

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 mit integriertem
Grünordnungsplan "Erweiterung Hotel Sonnenhof "**

Gemeinde Bayerisch Gmain

Landkreis Berchtesgadener Land

Begründung

Fassung vom 13.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Planungsanlass und Planungsziel	5
2. Lage und Bestandsaufnahme	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Beschreibung des Standorts und des Umfelds	6
2.3 Aktueller baulicher Zustand und Nutzung	7
2.4 Übersicht über das Planungsgebiet (Fläche, Topografie, Zugänglichkeit)	7
3. Planungsrechtliche Grundlagen	8
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.5 Genehmigungsstand und Zulässigkeit des Vorhabens im aktuellen Planungsrecht	11
4. Planverfahren / Verfahrensart	12
4.1 Beschreibung des angewandten Planverfahrens	12
4.2 Übersicht der beteiligten Planer, Gutachter und Behörden	12
4.3 Ablauf des Verfahrens	16
4.4 Beteiligungsverfahren und Verfahrensschritte	18
4.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung	18
5. Betriebsbeschreibung	18
5.1 Reduzierung der Planung	18
5.2 Nutzungskonzept und Betriebsbeschreibung für die Hotelerweiterung	19
5.3 Betriebszeiten und geplante Dienstleistungen	20
6. Planerische Grundsätze	21
6.1 Städtebau / Architektur / Freiraum	21
6.2 Verkehrserschließung (Zugang für Fußgänger, Radfahrer, PKW und Lieferverkehr)	22
6.3 Verkehrssicherheit	23
6.4 Parkmöglichkeiten und Stellplatzkonzept	24
6.5 Ver- und Entsorgung der Gebäude (Wasser, Abwasser, Strom, Müll)	25
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	25

7.1 Art der baulichen Nutzung	25
7.2 Maß der baulichen Nutzung	25
7.3 Nebenanlagen	26
7.4 Verkehrsflächen und Erschließung	26
7.5 Gestaltung der Gebäude	27
7.5.1 Höhenlage der Gebäude - Sonnenstraße	27
7.5.2 Höhenlage der Gebäude - Langenfeldstraße	27
7.5.3 Dachform und Dachneigung	27
7.5.4 Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudebreite - Langenfeldstraße	27
7.5.5 Quergiebel und gestalterische Details	28
7.6 Grünordnung	28
7.6.1 Maßnahmen zur Reduktion der Flächenversiegelung und des Oberflächenabflusses	28
7.6.2 Eingrünung	28
7.6.3 Baumbestand	28
7.6.4 Neupflanzungen	29
7.7 Sonstige Festsetzungen	29
7.7.1 Einfriedungen	29
7.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung	29
7.7.3 Geländemodellierung	30
7.7.4 Beleuchtung	30
7.7.5 Eingriffsregelung und Artenschutz	31
7.7.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	31
7.7.5.2 Artenschutzrechtliche Belange	31
8. Schallschutz	32
9. Klimaschutz und Nachhaltigkeit	34
9.1 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	34
9.2 Klimaschutzmaßnahmen und Anpassung an den Klimawandel	34
10. Flächenbilanz	35
10.1 Berechnung und Darstellung der Flächennutzung	35
11. Schlussbetrachtung	37
11.1 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	37

11.2 Übergeordnete Ziele und positiver Beitrag zur Stadtentwicklung	37
12. Anlagen zur Begründung	38

1. Planungsanlass und Planungsziel

Seit den 1960er Jahren besteht am Standort Sonnenstr. 11 in Bayerisch Gmain der Beherbergungsbetrieb Hotel Sonnenhof. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebs „Villa Sonnenhof Boutique-Hotel“ ermöglicht werden.

Das Vorhaben dient der Erweiterung und damit der Bestandssicherung eines seit Jahrzehnten bestehenden, gut eingeführten, familiengeführten Beherbergungsbetriebs. Die Gemeinde Bayerisch Gmain bekennt sich klar als Tourismusgemeinde (siehe Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2021). Ein Kurort wie Bayerisch Gmain wird durch die Existenz von Betrieben für Urlaubs- und Kurgäste, wie Beherbergungsbetriebe, geprägt. Das Vorhaben trägt zur Diversifizierung und Sicherung der Authentizität der Tourismusgemeinde bei, indem es den sanften Tourismus stärkt, der von inhabergeführten Beherbergungsbetrieben wie dem vorliegenden Projekt gefördert wird. Ziel ist es, die Attraktivität der Gemeinde als Tourismusort sowohl zum Wohle der Gäste als auch der Einwohner, zu steigern und der Abwanderung oder Aufgabe weiterer Beherbergungsbetriebe entgegen zu wirken.

Darüber hinaus ist es für die Gemeinde wichtig, verstärkt Übernachtungsgäste anzuziehen, die durch ihre längere Aufenthaltsdauer und höhere Ausgaben einen größeren wirtschaftlichen Nutzen für das Staatsbad Bad Reichenhall & Bayerisch Gmain darstellen, als dies bei Tagesgästen der Fall ist. Die geplante Erweiterung trägt zur Steigerung der Attraktivität des Ortes bei und erweitert das Hotelportfolio, was die Positionierung Bayerisch Gmains als attraktiven Kur- und Erholungsort nachhaltig stärkt. Dies ist im Einklang mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 G, das die Erhaltung und Verbesserung der Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft fordert. Es zielt auf den Schutz typischer Ortsbilder und den Ausbau touristischer Infrastrukturen ab, um Bayern als Ganzjahres-Reiseland zu fördern.

2. Lage und Bestandsaufnahme

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im westlichen Gemeindegebiet von Bayerisch Gmain und erstreckt sich zwischen der Sonnenstraße im Süden und der Langenfeldstraße im Norden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstück-Nummern 141/5 (Sonnenstr. 11) und 142/7 (Langenfeldstr. 3) der Gemarkung Bayerisch Gmain.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB dargestellt. (Abbildung 1)

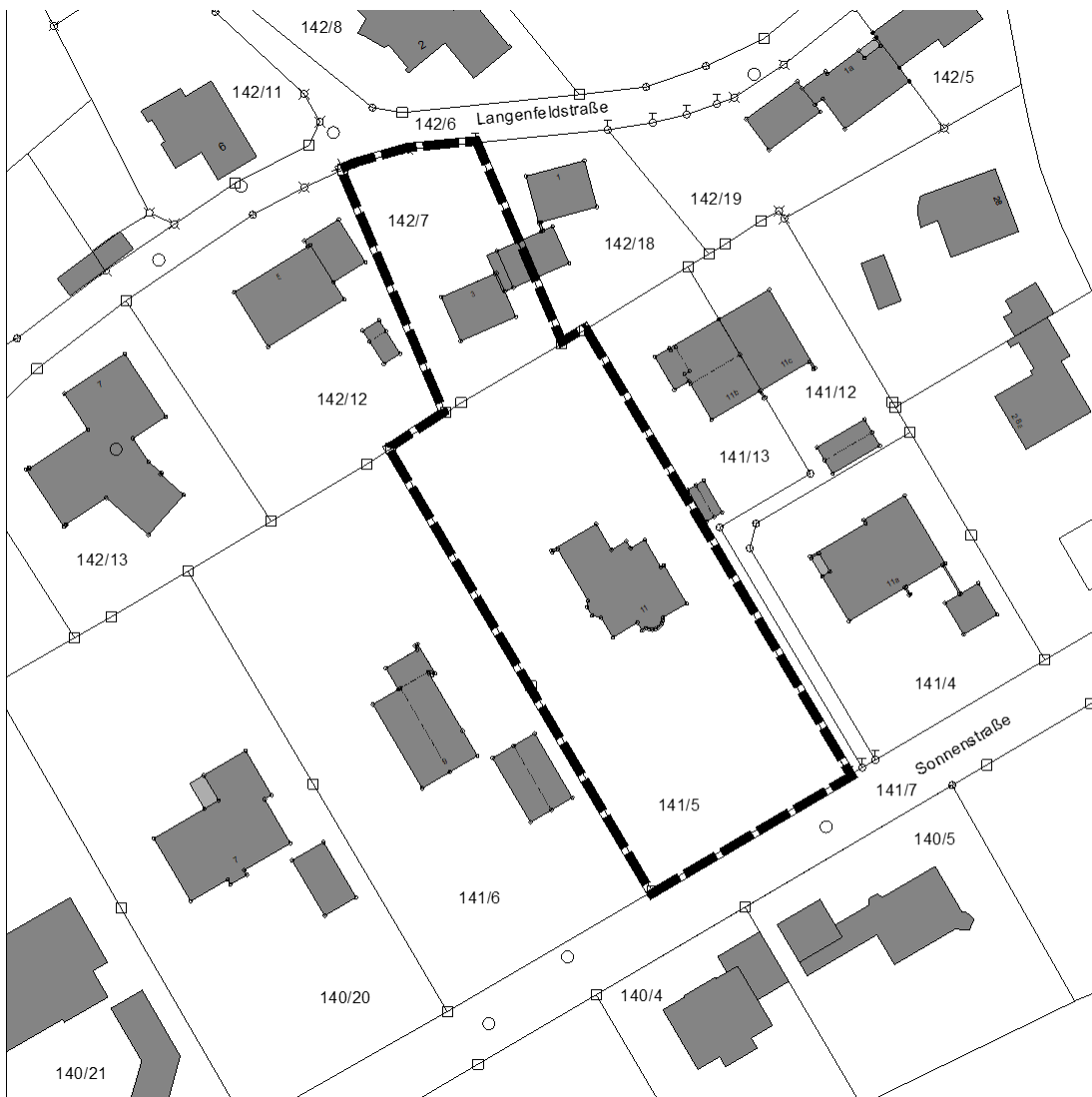


Abbildung 1: Lageplan Geltungsbereich Stand: August 2023

2.2 Beschreibung des Standorts und des Umfelds

Der Standort liegt am Rand des Gemeindegebiets von Bayerisch Gmain. Durch seine Lage an der in Ost-West Richtung verlaufenden Hangkante werden Ausblicke auf die umliegenden Berge und die Stadt Bad Reichenhall ermöglicht. Das Stadtzentrum von Bad Reichenhall ist über Spazierwege in kurzer Distanz zu erreichen. Um das Plangebiet befinden sich in einem Allgemeinen Wohngebiet hauptsächlich Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern bzw. Villen. Im Umfeld finden sich aber auch diverse Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie z.B. das Boardinghouse in der Sonnenstr. 3, oder das Feuerwehrerholungsheim, dessen Areal weiter östlich an die Sonnenstraße angrenzt und auch von dort erschlossen wird. Im erweiterten Umfeld

befinden sich weitere Beherbergungsbetriebe wie das Gästehaus "Alpina" und das Gästehaus "Bergklause" die beide vom Feuerwehrerholungsheim betrieben werden.

2.3 Aktueller baulicher Zustand und Nutzung

Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit das 1907 errichtete Gebäude "Sonnenhof", in welchem sich der bestehende Beherbergungsbetrieb „Villa Sonnenhof Boutique-Hotel“ auf dem Flurstück-Nummer 141/5 befindet und auf dem Flurstück-Nummer 142/7 das 1954 errichtete und aktuell leerstehende Zweifamilienwohnhaus mit integrierter Garage Langenfeldstraße 3.

2.4 Übersicht über das Planungsgebiet (Fläche, Topografie, Zugänglichkeit)

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 4.082 m². Das Gelände fällt von der Sonnenstraße im Süden zur Langenfeldstraße im Norden um ca. 14 m von 526,00 m auf 512,00 m ü. NHN. Die Grundstücke sind miteinander verbunden und über die Sonnenstraße und Langenfeldstraße zugänglich. Beide Straßen sind Anliegerstraßen und weisen eine höchstzulässige Geschwindigkeit von 30 km/h auf. Sonnenstraße und Langenfeldstraße sind im Osten über die Reichenhallerstraße miteinander verbunden, welche in dem relevanten Abschnitt ebenfalls auf 30 km/h begrenzt ist.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bayerisch Gmain

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayerisch Gmain ist für den gesamten Bereich zwischen Sonnenstraße und Langenfeldstraße als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet WA eingezeichnet. (Abbildung 2)

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

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. (Abbildung 3) Die letzte Änderung erfolgte 2021 (Abbildung 4).

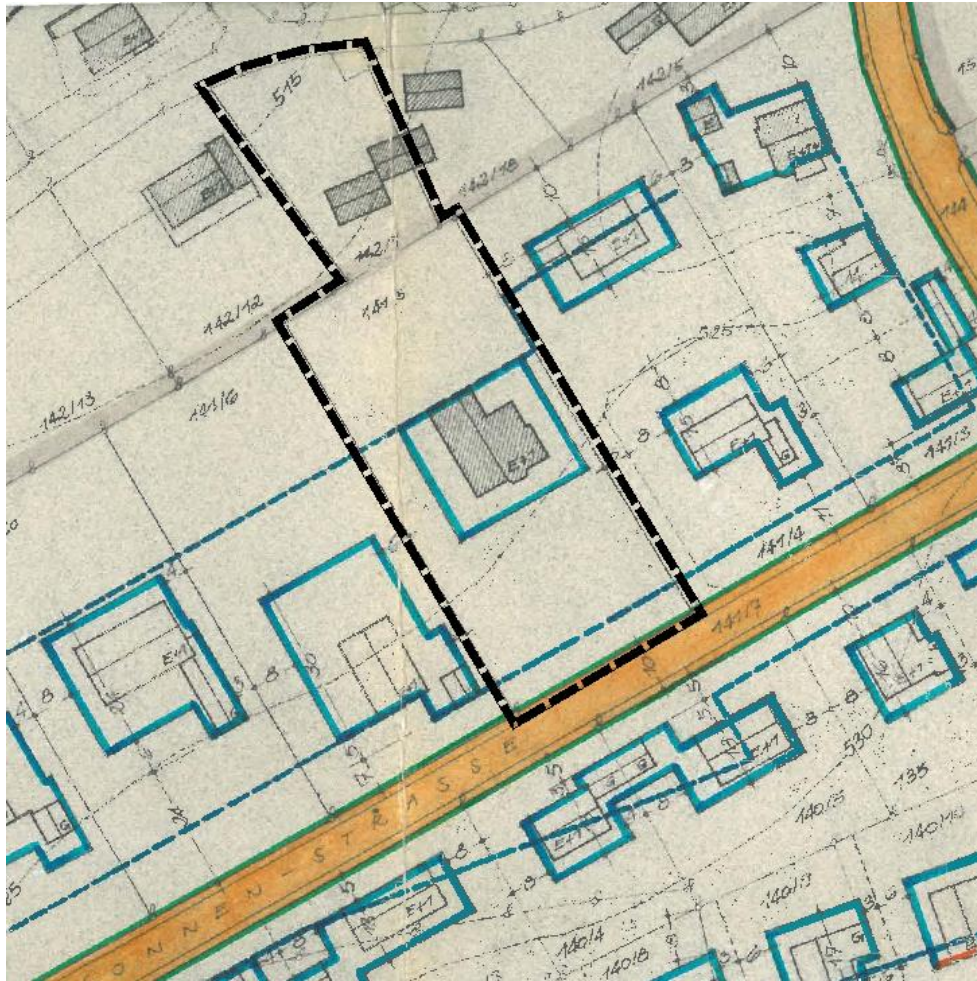


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr.1 „Bayerisch Gmain Südwest, Streitbichlgebiet“ Stand: 1967

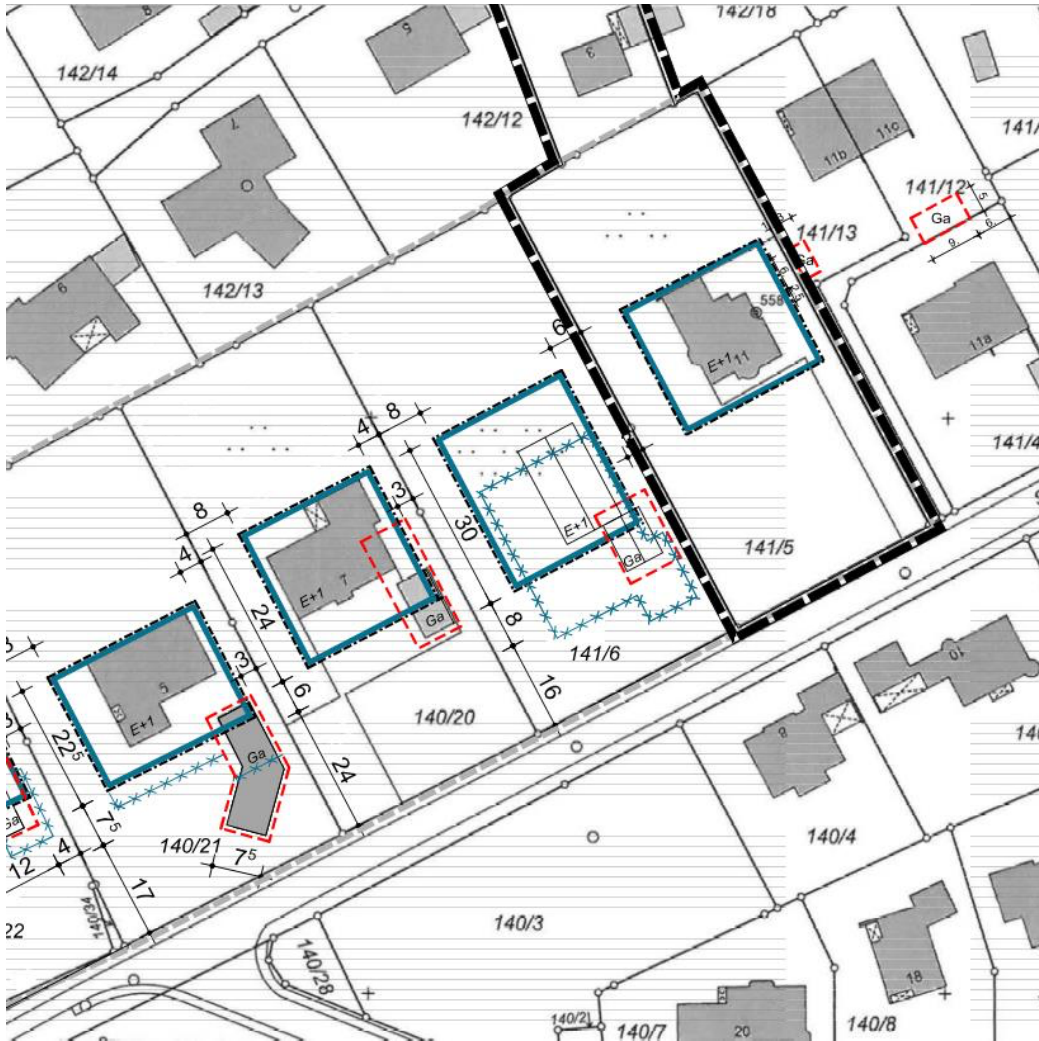


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 43. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Streitbichlgebiet“ für die Grundstücke Fl.Nr.: 141/6, 141/20, 141/21 und 141/22 der Gemarkung Bayerisch Gmain

Es sind Wohngebäude mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise innerhalb definierter Baufenster festgesetzt. Beherbergungsbetriebe sind nicht ausgeschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1 auf dem Grundstück Sonnenstraße 3 befindet sich ein Boardinghaus. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 befindet sich mit dem Feuerwehrerholungsheim mit Restaurant ein großer Beherbergungsbetrieb, dessen Areal unmittelbar auf Höhe der Hausnummer 30 nur ca. 360 m Luftlinie von dem Grundstück der „Villa Sonnenhof“ entfernt an die Sonnenstraße angrenzt.

Das Flurstück 142/7, Langenfeldstraße 3 liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

3.3 Relevante Rechtsvorschriften

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.

3.4 Sonstige Rechtsgrundlagen

Teile des Flurstücks 141/5 sind von einer Veränderungssperre nach § 9a Bundesfernstraßengesetz (FStrG) des Projekts "B21 Ortsumfahrung Bad Reichenhall" (Kirchholztunnel) betroffen. Im Zuge des Verfahrens fand nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Abstimmung mit der Planfeststellungsbehörde statt, die bei der Umplanung berücksichtigt wurde. Das Vorhaben ist in der modifizierten Form nicht von der Veränderungssperre des Kirchholztunnels betroffen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern wird die Wettbewerbsfähigkeit durch die Schaffung optimaler Standortqualitäten gestärkt, um wirtschaftliche, ökologische und soziale Vorteile zu fördern. Das LEP legt großen Wert auf den Erhalt und die Verbesserung der Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen sowie auf die Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung, um eine Zersiedelung zu vermeiden.

Bayerisch Gmain ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern (Region 18) zugeordnet. Der Regionalplan verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung und stärkt die Eigenständigkeit der Region durch die Förderung der regionalen Wirtschaftskraft und die Sicherung der Infrastruktur. Die Wirtschaft soll durch die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und die Ausweisung neuer Gewerbeflächen nachhaltig gestärkt werden, um ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region zu schaffen.

In Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde die Gestaltung der Baukörper so ausgearbeitet, dass die Erweiterung des Hotels „Villa Sonnenhof“ die charakteristische Siedlungsstruktur und das Ortsbild respektiert. Damit erfüllt das Projekt die Anforderungen des LEP und des Regionalplans an eine umweltverträgliche und wirtschaftlich förderliche Raumentwicklung.

3.5 Genehmigungstand und Zulässigkeit des Vorhabens im aktuellen Planungsrecht

Der bestehende Beherbergungsbetrieb "Villa Sonnenhof Boutique-Hotel" ist planungsrechtlich zulässig. Der Beherbergungsbetrieb war schon vor Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 im Jahr 1967 genehmigt. Die meisten der umliegenden Wohnhäuser entstanden nach dem bereits bestehenden Beherbergungsbetrieb. Der Betrieb ist eine historisch etablierte und anerkannte Nutzung in diesem Bereich. Seit 1989 ist außerdem eine Genehmigung für den Betrieb eines Tagescafés mit 62 Terrassensitzplätzen und 20 PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Sonnenstr. 11 vorhanden. Das Tagescafé spricht

Anwohner aus der Umgebung an und dient somit der Versorgung des Quartiers. Es ist grundsätzlich planungsrechtlich zulässig.

Für das Grundstück Langenfeldstr. 3 / Flurstück 142/7 ist bisher keine gewerbliche Nutzung genehmigt, es wurde bislang als Wohnhaus genutzt.

4. Planverfahren / Verfahrensart

4.1 Beschreibung des angewandten Planverfahrens

Nach Vorgesprächen mit der Gemeinde Bayerisch Gmain und dem Landratsamt Berchtesgadener Land, hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2023 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die das Vorhaben in das städtebauliche Umfeld integriert. Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung am 14.03.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

4.2 Übersicht der beteiligten Planer, Gutachter und Behörden

Planer Bebauungsplan, Vorhaben- & Erschließungspläne:

tilman probst architekten und stadtplaner gmbh

Dipl. Ing. Architekt Tilman Probst

Corneliusstraße 2

80469 München

Tel. 089 18921502 / E-Mail: probst@tilman-probst.com

Planer Grünordnungsplan & Umweltbericht:

Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB

Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Rupert Schelle

Hirnsberg 34

83093 Bad Endorf

Tel. 08053 518 / E-Mail: la@schelle-heyse.de

Gutachter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

Dr. Christof Manhart

Umweltplanung und zoologische Gutachten

Birkenweg 5
83410 Laufen
Tel. 08682 955532 / E-Mail: christof.manhart@t-online.de

Gutachter Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse wegen der geologischen Unbedenklichkeit der Hotelerweiterung:

Dr. Stefan Kellerbauer
Geologie und Geotechnik
Alte Berchtesgadener Straße 60
83487 Marktschellenberg
Tel. 08650 494 / E-Mail: kellerbauer.s@t-online.de

Gutachter Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung:

Müller BBM Industry Solutions GmbH
B.Sc. Philipp Narten
Helmut-A.-Straße 1-5
82152 Planegg
Tel. 089 856023280 / E-Mail: philipp.narten@mbbm-ind.com

Im Rahmen der Beteiligung einbezogene Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Lfd. Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange
(1)	Alpenpark Berchtesgadener Land Nationalparkverwaltung
(2)	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
(3)	Amt für Landwirtschaft und Forsten - Bereich Landwirtschaft
(4)	Amt für Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten
(5)	Bayerischer Bauernverband
(6)	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.
(7)	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(8)	Bayerisches Landesamt für Umwelt – Lawinenschutz – Geotopschutz, Geogefahren – Bodenschutz
(9)	Bayernwerk Netz GmbH
(10)	Bund Naturschutz in Bayern e.V.

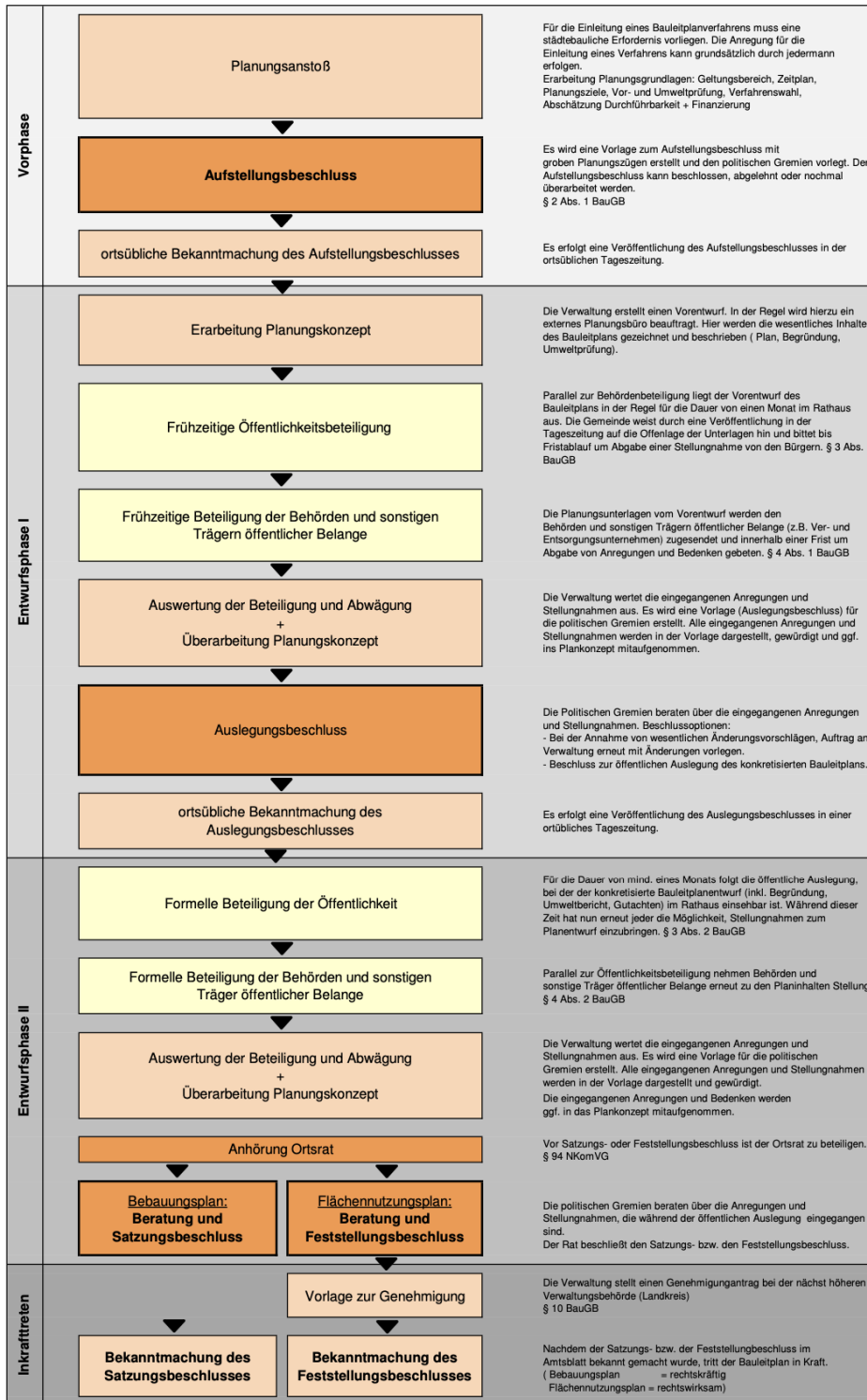
(11)	Deutsche Bahn AG – DB Services Immobilien GmbH NL München
(12)	Deutsche Telekom Technik GmbH
(13)	Deutscher Alpenverein e.V.
(14)	Deutscher Wetterdienst
(15)	Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle München
(16)	Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
(17)	Erzbischöfliches Ordinariat München
(18)	Euregio Salzburg – BGL – Traunstein
(19)	Ev.-Lutherisches Pfarramt, Bad Reichenhall
(20)	Feuerweher Bayerisch Gmain – 1. Kommandant
(21)	Gemeinde Großgmain
(22)	Gemeinde Schneizelreuth
(23)	Gemeinde Bischofswiesen
(24)	Handwerkskammer für München und Oberbayern
(25)	Hauptzollamt - Außenstelle Autobahn Bad Reichenhall
(26)	Immobilien Freistaat Bayern – Regionalvertretung Oberbayern
(27)	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
(28)	Isartalverein e.V. München
(29)	Kreisbranddirektion Berchtesgadener Land, Bad Reichenhall
(30)	Kreisheimatpfleger Karl-Heinz Spranger
(31)	Kreisjugendring
(32)	Landesfischereiverband Bayern e.V.
(33)	Landesjagdverband Bayern e.V.
(34)	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
(35)	Landesverband für Vogelschutz in Bayern e.V.
(36)	O2 Festnetz-Mobilnetz Kundenservice

(37)	Oberfinanzdirektion – Referat 15
(38)	Regierung von Oberbayern – SG 24.1 Landesplanung
(39)	Regierung von Oberbayern – SG 25 Luftamt
(40)	Regierung von Oberbayern – SG 26 Bergamt
(41)	Regierung von Oberbayern – SG 35 Wohnungswesen
(42)	Regionaler Planungsverband Südostbayern c/o Landratsamt Altötting - Geschäftsstelle Region 18
(43)	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Bayern e.V.
(44)	Staatliches Bauamt Traunstein Abteilung Hochbau
(45)	Staatliches Bauamt Traunstein Abteilung Straßenbau
(46)	Staatsbad Bad Reichenhall - Kur GmbH
(47)	Stadt Bad Reichenhall
(48)	Stadtwerke Bad Reichenhall KU – Gemeindewerke Bayerisch Gmain
(49)	Südwestdeutsche Salzwerke AG – Salzbergwerk Berchtesgaden
(50)	Südwestdeutsche Salzwerke AG – Saline Bad Reichenhall
(51)	Verband der Forstberechtigten im Chiemgau
(52)	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
(53)	Verein Wildes Bayern - Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und Lebensräume in Bayern
(54)	Verein zum Schutz der Bergwelt
(55)	Verkehrsclub Deutschland (VCD) - Landesverband Bayern e.V.
(56)	Vermessungsamt Freilassing
(57)	Verwaltung der Bayerischen Schlösser, Gärten und Seen
(58)	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
(59)	Wanderverband Bayern
(60)	Wasserwirtschaftsamt Traunstein
(61)	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3
(62)	Münchner Entomologische Gesellschaft e.V.

4.3 Ablauf des Verfahrens

Im Rahmen der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein strukturiertes Verfahren durchlaufen, das sowohl die rechtlichen Anforderungen als auch die Beteiligung relevanter Akteure berücksichtigt. Dieses Verfahren gewährleistet Transparenz und stellt sicher, dass alle relevanten Umwelt-, Städtebau- und Infrastrukturfragen umfassend geprüft werden. Im folgenden schematischen Diagramm werden die einzelnen Verfahrensschritte verdeutlicht und deren zeitliche Abfolge aufgezeigt (Abbildung 5).

Schematischer Ablauf zum Bauleitplanverfahren



Hinweis

Die schematische Darstellung dient nur zur visuellen Veranschaulichung und ist nicht rechtsverbindlich.

Legende

- Verwaltung
- Politische Gremien
- Öffentlichkeit und Behörden, sonstige

Abbildung 5: Schematischer Ablauf zum Bauleitplanverfahren

4.4 Beteiligungsverfahren und Verfahrensschritte

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 14.03.2023 befasste sich der Gemeinderat auf Wunsch eines Bürgerantrags (gem. Art. 18b GO) der Initiative "Golling-Königshöhe" in der Sitzung vom 13.06.2023 erneut mit dem Projekt und fasste mehrheitlich den Entschluss am Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes in der Sonnenstr. 11 und Langenfeldstr. 3 festzuhalten.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 35 „Erweiterung Hotel Sonnenhof“ (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus Bayerisch Gmain vom 22.11.2023 bis 29.12.2023 stattgefunden.

4.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Es sind 29 Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie 42 private Stellungnahmen eingegangen.

Im Hinblick auf die Befürchtungen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft hat der Vorhabenträger die Planung modifiziert und im Ergebnis die Anzahl der neu geplanten Zimmer- und Betten erheblich reduziert. Die angepasste Projektvariante ist Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

5. Betriebsbeschreibung

5.1 Reduzierung der Planung

In der modifizierten Planung entfällt der vormals geplante südliche Neubau an der Sonnenstraße 11 gänzlich, samt dem ursprünglich geplanten Verbindungsbau mit Flachdach. Auf der Südseite des Altbaus Sonnenhof wird lediglich noch ein kleines, erdgeschossiges Salettl mit Satteldach errichtet. Die geplante Tiefgarage entfällt ebenfalls, was zum Wegfall der grenzständigen Nebengebäude auf dem Grundstück an der Sonnenstraße führt. An der Ostseite des Bestandsgebäudes wird ein erdgeschossiges Nebengebäude mit Satteldach angeschlossen, welches zur Herstellung der Barrierefreiheit im Altbau benötigt wird und die reibungslose Ver- und Entsorgung des Betriebs gewährleistet.

Die geplante Gesamt-Zimmerzahl wird um 28 % von 36 auf 26 Zimmer reduziert. Neu errichtet werden also nicht mehr 29 Zimmer, sondern nur mehr 19 Zimmer. Die Gesamtbettenkapazität sinkt in der angepassten Planung von 72 auf 52 Betten.

Ebenfalls wurde das Betriebskonzept der geplanten, öffentlich zugängigen Tagesbar überarbeitet. Auch hier kam es zu einer deutlichen Reduzierung. Geplant ist es in deutlich reduzierter Kapazität für die Zielgruppe Spaziergänger und Radfahrer, lediglich tagsüber zwischen 14 und 18 Uhr ein kleines Angebot an Kaffee und Kuchen anzubieten. Die Nutzfläche / Sitzplatzanzahl des öffentlich zugängigen Cafés wird auf 20 m² und 15 Sitzplätze reduziert. Eine darüberhinausgehende Restauration soll nicht angeboten werden. Die seit 1989 vorhandene Genehmigung des Tagescafés mit 62 Terrassensitzplätzen wird also für die Zukunft um 75 % deutlich verkleinert. Somit werden befürchtete private Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im Zusammenhang mit externen Gästen vermieden.

Durch den Wegfall des ursprünglich geplanten Neubaus an der Sonnenstraße 11 bleibt das Ortsbild unverändert erhalten. Die Straßenansicht wird dadurch nicht verändert, da die Neubauten entfallen und lediglich das Salettl an das bestehende Gebäude harmonisch angeschlossen wird. Diese Anpassung sorgt dafür, dass die ortstypische Erscheinung gewahrt bleibt und sich die bauliche Erweiterung nahtlos in das vorhandene Umfeld einfügt.

Das geplante Gebäude in der Langenfeldstraße 3 ist weiterhin als reines Bettenhaus konzipiert, ohne allgemein genutzte Aufenthalts- oder Gastronomieräume. Weder wird ein gastronomisches Angebot für die Hausgäste noch ein Frühstücksservice vor Ort angeboten; auch Lieferverkehr ist nicht vorgesehen, da die Versorgung ausschließlich über das Hauptgebäude in der Sonnenstraße 11 und den Gartenweg erfolgt. Die Nutzung der Gästezimmer wird daher aller Wahrscheinlichkeit nach weniger beeinträchtigend ausfallen als eine typische Wohnnutzung mit allen Situationen des täglichen Lebens. Die äußere Wirkung bleibt durch dieses Betriebskonzept auch deutlich unter dem Maß eines nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen eigenständigen, kleinen Betriebs des Beherbergungsgewerbes und ist gebietsverträglich, da sie sich nach Umfang, Erscheinungsbild, Betriebsform und Betriebsführung unauffällig in das Gebiet einordnet.

5.2 Nutzungskonzept und Betriebsbeschreibung für die Hotelerweiterung

Das Hotel Villa Sonnenhof positioniert sich als familiengeführtes Hotel garni im Boutique-Stil. Es ist ganzjährig geöffnet und zielt hauptsächlich auf Leisure-Individualreisende ab. Geschäftsreisende zählen nicht zur Zielgruppe. Busreisen werden nicht akzeptiert.

Der Vorhabenträger strebt höchstwahrscheinlich keine DEHOGA-Klassifizierung an, da sich der Betrieb auch nach der Erweiterung weiter als "Boutique-Hotel" positionieren wird. Die guten Bewertungen sowie die hohe Zufriedenheit der Gäste sprechen für sich und genügen laut Angabe des Vorhabenträgers und externen Consultants als Qualitätsmerkmal. Der vormalige Hinweis auf das 4-Sterne-Segment diente lediglich zur Veranschaulichung der angestrebten Qualität, nicht zur Verpflichtung zu einer bestimmten Klassifizierung.

Kürzlich wurde der bestehende Betrieb vom renommierten MICHELIN Guide mit einem "MICHELIN Key" ausgezeichnet. Die neu erschaffene Bewertung analog zu den bekannten MICHELIN Sternen aus der Gastronomie soll hervorragende Hotels und Unterkünfte auszeichnen. Deutschlandweit erhielten 2024 nur 80 Häuser die Auszeichnung mit einem Key.

Das Staatsbad Bad Reichenhall & Bayerisch Gmain ist Mitglied bei Alpine Pearls, einem europäischen Verein, der sich für sanfte Mobilität und nachhaltigen Tourismus in den Alpen einsetzt; der Vorhabenträger ist seit 2025 Alpine Pearls Host und engagiert sich für die gezielte Förderung umweltfreundlicher Mobilität sowie die Bewerbung eines autofreien Urlaubs in Bad Reichenhall / Bayerisch Gmain.

Die Hauptsaison liegt in den Sommermonaten Juni bis August. Es wird eine Auslastung von 73 %, bei einer Aufenthaltsdauer von ca. 3 bis 4 Nächten angestrebt. Dies soll u. a. durch das geplante Wellness-Angebot erzielt werden.

Das Bestandsgebäude an der Sonnenstraße wird im Zuge der Erweiterung auf 14 Zimmer mit 28 Betten ausgebaut. Der Neubau an der Langenfeldstraße soll 12 Zimmer mit 24 Betten aufnehmen. Insgesamt stehen nach Umsetzung der Planung also 26 Zimmer mit 52 Betten zur Verfügung.

Die Verbindung für die Gäste des Gebäudes Langenfeldstraße zu den Allgemeinflächen des Hotels in der Sonnenstraße erfolgt fußläufig über den Verbindungssteg und Gartenweg.

An der Sonnenstraße soll im Dachgeschoss der Wellnessbereich untergebracht werden. Hierzu sind neben den im Gebäude integrierten Räumlichkeiten eine Wellness-Terrasse mit Außenpool und Außensauna geplant.

5.3 Betriebszeiten und geplante Dienstleistungen

Nach Planumsetzung werden voraussichtlich insgesamt 11 Beschäftigte angestellt. Die Mitarbeiter arbeiten in Schichten (Früh-, Zwischen- und Spätschicht) mit regulären Arbeitszeiten zwischen 07:00 und 20:00 Uhr. Die Anzahl der gleichzeitig anwesenden Beschäftigten beträgt voraussichtlich maximal 7 Mitarbeiter.

Die Gäste reisen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Pkw, über den Flughafen Salzburg oder mit dem Fahrrad an.

Die typischen Anreisezeiten der Gäste (Check-In) liegen zwischen 15:00 und 18:00 Uhr. Abweichende Check-In-Zeiten sind nach Absprache möglich, z. B. über einen Schlüsselsafe. Die Abreise (Check-Out) erfolgt zwischen 08:00 und 10:30 Uhr.

Da alle Übernachtungen inkl. Frühstück sind, kommt es für gewöhnlich zu keinen früheren Abreisezeiten. Die Rezeption verbleibt, wie im Bestand, in der Sonnenstraße.

Die Frühstückszeiten liegen zwischen 08:00 und 10:00 Uhr. Der Frühstücksraum befindet sich für alle Gäste in der Sonnenstraße. An den Frühstücksraum sind zwei Terrassenbereiche angegliedert, die ebenfalls zum Frühstück genutzt werden können.

Das Frühstücksangebot soll auch externen Gästen zur Verfügung stehen, z. B., wenn Hotelgäste Bekannte in der Gegend besuchen und dann gemeinsam in der Villa Sonnenhof gefrühstückt wird.

Als ergänzendes Angebot wird in dem Gebäude Sonnenstraße täglich zwischen 14:00 und 18:00 Uhr eine Tagesbar eingerichtet, die den Gästen Getränke, Snacks sowie Kaffee und Kuchen. Ein darüberhinausgehender Restaurantbetrieb findet nicht statt. Das Gebäude Langenfeldstraße wird ein reines Gästehaus ohne öffentliche Hotelflächen und Gastronomienutzung.

Die Öffnungszeit des Wellnessbereichs ist von 10:00 bis 20:00 Uhr vorgesehen. Neben den Terrassen sollen im Außenbereich vereinzelte Sitz- und Liegeplätze zum Aufenthalt im Freien eingerichtet werden.

Während der Nachtzeit sind i. d. R. keine Pkw-Fahrten durch Mitarbeiter zu erwarten. Dagegen ist nachts im geringfügigen Umfang von Pkw-Fahrten der Gäste auszugehen. Die Gäste gehen meist zu Fuß zum Abendessen in die nahegelegenen Restaurants im Ort oder in Bad Reichenhall.

6. Planerische Grundsätze

6.1 Städtebau / Architektur / Freiraum

Aus den Unterlagen des Vermessungsamtes Freilassing datieren die ersten Pläne für den das Gebäude Sonnenhof aus dem Jahr 1907. Ursprünglich als Wohnhaus genutzt, war es mit das erste Gebäude im Streitbichlgebiet. Das Haus wurde mehrfach umgebaut und seit der Genehmigung zum Umbau als Hotel garni 1967 durchgängig gewerblich genutzt. Es war also in seiner Nutzung an diesem Ort bereits vorhanden, als der Bebauungsplan Nr. 1 „Bayerisch Gmain Südwest, Streitbichlgebiet“ bearbeitet und beschlossen wurde.

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 auch mit Kettenhäusern, die durch an der Grenze zusammengebaute Nebengebäude miteinander verbunden sind (Langenfeldstr. 1 + 3), oder an der Grenze zusammengebauten Wohnhäusern (Langenfeldstr. 1a + Reichenhaller Str. 30)

Die Entwurfsaufgabe besteht darin die geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Randbedingungen zu realisieren. 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 der erweiterte Beherbergungsbetrieb „Villa Sonnenhof“ verträglich in die städtebauliche Umgebung eingegliedert. Die architektonische Gestaltung der Fassaden und der Dächer halten sich an die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Bayerisch Gmain.



Abbildung 6: 3 D-Ansicht städtebauliche Situation

6.2 Verkehrserschließung (Zugang für Fußgänger, Radfahrer, PKW und Lieferverkehr)

Die Sonnenstraße ist beidseitig mit Gehwegen sehr gut ausgebaut und verfügt im für das Vorhaben relevanten, westlichen Bereich über eine Fahrbahnbreite von 5,42 m, sie kann

den aufkommenden Verkehr bewältigen. Die Geschäftsanschrift und Adresse für die Anfahrt des Beherbergungsbetriebs bleibt unverändert die Sonnenstr. 11. Die An- und Abfahrt der Gäste erfolgt über die optimiert gestaltete Zufahrt in der Sonnenstr. 11. Dies gilt für alle Gäste, auch für die des reinen Bettenhauses in der Langenfeldstraße 3, deren PKW-Stellplätze ebenfalls auf dem Grundstück Sonnenstr. 11 vorgesehen sind. Die Anfahrt der Gäste wird durch Beschilderung an der Einfahrt sowie durch vorherige Kommunikation samt Anfahrtsbeschreibung und der weit verbreiteten Verwendung von Navigationsdiensten reibungslos und ohne Suchverkehr erwartet.

Das Gebäude in der Langenfeldstraße ist als reines Bettenhaus geplant. Es sind dort keine allgemein genutzten Aufenthalts- oder Gastronomieräume vorgesehen. Die Versorgung des Bettenhauses und Erschließung für die Gäste erfolgt über den barrierefrei geplanten Verbindungssteg und das Hauptgebäude in der Sonnenstraße 11. Daher wird in der Langenfeldstraße kein Lieferverkehr stattfinden. Über die Langenfeldstraße wird außerdem auch kein regelmäßiger Zu- und Abfahrtsverkehr durch Gäste des Beherbergungsbetriebs erwartet. Die 6 geplanten Stellplätze auf dem Grundstück Langenfeldstraße 3 verfügen über eine verkehrssichere gemeinsame Einfahrt mit festgesetztem Sichtdreieck und werden als Mitarbeiterstellplätze genutzt. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Langenfeldstraße samt der Zufahrt über die Reichenhallerstraße wird für die beschriebene Nutzung durch das Vorhaben als ausreichend leistungsfähig beurteilt.

Hinsichtlich der Lieferverkehre in der Sonnenstraße ist durch die höhere Bettenkapazität nur mit einem größeren Liefervolumen (Einheiten je Lieferfahrzeug) zu rechnen, allerdings nicht mit einer relevanten Zunahme der Lieferfahrzeuge oder der generellen Lieferhäufigkeit im Vergleich zum bestehenden und gewohnten Beherbergungsbetrieb. Die Anlieferung findet nur über die Sonnenstraße statt und ist durch die verbessert gestaltete Zufahrt reibungslos auf dem eigenen Grundstück ohne Ladevorgänge auf der öffentlichen Straße möglich.

Da das Bauvorhaben in seinen Ausmaßen keine überdimensionierte Größe aufweist, ist auch der zu erwartende Baustellenverkehr im Hinblick auf Lärm und sonstige Beeinträchtigungen vergleichbar mit Bauvorhaben privater Wohnhäuser in der Umgebung. Themen der Bauabwicklung sind ohnehin nicht Gegenstand der Bauleitplanung; die gesetzlichen Vorgaben bei der Organisation von Baustellen sind unabhängig davon natürlich einzuhalten.

6.3 Verkehrssicherheit

Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Zufahrtsstraßen wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Die Gestaltung der Stellplätze sowie der Ein- und Ausfahrten zum Grundstück wurde weiter optimiert und ermöglicht eine noch gefahrereiere Ein- und Ausfahrt auf die Straße als bisher. Für die Sicherheit von Fußgängern, Fahrradfahrern und vorbeifahrendem Verkehr werden an den Ausfahrten die erforderlichen Sichtdreiecke

festgelegt. Bei der Planung werden auch die notwendigen Rettungswege sowie die Anfahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Krankenwagen berücksichtigt, um jederzeit die Sicherheit der Gäste und Anwohner zu gewährleisten. Eine besondere Gefährdungslage von Verkehrsteilnehmern insbesondere von Fußgängern, Fahrradfahrern oder Schulkindern, die durch das Vorhaben ausgelöst wird, ist nicht ersichtlich.

6.4 Parkmöglichkeiten und Stellplatzkonzept

Die Stellplatzplanung entspricht den Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung und geht darüber hinaus. Insgesamt werden mehr Stellplätze bereitgestellt, als rechnerisch erforderlich sind, um den Stellplatzbedarf der Gäste, Besucher und Mitarbeiter vollständig auf dem Grundstück abzudecken und Parken sowie Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung wären für den geplanten Beherbergungsbetrieb mit nun mehr 26 Zimmern und 52 Betten insgesamt 18 PKW-Stellplätze erforderlich, davon 14 für Gäste; das Vorhaben plant in der überarbeiteten Version die Bereitstellung von insgesamt 26 PKW-Stellplätzen. Die vorgeschriebene PKW-Stellplatzzahl wird somit ohnehin überschritten. Zur Herstellung der Barrierefreiheit wird auch ein Behindertenstellplatz angeboten. Zusätzlich umfasst das Angebot Stellplätze mit E-Ladesäulen, ergänzend werden auch Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes bereitgestellt, um die Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel zu fördern.

Alle Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Auf dem Grundstück Sonnenstraße 11 werden die 20 im Bestand bereits vorhandenen PKW-Stellplätze neu und in optimierter Form in Straßennähe angeordnet. Die ursprünglich geplante Tiefgarage wurde in der reduzierten Planung entfernt, da sie aufgrund der geltenden Veränderungssperre für das Projekt Kirchholtunnel und der durch die Hanglage des Grundstücks bedingten fehlenden Realisierungsmöglichkeiten an einem anderen Standort nicht umsetzbar war. Stellplätze für die Gäste des Bettenhauses in der Langenfeldstraße sind auf dem Grundstück Sonnenstraße vorgesehen. Für Gäste erfolgt die Erschließung des Bettenhauses in der Langenfeldstraße 3 über den Gartenweg samt barrierefreien Verbindungssteg.

Bei Betrachtung der für die Zufahrten und zum Abstellen von Fahrzeugen vollversiegelten Flächen im Bestand (insgesamt 775 m²) fällt auf, dass für die Schaffung der geplanten Stellplätze quantitativ keine neue Flächenversiegelung stattfindet. Für die optimierten, neuen Zufahrten wird ein vollversiegelter Bereich von nur 300 m² benötigt. Alle Flächen zum Abstellen von PKW (insgesamt 335 m²) werden teilversiegelt mit Rasenfugensteinen in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt. Zur optimalen Einbindung in das Ortsbild werden um den Stellplatzflächen entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen im Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt, die der Eingrünung und dem Sichtschutz

dienen. Durch die Umplanung kann auch die Bestandshecke an der östlichen Grenze des Grundstücks Sonnenstr. 11 erhalten werden.

6.5 Ver- und Entsorgung der Gebäude (Wasser, Abwasser, Strom, Müll)

Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Wasser, Abwasser und Strom sowie die Abfallentsorgung sind unproblematisch und wurden von den entsprechenden Versorgern positiv bewertet. Die kommunalen Versorgungsbetriebe haben bestätigt, dass eine ausreichende Kapazität zur Versorgung mit Wasser und Strom sowie zur Entsorgung von Abwasser gegeben ist. Die Abfallentsorgung erfolgt über den kommunalen Entsorger, der die notwendige Infrastruktur bereitstellt. Weitere anfallende Abfälle, wie etwa Gartenabfälle, werden bei Bedarf mit dem betriebseigenen Lieferwagen abtransportiert und eigenständig entsorgt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 werden Betriebe des Beherbergungs-Gewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften und Wohnnutzungen zugelassen. Auch im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Bayerisch Gmain Südwest, Streitbichlgebiet“ von 1967 wird als Art der Nutzung gemäß §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Auch die nähere Umgebung des Grundstücks an der Langenfeldstraße entspricht nach Art der Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet, wie es auch der Flächennutzungsplan als planerisches Entwicklungsziel für die Gemeinde vorgibt. Beherbergungsbetriebe sind nicht ausgeschlossen. Insofern entspricht die Festsetzung Betriebe des Beherbergungs-Gewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften und Wohnnutzungen den ursprünglichen Planungszielen. In einem kleinen Umfang soll ein Teil des Frühstückssaales als Tagescafé genutzt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen und topographischen Situation wird die bebaubare Grundstücksfläche in 2 Baufelder aufgeteilt. Ein Baufeld im Süden an der Sonnenstraße und ein Baufeld im Norden an der Langenfeldstraße. Die Größe der Baufelder wird bestimmt aus der Grundfläche der jeweiligen Erdgeschossgrundrisse einschließlich der angegliederten Terrassenflächen. Für beide Baufelder wird die Höhenlage des jeweiligen Erdgeschossgrundrisses festgesetzt und daraus abgeleitet die jeweiligen Wand- und Firsthöhen. Dabei wurden die Anschlusshöhen an das Bestandsgebäude an der

Sonnenstraße und der Anbau an das grenzständige Gebäude an der Langenfeldstraße (Fl.Nr.142/18) berücksichtigt.

Das Bauteil an der Sonnenstraße besteht aus dem Hauptbaukörper zusammengesetzt aus dem Bestandsgebäude und einer Verlängerung nach Norden, sowie dem erdgeschossigen Salettl im Südwesten und dem erdgeschossigen Nebengebäude im Osten. Die Bauteile sind baulich verbunden und funktional eine Einheit.

Das Bauteil an der Langenfeldstraße wird mit einem profilgleichen Verbindungsbau an die Kommunwand des bestehenden Grenzbauwerks an der Grundstücksgrenze angebaut. Der Hauptbaukörper wird so angeordnet, dass die bestehende Sichtachse nach Westen für das Wohnhaus Langenfeldstraße 1 / Fl.St. 142/18 erhalten bleibt.

Die zulässigen Grundflächen sind unter Ziff. 10 Flächenbilanz näher erläutert.

7.3 Nebenanlagen

Für den Bereich an der Sonnenstraße wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt. Terrassenflächen, die Zu- und Vorfahrt zum Haupteingang und die Stellplätze sowie die Anlieferfläche, werden auf dieser festgesetzten Fläche angeordnet, um das Maß der Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. An der Langenfeldstraße wird eine Fläche für Nebenanlagen für 6 oberirdische Stellplätze gemäß §5 (3) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bayerisch Gmain festgesetzt.

7.4 Verkehrsflächen und Erschließung

Aus der geplanten Zimmeranzahl ergibt sich gemäß Anlage 1, 6.3 zur Stellplatzsatzung vom 25.05.2021 der Gemeinde Bayerisch Gmain die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Demnach muss für einen Beherbergungsbetrieb je 3 Betten 1 Stellplatz hergestellt werden. Das ergibt bei 52 Betten 18 erforderliche Stellplätze. Für das Tagescafé mit einer Fläche von 20 m² sind gem. Stellplatzsatzung 2 Stellplätze erforderlich.

Es werden insgesamt 26 oberirdische Stellplätze hergestellt, 20 davon auf dem oberirdischen Parkplatz an der Ostseite zwischen Einfahrt Sonnenstraße und neuem Haupteingang. 6 weitere oberirdische Stellplätze werden an der Langenfeldstraße angeordnet. Diese Stellplätze werden nur von Mitarbeitern benutzt und von Hotelgästen nicht angefahren. Die Ver- und Entsorgung für die gesamte Hotelanlage erfolgt über den Vorplatz an der Sonnenstraße direkt in das Gebäude. Über das Untergeschoss und den Verbindungssteg wird das Bauteil an der Langenfeldstraße versorgt.

7.5 Gestaltung der Gebäude

7.5.1 Höhenlage der Gebäude - Sonnenstraße

Abweichung von Art. B.5.2 und B.6.2 ÖBV: Das Bestandsgebäude wird in den Neubau integriert. An die einzelnen Geschosshöhen des Bestandes wird der Erweiterungsbau höhengleich angeschlossen. Das Bestandsgebäude wird auf der Nordseite um 8,50 m erweitert und das anschließende Gelände entlang der Gebäudelängsseiten gleichmäßig nach Norden abfallend gestaltet. Die Nordseite des Anbaus wird über eine Terrasse mit Pool und Saunahaus in das Hanggelände eingebunden. Die Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens wird mit 525,00 ü NHN festgesetzt. Damit wird das Bauteil auf der Südseite an der Sonnenstraße vom Vorplatz aus barrierefrei zugänglich und der Anschluss an das Bestandsgebäude ermöglicht. Die Höhe der Fußpfetten wird auf 6,70 m über dem Erdgeschoßfertigfußboden festgesetzt. Damit wird die Wandhöhe des Bestandsgebäudes übernommen und sichergestellt, dass sich die Gebäudegruppe an der Sonnenstraße in die städtebauliche Struktur der Umgebung einfügt.

7.5.2 Höhenlage der Gebäude - Langenfeldstraße

Abweichung von Art. B.5.2 und B.6.2 ÖBV: Das Bestandsgebäude, das über einen grenzständigen Verbindungsbau mit genehmigter Wohnnutzung mit dem Nachbargebäude auf Fl.St. 142/18 verbunden ist, wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Als Oberkante für den Erdgeschoßfertigfußboden wird 515,80 ü NHN festgesetzt. Da das Gelände auf der Südseite der Langenfeldstraße direkt ansteigt, wird ähnlich wie bei den westlichen Nachbargebäuden ein Sockelgeschoß ausgebildet, auf dem der 2-geschossige Neubau steht. Nach Süden und Westen ist das Gebäude 2-geschossig wie in der Umgebung üblich, nach Osten wird der Neubau über einen profilgleichen Verbindungsbau an die Kommun Wand des Nachbargebäudes auf Fl.St. 142/18 angeschlossen.

Die maximale Höhe der Fußpfetten wird auf 5,90 m und die maximale Wandhöhe auf 6,30 m über dem Erdgeschoßfertigfußboden festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich der Neubau an der Langenfeldstraße in die städtebauliche Struktur der Umgebung einfügt.

7.5.3 Dachform und Dachneigung

Art. B.7.1 ÖBV wird übernommen, die Dächer werden als Satteldächer ausgeführt, die Dachneigung beträgt maximal 24°.

7.5.4 Verhältnis der Gebäudelängs- zur Gebäudebreite - Langenfeldstraße

Abweichung von Art. B.6.5 ÖBV: Die bestehende Gebäudegruppe auf den benachbarten Fl.St. 142/7 und 142/18 hebt sich aufgrund der städtebaulichen Anordnung aus der Umgebung heraus. Die beiden Wohnhäuser sind gegeneinander versetzt, um beiden den schönen Ausblick nach Nord-Westen zu ermöglichen. Beide Häuser sind über einen grenzständigen Verbindungsbau miteinander verbunden. Mit dem neuen Bauteil für den Beherbergungsbetrieb „Villa Sonnenhof“ soll dieser Entwurfsgrundsatz erhalten bleiben.

Die Hotelzimmer richten sich Richtung Westen aus, an den grenzständigen Verbindungsbau wird profilgleich angeschlossen. Aufgrund der Proportionen des Fl.St.142/7 wird die Abmessung des Hauptbaukörpers mit der Festsetzung einer maximalen Länge von 13,50 m und der maximalen Breite von 12,00 m begrenzt.

7.5.5 Quergiebel und gestalterische Details

Art. B.7.6. ÖBV wird übernommen. Das Hauptgebäude an der Sonnenstraße erhält zur Ost- und zur Westseite jeweils einen Quergiebel nach den Vorgaben Art. B.7.6. ÖBV. Die ursprünglich geplanten, aufgeständerten Quergiebel beim Neubau an der Langenfeldstraße entfallen in der modifizierten Planung.

7.6 Grünordnung

7.6.1 Maßnahmen zur Reduktion der Flächenversiegelung und des Oberflächenabflusses

Zur Reduzierung der Versiegelung und des Oberflächenabflusses sind alle befestigten Flächen mit Ausnahme der Terrassenflächen und Zufahrtsbereichen mit versickerungsfähigen Belägen festgesetzt. Die Erschließungsflächen werden auf ein Minimum beschränkt. Die Terrassenflächen sind für den Hotelbetrieb ausreichend groß dimensioniert, damit die landschaftliche Qualität des Ortes für die Gäste erlebbar werden kann. Dementsprechend werden auch Fußwege und kleinere Aufenthaltsbereiche im Garten angeboten, welche mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden. Stellplätze sind mit Rasenfugensteinen geplant.

7.6.2 Eingrünung

Die Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen soll eine wirksame Eingrünung und Einbindung in die angrenzende Siedlungsstruktur gewährleisten. Soweit nicht der Bestand erhalten werden kann oder dieser unzureichend für eine funktionierende Eingrünung ist, sollen Hecken oder Sträucher gepflanzt werden. Zum Zwecke der Artenvielfalt sind innerhalb dieser Flächen die Gehölzpflanzungen mit einer Staudenpflanzung oder Wiesenflächen aus autochthonem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.6.3 Baumbestand

Der strukturarme Bestandsgarten enthält eine alte Buche im Westen des Bestandbaus sowie an der Einfahrt 4 Apfelbäume mittleren Alters und geringer Größe als einzig ökologisch wertvollen Bestand. Die bestehende Buche trägt zudem zum Ortsbild bei und wird als zu erhalten festgesetzt. Die vier Apfelbäume an der südlichen Zufahrt müssen entfallen, werden allerdings durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Südlich grenzen direkt eine Reihe Straßenbäume der Sonnenstraße aus geschnittenen Kastanien an. Eine der Kastanien muss für die optimiert gestaltete Einfahrt entnommen werden, wird jedoch an der östlichen Grundstücksgrenze ersetzt.

7.6.4 Neupflanzungen

Um eine qualitätvolle Durchgrünung zu erreichen, wird eine Mindestanzahl an heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen festgesetzt. Neben den positiven Effekt auf Erholungsqualität, Ortsbild und Ökologie hat die Pflanzung auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

7.7 Sonstige Festsetzungen

7.7.1 Einfriedungen

Im Rahmen eines Wohngebiets sind Einfriedungen notwendig, um die Privatsphäre zu wahren. Es gilt die Satzung der Gemeinde Bayerisch Gmain über die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO Artikel 14 zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.

7.7.2 Niederschlagswasserbeseitigung

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 dazu weiter: Umweltbericht S. 12:

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.

7.7.3 Geländemodellierung

Aus Gründen des Ortsbildes sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung des Grundstücks möglich ist, erhalten bleiben. Freiraumelemente werden in die Topografie entsprechend angeordnet, um möglichst wenig Veränderungen im Gelände zu bewirken. Der Eingriff in den Boden durch Baumaßnahmen ist unumgänglich. Durch die bestehende Topografie ist es stellenweise nötig, Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung der Außenanlagen, zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Hanglage, zu ermöglichen.

Um Gebäude, Terrassen, Stellplatz- und Nebenanlagen sinnvoll in die Topografie einbinden zu können, sind abweichend der Satzung der Gemeinde Bayerisch Gmain über die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Artikel 13. Festsetzungen zur Geländegestaltung notwendig. So sind auf Grund der steilen Hanglage und der optimalen Nutzung von Geschossflächen in direktem Anschluss an die Gebäude Mauern mit einer Höhe von max. 1,50 m zur Einbindung der Geschosse in das Gelände zulässig. Zur Gestaltung der Außenanlagen und zur Einbindung von Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen (Pool) in das natürliche Gelände sind Stützmauern von bis zu 1,5 m notwendig. Diese sollen möglichst in reduzierter Form eingesetzt werden. Als Mauern mit offenen Fugen (Natursteinmauern) können die Mauern auch einen ökologischen Mehrwert generieren.

7.7.4 Beleuchtung

Im Bebauungsplan werden spezifische Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen, um sowohl den Energieverbrauch als auch die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren. Diese Festsetzungen umfassen:

1. Reduzierung der Beleuchtung: Die Beleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken, um Lichtverschmutzung und Energieverbrauch zu verringern.
2. Insektenfreundliche Beleuchtung: Für nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung sind warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur zwischen 1800 und maximal 3000 Kelvin vorgesehen. In der Nähe von Schutzgebieten darf die Farbtemperatur 2400 K nicht überschreiten, um die lokale Fauna, insbesondere Insekten, zu schützen.
3. Lampengehäuse: Aufgrund der Wärmeentwicklung und der direkten Gefährdung von Insekten dürfen ausschließlich vollständig geschlossene Leuchtgehäuse verwendet werden, deren Oberflächentemperatur 60°C nicht überschreitet. Dies verhindert die „Fallenwirkung“ und reduziert das Risiko für Insekten.
4. Anpassung an Bedarfszeiten: Die Beleuchtung ist an die Bedarfszeiten, wie Geschäfts- und Arbeitszeiten, anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mindestens 70 % gedimmt oder komplett ausgeschaltet werden. Die Verwendung von

Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren wird empfohlen, um die Beleuchtung bedarfsabhängig zu steuern.

5. Lichtmasten und Leuchtenauswahl: Für die Gebäude- und Wegbeleuchtung sollen möglichst niedrige Lichtmasten mit sogenannten „Full Cut-Off-Leuchten“ verwendet werden, die kein Licht nach oben oder über die Horizontale abstrahlen und somit Lichtverschmutzung verhindern.
6. Bodennahes Licht für Fußwege: Reine Fußwegbeleuchtung soll in bodennaher Höhe (maximal 1 Meter über dem Boden) installiert werden und, wo möglich, ebenfalls mit Bewegungsmeldern ausgestattet sein, um eine gezielte und energiesparende Beleuchtung zu ermöglichen.

Diese Maßnahmen tragen zum Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren bei und fördern gleichzeitig eine energieeffiziente und umweltschonende Beleuchtung.

7.7.5 Eingriffsregelung und Artenschutz

7.7.5.1 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. Die Eingriffsermittlung ist im Umweltbericht unter Punkt 7.2 dargelegt.

Insgesamt 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, Gemeinde und Gemarkung Übersee im Naturraum D66 durch Ankauf von Wertpunkten erbracht.

Die genaue Abgrenzung und rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt bis zum Satzungsbeschluss und wird in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

7.7.5.2 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. Schallschutz

Der Vorhabenträger hat das Projekt modifiziert und die Anzahl der geplanten Zimmer und Betten erheblich reduziert. Dadurch wird eine noch verträglichere Anpassung an die Nachbarschaft und eine Reduktion der möglichen Schallemissionen erreicht.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bezüglich des Schallschutzes wurde durch das Ingenieurbüro Müller-BBM Industry Solutions GmbH eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Bericht Nr. M 173897/03 vom 12.12.2024). Das Fachgutachten berechnet die Schallemissionen auf Grundlage der Betriebscharakteristik (siehe Kapitel 3) nach den Kennwerten einschlägiger Studien und Erfahrungswerten an vergleichbaren Anlagen. Es wird dabei der spätere Endausbau des Hotels berücksichtigt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird ein Modellbetrieb mit hoher Auslastung an einem Sonn- oder Feiertag zugrunde gelegt. Die Schallemissionsansätze wurden aus schalltechnischen Aspekten gewählt, um die Verträglichkeit mit der bestehenden Nachbarschaft zu belegen. Die Berechnungsergebnisse liegen somit für die Betroffenen auf der sicheren Seite.

Das Gutachten von Müller-BBM Industry Solutions GmbH zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Im Bereich der Langenfeldstraße können ohne geräuschintensive Poolnutzung durch Kinder sogar die strengeren Werte für Reine Wohngebiete eingehalten werden. Intensive

Poolnutzungen sind hauptsächlich in den Sommermonaten zu erwarten; das Gutachten geht hierbei vorsorglich von einem Kinderbecken gemäß VDI-Richtlinie 3770 aus. Diese Worst-Case-Betrachtung stellt sicher, dass die tatsächlichen Schallimmissionen in der Praxis erheblich geringer ausfallen werden. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die durch spielende Kinder entstehen, regelmäßig keine schädlichen Umwelteinwirkungen und daher als sozialadäquat einzustufen. Dies gilt auch für Kinderspielplätze, die Teil gewerblicher Vorhaben sind (z. B. VG Ansbach, Urteil vom 20.10.2021, Az. AN 3 K 20.01052). Damit wäre Kinderlärm, soweit er angesichts des geringen Belegungsgrades durch Kinder überhaupt zu erwarten ist, am geplanten Pool des Beherbergungsbetriebs als typisches und gesetzlich geschütztes Nutzungsmerkmal eines familienfreundlichen touristischen Angebots zu betrachten. Bei der zu erwartenden Nutzung ist daher davon auszugehen, dass an den Immissionsorten an der Langenfeldstraße sogar die Schutzwürdigkeit eines reinen Wohngebietes gewahrt wäre.

Bei der Beurteilung der kurzzeitigen Geräuschspitzen zeigt das Gutachten, dass die zulässigen Werte tagsüber sicher eingehalten werden und nachts, unter Berücksichtigung der mit der Genehmigungsbehörde festgelegten Parameter, geringfügige Überschreitungen auftreten können. Diese wurden jedoch als abwägungsfähig eingestuft, insbesondere da neuere Studien belegen, dass moderne Fahrzeuge deutlich geringere Schallemissionen aufweisen als ältere Messwerte vermuten ließen. Beispielsweise fallen Geräusche wie das Zuschlagen von Autotüren und Kofferraumklappen bei neueren Fahrzeugen erheblich leiser aus, wodurch die tatsächlichen Geräuschpegel in der Regel unter den bisherigen Annahmen liegen. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass die Lärmbelastung im Betrieb weit unter den Grenzwerten bleibt.

Das Gutachten weist darauf hin, dass die Betriebszeiten des Wellnessbereichs von 10:00 bis 20:00 Uhr festgelegt sind und somit die nächtlichen Ruhezeiten nicht beeinträchtigen. Der Betrieb des Tagescafés ist auf die Zeit von 14:00 bis 18:00 Uhr beschränkt, was dazu beiträgt, die Ruhezeiten zu wahren.

Die abschließende Bewertung des Gutachtens bestätigt, dass bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm bzw. der DIN 18005 zu erwarten sind. Soweit im Betrieb geringfügige Abweichungen auftreten könnten, wurden diese auch vom Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamts Berchtesgadener Land als tolerierbar und rechtlich zulässig eingestuft. Der Umsetzung steht aus schalltechnischer Sicht somit nichts entgegen.

9. Klimaschutz und Nachhaltigkeit

9.1 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.

Im Rahmen der Planung wurde ein besonderes Augenmerk auf Maßnahmen zur Klimaanpassung und Energieeffizienz gelegt, um den Anforderungen an eine nachhaltige und umweltschonende Entwicklung gerecht zu werden. Hierzu zählt insbesondere der Einsatz moderner Technologien, die den Energieverbrauch der Gebäude minimieren und gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien fördern.

Konkret ist die Installation von Wärmepumpen vorgesehen, die eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung und Kühlung ermöglichen. Diese Technologie trägt nicht nur zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei, sondern nutzt auch die in der Umwelt vorhandene Energie, um den Heizbedarf des Gebäudes zu decken. Zusätzlich soll eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen installiert werden, die Strom aus Sonnenenergie erzeugt und damit den Anteil an selbst erzeugter, erneuerbarer Energie erhöht.

Durch den Einsatz dieser Technologien wird der ökologische Fußabdruck des Projekts minimiert. Die Maßnahmen zur Klimaanpassung und Energieeffizienz tragen somit wesentlich zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele bei und leisten einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.

9.2 Klimaschutzmaßnahmen und Anpassung an 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.

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

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.

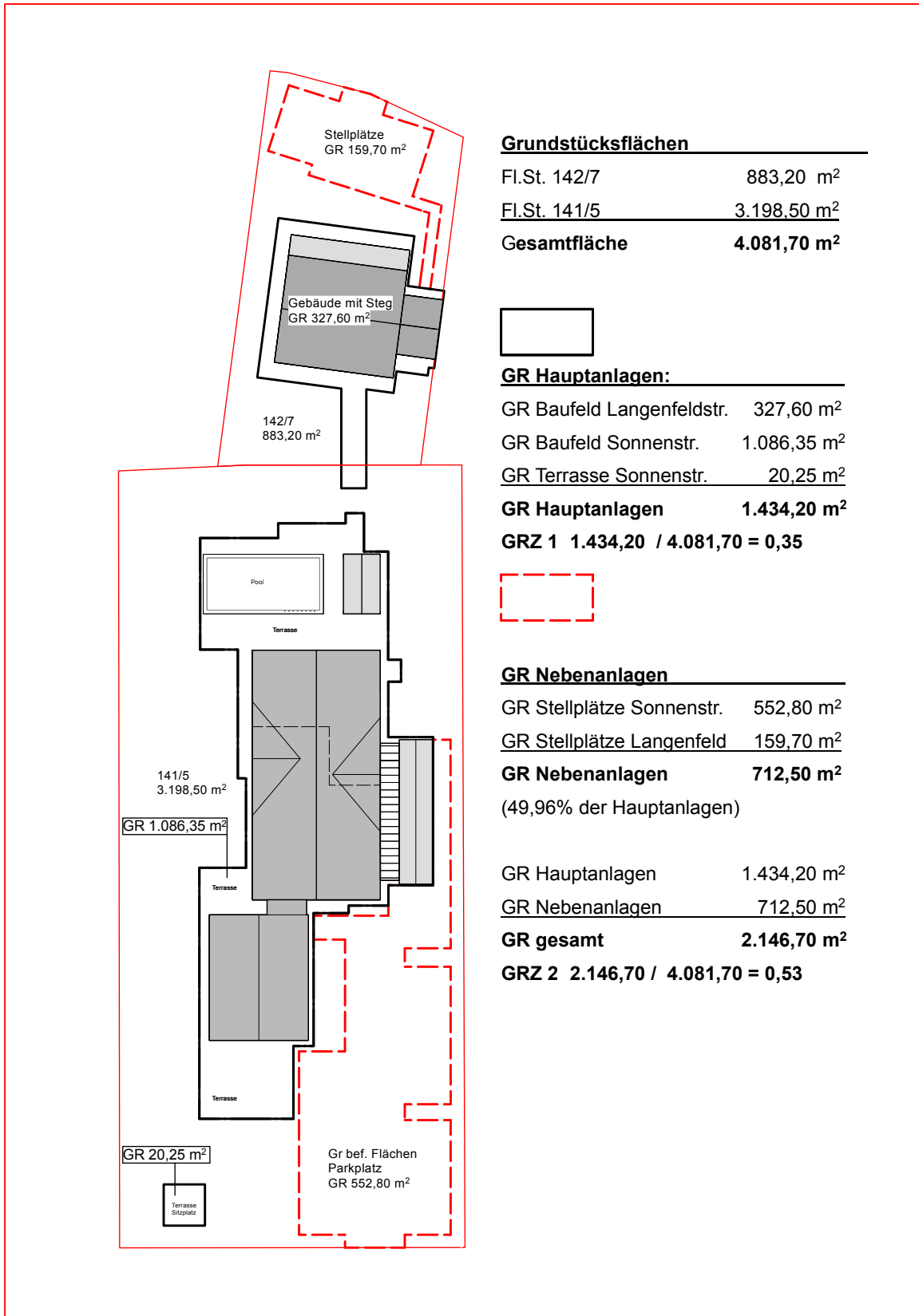
Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

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

10. Flächenbilanz

10.1 Berechnung und Darstellung der Flächennutzung

Für den vorliegenden Entwurf wurde eine Grundflächenberechnung erstellt. Für die Hauptanlagen wurde eine maximale Grundfläche von 1.434,2 m² 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 m² überschritten werden darf. (Abbildung 7)



Grundstücksflächen

Fl.St. 142/7	883,20 m ²
Fl.St. 141/5	3.198,50 m ²
Gesamtfläche	4.081,70 m²



GR Hauptanlagen:

GR Baufeld Langenfeldstr.	327,60 m ²
GR Baufeld Sonnenstr.	1.086,35 m ²
GR Terrasse Sonnenstr.	20,25 m ²

GR Hauptanlagen 1.434,20 m²

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



GR Nebenanlagen

GR Stellplätze Sonnenstr.	552,80 m ²
GR Stellplätze Langenfeld	159,70 m ²

GR Nebenanlagen 712,50 m²

(49,96% der Hauptanlagen)

GR Hauptanlagen	1.434,20 m ²
GR Nebenanlagen	712,50 m ²

GR gesamt 2.146,70 m²

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

Abbildung 7: Berechnung der Grundflächen Stand: Januar 2025

11. Schlussbetrachtung

11.1 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Erweiterung des Beherbergungsbetriebs „Villa Sonnenhof“ dient der langfristigen Bestandssicherung eines etablierten, familiengeführten Beherbergungsbetriebs. Durch die Planung werden neue bauliche Möglichkeiten geschaffen, die sich harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen und gleichzeitig den sanften Tourismus stärken. Besondere Berücksichtigung fanden dabei die Reduzierung der Gebäudemasse, die Anpassung an das bestehende Ortsbild sowie umweltfreundliche und ressourcenschonende Maßnahmen, wie energieeffiziente Gebäudetechnik und Begrünungskonzepte. Der erweiterte Betrieb trägt zur touristischen Attraktivität und wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinde Bayerisch Gmain bei und entspricht den Anforderungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft.

11.2 Übergeordnete Ziele und positiver Beitrag zur Stadtentwicklung

Die Erweiterung dient der Bestandssicherung eines seit Jahrzehnten bestehenden, familiengeführten Beherbergungsbetriebs und trägt zur Stabilität und Attraktivität der Gemeinde als Kur- und Erholungsort bei. Dies ist im Einklang mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 G, das die Erhaltung und Verbesserung der Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft fordert. Es zielt auf den Schutz typischer Ortsbilder und den Ausbau touristischer Infrastrukturen ab, um Bayern als Ganzjahres-Reiseland zu fördern.

Der Tourismus ist eine Querschnittsbranche, von welcher zahlreiche weitere lokale Branchen profitieren, darunter Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistungen. Diese Wertschöpfung sorgt für erhebliche positive Effekte in der lokalen Wirtschaft, schafft Arbeitsplätze, generiert Einkommen und verbessert somit die Lebensqualität der Gemeindebewohner. Zudem führt der Tourismus zu erhöhten Steuereinnahmen, die wiederum in die lokale Infrastruktur und öffentlichen Dienstleistungen investiert werden können, was sowohl Touristen als auch Einheimischen zugutekommt. Dies umfasst unter anderem die Pflege von Straßen, Parks, Wanderwegen und öffentlichen Einrichtungen wie z.B. der RupertusTherme oder der Reichenhaller Philharmonie sowie Veranstaltungen und weitere Kulturangebote im Staatsbad.

12. Anlagen zur Begründung

Anlage 1:

Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hotel Villa Sonnenhof Sonnenstraße 11 / Langenfeldstraße 3“ von Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB vom 13.02.2025

Anlage 2:

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

Anlage 3:

Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse wegen der geologischen Unbedenklichkeit der Hotelerweiterung von Geologe Dr. Stefan Kellerbauer vom 07.10.2024

Anlage 4:

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Müller BBM Industry Solutions GmbH; Bericht Nr. M 173897/03 vom 12.12.2024