

**GEMEINDE BAYERISCH GMAIN  
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 35  
"Erweiterung Hotel Sonnenhof " Sonnenstraße 11 / Langenfeldstraße 3**

**UMWELTBERICHT**  
(Stand: 13.02.2025)

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan  
Architekturbüro  
tilman probst architekten  
Corneliusstraße 2  
80469 München  
089 189 21 502  
probst@tilman-probst.com  
www.tilman-probst.com

Grünordnungsplan und Umweltbericht  
Schelle Heyse Behr **Landschaftsarchitektur** Partnerschaft mbB  
Rupert Schelle • Johannes Heyse • Tobias Behr  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf  
Tel.: 08053 518  
Fax: 08053 1047  
la@schelle-heyse.de  
www.schelle-heyse.de

---

Für die Entwurfsverfasser

Ort, den \_\_\_\_\_

## Inhaltsverzeichnis

<b>Umweltbericht.....</b>	<b>3</b>
1. Einleitung .....	3
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	3
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden .....	4
1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne .....	5
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	7
2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz .....	7
2.2 Schutzgut Fläche .....	10
2.3 Schutzgut Boden /Geologie .....	11
2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser .....	13
2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	14
2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	15
2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) .....	15
2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	17
3. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	17
4. Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel.....	17
4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel .....	17
4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	17
4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes .....	18
5. Weitere Belange des Umweltschutzes .....	18
5.1 Abfälle .....	18
5.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien .....	18
5.3 Abwasser.....	18
5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	19
5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden .....	19
5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen.....	19
5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	19
6. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	20
7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	20
7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	21
7.3 Artenschutzrechtliche Belange.....	24
8. Alternative Planungsmöglichkeiten.....	24
9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	25
10. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	25
11. Datengrundlage .....	25
12. Zusammenfassung .....	26
13. Quellenverzeichnis.....	27

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Bayerisch Gmain beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Hotel Sonnenhof " nach § 12 BauGB aufzustellen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs „Villa Sonnenhof“ mit zukünftig 26 Zimmern und 52 Betten auf den Grundstücken FlStNr: 141/5 und 142/7 der Gemarkung Bayerisch Gmain geschaffen werden.

### 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Flurstück 141/5 Sonnenstraße 11 liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 „Bayerisch Gmain Südwest, Streitbichlgebiet“ von 1969. Das Flurstück 142/7 Langenfeldstraße 3 liegt in einem Gemeindegebiet, in welchem bisher nach § 34 BauGB genehmigt wird. Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde seit seiner Entstehung in den 1960er Jahren mehrfach geändert, bleibt aber in seinen Grundzügen und Planungszielen rechtsgültig. Die letzte Änderung erfolgte 2021.

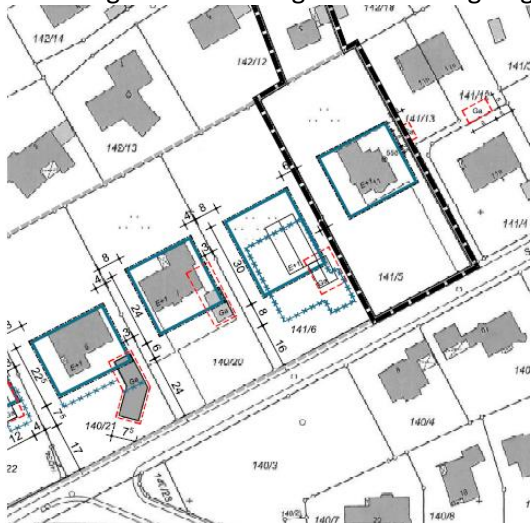


Abbildung 1: Ausschnitt aus der 43. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Streitbichlgebiet“ für die Grundstücke Fl.Nr.: 141/6, 141/20, 141/21 und 141/22 der Gemarkung Bayerisch Gmain



Abbildung 2: Auszug vorhabenbezogener BP, Stand 28.01.2025

### Lage:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr: 141/5 und 142/7. Er liegt im westlichen Bereich von Bayerisch Gmain zwischen Sonnenstraße und Langenfeldstraße.

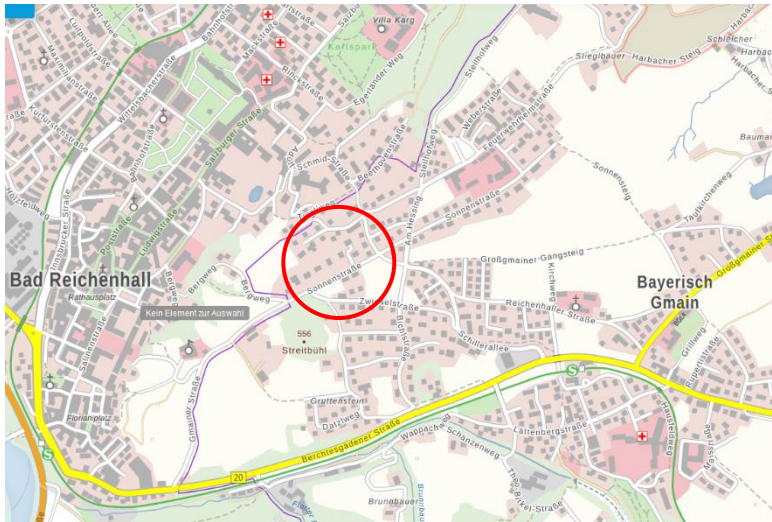


Abbildung 3: Lage vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Gestaltungskonzept:

- Durch die Aufteilung auf die beiden Standorte Sonnenstraße und Langenfeldstraße, durch Gliederung und Unterteilung der erforderlichen Baumasse, durch Freihalten des Vorfeldes entlang der Sonnenstraße und durch Einbeziehung der topographischen Situation wird das erweiterte Hotel „Villa Sonnenhof“ verträglich in die städtebauliche Umgebung eingegliedert. Die architektonische Gestaltung der Fassaden und der Dächer halten sich an sich an die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Bayerisch Gmain.
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Umgebung mit hauptsächlich Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken
- Berücksichtigung der topographischen Situation mit der in Ost-West Richtung verlaufenden bestehenden Geländekante
- ausreichende Durch- und Eingrünung des Grundstücks im Geltungsbereich

Eine detaillierte Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in der Begründung enthalten.

## 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Da das Grundstück bereits bebaut war, bestehen die notwendigen Erschließungsstrukturen bereits. Es ist somit ein flächeneffizientes Vorhaben geplant, welches somit auch mit den Vorgaben des effizienten Umgangs mit Grund und Boden vereinbar ist.

Für den vorliegenden Entwurf wurde eine Grundflächenberechnung erstellt. Für die Hauptanlagen wurde eine maximale Grundfläche von 1.434,2 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei wurden auch die Flächen der Terrassen als Hauptanlagen und die umlaufenden Balkone in die Berechnung der Grundfläche mit einbezogen, soweit es sich nicht um untergeordnete Bauteile gem. Art.6 (2) Satz 2 BayBO handelt. Daraus errechnet sich für die Hauptanlagen eine Grundflächenzahl von 0,35, die durch die Flächen für die Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 2.146,7 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

Die geplante Flächennutzung ist unter Punkt 2.2 Schutzgut Fläche genauer erläutert.

### **1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne**

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Die Gemeinde Bayerisch Gmain liegt im LEP im Verdichtungsraum und befindet sich direkt neben dem Oberzentrum Bad Reichenhall.

- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 1.4 Wettbewerbsfähigkeit soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- Gemäß dem Grundsatz nach Ziffer 5.1 Wirtschaftsstruktur, sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

Dem LEP zufolge haben der Erhalt und die Verbesserung der lokalen bayerischen Wirtschaft und insbesondere Ihrer Standortvoraussetzungen einen hohen Stellenwert.

- Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.3 Vermeidung von Zersiedelung (Anbindegebot) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### **Regionalplan 18**

Die Gemeinde Bayerisch Gmain ist raumordnerisch der Region 18 „Südostoberbayern“ zugeordnet. Dabei wird die im Landkreis Berchtesgadener Land liegende Gemeinde Bayerisch Gmain als Verdichtungsraum des Oberzentrums Bad Reichenhall dargestellt.

Im Regionalplan werden für die Region verschiedene Grundsätze definiert:

- Der Grundsatz des Leitbildes in der Region Südostoberbayern entspricht der nachhaltigen Raumentwicklung. In diesem Sinne sollen sie so weiterentwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, [...] und das Heimatbewusstsein erhalten wird. (zu RP Teil AI, 1).
- Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. Hierzu soll die Infrastruktur weiter ausgebaut und die Verfügbarkeit von Fachkräften gesichert sowie die Zusammenarbeit mit benachbarten Räumen weiter intensiviert und ausgebaut werden (zu RP Teil AI, 2.4).
- Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden [...]. Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen [...]. (zuRP Teil BV, 1G).
- In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden [...] (zu RP Teil BV, 4G).

- Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich [...]. (zu RP Teil BV, 3G)
- Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 2 G).
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau der touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres Reiseland weiterzuentwickeln (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 G einschließlich Begründung).

Um den o.g. raumordnerischen Erfordernissen gerecht zu werden, wurde die Gestaltung der Baukörper in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde so vorgenommen, dass die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die charakteristische Siedlungsstruktur so gering wie möglich gehalten werden sowie eine optimale Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wurde.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bayerisch Gmain besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 17.04.1996. Für den vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffene Bereich ist demnach die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

### **Bebauungspläne / bestehendes Baurecht**

Das Flurstück 141/5 Sonnenstraße 11 liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 „Bayerisch Gmain Südwest, Streitbichlgebiet“ von 1967. Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde seit seiner Entstehung in den 60er-Jahren mehrfach geändert, bleibt aber in seinen Grundzügen und Planungszielen rechtsgültig. Die letzte Änderung erfolgte 2021. Es sind Wohngebäude mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt in zweigeschossiger offener Bauweise innerhalb definierter Baufenster. Beherbergungsbetriebe sind nicht ausgeschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 / Sonnenstraße 3 befindet sich ein Boardinghaus und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 das Feuerwehrerholungsheim mit Gästehaus und Restaurant, dessen Areal unmittelbar auf Höhe der Hausnummer 30 nur ca. 360 m Luftlinie von der „Villa Sonnenhof“ entfernt an die Sonnenstraße angrenzt.

Das Flurstück 124/7, Langenfeldstraße 3 liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

### **Gemeindliche Satzungen**

Es gilt die Satzung der Gemeinde Bayerisch Gmain über die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO in der Fassung vom 23. März 2009 mit der Satzung zur Änderung der örtlichen Bauvorschrift vom 22. Juni 2022, soweit nicht Abweichungen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

### **Schutzgebiete**

Die Gemeinde Bayerisch Gmain liegt innerhalb des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land. Im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld sind keine amtlich kartierten Biotope und solche mit Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art.13 d BayNatSchG vorhanden. In

ca. 1 km nordöstlicher Richtung liegt das Flora-Fauna-Habitatgebiet 8243-301 Standortübungsplatz Kirchholz (Bad Reichenhall).

Ca. 300 m östlich (nördlich der Reichenhaller Straße) befinden sich die Landschaftsschutzgebiete 'Ortelbach' im Gebiet der Gemeinde Bayerisch Gmain" (LSG 00321.01) sowie "Kirchholz", Stadt Bad Reichenhall und Gemeinde Bayerisch Gmain (LSG-00394.01).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter). Der vorliegende Umweltbericht konzentriert sich dabei gem. § 2 BauGB auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

### **2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz**

#### **Bestand:**

Auf dem südlichen Flurstück (Fl.Nr. 141/5) besteht das Gebäude „Villa Sonnenhof“, welches seit Jahrzehnten als Beherbergungsbetrieb genutzt wird. Im Bestand finden sich viele versiegelte Flächen wie Terrasse im Süden, Zufahrt im Osten und Stellplatzflächen im Norden. Der Garten ist strukturarm und besteht größtenteils aus einer intensiv gemähten Rasenfläche. An den Rändern gibt es Pflanzungen aus Hecken und Sträuchern, die zum großen Teil aus nichtheimischen Arten und Koniferen bestehen.

Eine alte Buche im Westen des Bestandbaus prägt den Garten. An der Einfahrt bestehen 4 Apfelbäume mittleren Alters in geringer Größe. Ansonsten gibt es keinen nennenswerten Baumbestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 141/5. Ein kleiner künstlicher Wasserlauf grenzt an die Terrasse Villa Sonnenhof. Aufgrund der naturfernen Ausführung besteht hier keine maßgebliche Wertigkeit als Lebensraum.

Südlich grenzen direkt eine Reihe Straßenbäume der Sonnenstraße aus geschnittenen Kastanien an. Auf dem nördlichen Flurstück Nr. 142/7 befindet sich ein kleines Zweifamilienhaus mit Garage, welches seit mehreren Jahren wenig bewohnt wurde und nun leer steht. Der Garten fällt stark nach Norden ab und besteht aus einer kleinen, trotzdem gepflegten Rasenfläche. An der steilen Böschung nach Süden sowie an den Rändern nach Norden und Westen, befinden sich teils wenig gepflegte Strauch- und Staudenpflanzung mit meist fremdländischen Arten. Der Garten ist sehr klein und weist generell ebenfalls keine erhaltenswerten Grünstrukturen bzw. Lebensräume auf.

### Artenschutzrechtliche Belange:

Das Planungsgebiet wurde auf Vorkommen und Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten durch Dipl. Biologe Dr. C. Manhart untersucht.

- Individuen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.
- Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse anhand Fledermauskot wurde nicht festgestellt.
- Spalten hinter den Ortgangbrettern bzw. Wandverkleidungen sind als Sommerquartier geeignet.
- Keine Eignung der Gebäude als Winterquartier
- keine Nester gebäudebrütender Vogelarten an Gebäuden

Der Bestand des Geltungsbereichs weist keine maßgebliche Habitateignung für weitere europarechtlich geschützte Tierarten auf. Es bestehen daher keine Erfordernisse für weitere Untersuchungen im Sinne artenschutzrechtlicher Belange.

Konfliktvermeidende Maßnahmen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1 -3 müssen nicht durchgeführt werden. (siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).



Abbildung 4: Bestandsplan lt. Vermessung, bearbeitet Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur

**Auswirkungen:**

Das Bestandsgebäude an der Sonnenstraße soll durch einen Anbau erweitert werden. Das an der Langenfeldstraße bestehende Wohngebäude mit Garage soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Die bestehende Buche auf dem Grundstück sowie die Straßenbäume an der Sonnenstraße bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt. Eine der Kastanien an der Straße muss für die optimiert gestaltete Einfahrt entnommen werden, wird jedoch an der östlichen Grundstücksgrenze ersetzt. Die Planung nimmt diesbezüglich auf die Kronentraufe zzgl. einem Abstand von 1,5m Rücksicht. Die vier Apfelbäume an der südlichen Zufahrt müssen entfallen, werden allerdings durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Die Grünflächen um die Gebäude herum werden aufgrund der baulichen Erweiterungen und Parkflächen reduziert. Bei der Wiederherstellung der Grünflächen erfolgt eine Aufwertung durch strukturreiche und qualitativ hochwertige Begrünung der künftigen Gartenanlage.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Vorgaben zur insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen (siehe 7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter).

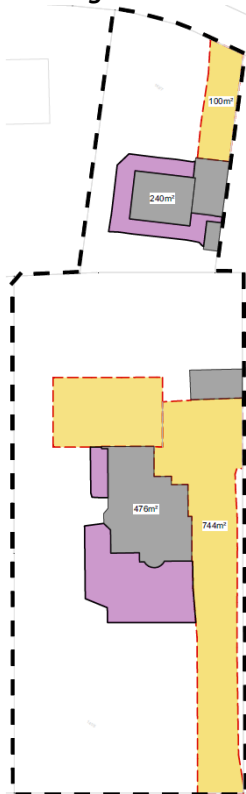
**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz sind auf Grund des vorgehend beschriebenen geringwertigen Bestandes und der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## 2.2 Schutzgut Fläche

Bestand:

Bisherige Flächennutzung:



### Grundstücksflächen

Fl.St 142/7 883,20m<sup>2</sup>

Fl.St 141/5 3.198,50m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 4.081,70m<sup>2</sup>



### GR Hauptanlagen:

GR Bestand Langenfeldstr. 240,00m<sup>2</sup>

GR Bestand Sonnenstr. 476,00m<sup>2</sup>

GR Hauptanlagen 716,00m<sup>2</sup>

GRZ 716,00 / 4.081,7 = 0,18



### GR Nebenanlagen:

GR Langenfeldstr. 100,00m<sup>2</sup>

GR Sonnenstr. 744,00m<sup>2</sup>

GR Nebenanlagen 844,00m<sup>2</sup>

GRZ 844,00 / 4.081,7 = 0,21

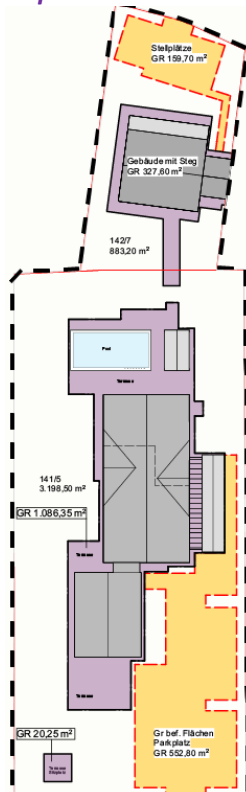
GR Hauptanlagen 716,00m<sup>2</sup>

GR Nebenanlagen 844,00m<sup>2</sup>

GR gesamt 1.560,00m<sup>2</sup>

GRZ 1.560,00 / 4.081,7 = 0,38

Geplante Flächennutzung:



### Grundstücksflächen

Fl.St. 142/7 883,20 m<sup>2</sup>

Fl.St. 141/5 3.198,50 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 4.081,70 m<sup>2</sup>



### GR Hauptanlagen:

GR Baufeld Langenfeldstr. 327,60 m<sup>2</sup>

GR Baufeld Sonnenstr. 1.086,35 m<sup>2</sup>

GR Terrasse Sonnenstr. 20,25 m<sup>2</sup>

GR Hauptanlagen 1.434,20 m<sup>2</sup>

GRZ 1 1.434,20 / 4.081,70 = 0,35



### GR Nebenanlagen

GR Stellplätze Sonnenstr. 552,80 m<sup>2</sup>

GR Stellplätze Langenfeld 159,70 m<sup>2</sup>

GR Nebenanlagen 712,50 m<sup>2</sup>

(49,96% der Hauptanlagen)

GR Hauptanlagen 1.434,20 m<sup>2</sup>

GR Nebenanlagen 712,50 m<sup>2</sup>

GR gesamt 2.146,70 m<sup>2</sup>

GRZ 2 2.146,70 / 4.081,70 = 0,53

Abbildung 5: Ermittlung Eingriffsschwere, Bestand: R. Schelle, 12.11.2024 / Abb. 6: Planung erstellt T. Probst 28.01.2025

### **Auswirkungen:**

Insgesamt erhöht sich im Sinne der Nachverdichtung die überbaute Fläche auf den Grundstücken deutlich. Die mit Gebäuden überbaute Fläche wird ungefähr verdoppelt. Bei der Neuerrichtung der Gebäude werden vor allem bestehende versiegelte/überbaute Flächen genutzt. Die Erschließung erfolgt möglichst flächensparend. Durch das Bauvorhaben findet insgesamt eine Erhöhung der versiegelten Flächen von 38% auf ca. 53% statt. Es werden im geplanten Zustand ca. 2.146,7m<sup>2</sup> überbaut. Davon sind Hauptanlagen mit 1.434,2m<sup>2</sup> vollständig versiegelt und Nebenanlagen mit 712,5m<sup>2</sup> teilversiegelt. Künftige Grünflächen umfassen ca. 1.900 qm, d.h. ca. 600 qm weniger als im Bestand.

Durch die Nutzung vorhandener Baustruktur und Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich wird vermieden, dass bisher unbebaute Flächen mit enorm höheren Erschließungsaufwand im Außenbereich beansprucht werden.

Das Vorhaben bewegt sich im Hinblick auf die überbaute Grundfläche im Bereich der Umgebungsbebauung.

### **Ergebnis:**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind trotz einer deutlichen Nachverdichtung aufgrund der schon bestehenden Nutzung und des im Vergleich zum ganzen Siedlungsraum kleinen Flächenanteils von **geringer Erheblichkeit**.

## **2.3 Schutzgut Boden /Geologie**

### **Bestand:**

Natürlich kommen im Planungsbereich vorherrschend Braunerdeböden über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor. (Quelle: Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000) Seltene oder schützenswerte Bodenarten sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind laut Abfrage BayernAtlas (Mai 2023) nicht bekannt (Quelle: Bayernatlas). Nach Auskunft des Landratsamtes Berchtesgaden vom 04.02.2025 sind die betroffenen Grundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.

Mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmittelfunden aufgrund der Bombardierung Bad Reichenhalls im 2. Weltkrieg muss gerechnet werden. Über diesbezügliche Funde ist die Gemeinde Bayerisch Gmain umgehend zu informieren.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits größtenteils anthropogen überprägt. Um die Gebäude herum bestehen bereits versiegelte Flächen (Zufahrt asphaltiert bzw. gepflastert, Terrassen Plattenbelag). Unversiegelte Flächen sind bisher größtenteils als Rasen genutzt.

Aufgrund der bestehenden schwierigen Untergrundverhältnisse wurde eine geotechnische Beurteilung für das Baugrundstück durch Dr. Stefan Kellerbauer vorgenommen. Dies enthält eine Bewertung der anzutreffenden Bodenverhältnisse, der Georisiken und eine Beurteilung des Bauvorhabens in Bezug auf die Belange des Heilquellenschutzes und des Bergbaus.

Laut dieser Beurteilung wird die Hochfläche von Bayerisch Gmain von glazialen Ablagerungen, Moränenmaterial, Schmelzwasserschotter und jungen Mur- und Schwemmkegelablagerungen gebildet. Unter diesen geologisch sehr jungen Ablagerungen steht ausgelaugtes, gipsführendes

Haselgebirge an. Im Bereich Kirchholz, Leopoldstal und Bayerisch Gmain finden aktive Bodensenkungen aufgrund von Gipsauslaugung im Untergrund statt. Diese betreffen auch die überlagernden glazialen und postglazialen Ablagerungen (Moränenablagerungen, Kies, Schwemmkegelablagerungen) und führen zu differentiellen Setzungen, welche zu Gebäudeschäden führen bzw. bereits geführt haben. Zur Erkundung des Kirchholztunnels wurde auch eine Kernbohrung im Einfahrtbereich Sonnenstraße 11 erstellt. Die Bohrung GWM 49 schließt bis ca. 35,0 m Kiesablagerungen (Moränenkies und interglaziale Kiesablagerungen auf. Von 35 – 40 m steht gipsführendes Haselgebirge an. Der Wasserstand liegt mit 31,5 m unter GOK knapp über dem wasserstauenden ausgelaugten Haselgebirge.

(Quelle: Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse wegen der geologischen Unbedenklichkeit der Hotelerweiterung, Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg, 7.10.2024).

Im Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt (LFU) Bayern ist für Bayerisch Gmain eine Gefahrenhinweiskarte vorhanden. In der Gefahrenhinweiskarte sind zahlreiche Erdfälle dargestellt. Für detaillierte Informationen dazu wird auf die geotechnische Beurteilung hingewiesen.

Um die Untergrundverhältnisse besser zu beurteilen, wurde zudem ein Bodengutachten von der Gemeinde für das nahe gelegene Bauvorhaben Bürogebäude Schmölzl Bayerisch Gmain zur Verfügung gestellt. Die Untergrundverhältnisse ähneln laut Einschätzung des Bauamtes der Gemeinde denen im Planungsgebiet, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Untersuchungsergebnisse auch für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet werden können. Demnach ist mit einem Grundwasservorkommen erst in einer Tiefe von 20-30 Metern unter Gelände zu rechnen. Der Untergrund besteht aus kiesigen Moränenablagerungen. Die darin enthaltenen Angaben stimmen demnach mit der o.g. aktuellen Beurteilung überein.

(Fertigung Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg, 30.03.2023).

#### **Auswirkungen:**

Für die Baumaßnahmen wird Boden im größeren Umfang abgetragen. Die Maßnahmen beschränken sich jedoch weitestgehend auf bereits versiegelte oder bebaute Flächen. Der in früheren Planungsvarianten angedachte südliche Neubau an der Sonnenstraße und die Tiefgarage wurden verworfen. Dadurch reduziert sich auch der anfallende Bodenaushub wesentlich. Das Vorhaben entspricht nunmehr in seinen Dimensionen der Bautätigkeiten sonstigen einfacheren Wohnbauvorhaben.

Eingriffe in Bereiche um zu erhaltende Gehölze werden vermieden. Es werden nach der Baumaßnahme Grünflächen mit intakten Bodenverhältnissen wiederhergestellt und Versiegelungen vermieden.

Im Rahmen der zukünftigen Nutzung ist nicht mit der Handhabung bodengefährdender Stoffe zu rechnen. Potenziell gefährdende Nutzungen sind ausgeschlossen.

In der Geotechnischen Beurteilung wird aufgrund der möglichen Hohlraumbildungen im Untergrund empfohlen, gesammeltes Niederschlagswasser nach Möglichkeit abzuleiten.

Der geologische Fachbeitrag empfiehlt, zur Vermeidung geologischer Risiken auf eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Boden zu verzichten. Stattdessen erfolgt die Niederschlagswasserableitung in Abstimmung mit der Gemeinde über das bestehende Kanalsystem.

(siehe auch 2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser).

Grundsätzlich können Senkungen/Erdfälle in der Umgebung nicht ausgeschlossen werden. Diesbezüglich sind die Vorgaben des Bebauungsplanes zu beachten. Es wird dringend empfohlen, die neugeplanten Baukörper auf einer stabilen Bodenplatte zu gründen, die in der Lage ist, kleinere Senkungen oder Erdfälle schadlos zu überbrücken. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei

Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Die geotechnische Beurteilung enthält folgende Aussagen zu weiteren Betroffenheiten:

- LFU Bayern – Geogefahren: Die Gebäude werden wegen der bekannten Gefährdung durch Bodensenkungen / Erdfälle auf setzungsunempfindlichen Bodenplatten bzw. ausgesteiften Stahlbetonkellern gegründet werden. Der mögliche Bettungsausfall aufgrund eines möglicherweise vorhanden aktiven Erdfalls im Einflussbereich der Fundamentierung wird in der statischen Berechnung berücksichtigt. Hierzu liegen in der Gegend umfangreiche Erfahrungen und zahlreiche realisierte Projekte vor. Die Wahrscheinlichkeit eines tatsächlichen Erdfalls auf dem Baugelände ist im Vergleich zu anderen Bereichen auf dem Kirchholz eher gering, weil die Kiesmächtigkeit mit ca. 35 m über dem kritischen gipsführenden Haselgebirge hier außergewöhnlich hoch ist.
- Bergamt Südbayern: Die im tieferen Untergrund vorhandene Salzlagerstätte liegt in ca. 500 m Tiefe und wird vom Bauvorhaben nicht beeinflusst. Ein möglicherweise geplanter zukünftiger Abbau wird durch die Bautätigkeit nicht beeinträchtigt.
- Heilquellenschutzgebiet und Solequellen: Das Baugebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet (Zone D) der Solebohrungen REI 9 und REI 8. Die Bautätigkeit bleibt über dem Grundwasserspiegel (ca. – 31,5 m) und greift außerdem nur in das Talalluvium (nacheiszeitliche Lockergesteinsablagerung) ein. Sie ist laut Schutzgebietsverordnung erlaubt. Das Solequellenschutzgebiet von 1939 ist hydrogeologisch überholt und wird durch das Heilquellenschutzgebiet ersetzt. Trotzdem wären die geplanten Baumaßnahmen laut überholter Schutzgebietsverordnung erlaubt.
- Geotechnische Bewertung in Bezug auf den geplanten Kirchholztunnel: Eine Beeinträchtigung des Kirchholztunnelbaus durch das Bauvorhaben ist ausgeschlossen. Die geplanten Baumaßnahmen der angepassten Planvariante liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre Kirchholztunnel. Die beiden Tunnel verlaufen in der untersten Schicht der Lockergesteinsablagerungen an der Grenze zum tunnelbautechnisch sehr schwierigen ausgelaugten Haselgebirge. Eine Beeinflussung der Tunnelbauarbeiten durch die ca. 25 m höher liegende Bebauung der Geländeoberfläche ist nicht gegeben. Der Tunnelbau erfolgt mit keinen oder nur ganz geringen Setzungen der Geländeoberfläche. Die Gebäude werden sowieso aufgrund der Erdfallgefahr als setzungsunempfindliche Bauwerke konstruiert. Sollten beim Tunnelbau entgegen den Annahmen trotzdem geringe Setzungen der Geländeoberfläche auftreten, werden diese von den Gebäuden problemlos und schadensfrei aufgenommen.

### **Ergebnis:**

Aufgrund des anthropogen überprägten Bestandes, durch die weitgehende Beschränkung der Baumaßnahme auf bereits versiegelte oder bebaute Flächen, sowie die Wiederherstellung intakter Böden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Geologie als **gering erheblich** einzustufen.

## **2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

### **Bestand:**

Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Im Tal verläuft die Saalach in etwa 1-2 km westlich und nördlich des Planungsbereiches, ohne Auswirkungen auf das Gebiet.

Im Umkreis von etwa 1,5 bis 2,5 km befinden sich vier Trinkwasserschutzgebiete.

Weiterhin liegt der Bereich innerhalb der Heilquellenschutzgebiete Bad Reichenhall (Solebohrung Bad Reichenhall, Gruttensteinquelle (Rei 9) und Weitwiesenquelle (Rei 8).

Angaben zu Untergrund und Grundwassersituation können aus dem o.g. Bodengutachten für ein nahegelegenes Bauvorhaben aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlichen Geologischen Voraussetzungen auf den hier betreffenden Bereich übertragen werden. Demnach ist mit einem

Grundwasservorkommen erst in einer Tiefe von 20-30 Metern unter Gelände zu rechnen. Der Untergrund besteht aus kiesigen Moränenablagerungen (siehe auch Angaben bei Schutzgut Boden). Der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (WWA 2012) dokumentiert weder im Geltungsbereich noch in seinem näheren Umfeld Wassersensible Bereiche und auch keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Bisher funktioniert die Entwässerung des Grundstückes im Bestand einwandfrei durch Einleitung in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde.

Bisher sind keine Probleme bei Starkregenfällen auf den Grundstücken im Geltungsbereich selbst noch bei deren direkten Nachbargrundstücken bekannt.

#### **Auswirkungen:**

Die Flächen für Versickerung und Rückführung von Niederschlagswasser in das Grundwasser werden aufgrund von Überbauung und Versiegelung reduziert.

In Anbetracht des geologischen Gutachtens ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück nicht empfehlenswert.

Der geologische Fachbeitrag empfiehlt, zur Vermeidung geologischer Risiken auf eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Boden zu verzichten. Stattdessen erfolgt die Niederschlagswasserableitung in Abstimmung mit der Gemeinde über das bestehende Kanalsystem, welches über ausreichende Kapazitäten verfügt. Der bestehende Anschluss in der Sonnenstr. kann eine zusätzliche Einleitungsmenge von 2 l/s aufnehmen. Die maximale Einleitungsmenge in den Kanal der Langenfeldstr. beträgt 20 l/s für das geplante Bauvorhaben. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach ausreichend gesichert.

Wildabfließendes Oberflächenwasser der Hanggrundstücke kann durch die Gestaltung der Oberflächen in Richtung Norden zur Langenfeldstr. abgeleitet werden. Damit wird vermieden, dass das Wasser keine Schäden auf den Grundstücken im Geltungsbereich selbst noch bei deren direkten Nachbargrundstücken anrichtet.

Ein Eingriff in das Grundwasser ist aufgrund des großen Grundwasserabstandes nicht zu erwarten.

Heilquellenschutzgebiet und Solequellen: Das Baugebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet (Zone D) der Solebohrungen REI 9 und REI 8. Die Bautätigkeit bleibt über dem Grundwasserspiegel (ca. – 31,5 m) und greift außerdem nur in das Talalluvium (nacheiszeitliche Lockergesteinsablagerung) ein. Sie ist laut Schutzgebietsverordnung erlaubt. Das Solequellenschutzgebiet von 1939 ist hydrogeologisch überholt und wird durch das Heilquellenschutzgebiet ersetzt. Trotzdem wären die geplanten Baumaßnahmen laut überholter Schutzgebietsverordnung erlaubt.

(Quelle: Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse wegen der geologischen Unbedenklichkeit der Hotelenerweiterung, Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg, 7.10.2024).

#### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **2.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### **Bestand:**

Bad Reichenhall mit Bayerisch Gmain ist ein Kurort, deshalb ist die Luftqualität von besonderer Bedeutung. Die Lage des Bauvorhabens hat darauf jedoch keine Auswirkung.

Im Umfeld des Planungsgebietes bestehen ausreichend Grünflächen welche Bedeutung für das Mikroklima, die Produktion von Kalt- und Frischluft sowie deren Ableitung in die Wohngebiete haben.

Das Planungsgebiet selbst ist von einer Einzelhausbebauung mit umgebenden Grünflächen geprägt, die eine Durchlüftung ermöglichen.

**Auswirkungen:**

Die Sicherung der Grünflächen um die neuen Gebäude herum trägt zur Sicherung der Luftqualität und des Mikroklimas bei, sodass sich keine erheblichen Auswirkungen ergeben.

Die künftige Nutzung wird keine erheblichen Emissionen hervorrufen.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Klima / Luft sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## 2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

**Bestand:**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer vom Tourismus geprägten Region. Das Ortsbild ist ein wichtiger Teil der Identifikation.

Die städtebauliche Struktur ist im Planungsbereich und Umgebung von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken geprägt. Seit Jahren kommt es jedoch im Umfeld des Planungsgebietes zu erkennbarer Nachverdichtungstendenz, welche das Ortsbild beeinträchtigt. Das Gelände fällt von der Sonnenstraße im Süden zur Langenfeldstraße im Norden um ca. 14 m. Die Qualität der Hanglage des Siedlungsbereiches zeichnet sich insbesondere durch die Aussicht auf Bad Reichenhall und die umgebende Berglandschaft aus.

Auf der Nordseite der Sonnenstraße sind die Baufelder deutlich von der Straße abgerückt, um genug Freifläche für die Orientierung der Häuser auf die Südseite zu ermöglichen. Aus der unmittelbaren Umgebung lassen sich maximale Baukörpergrößen von ca. 19,0 m \* 13,5 m ablesen.

Die nördlich parallel verlaufende Langenfeldstraße, aufgrund der Hangkante ca. 14 m unter dem Niveau der Sonnenstraße, liegt im bisher unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB. Die Grundstücke an der Langenfeldstraße sind kleiner als an der Sonnenstraße und die Bebauung deutlich heterogener. Die Grundstücke sind nicht nur mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut, sondern mit Kettenhäusern, die durch an der Grenze zusammengebaute Wohn- oder Nebengebäude miteinander verbunden sind.

**Auswirkungen:**

In der Planung wurde die topographische Situation mit den sich bietenden Ausblicken auf dem Grundstück sowie der Nachbarschaft berücksichtigt. Die neuen Gebäude ergänzen bzw. ersetzen die vorhandene Baustruktur. Eine Veränderung des Ortsbilds und der Qualität des Landschaftsbildes findet im Rahmen der Nachverdichtung nur geringfügig statt.

Zur Gestaltung der Außenanlagen und zur Einbindung von Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen in das natürliche Gelände, sind Stützmauern von bis zu 1,5m notwendig.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen insgesamt **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## 2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

**Bestand:**

Als Ort für den Fremdenverkehr ist für die Gemeinde Bayerisch Gmain das Angebot von ausreichenden und modernen Hotelzimmern von hohem wirtschaftlichem Interesse. Zugleich gilt es die hohe Lebensqualität in den Wohngebieten zu erhalten.

Auf der Sonnenstraße verlaufen ein örtlicher Wanderweg sowie mehrere Radwanderwege.

### **Auswirkungen:**

Die Erweiterung des Beherbergungsbetriebes wird das Angebot für Gästezimmer in der Gemeinde Bayerisch Gmain erweitern und diversifizieren und auf diesem Weg positiv zur Erholungseignung des Ortes beitragen.

In der schalltechnischen Untersuchung Nr. M.173897/03 der Firma Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 12.12.2024 wurden die aus dem Vorhaben resultierenden Schallimmissionen untersucht und beurteilt.

Die Untersuchung kam zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Für alle betrachteten Immissionsorte wurde der Schutzbedarf analog zu Allgemeinen Wohngebieten (WA) zugrunde gelegt.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40dB(A) Nacht werden an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.
- In Bezug auf die kurzzeitigen Geräuschspitzen ergeben sich bei Ansatz der Emissionskenndaten der Parkplatzlärmstudie für das Türen- und Kofferraumschlagen Überschreitungen der diesbezüglichen Anforderungen der TA Lärm. Wie in Kapitel 6.2 des Fachgutachtens dargestellt, sind bei Ansatz neuerer Erkenntnisquellen deutlich niedrigere Maximalpegel zu erwarten, sodass - wenn überhaupt - nur in Einzelfällen geringfügige rechnerische Überschreitungen verbleiben.
- Hinsichtlich der sonstigen kurzzeitigen Geräuschspitzen (Verladegeräusche, Fahrzeugabfahrten) zeigt sich eine Verträglichkeit mit den Anforderungen der TA Lärm bzw., dass die festgestellten Überschreitungen einer Abwägung zugänglich sind.
- Hinsichtlich des dem Vorhaben zuzurechnenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen müssen keine Maßnahmen im Sinne der Anforderungen der TA Lärm getroffen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass von dem beurteilten Vorhaben in der vorliegend dargestellten Form unter Beachtung der Ausführungen zu den Maximalpegeln keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm bzw. der DIN 18005 zu erwarten sind.

Die den Berechnungsergebnissen zugrunde liegenden Randbedingungen und Schallschutzmaßnahmen sind bei der weiteren Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Dies betrifft u.a.:

- Kein Anlieferverkehr während der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr
- glatte Bodenbeläge für alle relevanten Wege
- Begrenzung der Schalleistungspegel der Wärmepumpen Tag/Nacht auf  $LWA \leq 70/55$  dB(A) - abweichende Pegel sind möglich, sofern die schalltechnische Verträglichkeit nach TA Lärm sichergestellt ist.
- 

Es nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen. Das geplante Gebäude in der Langenfeldstraße ist als reines Bettenhaus geplant. Es sind keine allgemeinen Räume vorgesehen, d.h. die tatsächliche Nutzung fällt für die Nachbarschaft vergleichbar aus zu einer normalen Wohnnutzung mit allen Situationen des täglichen Lebens.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen insgesamt **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand:**

Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Planungsbereich.

### **Auswirkungen:**

Die künftige Nutzung wird keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter hervorrufen.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

## **3. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

### **Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen - Schutzzweck Natura 2000-Gebiete**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete in Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

### **Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen - Mensch**

Die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich führt neben dem Verlust von Boden und Grünflächen auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser. Die geplanten Grünflächen und wasserdurchlässige Beläge sowie dezentrale Versickerung tragen zur Regenwasserrückhaltung bei. Zudem entstehen durch die Pflanzungen neue Lebensräume.

### **Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima**

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation geht die Funktion für Frischluftentstehung verloren. Die geplante Bepflanzung wird die Auswirkungen der Bebauung auf das Mikroklima jedoch vermindern.

## **4. Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel**

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

### **4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel**

Durch die Nutzungsart des geplanten Vorhabens kommt es nicht zu besonderen Auswirkungen auf den Klimawandel. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur Begrünung führen langfristig zu einer Beschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet.

### **4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Das geplante Vorhaben ist nicht von einer besonderen Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Überflutungsgefahr, Trockenheit und Hitze o.ä.) geprägt.

### **4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes**

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ist die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit dies Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nicht quantitativ, sondern nur qualitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

## **5. Weitere Belange des Umweltschutzes**

### **(Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)**

#### **5.1 Abfälle**

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Baumaßnahmen (z.B. Reste von Baumaterialien). Altlasten und somit erforderliche Sanierungen sind nicht zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung als Beherbergungsbetrieb typisch ist. Die Abfälle werden wie die vom umgebenden Allgemeinen Wohngebiet durch die vom Landkreis durchgeführte Müllabfuhr entsorgt.

Hinsichtlich der neuen haustechnischen Anlagen in Außenaufstellung sind zwei Wärmepumpen geplant (eine Wärmepumpe je Gebäude).

#### **5.2 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden werden bei allen Gebäudeteilen eingehalten.

#### **5.3 Abwasser**

Durch die geplanten Nutzungen als Beherbergungsbetrieb ist mit keinen besonders verschmutzten Abwässern zu rechnen.

Der geologische Fachbeitrag empfiehlt, zur Vermeidung geologischer Risiken auf eine Einleitung von Oberflächenwasser in den Boden zu verzichten. Stattdessen erfolgt die Niederschlagswasserableitung in Abstimmung mit der Gemeinde über das bestehende Kanalsystem, welches über ausreichende Kapazitäten verfügt. Der bestehende Anschluss in der Sonnenstr. kann eine zusätzliche Einleitungsmenge von 2 l/s aufnehmen. Die maximale Einleitungsmenge in den Kanal der Langenfeldstr. beträgt 20 l/s für das geplante

Bauvorhaben. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist demnach ausreichend gesichert.

(siehe auch 2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser).

#### **5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Durch die geplanten Nutzungen als Beherbergungsbetrieb werden keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gemäß §48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gemäß §49 BImSchG führen könnten.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen befreien.

#### **5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Im Hinblick auf übergeordnete Planungsziele wie schonender Umgang mit Flächen und Nachverdichtung ist eine sinnvolle Nutzung der Innenbereiche erwünscht. Eine Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebs im Innenbereich der Gemeinde ist zu begrüßen, da dadurch eine Versiegelung wertvoller Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

#### **5.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

#### **5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es sind keine benachbarten Vorhaben geplant, die mit den Auswirkungen des vorliegenden Vorhabens kumulieren könnten. Informationen zum im tieferen Untergrund vorhandener Salzlagerstätte, Heilquellenschutzgebiet sowie geplanten Tunnelbauvorhaben sind dem Kapitel 2.3 zu entnehmen.

### **6. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um den Beherbergungsbetrieb zu erweitern und ein zukunftsfähiges Betriebskonzept umzusetzen. Es würde vermutlich zu einer Schließung des bestehenden Beherbergungsbetriebes führen. Damit würde der Gemeinde der Verlust dieser touristischen Infrastruktur drohen. Eine alternative Nachnutzung bzw. Ersatzbebauung des Grundstücks wäre die unausweichliche Folge.

Die Möglichkeit für neu geschaffene Arbeitsplätze in der Region wäre nicht gegeben.

Die überbaute Fläche auf den Grundstücken würde sich nicht wesentlich erhöhen. Die bestehenden Gartenflächen würden in bisheriger Größe und Nutzung erhalten werden. Die vier Obstbäume an der Zufahrt müssten nicht entfernt werden. Die Flächen für Versickerung und Rückführung von Niederschlagswasser in das Grundwasser würden nicht aufgrund von Überbauung und Versiegelung reduziert werden.

## 7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

- Erhalt der alten Buche
- Ersatzpflanzung für vier Obstbäume auf dem Grundstück und eine Kastanie an der Sonnenstr.
- Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes mit Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen
- Reduktion der versiegelten Erschließungsflächen auf ein Minimum, Maximierung von begrünbaren Flächen
- Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
- Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 K.
- Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
- Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
- Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
- Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Verwendung von sickerfähigen Belägen für Stellplatzflächen
- effiziente Erschließung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen
- aufgrund der möglichen Hohlräumbildungen im Untergrund durch versickerndes Wasser werden Entwässerungseinrichtungen für Regenwasser und Schmutzwasser auf dem Grundstück an das bestehende Kanalsystem angeschlossen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes
- Festsetzung einer qualitativen Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern
- Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur des Siedlungsbereiches bei der Nachverdichtung
- Erhalt wichtiger Sichtachsen

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Kein Anlieferverkehr während der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr
- glatte Bodenbeläge für alle relevanten Wege
- Begrenzung der Schalleistungspegel der Wärmepumpen Tag/Nacht auf  $LWA \leq 70/55 \text{ dB(A)}$  - abweichende Pegel sind möglich, sofern die schalltechnische Verträglichkeit nach TA Lärm sichergestellt ist.

Zudem wird durch die Modifizierung des Vorhabens in noch höherem Maß auf eine umgebungsverträgliche Einbindung des Vorhabens geachtet.

- Erhebliche Reduktion der Planung

- Entfall südlicher Neubau mit Verbindungsbau an der Sonnenstraße, samt Tiefgarage mit geschlossener Abfahrt.
- Reduzierung der Zimmeranzahl um 28 % von 36 auf 26 Zimmer
- Stellplätze für die Mitarbeiter befinden sich auf dem Grundstück Langenfeldstraße
- Hinsichtlich des durch das Vorhaben zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs (vgl. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bericht Nr. M173897/03 Kapitel 7) werden die Anforderungen an den zuzurechnenden Verkehr nach Nr. 7.4 der TA Lärm sicher eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 18 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

### **Bestandsaufnahme**

Der Ausgangszustand wird als „P21 Zier- und Nutzgarten, strukturarm“ mit 5 Wertpunkten bewertet.

### **Eingriffsschwere**

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Gemäß Leitfaden ist bei der Eingriffsregelung die GRZ I maßgeblich. Da es sich bei vorliegender Planung um eine Nachverdichtung handelt, wird die Differenz aus GRZ Bestand und GRZ Planung angesetzt.

Im Bestand errechnet sich aus der Grundstücksgröße 4.082m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl von 0,18 (siehe Abbildung zum Versiegelungsgrad unter 2.2 Schutzgut Fläche).

In der Planung wird für die Hauptanlagen eine Grundflächenzahl von 0,35 angegeben. Diese darf durch die Flächen für die Nebenanlagen bis 0,53 (maximalen Grundfläche von 2.146,7 m<sup>2</sup>) überschritten werden. Für die Hauptanlagen wurde eine maximale Grundfläche von 1.434,2 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dabei wurden auch die Flächen der Terrassen als Hauptanlagen und die umlaufenden Balkone in die Berechnung der Grundfläche mit einbezogen, soweit es sich nicht um untergeordnete Bauteile gem. Art.6 (2) Satz 2 BayBO handelt.

Bei der Zuordnung von GRZ I und GRZ II werden Fußwege < 1,5m Breite z.B. nicht zur GRZ gerechnet. (siehe Abbildung Begründung 10. Flächenbilanz).

In vorliegender Planung erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,18 (Bestand) auf 0,35 (Planung) um 0,17.

Die GRZ II erhöht sich von 0,38 (Bestand) auf 0,53 um 0,15.

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt somit 0,17 abzüglich Planungsfaktor.

### **Planungsfaktor**

Durch Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs können die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft verringert werden. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit um den Planungsfaktor reduziert werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie Maßnahmen zum Baumerhalt, Baum- und Strauchneupflanzungen, Flächen zur Eingrünung, Extensiv genutzte Gartenbereiche (Blumenwiese), versickerungsfähige Beläge sind im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt und bestimmen den Planungsfaktor von 20%.

### **Eingriffsermittlung**

Zur Ermittlung des Eingriffes wird das gesamte überplante Grundstück mit einer Fläche von 4.082m<sup>2</sup> herangezogen.

Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgangszustand (WP)	Eingriffsschwere	Abzgl. Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf (WP)
4.082	5	0,17	20	2.776

4.082qm x 5WP x 0,17 = 3.470 WP  
 Abzüglich 20%: = 694 WP  
 3.470 WP – 694 WP = 2.776 WP

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **2.776** Wertpunkten.

### **Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild**

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Landschaftsbild besteht nicht. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung sind aufgrund der unter Schutzgut Landschaft beschriebenen Auswirkungen als gering einzustufen. Wie in Kapitel 7.1 dargelegt, wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen eine bestmögliche Einbindung der neuen Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

### **Ausgleich für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale**

Eine zusätzliche Ausgleichserfordernis für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale besteht nicht. Über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf werden auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ausreichend abgedeckt (siehe 7.1). Bei der vorliegenden Planung sind vom Regelfall abweichende Umstände nicht erkennbar.

### **Ausgleichsfläche**

Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeit besteht, wird der erforderliche Ausgleich extern auf der Ökokontofläche Obere Rott der Bayerische Staatsforsten AÖR, Gemeinde und Gemarkung Übersee im Naturraum D66 durch Ankauf von Wertpunkten erbracht.

Ökokonto Obere Rott, Flurnr. 3214/0, 3218/1, 3215/0, 3216/0, 3220/0, 3221/0, 3217/0, 3219/0, Gde. und Gemarkung Übersee	
Ausgangszustand	L431 – Laubwald strukturreich als Grundbestand N522 - Kiefern-Moorwälder mittlere Ausprägung N722 – Strukturreicher Nadelforst mittlere Ausprägung
Entwicklungsziel	L433 - strukturreicher Laubholz-Moorwald alte Ausprägung N523 - strukturreicher Kiefern-Moorwald alte Ausprägung (torfmoosreicher Moorwald) Kiefern N523-Kiefern-Moorwald alte Ausprägung
Beschreibung Maßnahmen	Anpflanzen, Gewässerrenaturierung, -pflege, Nachpflanzungen, Waldumbau, -Pflege, Grabenverschluss
Pflegemaßnahmen	gemäß Renaturierungskonzept bzw. forstlichem Umsetzungskonzept der Bayerische Staatsforsten
Flächengröße (Ökokonto gesamt)	134.366,05 m <sup>2</sup> (429.094 WP)
WP Umfang (Ausgleich BV Sonnenhof)	2.776 WP

<b>Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV</b>						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs 3 Satz 1 BayKompV)						
<b>Ausgangszustand</b>		<b>Zielzustand</b>				
<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Aufwertung</u>	<u>Fläche (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten</u>
L431 - Laubwald strukturreich als Grundbestand	8	L433 - strukturreicher Laubholz-Moorwald alte Ausprägung	11	3*	29.203,08	87.609
N522 - Kiefern-Moorwald mittlere Ausprägung	13	N523 - strukturreicher Kiefern-Moorwald alte Ausprägung (torfmoosreicher Moorwald) Kiefern	15	2	61.443,44	122.887
N722 - Strukturreicher Nadelholzforst mittlere Ausprägung	7	N523 - Kiefern-Moorwald alte Ausprägung	12	5*	43.719,53	218.598
<b>Summe</b>					<b>134.366,05</b>	<b>429.094</b>
Aufwertung für <b>nicht</b> flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie für weitere Schutzgüter (verbal argumentativ gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 BayKompV):						
Abweichend von der im Konzept aufgeführten Bilanzierung, gilt die Bilanzierung des Bewertungsvorschlages.						
Mit * gekennzeichnete Aufwertung: Timelag - Abzug von 3 WP aufgrund Entwicklungszeit > 80 Jahren						

Abbildung 7: Tabelle zur Ausgleichsfläche Ökokonto Obere Rott, Quelle: Bayerische Staatsforsten AöR, Tillystr. 2, 93053 Regensburg

Die Erbringung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag rechtlich abgesichert.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet wurde auf Vorkommen und Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten durch Dipl. Biologe Dr. C. Manhart untersucht.

- Individuen von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.
- Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse anhand Fledermauskot wurde nicht festgestellt.
- Spalten hinter den Ortgangbrettern bzw. Wandverkleidungen sind als Sommerquartier geeignet.
- Keine Eignung der Gebäude als Winterquartier
- keine Nester gebäudebrütender Vogelarten an Gebäuden

Der Bestand des Geltungsbereichs weist keine maßgebliche Habitataignung für weitere europarechtlich geschützte Tierarten auf. Es bestehen daher keine Erfordernisse für weitere Untersuchungen im Sinne artenschutzrechtlicher Belange.

Konfliktvermeidende Maßnahmen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1 -3 müssen nicht durchgeführt werden.

(Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hotel Villa Sonnenhof Sonnenstraße 11 / Langenfeldstraße 3“ hinsichtlich Vorkommen und Eignung als Fledermausquartier bzw. gebäudenutzender Brutvögel von Dr. Christof Manhart vom 19.09.2023)

## 8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da der familiengeführte Beherbergungsbetrieb Villa Sonnenhof schon seit mehreren Jahrzehnten an diesem Ort besteht und sich durch die bestehende Erschließung sowie den Zukauf des Grundstückes Langenfeldstraße 3 perfekte Möglichkeiten für die Erweiterung des Betriebes bieten, kommt ein alternativer Standort für dieses Vorhaben nicht in Frage

Im Planungsfortgang wurden mehrere Planungsvarianten erarbeitet und verworfen:

- Die Gebäudeform für die südliche Erweiterung des Bestandsgebäudes wurde angepasst und dessen Lage weiter nach Westen verschoben, um das Erscheinungsbild des ortsbildprägenden Bestandsgebäudes bestmöglich zu gewährleisten.
- Die in ersten Planungsschritten geplante Tiefgarage wurde aufgrund der Veränderungssperre Kirchholtunnel wieder verworfen. Durch die Reduzierung wurden flächensparend angeordnete oberirdische Stellplätze als ausreichend befunden: An der Sonnenstr. 11 werden 20 bisher schon vorhandene oberirdische Stellplätze flächensparend neu angeordnet. In der Langenfeldstr. 3 werden 6 Stellplätze bereitgestellt. Im Bestand waren dort 1-2 Außenstellplätze sowie 1 Garagenstellplatz vorhanden.
- Die interne Erschließung wurde im Lauf der Planung weiter optimiert und findet flächensparend durch einen Verbindungsweg mit Steg zwischen den Gebäuden statt. Ein zusätzlicher Fußweg im Osten des Grundstückes wurde verworfen um weitere Versiegelung zu vermeiden.
- Der in früheren Planungsvarianten angedachte südliche Neubau an der Sonnenstraße und die Tiefgarage wurden verworfen. Dadurch reduziert sich auch der anfallende Bodenaushub wesentlich. Das Vorhaben entspricht nunmehr in seinen Dimensionen der Bautätigkeiten sonstigen einfacheren Wohnbauvorhaben.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da im vorliegenden Fall keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet werden, sind lediglich Maßnahmen zur Überwachung der Wirksamkeit der Pflanzgebote aufgeführt:

- Überwachung der Wirksamkeit der Pflanzgebote 3 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5-10 Jahre.

Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu informieren.

## 10. Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Flächennutzungsplan, Luftbilder, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von C. Manhart) wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

## 11. Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Müller BBM Industry Solutions GmbH; Bericht Nr. 173897/03 vom 12.12.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hotel Villa Sonnenhof Sonnenstraße 11 / Langenfeldstraße 3“ hinsichtlich Vorkommen und Eignung als Fledermausquartier bzw. gebäudenutzender Brutvögel von Dr. Christof Manhart vom 19.09.2023
- Bodengutachten für das nahe gelegene Bauvorhaben Bürogebäude Schmölzl Bayerisch Gmain, 30.03.2023, Fertigung Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg, kellerbauer.s@t-online.de
- Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse wegen der geologischen Unbedenklichkeit der Hotelenerweiterung, Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg, 7.10.2024).

## 12. Zusammenfassung

Die Gemeinde Bayerisch Gmain stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Villa Sonnenhof“ auf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 141/5 und 142/7 und hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Anlass ist die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs „Villa Sonnenhof“ mit zukünftig 26 Zimmern und 52 Betten mit oberirdischen Stellplätzen.

Das Flurstück 141/5 Sonnenstraße 11 liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 „Bayerisch Gmain Südwest, Streitbichlgebiet“ von 1969. Das Flurstück 142/7 Langenfeldstraße 3 liegt in einem Gemeindegebiet, in welchem bisher nach § 34 BauGB genehmigt wird.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2022) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zur Ermittlung des Eingriffes wird das gesamte überplante Grundstück mit einer Fläche von 4.082m<sup>2</sup> herangezogen. Der Ausgangszustand wird als „P21 Zier- und Nutzgarten, strukturarm“ mit 5 Wertpunkten bewertet. Unter Berücksichtigung des Planungsfaktors ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.776 Wertpunkten.

Da im Geltungsbereich selbst keine Ausgleichsmöglichkeit besteht, wird der erforderliche Ausgleich extern auf der Ökokontofläche Obere Rott der Bayerische Staatsforsten AÖR, Gemarkung Übersee im Naturraum D66 durch Ankauf von Wertpunkten erbracht.

Das Planungsgebiet wurde auf Vorkommen und Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten durch Dipl. Biologe Dr. C. Manhart untersucht. Der Bestand des Geltungsbereichs weist keine maßgebliche Habitataignung für weitere europarechtlich geschützte Tierarten auf. Es bestehen daher keine Erfordernisse für weitere Untersuchungen im Sinne artenschutzrechtlicher Belange.

Konfliktvermeidende Maßnahmen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1 -3 müssen nicht durchgeführt werden.

Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes in der Planung getroffen. Dazu zählen u.a. Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, bauliche Maßnahmen und zeitliche Reglementierungen zum Schallschutz, Integration in das bestehende Orts- und Landschaftsbild.

Zusammengefasst sind für alle Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch) lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich keine Auswirkungen.

### 13. Quellenverzeichnis

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Müller BBM Industry Solutions GmbH; Bericht Nr. 173897/03 vom 12.12.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hotel Villa Sonnenhof Sonnenstraße 11 / Langenfeldstraße 3“ hinsichtlich Vorkommen und Eignung als Fledermausquartier bzw. gebäudenutzender Brutvögel von Dr. Christof Manhart vom 19.09.2023
- Bodengutachten für das nahe gelegene Bauvorhaben Bürogebäude Schmölzl Bayerisch Gmain, 30.03.2023, Fertigung Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg, kellerbauer.s@t-online.de
- Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse wegen der geologischen Unbedenklichkeit der Hotelerweiterung, Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik Alte Berchtesgadener Straße 60, D-83487 Marktschellenberg, 7.10.2024).
- Bayernatlas, <https://geoportal.bayern.de>
- Ökokonto Obere Rott, Bayerische Staatsforsten AöR, Tillystr. 2, 93053 Regensburg