



Sitzung des Gemeinderates am 29.07.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Erweiterung Hotel Sonnenhof“ der Gemeinde Bayerisch Gmain, Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

A)

Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Verfahrensstand:

Nachdem der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.03.2023 TOP 3 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 beschlossen hat, wurden durch die beauftragten Fachplaner (u.a. Umweltingenieure, Landschaftsplaner, Sachverständige,) entsprechende Vorentwürfe fertiggestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 141/5 (Sonnenstraße 11) und 142/7 (Langenfeldstraße 3). Die Öffentlichkeit wurde anschließend frühzeitig mittels Bekanntmachung vom Auslegungszeitraum 22.11.2023 bis 29.12.2023 im Amtsblatt und Information an der Amtstafel der Gemeinde Bayerisch Gmain unterrichtet. Sämtliche Plan- und Textunterlagen waren auch auf der Homepage der Gemeinde hinterlegt und einsehbar. Etwa im gleichen Zeitraum wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt. Die eingegangenen Wünsche, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden wurden aufbereitet, gesammelt und ausgewertet. Jetzt sind sie im Sinne einer Vorabwägung dem Gemeinderat bekanntzugeben und es ist darüber zu entscheiden, welche Wünsche, Vorstellungen, Anregungen und Stellungnahmen bei der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs berücksichtigt werden sollen.

Vorlage des Tagesordnungspunktes ist der entsprechend der Würdigung angepasste Entwurf des Bebauungsplanentwurfs mit integriertem Grünordnungsplan, Begründung und Umweltbericht. Außerdem liegen notwendige Untersuchungen und Gutachten vor.

Für die Erläuterung der Planung und Fragen steht neben der Verwaltung auch der vom Vorhabenträger beauftragte Architekt und Stadtplaner Tilman Probst dem Gremium zur Verfügung.

Auf Basis der Rückmeldungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Entwurf umfassend überarbeitet, um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu minimieren, die städtebauliche Einbindung zu verbessern und die Anforderungen an Ortsbild, Umwelt und Verkehrsverträglichkeit bestmöglich zu erfüllen. Als wichtige Änderungen zum frühzeitig ausgelegten Entwurf mit Planstand vom 06.10.2023 dürfen genannt werden:

- Wegfall südlicher Neubau und Tiefgarage:
Der ursprünglich geplante Neubaukörper an der Sonnenstraße sowie die Tiefgarage entfallen vollständig. Dadurch wird die versiegelte Fläche um rund 15 % reduziert und eine

bessere Einfügung in die bestehende Umgebung erreicht.

- Nur noch kleiner, angepasster Anbau:
Anstelle des großvolumigen Neubaus, des Verbindungsbaus mit Flachdach sowie der grenzständigen Nebengebäude ist nun lediglich ein kleines, eingeschossiges Salettl mit Satteldach auf der Südseite vorgesehen. Ergänzend entsteht an der Ostseite ein erdgeschossiger Funktionsanbau zur barrierefreien Erschließung und Versorgung des Bestandsgebäudes.
- Reduktion von Zimmern und Betten:
Die Gesamtzimmerzahl wird um 28 % auf 26 Zimmer reduziert (statt bisher 36), die Bettenanzahl sinkt von 72 auf 52.
- Tagescafé stark reduziert:
Das öffentlich zugängliche Café wird auf 20 m² und 14 Sitzplätze beschränkt, geöffnet nur noch von 14 bis 18 Uhr.
- Gebäudegestaltung angepasst:
Alle Dächer entsprechen nun der Ortsgestaltungssatzung (u. a. keine Flachdächer, keine aufgeständerten Quergiebel, angepasste Dachneigung). Verbleibende Abweichungen (z. B. Seitenverhältnis, Sockelgeschoss) ergeben sich technisch aus der Hanglage bzw. dem Anbau an den Bestand.
- Schallschutz gewährleistet:
Ein schalltechnisches Gutachten bestätigt die Einhaltung aller Richtwerte.
- Verkehrsaufkommen verringert:
Durch die Reduktion des Projekts sinkt auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Es erfolgt kein Gäste-Verkehr oder Anlieferung über die Langenfeldstraße.
- Stellplätze ausreichend und ortsverträglich:
Insgesamt werden 26 Stellplätze (statt der rechnerisch geforderten 18) auf dem Grundstück nachgewiesen – mit Rasenfugensteinen, Begrünung und E-Ladestationen.
- Nachhaltige Bauweise und Umweltaspekte:
Weniger Flächenversiegelung, Erhalt von Grünstrukturen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf externer Fläche vorgesehen.
- Keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft: Abstandsflächen, Sichtachsen und Schallschutz werden eingehalten. Das Projekt ist rechtlich zulässig und gebietsverträglich.

Die überarbeitete Planung stellt aus Sicht des Vorhabenträgers eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung des seit Jahrzehnten bestehenden, familiengeführten Beherbergungsbetriebs dar. Sie stärkt die touristische Vielfalt in Bayerisch Gmain, wahrt den ortsbildgerechten Charakter und reduziert nachbarschaftliche Beeinträchtigungen auf ein Minimum.

Die folgende Abwägungsunterlage nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wird nicht vollständig verlesen. Die Gemeinden sollten jedoch die Äußerungen der Bürgerinnen und Bürger zumindest zusammenfassend behandeln und eventuelle Folgerungen für die Planung ziehen und entsprechend einfließen lassen. Es wird die vorgeschaltete allgemeine Abwägung der vorgebrachten Belange verlesen und dann zu den jeweiligen Einwendungen nur noch die Abwägungsvorschläge.

Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1

BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 mit integriertem Grünordnungsplan "Erweiterung Hotel Sonnenhof" Sonnenstraße 11 / Langenfeldstraße 3 - Gemeinde Bayerisch Gmain.

I.

Anregungen, Einwendungen, Hinweise und Informationen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der Frist zur Äußerung:

weiter mit Anlage 01-VHB-35-Abwägung Behörde + TÖB - § 4-1.pdf

1. Bürgermeister Wierer fragte, ob es Fragen zu einzelnen Stellungnahmen gibt. Es wurden keine Fragen gestellt.

1. Bürgermeister Wierer schlug dem Gremium eine Sammelabstimmung über die Stellungnahmen vor. Der Gemeinderat stimmte einstimmig zu.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsbeschlussvorschlägen der Anregungen, Einwendungen, Hinweise und Informationen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (s. Anlage 01-VHB-35-Abwägung Behörde + TÖB - § 4-1.pdf) zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

II.

Wünsche, Anregungen, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der Auslegungszeit vom 22.11.2023 bis 29.12.2023:

weiter mit Anlage 02-VHB-35-Abwägung private Einwände - § 3-1.pdf

1. Bürgermeister Wierer verlas die Abwägung wiederholt vorgebrachter Einwände nach Themen:

Abwägung wiederholt vorgebrachter Einwände nach Themen

1. Art der baulichen Nutzung

Seit den 1960er Jahren besteht am Standort Sonnenstr.11 der Beherbergungsbetrieb Hotel Sonnenhof, der planungsrechtlich zulässig ist. 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. Damit ist der Betrieb eine historisch etablierte und anerkannte Nutzung in diesem Bereich.

Seit 1989 ist außerdem eine Genehmigung für den Betrieb eines Tagescafés mit 62 Sitzplätzen 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.

In einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können in allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes daher ohne Weiteres zugelassen werden – eine Vorgabe die grundsätzlich nicht unter dem Vorbehalt einer maximalen Betriebsgröße steht.

Das Vorhaben dient der Erweiterung und damit der Bestandssicherung eines seit Jahrzehnten bestehenden, gut eingeführten und familiengeführten Beherbergungsbetriebs. Die geplante Maßnahme ist eindeutig als Erweiterung des bestehenden Betriebs und nicht als Neuansiedlung

eines Hotels konzipiert. Dies zeigt sich daran, dass die Planung in direktem Zusammenhang mit den bestehenden Strukturen steht und sowohl auf dem gleichen als auch auf einem angrenzenden Grundstück erfolgt, wobei das erfolgreiche Betriebskonzept, die Positionierung und die Zielgruppe des Beherbergungsbetriebs beibehalten werden.

Auch nach der geplanten Erweiterung bleibt der Betrieb ein kleines, inhabergeführtes Haus, weit unter der durchschnittlichen Größe von 3- bis 4-Sterne-Hotels in Deutschland. Aufgrund dieser überschaubaren Größe und individuellen Ausrichtung ist der Beherbergungsbetrieb für größere Hotelketten oder Investoren weder strategisch noch wirtschaftlich interessant. Die Gemeinde Bayerisch Gmain begrüßt die Planung des Vorhabenträgers und bekennt sich als Tourismusgemeinde (siehe Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2021). Die Gemeinde betrachtet die Erweiterung des inhabergeführten Beherbergungsbetriebs Sonnenhof als wertvollen Beitrag zur Erhaltung der touristischen Vielfalt vor Ort. Das Vorhandensein familiengeführter, authentischer Betriebe stärkt die Einzigartigkeit des Standorts und trägt zur langfristigen Attraktivität der Tourismusgemeinde bei, indem sie eine Balance zwischen unterschiedlichen Betriebsformen ermöglicht. An dem Planungsziel wird festgehalten, die Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebs wird weiterhin verfolgt.

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. Dadurch wird eine noch verträglichere Gestaltung des Vorhabens erreicht.

Konkret entfällt der gesamte südliche Neubau in der Sonnenstraße 11, samt dem ursprünglich geplanten Verbindungsbau mit Flachdach aus der angepassten Planung. 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 erdgeschossiger Funktionsbau mit Satteldach angeschlossen, welcher zur Herstellung der Barrierefreiheit im Altbau benötigt wird und die reibungslose Ver- und Entsorgung des Betriebs gewährleistet.

Die geplante Gesamtzimmerzahl 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 zugänglichen 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 zugänglichen Cafés wird auf 20 m² / 14 Sitzplätze beschränkt. Die seit 1989 vorhandene Genehmigung des Tagescafés mit 62 Sitzplätzen wird also für die Zukunft um 77 % deutlich verkleinert. Somit werden befürchtete private Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im Zusammenhang mit externen Gästen des Tagescafés vermieden.

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 erfolgt. Die Nutzung der Gästezimmer wird daher voraussichtlich nicht stärker beeinträchtigen als eine typische Wohnnutzung. Die äußere Wirkung bleibt deutlich unter der Größe eines selbst nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen kleinen Betriebs des Beherbergungsgewerbes und ist gebietsverträglich, da sie sich nach Umfang, Erscheinungsbild, Betriebsform und Betriebsführung unauffällig in das Gebiet einordnet. Insofern würde sich das Bettenhaus an der Langenfeldstraße selbst dann als gebietsverträglich mit der umliegenden Bebauung darstellen, wenn man die Bebauung an der Langenfeldstraße als reines Wohngebiet betrachten würde.

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.

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein umfassender Umweltbericht erstellt, in dem alle relevanten Belange der Umwelt sorgfältig geprüft und abgewogen wurden. Dieser Bericht zeigt auf, dass die geplante Erweiterung unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Vorgaben sowie zusätzlicher Schutzmaßnahmen keine nachhaltige Beeinträchtigung der Natur und der Qualität des bestehenden Wohngebiets verursacht. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden vollständig in die Planung integriert.

Die Gestaltung des Vorhabens, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sehr konkret gesteuert wird, wird im Ergebnis als gebietsverträglich beurteilt. Die Planung wird in der modifizierten Form weitergeführt.

2. Einhaltung der örtlichen Bauvorschrift

Die Planung wurde in der Überarbeitung so angepasst, dass die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung nun weitgehend eingehalten werden.

In folgenden Punkten bestehen keine Abweichungen mehr:

- Die Dachneigung der Hauptgebäude wurde auf die vorgeschriebenen 24° reduziert.
- Der Verbindungsbau mit Flachdach ist nicht mehr geplant, alle Dächer entsprechen nun der Ortsgestaltungssatzung.
- Aufgeständerte Quergiebel auf den Dächern sind nicht mehr Teil der Planung.

Weiterhin bestehende Abweichungen bleiben bautechnisch erforderlich, weil dies durch den Anbau an das Bestandsgebäude oder die topografische Geländesituation verursacht wird:

- Das Seitenverhältnis des geplanten Baukörpers an der Langenfeldstraße weicht von der Ortsgestaltungssatzung ab, da eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks sonst nicht möglich wäre. Dabei werden jedoch die Abstandsregeln der Bayerischen Bauordnung eingehalten.
- Die Gebäudehöhe ergibt sich in der Sonnenstr. 11 aus dem Anbau an das Bestandsgebäude mit einer Pfettenhöhe von 6,82 m. In der Langenfeldstr. 3 beträgt die geplante Pfettenhöhe 5,90 m, gemessen an der dreiseitig anliegenden Geländehöhe. Da das Gelände zur 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 Kommunnwand des Nachbargebäudes auf Fl.St. 142/18 angeschlossen.
- Die Firsthöhen wurden in der Planung reduziert: In der Sonnenstr. 11 beträgt die FH 10,11 m (anstatt 10,70 m), in der Langenfeldstr. 3 beträgt die FH 8,93 m (gemessen ab Erdgeschossfertigfußboden).
- Stützmauern sind entgegen der Ortsgestaltungssatzung nicht nur bis 1,0 m, sondern auch bis 1,5 m erlaubt. Dies dient der Gestaltung der Außenanlagen, zur Einbindung von Terrassenflächen, Zufahrten, Stellplätzen und von Nebenanlagen in das natürliche Gelände sowie der Erschließung des Hanggrundstücks und wirkt sich nicht auf das Ortsbild aus.

Die Anpassungen an die Planung sorgen dafür, dass die wesentlichen Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung bestmöglich berücksichtigt werden. Die verbleibenden Abweichungen sind technisch notwendig und durch die besonderen baulichen und topografischen Bedingungen des

Grundstücks bedingt. Diese Abweichungen wirken sich weder negativ auf das Ortsbild noch unzumutbar auf die Nachbarschaft aus.

Die Planung wird daher in der modifizierten Form weitergeführt.

3. Maß der baulichen Nutzung / Versiegelung

Im Hinblick auf die geäußerten Bedenken bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung und der Versiegelung hat der Vorhabenträger das Projekt nochmals überprüft und in wesentlichen Punkten modifiziert. Die Anpassungen zielen darauf ab, die Eingliederung in die städtebauliche Umgebung weiter zu verbessern, die Versiegelung zu reduzieren und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft auf ein Minimum zu beschränken. Durch die Reduzierung der geplanten Gebäudekörper und die Entfernung der Tiefgarage konnte die Flächenversiegelung erheblich gesenkt werden, was den ökologischen Anforderungen und den ortsüblichen baulichen Maßstäben besser entspricht.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich folgende rechnerischen GRZ-Werte für Haupt- und Nebengebäude:

Sonnenstr. 8	GRZ 0,22
Sonnenstr. 9	GRZ 0,09
Sonnenstr. 10	GRZ 0,16
Sonnenstr. 11a	GRZ 0,19
Sonnenstr. 11b	GRZ 0,16
Sonnenstr. 11c	GRZ 0,19
Langenfeldstr. 1	GRZ 0,16
Langenfeldstr. 2	GRZ 0,22
Langenfeldstr. 5	GRZ 0,13
Langenfeldstr. 6	GRZ 0,13
Langenfeldstr. 7	GRZ 0,23

Das Vorhaben nimmt für Haupt- und Nebengebäude in seiner angepassten Form eine GRZ von 0,35 ein und bewegt sich damit vollständig innerhalb des Rahmens, wie er in der übrigen Umgebung vorzufinden ist. Unabhängig davon sieht § 17 BauNVO für die GRZ I in allgemeinen und reinen Wohngebieten einen Orientierungswert von 0,4 vor, der noch deutlich unterschritten wird.

Auf Basis einer Datenerhebung der Gemeinde aus dem Jahr 2016 liegt der Versiegelungsgrad der Grundstücke (GRZ II) in der unmittelbaren Umgebung bei bis zu 0,44. Aktuelle Ermittlungen die auf Luftbildern des Bayernatlas beruhen, lassen auf Versiegelungsgrade von bis zu 0,62 in der direkten Umgebung schließen.

Eine Verdichtung (Teilung der Grundstücke) hat im östlichen Bereich der Umgebung bereits stattgefunden, mit dem Vorhaben wird jedenfalls keine neue Entwicklung eingeleitet. Unabhängig davon ist im Hinblick auf übergeordnete Planungsziele wie dem schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie der Nachverdichtung eine sinnvolle Nutzung der Innenbereiche auch erwünscht. Eine Erweiterung des bestehenden Behälterbetriebs im Innenbereich der Gemeinde ist außerdem zu begrüßen, da dadurch eine Versiegelung wertvoller Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

Der Wegfall des Neubaus, samt Verbindungsbau und Tiefgarage hat zu einer Reduktion der Versiegelungsfläche um etwa 15 % geführt. Die modifizierte Planung berücksichtigt die topografischen Besonderheiten, insbesondere die Erhaltung der bestehenden Geländekante in Ost-West-Richtung, um die Eingriffe in das natürliche Gelände zu minimieren. Der Versiegelungsgrad des geplanten Projekts bleibt so mit 51,8 % unterhalb der festgestellten Werte und ist durch die Planung einer nur teilweisen Versiegelung vieler dieser Flächen (z.B. durch Rasenfugensteine) weiter reduziert.

Ein erheblicher Teil der Flächen bleibt unversiegelt oder wird nur teilweise versiegelt, um die natürlichen Versickerungseigenschaften zu fördern und das Risiko von Überschwemmungen zu minimieren. Die Planung umfasst zusätzlich extensive Begrünungsmaßnahmen, um die ökologische Funktion des Grundstücks zu bewahren und die ortsbildgerechte Eingliederung zu fördern.

Die Grundflächenzahl und die überbaute Fläche bewegen sich innerhalb der ortsüblichen Maßstäbe. Durch die Reduzierung der Baukörpergröße und der Versiegelung wird eine Integration in das bestehende Ortsbild sichergestellt.

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. 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. Weitere Details dazu enthält der Umweltbericht zur überarbeiteten Planvariante.

Durch die vorgenommenen Anpassungen werden sowohl den Anforderungen der Nachbarschaft als auch den Zielen der Gemeinde zur Förderung eines nachhaltigen und verträglichen Tourismus gerecht. Die überarbeitete Planung trägt dazu bei, die Auswirkungen auf die Umgebung so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Ziele der Gemeinde zu unterstützen. Die Planung des Vorhabens wird in der modifizierten Form fortgeführt.

4. 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 ein Fachgutachten erstellt, in welchem die Schallemissionen auf Grundlage der Betriebscharakteristik (siehe Kapitel 3 des Gutachtens) nach den Kennwerten einschlägiger Studien und Erfahrungswerten an vergleichbaren Anlagen berechnet wurden. 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 als tolerierbar und rechtlich zulässig eingestuft.

Die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens bewegen sich im zumutbaren Bereich. Soweit gegenüber dem aktuellen Bestand eine gewisse Intensivierung der Nutzung stattfindet, die zu zusätzlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft führen kann, sind diese Auswirkungen jedoch im Hinblick auf die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens von den Nachbarn hinzunehmen.

Soweit auf die Verordnung zur Aufrechterhaltung der Ruhe, Ordnung und Sicherheit in der Gemeinde Bayerisch Gmain (Ordnungsstatut) verwiesen wird, beziehen sich die Vorgaben auf den tatsächlichen späteren Betrieb; auf Ebene der Bauleitplanung ist die schalltechnische Verträglichkeit nach Maßgabe der TA Lärm und der DIN 18005 zu bewerten.

Da das Bauvorhaben in seinen Ausmaßen keine überdimensionierte Größe aufweist, ist auch die Bauabwicklung 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.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Bauvorhaben unter Berücksichtigung aller vorliegenden Gutachten und der geltenden Normen fortgeführt werden kann. Eventuelle Abweichungen sind rechtlich zulässig und wurden durch entsprechende Anpassungen im Planungsprozess bereits berücksichtigt. Die modifizierte Planung sieht vor, die Auswirkungen auf die Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Ziele der Gemeinde zu unterstützen, es trägt durch die Förderung familienfreundlicher Angebote zur Attraktivität und Diversifizierung der Tourismusgemeinde bei.

5. Veränderungssperre Kirchholztunnel

Im Zuge des Verfahrens fand 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. Die Planung wird in der modifizierten Form weitergeführt.

6. Verkehrssituation

Um den Befürchtungen bezüglich der verkehrstechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft Rechnung zu tragen, hat der Vorhabenträger das Projekt angepasst und die Zahl der neu geplanten Zimmer und Betten erheblich reduziert. Dadurch wird eine noch größere Verträglichkeit des Vorhabens erreicht. Mit der Reduzierung des Vorhabens wird der verursachte Verkehr nochmals vermindert.

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 gefahrfreie Ein- und Ausfahrt auf die Straße. 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.

Die Sonnenstraße ist beidseitig mit Gehwegen sehr gut ausgebaut und verfügt 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, 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 störenden Suchverkehr erwartet. Busreisen sind nicht Teil der Zielgruppe des Betriebs.

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. 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 durch Betriebsangehörige 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. Der Lieferverkehr für den Beherbergungsbetrieb profitiert von Synergieeffekten mit anderen Beherbergungsbetrieben in der Umgebung. Da dieselben Lieferanten auch bestehende Betriebe in Bayerisch Gmain beliefern, führt das Vorhaben nicht zu einer Zunahme des allgemeinen Lieferverkehrs im Ort. 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.

Zusammenfassend werden die zu erwartenden verkehrstechnischen Auswirkungen des Vorhabens als unbedenklich und mit der vorhandenen Infrastruktur gut vereinbar eingeschätzt. An der Planung wird in der modifizierten Form weiter festgehalten.

7. Stellplätze

Angesichts der Befürchtungen bezüglich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Parkplatzsituation im öffentlichen Verkehrsraum hat der Vorhabenträger die Planung angepasst und die Anzahl der neu geplanten Zimmer und Betten deutlich reduziert. Dadurch wird eine noch verträglichere Umsetzung des Projekts gewährleistet.

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. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für den geplanten Beherbergungsbetrieb mit nunmehr 26 Zimmern und 52 Betten insgesamt 18 PKW-Stellplätze erforderlich, davon 14 für Gäste. In der überarbeiteten Planung werden jedoch insgesamt 26 PKW-Stellplätze bereitgestellt, womit die Vorgaben deutlich übererfüllt werden. Auf dem Grundstück Sonnenstraße 11 stehen 18 Stellplätze für Gäste zur Verfügung, darunter ein Behindertenstellplatz zur barrierefreien Nutzung sowie zwei Stellplätze für Besucher des öffentlich zugänglichen Cafés. Zusätzlich werden Stellplätze mit E-Ladesäulen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes angeboten, um nachhaltige Mobilität zu fördern. Auf dem Grundstück Langenfeldstraße 3 sind weitere sechs Stellplätze für Betriebsangehörige vorgesehen.

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 den 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.

Im Vergleich zum Bestand wird in der neuen Planung die versiegelte Fläche für Zufahrten und Stellplätze deutlich reduziert und nachhaltiger gestaltet. Derzeit sind im Bestand 775 m² vollständig versiegelte Fläche für Zufahrten und Stellplätze vorhanden. In der neuen Planung umfasst die vollversiegelte Asphaltfläche für Zufahrten lediglich 300 m². Hinzu kommen 335 m² Parkflächen, die mit Rasenfugensteinen in teilversiegelter Bauweise ausgeführt werden. Insgesamt reduzieren sich die Flächen für Zufahrten und Parken von 775 m² im Bestand auf 635 m² in der neuen Planung, wobei ein erheblicher Anteil davon – die Parkflächen – nur teilversiegelt ist. Diese Gegenüberstellung verdeutlicht die Bemühungen, den Flächenverbrauch zu reduzieren und eine nachhaltigere Bauweise zu fördern.

Zur optimalen Einbindung in das Ortsbild werden um und auf 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.

Die vorgesehene Stellplatzplanung wird als angemessen und ausreichend beurteilt, sodass keine negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehrsraum, die Nachbarschaft und das Ortsbild zu erwarten sind. An der Planung wird in der modifizierten Form weiter festgehalten.

8. Präzedenzfall

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ausschließlich für das konkrete Vorhabengebiet des Beherbergungsbetriebs Sonnenhof aufgestellt. Der übrige Bebauungsplan Nr. 1 bleibt unverändert in Kraft und gilt weiterhin für alle anderen Grundstücke. Ein „Präzedenzfall“, wie in den Einwänden befürchtet, wird damit nicht geschaffen. Laut § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht kein Anspruch auf

die Aufstellung eines Bauleitplans, unabhängig davon, ob in der Nachbarschaft eine ähnliche Planung erfolgt ist oder nicht.

Jede Bauleitplanung bezieht sich ausschließlich auf das jeweilige Plangebiet und berücksichtigt dessen spezifische städtebauliche und strukturelle Merkmale. Daraus kann kein genereller Anspruch für zukünftige Bauvorhaben abgeleitet werden. Die Verwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erlaubt es der Gemeinde zudem, eine passgenaue und umgebungsverträgliche Gestaltung des Projekts zu steuern und sicherzustellen, dass es sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügt.

Die geplante Erweiterung dient der Bestandssicherung eines langjährig etablierten, familiengeführten Beherbergungsbetriebs und wird in der modifizierten Form weitergeführt, ohne den Charakter des Wohngebiets zu gefährden. Anders als vermutet, wird durch die Planungsänderung eine zukunftssichere Nutzung gewährleistet, die den Zielen der Gemeinde und den Interessen der Anwohner entspricht. Die Bedenken hinsichtlich eines Präzedenzfalls sind unbegründet, da jede weitere Planung oder Genehmigung erneut geprüft und abgewogen werden muss.

Die geplante Erweiterung und die damit verbundene Anpassung des Bebauungsplans sind eine einmalige Maßnahme und entsprechen sowohl den rechtlichen als auch den städtebaulichen Anforderungen. Ein allgemeiner Rechtsanspruch auf künftige Bauten in vergleichbarem Umfang ist weder gesetzlich vorgesehen noch in diesem Fall gegeben. Die Gemeinde wird weiterhin im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung handeln.

Zusätzlich sei erwähnt, dass die geplante Maßnahme mit dem Ziel verfolgt wird, die Authentizität und das touristische Angebot der Gemeinde zu stärken. Es werden dabei keine Sonderrechte eingeräumt, sondern es handelt sich um eine rechtmäßige Anwendung des Bauplanungsrechts. Der Planungsprozess ist transparent und alle relevanten Beteiligten werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben einbezogen.

9. Befürchtete private Beeinträchtigungen

Unter Berücksichtigung der Kommentare aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung durch den Vorhabenträger zum einen in ihrem Ausmaß gemäß dem Gebot der Rücksichtnahme deutlich reduziert und auch im Hinblick auf befürchtete private Beeinträchtigungen der Nachbarschaft in vielen Details und dem Betriebskonzept optimiert.

Konkret konnte eine neue Planung entworfen werden die ohne den Neubau samt Verbindungsbau mit Flachdach und Tiefgarage auf dem Grundstück Sonnenstr. 11 auskommt. Das Betriebskonzept sieht nun nur mehr ein deutlich reduzierteres Angebot für externe Gäste vor und kann durch die Neugestaltung der Zufahrt und Stellplätze einen noch reibungsloseren Betriebsablauf sicherstellen. Weitere Details zur reduzierten Planung finden sich in den Abwägungen 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Einhaltung der örtlichen Bauvorschrift, 4. Schallschutz und 6. Verkehrssituation (siehe oben).

Im Zuge der Bauleitplanung wurde ein umfassender Umweltbericht erstellt, in dem alle relevanten Belange der Umwelt sorgfältig geprüft und abgewogen wurden. Dieser Bericht zeigt auf, dass die geplante Erweiterung unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Vorgaben sowie zusätzlicher Schutzmaßnahmen keine nachhaltige Beeinträchtigung der Natur und der Qualität des bestehenden Wohngebiets verursacht. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurden vollständig in die Planung integriert.

Zusätzlich wurden Maßnahmen zur besseren Integration in die Umgebung und das Ortsbild getroffen: Eine überarbeitete Fassadengestaltung mit Sichtschutzelementen und zusätzliche Anpflanzungen sorgen für mehr Privatsphäre. Die Reduzierung der Firsthöhen, der Verzicht auf

aufgeständerte Quergiebel sowie die Streichung von Terrassenflächen und Balkonen tragen zur Erhaltung bestehender Sichtachsen und Ausblicke bei.

Das geplante Gebäude in der Langenfeldstraße 3 ist weiter als reines Bettenhaus geplant. Es sind auf diesem Grundstück keine allgemein genutzten Aufenthaltsräume oder Gastronomieräume vorgesehen, d.h. die tatsächliche Nutzung der geplanten Gästezimmer fällt für die Nachbarschaft nach aller Wahrscheinlichkeit nicht beeinträchtigender aus als bei einer normalen Wohnnutzung mit allen Situationen des täglichen Lebens.

Der geplante Verbindungssteg an der straßenabgewandten Seite des Neubaus Langenfeldstr. 3 dient der Erschließung und Versorgung der beiden Gebäude. Durch den Steg entfällt Lieferverkehr in der Langenfeldstraße, da er die Versorgung des Neubaus in der Langenfeldstraße über das Hauptgebäude in der Sonnenstraße gewährleistet. Für die Herstellung der barrierefreien Erschließung beider geplanter Gebäude und dem Angebot barrierefreier Zimmer ist der Verbindungssteg unabdingbar. Durch Verwendung eines geräuscharmen Bodenbelags ist durch die Benutzung des Verbindungsstegs von keinen Lärmbelastungen auszugehen. Durch die von den Grundstücksgrenzen möglichst entfernte Anordnung des Stegs in der Gebäude- und Grundstücksmitte und Einhaltung aller Abstandsflächen sowie durch geplante Baumpflanzungen sind Einblicke auf die benachbarten Grundstücke beim Überqueren des Stegs maximal nur in der durch die Hanglage ohnehin schon möglichen Art und Weise zu erwarten.

Zu den schalltechnischen Auswirkungen wird auf die Abwägung 4. (Schallschutz) verwiesen. Die geplanten Maßnahmen und die Reduzierung der Bettenkapazität minimieren die zu erwartenden Lärmbelastungen. Das schalltechnische Fachgutachten basiert auf einer Worst-Case-Betrachtung, die von einem höheren Lärmniveau ausgeht als in der Praxis zu erwarten ist. Kindergeräusche am Pool sind als sozialadäquat einzustufen.

Durch die Summe der Anpassungen konnten die zu erwartenden Auswirkungen des Projekts auf die Nachbarschaft auf ein noch verträglicheres Maß gebracht werden. Weitere Planänderungen sind nicht veranlasst.

Zu den vorgebrachten Befürchtungen sind im Allgemeinen folgende Hinweise anzuführen:

Es besteht kein allgemeiner Anspruch auf den Schutz der freien Aussicht. Jeder Grundstückseigentümer muss damit rechnen, dass seine Aussicht durch bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässige Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken verändert wird.

Der Schutz vor unzumutbarer Verschattung wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO sichergestellt. Soweit die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben der BayBO eingehalten sind, muss ein Nachbar eventuelle Einblicksmöglichkeiten hinnehmen. Einen absoluten Schutz vor nachbarlichen Einblicksmöglichkeiten gibt es nicht. Weitere unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft im Hinblick auf Aussicht oder Verschattung sind nicht ersichtlich.

Zudem gibt es keinen allgemeinen rechtlichen Grundsatz, der vor planungsbedingten Wertminderungen schützt. Unabhängig davon wird eine Wertminderung lediglich ins Blaue hinein behauptet und nicht weiter belegt. Dass die Zulassung des Vorhabens relevante Auswirkungen auf die Wertsituation der Nachbargrundstücke hätte, ist nicht ersichtlich.

Die Gestaltung des Vorhabens, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sehr konkret gesteuert wird, wird im Ergebnis als gebietsverträglich beurteilt. Die Planung wird in der modifizierten Form weitergeführt.

10. Geologie

Aufgrund der geäußerten Bedenken hinsichtlich der geologischen Verhältnisse im Bereich des geplanten Bauvorhabens wurde eine geologische Stellungnahme eingeholt. Diese zeigt, dass

einer Bauausführung unter technischer Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nichts im Wege steht. Grundlage dieser Bewertung sind aktuelle geologische Daten, einschließlich einer Bohrung, die im Rahmen des Projekts Kirchholztunnel in der Sonnenstraße unmittelbar vor dem Grundstück Sonnenstr. 11 durchgeführt wurde.

Ein geologisches Gutachten wäre ggf. je nach Beurteilung durch die Genehmigungsbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorzulegen. Der Vorhabenträger hat zugesagt, ein solches Gutachten vor Bauausführung zu erstellen. Im aktuellen Stadium der Planung ist ein solches Gutachten jedoch noch nicht erforderlich, da die vorliegenden Untersuchungen und Daten eine ausreichende Grundlage für die Feststellung bieten, dass eine Bauausführung auch unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse möglich ist.

Auch die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein und der Südwestdeutsche Salzwerke AG - Salzbergwerk Berchtesgaden liegen vor und werden berücksichtigt. Diese bestätigen ebenfalls, dass keine geologischen oder hydrologischen Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme bestehen.

Die Umplanung des Vorhabens, einschließlich des Verzichts auf den ursprünglich geplanten Neubau samt Verbindungsbau und Tiefgarage, führt zu einer erheblichen Reduzierung des Bodeneingriffs. Der Anbau an das Bestandsgebäude in der Sonnenstraße 11 erfolgt größtenteils in einem Bereich, der zuvor künstlich aufgeschüttet wurde, sodass der Aushub von Urboden nur in geringem Umfang erforderlich ist. Dadurch werden die geologischen Risiken weiter minimiert, und die Planung berücksichtigt die geologischen und topografischen Gegebenheiten in besonderem Maße.

Zur Sorge um den Erdrutschschutz wird darauf hingewiesen, dass alle Planungen die topografischen Gegebenheiten berücksichtigen und etwaige Bauarbeiten so gestaltet werden, dass eine Gefährdung ausgeschlossen wird. Die notwendigen technischen Maßnahmen wie Stützmauern und Drainagesysteme werden entsprechend den Anforderungen geplant und ausgeführt.

Die Planung wird in der modifizierten Form fortgeführt.

11. Infragestellung Geschäftskonzept

In der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind die wirtschaftlichen Erwägungen zur Rentabilität eines Projekts nicht Gegenstand der planerischen Abwägung. Das Ziel der Bauleitplanung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und Rentabilität eines privaten Bauvorhabens obliegt dem Vorhabenträger und nicht der öffentlichen Hand oder den Nachbarn.

Die planerischen Entscheidungen müssen sich an städtebaulichen, infrastrukturellen und umweltrelevanten Kriterien orientieren (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Die Überprüfung der Rentabilität fällt in den Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers, der die finanziellen Risiken trägt und bereits entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen u.a. auch von auf die Hotellerie spezialisierten Consultingfirmen vorgenommen hat.

Die Erfahrung der Vorhabenträger in der Führung des bestehenden Beherbergungsbetriebs seit 2016 bestätigt ihre Fähigkeit, einen Beherbergungsbetrieb erfolgreich zu führen. Darüber hinaus ist anzumerken, dass für die Leitung eines Beherbergungsbetriebs keine spezifischen formalen Qualifikationen zwingend erforderlich sind, was durch zahlreiche Praxisbeispiele in der Branche belegt wird.

Der Vorhabenträger strebt höchstwahrscheinlich keine DEHOGA Sterne 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.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass der bestehende Betrieb im Oktober 2024 vom MICHELIN Guide mit einem MICHELIN Key ausgezeichnet wurde. Diese Auszeichnung spiegelt

erstmalig analog zu den bekannten MICHELIN-Sternen in der Gastronomie nun auch für Unterkünfte und Hotels eine höchste Auszeichnung wider. Deutschlandweit wurden im Jahr 2024 lediglich 80 Häuser mit einem MICHELIN Key ausgezeichnet, und im gesamten Berchtesgadener Land erhielten nur drei Betriebe (Kempinski Berchtesgaden, Kulturhof Stanggass, sowie das Villa Sonnenhof Boutique-Hotel) diese Ehrung. Die Gemeinde Bayerisch Gmain ist stolz darauf, mit dem Sonnenhof einen derart ausgezeichneten Betrieb in ihrer Gemeinde zu haben und betrachtet dies als wertvolle Bereicherung für das touristische Angebot sowie als Zeichen für die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Der Boutique-Hotel-Markt erfreut sich wachsender Beliebtheit, da Gäste zunehmend einzigartige, persönliche Erlebnisse bevorzugen, wie sie häufig in inhabergeführten Betrieben gefunden werden können. Solche Beherbergungsbetriebe zeichnen sich durch eine individuelle Gestaltung, persönliche Betreuung und besondere Atmosphäre aus, die große Hotelketten oftmals nicht bieten können. Die geplante Erweiterung baut auf diesen Stärken auf und wird die Positionierung als attraktives Boutique-Hotel weiter festigen.

Hinsichtlich des Einwands, dass eine Folgenutzung als Asylbewerberheim in Betracht käme, ist darauf hinzuweisen, dass eine solche Nutzung durch den geltenden Bebauungsplan im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen wird. Das Vorhaben dient der Bestandssicherung eines langfristig bestehenden, einheimischen und familiengeführten Betriebs. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass eine Nutzung, die den Zielen der Gemeinde widerspricht, angestrebt wird.

Die Hinweise zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit des Betriebs sind von Bedeutung. Der Vorhabenträger setzt auf Nachhaltigkeit und eine harmonische Einbindung in das Ortsbild, was sich auch im aktuellen Konzept widerspiegelt, das bei der Erweiterung beibehalten wird.

Das Konzept sieht weiterhin vor, ein authentisches und familiengeführtes Boutique-Hotel zu bleiben, das in der Region fest verwurzelt ist. Ein Vergleich mit anderen Hotels ist insofern nicht direkt maßgeblich, da das Projekt seine Einzigartigkeit und Authentizität als Vorteil für nachhaltigen Tourismus beibehält.

Die Planung wird in der modifizierten Form weitergeführt.

12. Kommunikation

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens findet nach den gesetzlichen Bestimmungen statt. Eine formell vorgesehene, direkte Nachbarbeteiligung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Zusätzlich haben die Vorhabenträger am 30.03.2023 ein Informationsschreiben an alle Haushalte im Umfeld westliche Sonnenstraße, Langenfeldstraße und Reichenhallerstraße verteilt und zum Gespräch eingeladen, wobei das Gesprächsangebot von 2 Familien angenommen wurde. Soweit der Vorwurf im Raum steht, man hätte früher über das Projekt informieren müssen, ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenträger erst mit dem Aufstellungsbeschluss am 14.03.2023 die Aussage erhielt, dass das Projekt denkbar ist. Vor dieser Entscheidung gab es letztlich noch kein Projekt, über das informiert hätte werden können.

In der lokalen Presse wurde ergänzend mehrfach über das Projekt berichtet. Die Einhaltung aller rechtlichen Vorschriften wurde somit gewährleistet, und das Verfahren wird ordnungsgemäß fortgesetzt.

Die Erwartung, dass eine Nachbarschaftszustimmung wie bei privaten Bauvorhaben erforderlich wäre, ist rechtlich nicht zutreffend. Der Prozess der Bauleitplanung unterscheidet sich grundsätzlich von privaten Bauanträgen, und eine Einholung individueller Nachbarezustimmungen ist nicht vorgeschrieben.

Die Vorhabenträger haben den gesetzlichen Rahmen eingehalten und im Rahmen ihrer Möglichkeiten versucht, frühzeitig und transparent zu informieren. Vorwürfe einer Täuschung oder Bedrohung werden entschieden zurückgewiesen. Es handelt sich um ein geregeltes Bauverfahren, in dem sämtliche Belange der Nachbarn berücksichtigt und abgewogen wurden. Die Planung wird in der modifizierten Form weitergeführt.

13. Nutzen für die Gemeinde

Die Gemeinde Bayerisch Gmain steht hinter der Planung des Vorhabenträgers und bekennt sich klar als Tourismusgemeinde (siehe Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2021). Die Gemeinde Bayerisch Gmain sieht in der geplanten Erweiterung einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung ihrer Stellung als Tourismusgemeinde.

Ein Kurort wird durch die Existenz von Betrieben für Kurgäste, wie Beherbergungsbetriebe, geprägt. Das Vorhaben stärkt den sanften Tourismus, der von inhabergeführten Beherbergungsbetrieben wie dem vorliegenden Projekt gefördert wird und trägt zur Authentizität sowie Vielfalt des touristischen Angebots in der Gemeinde bei. Ziel ist es, die Attraktivität der Gemeinde als Tourismusort zu steigern und der Abwanderung oder Aufgabe weiterer Beherbergungsbetriebe entgegen zu wirken.

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.

Tourismus ist eine Querschnittsbranche, von der zahlreiche 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 oder Veranstaltungen im Staatsbad.

Der Vorwurf, dass der Gemeinderat mit der Entscheidung für das Projekt gegen die Interessen der Bürger handelt, geht ins Leere. Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen der Gemeindeentwicklung und ist im Einklang mit den festgelegten Zielen der Gemeinde als Tourismusstandort. Es wird ausdrücklich betont, dass die Abwägung der Belange der Nachbarn im Rahmen der Bauleitplanung stattfand und zu den jetzt modifizierten und angepassten Planungen geführt hat.

Die Befürchtung, das Bauprojekt verstoße gegen geltende Bauvorschriften, ist unbegründet. Die geplante Erweiterung erfüllt alle relevanten rechtlichen Vorgaben, die auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgehalten sind. Eine Aushebelung von Rechten oder "Winkelzüge", wie behauptet, liegen hier nicht vor. Die Gemeinde agiert nach geltendem Recht und im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung als Tourismusort.

Die Planung wird in der modifizierten Form weitergeführt.

1. Bürgermeister Wierer fragte, ob es Fragen zu einzelnen Stellungnahmen gibt.

Diskussion:

GR Burkhardt teilte mit, dass der Gemeinderat umfassend über das geplante Bauvorhaben informiert worden sei. Es sei ein langer Weg gewesen, der von viel Protest der Bürger begleitet

wurde. Aufgrund dieser Proteste hätten der Bauwerber und die Architekten ihre Planungen angepasst. Nun sei das Vorhaben auch für die Nachbarn akzeptabel. GR AB sieht das Vorhaben positiv und unterstütze es.

GR Färbinger erklärte ebenfalls seine positive Haltung gegenüber dem Vorhaben und lobte das Verfahren des Gemeinderats. Seiner Ansicht nach habe der Gemeinderat das richtige Vorgehen gewählt.

GR Niederberger sprach von einem guten Kompromiss. Er habe sich jedoch das ursprünglich geplante Tagescafé gewünscht, da es seiner Meinung nach für Bayerisch Gmain vorteilhaft gewesen wäre.

GRin Kaniber hob hervor, dass es eine gute Lösung sei, aber in den letzten Jahren nicht immer leicht gewesen sei. Es habe auch schwierige Gespräche gegeben und sie habe einige Briefe erhalten. Als Teil eines Dorfes müsse man jedoch die positive Entwicklung im Blick behalten. Wäre man in der Vergangenheit gegen solche Projekte gewesen, hätte es heute keinen Edeka, keine Sportanlage und auch keinen Klosterhof gegeben. Sie bewerte das geplante Boutique-Hotel als ein schönes Projekt.

GR Binder äußerte ebenfalls seine Zustimmung zur Entwicklung des Vorhabens und fragte nach der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes.

Herr Tilmann Probst erläuterte die Höhenentwicklung anhand der vorgelegten Pläne. Das Gebäude an der Sonnenstraße werde in Bezug auf First- und Traufhöhe 1:1 mit dem bestehenden Gebäude übernommen. Lediglich der Dachaufbau werde ein wenig höher ausfallen. Die Dachneigung werde gemäß der Ortssatzung gestaltet. An der Langenfeldstraße sei das Gebäude etwa 1,5 bis 2 Meter höher als die umliegenden Gebäude, jedoch gäbe es dort Häuser, die wesentlich tiefer stünden und eine steilere Dachneigung hätten.

GR AP zitierte einen Satz aus der Vorlage:

„Die überarbeitete Planung stellt aus Sicht des Vorhabenträgers eine verantwortungsvolle Weiterentwicklung des seit Jahrzehnten bestehenden, familiengeführten Beherbergungsbetriebs dar. Sie stärkt die touristische Vielfalt in Bayerisch Gmain, wahrt den ortsbildgerechten Charakter und reduziert nachbarschaftliche Beeinträchtigungen auf ein Minimum.“

Dieser Aussage könne er sich zu 100 % anschließen.

1. Bürgermeister Wierer schlug dem Gremium eine Sammelabstimmung über die Stellungnahmen vor. Der Gemeinderat stimme einstimmig zu.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsbeschlussvorschlägen der Wünsche, Anregungen, Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit (s. Anlage 02-VHB-35-Abwägung private Einwände - § 3-1.pdf) zu.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Zusammenfassung:

Nachdem alle bekannten privaten und öffentlichen Belange der eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen untereinander und gegeneinander gerecht beurteilt bzw. abgewägt wurden kann das Verfahren mit der Auslegung weitergeführt werden.

Beschluss:

B) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

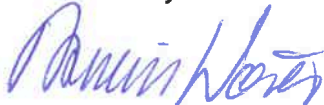
Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Erweiterung Hotel Sonnenhof“ der Gemeinde Bayerisch Gmain mit integriertem Grünordnungsplan einschl. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.02.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 14 Nein 0 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Bayerisch Gmain, 18.08.2025



Armin Wierer
1. Bürgermeister