

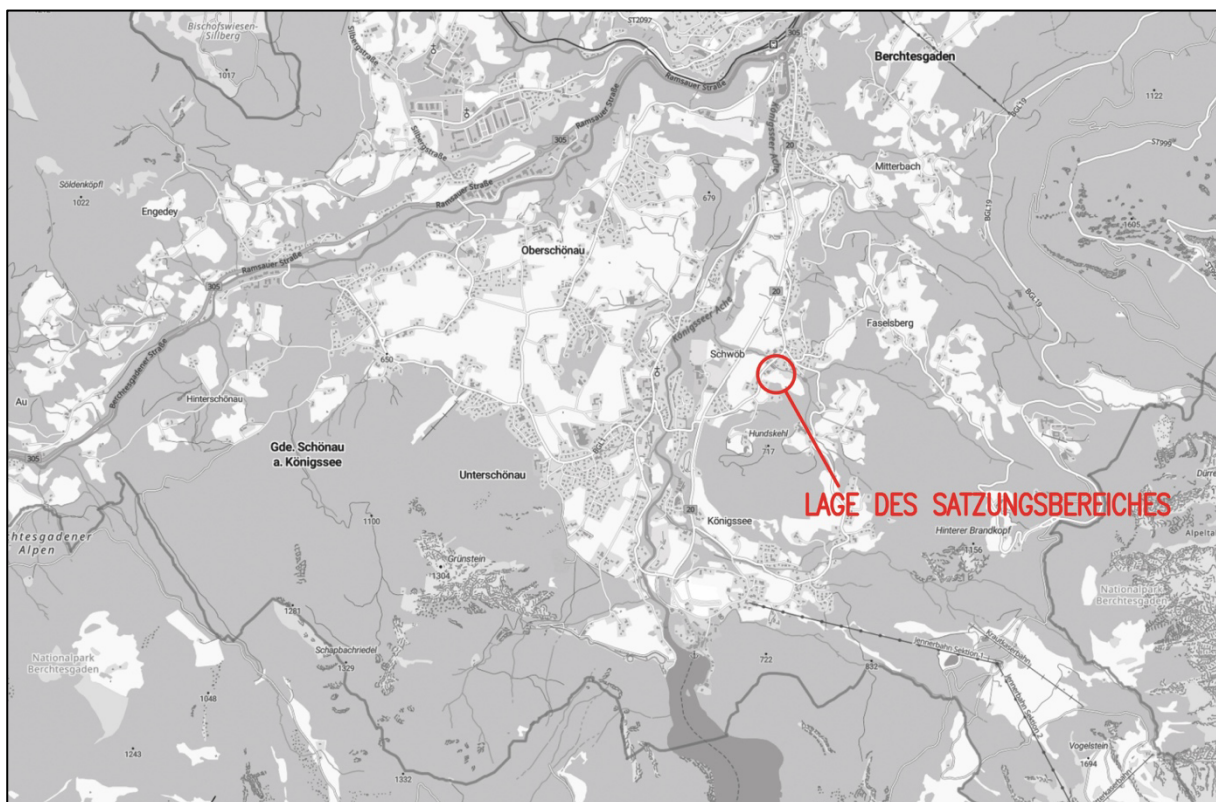
GEMEINDE SCHÖNAU A. KÖNIGSSEE

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- & LANDSCHAFTSPLANES FÜR DEN BEREICH "SCHWÖB"



BEGRÜNDUNG



SCHMID + PARTNER
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid
Stadtplanerin
Dipl. - Ing. Diana Schmid
Architektin
www.schmid-planung.com

Alte Reichenhallerstr. 32 1/2
83317 Teisendorf
Tel.: + 49 8666 9273871
info@schmid-planung.com

12.01.2026

Der Begründung liegt der Änderungsplan, erstellt von SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Alte Reichenhaller Straße 32 1/2, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 12.01.2026 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 09.12.2025 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen.

A) Ziele, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

1. Ziele und Erfordernis der Änderung

Die Gemeinde Schönau a. Königssee verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung soll eine im Ortsteil Schwöb gelegene Teilfläche geändert und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft“ dargestellt werden. Der Änderungsbereich erstreckt sich östlich der Alten Königsseer Straße und umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha.

Der Nördliche Teilbereich der Änderung war bisher als Mischgebiet und der südliche Teil als Fläche für die Landwirtschaft bzw. kleinräumig als Wald dargestellt. Die nördlich angrenzenden Bereiche sind im Wesentlichen ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen, während im weiter östlich ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Südwestlich des Vorhabens befindet sich das Feuerwehrhaus. Im Übrigen grenzen im Süden Flächen für die Landwirtschaft an.

Mit dem geplanten Vorhaben eines einheimischen Hoteliers soll ein wesentlicher Beitrag zur touristischen Weiterentwicklung der Gemeinde geleistet werden. Die Realisierung des Projektes ermöglicht die Schaffung zusätzlicher Übernachtungskapazitäten, die den bestehenden zusätzlichen Bedarf an Gästebetten teilweise decken und das touristische Angebot der Gemeinde nachhaltig erweitern. Darüber hinaus leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes, indem zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich Beherbergung und Gastronomie entstehen.

Im Parallelverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, so dass die Interessen der Gemeinde Schönau a. Königssee gewahrt und eine zukunftsfähige, städtebaulich geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung gewährleistet sind.

2. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer teilweisen Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Für den wirtschaftlichen Betrieb des geplanten Hotels ist eine Erweiterung des bereits bebauten Bereichs in südlicher Richtung erforderlich. Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, eine derzeit ungenutzte innerörtliche Fläche einer angemessenen und städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen und damit zur weiteren Entwicklung der Gemeinde als Tourismusstandort beizutragen.

Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für das geplante Vorhaben hat die Gemeinde Schönau a. Königssee im Rahmen der Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele erforderlich ist und die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

3. Übergeordnete Planung

Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Stand 1. Juni 2023) sind Ziele und Grundsätze formuliert, die als Vorgaben für die Planung zu beachten sind.

Die Gemeinde Schönau a. Königssee liegt gemäß Strukturkarte im allgemeinen ländlichen Raum. Sie gehört zu einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Nördlich grenzt das Mittelzentrum Berchtesgaden an. Das Gemeindegebiet liegt in Zone A des Alpenplans sowie im Gebiet Nr. 1 (Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land) für Tourismus und Erholung.

Ziele der Siedlungsentwicklung sind flächensparende Baulandausweisung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung sowie Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP Z 3.).

Gemäß den Grundsätzen des LEP (G 1.) soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur (G 5.) sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden.

Der **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) legt mit seinen Zielen die Leitlinien für die künftige räumliche Entwicklung in der Region fest und ist für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich.

Schönau a. Königssee ist als Grundzentrum eingestuft. Gemäß Regionalplan gehört Schönau a. Königssee zum Gebiet für Tourismus und Erholung Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land (Nr. 1). Die bestehenden Erholungs- und Tourismusangebote sollen gesichert und nur maßvoll erweitert werden. Zusätzliche Einrichtungen sind insbesondere im Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden vorzusehen, sofern ökologische Belastbarkeit und Landschaftsbild dies zulassen (B.VI.4.1). Gleichzeitig sind Tourismus- und Freizeitangebote so weiterzuentwickeln, dass sie mit Umwelt, Infrastruktur und regionaler Lebensqualität im Einklang stehen. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden (B.VI.1.).

Die Siedlungsentwicklung soll sich an der Raumstruktur orientieren und ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll die Innenentwicklung bevorzugt werden und eine Ausrichtung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen erfolgen (B.II.1). Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die bestehenden Siedlungsbereiche der Gemeinde konzentrieren (B.II.3.2). Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen (B II.5).

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit weitgehend den Vorgaben des Regionalplanes und den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt nordöstlich des Ortszentrums im Ortsteil Schwöb an der Alten Königsseer Straße, welche von der B20 (Königsseer Straße) abzweigt. Das Gebiet weist eine Fläche von ca. 0,54 ha auf und umfasst die Fl. Nr. 609/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 608 und 609/8 (Gemarkung Königssee).

Das Flurstück 609/2 (Alte Königsseer Straße) ist derzeit bebaut und mit Ausnahme der Hangflächen im Südosten weitgehend versiegelt. Die in das Vorhaben zusätzlich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke Nr. 608 und 609/8 sind extensiv bis intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft der Hainzengraben. Dieser ist verrohrt (überdeckter Gerinnebereich) und tritt lediglich

östlich außerhalb des Änderungsbereiches als offener Bachlauf in Erscheinung. In diesem Abschnitt ist das Gewässer von Strauchbewuchs begleitet.

Unmittelbar südwestlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich die Feuerwehr Königssee. Nördlich befinden sich ein Abschleppdienst sowie eine als Lagerhalle genutzte Bestandsbebauung. Im Nordosten grenzt Wohnbebauung an. Die Flächen südlich sind landwirtschaftlich genutzt. Dort befindet sich gemäß Biotopkartierung (Alpen) das Biotop Nr. A8343-0212 „Quellnasse Fluren und Grünlandreste im Gebiet Schwöb“, welches sich auf der Fl.-Nr. 608 erstreckt.

Das Gebiet ist durch die Alte Königsseer Straße vollständig erschlossen und über die nahegelegene Königsseer Straße (B20) gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Topografisch weist das Gelände eine deutliche Höhendifferenz auf und steigt von Norden nach Süden stark an.

5. Geplante Nutzung

Der Änderungsbereich wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Schank und Speisewirtschaft“ ausgewiesen. Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird im Süden eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Im Änderungsbereich ist eine Bebauung mit mehreren Baukörpern vorgesehen, die durch verbindende Zwischenbauten gegliedert werden. Die Gebäude orientieren sich an der bestehenden Topografie und fügen sich in den Geländeverlauf ein. Zudem ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die im südwestlichen Teilbereich 1-geschossig aus dem Gebäude heraustritt und dort als Terrasse für Gäste genutzt werden soll. Im geplante Hotelvorhaben sind Beherbergung und Gastronomie vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird von Südwesten und die Anlieferung von Nordwesten erfolgen.

Zur Realisierung des Vorhabens wird im Parallelverfahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Sondergebiet „Beherbergung, Schank und Speisewirtschaft“	ca.	0,50 ha
Private Grünfläche	ca.	0,04 ha
Änderungsbereich	ca.	0,54 ha

6. Erschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über die bestehende öffentlichen Verkehrsfläche (Alte Königsseer Straße). Durch diese ist auch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (B 20) gegeben.

Das Grundstück selbst wird über zwei Zufahrten/Ausfahrten an der Nordwestseite erschlossen. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die Ortswasserleitung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage.

Das Niederschlagswasser ist so weit wie möglich zu versickern und im Übrigen wie bisher in den in den Heizengraben einzuleiten.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz.

Die Entsorgung der Restabfälle wird vom Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Entsorgung der weiteren Abfälle zur Verwertung hat durch den Eigentümer/Bauwerber über Entsorgungsfachbetriebe und Rücknahmesysteme zu erfolgen.

B) Wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Der Änderungsbereich wird als Sondergebiet „Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft“ dargestellt und grenzt im Wesentlichen an Mischgebietsflächen bzw. an die Feuerwehr an. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.
2. Durch die vorliegende Änderung wird eine überwiegend bebaute, derzeit ungenutzte Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Das Vorhaben stärkt den Tourismus in der Gemeinde und schafft dringend benötigte Gästezimmer, die durch einen ortsansässigen Hotelier betrieben werden. Zudem trägt das Projekt zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bei.
3. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die bereits bestehenden Anlagen. Dadurch ist eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben.
4. Hinsichtlich der Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten sind.
5. Durch die dargestellte Fläche zur Ortsrandeingrünung ist eine entsprechende Eingrünung des Gebietes zu erwarten, so dass die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Folgenden dargelegt.

1.2. Beschreibung des Vorhabens

Durch die Ausweisung des Sondergebietes für Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft mit einer Fläche von ca. 0,50 ha soll der Tourismus in der Gemeinde gestärkt, dringend benötigte Gästezimmer bereitgestellt und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Zur Eingrünung des Gebietes ist im Süden eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung sind die relevanten Ziele der Regional- und Landesplanung zu beachten.

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP, Stand 1. Juni 2023) formuliert die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze. Die Gemeinde Schönau a. Königssee liegt im allgemeinen ländlichen Raum und soll als ländlicher Teilraum besonders gestärkt werden. Das Gemeindegebiet befindet sich in Zone A des Alpenplans sowie im Gebiet Nr. 1 „Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land“ für Tourismus und Erholung. Für die Siedlungsentwicklung fordert das LEP eine flächensparende Innenentwicklung, die Vermeidung von Zersiedelung und die Ausweisung neuer Flächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (LEP Z 3.). Zudem sollen Standortqualitäten und wirtschaftliche Rahmenbedingungen in allen Teilräumen gestärkt sowie die Voraussetzungen für die kleinen und mittelständischen Unternehmen verbessert werden (LEP G 1., G 5.).

Der **Regionalplan Südostoberbayern** (Region 18) legt die verbindlichen Leitlinien für die räumliche Entwicklung fest. Schönau a. Königssee ist als Grundzentrum eingestuft und Teil des Gebiets für Tourismus und Erholung (Nr. 1). Die touristischen Angebote sind zu sichern und nur maßvoll zu erweitern. Neue Einrichtungen sollen im Vorfeld des Nationalparks entstehen, sofern Landschaftsbild und ökologische Belastbarkeit dies

zulassen (B.VI.4.1). Die Weiterentwicklung des Tourismus soll mit Umwelt, Infrastruktur und Lebensqualität in Einklang stehen und zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen (B.VI.1.). Für die Siedlungsentwicklung gilt der Vorrang der ressourcenschonenden Innenentwicklung, die Orientierung an der bestehenden Raumstruktur sowie die Konzentration auf die vorhandenen Siedlungsbereiche (B.II.1; B.II.3.2).

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.2. Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Gemeinde Schönaa a. Königssee gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Berchtesgadener Alpen“ und zur Untereinheit „Berchtesgadener Becken“. Das Planungsgebiet befindet am Talrand des Königsseer Achentales und reicht hangaufwärts an die Grenze der Schotter- und Moränenablagerungen der Verengung von Schwöb heran. Aus dem Geländeeinschnitt des Hainzengrabens hat sich in der geologisch jungen Vergangenheit nach der letzten Eiszeit ein Mur- und Schwemmkegel entwickelt, der sowohl die Schotterablagerungen in der Tallage als auch die Moränenablagerungen am Hang überlagert. Das Bauvorhaben liegt am südwestlichen Rand dieses Schwemmkegels.

Das anstehende Untergrundgestein ist ausgelaugtes Haselgebirge und wird von einer überwiegend geringmächtigen Deckschicht aus Mur- und Schwemmkegelablagerungen, Hangschutt oder Moränenmaterial überlagert.

Alle diese Lockergesteine wurden nach der letzten Eiszeit abgelagert. Die Moränenablagerungen stellen dabei die ältesten Schüttungen dar und sind teilweise bereits verfestigt.

Laut Übersichtsbodenkarte Bayern ist im Gebiet fast ausschließlich Kolluvisole (Abschwemmmassen, umgelagerte Bodensedimente) aus grusführendem Lehm sand bis Lehm (Schwemmfächersediment) vorzufinden, die für Schwemmfächersedimente charakteristisch sind. Der Boden ist zudem anthropogen überprägt und steht unter Dauerbewuchs, sodass er keine Bedeutung als Sonderstandort zur Entwicklung seltener Vegetationstypen aufweist.

Das Planungsgebiet ist bereits zum Teil bebaut bzw. als Zufahrten und für Stellplätze genutzt. Ein Teil der Freiflächen ist derzeit durch Asphalt versiegelt. Die südlichen Hangflächen sind auf Grund ihrer Topografie extensiv bis intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Hainzengrabens ist im Südosten ein Bewuchs mit Sträuchern vorhanden. Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen verändert, ein Teilbodenaustausch oder Maßnahmen zur Bodenverdichtung durchgeführt sowie Oberboden abgetragen und zwischengelagert. Insofern sind baubedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu dauerhaften Bodenversiegelungen und einer Verminderung der Sickerfähigkeit des Untergrundes ist zu erwarten. Daher wird anlagebedingt ebenfalls mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Bodens durch Stoffeintrag wird durch die vorgesehene Nutzung nicht befürchtet. Betriebsbedingte Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

In Summe sind daher Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.3. Wasser

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet liegt geologisch im Bereich der Berchtesgadener Alpen und damit innerhalb der hydrogeologischen Grundstruktur der Nördlichen Kalkalpen. Die anstehenden Gesteine bestehen überwiegend aus kalkgeprägten Formationen (u. a. Moränenmaterial, Nagelfluh, Residualton aus ausgelaugtem Haselgebirge) sowie Talfüllungen aus Mur- und Schwemmkegelablagerungen. Diese Lockergesteine wirken als poröse Grundwasserleiter, während die tieferliegenden Festgesteine aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit kaum grundwasserführend sind.

Grundwasser tritt im Baugebiet nicht flächig auf. Aufgrund der Hanglage und der geologischen Schichtung ist vielmehr mit temporärem Schicht- bzw. Hangwasser in den oberflächennahen Lockergesteinen zu rechnen – insbesondere in den obersten Bereichen der Moränenablagerungen und vor allem bei Starkniederschlagsereignissen. Ein dauerhaft anstehender Grundwasserstand ist infolge des tieferliegenden Vorflutniveaus der Königsseer Ache nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet liegt ein überdeckter Gerinnebereich eines ausgebauten Wilbaches (Hainzengrabens) mit einer Länge von ca. 61 m. Östlich tritt der Bach außerhalb des Geltungsbereiches als offener Bachlauf in Erscheinung. Die bestehende offene Fließstrecke bleibt unverändert erhalten.

Im Nahbereich liegen keine Quellen und es sind von dem Vorhaben auch keine Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete betroffen. Das Gebiet liegt im wassersensiblen Bereich und eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie HQ 100.

Häusliche Abwässer werden dem bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal zugeführt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Eintrag umweltgefährdender Stoffe in das Grundwasser sind nicht zu befürchten. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist ebenso nicht zu erwarten.

Da ein Teil im Hochwassergefahrenbereich liegt, ist eine darauf angepasste Bauweise erforderlich.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind insbesondere durch den zu erwartenden Versiegelungsgrad gegeben. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück teilweise möglich ist, wird die Grundwasserneubildungsrate nur gering beeinträchtigt.

Das anfallende Abwasser wird über die bestehende gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Es wird daher bau- und betriebsbedingt mit geringen und anlagenbedingt aufgrund der teilweisen Versiegelung mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet, so dass insgesamt von einer geringen Gesamtauswirkung auszugehen ist.

2.4. Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das geplante Sondergebiet ist aufgrund der früheren Nutzung und der noch vorhandenen Bebauung sowie zugehörigen Flächen für Zufahrt und Stellplätze im nördlichen Bereich überwiegend versiegelt. Die südöstlich gelegenen Flächen sind auf Grund der Hanglage extensiv bewirtschaftet Wiesen und gehen in Richtung Süden in intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen über.

Südlich befindet sich gemäß Biotopkartierung (Alpen) das Biotop Nr. A8343-0212 „Quellnasse Fluren und Grünlandreste im Gebiet Schwöb“, welches sich auf der Fl.-Nr. 608 erstreckt. Da in diesem Bereich eine Ortsrandeingrünung dargestellt wird ist keine Beeinträchtigung des Biotops durch das Vorhaben zu erwarten. Ein weiteres Biotop Nr. A8343-0211 ist westlich des Änderungsbereiches dargestellt.

Im Nahebereich befinden sich keine FFH- und Vogelschutzgebiete, die durch die künftige Bebauung beeinträchtigt werden könnten.

Zur Eingrünung des Gebietes ist im Süden eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird durch den Ausfall einzelner Gehölze mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit gerechnet.

Anlagen- und betriebsbedingt sind für Tiere und Pflanzen nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Es ist somit insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt auszugehen.

2.5. Mensch und Siedlung

Beschreibung:

Das Vorhaben grenzt im Wesentlichen an bestehende Mischgebietsflächen an, in denen typische Nutzungen wie Abschleppdienst und Lagerflächen vorhanden sind. Südwestlich befindet sich das Feuerwehrhaus Königssee. Nordöstlich schließt Wohnbebauung an. Im Nahbereich des Vorhabens befindet sich kein Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Im Ortsteil Schwöb ist derzeit kein Gastronomiebetrieb mehr vorhanden

Im Änderungsbereich liegen keine öffentlichen Erholungsflächen. Diesbezügliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Die geplante Nutzung kann zu einer deutlichen Aufwertung für den Ortsteil und den Tourismus führen und das Angebot der bestehenden Gästepensionen in Schönau a. Königssee in sinnvoller Weise ergänzen. Darüber hinaus kann die neue Gastronomie auch für die einheimische Bevölkerung ein attraktives Ausflugsziel bieten.

Saisonabhängig wird sich ein gewisses Verkehrsaufkommen durch an- und abreisende Gäste ergeben. Da die südliche Fläche derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt ist, hat sie für die örtliche Bevölkerung keine Erholungsfunktion. Insofern ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Durch das Sondergebiet werden der Landwirtschaft Nutzflächen entzogen. Diese dienten jedoch nicht der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion, so dass auch dadurch mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen gerechnet werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Siedlung ist daher baubedingt mit mittleren und betriebs- und anlagenbedingt mit geringen Auswirkungen gerechnet, so dass die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen sind.

2.6. Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Sondergebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Schwöb. Das Gelände steigt nach Süden hin deutlich an und bietet aufgrund der Hanglage einen weiten Rundumblick, der dem Standort eine hohe touristische Attraktivität verleiht. Das Ortsbild ist durch die bestehende massive Bebauung, die nun ersetzt werden soll, sowie durch die im Umfeld vorhandene Bebauung geprägt. Südlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und weiter oberhalb Waldflächen an. Eine Eingrünung des neuen Ortsrandes mit standortgerechter Vegetation ist vorgesehen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Nutzung wird sich das Orts- und Landschaftsbild etwas ändern. Durch die geplante Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und Strauchgruppen ist eine Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft jedoch weitgehend gewährleistet.

Es wird daher baubedingt als auch anlagenbedingt mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit und betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Orts-

und Landschaftsbild gerechnet. Insgesamt wird daher von mittleren Auswirkungen ausgegangen.

2.7. Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima in der Gemeinde Schöna u. Königssee befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen ozeanischen und kontinentalem Klima. Zusätzlich wirken Alpine Einflüsse, die Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht sowie eine ausgeprägte Abkühlung in den Nachtstunden begünstigen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7°- 8°C und die Jahresniederschlagssumme beträgt ca. 1500 mm.

Auswirkungen:

Da das geplante Vorhaben zwischen bestehenden Bauten liegt, ist mit keinen Klimaauswirkungen oder einer Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen zu rechnen. Ebenso sind kein nennenswerter Temperaturanstieg und eine daraus resultierende Veränderung des Kleinklimas zu befürchten.

Insgesamt wird daher mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft ausgegangen.

2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Änderungsbereich selbst sind keine Gebäude unter Denkmalschutz vorhanden und über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenfalls nichts bekannt.

Im Nähebereich befinden sich folgende Denkmäler:

D-1-72-132-64: Gröll-Lehen; Bauernhaus; Bauernhaus eines ehem. Zwiehofs, sog. Gröll-Lehen, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, wohl 1607. Adresse: Alte Königsseer Straße 48

D-1-72-132-65: Grutschenkapelle; Ausstattung, Kapelle; Grutschen-Kapelle, verputzter Walmdachbau, 18. Jh.; mit Ausstattung. Adresse: Holzlobstraße 28

ND-00192: Hangquellenmoor westlich von Wildbrandlehen; Gde. Schöna u. Königssee

Auswirkungen:

Aufgrund der deutlichen räumlichen Entfernung ist mit keinen Auswirkungen auf die Denkmäler zu rechnen. Anlagen- und betriebsbedingt ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auszugehen. Insgesamt werden die Auswirkungen daher als gering eingestuft.

2.9. Wechselwirkungen

Es ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereiches entstehen.

2.10. Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Auswirkungen baubedingt	Auswirkungen anlagenbedingt	Auswirkungen betriebsbedingt	Auswirkungen gesamt
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	mittel	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch und Siedlung	mittel	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes würde das bestehende Gebäude voraussichtlich weiterhin ungenutzt sein und die Wiesenflächen extensiv bis intensiv

landwirtschaftlich genutzt werden. Der Bedarf an Betten für Übernachtungskäste könnte im Gemeindegebiet weiterhin nicht ausreichend gedeckt werden.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

5. Alternative Planungslösungen

Alternative Planlösungen mit ähnlich geringem Eingriff und bereits vorhandener Erschließung liegen nicht vor.

6. Methodisches Vorgehen

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

7. Zusammenfassung

Das geplante Sondergebiet „Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft liegt nordöstlich des Ortszentrums von Schönau a. Königssee im Ortsteil Schwöb und grenzt im Wesentlichen an Mischgebietsflächen an.

Der Änderungsbereich ist aufgrund der früheren Nutzung und der noch vorhandenen Bebauung sowie zugehörigen Flächen für Zufahrt und Stellplätze im nördlichen Bereich überwiegend versiegelt. Die südöstlich gelegenen Flächen sind auf Grund der Hanglage derzeit extensiv bewirtschaftet Wiesen und gehen in Richtung Süden in intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen über.

Die erforderliche Erschließung ist bereits vorhanden, so dass an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden kann. Eine wirtschaftliche Erschließung ist somit gewährleistet.

Mit dem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und dem zu erwartenden Versiegelungsgrad ist in Bezug auf das Schutzgut Boden mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen. Da das Oberflächenwasser nach Möglichkeit versickert wird und mit keinem Stoffeintrag zu rechnen ist, wird hinsichtlich des Schutzgutes Wasser mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit gerechnet.

Ebenso ist eine wesentliche Beeinträchtigung von Mensch und Siedlung sowie Kultur- und Sachgütern nicht zu befürchten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Nutzung und maßvolle Siedlungserweiterung etwas verändern. Negative Auswirkungen können jedoch weitgehend durch die geplante Ortseingrünung vermieden werden, sodass auch hier nur mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist.

Da nicht davon auszugehen ist, dass durch das geplante Sondergebiet ein erheblicher Temperaturanstieg oder eine daraus resultierende wesentliche Veränderung des Kleinklimas erfolgen wird, werden die Auswirkungen auf Luft und Klima als gering eingeschätzt.

In Summe sind die Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung daher überwiegend von geringer Erheblichkeit und es ist davon auszugehen, dass der Eingriff kompensiert werden kann.

Schönau a. Königssee, den

.....
Hannes Rasp
Erster Bürgermeister