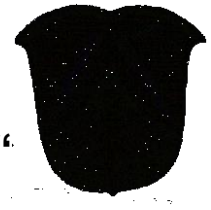


# Gemeinde Reit im Winkl

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hotel zur Post“



### Begründung

#### A. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat Reit im Winkl hat in seiner Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hotel zur Post“ beschlossen.

Der Beschluss wurde erforderlich, nachdem im Vorfeld durch eine Investorengruppe konkrete Bauabsichten für einen Hotelneubau auf dem Grundstück Flur-Nr. 12, Gemarkung Reit im Winkl, an die Gemeinde Reit im Winkl herangetragen wurden. Hierzu soll das bestehende Hotel Post abgerissen werden.

Grundsätzlich steht die Gemeinde einem Hotelvorhaben sehr positiv gegenüber. Im Gegensatz zu früheren Planungen auf diesem Grundstück bestehen keine Zweifel an der städtebaulichen Verträglichkeit der vorgestellten Planungen, da diese sich an einer städtebaulichen Studie aus dem Jahr 2015 orientieren, in der die wesentlichen Grundzüge hinsichtlich Baukörperausformung, Höhenentwicklung etc. bereits definiert wurden.

Nachdem durch das Vorhaben Hotelneubau erhebliche und weitreichende Auswirkungen auf das zukünftige Ortsbild im Ortskern von Reit im Winkl gesehen wurden, entschloss sich der Gemeinderat, einen Bebauungsplan für das Gebiet aufzustellen. Das im Vorfeld betriebene Bebauungsplanverfahren „Ortskern – nordwestlicher Teil“, dessen Geltungsbereich sich auch auf Teile der im Westen angrenzenden Wohngebiete erstreckte, wurde eingestellt.

Im Vorfeld einer Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bereits ein Scopingtermin am Landratsamt Traunstein sowie ein Termin vor Ort mit einem Vertreter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durchgeführt. Bei beiden Terminen wurden durch die mit der Hotelneuplanung beauftragten Hochbauarchitekten sowie die Investorengruppe die Planungen bzw. das Nutzungskonzept vorgestellt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bietet sich die Möglichkeit eines Erwerbs der nördlich an das Hotelprojekt angrenzenden Grundstücke mit den Flur-Nrn. 11/4, 11/8 und 12/7 (Pension Edelweiß mit Wohnhaus Betriebsinhaber, Tiefgarage und oberirdischer Parkplatz). Diese Gebäude sollen zukünftig für Wohnungen und Zimmer des Hotelpersonals genutzt werden. Die optimale Anordnung des Mitarbeiterwohnens erspart in der Ortsmitte ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Sollten nicht alle Räumlichkeiten durch hoteleigenes Personal belegt sein, können hier auch Mitarbeiter anderer Beherbergungsbetriebe untergebracht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Grundstücke mit den o.g. Flurnummern erweitert.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro

Mißberger + Wiesbauer Architekten  
84508 Burgkirchen, Mozartstraße 19

beauftragt.

## B. Planungsrechtliche Situation

### Ziele der Raumordnung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Gemäß der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 21.02.2018 ist die Gemeinde Reit im Winkl als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) eingestuft. Damit soll die Gemeinde Reit im Winkl vom Vorrangprinzip (vgl. LEP 2.2.4), das bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie bei der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte und Fördermaßnahmen gilt, profitieren.

Die Gemeinde Reit im Winkl gehört zum Alpengebiet. Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebiets werden durch die Planung nicht berührt. Die Erholungsfunktion des Ortes mit seinem Landschaftsraum wird durch den geplanten Hotelneubau gestärkt.

Das LEP nennt u.a. den Grundsatz, dass historische Ortskerne unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden sollen (vgl. LEP 8.4.1 G). Außerdem sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden (vgl. LEP 5.1 G) sowie die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z).<sup>[1][2]</sup>

#### Regionalplanung

Die Gemeinde Reit im Winkl ist raumordnerisch der Region 18 Südostoberbayern zugeordnet. Laut Regionalplan Südostoberbayern sollen für den Planungsbereich u.a. folgende Ziele und Grundsätze verfolgt werden:<sup>[3]</sup>

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Die landschaftliche Schönheit und Vielfalt soll erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden. Das reiche Kulturerbe soll bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten werden (vgl. RP 18 A I 1 G).
- Die Einwohnerentwicklung soll sich in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen. Dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu. Die Entstehung von überwiegend eigengenutzten Freizeitwohnegelegenheiten soll verhindert werden (vgl. RP 18 A I 6.3 Z).
- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden (vgl. RP 18 B I 2.1 Z).
- In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden. Saisonalen Schwankungen soll im Tourismusgewerbe entgegengewirkt werden (RP 18 B V 4 G).
- Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden (vgl. RP 18 B VI 1 G).

- Im Süden der Region soll die Erholungs- und Tourismusfunktion qualitativ verbessert und saisonal verlängert werden (vgl. RP 18 B VI 2.2 G).
- Das erreichte Niveau an Einrichtungen und Dienstleistungen soll zumindest erhalten und in allen Gebieten qualitativ ausgebaut werden. Saisonverlängernde Maßnahmen sollen das Angebot in den Tourismus- und Erholungsgebieten stabilisieren und Neuentwicklungen zulassen (vgl. RP 18 B VI 4 G).

Die Bebauungsplanung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **Flächennutzungsplan**

Die überplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reit im Winkl als Besonderes Wohngebiet, Sonstige Grünfläche und Parkplatz dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen bzw. Teilflächen der Flur-Nrn. 12, 89/4, 9/9, 9/10, 11/3, 11/4, 11/8, 12/7, 18/6 und 20/2 der Gemarkung Reit im Winkl und weist eine Größe von 9.686 m<sup>2</sup> auf.

Der Flächennutzungsplan stellt außerhalb des Geltungsbereichs  
im Osten: Gemeinbedarfsfläche, Besonderes Wohngebiet  
im Süden und Westen: Besonderes Wohngebiet und Sonstige Grünfläche  
im Norden: Grünfläche (Parkanlage), Besonderes Wohngebiet  
dar.

Soll durch einen Bebauungsplan ein UVP-pflichtiges Vorhaben ausgewiesen werden, muss innerhalb des Planaufstellungsverfahrens eine UVP durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel zur Post“ der Gemeinde Reit im Winkl beinhaltet ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr.18.8 der Anlage 1 zum UVPG, wonach sich eine Vorprüfungspflicht im Einzelfall ergibt. Gemäß § 50 UVPG entfällt die vorgeschriebene Vorprüfungspflicht, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird. Das Ergebnis der Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird im Umweltbericht (siehe Punkt G) dargestellt, wobei auf die Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Anlage 3 zum UVPG Bezug genommen wird. Außerdem kommt § 13 UVPG zur Geltung, wonach für kumulierende Vorhaben bei Städtebauprojekten nach Anlage 1 Nummer 18.8 UVPG eine Ausnahme von der UVP-Pflicht besteht.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes dient inhaltlich der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Die überplante Fläche ermöglicht durch die angrenzenden Erschließungssysteme einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Größe der festgesetzten Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr handelt es sich um eine angemessene Verdichtung im Innenbereich.

## **C. Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über das bestehende Straßennetz erschlossen (im Osten: Am Grünbühel, im Süden: Hausbachweg, Kirchplatz).

Die Zufahrt zum geplanten Hotel auf der Flur-Nr. 12 erfolgt von Süden über den Hausbachweg. Dies betrifft sowohl die Anfahrt der Gäste zum Empfang als auch zur geplanten Tiefgarage. Die Anlieferungen für die Hotelküche sowie den Hotelbedarf erfolgen über die Straße „Am Grünbüchel“. Die geplante Festsetzung von Mitarbeiterwohnungen in den Gebäuden auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücken mit den Flur-Nrn. 11/4 und 12/7 ermöglicht eine kurze Anbindung an den geplanten Neubau des Hotel Post. Die Stellplätze der Mitarbeiterwohnungen befinden sich in der Tiefgarage auf der Flur-Nr. 12/7 (8 Stellplätze) sowie oberirdisch auf der Flur-Nr. 11/8 (11 Stellplätze).

Das auf der Flur-Nr. 12 eingetragene Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flur-Nr. 9/3 (Anwesen Seerosenweg 8) bleibt bestehen, da dieser Bereich in seiner bisherigen Nutzung unverändert ist. Das auf der Flur-Nr. 12 sowie der Flur-Nr. 11/3 eingetragene Geh- und Fahrrecht zur Parzelle 12/7 wird tatsächlich nicht mehr in Anspruch genommen. Die Zufahrt zur Tiefgarage auf der Flur-Nr. 12/7 erfolgt über die Flur-Nr. 11/8, die vom Eigentümer der Flur-Nr. 12/7 erworben wurde.

Neben einer Wasserleitung, die im südlichen Bereich der Flur-Nr. 11/3 und anschließend entlang der Grenze von Flur-Nr. 11/8 zu Flur-Nr. 12/7 verläuft, existiert noch ein Schmutzwasserkanal, der ca. 5 m westlich der Grenze zu Flur-Nr. 11/8 verläuft und anschließend parallel zur Wasserleitung auf Flur-Nr. 11/3. Bei voller Ausnutzung der Baugrenzen in diesem Bereich ist eine Verlegung des Schachtes im 90°-Eck dieses Schmutzwasserkanals erforderlich.

Die Hauptver- und entsorgungsleitungen sind in den Planteil des Bebauungsplanes als Hinweise eingetragen, die geplante Trasse des Hausbaches (Verrohrung) als nachrichtliche Übernahme. Die Leitungen der Naturwärme Reit im Winkl sind im VEP eingetragen.

Die Wasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgung werden durch die Gemeinde Reit im Winkl gewährleistet. Für die Stromversorgung ist die Bayernwerk AG zuständig.

Im östlichen Teil der Flur-Nr. 12 wird der Gemeinde Reit im Winkl eine Fläche von ca. 111 m<sup>2</sup> übertragen, um hier eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche festsetzen zu können. Eine Flächenübertragung ist auch im südlichen Teil der Flur-Nr. 12 geplant.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes obliegt der Gemeinde Reit im Winkl.

## D. Ziele des Bebauungsplanes

Für die Gemeinde Reit im Winkl stellt der Fremdenverkehr mit mehr als 90 % die Haupteinnahmequelle dar. Sie ist daher in besonderem Maße den steigenden Anforderungen im touristischen Bereich ausgesetzt.

Die Gemeinde verfügt über Hotelanlagen und Beherbergungsbetriebe, die sich teilweise in ihrem Angebot bzw. Standard weiterentwickeln müssen, um am touristischen Markt bestehen zu können. Dies ist u.a. erforderlich, um eine noch gleichmäßigere Auslastung der Betriebe über den gesamten Jahresverlauf zu erreichen.

Nachdem das bestehende Hotel Post dem heute geforderten Standard nicht mehr gerecht werden kann, soll am jetzigen Standort ein neuer Hotelkomplex mit Wellnessanlage als Ersatzbau ermöglicht werden. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel mit hochwertigen Übernachtungsmöglichkeiten und mit einem hohen Freizeitwert geschaffen werden. Die Planung soll zu einer Bereicherung der touristischen Infrastruktur des Ortes beitragen. Wohnungen für Mitarbeiter sind dem Hotelkomplex unmittelbar nördlich anschließend zugeordnet. Hierfür werden die Gebäude des bisherigen „Hotel Edelweiß“ genutzt. Im „Hotel Edelweiß“ incl. Betriebsleiterwohnhaus befinden sich 20 Zimmer sowie die Betriebsleiterwohnung.

Als wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind aufzuführen:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- Sicherung und Entwicklung des touristisch genutzten baulichen Bestandes unter Einbeziehung des gewachsenen Gefüges mit mehreren Baudenkmalern
- planerische Konfliktbewältigung der verschiedenen Nutzungen (Hotel, Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Wohnen, Verkehr)
- Berücksichtigung des in der Nähe befindlichen Naturdenkmals „Grünbühel“
- Schaffung rechtssicherer Verhältnisse hinsichtlich der Art und des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung
- Steigerung der Übernachtungszahlen in Verbindung mit der Qualitäts- und Kapazitätssteigerung der Beherbergungsbetriebe
- Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- Schaffung gesunder und attraktiver Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse für die Feriengäste
- Neuordnung des vorhandenen Verkehrs durch Errichtung einer Tiefgarage unter der geplante Hotelanlage
- Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen bei der Hotelentwicklung
- Sicherung vorhandener und Neuschaffung von Arbeitsplätzen durch Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur im Bereich von Handwerk, Handel und Dienstleistungen.
- Ausweisung von Mitarbeiterwohnungen in Hotelnähe
- Sicherung und Ausbau der bestehenden Infrastruktur inner- und außerhalb des Plangebiets
- Luftreinhaltung und Lufthygiene im Talkessel von Reit im Winkl
- Berücksichtigung der Klimaschutzziele
- Gewährleistung des angrenzenden Hochwasserschutzes

## E. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

Das Planungsgebiet sowie die umliegenden Bereiche sind in sehr starkem Maße touristisch geprägt. Hier befinden sich in erster Linie Hotels, Pensionen und Gastronomiebetriebe sowie die Pfarrkirche. Die derzeit noch im nordwestlichen Teil des Hotels Post (Flur-Nr. 12) betriebene Landwirtschaft soll gemäß den Absichten des Grundstückseigentümers aufgegeben werden. Entlang des Hausbachweges existiert eine Mischung aus privatem Wohnen, Ferienwohnen, Gastronomie und Hotelnutzung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und alle öffentlichen sowie privaten Interessen angemessen berücksichtigen zu können, befassen sich die städtebaulichen Überlegungen nicht nur mit dem Bereich des bestehenden Hotels Post, sondern auch mit der näheren Nachbarbebauung. Besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang auf die Verträglichkeit der Hotelneuplanung in Bezug auf den historischen Ortskern mit seinen Baudenkmalern (Pfarrkirche, Kirchplatz 8, Hausbergstraße 3, Rathausplatz 8) zu richten.

Für die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit wurde im Rahmen einer städtebaulichen Studie und der Bebauungsplanung ein digitales Modell erstellt, aus dem die Auswirkungen der Planungen ersichtlich sind.

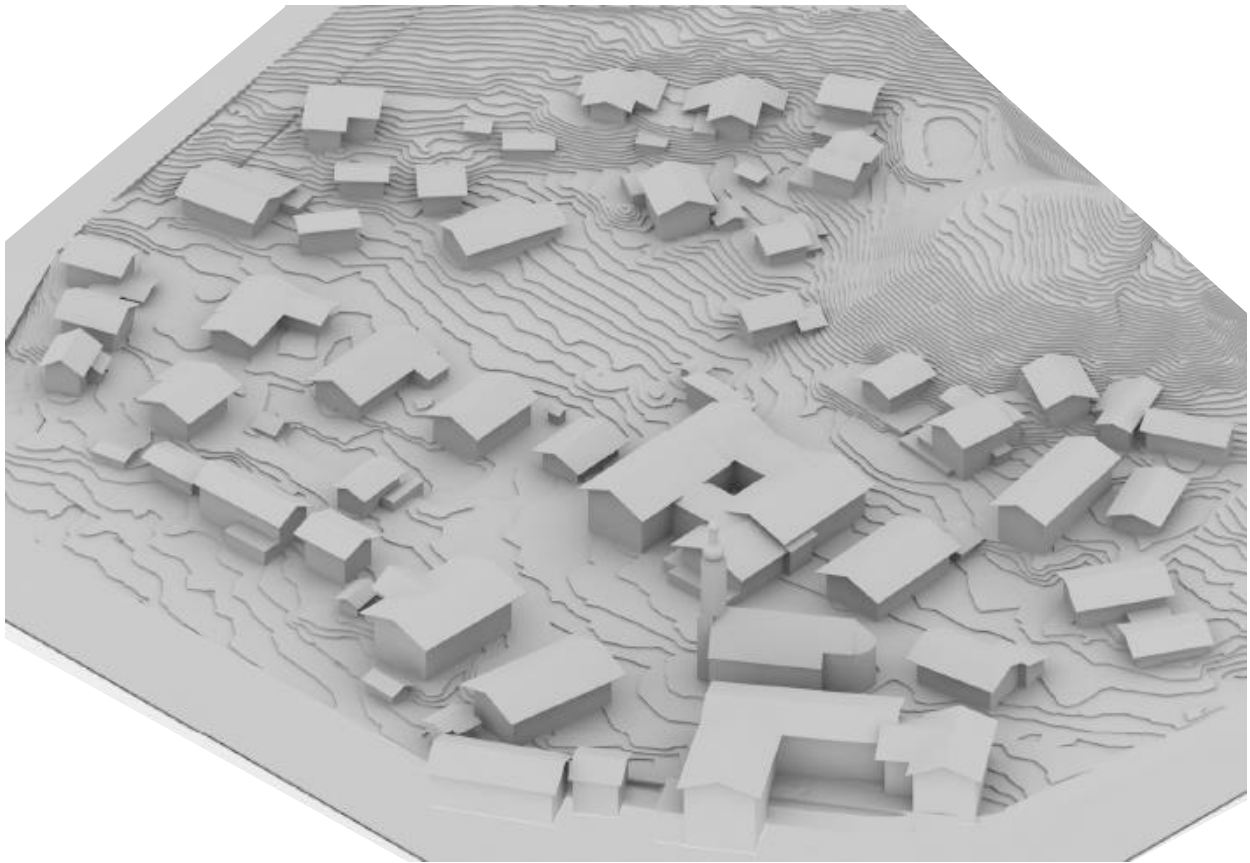


Abb. 1 Digitales Modell von Südosten: Bestand

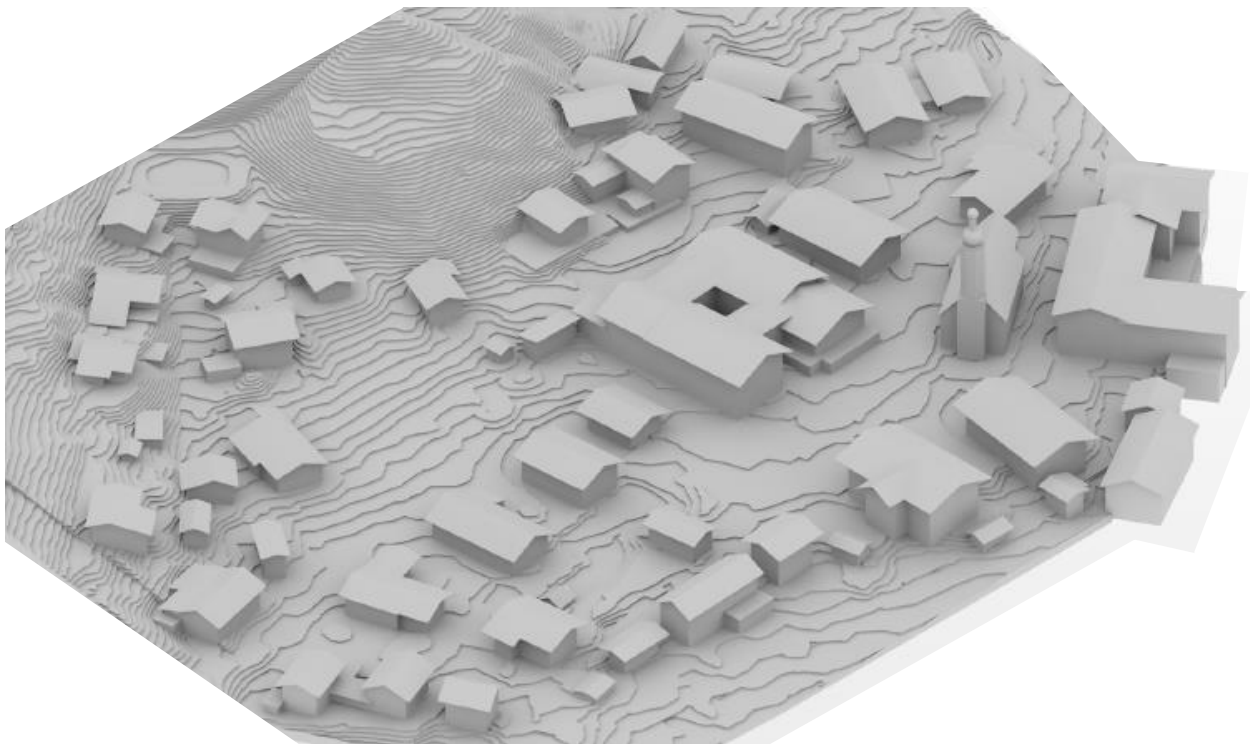
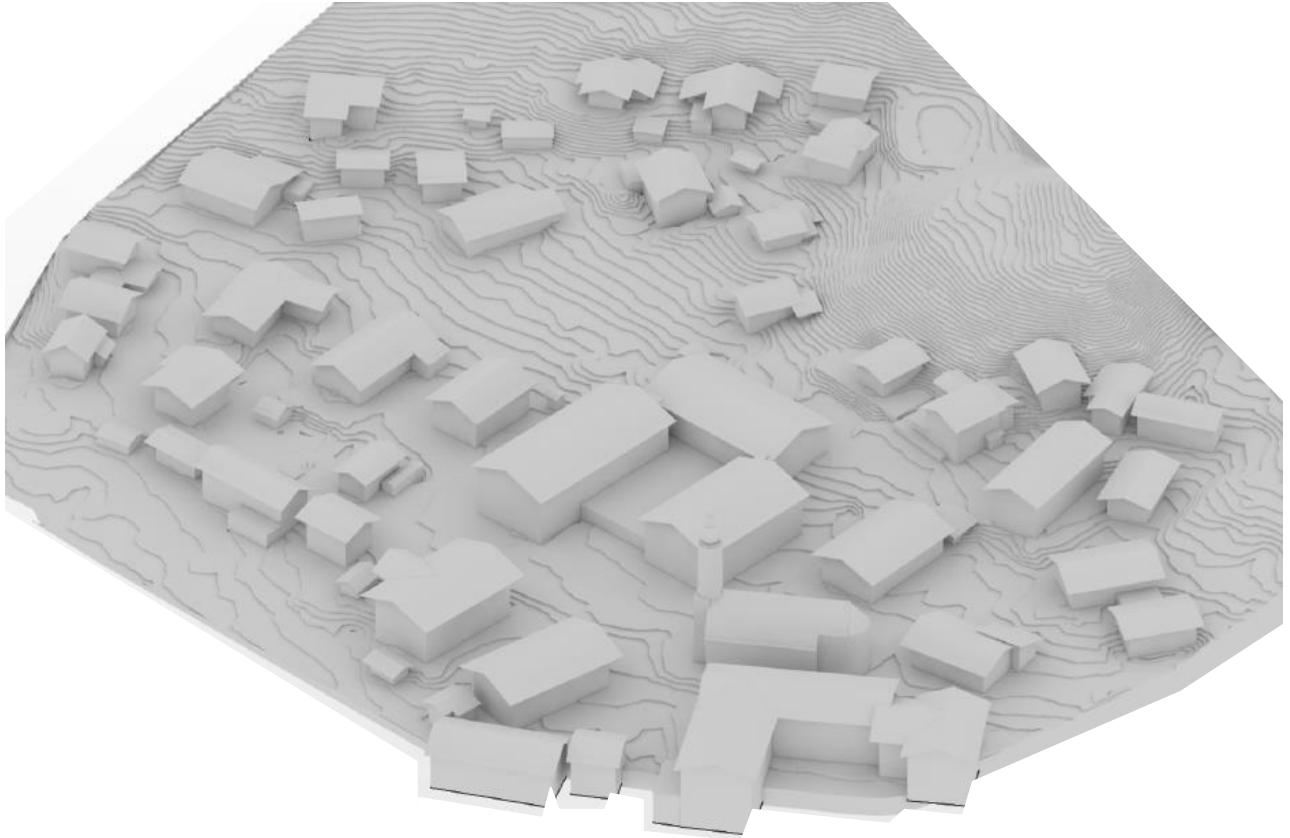


Abb. 2 Digitales Modell von Südwesten: Bestand

Die von der Investorengruppe für die Flur-Nr. 12 gewünschte Hotelneuplanung, Stand: 06.11.2019, wurde visualisiert und in das digitale Modell eingefügt. Im Gegensatz zu den Planungsabsichten der Vorgängerinvestorengruppe nimmt die neue Hotelplanung die Überlegungen einer städtebaulichen Studie aus dem Jahr 2015 sowie des Vorentwurfs zum eingestellten Bebauungsplanverfahren „Ortskern – nordwestlicher Teil“ auf, indem eine Konfiguration aus drei Einzelbaukörpern gewählt wird, die mittels einer erdgeschossigen Halle miteinander verbunden sind. Die Höhenentwicklung ist den städtebaulichen Überlegungen angepasst.



*Abb. 3 Digitales Modell von Südosten: Planung Investorengruppe*

Das Hotel sowie die Tiefgarage sind gemäß Bebauungsplanentwurf nur von Süden aus anfahrbar. Über die Straße „Am Grünbühel“ kann lediglich noch die Anlieferung für die Küche und den Hotelbedarf erfolgen. Im Bereich der Flur-Nr. 12 sind drei drei- bis viergeschossige Baukörper angeordnet, die mittels eines erdgeschossigen Zwischenbaues miteinander verbunden sind. Der Verbindungsbau dient vorrangig dem Empfang. Der östliche Baukörper ist im Norden gegenüber dem Bestand um ca. 16 m verkürzt, was der Belichtung und Besonnung des Anwesens „Kirchplatz 8“ (Lenzenhof) zugutekommt. Der nördliche Baukörper wird im Vergleich zum Bestand ca. 9 m in Richtung von Flur-Nr. 12/7 verschoben, wobei der Abstand zum Wohngebäude auf dieser Flur-Nr. im Minimum 21,5 m beträgt. Dies wird als städtebaulich verträglich erachtet – die ausreichende Belichtung und Besonnung ist gewährleistet -, zumal durch die Gebäudestellung eine Entlastung hinsichtlich ansonsten in größerem Umfang möglicher Fahr- und Parkflächen eintritt. Für die Anlieferung ist an der Nordostecke ein Gebäude (WH 704,00 m ü NN) vorgesehen, das die Verteilung der angelieferten Waren über einen Aufzug übernimmt.

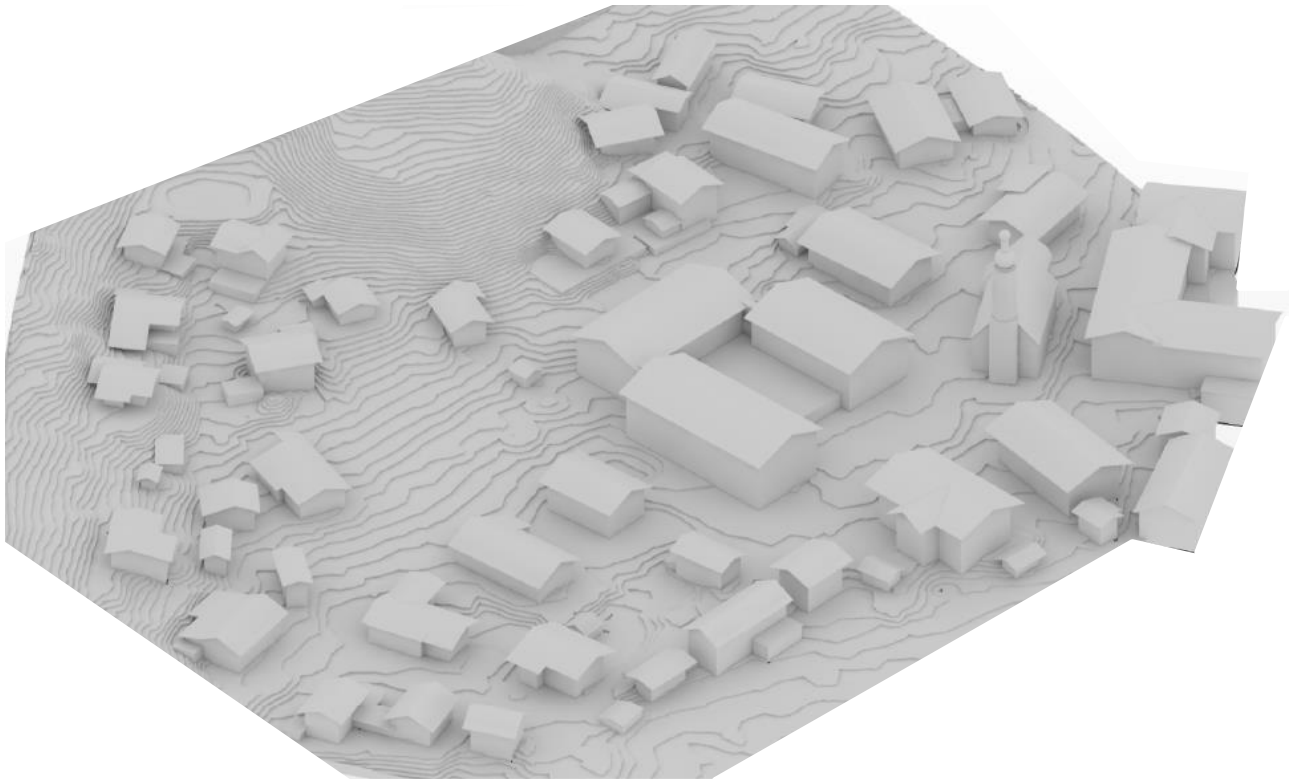


Abb. 4 Digitales Modell von Südwesten: Planung Investorengruppe

Der westliche Baukörper erstreckt sich in einem Teilbereich des bestehenden Parkplatzes. Der Abstand zum Wohngebäude auf der Flur-Nr. 12/15 beträgt im Minimum 19 m, was die ausreichende Belichtung und Besonnung der betreffenden Baukörper sicherstellt.

Die Hotelneuplanung liegt in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanbereich gemäß § 30 Abs. 2 BauGB. Hier werden gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

#### Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet "Fremdenverkehr" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 und § 30 Abs. 2 BauGB.

In sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO sind die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung darzustellen und festzusetzen. Die Art der baulichen Nutzung ist durch eine textliche Festsetzung näher zu bestimmen, andernfalls kann sie infolge fehlender Unbestimmtheit unwirksam sein. Bei den Festsetzungen ist aber ein gewisses Maß an Generalisierung der Art der Nutzung einzuhalten. In Sondergebieten sind die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen detailliert festzusetzen, wobei die Differenzierungsinstrumente des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO keine Anwendung finden. Abweichend von den Nutzungsbegriffen der BauNVO können maßgeschneiderte Arten von Nutzungen geschaffen werden, die in anderen Baugebieten nicht zulässig wären.



Im Sondergebiet 1 sind folgende Nutzungen zulässig:

- eine Hotelanlage mit Wellnessbereich
- Einrichtungen für gastronomische Zwecke sowie Läden

Im Sondergebiet 2 sind zulässig:

- Wohnungen und Zimmer für Hotelpersonal

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet SO 2 werden in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung Baugrenzen, die max. zulässige GRZ, Wandhöhen, Flächen für Stellplätze etc. festgesetzt, die sich im Wesentlichen am Bestand orientieren.

Im Sondergebiet SO 1 werden die Baugrenzen so gewählt, dass eine größtmögliche Flexibilität möglich ist, ohne dabei die städtebauliche Grundordnung aufzugeben. Durch die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass die Gebäudestellungen sowie die Höhenentwicklungen eingehalten werden.

Insbesondere werden dabei folgende Parameter bestimmt:

- Baugrenzen
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Wandhöhen als Höchstmaß

Die Kombination der Parameter führt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Abstandsflächen werden aus städtebaulichen Gründen (Raumbildung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, historische Bebauungsmuster) teilweise reduziert. Diese Reduzierung der Abstandsflächen steht im Einklang mit Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Die vorliegende städtebauliche Satzung hat hinsichtlich der Bemessung der Abstandsflächentiefe Vorrang gegenüber Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Somit ergeben sich die Abstandsflächen aus den Baugrenzen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird außerdem festgesetzt, dass bei den Hauptbaukörpern nach allen Seiten eine Mindestabstandsfläche von 4,5 m einzuhalten ist.

In erster Linie betrifft diese Festsetzung die südöstliche Teilfläche der Flur-Nr. 12/7, die als Einfahrt zu einer bestehenden Tiefgarage genutzt wird sowie die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 9/16 und 9/17.

Die beschriebenen Unterschreitungen der Abstandsflächen wurden gemäß der bis zum 31.01.2021 gültigen Fassung der BayBO ermittelt. Durch die Neufassung der BayBO vom 01.02.2021 hat sich die Situation hinsichtlich des Abstandsflächenrechts grundlegend geändert. Die Minderung der erforderlichen Abstandsflächen ist wesentliches Ziel der Änderung, um dem Ziel der Innenverdichtung und der Vermeidung des Flächenverbrauchs im Außenbereich gerecht zu werden.

Die Gemeinde Reit im Winkl hat aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO zum 01.02.2021 eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe erlassen. Diese sieht für das gesamte Gemeindegebiet eine Abstandsfläche von 0,8 H, mindestens jedoch 3 m vor. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. In § 3 wird festgehalten, dass in Bebauungsplänen festgesetzte, abweichende Abstandsflächen unberührt bleiben.

Durch die am 01.02.2021 in Kraft getretenen Regelungen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Sondergebiets 1 die Abstandsflächen nahezu vollständig eingehalten. Um jedoch die Sonderfälle bei den Flurnummern 12/7, 9/16 und 9/17 zu regeln, um Unklarheiten zu vermeiden

und auch die Besonderheiten im Sondergebiet 2 zu berücksichtigen, wird dennoch die Regelung zur Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO beibehalten.

Die Flächen für notwendige Nebenanlagen werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht eingeschränkt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der betroffenen Baukörper bleibt gewährleistet.

### Gestaltungsvorschriften

Zur Dach- und Fassadengestaltung sowie für Einfriedungen gilt die gemeindliche Baugestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung. Dadurch wird bereits ein verbindlicher Rahmen für die Gebäude-, Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben, u.a. für Dachneigung, Dachform, Fassadenanstrich oder die Form der Einfriedung.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan abweichende bzw. weitergehende Festsetzungen getroffen, die Vorrang vor der Baugestaltungssatzung haben. So können bei Bauflächen ohne Darstellung von Firstrichtungen auch begrünte Flachdächer zur Ausführung kommen. Ebenso können vor den großflächigen Verglasungen im Erdgeschoss senkrechte Holzleistenkonstruktionen angeordnet werden.

Die Konzeption des Hotels sieht die grundsätzliche Aufnahme von regionalen baulichen Strukturen und Materialien durch die Ausbildung eines soliden Sockelgeschosses und die Verwendung von Holz in den darüber liegenden aufgehenden Geschossen vor. Das Hotel soll sich in den historischen Kontext integrieren und zugleich als neu errichtetes Hotel mit einer gewissen Modernität erkennbar sein, um die Ansprüche einer zeitgemäßen Hotellerie zu erfüllen.

Im Sockelbereich sind weiße Putzstrukturen, in den Obergeschossen senkrechte Holzleistschalungen zu verwenden. Senkrechte Holzleisten sind zulässig vor großflächigen Verglasungen im Erdgeschoss. In den Obergeschossen sind die Balkone durch senkrechte Zugstäbe zu gliedern.

Detaillierte Gestaltungen können den Ansichten und Visualisierungen der Planunterlagen, die Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung und damit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind, entnommen werden. <sup>[5]</sup>

## F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Laut dem Regionalplan (vgl. RP 18 B I 2.1 Z) sollen im Ortsbereich gliedernde Grünflächen und Freiräume erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. <sup>[3]</sup>

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen darauf ab, die neuen Hotelgebäude optisch in das Ortsbild einzubinden sowie ausreichende Freiflächen und Begrünung des Gebietes zu sichern. Durch die räumliche Enge, die teils durch die geographische Tallage, teils durch den umgebenden Gebäudebestand in der Ortsmitte vorgegeben ist, sind die Möglichkeiten zur Ein- und Durchgrünung sehr begrenzt, weshalb diese besonders sorgfältig zu planen ist. Der ortsbildprägende Baumbestand im Süden des Planungsgebiets lässt sich wegen des geplanten Baus einer Hotel-Tiefgarage sowie der Projektierung eines verbesserten Hochwasserschutzes (Verrohrung des Hausbachs im Bereich Hausbachweg/Am Grünbühel) nicht sinnvoll erhalten.

Folgende Festsetzungen geben den grünordnerischen Rahmen vor:

- Neupflanzung Baumkarree für Biergarten (wie jetziger Standort gegenüber der Pfarrkirche)

- Eingrünung des neuen Hotelkomplexes mittels Baumreihen entlang des Hausbachwegs (Bäume 1. Ordnung) sowie entlang der Westseite (Bäume 2. Ordnung).
- Pflanzung von Einzelbäumen zur Eingrünung der Stellplätze auf der Nordseite des Hotels
- Bei Neubebauung Pflanzung eines Laub- bzw. Obstbaumes pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche
- Auswahl heimischer Gehölzarten
- Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig
- Ersatz ausgefallener Gehölze spätestens in der nächsten Vegetationsperiode
- Gärtnerische Anlage der privaten Grünflächen (kein Kies, keine Felsbrocken – ausgenommen hiervon ist der Bereich nördlich der eingehausten Tiefgaragenrampe bis zum Wellnesshof = „Almgarten“)

## G. Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt, soll die neue Bauleitplanung den Rückbau und Neubau des ehemaligen Posthotels am Kirchplatz in Reit im Winkl ermöglichen. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen sowie der Betriebsbeschreibung der Vela Hotels AG [2] zu entnehmen.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, den Naturschutzgesetzen, den Wassergesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen wurden die fachplanerischen Aussagen des Regionalplans 18 Südostoberbayern berücksichtigt.

### 2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Die Beurteilung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ, wobei nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden wird.

#### 2.1 Schutzgut BODEN und FLÄCHE



Abb. 1 Ausschnitt digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000  
Quelle: Umweltatlas von Bayern, letzter Zugriff 6.7.2020

**Beschreibung:**

Der Untergrund im südlichen Teil des Baufelds ist gemäß den Darstellungen der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 geprägt durch Pleistozäne bis Holozäne Flussschotter aus der spätwürmzeitlichen bis holozänen Vergletscherung der Alpen. Der nördliche Teil des Baufeldes liegt im Bereich der würmzeitlichen Moräne und besteht somit aus Kies bis Blöcken mit unterschiedlichem Feinkornanteil. (Abb. 1)

Laut der Bodenkarte von Bayern (Abb. 2) finden sich überwiegend Braunerden aus kiesführendem Lehm über Schluff bis Lehm Kies. Detaillierte Kenntnisse über Bodenaufbau, Schichtmächtigkeiten und Konsistenz des Bodens im Planungsgebiet liegen aus Bohrungen und Sondierungen des Büros M&P für das geotechnische Gutachten [4] vor.



Abb. 2 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000

Quelle: Umweltatlas von Bayern, letzter Zugriff 6.7.2020

Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme einer kleinen Grün-/Gartenfläche im Nordwesten (Hotelrückseite) und des Biergartens vor dem Hotel bereits gänzlich durch das bestehende Hotel mit Werkstatt und Scheune überbaut bzw. durch Parkflächen versiegelt. Es besteht kein natürlicher Bodenaufbau mehr und die natürlichen Bodenfunktionen sind nicht mehr erhalten.

**Auswirkungen:**

Die Baumaßnahmen betreffen den gesamten Geltungsbereich. Für den Bau der Fundamente und der Tiefgarage wird auch in tiefere Bodenschichten eingegriffen. Wegen der Vornutzung sind bau- und anlagebedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten, da die Fläche bereits fast vollständig versiegelt ist. Durch die geplanten Nutzungen sind betriebsbedingt keine Belastungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

## 2.2 Schutzgut WASSER

Laut dem Umweltatlas von Bayern sind von der Planung keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Gebiete im Sinne von Ziffer 2.3.8 Anlage 3 zum UVPG sind nicht betroffen.

## Oberflächenwasser



### HQ<sub>extrem</sub>: Extremhochwasser

Ein HQ<sub>extrem</sub> ist ein Hochwasserereignis, das selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ<sub>100</sub> führt. Für die Abflussmenge wird in etwa die 1,5-fache Menge des HQ<sub>100</sub> angenommen.

Abb. 3 Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>extrem</sub>

Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayernatlas LfU, letzter Zugriff 6.7.2020

### Beschreibung:

Der Hausbach (Wildbach Gewässer III. Ordnung) verläuft aus Norden kommend vollständig verrohrt entlang der Hausbergstraße. Ab dem Kirchplatz verläuft die Gewässerführung nach Westen entlang dem Hausbachweg. Pläne zur Neuprojektierung des Hochwasserschutzes wurden 2018 vom Ingenieurbüro Dienesch / Laner / Prax, Salzburg, für den Freistaat Bayern erstellt. Bei Starkregenereignissen muss aufgrund der Hanglage mit schnell fließendem Oberflächenwasser gerechnet werden.

### Auswirkungen:

Wegen der vollständigen Verrohrung des Hausbachs ergeben sich baubedingt keine negativen Auswirkungen. Anlagebedingt ergibt sich eine unwesentliche Vermehrung des Oberflächenabflusses, da der Geltungsbereich bereits fast gänzlich überbaut und versiegelt ist. Nach dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept [10] wird das Dachwasser auf dem Grundstück versickert, wobei ein Notüberlauf in den Hausbach vorgesehen ist. Betriebsbedingt sind bei ordnungsgemäßem Hotelbetrieb Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Ergebnis:

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist von Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Oberflächenwasser auszugehen.

## Grundwasser

### Beschreibung:

Im geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Mull & Partner [4] ist ausgeführt, dass aufgrund der eiszeitlichen Überprägung des Untersuchungsgebiets mit unterschiedlichen Grundwasserhorizonten und Grundwasser in unterschiedlicher Ausprägung (Porengrundwasserleiter/Kluftgrundwasserleiter) zu rechnen ist. Im Baufeld liegen bis zur Erkundungstiefe keine Hinweise auf einen dauerhaften Grundwasser-Stand vor. Der höchste anzunehmende Grundwasserstand  $\max_{GW} = 682,5$  m NHN2016 ist für die Bauausführung nicht relevant. Niederschlagsabhängig kann es jedoch zu Stau- oder Sickerwasserbildung kommen.

### Auswirkungen:

Aufgrund des hohen Flurabstands ist eine baubedingte Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten. Anlagebedingt werden durch zusätzliche Überbauung das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und die Grundwasserneubildungsrate geringfügig vermindert. Durch die Festsetzung sickerfähiger Beläge werden die Auswirkungen wirksam vermindert. Betriebsbedingt ist bei

ordnungsgemäßer Wohn- und Gewerbenutzung (Hotel) von keinen nennenswerten Belastungen auszugehen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Für den Hotelneubau liegt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept [10] vor, das Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist. Dieses sieht vor, dass das Dachwasser der Dachflächen incl. der Gründächer auf dem Grundstück versickert wird. Ein Notüberlauf wird an den Hausbach angeschlossen. Das Oberflächenwasser nicht unterbauter Flächen soll über Baumrigolen und Zisternen vor Ort gestaut werden. Das dann überschüssige Wasser wird versickert. Das Oberflächenwasser der unterbauten Flächen wird über Retentionskörper gedrosselt und überschüssiges Wasser über Rigolen versickert. Das Abwasser der Tiefgaragenrampe und überschüssiges Abwasser der Tiefgarage werden auf die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen.

Generell ist keine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal vorgesehen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### 2.3 Schutzgut KLIMA/LUFT

Beschreibung:

Das Planungsgebiet weist ein gemäßigt warmes Klima mit ausgeprägter kalter Jahreszeit und großen Schneemengen auf. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 7,5 °C. Die Jahresniederschläge betragen 1070 mm mit Spitzen während der Monate Juni bis August, also in der Vegetationszeit. (Klimadaten aus [4]). Vorherrschende Hauptwindrichtung ist Nordwest. Die Kastanien im Biergarten haben Funktionen bezüglich Sauerstoffbildung und Lufthygiene (Filterwirkung).

Auswirkungen:

Während der Abbruch-/Bauzeit ist temporär mit Belastungen durch Staub zu rechnen, der hinsichtlich des Kleinklimas und der Lufthygiene kurzfristig zu einer mittleren Belastung für Anwohner und Touristen führen kann. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Befeuchtungseinrichtungen zum Niederschlagen von Staubemissionen) vermindern die Auswirkungen wirksam [9]. Die neue Bebauung hat auf die Belüftung der umliegenden Flächen geringen Einfluss, die Kastanien können nicht erhalten werden. Pflanzgebote (s. Begründung Punkt G. Grünordnung) tragen zur Verbesserung von Sauerstoffbildung und Lufthygiene (Filterwirkung) bei und minimieren den Eingriff. Betriebsbedingt ist mit keiner Änderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft sind baubedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering bis mittel	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

## 2.4 Schutzgut TIERE UND PFLANZEN

### Beschreibung:

Im Geltungsbereich befinden sich keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen. Schutzgebiete gemäß BNatSchG sowie Flächen und Strukturen im Sinne von Ziffer 2.3.1 bis 2.3.7 Anlage 3 zum UVPG sind nicht betroffen. Arten der Roten Listen sind auf der Fläche nicht kartiert. Der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine Hinweise auf Vorkommen von besonders geschützten Arten vor, für die durch den Abbruch des bestehenden Hotels Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten (Feststellung beim Scopingtermin am 07.08.2019 im Landratsamt Traunstein). Im Bereich des bestehenden Biergartens stehen fünf alte Kastanien, deren Kronenausbildung auf wiederholte starke Schnittmaßnahmen hinweist.

### Auswirkungen:

Wegen der Lage des Baufelds im nahezu vollständig bebauten Umfeld wirken sich die baubedingten temporären Störungen durch Baufahrzeuge und Bautätigkeit nur gering auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Anlagebedingt kommt es im Bereich des Gartens im Nordwesten des Baufelds auf einer kleinen Fläche zur Zerstörung von potentiell Lebensraum, die jedoch geringe Auswirkungen hat. Die Kastanien können wegen des Tiefgaragen-Neubaus nicht erhalten werden. Zum Schutz von brütenden Vögeln sind Rodungen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Im Rahmen der Pflanzgebote zur Grünordnung (Punkt G) sind neue Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen, sodass insgesamt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Betriebsbedingt ergibt sich keine Änderung im Vergleich zum Bestand.

### Ergebnis:

Baubedingt werden die Auswirkungen wegen der engen zeitlichen Befristung als gering erheblich bewertet. Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden anlagebedingt geringe, betriebsbedingt ebenfalls geringe Umweltauswirkungen erwartet. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

## 2.5 Schutzgut MENSCH/ERHOLUNG

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Reit im Winkl und hat aufgrund seiner Lage und touristischen Vornutzung ganzjährig eine hohe Bedeutung für die Erholung. Der „Mozart-Radweg“ führt über den Hausbachweg direkt am „Hotel zur Post“ vorbei.

### Auswirkungen:

Baubedingt ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch Lärm von Baufahrzeugen und Abriss-/Bautätigkeit zu rechnen. Die Beeinträchtigungen sind temporär befristet und werden daher als mittel erheblich bewertet. Durch den Neubau des Hotels wird die Erholungs- und Tourismusfunktion im Planungsgebiet qualitativ verbessert und saisonal verlängert, was den Zielen im Regionalplan entspricht (vgl. RP 18 B VI 2.2 G). Anlage- und betriebsbedingt gehen keine Flächen für die Erholung verloren.

### Ergebnis:

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Erholungsqualität zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
mittel	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung

## 2.6 Schutzgut MENSCH/LÄRM

### Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist durch Ziel- und Quellverkehr zum/vom Hotel sowie den Biergartenbetrieb des bestehenden „Hotel Post“ vorbelastet. Außerdem besteht eine anlagenbedingte Geräuschvorbelastung durch Immissionen von im Umfeld ansässigen Betrieben (z.B. durch die Freibereiche der benachbarten Hotels bzw. Gastronomien sowie die Einzelhandelsfachgeschäfte). Da für die Immissionsorte in der allseitig angrenzenden schutzbedürftigen Nachbarschaft kein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert, werden sie - konform zur vor Ort tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur - als Mischgebiet (MI) eingestuft.

### Auswirkungen:

Baubedingt ist mit zeitlich begrenzten Störungen durch Lärm von Baufahrzeugen und Bautätigkeit zu rechnen, die als mittel erheblich zu bewerten sind.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel zur Post“ durch die Gemeinde Reit im Winkl wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 19.04.2021 ein schallschutztechnisches Gutachten [7] erstellt.

Dabei wurden auf Grundlage der Angaben des zukünftigen Betreibers Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch die im Baufenster SO 1 vorgesehene Hotelanlage in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerten respektive den Immissionsrichtwerten der TA Lärm eines Mischgebiets verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Um die grundsätzliche Verträglichkeit des Betriebs der geplanten Hotelanlage mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen abzusichern, wird eine dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechende bauliche Ausführung der Tiefgaragenrampe festgesetzt. Weiterhin wird eine nächtliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze der Hotelanlage per Festsetzung ausgeschlossen.

Auf dieser Grundlage kann der aus lärmschutzfachlicher Sicht konfliktfreie Betrieb der Hotelanlage mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft auf Vollzugsebene mit verhältnismäßigen und betriebsüblichen Auflagen gewährleistet werden.

Zusätzlich wurden Prognoseberechnungen durchgeführt, um die durch die Nutzung der im Baufenster SO 2 bestehenden ober- und unterirdischen Stellplätze des dort vorgesehenen Personalwohnheims in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuschimmissionen zu ermitteln und in Anlehnung an die TA Lärm zu bewerten. Die Berechnungen erfolgten dabei auf Grundlage der Stellplatzanzahl in Verbindung mit den in der bayerischen Parkplatzlärmstudie aufgeführten Anhaltswerten für die Bewegungshäufigkeit in der Tiefgarage bzw. auf den oberirdischen Stellplätzen einer Wohnanlage.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die näherungsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet  $IRW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$  bzw.  $IRW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  an den am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten werden können.

Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich der Geräuschentwicklungen der Parkmöglichkeiten des Personalwohnheims im Baufenster SO 2 sind demnach nicht erforderlich.

### Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm sind baubedingt temporäre Auswirkungen sowohl beim Rück- als auch beim Neubau des Hotels zu erwarten. Anlagebedingt ergeben sich geringe Auswirkungen. Betriebsbedingt ergeben sich unter Einhaltung der Maßnahmen ebenfalls geringe Auswirkungen. Die zu erwartende Lärmbelastung überschreitet die jeweils zulässigen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. die jeweils einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht, sodass keine schädlichen Geräusche zu erwarten sind.



Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
mittel	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Lärm

## 2.7 Schutzgut LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung:

Das Baufeld für den geplanten Hotel-Neubau liegt im Zentrum von Reit im Winkl und ist bereits mit dem Hotelgebäude „Hotel Post“ bebaut. Innerhalb des Baufelds steigt das Gelände nach Norden um ca. 4 m an. Weiter Richtung Norden beginnt die Bergflanke des angrenzenden Hausbergs. Auf der Südseite des Hotels befindet sich ein Biergarten mit Kastanien.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Materiallager und -transporte. Für das Projekt werden keine zusätzlichen Flächen überbaut. Durch die Lage im Ortskern in direkter Nachbarschaft zur Kirche ist die architektonische Gestaltung des neuen Hotelkomplexes von besonderer Bedeutung. Die Gestaltung des Gebäudes orientiert sich an der gemeindliche Baugestaltungssatzung und entspricht der ortsüblichen Bauweise. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft werden die baubedingten Auswirkungen wegen der zeitlichen Begrenzung als gering eingestuft. Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden anlagebedingt und betriebsbedingt geringe Auswirkungen erwartet.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
gering	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

## 2.8 Schutzgut KULTUR- UND SACHGÜTER

### Baudenkmäler

Beschreibung:

In der näheren Umgebung des Baufelds sind folgende Baudenkmäler verzeichnet[8]:

Kirchplatz 1	Katholische Pfarrkirche St. Pankratius
Kirchplatz 8	Landhaus im Gebirgsstil („Lenzenhof“)
Hausbergstr. 3	Ehemaliges Kleinbauernhaus mit Schmiede
Rathausplatz 8	Ehemaliges Bauernhaus



Abb. 4 Baudenkmäler (rosa) im Nahbereich des Baufelds

#### Auswirkungen:

Der historische Ortskern verlangt besondere Beachtung bei der Hotelneuplanung. Auf die Verträglichkeit des Neubaus mit der umgebenden Bebauung, insbesondere auf eine der Umgebung angepasste Höhenentwicklung, wurde bei der Planung geachtet (siehe auch digitales Modell, Begründung Punkt E. Städtebauliche Konzeption). Zur Dach- und Fassadengestaltung sowie für Einfriedungen gilt neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes die gemeindliche Baugestaltungssatzung, die einen verbindlichen Rahmen u.a. für Dachneigung, Dachform, Fassadenanstrich oder die Form der Einfriedung vorgibt.

#### Ergebnis:

Der Hotelneubau fügt sich gut in das Ortsbild ein, die Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler werden daher als gering erheblich bewertet.

### **Bodendenkmäler**

#### Beschreibung:

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

*D-1-8340-0003 „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Pankratius in Reit im Winkl und ihrer Vorgängerbauten“ [8].*

#### Auswirkungen:

Die bekannten Bodenfunde werden durch das Bauvorhaben nicht berührt. Im historischen Kern muss jedoch mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte gerechnet werden.

#### Ergebnis:

Der Hotelneubau wirkt sich nicht auf bekannte Bodendenkmäler aus. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Baudenkmäler	gering	gering	gering	gering
Bodendenkmäler	gering bis mittel	gering	gering	gering

Tabelle Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

## **2.9 Wechselwirkungen**

Grundsätzlich bestehen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden enge Wechselwirkungen. Der Versiegelungsgrad des Bodens wirkt sich auf die Sickerfähigkeit und somit auf die Grundwasserneubildung aus.

Außerdem beeinflussen sich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch/Erholung. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die beschriebenen Wechselwirkungen zu zusätzlichen bzw. sich gegenseitig verstärkenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen werden.

Die im Zusammenhang mit den umgebenden Hotellerie- und Gastronomiebetrieben wirksame Kumulierung löst nach § 13 UVPG keine UVP-Pflicht aus.

Das Bauvorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

## **3 Rückbau des Hotels**

Das Baufeld befindet sich in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauungen, Gasthöfen und Gästetermkünften, Verkehrswegen und der Kirche. Unter Berücksichtigung dieser sensiblen Nutzung und der allgemeinen Umgebungsbedingungen wurde vom Büro Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH ein Rückbau- und Entsorgungskonzept für das bestehende Hambergers Posthotel erstellt [9]. Im Bericht werden die ermittelten nutzungs- und baustoffbedingten Schad- und Gefahrstoffe der Bausubstanz flächen- und mengenmäßig ausgewiesen sowie die Massen aller wesentlichen anfallenden Abbruchmaterialien überschlägig bilanziert. Insbesondere wurden die Gefahrstoffe in Baustoffen und Bauteilen im Sinne der Gefahrstoffverordnung/TRGS 905 wie asbesthaltige Produkte, anorganische Faserstäube (hier KMF), PAK-haltige (teerstämmige) Materialien und HBCD-haltige Polystyrole identifiziert und die Maßnahmen für deren Ausbau und Entsorgung dargestellt. Die Ergebnisse des Konzepts bezüglich der technischen und organisatorischen Sicherheits- und Schutzvorkehrungen sind bei der Planung und Ausführung der Baustellensicherung, der Baustelleneinrichtung sowie für den Staub- (auch: gefahrstoffhaltiger Staub), Erschütterungs- und Lärmschutz zwingend zu berücksichtigen.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich aufgrund der Vornutzung der Fläche keine nennenswerten Änderungen für die Schutzgüter.

## **5 Alternative Bauleitplanungsmöglichkeiten**

Es wurden keine alternativen Bauleitplanungsmöglichkeiten untersucht, da es sich um die Erweiterung und Modernisierung einer touristischen Nutzung handelt und die Fläche bereits für Hotellerie- und Gastronomie Zwecke genutzt wird. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu raumordnerischen Belangen.

## **6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ in drei Stufen der Erheblichkeit. Für die Bearbeitung des Umweltberichts standen ausreichende Unterlagen sowie speziell im Rahmen dieser Bauleitplanung erstellte Gutachten (Geologischer Untergrund, Grundwasser, Hotel-Rückbau, Schallschutz) zur Verfügung.

## 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch den Rück- und Neubau des Hotels ergibt sich keine Notwendigkeit zum Monitoring, da die geplanten Darstellungen im Bebauungsplan keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben.

## 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den geplanten Neubau des „Hotel zur Post“ wurde ein bereits mit einem Hotel bebauter Baugrund gewählt. Die Planung gewährleistet somit sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie Schonung naturschutzfachlich hochwertiger Flächen. Die baulichen und grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine harmonische Einbindung des neuen Baukörpers in das Ortsbild ab. Das Baufeld befindet sich in unmittelbarer Nähe von Wohnbebauungen, Gasthöfen und Gästeteunterkünften, Verkehrswegen und der Kirche. Diese sensible Nutzung und die allgemeinen Umgebungsbedingungen sind bei der Planung und Ausführung der Baustellensicherung, der Baustelleneinrichtung sowie für den Staub- (auch: gefahrstoffhaltiger Staub), Erschütterungs- und Lärmschutz zwingend zu berücksichtigen. Die technischen und organisatorischen Schutzmaßnahmen für den vollständigen Rückbau der Gebäude sind in einem Rückbau- und Entsorgungskonzept dargestellt. Ein Gutachten zum Schallschutz bildet die Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Weder für ein einzelnes Schutzgut noch im Zusammenwirken werden erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst. Das Vorhaben hat keine grenzüberschreitenden Auswirkungen.

In der nachstehenden Tabelle wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering bis mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch(Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Baudenkmäler	gering	gering	gering	gering
Bodendenkmäler	gering bis mittel	gering	gering	gering

### Grundlagen / Zitierte Unterlagen im Umweltbericht

- [1] Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, 2. ergänzte Auflage 2007
- [2] VELA Hotels AG, Schönefeld: „OBERWIRT by VELA“ - Reit im Winkl. Betriebsbeschreibung, 24.06.2020
- [3] Umweltatlas von Bayern (online-Informationssdienst)
- [4] Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln: Hotelneubau, Am Kirchplatz, Reit im Winkl. Geotechnischer Bericht, Projektnummer 191200, 31.01.2020
- [5] Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, Bayernatlas LfU online.de
- [6] climate-data.org

- [7] Hoock & Partner Sachverständige PartG mbH, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut: Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hotel zur Post“ der Gemeinde Reit im Winkl, Prognose und Beurteilung von planungsbedingtem Lärm durch eine Hotelanlage sowie durch den Parkverkehr eines Personalwohnheims, Projekt Nr.: RIW-5139-01 / 5139-01\_E05, 19.04.2021
- [8] [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalliste.
- [9] Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Widdersdorfer Straße 190, 50825 Köln: Rückbau Hambergers Posthotel Reit im Winkl - Rückbau- und Entsorgungskonzept - Projekt nummer 191200, 30.07.2020
- [10] Planstatt Senner, Breitlestraße 21, 88662 Überlingen: Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (Ermittlung abflusswirksamer Flächen), Projekt-Nr.: 2851, 23.03.2021

## H. Auswirkungen

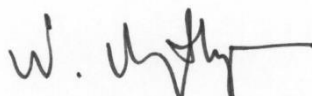

Durch die Bebauungsplanung werden am Standort „Hotel Post“ die Voraussetzungen für einen wettbewerbsfähigen Tourismus verbessert sowie die Potenziale der Innenentwicklung genutzt. Die dreidimensionalen Modelle zeigen, dass sich die Bebauung gemäß Bebauungsplanentwurf gut in die Umgebungsbebauung einfügt und nachbarverträglich ist. Auf die historische Ortskernbebauung mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden wurde in ausreichendem Maße Rücksicht genommen.

Hinsichtlich der derzeit noch bestehenden Landwirtschaft im Bereich des Hotels Post wurde bei der Planung davon ausgegangen, dass die Landwirtschaft in Zukunft keine Rolle mehr spielt. Dies entspricht auch den geäußerten Absichten des Grundstückseigentümers.

Die Ergänzung der vorhandenen Bebauung entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Es ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

Reit im Winkl, den 20.07.2021

   
.....  
Norbert Mißberger Elisabeth Simmet  
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner Dipl.Ing. Landespflege

### Grundlagen / Zitierte Unterlagen in der Begründung

- [1] Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. September 2013
- [2] Teilfortschreibung des Landentwicklungsprogramms Bayern vom 21.02.2018
- [3] Regionalplan Südostbayern (18) mit abgeschlossenen Fortschreibungen
- [4] Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) – zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert
- [5] blocher partners, Herdweg 19, 70174 Stuttgart: DAixKO – Hotel zur Post – Reit im Winkl, Vorhaben- und Erschließungsplanung, 20.07.2021