 des Schreibens wurde die Verkehrsplaner GmbH aufgefordert, Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme war als Anlage an den Abwägungstext beigefügt.

Zu den einzelnen Punkten kann folgendes ausgeführt werden:
Zur Annahme, dass das Karlsgymnasium von der Planung unmittelbar betroffen ist, lässt sich folgendes ausführen. Belange für die bauplanerische Abwägung sind nur erheblich, wenn sie die konkrete Bodennutzung und insoweit bodenrechtlich relevant sind. Eine Beeinträchtigung des Karlsgymnasiums durch Festsetzungen, die die Bodennutzung des Grundstücks Salzburger Straße 28 betreffen, werden nicht getroffen. Aus diesem Grund kann es sich nicht um eine unmittelbare Betroffenheit handeln. Eine mittelbare Betroffenheit könnte vorliegen, wenn durch die in Rede stehende Planung Belange der Umgebungsverträglichkeit bestünden. Maßgeblich

in diesem Zusammenhang sind die möglichen Konflikte, die zwischen der Schulnutzung und der geplanten Nutzung auftreten können. Diese betreffen allerdings lediglich die dem Trennungsgebot des § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG zugrundeliegenden Regelungen. Dabei stellt die Planung eines Hotelneubaus eine Neuplanung an eine vorhandene schutzbedürftige Nutzung dar. Die schutzbedürftige Nutzung ist das Wohnen. In der Schule wird nicht gewohnt. Die benachbarte Wohnnutzung auf dem Grundstück Salzburger Straße 25 liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Damit ist dem Trennungsgebot durch die Planung einer angrenzenden Hotelnutzung Genüge getan. Die Wohnnutzung im geplanten Hotel ist als untergeordnet zu betrachten. Einem Schulstandort werden in typisierender Betrachtungsweise Störungen durch die mit dem Schulbetrieb typischerweise verbundenen Lärmemissionen als Folge der natürlichen Lebensäußerung von Kindern als ortsüblich und sozial adäquat gesehen, welche von den Anwohnern des angrenzenden Wohngebiets (Wohnnutzung) grundsätzlich hinzunehmen sind.

Zu I. Das Verkehrsgutachten ist in Zweifel zu ziehen:
Für die Bauleitplanung ist der Personen- und Güterverkehr bodenrechtlich relevant, soweit für Straßen, Wege, oder sonstige Verkehrsanlagen und –einrichtungen dauerhaft in Anspruch genommen werden, die erforderlichenfalls in Bauleitplänen festgesetzt werden müssen. Der „Verkehr", d. h. der Betrieb auf den Verkehrsflächen ist durch Bauleitplanung kaum steuerbar. Verkehrslenkende Maß- nahmen sind – mit Ausnahme von verkehrsberuhigten Bereichen – in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar. Die fachgesetzlichen Regelungen insbesondere zur Baulast, zur Klassifizierung, Widmung, vorbereitenden Planung, Planfeststellung bzw. Plangenehmigung sowie die Anbauverbote schränken die Möglichkeiten der Bauleitplanung in jeder Hinsicht ein.

Stadtentwicklung, Abwägungsmaterial und Abwägung
Die Ausführungen zur Stadtentwicklung und zur Abwägung öffentlicher und privater Belange können nicht im Zusammenhang zum in Zweifel gezogenen Verkehrsgutachten gebracht werden. Die Beurteilung, dass durch das Vorhaben eine starke Zunahme des Verkehrs in der Salzburger Straße zu erwarten ist, wird nicht nachprüfbar belegt. Das Gutachten kommt vielmehr zu der Einschätzung, dass die durch das Vorhaben entstehenden Verkehre von der Salzburger Straße getragen werden können. Es steht außer Frage, dass durch das Vorhaben eine Zunahme des Verkehrs verbunden ist. Vielmehr war die Erstellung eines Gutachtens erforderlich, um hinreichendes Abwägungsmaterial bzgl. der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation zu erhalten. Dabei wird der Bestand in Beziehung zur zu erwartenden veränderten Verkehrssituation in der Salzburger Straße gesetzt. Die daraus erarbeitete Prognose stellt eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für den Abwägungsvorgang dar. Prognosen unterliegen grundsätzlich keiner Richtigkeitsgewähr. Die angesprochene Planung des Bebauungsplanverfahrens St. Zeno Ost hat zu einer Aktualisierung der dortigen Prognosen zum Verkehr geführt. Diese sind vom Stadtbauamt berücksichtigt und führen nicht zu der Einschätzung, dass mit dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren eine konzeptionelle Änderung der straßenseitigen Erschließung der Vorhaben erforderlich wird.
Die Belastbarkeit einer Straße ist abhängig von ihrem Straßenquerschnitt und ihrer Einstufung in eine Straßenkategorie. Die Salzburger Straße ist an dieser Stelle eine Ortsstraße. Die Einschätzung, ob durch ein Vorhaben die Kapazitätsgrenze einer vorhandenen Straße überschritten wird, unterliegt der Straßenbaubehörde. Die Straßenbaubehörde ist im Verfahren beteiligt worden und hat diesbezüglich nicht vorgetragen, dass durch das Vorhaben eine Überlastung der Salzburger Straße zu erwarten ist. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Zitierung des Verkehrsgutachtens von Seite 14 stellt klar, dass die Behauptung, der Gutachter hätte eine vorhabenbezogene Sichtweise bei der Erarbeitung des Gutachtens angewandt, nicht haltbar ist.
Es wird - nicht klar ersichtlich - aus einer Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung – BVerwGE 59,87 - zitiert, deren Zusammenhang mit dem Gutachten nicht deutlich wird. Die benannte „Aufrechterhaltung einer gegebenen Verkehrslage" wird an dieser Stelle missverständlich in der Weise interpretiert, dass sich das Verkehrsaufkommen in einer vorhandenen Straße nicht erhöhen kann. Dies kann da- mit nicht gemeint sein und ist es in der zitierten Gerichtsentscheidung auch nicht. In diesem Urteil wird nämlich folgendes ausgeführt: „Der Anliegergebrauch sichert

als Recht nur das, was zur angemessenen Nutzung des Grundeigentums an Straßenbenutzung erforderlich ist. Daher wird ein Grundeigentümer in aller Regel nicht in Rechten verletzt, wenn etwas geschieht, was sich in einer Verschlechterung der vor dem Grundstück bisher bestehenden Verkehrsverhältnisse auswirkt. Nicht schutzwürdig in dem hier in Rede stehenden Sinne sind Interessen vielmehr auch dann, wenn sich deren Träger vernünftigerweise darauf einstellen müssen, dass „so etwas geschieht”, und wenn deshalb ihrem etwaigen Vertrauen in den Bestand oder Fortbestand etwa einer bestimmten Markt- oder Verkehrslage die Schutzwürdigkeit fehlt.“ (BVerwGE 59, 87 zitiert aus NJW 1980, S. 1063). In einem weiteren Urteil wurde höchstrichterlich folgendes entschieden: Nicht jede Erhöhung der Verkehrsbelastung an Kreuzungspunkten zu weiterführenden Straßen mit der Folge von Wartezeiten gefährdet die Sicherung der Erschließung des dafür ursächlichen Vorhabens. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auf Seite 39 konkret und detailliert die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr dargestellt. Die herangezogenen Verkehrsdaten sind nicht, wie behauptet, veraltet, sondern spiegeln die derzeitige Verkehrssituation immer noch hinreichend wieder. Das begründet sich u. a. aus dem Umstand, dass sich die verkehrliche Situation in der Salzburger Straße seitdem nicht wesentlich verändert hat. Mit Ausnahme des städtischen Kindergartens sind keine größeren Bauvorhaben in der Straße realisiert worden, die maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrssituation in der gesamten Salzburger Straße haben könnten. Das Gutachten hat sogar die geplante Erweiterung des Karlsgymnasiums berücksichtigt.

Zu II. Im Bebauungsplan sind alternative Zufahrtmöglichkeiten einseitig pauschal ausgeschlossen:
Der Begriff „Zufahrtmöglichkeiten“ soll in der Weise verstanden werden, dass damit die Erschließung der Grundstücke Fl. Nrn. 5/5, 6 und 21, jeweils Gemarkung St. Zeno, gemeint sein soll.
Der bauplanungsrechtliche Erschließungsbegriff ist im BauGB nicht näher definiert. Allerdings ist in der Regel die wegemäßige Erschließung darunter zu verstehen. Die wegemäßige Erschließung erfolgt über öffentliche oder private Erschließungsstraßen. Die Salzburger Straße ist als eine zum Anbau geeignete öffentliche Erschließungsanlage. Die Anforderungen an die gesicherte Erschließung – welche Voraussetzung für Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB ist - ergeben sich aus der jeweiligen Innenbereichssituation und den konkreten Anforderungen des jeweiligen Vorhabens und Baugrundstücks. Das Grundstück Salzburger Straße 21 ist bauplanungsrechtlich durch die Salzburger Straße erschlossen. Die Grundstücke Fl. Nr. 5/5 und 6, jeweils Gemarkung St. Zeno, sind zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Grundstück Salzburger Straße 21 grundbuchlich zu vereinigen, um für diese Grundstücke bauplanungsrechtlich ebenfalls über die Salzburger Straße erschlossen zu sein. In der Begründung wird ausgeführt, dass eine wegemäßige Erschließung über private Grundstücksflächen geprüft wurde, allerdings städtebaulich nicht wünschenswert ist und zudem eine Erschließung über die Münchner Allee oder Mozartstraße dem Grundsatz des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht entspricht. Eine andere Erschließung als über die Salzburger Straße führte zudem zu einer Verlärmung einer „Innenblock“-Lage. Die Ergebnisse der verkehrlichen Situation gebietet hier eine planerische Zurückhaltung bzgl. der Festsetzung weiterer Verkehrsflächen.
Allerdings ist eine wegemäßige Verbindung in Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurf 8. Änderung St. Zeno Süd geplant, die eine Fußwegeverbindung auf dem Grundstück Mozartstraße 3-3b zum Grundstück Fl. Nr. 5/5, Gemarkung St. Zeno, festsetzen soll. Diese Wegeverbindung ist bereits im festgesetzten Bebauungsplan 4. Änderung St. Zeno Süd enthalten.

Zu III. Die Parkraumsituation verschlechtert sich dramatisch:
Durch das geplante Vorhaben sollen die erforderlichen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze wurde auf der Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung ermittelt. Nach dieser sind 56 Stellplätze für die Hotelnutzung und maximal 35 für die Gaststättennutzung nachzuweisen. Die Wohnnutzung löst einen Bedarf von 8 Stellplätzen aus. Dazu kommen Stellplätze für Vortragssäle und Wellness/Fitnessbereich (insgesamt 10). Somit sind insgesamt 109 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Vorhabengrundstück sollen 113 Stellplätze errichtet werden. Insofern ist mit einer durch das Vorhaben ausgelösten Verschlechterung der Parkraumsituation auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu rechnen. Das

Verkehrsgutachten wertet darüber hinaus im Rahmen der Verkehrsstromberechnung auch die Parkplatzbelegung aus. In der Spitzenstunde werden 109 der 113 vorhandenen Parkplätze ausgelastet. Zur überwiegenden Tageszeit wird eine Reihe von Stellplätzen nicht belegt sein. Zudem liegt die Zuständigkeit der straßenrechtlichen Regelungen beim Ordnungsamt mit der Straßenverkehrsbehörde.
Insgesamt kann die Verkehrssicherheit für den Schulweg gesichert und teilweise verbessert werden. Der Schulweg vom Bahnhof zum Schulstandort quert die Münchener Allee (Lichtsignalanlage bzw. Unterführung). Im weiteren Verlauf steht eine Fußwegeverbindung zwischen der BG Klinik für Berufskrankheiten Altbau (Münchner Allee 10) und Neubau (Münchner Allee 8) zur Verfügung. Abgesetzt vom motorisierten Verkehr passiert der Fußweg das Quartiersinnere und auch den geplanten Hotelstandort. Für das Hofwirtgrundstück wird die Wegeverbindung neu geordnet. Der öffentliche Gehweg verbleibt an Ort und Stelle, wird jedoch verschmälert. Damit können die Bestandsbäume erhalten werden Anschließend an den Gehweg befindet sich die begrünte Rückwand des geplanten Carports. Dieser trennt die oberirdischen Stellplätze von der Fußwegeverbindung ab. Abschließend ist dann noch die Salzburger Straße zu queren, die sich in einer Tempo-30-Zone befindet. Für diese Querung verbessert sich die Übersichtlichkeit, da der Gehweg im Bereich des Hofwirtes nicht mehr auf das Vorhabengrundstück verschwenkt wird und die dort situierte Parkbucht aufgelassen wird.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.1.8 Bürger 8, Schreiben vom 16.04.2021

„Das beplante Vorhaben entspricht nicht dem Bebauungsplan für das Gebiet. Der massive Baukörper (statt mehrerer Gebäude) beeinträchtigt nicht nur Sichtachsen, sondern behindert den Luftaustausch und die Durchlüftung des parkähnlichen Grundstücks am Münster 1 und 2.
Verkehrssicherheit: Die Ausfahrt muss in jedem Fall ausreichend Sicht bieten. Gerade der Schülerverkehr ist eine Gefahr am Morgen und Nachmittag. Die Salzburger Straße zur Münchner Allee ist durch parkende Autos nur eingeschränkt befahrbar. Weiterer Verkehr wird Gefahrensituationen bringen. Es ist zudem unrealistisch, dass die meisten Urlauber mit Bahn und Flugzeug anreisen. Im Gegenteil: Das Auto ist und bleibt das meistgenutzte Verkehrsmittel für Urlauber in Reichenhall."

Würdigung:
Das Planerfordernis ergibt sich gerade aus dem Umstand, dass nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „St. Zeno Süd" eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht gegeben ist.
Die Belange des Verkehrs und der Verkehrssicherheit sind gutachterlich untersucht worden. Zu den sonstigen Anregungen wurde auf die vorherigen Stellungnahmen verwiesen.

Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.1.9 Verein Lebenswertes Bad Reichenhall e. V.

„1. Gestaltung der Gebäude (S.2)
Wie dem Plan zu entnehmen ist, sieht der Plan im ersten Hauptgebäude in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Hofwirt eine etwas schräg nach oben ausragende Flachdachkonstruktion vor.
Bewertung:
Diese Dachform stellt einen deutlichen Bruch zum denkmalgeschützten Gebäude dar in ca. 20m Entfernung dar. Der Übergang ist abrupt und es wirkt dort als „Fremdkörper".
Diese nach außen ragende Konstruktion mag für sich genommen eine architektonische Besonderheit darstellen, jedoch darf eine derartige Dachform nicht isoliert betrachtet werden, sondern muss sich in die prägende Umgebung einfügen, gerade für eine Stadt, die sich selbst als Alpenstadt bezeichnet. Zudem erweisen sich Flachdächer im Laufe der Zeit als problematisch bzgl. der Dichtheit, bedürfen immer wieder Nachbesserungen und haben somit deutliche Nachteile gegenüber langlebigen Satteldächern mit geringem Unterhaltsaufwand und einer energetisch besseren Gebäudehülle.
Folgerung:

Die Dachform ist zu ändern und auf die Nähe des Denkmals ist mehr Rücksicht zu nehmen. Zudem sollte klima- und witterungsbedingt auf Flachdächer verzichtet werden. Eine Annäherung an die ortsübliche Bauweise ist für dieses Gebäude anzustreben. 6.1. ist zu ändern: Flache Dachneigungen von 7-12 °zulässig, ansonsten entsprechend Baubestand.

2. Artenschutz - Belastungen durch hochfrequente Strahlung nicht berücksichtigt
Es werden Maßnahmen zum Schutz und zu Nisthilfen für Fledermäuse vorgeschlagen.
- *10.3. S.5 ... acht Fledermausnisthilfen in die Fassaden jedes neu zu errichtenden Gebäudes*
- *UVP S.8 .. im Salettl wurden hinter den Fensterläden Fledermäuse nachgewiesen. Deshalb Erhalt der Fensterläden*

Anmerkung:
Fledermäuse reagieren sehr empfindlich auf hochfrequente Strahlungsquellen in ihrer Umgebung (insbes. Schlaf- und Nistplätze). z.B. müssen beim Besuch der Höhle Nähe Bad Gastein alle Mobilfunkgeräte von Besuchern vor dem Eingang abgegeben werden, um die Fledermäuse durch eingebrachte Funkquellen nicht völlig zu irritieren.
Gerade in Hotels werden zahlreiche WLAN Router betrieben, um möglichst in jedem Winkel WLAN Netz zu haben. Diese Netze sind oft auch noch im Gebäude nahen Außenbereich festzustellen.
Das Salettl soll als Tagungsstätte genutzt werden. Auch hier ist davon auszugehen, dass dort WLAN Router installiert werden.
Sollte ernsthaft beabsichtigt sein, dass diese angedachten Hilfen Erfolg haben sollten, wäre hier wichtig diese Emissionen deutlich einzuschränken. Mit einer heutzutage üblichen hochfrequenten Verstrahlung des Hotels im Innen- und teilweise im Außenbereich wird das kaum zu realisieren sein.
Vorschlag:
Die Fassaden mit den Nistkästen möglichst wenig Belastung aussetzen und im Salettl Beschränkung auf die Nutzungszeiten mit möglichst geringer Leistung oder verkabelte Plätze, ansonsten WLAN Router ausschalten, spart zudem Energie.
Auch die permanenten Aktualisierungen der mobilen Daten eingeschalteter Smartphones führen zu ständigen Funkimpulsen, die einer gewünschten Fledermauspopulation sicher kein Wohlgefühl verleihen werden. Dass unsere deutlich zu hohen Grenzwerte eingehalten werden, wird den empfindlichen Fledermäusen nicht helfen. Diese Punkte sind in der Umweltverträglichkeitsprüfung leider nicht aufgeführt."

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Zu 1. Gestaltung
Die Belange des Denkmalschutzes wurden hinreichend berücksichtigt. Dies im Hinblick auf das Baudenkmal auf dem Vorhabengrundstück als auch auf den Umgebungsschutz der benachbarten Baudenkmale.
Der Hinweis auf die bautechnischen Erfordernisse zur Errichtung eines Flachdaches sind der Ausführungsplanung vorbehalten. In Bezug auf die Dachform allgemein sei angemerkt, dass eine Reihe von im Umfeld errichteten Gebäuden ein Flachdach aufweisen.
Wie in der Begründung beschrieben ist, wurde für den geplanten Neubau bewusst von der Ortsgestaltungssatzung abgewichen und ein Flachdach im Bebauungsplan festgesetzt. Damit konnte die Gesamthöhe des Hotelneubaus deutlich reduziert werden, sodass der Neubau, trotz höherer Wandhöhe, nicht die Gesamthöhe des Hofwirts überschreitet. In den Straßenansichten - die auch Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind - ist gut erkennbar, dass aufgrund dieser Maßnahme gerade keine Beeinträchtigung der Baudenkmäler in der Salzburger Straße und Mozartstraße resultiert.
Zudem wurde festgesetzt, dass Dachflächen, die nicht als Terrassen oder für technische Aufbauten benötigt werden, extensiv zu begrünen sind. Damit geht eine Maßnahme zur Bewältigung des Klimawandels einher. Die Gründächer können in gewissem Maße urbanen Aufheizungseffekten entgegensteuern und fungieren bei Starkregenereignissen als Verzögerung von Abflussspitzen. Die überarbeite Planung verzichtet überdies auf die flügelartigen Sonnenschutzkonstruktionen und ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Zu 2: Artenschutz – Belastungen durch hochfrequente Strahlung nicht berücksichtigt
Die Maßnahmen im Rahmen erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich verlustiger Lebensräume für Tierarten, die unterbesonderem Artenschutz stehen, sind dem Vorhabencharakter des Bebauungsplans geschuldet. Es obliegt dem Bauherrn, diese Maßnahmen

sachgerecht ausführen zu lassen. Dies ist in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung so vorgeschlagen und soll auch umgesetzt werden. Es ist kein originärer Regelungsgehalt eines Bebauungsplans und der spezielle Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG gehört nicht zum Prüfprogramm bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials. Vielmehr muss sichergestellt sein, dass eine Durchführung der Planung nicht an unüberwindbare Hindernisse in Bezug auf § 44 BNatSchG scheitert und somit diese unmöglich macht.
In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde, sind entsprechende Vorgaben nicht enthalten, sodass der Belang auch nicht in der Umweltverträglichkeitsvorprüfung behandelt ist.
Im Rahmen des Interreg III B Projekts "Living Space Network" wurde durch die Fledermauskoordinierungsstelle am Landesamt für Umwelt ein Leitfaden zur Sanierung von Fledermausquartieren er stellt („Leitfaden zur Sanierung von Fledermausquartieren im Alpenraum“). Die vorliegenden Kenntnisse wurden auf Artniveau zusammengefasst und daraus konkrete Handlungsanleitungen bei Sanierungen formuliert. Angaben zu WLAN-Strahlung sind hier nicht enthalten.
In Abwägung der unterschiedlichen Belange untereinander wird aufgrund der Abstimmung mit dem fachlichen Naturschutz am Landratsamt sowie der vorliegenden Unterlagen und Literatur zum Fledermaus-schutz auf die Einschränkung des Hotelbetriebes verzichtet.

Belastungen durch hochfrequente Strahlung
Strahlen sind Emissionen, die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB zu vermeiden sind. Dabei wird unter ionisierende und nicht ionisierende Strahlung unterschieden. Im vorliegenden Planungsvorhaben kommen nur nicht ionisierende Strahlungen in Betracht. Dabei bezieht sich die Gesetzeslage des BauGB in Bezug auf die Strahlung auf den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, im Verhältnis zu § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wo es um die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geht, die speziellere Vorschrift.
Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder ist im BImSchG fachgesetzlich geregelt. Mit der geplanten Hotel- und Konferenznutzung der baulichen Anlagen wird auch WLAN-Technologie zum Einsatz kommen. Damit werden elektromagnetische Immissionen insbesondere innerhalb des Wohn- bzw. Arbeitsumfeldes generiert. Diese Exposition ist jedoch nicht systembedingt und damit vermeidbar. Satellitengestützte Systeme können bezüglich der entstehen- den Hochfrequenzimmission ebenfalls vernachlässigt werden, da die Basisstationen sehr weit von den Nutzern entfernt lokalisiert sind. (vgl. Hochfrequenz-Immissionen durch funkbasierte Breitbanddienste, Veröffentlichungsreihe Breitbandinitiative Bayern Bd. 2 Teil 1, S. 5, 2007)
Relevant für die Bauleitplanung ist der Schutz vor nichtionisierender Strahlung bei der Errichtung oder Änderung von Hochfrequenzanlagen, was mit dem Bebauungsplan nicht verwirklicht werden soll.
Im gesamten innerstädtischen Raum liegt eine Belastung mit Strahlungsquellen (z. b. aus WLAN- Nutzung, mobiler Datennutzung) vor. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich Hotelbetriebe, die ebenfalls mit WLAN ausgestattet sind. Das gilt in gleicher Weise auch für die angrenzende BG Klinik für Berufskrankheiten.
Ein zeitgemäßer Hotelbetrieb ohne die Ausstattung mit WLAN ist nicht möglich. Auch in vorliegendem Fall können keine Einschränkungen zur künftigen WLAN-Nutzung gemacht werden und sind nicht erforderlich.

2.1.10 Bürger 9, Schreiben vom 03.05.2021

Eingangs wird festgehalten, dass das Bebauungsplanverfahren „Hofwirt" v.a. im Hinblick auf das Thema Verkehr jedenfalls mit dem Bebauungsplan „St. Zeno Ost" in Zusammenschau zu betrachten ist; im dortigen Verfahren endet die Frist zur Äußerung mit 09.06.2021.

[1.) VEKEHRSAUFKOMMEN

„Mit einiger Verwunderung durften wir nach Sichtung der publizierten Dokumente feststellen, dass eingeholte Expertisen offensichtlich großteils mehr auf Annahmen denn auf Fakten beruhen, demnach auch die hochgerechneten Schlussfolgerungen nicht schlüssig argumentierbar sind.
Beispielsweise werden an dieser Stelle zwei Punkte exemplarisch ausgeführt:

- *Die Annahme wonach zB mit einer Busreise pro Woche zu rechnen wäre, entbehrt jeder sachlichen Grundlage und ist völlig unklar worauf diese Annahme gründet. Eine Busreise pro Woche ist bereits angesichts der evidenten Busfrequenz im benachbarten Hotel Amber Bavaria mehr als lebensfremd.*
- *Auf welcher Datenbasis es fußen soll, dass weiters bspw in bestimmten Mitarbeitersek-toren nur ortsansässige Bad Reichenhaller (weitere Annahme offenbar ergo kein zusätz-liches Verkehrsaufkommen verursachen) verwendet werden sollen, ist unklar. Diese Annahme ist aus zweierlei Gründen nicht haltbar. Einerseits ist selbst bei ortsansässigen Mitarbeitern nicht zwingend davon auszugehen, dass sie ihren Arbeitsweg ohne Auto bestreiten, zum Zweiten ist die Steuerbarkeit der Umsetzung de facto nicht gegeben, ansonsten wohl der Ausschreibungsprozess zu diesen Stellen auf eine Ortsansässigkeit Bezug nehmen müsste, was arbeitsrechtlich wohl einigermaßen bedenklich wäre.*

Die herangezogenen Argumentationsgrundlagen können in Summe jedenfalls nicht dazu dienen die vermutete Verkehrsüberlastung zu entkräften, vielmehr ist hier mit einem potenzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen.
Die Begutachtung schlussfolgert zusammengefasst, dass die Errichtung des Vorhabens keinen „wesentlichen" Einfluss auf den Verkehr in der Salzburger Straße haben wird. Hier stellt sich die Frage der Definition von „wesentlich" und die Darlegung von Grenzwerten. Faktum ist, dass sich durch das in Rede stehende Vorhaben das Verkehrsaufkommen massiv erhöhen wird. In Summe ist im Übrigen die Beurteilung der Verkehrslage jedenfalls gekoppelt auch an den Verkehr der über die Barbarossastraße geführt wird zu sehen und gesamtheitlich zu beurteilen.

[2.] UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG
Es ist offensichtlich, dass gegenständlich in mehrerlei Hinsicht Umweltauswirkungen auf Schutzgüter nach dem UVPG festzustellen sind. Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser (Heilquellenschutzgebiet!), Luft, Klima und Landschaft und sowohl in einer Wechselwirkung als auch letztendlich emissionsbedingt auch die menschliche Gesundheit, sind massiv betroffen.
Eine UVP-Pflicht besteht bekanntlich, wenn ein Neuvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei einer Vorprüfung ist zu berücksichtigen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Merkmale des Vorhabens oder des Standorts oder durch Vorkehrungen des Vorhabenträgers offensichtlich ausgeschlossen werden. Umstände, die ein Ausschließen dieser evident erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen - wie sie im Übrigen auch in den Gutachten angeführt werden - zulassen, sind allerdings in keiner Weise erkennbar. Ein beschleunigtes Verfahren ist demnach aus unserer Sicht nicht gerechtfertigt. Dass insb die UVP Pflicht offenbar nicht hinreichend geklärt ist, lässt wohl auch der noch nicht unterzeichnete Kaufvertrag vermuten. Die Auftraggeber bisher eingeholter Gutachten sind offenbar bestrebt vor Unterzeichnung ihr maximales Bauinteresse und dessen Umsetzung gesichert zu wissen.
Faktum ist, dass hier 7500m2 an extensiv bewirtschafteter Obstwiese, die gleichzeitig ein wichtiges Habitat für unzählige Insekten, Vögel, Reptilien etc. darstellt und zudem in einem festgesetzten Heilquellenschutzgebiet liegt, einem Hotelkomplex weichen sollen und somit als Naturfläche unwiederbringlich verloren gehen.
Tier- und Baumbestand wurden offensichtlich erhoben. Aufgrund der Strukturmerkmale (Höhlen, Spalten, Nischen) haben etliche Obstbäume eine naturschutzfachliche Bedeutung für baumbrütende Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleintiere; durch den Verlust von Gehölzstrukturen gehen Leitlinien und Jagdreviere für Fledermäuse verloren. Durch Sanierung des Gasthauses können Hangplätze für Fledermäuse (Fensterläden, Fensterladen) verloren gehen. Hinzukommen baubedingte Auswirkungen auf die Fauna, wie Lärmemissionen, Erschütterungen, optische Störungen, Kollisionen und eine Abwertung des Lebensraumes durch Staub und Abgase. Evident ist ein Verlust von Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäuse, weiters ein erhebliches Kollisionsrisiko durch spiegelnde Flächen der Hotelfassade.
Die Schlussfolgerung, dass auf Flora und Fauna keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind gänzlich unschlüssig und angesichts der getroffenen Feststellungen dazu nicht nachvollziehbar. Die angeführten „Verminderungsmaßnahmen", die Auswirkungen auf Flora und Fauna ausgleichen sollen, sind nicht verhältnismäßig zur Massivität des Eingriffes. Auch im Gutachten selber ist davon die Rede, dass die Auswirkungen des Vorhabens in absehbarer Zeit definitiv (auch nicht durch Ausgleichmaßnahmen) reversibel sind.

Gerade inmitten eines Kurviertels einer renommierten Kurstadt sollte ein unbedingtes Interesse an der Erhaltung einer derartig vielfältigen Naturfläche allfälligen wirtschaftlichen Interessen vorgehen. Zur Belebung des Stadtviertels und der ortsbezogenen Wirtschaft wäre eine Sanierung und Wiedereröffnung des Hofwirtes vollkommen ausreichend. Bestrebungen hinsichtlich der Bebauung der in Rede stehenden Wiese dürfte es bereits in der Vergangenheit gegeben haben, zu einer Umsetzung kam es allerdings nie. Diesbezüglich wird ersucht allfällig bereits geführte Verfahren und getroffene Feststellungen offen zu legen und den Beteiligten zur Kenntnis zu bringen.

[3.] BAULICHE AUSWIRKUNGEN AUF NACHBARGEBÄUDE
Laut einem der publizierten Gutachten ist mit einem „massiven Bodenabtrag" zu rechnen; hier ergeben sich überaus komplexe bautechnische, v.a. statische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage, aber auch mit der Gebäudeerrichtung an sich und den allfälligen Auswirkungen auf Gebäude der benachbarten Grundstücke.
Baugeräte, Grabungsarbeiten und Erschütterungen werden angrenzend Tiefgaragen und umliegende Gebäude beschädigen, Risse, Senkungen, Wassereintritte oÄ verursachen.
Ein Gutachten hierzu ist bislang ausständig.
Insbesondere sollte auch die Denkmalschutzbehörde zum Schutz der angrenzenden Denkmalbauten Interesse daran haben, hier denkmalgeschützte Objekte maximal zu schützen.
Die Eigentümergemeinschaft Am Münster 2 wird jedenfalls eine Schad- und Klagloshaltungserklärung seitens des Bauherrn einfordern um kausale Sach- und Personenschäden rund um das Vorhaben entsprechend abzusichern."

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
Verkehr
Die Anregungen zum Verkehr sind weitestgehend von anderer Seite bereits vorgetragen. Es sei hier auf die Stellungnahme des Verkehrsplanungsgutachters zu den Anregungen verwiesen.

Umweltverträglichkeitsprüfung
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist ein fachgesetzliches Verfahren des Umweltverträglichkeitsgesetzes (UVPG). Im BauGB ist für Regelverfahren auf der Grundlage der Anlage 1 zum BauGB ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu erstellen. Dieser ist in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Somit bestehen im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens „nur" die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a-d in das Abwägungsmaterial einzustellen. Das ist im vorliegenden Fall geschehen. Da es sich nicht, wie der Bürger vermutet, um ein geschütztes Biotop und darauf folgernd, dass es sich nicht um eine Baufläche handelt, geht die Anregung in der Weise fehl, dass eine solche erforderlich ist.

Bauliche Auswirkungen auf Nachbargebäude
Die Vermeidung von Auswirkungen, wie sie vom Bürger vermutet werden, obliegt der Bauausführung. Dies ist nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung. Allerdings wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches Aufschluss über mögliche Gefahrenpotentiale hinsichtlich negativer Auswirkungen durch die Bautätigkeit auf den Nachbargrundstücken zulässt. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Empfehlung, eine vorauslaufende Beweissicherung durchzuführen. Das Baugrundgutachten wurde in der erneuten Auslegung der Öffentlichkeit und den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zur Kenntnis gebracht.

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

Mit Schreiben vom 15.03.2021 sind die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert worden. Insgesamt wurden 30 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Planung beteiligt. Davon haben 17 Stellen eine Stellungnahme abgegeben.

2.2.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 25.03.2021 und 29.07.2021

„Im Bereich der Salzburger Straße 21 wurden 1934 bei Bauarbeiten eine nicht genauer bekannte Anzahl Körpergräber aufgedeckt. Zudem ist aus dem Bereich eine römische Münze aus dem 2. Jh. n. Chr. bekannt. Bei den Körpergräber könnte ein Zusammenhang mit dem Friedhof der ehemaligen Marienkirche auf dem Grund der Villa Drythaller (Salzburgerstraße 27) bestehen. Nicht auszuschließen ist auch eine römische Zeitstellung. Aufgrund dieser Funde sind weitere Bodendenkmäler aus der Römischen Zeit bzw. dem Mittelalter zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.
Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmal- pflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf
Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor - und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).
Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)
Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzug sschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).
In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.])

wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.
Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Baudenkmalpflegerische Belange:
Das Vorhaben, den historischen Hofwirt zu sanieren und im rückwärtigen Grundstücksareal einen Hotelbau zu entwickeln, wurde im Rahmen des Behördensprechtags am 30.06.2020 erstmals grundsätzlich an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege herangetragen. Da das Projekt insbesondere aus dem vorhandenen denkmalgeschützten Bestand heraus entwickelt werden soll, wurde - vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens - die Erstellung einer bauhistorischen Bestandsaufnahme als Planungs- und Beurteilungsgrundlage vereinbart. Diese liegt nunmehr als Vorabzug, allerdings noch ohne die vereinbarten Baualterspläne vor (Bauhistorische Untersuchung, Dr. Dobler, Zwischenbericht Stand 19.06.2021). Sie ermöglicht es, zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus Sicht der Denkmalpflege erstmals grundlegend eine Stellungnahme abzugeben (Vorhabenbezogener BPlan, Büro Hohmann Steinert, Datum 12.02.2021; Baupläne Arge Z Plan & Sporer plus, Datum, 09.04.2021).

Der in seinen Ursprüngen mindestens in das 16. Jahrhundert zurückreichende „Hofwirt" mit dem im 19. Jhd. errichteten Salettl ist gern. Art. 1 Abs. 2 DSchG ein in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragenes Baudenkmal. Es handelt sich demnach um einen historisch dominanten Solitärbau mit kleinem erdgeschossigem Nebengebäude. Das vom öffentlichen Raum der Salzburger Straße gegebene Erscheinungsbild vor imposanter Bergkulisse trägt wesentlich zu deren stadtbildprägenden Bedeutung bei. Dieser Denkmalaussage fällt große Bedeutung zu. Unmittelbar südwestlich der zur Bebauung vorgesehen Freifläche (FlNr.5/5 und 6) schließt des Weiteren das Baudenkmal „Ensemble Kurviertel" an. Die vorgegebene historisch-städtebauliche Struktur besteht aus maximal dreigeschossigen freistehenden Villen mit dazwischenliegenden Grün- und Freiflächen.
Das Bauvorhaben „Hofwirt" sieht die Errichtung eines sich über 150 Meter (!) erstreckenden und bis zu sechs Vollgeschoßen (!) hohen Riegelbebauung vor. Das Bauvorhaben berührt die Belange der städtebaulichen Denkmalpflege daher auf erhebliche Weise. Die Errichtung eines derartig monumentalen Bauwerks würde sowohl den Charakter des unmittelbar daneben befindlichen Ensembles „Kurviertel" wie den des freistehenden Baudenkmals „Hofwirt" in seinen Denkmaleigenschaften erheblich beeinträchtigen. Gegen die Planungen in der vorliegenden Form werden seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erhebliche Bedenken vorgebracht.
Aus Sicht der Denkmalpflege ist es dringend angezeigt, die o. g. Planungen grundlegend zu überarbeiten. Wesentlich sind dabei die Vermeidung einer zusammenhängenden, absperrenden Riegelbebauung und die Reduktion der Geschoßhöhenanzahl auf drei bis maximal vier Vollgeschoße. Auch Verbindungsbauten zwischen den historischen Baukörpern „Hofwirt" und seinem freistehenden Salettl sind nicht zustimmungsfähig, ebenso wenig auskragende Dachaufbauten. Es muss jedenfalls verhindert werden, dass ein überdimensioniertes Bauvorhaben zukünftig in vielfältigen Blickbeziehungen mit dem historischen Hauptbau „Hofwirt" und den denkmalgeschützten Ensemblebauten stehen wird. Der Planung kann in der vorliegenden Form keinesfalls zugestimmt werden.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hält es in seiner Funktion als Träger des öffentlichen Belangs Denkmalschutz im Sinne des Stadtbildes von Bad Reichenhall und seiner Baudenkmale für dringend angezeigt, den vorgelegten Planentwurf auf die vorgegebenen städtebaulich locker gegliederten Strukturen und Höhenentwicklungen des Ensembles wie insbesondere auch auf die zu wahrende Stellung des historischen Baukörpers „Hofwirtes" ausrichten zu lassen. Einen Abdruck dieses Schreibens erhalten die Höhere Denkmalschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern und Herr Stadtheimatpfleger Dr. Johannes Lang."

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Bodendenkmalpflegerische Belange:
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bayerischen Denkmalatlas kein Bodendenkmal verzeichnet. Ein Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler und dem Umgang damit ist

unter dem textlichen Hinweis Nr. 5 angeführt. Der Hinweis wird gemäß dem Vorschlag des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege redaktionell angepasst, die Begründung um die Erkenntnisse aus der Stellungnahme ergänzt.
Im Vorfeld der Baugrunduntersuchung wurde durch die Fa. ASCEA-Archäologische Ausgrabungen, Dr. Thomas Beckhan sechs Stellen Sondagen durchgeführt. Es konnten dabei weder archäologisch relevante Befunde auf der Fläche identifiziert noch fand sich einstreuendes Fundmaterial im Bereich der Sondagen. Mit Schreiben v. 9.6.2021 wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege, Frau Pauli bestätigt, dass die Denkmalvermutung geprüft wurde und nicht bestätigt werden konnte. Die Freigabe für die bauseitige Nutzung des gesamten Areals wurde empfohlen.

Baudenkmalpflegerische Belange:
Die Bauhistorische Untersuchung einschließlich Baualtersplänen liegt zwischenzeitlich vor und wird der Begründung als Anlage beigelegt. Die Denkmaleigenschaft des Hofwirts mit Salettl sowie des Ensembles „Kurviertel" ist der Stadt bekannt und wesentlich in der Planung berücksichtigt (s. Begründung, Kap 3.8): Abrücken des Hotelneubaus vom historischen Hofwirt, Reduzierung der Gebäudehöhe durch Flachdach damit ist der Neubau niedriger als der bestehende Hofwirt, Erhalt der großkronigen Laubbäume als optische Trennung zwischen Neubau und Baudenkmal / Ensemble). In der Bewertung des Neubaus trifft die Einschätzung des Landesamtes nicht abschließend zu. Es handelt sich nicht um eine 150 m lange Riegelbebauung mit sechs Vollgeschossen. Tatsächlich liegen bei der Neubauplanung vier Baukörper vor, die jeweils durch ein abgesetztes Verbindungselement verbunden sind. Die Gesamtlänge des bis zu fünfgeschossigen Neubaus beträgt 120 m zzgl. Verbindungsgang zum bestehenden Hofwirt.
Unabhängig davon wurde die Planung in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege überarbeitet. Zur Abstimmung fand am 24.09.2021 eine Videokonferenz mit dem Landesamt statt. Die hier besprochenen Änderungsvorschläge wurden eingearbeitet und am 19.10.2021 in einem Ortstermin mit dem Landesamt besprochen. Eine Zustimmung zur geänderten Planung durch das Landesamt wurde in diesem Ortstermin in Aussicht gestellt.
Folgende wesentliche Änderungen am Vorhaben wurden besprochen: Die einzelnen Baukörper unterschiedlicher Geschossigkeit wurden ausgetauscht. Direkt im Anschluss an den Hofwirt ist nun der dreigeschossige Baukörper (einschließlich Holzpergola auf dem Dach) situiert. In weiterer Folge in Richtung Westen folgen dann das Bauteil mit fünf Vollgeschossen, im Anschluss daran zwei Bauteile mit je vier Vollgeschossen. Der erforderliche Verbindungsgang zwischen Hofwirt und Hotelneubau wurde in den „Windschatten" des Baudenkmals lagemäßig verlegt und transparent (in Glas) ausgeführt. Der 1982 an den Hofwirt angebaute, erdgeschossige Küchentrakt wird abgebrochen und durch einen neuen in der Flucht des Hofwirt verschmälerten Anbau ersetzt. Die Zimmerzahl des Hotelneubaus verringert sich so um 20 Zimmer auf 120.
Die Hinweise durch Text wurden gemäß der Stellungnahme angepasst, die Begründung entsprechend ergänzt. Die Planung wurde gemäß der Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege überarbeitet.

2.2.2 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Schreiben vom 22.03.2021

„mit Schreiben vom 15.03.2021 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.
Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).
Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Direkt im Projektgebiet sind uns keine konkreten Hinweise auf Geogefahren bekannt. Im Umfeld ist allerdings mit Auslaugungen im Untergrund zu rechnen, was zu Setzungen und gelegentlich auch zu Erdfällen führt. Für das Projektgebiet sind solche deshalb auch nicht ganz auszuschließen."

Würdigung:
Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

2.2.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 29.03.2021

„durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.“

Würdigung:
Das Einvernehmen wurde zur Kenntnis genommen

2.2.4 Euroregio Salzburg, Schreiben vom 19.04.2021

„wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme vom 15.03.21 bzgl. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hofwirt". Seitens der EUREGIO bestehen keine Einwendungen zum Bebauungsplan. Vielmehr wird die innerörtliche und bahnhofsnahe Lage des Projektes sehr positiv gesehen und in dem Vorhaben ein guter und wichtiger touristischer Impuls mit Wirkung, auch über die Stadt Bad Reichenhall hinaus, gesehen. In diesem Sinne würden wir es begrüßen, wenn im Stellungnahme Verfahren auch eine grenzüberschreitende Einbindung von Trägern öffentlicher Belange, z.B. etwa die Stadt Salzburg, erfolgen kann.“

Würdigung:
Das Einvernehmen wurde zur Kenntnis genommen.

2.2.5 Gemeinde Piding, Schreiben vom 29.04.2021

„wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrem Bauleitplanverfahren und teilen mit, dass der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Piding in der Sitzung am 20.04.2021 folgenden Beschluss gefasst hat: „Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt" der Stadt Bad Reichenhall. Einwände oder Bedenken werden nicht erhoben." Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung an der Bauleitplanung wird verzichtet.“

Würdigung:
Das Einvernehmen wurde zur Kenntnis genommen.

2.2.6 Reichenhaller Unternehmerforum e. V., Schreiben vom 30.03.2021

„Das Reichenhaller Unternehmerforum (RUFO) als Vertretung der Wirtschaftstreibenden in Bad Reichenhall begrüßt die 2. Revitalisierung des Hofwirts nach den 1980er Jahren.
Insbesondere die Schaffung von ca. 190 Gästebetten im 4 Superior Bereich, sowie die Wiedereröffnung der Traditionsgaststätte im Ortsteil St. Zeno bedeutet eine Belebung und weitet das touristische Angebot der Stadt deutlich aus.*
Aus unserer Sicht wertet dieses Projekt den Tourismusstandort Bad Reichenhall und auch das gastronomische Angebot vor Ort auf und ist ein wichtiger Baustein für die zukünftige Entwicklung der Tourismusdestination.
Die durchwegs positiven Reaktionen das dieses Projekt aus Verwaltung und Stadtrat erhalten hat, erwarten wir zukünftig nicht nur für Neubauten, sondern gerade auch für den Ausbau bestehender, auch inhabergeführten Betriebe.
Problematisch sehen wir hingegen die nicht ausreichende Anzahl der Parkplätze.
Das Verkehrsgutachten würden wir als nicht zutreffend bezeichnen. Hier sei nur exemplarisch auf den Punkt 5.1.4 im Gutachten verwiesen. Es kann nicht sein, dass bei den Parkplätzen für die 15 Wohnungen der Mitarbeiter auf Gratis-Dauerparkplätze der Stadt Bad Reichenhall verwiesen wird, das widerspricht

sehr deutlich der Stellplatzverordnung unserer Stadt. Hier bitten wir um Überarbeitung, da es gerade in diesem Bereich der Stadt schon erhebliche Probleme mit Dauerparkern (aus Kliniken, etc.) gibt.
Die positive Steigerung an Gästebetten in Bad Reichenhall muss auch zukünftig durch das bereits bestehende leistungsfähige Tourismus- und Stadtmarketing werblich und begleitend mit unterstützt werden. Insbesondere in der nachfrageärmeren Periode, um die Auslastung der Gästebetten zu sichern und den Ganzjahresbetrieb der Unternehmen wirtschaftlich zu gewährleisten.“

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
Der Stellplatznachweis berücksichtigt die Mitarbeiterwohnungen. Die Zahl der Zimmer und somit auch Gästebetten wurde auf 119 Zimmer und 169 Betten reduziert, so dass der Stellplatzbedarf auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden kann.

2.2.7 Kreisbrandinspektion Berchtesgadener Land, Schreiben vom 19.03.2021

„Zum vorliegenden Bebauungsplan nehme ich wie folgt fachtechnisch Stellung. Als Unterlagen standen mir die Dateien von der Homepage der Stadt Bad Reichenhall, Stand 15.03.2021, zur Verfügung. Die Stellungnahme ergeht auch im Namen der Ortswehr.
Die örtliche zuständige Feuerwehr Bad Reichenhall kann das Plangebiet innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist mit einem Hubrettungsfahrzeug und einem wasserführenden Löschfahrzeug erreichen.
Bei den weiteren Planungen zur Erschließung ist die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr", insbesondere für die notwendigen Flächen für ein Hubrettungsfahrzeug in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO zu beachten. Die im Plan eingezeichnete Feuerwehrzufahrt ist vorabgestimmt, die Einhaltung der vorgenannten Richtlinie wäre zu prüfen. Am Ende der Feuerwehrzufahrt wäre aufgrund der Länge eine Umkehrmöglichkeit sinnvoll. Dies kann auch durch mehrfaches Rangieren erfolgen.
Für das Aufstellen von tragbaren Leitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges (vierteilige Steckleiter, max. Brüstungshöhe 8 m), falls erforderlich, wird gemäß dem Merkblatt des Landesfeuerwehrverbandes eine ebene, hindernisfreie und tragfähige Fläche von 2 m Breite und 3 m Länge vor der anzuleiternden Stelle benötigt.
Die Gemeinde muss die Löschwasserversorgung gemäß Art. 1 (2) BayFwG im Plangebiet sicherstellen. Die Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage soll sich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW's, Tabelle 1, richten.
Sofern die vorgenannten Punkte im weiteren Verfahren beachtet werden, ist bei geringfügigen Planänderungen keine erneute Beteiligung notwendig.“

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
Nach Überprüfung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Feuerwehrzufahrt wurde mit der Brandinspektion Bad Reichenhall sowie dem Brandschutzbüro Schwab, Traunstein eine Verkürzung der südlichen Umfahrung abgestimmt. Im Rahmen dieser Abstimmung wurde die Feuerwehrzufahrt auf der Südseite verkürzt. Eine Wende am Ende der Feuerwehrzufahrt ist nicht möglich, da aus artenschutzrechtlichen Gründen der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zu erweitern ist. Die Gebäude sind mit einem zweiten baulichen Rettungsweg versehen. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Planumsetzung sicherzustellen.

2.2.8 Ordnungsamt – im Hause, Schreiben vom 22.03.2021

Stellungnahme aus Sicht des Ordnungsstatuts:
„Keine Einwände“

Stellungnahme aus Sicht des Verkehrsrechts:
„Die verkehrliche Erschließung sollte anders als dargestellt möglichst nicht über die Salzburger Straße erfolgen. Die dortige Zufahrt liegt inmitten einer sehr weitläufigen Tempo-30-Zone, das insbesondere dem Schutz der das dort gelegene Schulzentrum (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium, Förderschule) und die dortigen Kindergärten besuchenden Kindern / Jugendlichen dient. Es würde zusätzlicher Verkehr in diesen schützenswerten Bereich verlagert werden, der besser über eine Zufahrt am Anfang oder sogar noch außerhalb der vorgenannten Tempo-30-Zone zum Baugrundstück geführt werden

sollte. Hierzu sollte aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie aus Immissionsschutzgründen entweder eine direkt an die Münchner Allee / Straße angebundene bestehende Zufahrt des Amber Hotels Bavaria oder eine bereits bestehende, zu verlängernde Zufahrt im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1/2 und 2/2 Gem. St. Zeno vorgesehen werden. Im letztgenannten Bereich ist ohnehin eine fußläufige Verbindung direkt zur Mozartstraße vorgesehen, in deren Verlauf auch eine Zufahrtsstraße denkbar wäre. Zumindest die verkehrliche Erschließung der geplanten Tiefgarage sollte über eine der beiden vorgenannten Varianten erfolgen. Das Bauvorhaben liegt in der ganztägigen LKW-Sperrzone. Ausnahmegenehmigungen zum Befahren sind im Ordnungsamt zu beantragen. Zudem liegt das Bauvorhaben in einer nächtlichen Krad-Sperrzone (22.00 bis 06.00 Uhr). Die Mozartstraße ist in der Zeit von 00.00 bis 06.00 Uhr auch für das Befahren mit Pkw gesperrt. Die Baustellenzufahrt ist nicht über den Straßenzug Zenostraße - Salzburger Straße und somit nicht vorbei an den dort gelegenen Schulen vorzusehen. Die Baustelleneinrichtung ist ausschließlich auf Privatgrund zu errichten.
Allgemein:
Die einschlägigen Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) sind ein- zuhalten. Insbesondere sind auf dem Grundstück die notwendigen Stellplätze nach § 20 GaStellV und so eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu schaffen.
Ferner müssen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Zudem ist gemäß § 2 Abs. 2 GaStellV vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dieser Stauraum sollte nach Ansicht der Straßenverkehrsbehörde aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mindestens 5 m gemessen vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche betragen, damit ein Pkw im Regelfall nicht auf der Fahrbahn oder dem Gehweg stehen bleiben muss und somit nicht den fließenden öffentlichen Verkehr behindert.
Die Sicht aus der Grundstückszufahrt bzw. Tiefgaragenein- und –ausfahrt auf den zu überfahrenden Gehweg und die Fahrbahn ist weder durch Bepflanzung noch durch Bebauung einzuschränken.

Stellungnahme aus Sicht des Umweltrechts:
Der Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan ist mit dem Stadtgartenamt abzustimmen. Ansonsten keine Einwände.

Stellungnahme aus Sicht des Gewerbe-/Gaststättenrechts
Bei der immissionsschutzrechtlichen Bewertung (Schalltechnische Untersuchung auf Seite 25) sowie der Betriebsbeschreibung wird der Biergarten als leiser Biergarten mit einer Betriebszeit von 10.00 bis 22.00 Uhr angegeben und bewertet. Aus gaststättenrechtlicher Sicht wird daher der Biergarten als Gastgarten gewertet werden müssen (keine Musik, Betriebszeit 22.00 Uhr). Die nach der Bayerischen Biergartenverordnung geltenden Privilegien für Biergärten wie
- *Betriebszeit bis 23.00 Uhr*
- *Musikdarbietungen bis 22.00 Uhr*
- *Abgabe von Speisen und Getränke bis 22.30 Uhr können daher nicht angewandt werden.*

Vorsorglich wird bereits zur Stellungnahme zum Bebauungsplan auf folgendes hingewiesen.
Der Hotelbetrieb wird aus gaststättenrechtlicher Sicht als erlaubnisfreien Gaststättenbetriebe nach § 2 Abs. 2 Ziffer 4 GastG eingestuft. Barrierefreiheit und Anzahl der Toiletten/Behindertentoiletten sind im Rahmen baurechtlicher Bestimmungen festzusetzen.
Für die Gastwirtschaft „Hofwirt" wird eine gaststättenrechtliche Erlaubnis nach § 2 Abs. 1 GastG erforderlich. Die zum Betrieb der Gastwirtschaft für Gäste bestimmten Räume müssen von behinderten Menschen barrierefrei nach DIN 18040 Teil 1 genutzt werden können (§ 4 Abs. 1 Nr. 2a GastG). Eine Bescheinigung des Architekten muss vorgelegt werden.
Im Betriebsraumverzeichnis Gaststätte „Hofwirt" waren im Altbestand 120 Gastplätze ausgewiesen. Hierzu waren 4 Herrentoiletten, 5 Urinale sowie 4 Damentoiletten festgesetzt.
Zur Schaffung einer erforderlichen behindertengerechten WC-Anlage wird daher folgende Mindestkapazität vorgeschlagen:
- *2 Damentoilettenbecken*
- *2 Herrentoilettenbecken und 4 Urinale*
- *1 Behindertentoilette*
- *zuzüglich mindestens einer Personaltoilette*

Sonstiges:
Die Vorgaben der Unteren Immissionsschutzbehörde sind zu beachten."

Würdigung:

Zum Verkehrsrecht:
Das Plangebiet liegt an der Salzburger Straße als öffentliche Erschließung, sodass auch die künftige Erschließung über die Salzburger Straße erfolgen wird. Im Zuge der Plankonzeption wurden alternative Erschließungen des Vorhabengebietes geprüft. Sowohl für die Erschließung über die Mozartstraße als auch über „Am Münster" wären privatrechtliche Regelungen erforderlich, die nicht erzielt werden konnten. Unabhängig von einer Zustimmung der betroffenen Nachbarn hätte sich diese alternative Erschließungsform nicht mit dem Hotelkonzept vereinen lassen. Wesentlicher Planungsgedanke ist es, den Verkehr im vorderen Bereich abzuwickeln. Der rückwärtige Hotelbereich soll als ruhige „Oase" entwickelt werden, der von Verkehr freizuhalten ist. Die weitere Prüfung der alternativen Erschließungsformen wurde daher nicht weiter vertieft.
Die Auswirkungen des Mehrverkehrs auf den Straßenbestand wurde gutachterlich überprüft, mit dem Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung der öffentlichen Erschließungsstraßen und den anliegenden Nutzungen resultieren.
Teil des Vorhaben- und Erschließungsplan war der Stellplatznachweis gemäß städtischer Satzung. Im Bereich der Salzburger Straße werden die öffentlichen Verkehrsflächen bereinigt. Derzeit verschwenkt der städtische Gehweg auf das Vorhabengrundstück. Im Bereich der Verschwenkung befindet sich eine Parkbucht. Im Zuge der Planumsetzung wird der Gehweg auf städtischen Grund verlegt und die Parkbucht aufgelassen. Damit wird der Gehweg insgesamt übersichtlicher in diesem Bereich. Die erforderlichen Sichtdreiecke bei der Ausfahrt aus dem Parkplatz sind gegeben.
Die Anlieferung zum Hotel erfolgt gemäß Betriebsbeschreibung für Lebensmittel über Sprinter (3,5 t). Die Anlieferung der Wäsche erfolgt mit Lkw (bis 12,5 t). Hierfür wird die erforderliche Ausnahmegenehmigung beantragt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Hinweise durch Text des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zum Umweltrecht
Die untere Naturschutzbehörde und das Stadtgartenamt wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Zum Gewerbe- und Gaststättenrecht
Der Gastgarten wie auch die Gastronomie wird gemäß Betriebsbeschreibung eine Öffnungszeit von 10 Uhr bis 22 Uhr aufweisen. Privilegien eines Biergartens werden nicht in Anspruch genommen. Die Stellungnahme wurde ansonsten dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Bauvorlage übermittelt.

Zu Sonstiges:
Die untere Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.
Die Anregungen wurden nicht berücksichtigt.

2.2.9 Landratsamt Berchtesgadener Land – Naturschutz und Jagdwesen, Schreiben vom 23.03.2021

„Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit o.g. Vorhaben Einverständnis. Die Überprüfung des eingereichten Bebauungsplans vom 12.02.2021 sowie der Festsetzungen durch Text ergab, dass die Belange des Natur- und Artenschutzes vollumfänglich abgehandelt wurden. Dementsprechend ist den beschriebenen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen nichts beizufügen.
Für den Artenschutz ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung (UBB) einzusetzen, die sicherstellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Maßnahmen zum speziellen Artenschutz eingehalten werden. Der unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land ist Name und Erreichbarkeit der beauftragten Person vor Umsetzung der Maßnahmen und Baubeginn mitzuteilen. Die Maßnahmen bzw. deren Umsetzung sind in Wort und Bild zu dokumentieren. Baubeginn und die Fertigstellung der Maßnahmen zum speziellen Artenschutz sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen bzw. mitzuteilen.

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. Mahd- gutabfuhr, um eine möglichst hohe Artenvielfalt auf der Fläche zu generieren."

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
Die textliche Festsetzung 10.5 wurde zur Klarstellung redaktionell um den vorgeschlagenen Mahdzeitpunkt ergänzt.
Die Hinweise durch Text wurden redaktionell um den genannten Leitfaden zum Vogelschlag ergänzt. Die Stellungnahme wurde ansonsten zur Kenntnis genommen und dem Bauwerber zur Beachtung in der Planumsetzung zur Verfügung gestellt.
Die ökologische Baubegleitung ist durch den Vorhabenträger zu bestimmen und mittzuteilen im Rahmen der Planumsetzung.

2.2.10 Landratsamt Berchtesgadener Land – Umwelt, Schreiben vom 24.03.2021 und 01.04.2021

„mit Schreiben vom 15.03.2021 haben Sie uns um Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung gebeten. Dazu äußern wir uns wie folgt:
Arbeitsbereich 322:
Belange, überschlägig:
- *Bei tieferen Eingriffen in den Untergrund können Verbote der Verordnung greifen.*
- *Anforderungen an NS-Wasser-Beseitigung.*

Sollte das Wasserwirtschaftsamt noch nicht beteiligt worden sein, wird eine Beteiligung des WWA Traunstein als Fachbehörde empfohlen. Diese ist entsprechend zu beachten.

Arbeitsbereich 322 alt:
Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst.
Sollten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten dennoch angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sofort zu verständigen. Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben.

Die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes nimmt zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hofwirt" wie folgt Stellung:

Sachverhalt:
Zur Realisierung eines Hotelneubaus mit 140 Gästezimmern (186 Gastbetten) und Wellness-bereich auf den Flurstücken Nr. 5/5, 6, 21, 21/1 und 29/3 der Gemarkung St. Zeno soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das bestehende „Hofwirt"-Gebäude sowie das „Salettl" soll künftig sowohl von Hotelgästen als auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Neben Seminar- und Konferenzräumen entstehen in den Bestandsgebäuden zudem 15 Wohnungen für Personal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die erforderlichen Stellplätze werden sowohl oberirdisch als auch in einer Tiefgarage geschaffen.

Lärmschutz:
Zur Ermittlung bzw. Bewertung der Belange des Lärmschutzes sowie der Ausarbeitung von Schallschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung des IB noise.business (Bezeichnung: NB20-086-SU-01-03) vom 11.02.2021 erstellt, die teilweise auf einem ebenfalls vorgelegten Verkehrsgutachten/Verkehrsverträglichkeitsnachweis der Verkehrsplaner GmbH vom 10.02.2021 fußt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Immissionen innerhalb des Plangebiets durch die umliegenden bestehenden Gewerbeeinheiten sowie die Immissionen außerhalb des Plangebiets durch die Gewerbeeinheiten im Plangebiet ermittelt und bewertet. Innerhalb des Plangebiets können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten zu jeder Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Unter Beachtung der

unter Ziffer 7 ausgeführten Maßnahmen (insbesondere Carport als Schallschutzeinrichtung/ Lärmschutzwand) kann auch außerhalb des Plangebiets die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowie des „Spitzenpegelkriteriums“ der TA Lärm nach dem erfolgten Neubau des Hotels sichergestellt werden.

Außerdem wurden die Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet ermittelt, die durch die Verkehrswege Salzburger Straße, Münchener Allee und Mozartstraße zu erwarten sind. Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 werden demnach insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets zum Teil erheblich überschritten sodass Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Nr. 24 BauGB erforderlich sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht offensichtlich ausscheiden, sieht die schalltechnische Untersuchung für die betroffenen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen vor. Hierzu wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen:
In der schalltechnischen Untersuchung wurde für die Lüftungsanlagen der bestehenden und der geplanten Gebäude ein Schalleistungspegel von 75 dB(A) in Ansatz gebracht. Es sollte daher in geeigneter Weise sichergestellt werden, dass nur Lüftungsanlagen verwendet werden, die einen Schallleistungspegel von max. 75 dB(A) aufweisen.
Bezüglich der geplanten Gastronomie wird darauf hingewiesen, dass die geruchsbeladene Küchenabluft von Gaststätten grundsätzlich ungehindert in die freie Windströmung abzuleiten ist, sodass es in der Nachbarschaft nicht zu (erheblichen) Geruchsimmissionen kommt. Hierzu ist die Küchenabluft in der Regel in einer Höhe von mindestens 1 m über Dachfirst (ggf. unter Anwendung der 20°-Regel) und mindestens 1 m über den Oberkanten von Lüftungsöffnungen, öffenbaren Fenstern und Türen im Umkreis von 15 m senkrecht nach oben abzuleiten. Die Abluftführung des Gastronomiebetriebs ist derzeit noch unklar bzw. nicht dargestellt.
Hinsichtlich der Tiefgarage ist bisher nicht ersichtlich, ob eine natürliche Belüftung mittels Lüftungsschächten/-öffnungen oder eine erzwungene Lüftung mit Abführung über Dach erfolgen soll. Abhängig von der konkreten Planung können hierdurch weitere außenliegende Lärmquellen hinzukommen, die ggf. in der schalltechnischen Untersuchung bisher nicht berücksichtigt wurden. Gleiches gilt ggf. für die o. g Ableitung der Küchenabluft des Gastronomiebetriebs.
Unter Ziff. 1.2.2 der schalltechnischen Untersuchung wird ausgeführt, dass die Wände der Tiefgaragenzufahrt schallabsorbierend mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von α500 > 0,6 bei 500 Hz zu verkleiden sind. Diese Anforderung sollte in geeigneter Weise sichergestellt werden.
Unnötige bzw. vermeidbare Belästigungen der Nachbarschaft durch Lichtimmissionen vom Hotel (u.a. Beleuchtungen, Werbeanlagen etc.) sind in geeigneter Weise (z.B. durch Leuchtenauswahl, Positionierung, Einstellung des Neigungswinkels bzw. der Strahlrichtung oder geeigneter Bepflanzung etc.) zu verhindern.
Die Annahmen des Verkehrsgutachtens weichen teilweise von den Berechnungsgrundlagen der schalltechnischen Untersuchung ab (z.B. Öffnungszeiten Biergarten).
Die Betriebsbeschreibung enthält bislang keinerlei Angaben zu den Öffnungszeiten des Gastronomiebetriebs bzw. des Biergartens.

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
Die Begründung wurde um erläuternde Ausführungen ergänzt.
Die Küchenablauf wird im rückwärtigen Bereich des Hofwirtes über eine Abluftanlage über Dach abgeführt. Für die Erneuerung der Küchenanlage wird die VDI-Richtlinie 2052 „Raumlufttechnische Anlage für Küchen“ als Grundlage verwendet. Die notwendige Haube für die Küchenabluft ist mit dem Denkmalschutz abgestimmt. Die Hinweise durch Text werden um die Anwendung der VDI Richtlinie ergänzt.
Lichtemissionen aus der Tiefgaragenabfahrt können nicht zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen, da die Zufahrtsrampe so gelegt wurde, dass keine Gebäude gegenüber liegen. Dies gilt in gleicher Weise auch für die Ein- und Ausfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen. Das direkt angrenzende Nachbargrundstück Salzburger Straße 25 ist überdies durch eine Carportbebauung (Lärmschutz) auch vor Lichtemissionen geschützt.
Zur Beleuchtung wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen Festsetzungen getroffen (Beleuchtung nach unten gerichtet, niedrige Wegebeleuchtung, Abschaltung sicherheitsrelevanter Beleuchtung nach 23 Uhr), die auch Beeinträchtigungen der Nachbarschaft verhindern.

Beleuchtete Namenszüge dürfen gemäß textlicher Festsetzung nur im Bereich der südöstlichen Stirnseite des Hotelneubaus sowie der Tiefgaragenabfahrt und nicht oberhalb des Erdgeschosses angebracht werden. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind ausgeschlossen.

Die Betriebsbeschreibung wurde überarbeitet und um die Öffnungszeiten von Gastronomie und Gastgarten (10 Uhr – 22 Uhr) ergänzt. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Überarbeitung der Gutachten.

2.2.11 Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 19.04.2021

„die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:
Planung
Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und Wiedereröffnung des „Hofwirts", eines Baudenkmales, das sich aus dem Gasthaus, dem zugehörigen Salettl sowie dem Wirtsgarten zusammensetzt, geschaffen werden. Weiterhin ist auf der rückwärtigen Freifläche (derzeit eine Obstwiese), westlich angrenzend ein bis zu 5- geschossiges 4-Sterne-Hotel mit 4 Gebäudekomplexen für 140 Zimmer bzw. 190 Gastbetten mit Wellnessetage, Bar und Lounge Bereich geplant. Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind 68 Parkplätze in einer Tiefgarage und 45 Parkplätze auf dem Parkplatz vor dem „Hofwirt". Das bestehende Hofwirtsgebäude und das „Salettl" soll gemeinsam mit dem Gastgarten für den Restaurantbetrieb des Hotels genutzt werden. Restaurant, Gastgarten und Bar sollen künftig auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zudem soll für die beiden denkmalgeschützten Gebäude eine dem Hotel angegliederte Seminar- bzw. Konferenznutzung vorgesehen werden. In den oberen Stockwerken des Hofwirtsgebäudes sollen zusätzlich 15 Wohnungen für das Personal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter entstehen. Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Bad Reichenhall an der Salzburger Straße, umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 5/5, 6, 21, 21/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 56 (Salzburger Straße), Gemarkung St. Zeno, und hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan St. Zeno Süd setzt laut Planunterlagen für die o. g. Grundstücke ein „Sondergebiet Kur" fest. Laut Planunterlagen wurden die grundlegenden Überlegungen des Urbebauungsplans auch in vorliegender Bauleitplanung beibehalten. Als Art der Nutzung soll ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastronomie" festgesetzt werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Reichenhall ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dieser soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Berührte Belange Tourismuswirtschaft
Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B VI 1 G soll zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden (vgl. auch Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 G).
In Bad Reichenhall soll das Angebot in den Bereichen Erholung und Fremdenverkehr erweitert und ergänzt werden (vgl. RP 18 B VI 4.1 G).
Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des Regionalplans Südostoberbayern und des Landesentwicklungsprogramms. Sie trägt zur Sicherung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit der Region bei.

Denkmalschutz. Einbindung in das Stadtbild
Gemäß LEP 8.4.1 G sollen die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (vgl. auch RP 18 B VIII 3.3.2 G).
Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen für Tourismus und Erholung sollen nur unter besonderer Berücksichtigung dieser Funktionen sowie des Landschaftscharakters und des Naturhalts vor- gesehen werden. Im Interesse der Tourismuswirtschaft sind die Landschaft und die reizvollen Ortsbilder als natürliches und kulturelles Kapital zu schützen und zu bewahren (vgl. RP 18 B VI 3 Z einschl. Begründung).

Das Plangebiet befindet sich innerstädtisch und grenzt an bestehende Bebauung. Das Baudenkmal D-1-72-114-134 (Gasthof „Hofwirt") ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Das geplante Hotel gleicht sich

in seiner Höhenentwicklung laut Planunterlagen dem umgebenden Gebäudebestand an. Das Plangebiet grenzt an das Ensemble E-1-72-114-2 (Kurviertel) an. Teil des Ensembles ist das Baudenkmal Mozartstraße 5 (D-1-72-114-71). Im Osten jenseits der Salzburger Straße liegt das Baudenkmal D-1-72-114-135 (Karlspark (mit Karlsgymnasium)).

Bezüglich der baulichen Gestaltung und der Einbindung der geplanten Neubauten in das Stadtbild ist eine enge Abstimmung der Detailplanung mit den zuständigen Fachbehörden erforderlich, um den o.g. raumordnerischen Erfordernissen gerecht zu werden. Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B 1 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft ggf. erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Im Zuge der Planungen ist darauf zu achten, die Versiegelung so gering wie möglich zu halten bzw. die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen zu verbessern (RP 18 B 1 2 Z). Es sollte geprüft werden, entsprechende Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln.

Lärmschutz
Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen durch die Planung in Bezug auf den Immissionsschutz durch das Ingenieurbüro noise.business eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 09.02.2021 erstellt.

Ob deren Ergebnisse zutreffen und die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen diesbezüglichen Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Wasserwirtschaft
Aufgrund der Lage des Plangebiets im Heilquellenschutzgebiet für die Heilquellen „Gruttensteinquelle (REI 9)" und "Weitwiesenquelle (REI 8)" bitten wir um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt, um den Belangen der Wasserwirtschaft, in Hinblick auf den Schutz des Grundwassers (vgl. LEP 7.2.2 G), Rechnung zu tragen.

Energieversorgung
Gemäß LEP 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Es sollte geprüft werden, für die neu zu erstellenden Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) zu ermöglichen sowie die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln.

Hinweis
Hingewiesen wird darauf, dass der geplante Neubau des Hotels in der vorliegenden Größenordnung kein Vorhaben von erheblicher überörtlicher Raumbedeutsamkeit im Sinne des Art. 24 Abs. 1 BayLplG darstellt, so dass die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht erforderlich ist. Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
Im Rahmen der Fortentwicklung der Planung sollen mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag Regelungen zur Energieversorgung vereinbart werden.
Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden zu den benannten Belangen im Verfahren beteiligt. Die vorgetragenen Belange sind abwägend in die Planung eingeflossen.

2.2.12 Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 22.03.2021

„Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:
1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
Hierzu wird auch auf die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.
3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen An- lagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23- 12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 32 -Brandschutz."

Würdigung:
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
Für den geplanten Hotelneubau ist eine Feuerwehrzufahrt mit Aufstellflächen vorgesehen. Diese Feuerwehrzufahrt ist mit der Brandschutzdirektion Bad Reichenhall sowie dem Brandschutzgutachterbüro IB Schwab abgestimmt. Die Feuerwehrzufahrt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Der Ausbau des Hydrantennetzes ist im Brandschutznachweis im Rahmen der Bauvorlage zu beachten. Die Gebäude sind mit zwei baulichen Rettungswegen vorgesehen.

2.2.13 Stadtwerke Bad Reichenhall KU, Schreiben vom 15.04.2021

„Die Stadtwerke Bad Reichenhall KU als öffentlicher Energie- und Wasserversorger weisen darauf hin, dass das Bestandsgebäude „Hofwirt" mit den Sparten Strom, Erdgas und Trinkwasser erschlossen ist. Insgesamt ist eine Versorgung der geplanten Gebäude im Bereich des Bebauungsplans aus den öffentlichen Netzen der Stadtwerke Bad Reichenhall KU möglich. Die technischen Details sind Leistungen der Versorgung aus den öffentlichen Versorgungsnetzen sollte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens des Aufbaus der Fernwärmeversorgung in der Stadt Bad Reichenhall, die Erschließung der Salzburger Straße mit Fernwärme in den kommenden Jahren geplant ist. Um Kollisionen mit dem geplanten Vorhaben im Bebauungsplan zu vermeiden, bitten die Stadtwerke um rechtzeitige Kontaktaufnahme, damit die Maßnahmen zeitlich abgestimmt werden und somit die Kollisionen umgangen werden können. Ansonsten bestehen seitens der Stadtwerke Bad Reichenhall keine Einwände oder besonderen Punkte gegen den Erlass / Festlegung des Bebauungsplans „Hofwirt"."

Würdigung:
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sind dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben worden.

2.2.14 Stadt Bad Reichenhall, Tiefbauamt, Schreiben vom 13.03.2021

„Für die Stellungnahme lagen die Unterlagen von der Homepage der Stadt Bad Reichenhall, Stand 15.03.2021, zur Verfügung.
Sofern Abänderungen des öffentlichen Straßenraums (Gehwege, Fahrbahn) und deren Inventar (Straßenbeleuchtung, Straßenschilder, Straßenbegleitgrün, etc.) aufgrund des Bebauungsplans, z. B. infolge notwendiger Zufahrten, notwendig werden, so sind diese vor Ausführung mit dem Sachgebiet 34 der Stadt Bad Reichenhall im Detail abzustimmen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
Zu E. Hinweise durch Text, Punkt 2: zum Thema Niederschlagswasser ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Punkt 14.9.3 zu führen. Die notwendigen Planungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung sind in einem frühen Planungsstadium zu beginnen, da ein Flächen- (Mulden, Rigolen) und Raumbedarf (Fettabscheider) für die erforderlichen Anlagen besteht. Aufgrund der Größe wird im Wasserrechtsverfahren eine Beteiligung des amtlichen Sachverständigen beim Wasserwirtschaftsamt Traunstein erforderlich sein.
Sofern die vor genannten Punkte Berücksichtigung finden, ist eine weitere Beteiligung im Verfahren bei geringen Planänderungen nicht notwendig.“

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
Der öffentliche Gehweg längs der Salzburger Straße befindet sich in einem Abschnitt auf dem Vorhabengrundstück Fl.Nr. 21. Zwischen diesem Gehweg und der Fahrbahn befindet sich eine Parkbucht. Im Zuge der Planumsetzung wird die Parkbucht aufgelassen und der Gehweg auf städtischen Grund verlegt. Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt.
Das Baugrundgutachten weist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nach.
Die Hinweise durch Text werden um den, zur Bauvorlage erforderlichen Überflutungsnachweis sowie Entwässerungskonzept ergänzt.

2.2.15 Heimatpfleger große Kreisstadt Bad Reichenhall, Schreiben vom 12.07.2021

„die Planung zu o.g. Projekt berührt sowohl das in Frage kommende Einzeldenkmal als auch das unmittelbar nordwestlich daran angrenzende Areal, so dass ein „Nähefall" zum Denkmal vorliegt. Es sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass es in der Mozartstraße 3 und 5 weitere denkmalgeschützte Bauwerke gibt, die für einen „Nähefall" in Frage kommen.
Der „Hofwirt" stellte bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts eines der repräsentativsten und größten profanen Gebäulichkeiten der einstigen Hofmark und ehemals eigenständigen Gemeinde St. Zeno dar. Obwohl als Dorfgasthof konzipiert, vermittelt die Architektur den Anspruch eines Bürgerhauses, was etwa in der Höhenausbildung, in der Fassadengestaltung und in der Dachform zum Ausdruck kommt. Als vergleichbare Objekte in der Umgebung sind der ehemalige „Kaitlwirt" in Karlstein sowie der „Kramerwirt" in Unken zu benennen, ebenso wie der „Hofwirt" einst unmittelbar an der Fern- und Poststraße Salzburg-Innsbruck gelegen. Innerhalb der ursprünglich dörflichen und bäuerlichen Landschaft stachen diese Gasthöfe auf Grund ihrer bürgerlichen Architektur deutlich heraus. Bis heute erkennbar ist deren Fernwirkung, so dass der solitären Lage eine ganz besondere Bedeutung zukommt.

Bei der Planung zu o.g. Projekt wird leider keinerlei Bedacht auf die historisch gewachsene Struktur oder Baukultur genommen. Stattdessen wird ein außergewöhnlich massiger, fast riegelartig erscheinender Baukörper vorgestellt, der in der Art der Ausführung an ein Klinikgebäude denken lässt.

Nach derzeitigem Planungsstand fällt der Hotelneubau auch von der Salzburgerstraße aus - der „Schauseite" des „Hofwirts" - ins Auge. Das Fehlen einer gestalterischen Rücksichtnahme auf das Denkmal wird von hier aus offensichtlich; besonders negativ fallen sowohl die beiden Fahrstuhltürme als auch die auskragenden Sonnenschutzvorrichtungen auf, die zusätzlich zu dem raumgreifenden Bild beitragen.

Diese sollten ebenso unterbleiben, wie es notwendig erscheint, den in Frage kommenden Gebäudetrakt um mindestens ein Stockwerk zu reduzieren.

Aus Sicht der Stadtheimatpflege ist es grundsätzlich erforderlich, das Gebäude stärker zu gliedern, um die riegelartige Anmutung in ihrer wuchtigen Wirkung zu reduzieren. Die Gebäudekubatur sollte sich mit dem notwendigen Respekt vor dem denkmalgeschützten „Hofwirt" langsam in Richtung Nordwest aufbauen. Denkbar wäre es auch, zumindest für den an den „Hofwirt" zunächst angrenzenden Hoteltrakt eine tradierte Dachform (z. B. Schopfwalm), wie sie einst in der gesamten Umgebung vorkam, modern adaptiert aufzugreifen, um die bauliche Unterordnung des Neubaus unter den bestehenden „Hofwirt" zum Ausdruck zu bringen. Dazu würde auch die verstärkte Verwendung von Holz beitragen. Ziel muss es sein, die Höhenausbildung und Kubatur des angrenzen Hoteltrakts so zu gestalten, dass der „Hofwirt" von der Salzburgerstraße aus nach wir vor als Einzelgebäude wahrgenommen wird.
Die derzeitige Planung sieht einen seitlichen Verbindungsbau zwischen dem „Hofwirt" einerseits und dem historischen Salettl andererseits vor. Dadurch wird der Eindruck einer großen massigen Kubatur vermittelt, was freilich weder im Sinne des Denkmals noch im Sinne der ursprünglichen Nutzung ist. Denn sowohl der „Hofwirt" als auch das „Salettl" sind als solitäre Bauten zu verstehen - der „Hofwirt" als eines der bedeutendsten Profangebäude der ehemaligen Hofmark und das Salettl als bewusst von der eigentlichen Taferne abgesetzte Gartenwirtschaft. Daher ist es unbedingt erforderlich, diese Anmutung auch weiterhin beizubehalten und nicht durch Verbindungsbauten zu verunklären.

An der Nordwestseite des Salettls ist in der derzeitigen Planung eine Verlängerung des bestehenden Daches über die gesamte Dachlänge (unterhalb der Dachtraufe) vorgesehen, womit eine gewisse Symmetrie des Grundrisses erzeugt wird. Aus Sicht der Stadtheimatpflege ist diese Maßnahme unproblematisch, falls sie sich im optischen Windschatten des bestehenden Salettls abspielt."

Würdigung:
Die Anregungen wurden analog zu den vorgetragenen Belangen des Denkmalschutzes berücksichtigt.

2.2.16 Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Schreiben vom 15.04.2021

„Lage im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet bzw. Vorrang- und Vorbehaltsgebiet
Die Baumaßnahme liegt im Heilquellenschutzgebiet der Solequellen in Bad Reichenhall. Weiterhin liegt die Baumaßnahme im Quellenschutzgebiet in den Gemarkungen Bad Reichenhall und Karl- stein 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 „Grut- tensteinquelle (REI 9)" und „Weitwiesenquelle (REI 8)"

Grundwasser
Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf in eigener Zuständigkeit zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Gestattungen einzuholen. Besondere Berücksichtigung sollten die Auswirkungen eines möglichen Aufstaus bzw. einer Absenkung von Grundwasser als Folge von Einbauten im Untergrund finden.

Wasserversorgung
In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen/Festsetzungen enthalten.

Lage im bzw. am 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)"

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.

Oberflächengewässer
Im geplanten Erschließungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Abwasserentsorgung
In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich, wie auch zu den weiteren Themen „öffentlicher Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasser und Regenwassernutzung“ ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen/Festsetzungen enthalten.

Altlastenverdachtsflächen
In den vorgelegten Unterlagen sind zu diesem Themenbereich ausreichende wasserwirtschaftliche Aussagen/Festsetzungen enthalten.“

Würdigung:
Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:
Auf die Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes sowie des Solequellenschutzgebietes ist im zeichnerischen Teil, in den nachrichtlichen Übernahmen sowie den Hinweisen durch Text hingewiesen worden.
Der Hinweis auf mögliche Starkniederschläge ist ebenfalls bereits in den Hinweisen durch Text enthalten. Ein Überflutungsnachweis wird zum Bauantrag erbracht.
Es wurde eine Baugrunduntersuchung durch Herrn Dr. Kellerbauer erstellt. Hier sind auch die hydrogeologischen Verhältnisse beschrieben. Der mittlere Grundwasserstand liegt damit 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 Baugrunduntersuchung weist darüber hinaus nach, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

2.2.17 Stadt Bad Reichenhall, Liegenschaftsamt, Schreiben vom 17.03.2021

„Von Seiten des Liegenschaftsamts werden keine Einwände erhoben.“

Würdigung
Das Einvernehmen wurde zur Kenntnis genommen.

2.3 Weiteres Verfahren

Die erforderlichen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sind in die Planwerke eingearbeitet worden. Mit den Änderungen sind die Grundzüge der Planung betroffen und erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, sind erforderlich. Die Verwaltung wurde beauftragt, gem. § 4a Abs. 3 BauGB die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

3 DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB I. V. M. § 4A ABS. 3 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB I. V. M. § 4A ABS. 3 BAUGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 8.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 48 vom 30.11.2021 sowie am 30.11.2021 auf der Internetseite der Stadt Bad Reichenhall.
Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Information der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, über die erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Aufforderung zur Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 14.12.2021. Die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte vom 14.12.2021 bis einschließlich 19.01.2022. Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise führten zu keiner Änderung der Planung.
Im Rahmen der Planentwicklung ist die Grünordnungsplanung geringfügig geändert worden. Der Grünordnungsplan wurde bzgl. erforderlicher Baumfällungen und Neupflanzungen geringfügig überarbeitet. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist

Bad Reichenhall, den 25.02.2022

Dr. Christoph Lung
Oberbürgermeister