

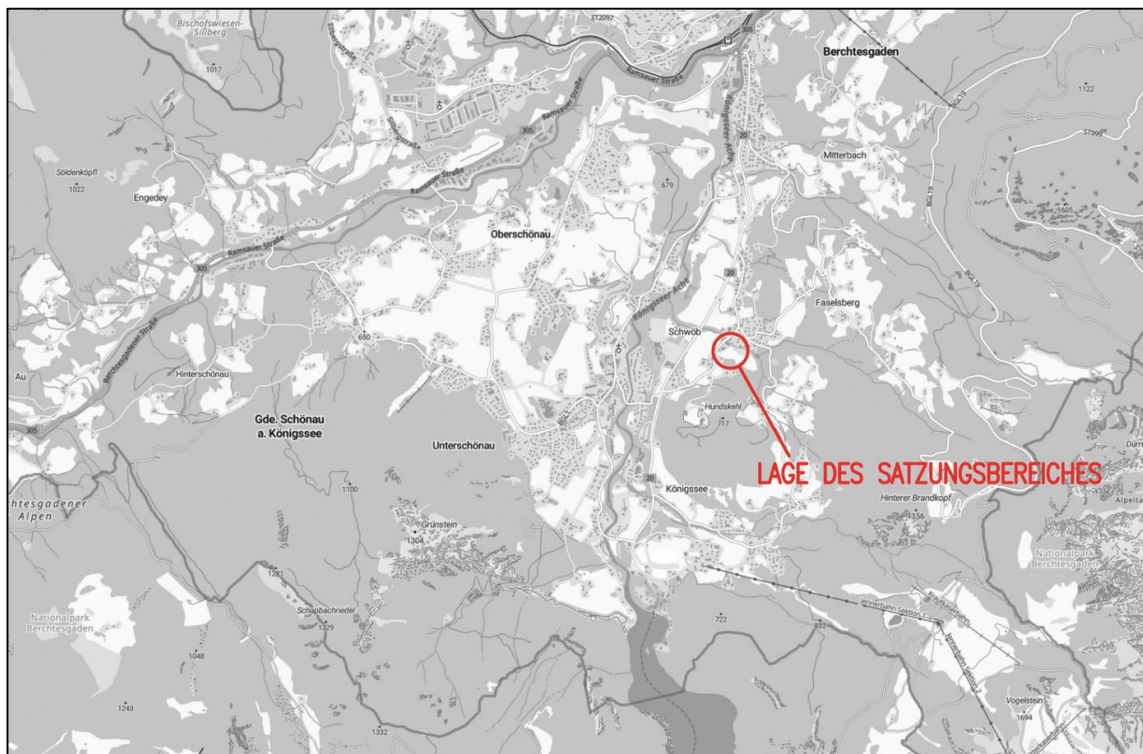
# GEMEINDE SCHÖNAU A. KÖNIGSSEE

## LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN  
"ALTE KÖNIGSSEER STRASSE - VORHABEN HOTEL"



## BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 BauGB)



**SCHMID + PARTNER**  
Stadtplaner Architekt PartG mbB



Dipl. - Ing. Gabriele Schmid  
Stadtplanerin  
Dipl. - Ing. Diana Schmid  
Architektin  
[www.schmid-planung.com](http://www.schmid-planung.com)

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

12.01.2026

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) Ziele, Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>2</b>
1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung.....	2
2. Geltungsbereich.....	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
4. Übergeordnete Planung.....	3
5. Lage, Größe und Beschaffenheit.....	4
<b>II. Planinhalte und Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
1. Geplante Bauliche Nutzung .....	5
2. Grünordnung.....	7
3. Wasserflächen .....	8
4. Hochwassergefahrenbereich .....	8
5. Starkniederschläge .....	9
6. Erschließung.....	10
7. Schallschutz.....	10
8. Herpetologischer Fachbeitrag.....	11
9. Denkmalschutz .....	12
10. Größe des Geltungsbereiches.....	12
<b>B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>12</b>
<b>C) Umweltbericht (§ 2a BauGB).....</b>	<b>12</b>
1. Einleitung .....	12
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes.....	12
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung .....	13
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
2.1. Schutzgut Boden .....	14
2.2. Wasser.....	15
2.3. Tiere und Pflanzen.....	16
2.4. Mensch und Siedlung .....	17
2.5. Orts- und Landschaftsbild .....	18
2.6. Klima und Luft.....	18
2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
2.8. Wechselwirkungen.....	19
2.9. Zusammenfassung der Auswirkungen .....	19
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....	20
4.1. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ .....	20
4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter.....	20
4.3. Eingriffsregelung.....	20
5. Alternative Planungslösungen .....	21
6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	21
7. Methodisches Vorgehen .....	21
8. Zusammenfassung .....	21

Der Begründung liegt der Bebauungs-/Grünordnungsplan, 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Königsseer Straße - Vorhaben Hotel“ beschlossen.

## **A) Ziele, Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Ziele und Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Schönau a. Königssee ist eine der größten Tourismusgemeinden im Talkessel von Berchtesgaden und Umgebung und stellt damit einen bedeutenden Standort für den regionalen Fremdenverkehr dar. Die touristische Entwicklung befindet sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Im Zeitraum 2019 bis 2025 wurden jährlich zwischen rund 560.000 und 630.000 Übernachtungen verzeichnet, wobei zwar die Anzahl der Gästeankünfte leicht rückläufig war, aber die Aufenthaltsdauer zuletzt wieder leicht angestiegen ist. Gleichzeitig ist das touristisch nutzbare Bettenangebot im Gemeindegebiet zwischen 2015 und 2024 um rund 15 % (ca. 977 Betten) zurückgegangen. Dieser strukturelle Verlust betrifft vor allem Hotels, Gasthöfe, Pensionen und Privatvermieter und führt dazu, dass trotz leicht rückläufiger Gästeankünfte ein Bedarf an zeitgemäßen und qualitativ hochwertigen Beherbergungsangeboten besteht. Vor diesem Hintergrund ist die Schaffung zusätzlicher Gästebetten erforderlich, um die touristische Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu sichern und der weiterhin hohen Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten gerecht zu werden.

Das geplante Hotelvorhaben eines einheimischen Hoteliers soll hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten. Mit der Realisierung können zusätzliche Übernachtungskapazitäten geschaffen werden, die den bestehenden Bedarf an Gästebetten teilweise decken und das touristische Angebot in der Gemeinde nachhaltig ergänzen. Zudem trägt das Projekt zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bei.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl. Nr. 609/2 (Alte Königsseer Straße 35) sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 608 und 609/8 der Gemarkung Königssee mit einer Gesamtfläche von ca. 0,61 ha. Das Gebiet befindet sich nordöstlich des Ortszentrums im Ortsteil Schwöb und ist etwa zwei Kilometer vom Königssee entfernt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Hotels mit Beherbergungsbetrieb, einer Schank- und Speisewirtschaft sowie von Personalzimmern bzw. -wohnungen geschaffen werden. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück, das zuletzt als Lagerfläche genutzt wurde und zuvor als Schulhaus diente, entspricht aufgrund seines baulichen Zustands nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll daher abgebrochen werden. Um den wirtschaftlichen Anforderungen einer zeitgemäßen Hotelanlage gerecht zu werden, muss das Baugrundstück nach Südosten etwas erweitert werden, sodass eine entsprechende Bebauung ermöglicht und eine ausreichende Eingrünung sichergestellt werden kann.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen die Interessen der Gemeinde Schönau a. Königssee gewahrt und eine zukunftsfähige, städtebaulich geordnete Entwicklung sowie zeitnahe Umsetzung gewährleistet werden. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die zulässige Nutzung sowie die Realisierung des konkreten Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist geregelt.

Durch das Vorhaben werden aufgrund der maßvollen Erweiterung nach Südosten teilweise bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage sind diese jedoch nur bedingt für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Im Rahmen ihrer Begründungs- und Abwägungspflicht hat sich die Gemeinde Schönau a. Königssee gemäß den Forderungen

der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie der angestrebten touristischen Nutzung zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich ist und das Vorhaben mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches somit in Einklang zu bringen ist.

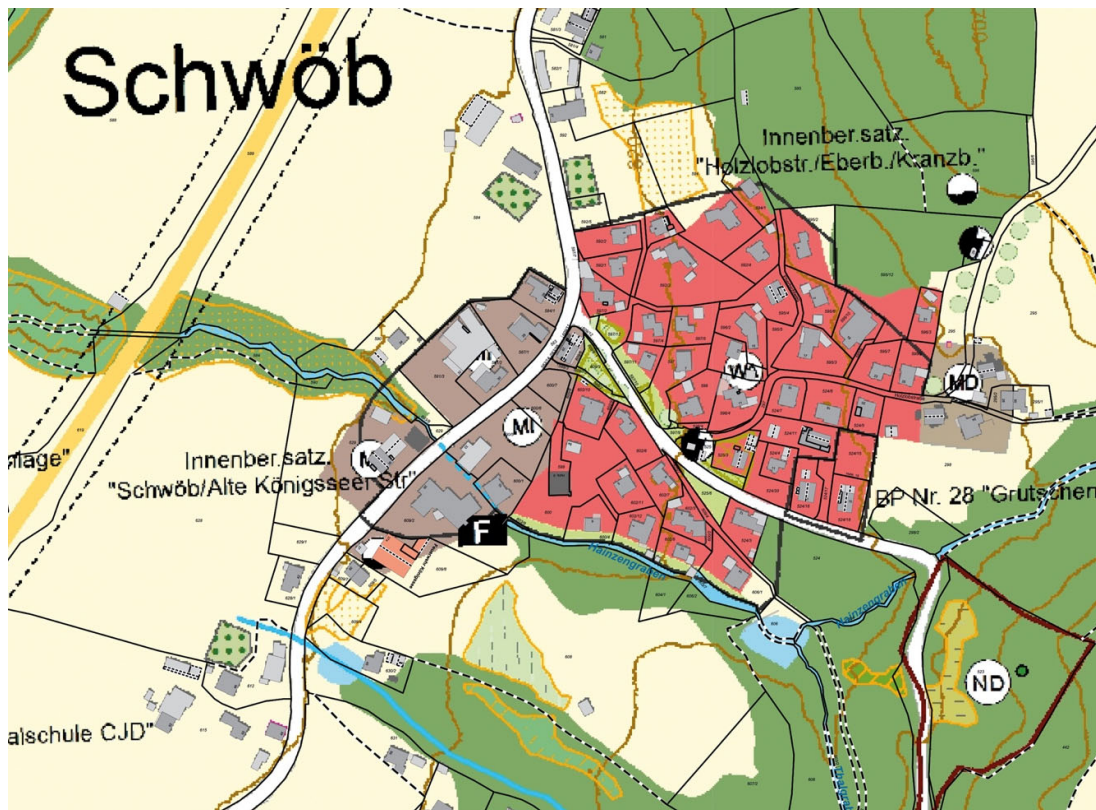
## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. 6.069 m<sup>2</sup> auf und umfasst die Fl. Nr. 609/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 608, 609/8 und 563 (Gemarkung Königssee).

Im bereits bebauten Bereich überlagert der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Innenbereichssatzung „Schwöb / Alte Königsseer Straße“.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebiet, zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft bzw. kleinräumig als Wald dargestellt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Rahmen der 5. Änderung im Parallelverfahren geändert. Der Änderungsbereich wird in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan als Sondergebiet „Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft“ und im Süden zur Eingrünung als sonstige Grünfläche dargestellt.



Bestehender Flächennutzungsplan, M 1: 5000

## 4. 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 Ausweisung des Baugebietes entspricht somit weitgehend den Vorgaben des Regionalplanes und den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Schönau a. Königssee gehört zum Biosphärenregion Berchtesgadener Land, das seit 2010 den ganzen Landkreis umfasst.

#### 5. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Ortszentrums von Schönau a. 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 Geltungsbereiches als offener Bachlauf in Erscheinung. In diesem Abschnitt ist das Gewässer von Strauchbewuchs begleitet.

Unmittelbar südlich 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.

Das Gebiet liegt im wassersensiblen Bereich und eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie HQ 100.

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. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 6.497 m<sup>2</sup>.

Da bei der künftigen Nutzung als Hotel mit einem regelmäßigen Aufkommen an- und abfahrender Fahrzeuge zu rechnen ist und das geplante Gebäude in Teilen näher an bestehende Nachbarbebauung heranrückt als der bisherige Baubestand, wurde zur Bewertung möglicher Immissionen eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

## **II. Planinhalte und Festsetzungen**

### **1. Geplante Bauliche Nutzung**

#### Vorhaben:

Das Planungskonzept sieht eine Bebauung mit mehreren Baukörpern vor, die durch verbindende Zwischenbauten gegliedert werden. In diesen Bauteilen sind die Treppenhäuser und Aufzüge integriert. 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 austritt und dort als Terrasse für Gäste genutzt werden soll. Diese liegt auf der von der bestehenden Wohnbebauung abgewandten Seite.

Im geplanten Hotelvorhaben sind Beherbergung und Gastronomie vorgesehen. Die Gastronomie soll sowohl Hotelgästen als auch externen Besucherinnen und Besuchern offenstehen. Für die Unterbringung ist ein Angebot aus Einzel-, Doppel- und Familienzimmern vorgesehen, das auf einen regelmäßig wechselnden Gästekreis ausgelegt ist. Ergänzend sind auch Aufenthaltsbereiche wie Bar-, Lounge- und Kommunikationsräume in angemessenem Umfang geplant.

Für den organisatorischen und betrieblichen Ablauf des Hotels werden zusätzlich Räume für Rezeption, Service, Verwaltung und vergleichbare Funktionen benötigt. Weiters sind Funktionsflächen für gesundheitliche und sportliche Angebote, wie etwa ein Hallenbad, ein Außenpool sowie Sauna-, Ruhe- und Fitnessbereiche, vorgesehen. Ergänzend sind Flächen für die Unterbringung von Sportgeräten und Lager vorgesehen. Darüber hinaus sind Räume für kleinere Veranstaltungen geplant. Abgerundet wird das Nutzungskonzept durch Wohnungen für hotelzugehöriges Personal, die Betriebsleitung sowie Aufsichts- und Bereitschaftskräfte, um einen reibungslosen Betrieb dauerhaft sicherzustellen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird von Südwesten und die Anlieferung von Nordwesten erfolgen.

#### Art der baulichen Nutzung:

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft“ festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel) zur Unterbringung eines ständig wechselnden Personenkreises.
- Weitere Aufenthaltsräume für die Gäste im Beherbergungsgewerbe (Hotel) in untergeordneter Form (z.B. Bar, Lounge, Kommunikation).
- Räume für Marketing, Rezeption, Service, zur Verwaltung und Buchhaltung
- Räume zur Unterbringung von Sportgeräten und Lager
- Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke (Hallenbad, Sauna, Solarium, Fitnessraum etc.)
- Räume für Veranstaltungen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken etc.)
- Wohnungen, soweit diese der Unterbringung von hotelangehörigem Personal und der Betriebsleitung, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal dienen.



In Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sind ferner im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Vorhaben sieht 95 Gästezimmer vor. Eine Abweichung hiervon bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

#### Maß der baulichen Nutzung:

In Abstimmung auf das Vorhaben wird die zulässige Grundfläche mit maximal 2770 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund des Flächenbedarfs für oberirdische Stellplätze und Zufahrten, darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,80 überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Gebäudegröße durch die zulässige Grundfläche und Wandhöhe eindeutig bestimmt ist.

Im Sinne einer eindeutigen und einfach handhabbaren Regelung wird die Wandhöhe in Meter bezogen auf Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt und ist jeweils auf die zulässige Geschosszahl und den Geländeverlauf abgestimmt. Die Geschosszahl sowie auch die Wandhöhe sind dementsprechend durch ein Höchstmaß begrenzt. In Abstimmung auf die Topographie steigt die Gebäudehöhe von Nordwest nach Südost an. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Nordwesten mit 4, in der Mitte mit 5 und im Südosten wieder mit 4 festgesetzt. Der 5-geschossige Gebäudeteil ist vertretbar, da dieser rückversetzt und in den Hang integriert ist und daher optisch kaum zur Geltung kommen wird. An der Südwestseite sind 1 - 2 geschossige Bauten vorgelagert.

Als oberer Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante Umfassungswand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. mit dem oberen Abschluss der Wand. Technische Bauteile (Kamine, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,5 m überschreiten.

#### Fußbodenhöhe und Geländeanpassung:

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird bezogen auf Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt und ist auf die Höhenlage des bestehenden Geländeverlaufes und die Verrohrung des Hainzengrabens abgestimmt. Die festgesetzte Höhenlage des fertigen Fußbodens ist zudem im Hinblick auf den Hochwasserschutz erforderlich, da die Eingänge barrierefrei ausgeführt werden sollen.

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind zulässig. Stützmauern, die neu errichtet werden sind aus Natursteinmaterial oder als Gabionenwand herzustellen. Ist die Ausführung in diesen Materialien nachweislich aus technischen Gründen (z. B. statische Berechnung) nicht möglich, dürfen Stützmauern auch in Beton ausgeführt werden, sofern ihre Oberflächen farblich und gestalterisch angepasst werden.

#### Baugrenzen, Abstandsflächen:

Die Baugrenzen werden entsprechend des Vorhabens festgesetzt und gewähren nur einen sehr begrenzten Spielraum hinsichtlich der Situierung.

Die Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art 6 Abs.5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt bei der Bemessung der Wandhöhe entsprechend BayBO als unterer Bezugspunkt die Geländeoberfläche.

#### Unterirdische Gebäudeteile:

Im Süden des geplanten Gebäudes ist entsprechend der Plandarstellung innerhalb der festgesetzten Baugrenze die Errichtung eines unterirdischen Gebäudeteils mit Hauptnutzung zulässig. Dieses darf die Geländeoberfläche nicht überragen und ist mit mind. 0,3 m Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

#### Vortretende Gebäudeteile:

Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze bzw. der Baulinie mit vortretenden Gebäudeteilen wie Balkonen, Vordächern und Eingangsüberdachungen bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese nicht in die Bachfreihaltezone ragen. Ein Hineinragen in die Bachfreihaltezone ist nur

zulässig, wenn sich die zuvor genannten Bauteile in einer Höhe von mindestens 5 m über dem Gelände befinden.

#### Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätze:

Stellplätze und Garagen sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönau a. Königssee herzustellen.

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dadurch soll insbesondere eine weitgehend flexible, bedarfsorientierte Situierung von oberirdischen KFZ-Stellplätzen, Fahrradabstellplätze u.ä. ermöglicht werden.

#### Dachform:

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit flachgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 7° - 15° herzustellen, wobei im jeweils obersten Geschoss die Errichtung von umlaufend vorgelagerten Dachterrassen (Terrassengeschoss) zulässig ist. Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° sind nur bei Vorbauten, Zwischenbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäusern und Trennmauern zulässig.

Dächer von Garagen und Nebenanlagen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie sonstige Vordächer im Erdgeschoss dürfen auch als Flach- oder Pultdach ausgeführt werden.

Sofern die Dachflächen begrünt werden, sind diese mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinie - der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL ist einzuhalten. Durch eine extensive Begrünung der Dächer können Abflussspitzen bei Starkregenereignissen teilweise reduziert werden. Bei extremen Temperaturen wirkt sich diese auch regulierend auf die Dachsicht aus und verhindert ein Aufheizen der Luft in dicht bebautem Gebiet. Somit wird dem Gebiet selbst bzw. der Umgebung keine kühle Luft zum Austausch entzogen.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bestmöglich gewährleistet werden.

#### Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig. Solaranlage auf Dächern sind entweder in die Dachhaut zu integrieren oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 0,2 m (OK Dachfläche bis OK Solaranlage) anzuordnen. Der höchste Punkt der Solaranlage darf die Firsthöhe nicht überschreiten. Die Module müssen bei Flachdächern mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Außenkante der Attika einhalten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass diese möglichst wenig in Erscheinung treten und sich bestmöglich in das Ortsbild einfügen.

#### Werbeanlagen:

Werbeanlagen und Hinweisschilder müssen so gestaltet sein, dass sie sich nach Maß, Art, Werkstoff, Gestaltung und Farbe in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Leuchtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtprojektionen und grelle Farben sind unzulässig. Ebenso ist eine Werbung auf den Dachflächen nicht erlaubt.

## 2. Grünordnung

Im Süden wird am Ortsrand eine private Grünfläche festgesetzt.

Zur Ein- und Durchgrünung ist eine lockere Bepflanzung aus standortheimischen und möglichst klimaresistenten Laubbäumen sowie Strauchgruppen herzustellen. Ein von der Planzeichnung abweichender Standort zulässig ist. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und durch geeignete Pflege in ihrem Bestand zu sichern und bei Ausfall zu ersetzen.



Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sind bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen vorwiegend standortheimische sowie klimaresistente Gehölze zu verwenden. Insbesondere ist auf die Kriterien Trockenheitstoleranz, Pollen-/ Nektarangebot und Raumwirkung zu achten. Es wird auf das Merkblatt Eingrünung - Gehölzliste des Landratsamtes Berchtesgadener Land verwiesen.

Durch die Ausführung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen kann der Versiegelungsgrad vermindert werden, sodass keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind.

Um Barrieren für Kleintiere zu vermeiden sind Einfriedungen sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten.

Zur Vermeidung von Schädigung geschützter Tierarten dürfen die Gehölzarbeiten (z.B. Fällungen und Rückschnitte) nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten (also nicht zwischen 01. März und 30. September) durchgeführt werden.

Sollten während der Baumaßnahme geschützte Arten, Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu lagern und gegebenenfalls wieder einzubauen.

Die Außenbeleuchtung ist so weit als möglich zu reduzieren. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ auszuführen, so dass keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale erfolgt. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen. Durch diese Maßnahmen soll insbesondere auch eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume verhindert werden.

Großflächige Verglasungen und transparente Flächen sollen zur Vermeidung von Vogelschlag für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies kann durch halbtransparente Materialien, Vogelschutzglas mit geeigneten Markierungen (z.B. Sandstrahlungen, Siebdruckverfahren, Folien u.ä.) oder bauliche Maßnahmen (z.B. außenliegender Sonnenschutz, vorgelagerte Konstruktionen wie Gitter für Rankpflanzen u.ä.) erfolgen. UV-reflektierendes Glas sowie Aufkleber oder aufgeklebte Vogelsilhouetten sind nicht ausreichend. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektion müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Wenn reines Glas verwendet wird, sollten die Gläser generell entspiegelt sein und einem Außenreflexionsgrad von maximal 10 % aufweisen.

### 3. Wasserflächen

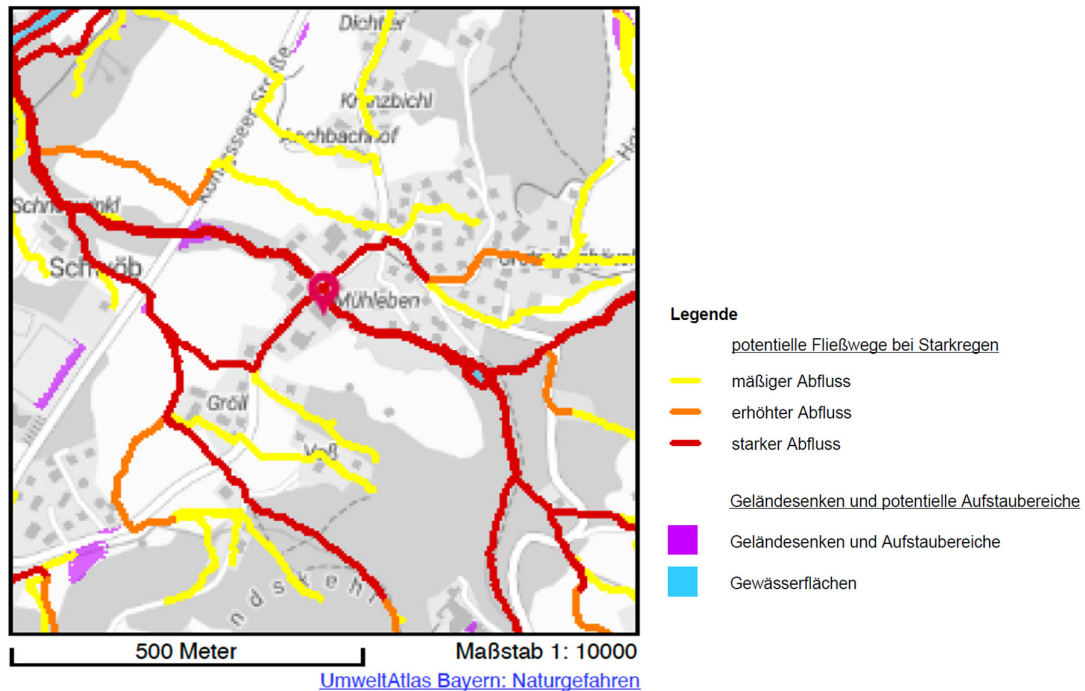
Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft der ausgebaute Hainzengraben, der überwiegend verrohrt ist. Lediglich am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft das Gewässer offen. Dieser offene Bachabschnitt ist in seinem bestehenden Verlauf unverändert zu erhalten. Beiderseits des Hainzengrabens ist ein Mindestabstand von 5 m von der Uferkante des offenen Gewässerabschnitts bzw. von der Verrohrung einzuhalten. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten und für den Gewässerunterhalt zugänglich zu halten. Dachüberstände dürfen in den Freihaltebereich hineinragen, sofern sie sich in einer Höhe von mehr als 5 m befinden. Die Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Bachfreihaltezone ist zulässig.

### 4. Hochwassergefahrenbereich

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie HQ 100. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird dringend empfohlen. Die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen soll beachtet werden.

## 5. Starkniederschläge

Im Umweltatlas (<https://umweltatlas.bayern.de>) sind für die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes derzeit Informationen aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ verfügbar. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise eine potenziell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen in Folge von Starkregen.



Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie potenziell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierten Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweisharakter.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen zur Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ finden Sie auf der [Internetseite des LFU](#) und in den [FAQ Starkregen](#) (Quelle: UmweltAtlas Bayern: Standortauskunft Wassergefahren; Stand 13.08.2025).

Aufgrund der Klimaveränderung nehmen Starkniederschläge voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zu. Hierbei kann es zu einem flächenhaften Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion kommen. Dabei ist auch das möglicherweise von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen. Es wird ferner empfohlen im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten. Zudem wird bei geplanten Auffüllungen im Planungsgebiet empfohlen den Retentionsraum zeit-, volumen- und wirkungsgleich auszugleichen.

## 6. Erschließung

### Verkehr

Die Verkehrserschließung 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.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

### Abwasserentsorgung

Das Abwasser wird über das bestehende Trennsystem in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Anlagen ist gewährleistet.

### Niederschlagswasser

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser kann über einen Notüberlauf in den Hainzengraben eingeleitet bzw. soweit als möglich vor Ort versickert werden. Hierbei ist nach Möglichkeit eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist dies nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Mit der Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück werden nachteilige Auswirkungen für den Wasserhaushalt vermieden.

Es wurde von Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik, Alte Berchtesgadener Straße 60, 83487 Marktschellenberg eine Baugrundstudie für das Vorhaben erstellt.

Demnach kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Hangwasser auftreten, das kontrolliert über geeignete Drainage- und Ableitungssysteme gefasst und abgeführt werden muss. Im Bereich des Vorhabens ist eine Versickerung von Drainage-, Oberflächen- und Niederschlagswasser grundsätzlich möglich, allerdings nur in den durchlässigen Mur- und Schwemmkegelablagerungen auf der Talseite, insbesondere im Bereich des Hainzenbachs. Diese bestehen aus kiesigem Material und weisen eine ausreichend hohe Sickerfähigkeit auf. In den verfestigten Moränenablagerungen sowie im unterlagernden Residualton des Haselgebirges ist eine Versickerung dagegen nicht möglich, da diese Schichten praktisch wasserundurchlässig sind. Daher sollten Versickerungsanlagen ausschließlich in den gut sickerfähigen Bereichen der Talseite angeordnet werden und über einen Notüberlauf, vorzugsweise zum Hainzengraben verfügen. An den vorgesehenen Standorten der Versickerungsanlagen sollten im Vorhinein zusätzliche Schürfungen bzw. bei Bedarf Sickerversuche durchgeführt werden.

Die weiteren Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht vom 02.12.2025 entnommen werden.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

### Abfall

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.

## 7. Schallschutz

Hinsichtlich des Schallschutzes liegt eine erste Vorabeinschätzung vom 19.12.2025, gefertigt von Steger & Partner GmbH, Dr.-Johann-Heitzer-Straße 2, 85757 Karlsfeld, vor. Demnach sind in der Schalltechnischen Untersuchung unter anderem zu prüfen, ob durch den Bau des Hotels sogenannte „einschränkende Rückwirkungen“ auf die umliegenden Gewerbebetriebe bzw. auf das benachbarte Feuerwehrhaus entstehen können. Dies wäre dann der Fall, wenn an dem geplanten Hotel die Anforderungen der TA Lärm durch die

von den benachbarten Betrieben ausgehenden Geräusche nicht eingehalten wären. Relevante Anlagen nach TA Lärm sind der Abschleppbetrieb Sieger auf der Fl.-Nr. 629, das Feuerwehrhaus auf Fl.-Nr. 609/8 mit dem Parkplatz auf Fl.-Nr. 629/1, der Betrieb Fashion Logistik auf Fl.-Nr. 591/3 und der unmittelbar benachbarte Steinmetzbetrieb auf Fl.-Nr. 600/5.

Für den Abschleppbetrieb wurden bereits mehrere schalltechnische Untersuchungen erstellt. Demnach ist davon auszugehen, dass durch den Neubau des Hotels mit Fenstern von Gästezimmern in der Nordwestfassade, hier eine Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums an maßgeblichen Immissionsorten auftreten werden, sofern die letzte Untersuchung vom 02.09.2022 noch aktuell ist und dem Genehmigungsbescheid des Abschleppbetriebes entspricht. In diesem Fall müssten im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden (z.B. Ausschluss von Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen erforderlich sind, in der betroffenen Fassade oder verglaste Balkone oder schallabschirmende Vorbauten).

Hinsichtlich des Steinmetzbetriebes liegt noch keine Betriebsbeschreibung vor. Es ist aber eher anzunehmen, dass von dem Betrieb nur tagsüber Geräusche ausgehen und die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten sind.

In Bezug auf die Fashion Logistik sind keine neuen einschränkenden Rückwirkungen zu erwarten.

Das Feuerwehrhaus ist durch bestehende Immissionsorte bereits derzeit eingeschränkt, so dass nicht zu erwarten ist, dass durch den Bau des Hotels neue einschränkende Rückwirkungen entstehen.

Die vom geplanten Hotel ausgehenden Geräusche, insbesondere durch haustechnische Anlagen, die Zufahrt zur Tiefgarage sowie für Anlieferung und Entsorgung sind erst zu ermitteln. Vermutlich werden aber keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Spitzenpegelkriterien der TA Lärm auftreten.

Auch die Geräusche aus dem Straßenverkehr sind noch zu ermitteln. Zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden dann entsprechende Textvorschläge, die in die Festsetzungen aufzunehmen sind, erarbeitet.

#### 8. Herpetologischer Fachbeitrag

Für das geplante Bauvorhaben wurde ein herpetologischer Fachbeitrag zur Prüfung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG von Mag. Toni Wegscheider, Am Köppelberg 8, 83471 Schönau a. Königssee, vom 6. Mai 2025 erstellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine ca. 900 m<sup>2</sup> große, nordwestexponierte Hangfläche mit Altgrasvegetation südöstlich des Bestandsgebäudes in der Alten Königsseer Straße 35 in Schönau a. Königssee. Aufgrund der Vegetationsstruktur sowie der Nähe zum Heckenzug entlang des Hainzenbachs wies die Fläche grundsätzlich ein potenzielles Habitat für die Zauneidechse auf.

Im Zeitraum vom 10.04. bis 05.05.2025 wurden drei Reptilienmatten ausgelegt und insgesamt acht Kontrollbegehungen durchgeführt. Zusätzlich wurde das Gebiet bei jedem Termin visuell abgesucht. Während keiner der Begehungen konnten Zauneidechsen oder andere Reptilien festgestellt werden. Somit ist davon auszugehen, dass das Areal nicht von der Zauneidechse besiedelt ist.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenvorkommen liegen im Bereich nicht vor; auch der angrenzende Heckenzug weist keinen hochwertigen Altbaumbestand mit besonderen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auf.

Auf Grundlage der Untersuchung wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG ausgelöst werden. Weitere Vergrämnungs- oder Schutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme nicht erforderlich.

Sollten dennoch während der Baumaßnahme geschützte Arten, Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

## 9. Denkmalschutz

Im Nähebereich befinden sich folgende Denkmäler:

D-1-72-132-64: Gröll-Lehen; Bauernhaus; Bauernhaus eines ehem. Zwiehoofs, 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. Schönaa a. Königssee

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

## 10. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca.	4.977 m <sup>2</sup>	82,0 %
Private Grünfläche	ca.	406 m <sup>2</sup>	6,7 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	686 m <sup>2</sup>	11,3 %
Geltungsbereich	ca.	6.069 m <sup>2</sup>	100,0 %

## B) Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Durch die vorliegende Planung wird eine 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.
2. Das Baugebiet wird als Sondergebiet „Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft“ ausgewiesen und grenzt überwiegend an Mischgebietsflächen an. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.
3. Die Höhenentwicklung der geplanten Neubauten ist weitgehend auf den Bestand abgestimmt und die Bauten werden unter Berücksichtigung der Hanglage in das Gelände eingefügt.
4. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die bereits bestehenden Anlagen. Dadurch ist eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gegeben.
5. Durch die Aufstellung eines integrierten Grünordnungsplanes mit Festsetzungen hinsichtlich der Ein- und Durchgrünung ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.

## C) Umweltbericht (§ 2a BauGB)

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine derzeit ungenutzte Fläche einer neuen, geordneten Nutzung zugeführt und die Grundlage für die Errichtung eines Hotelbetriebs mit Gastronomie geschaffen werden. Ziel ist es, den Tourismus in der Gemeinde zu stärken, dringend benötigte Gästezimmer bereitzustellen und zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet im Sinne von § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt und grenzt überwiegend an Mischgebietsflächen an.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Infrastruktur, sodass eine effiziente Nutzung der bestehenden Anlagen gegeben ist.

Aufgrund der früheren Nutzung des Grundstückes ist bereits eine Fläche von ca. 2.715 m<sup>2</sup> dauerhaft genutzt und teils durch die vorhandene Bebauung versiegelt. Der Bereich, welcher bisher dem Außenbereich zuzuordnen war, weist eine Baugrundstücksgröße von ca. 2.262 m<sup>2</sup> und eine private Grünfläche von ca. 406 m<sup>2</sup> auf.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen somit die städtebaulichen und planungsrechtlichen Grundlagen für eine ordnungsgemäße Bebauung, Nutzung und Erschließung gelegt werden.

Die Einbindung der künftigen Bauten in das Orts- und Landschaftsbild ist durch die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung und zur Grünordnung gesichert.

## 1.2. 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, ist insbesondere der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöna u. Königssee zu beachten. In diesem wird das Planungsgebiet im Rahmen einer 5. Änderung im Parallelverfahren als Sondergebiet dargestellt.

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

Die Gemeinde Schöna u. 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.

Schöna u. Königssee ist als Grundzentrum eingestuft. Gemäß Regionalplan gehört Schöna u. 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 Ausweisung des Baugebietes entspricht somit weitgehend den Vorgaben des Regionalplanes und den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Schönau a. Königssee gehört zum Biosphärenregion Berchtesgadener Land, das seit 2010 den ganzen Landkreis umfasst.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1. Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Die Gemeinde Schönau 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 Lehmsand 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.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde von Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik, Alte Berchtesgadener Straße 60, 83487 Marktschellenberg eine Baugrundstudie für das Vorhaben erstellt.

Die vier Probeschürfungen zeigen überwiegend gemischtkörnige Moränen- bzw. Murablagerungen. Die Gerölle sind kantengerundet und bestehen aus kalkigem Lokalmaterial. In den Schürfen 1 und 2 liegt unter einer dünnen Mutterbodenschicht stark schluffiger Kies bzw. kiesiger Schluff vor, der ab etwa 1–2 m Tiefe zunehmend verfestigt und als Nagelfluh ausgebildet ist. Schurf 3 weist unter dem Straßenaufbau unsortierten, locker gelagerten, stark stein- und blockführenden, schluffigen Kies auf, der als Murablagerung zu werten ist. Im Schurf 4 wurde direkt unter dem Straßenaufbau verfestigte Moräne (Nagelfluh) angetroffen, deren hohe Festigkeit nur eine Lockerung mit Felsmeißel zuließ. In keinem der Schürfe wurden Grundwasserstände oder natürliche



Wasserzutritte festgestellt; geringfügiges Wasser in Schurf 4 stammt aus einer Oberflächendrainage.

Der Mutterboden ist abzutragen, zu deponieren und nach der Baumaßnahme wieder aufzubringen.

Weitere Details können dem Bericht vom 02.12.2025 entnommen werden, der der Begründung beiliegt.

#### 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. Durch die mit 2770 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche wird der Versiegelungsgrad zwar beschränkt, jedoch lässt die zulässige Überschreitung bis 0,8 eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Untergrundes erwarten.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wodurch die Auswirkungen reduziert werden können. Ferner ist am südlichen Rand des Planungsgebietes eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Es wird daher 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.

## 2.2. 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.

Gemäß der Baugrundstudie (Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik, Alte Berchtesgadener Straße 60, 83487 Marktschellenberg) ist aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Standort nicht mit dauerhaft hohen Grundwasserständen zu rechnen, da kein Grundwasserleiter im Bereich des Baugrundstücks ansteht und lediglich temporäres Schicht- bzw. Hangwasser auftreten kann. Bei Starkniederschlägen kann jedoch wild abfließendes Hangwasser auftreten, das kontrolliert über geeignete Drainage- und Ableitungssysteme gefasst und abgeführt

werden muss. Sollte dennoch in den Grundwasserhaushalt eingegriffen werden, so ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Im Bereich des Vorhabens ist eine Versickerung von Drainage-, Oberflächen- und Niederschlagswasser grundsätzlich möglich, allerdings nur in den durchlässigen Mur- und Schwemmkegelablagerungen auf der Talseite, insbesondere im Bereich des Hainzenbachs. Diese bestehen aus kiesigem Material und weisen eine ausreichend hohe Sickerfähigkeit auf. In den verfestigten Moränenablagerungen sowie im unterlagernden Residualton des Haselgebirges ist eine Versickerung dagegen nicht möglich, da diese Schichten praktisch wasserundurchlässig sind. Daher sollten Versickerungsanlagen ausschließlich in den gut sickerfähigen Bereichen der Talseite angeordnet werden und über einen Notüberlauf, vorzugsweise zur Vorflut (Hainzengraben), verfügen. An den vorgesehenen Standorten der Versickerungsanlagen sollten im Vorhinein zusätzliche Schürfungen bzw. bei Bedarf Sickerversuche durchgeführt werden.

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. Der Versiegelungsgrad soll durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen so weit als möglich vermindert werden.

Das anfallende Abwasser wird über die bestehende städtische 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.

### 2.3. Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung:

Aufgrund der früheren Nutzung und der noch vorhandenen Bebauung sowie zugehörigen Flächen für Zufahrt und Stellplätze ist der nördliche 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. Der derzeitige Pächter betreibt eine aktive Landwirtschaft. Die südliche Fläche wird von diesem intensiv zur Futtermittelherstellung bewirtschaftet und meist 3-mal bis 6-mal im Jahr gemäht. 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. Da im Bebauungsplan in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt ist ist keine Beeinträchtigung des Biotops durch das Vorhaben zu erwarten. Ein weiteres Biotop Nr. A8343-0211 ist westlich des Planungsgebietes dargestellt.

Im Südosten befindet sich eine Böschung zum Hainzengraben. Dort vorhandene Sträucher wurden bereits entfernt. Ersatzpflanzungen sind vorgesehen und haben in Form von Strauchgruppen am Rand des Baugebietes zu erfolgen. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass die Gehölze, sofern erforderlich nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten gefällt werden dürfen (nicht zwischen 01. März und 30. September).

Für das geplante Bauvorhaben wurde ein herpetologischer Fachbeitrag zur Prüfung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG von Mag. Toni Wegscheider, Am Köppelberg 8, 83471 Schönaun a. Königssee, vom 6. Mai 2025 erstellt.

Auf Grundlage der Untersuchung wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG ausgelöst werden.

Weitere Vergrämnungs- oder Schutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahme nicht erforderlich.

Sollten dennoch während der Baumaßnahme geschützte Arten, Quartiere oder Nistplätze gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Berchtesgadener Land abzusprechen.

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

Hinsichtlich der Grünordnung sind Festsetzungen für Neupflanzungen getroffen. Es sind standortheimische, möglichst klimaresistente Arten zu verwenden. Gemäß Plandarstellung sind Laubbäume und Strauchgruppen zur Eingrünung im Randbereich sowie innerhalb des Baugebietes vorgesehen.

#### Auswirkungen:

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

Durch die festgesetzte Grünordnung wird die Ein- und Durchgrünung sichergestellt. Die Verwendung heimischer Gehölzarten im Baugebiet kann insgesamt zur Lebensraumverbesserung beitragen. Aufgrund der geplanten Maßnahmen sind daher anlagen- und betriebsbedingt für Tiere und Pflanzen Auswirkungen geringer Erheblichkeit durch die geplante neue Nutzung zu erwarten.

Daher wird insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit gerechnet.

## 2.4. 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. Durch den Hotelbetrieb mit Gastronomie ist mit an- und abfahrendem Pkw-Verkehr zu rechnen. Die geplante Gastterrasse orientiert sich jedoch zur von den Wohnhäusern abgewandten Seite, sodass insoweit keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Ergänzend wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte sicherzustellen.

Hierzu liegt eine erste Vorabeinschätzung vom 19.12.2025, gefertigt von Steger & Partner GmbH, Dr.-Johann-Heitzer-Straße 2, 85757 Karlsfeld, vor. Demnach sind in der Schalltechnischen Untersuchung unter anderem zu prüfen, ob durch den Bau des Hotels sogenannte „einschränkende Rückwirkungen“ auf die umliegenden Gewerbebetriebe bzw. auf das benachbarte Feuerwehrhaus entstehen können. Dies wäre dann der Fall, wenn an dem geplanten Hotel die Anforderungen der TA Lärm durch die von den benachbarten Betrieben ausgehenden Geräusche nicht eingehalten wären. Relevante Anlagen nach TA Lärm sind der Abschleppbetrieb Sieger auf der Fl.-Nr. 629, das Feuerwehrhaus auf Fl.-Nr. 609/8 mit dem Parkplatz auf Fl.-Nr. 629/1, der Betrieb Fashion Logistik auf Fl.-Nr. 591/3 und der unmittelbar benachbarte Steinmetzbetrieb auf Fl.-N. 600/5.

Hinsichtlich des Abschleppbetriebes ist davon auszugehen, dass durch den Neubau des Hotels mit Fenstern von Gästezimmern in der Nordwestfassade, hier eine Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums an maßgeblichen Immissionsorten auftreten werden. In diesem Fall müssten im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen hinsichtlich baulicher Maßnahmen getroffen werden.

Hinsichtlich des Steinmetzbetriebes ist anzunehmen, dass von dem Betrieb nur tagsüber Geräusche ausgehen und die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten sind.

In Bezug auf die Fashion Logistik sind keine neuen einschränkenden Rückwirkungen zu erwarten.

Das Feuerwehrhauses ist durch bestehende Immissionsorte bereits derzeit eingeschränkt, so dass nicht zu erwarten ist, dass durch den Bau des Hotels neue einschränkende Rückwirkungen entstehen.

Die vom geplanten Hotel ausgehenden Geräusche, insbesondere durch haustechnische Anlagen, die Zufahrt zur Tiefgarage sowie für Anlieferung und Entsorgung sind erst zu ermitteln. Vermutlich werden aber keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Spitzenpegelkriterien der TA Lärm auftreten.

Auch die Geräusche aus dem Straßenverkehr sind noch zu ermitteln. Zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden dann entsprechende Textvorschläge, die in die Festsetzungen aufzunehmen sind, erarbeitet.

Im Nahbereich des Vorhabens befindet sich kein Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung.

Im Ortsteil Schwöb ist derzeit kein Gastronomiebetrieb mehr vorhanden.

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

#### Auswirkungen:

Das geplante Vorhaben stellt daher eine deutliche Aufwertung für den Ortsteil und den Tourismus dar und ergänzt das Angebot der bestehenden Gästepensionen in Schönau a. Königssee in sinnvoller Weise. 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 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 dienen jedoch nicht der unmittelbaren Nahrungsmittelproduktion, so dass auch dadurch mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen gerechnet werden.

Hinsichtlich des Schallschutzes sind im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zu treffen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sichergestellt sind.

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.

### 2.5. Orts- und Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Das Planungsgebiet 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. Durch die Topografie und die geplante Gliederung der Baukörper entsteht ein in den Hang eingebettetes, aufgelockertes Bauensemble. Die vorgesehenen Freibereiche sollen den Gästen zugänglich gemacht und mit standortgerechter Vegetation gestaltet werden.

#### Auswirkungen:

Infolge des Neubaus wird sich das Orts- und Landschaftsbild etwas ändern. Durch die Situierung im Hangbereich, die Gliederung und Höhenstaffelung der Baukörper sowie die geplante Bepflanzung 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.

### 2.6. Klima und Luft

#### Beschreibung:

Das Klima in der Gemeinde Schönau a. 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.

Durch folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan können ferner Auswirkungen auf das Klima reduziert werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung
- Verwendung klimaangepasster Pflanzen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen
- Nutzung der bestehenden Verkehrserschließung

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

### 2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Beschreibung:

Im Baugebiet 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. Schönau a. 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.

### 2.8. Wechselwirkungen

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

### 2.9. 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

Das bestehende Gebäude würde bei Nichtdurchführung der Planung 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. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

##### 4.1. Einstufung des Zustandes der Eingriffsfläche gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

<b>Arten und Lebensräume</b>	Extensiv bewirtschaftete Wiese Intensiv bewirtschaftete Wiese	mittlere Bedeutung geringe Bedeutung
<b>Boden</b>	versiegelter Boden anthropogen überprägt unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung od. Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
<b>Wasser</b>	Verrohrte Gewässer	geringe Bedeutung
<b>Klima und Luft</b>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
<b>Landschaftsbild</b>	Ortsabrundung	geringe Bedeutung
<b>Gesamtbewertung</b>		geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

##### 4.2. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

###### Schutzgut Boden und Wasser:

Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und das Niederschlagswasser ist zu versickern. Dadurch kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung weitgehend vermieden werden.

###### Schutzgut Tiere Pflanzen:

Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigung geschützter Tierarten vorgesehen.

Zur Ein- und Durchgrünung ist die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Tiergruppenschädigende Anlagen und Bauteile wie z.B. Sockelmauern zum Außenbereich hin sind unzulässig.

###### Schutzgut Landschaft:

Die Festsetzungen zur Baugestaltung und die geplanten Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

##### 4.3. Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen.

<b>Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>				
<b>Bezeichnung</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Bewertung (WP)</b>	<b>Eingriffsfaktor (GRZ)</b>	<b>Ausgleichsbedarf (WP)</b>
Grünland, mäßig extensiv	986	8	0,56	4.418
Intensivgrünland	1.047	3	0,56	1.759
Mesophile Gebüsche	203	8	0,56	910
<b>Summe</b>				<b>7.087</b>

<b>Planungsfaktor</b>	<b>Begründung</b>	<b>Sicherung</b>
-----------------------	-------------------	------------------

Festsetzung der Mindestanzahl von autochthonen Bäumen	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche	Textliche Festsetzung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textliche Festsetzung
<b>Summe (max. 20%)</b>		<b>10 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>6.379</b>

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt 6.379 Wertpunkte. Diese werden vom Ökokonto der Gemeinde Schöna u. Königssee abgebucht.

5. Alternative Planungslösungen

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

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Hinsichtlich der Grünordnung ist der Gemeinde auf Verlangen ein Nachweis über die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich des Baugrundstückes vorzulegen.

7. Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit sind auch die Auswirkungen von Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes bzw. der Vorgehensweise wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2021) herangezogen.

8. Zusammenfassung

Das geplante Sondergebiet „Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft liegt nordöstlich des Ortszentrums von Schöna u. Königssee im Ortsteil Schwöb und grenzt überwiegend an Mischgebietsflächen an. Die erforderliche Erschließung ist bereits vorhanden, so dass an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden kann. Eine wirtschaftliche Erschließung ist somit gewährleistet.

Aufgrund der früheren Nutzung des Grundstückes ist eine Fläche von ca. 2.760 m<sup>2</sup> bereits dauerhaft genutzt und teils durch die vorhandene Bebauung versiegelt. Die bislang dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Wiesen extensiv bis intensiv genutzt.

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 2770 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund des Flächenbedarfs für oberirdische Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ II von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse staffelt sich entsprechend der Hanglage und wird gut in das bestehende Gelände eingebunden. Im Nordwesten sind vier, im mittleren Bereich fünf und im Südosten erneut vier Vollgeschosse vorgesehen. An der Südwestseite sind ein- bis zweigeschossige Baukörper vorgelagert.

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



Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere können durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung geringgehalten werden. Im Rahmen eines Monitorings ist der Gemeinde auf Verlangen ein Nachweis der ordnungsgemäßen Durchführung der Pflanzmaßnahmen vorzulegen.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante weiter nach Süden ragende Bebauung etwas verändern. Negative Auswirkungen können jedoch weitgehend durch die getroffenen Festsetzungen zur Baugestaltung und die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen 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.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) herangezogen. Zum Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft werden die entsprechenden Wertpunkte vom Ökokonto der Gemeinde Schöna u. Königssee abgebucht.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt kompensiert werden können.

Schöna u. Königssee, den .....

.....  
Hannes Rasp  
Erster Bürgermeister