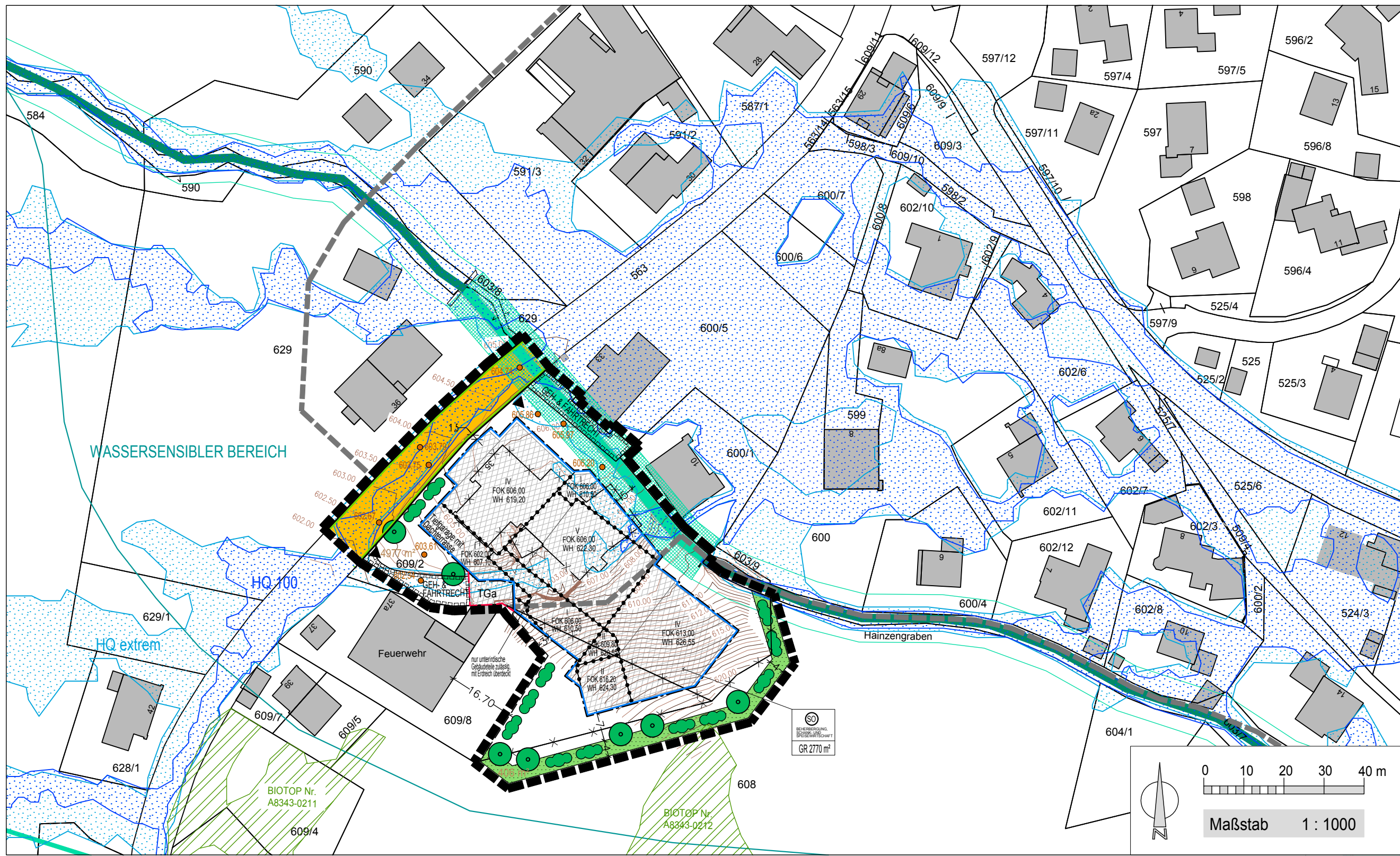
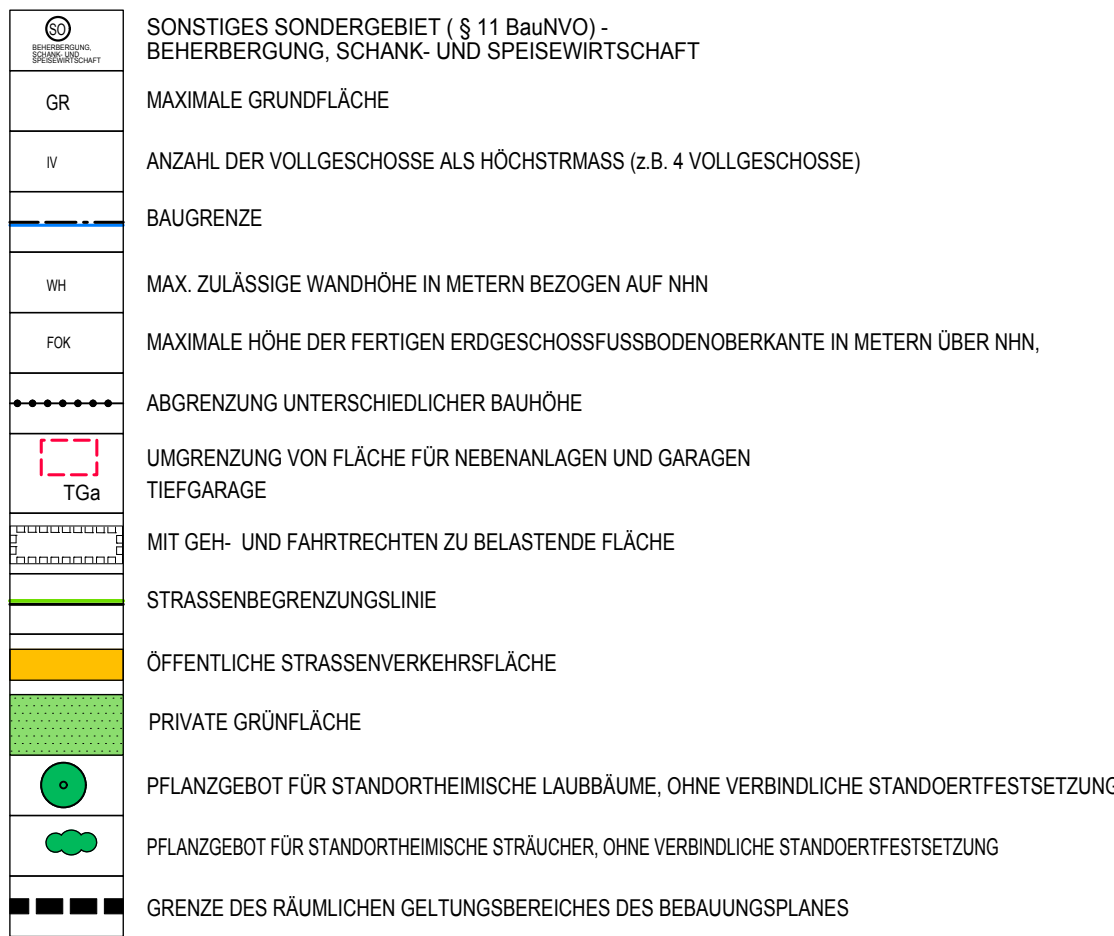


Präambel
Die Gemeinde Schöna u. a. Königssee erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Verordnung über die baul. Nutzung d. Grundstücke (BauNVO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung. (BayBO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als SATZUNG.

A) PLANZEICHNUNG



B) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN



C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME DURCH PLANZEICHEN



Bestandteile der Satzung:
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Grünordnungsplan "Alte Königsseer Straße - Vorhaben Hotel" in der Fassung vom 12.01.2025
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.01.2025

D) FESTSETZUNG DURCH TEXT

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 1 BauGB mit der Zweckbestimmung "Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaft" festgesetzt.
Zulässig sind:
 - 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl**
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird mit 2770 m² festgesetzt.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,80 erlaubt.
- Wandhöhe**
Die maximal zulässige Wandhöhe der einzelnen Gebäude bezogen auf Normalhöhen Null (NNH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. 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. Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. für Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, etc.) dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,5 m überschreiten.
Hinsichtlich der Berechnung der Abstandsflächen ist gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO die Wandhöhe der Gebäude ab der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut maßgebend.

3. Fußbodenhöhe und Geländeanpassung

Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens des ersten Vollgeschosses bezogen auf Normalhöhen Null (NNH) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
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 nicht möglich, dürfen Stützmauern auch in Beton ausgeführt werden, sofern ihre Oberflächen farblich und gestalterisch angepasst werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Vortretende Gebäudeteile

Sofern die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden, ist ein Überschreiten der Baugrenze 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.

3. Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Einstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Wasserflächen

Entlang der nördlichsten Grundstücksgrenze verläuft der ausgebaut Hainzengraben, der überwiegend verrohrt ist. Lediglich östlich 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.

5. Grünordnung

5.1. Pflanzmaßnahmen

Am Ortsrand sowie innerhalb des Baugebietes ist entsprechend der Plandarstellung eine lockere Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und Strauchgruppen anzulegen. Die nicht überbauten und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigten Flächen der Bauparzelle sind zu begrünen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Bei allen Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten bzw. klimawandelangepasste Arten angrenzender Florenregionen in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Art und Standort von Bäumen ist so zu wählen, dass eine wesentliche Verschattung von Gebäuden dauerhaft vermieden wird. Bei beschränktem Raumangebot können auch als Hochstamm gezogene Großsträucher verwendet werden. Die Bepflanzung hat direkt im Anschluss an die Fertigstellung des Gebäudes bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Gehölze sind bis zum selbständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind unaufgefordert zu ersetzen.

5.2. Extensive Dachbegrünung

Die gem. Pkt. II.1.1. extensiv zu begrünenden Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit Sedumsprossen zu bepflanzen.

5.3. Flächenbefestigung

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Garagenzufahrten und oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5.4. Boden

Im Zuge der Baumaßnahmen sind der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Haufwerke dürfen nicht befahren werden.

5.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sind Einfriedungen sockellos und mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten (Tierwanderung).

6. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände

6.1. Gehölzpflege

Um die Beeinträchtigung geschützter Arten zu vermeiden sind Gehölzarbeiten (z.B. Fällungen oder Rückschnitte) nur außerhalb der Fortpflanzungszeiten, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September, durchgeführt werden.

6.2. Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollen großflächige Verglasungen vermieden und transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Dies kann durch halbttransparente 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. 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 max. 10 % aufweisen.

6.3. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.
a. Nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist insektenfreundlich mit warmweißen LEDs zu gestalten. Die Farbtemperatur muss dabei zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen.

b. 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.

c. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.

d. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungs-meldern umzusetzen.

6.4. Artenschutz

Gemäß dem herpetologischen Fachbeitrag zur Vermeidung des Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG von Mag. Toni Wegscheider, Am Köppelberg 8, 83471 Schöna u. a. Königssee, vom 6. Mai 2025, zum Bauvorhaben an der Alten Königsseer Straße 35, 83471 Schöna u. a. Königssee, befinden sich auf dem Baugrundstück und in dessen unmittelbarer Umgebung keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen. Zudem wurden kein Vorkommen geschützter Arten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten festgestellt.
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.

6.5. Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Der Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt 6.379 Wertpunkte. Diese werden vom Ökoko der Gemeinde Schöna u. a. Königssee abgebuht.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

Die Hauptgebäude sind mit flachgeneigten Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von 7° - 15° zu versehen, wobei im jeweils obersten Geschoss die Errichtung von umlaufend vorgelagerten Dachterassen (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.

2. Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere Photovoltaik

Solaranlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig. Solaranlagen 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.

3. 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.

4. Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu den Abstandsflächen sind anzuwenden.

E) HINWEISE DURCH TEXT

1. **Satzungen der Gemeinde Schöna u. a. Königssee**
Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 02.10.2025 zu beachten ist.

2. Anzahl der Gästezimmer

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

3. Artenliste / Eingrünung - Gehölzliste

Es wird auf das Merkblatt Eingrünung - Gehölzliste des Landratsamtes Berchtesgadener Land verwiesen.

4. Landwirtschaftliche Immissionen

In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelastungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

5. Denkmalschutz

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: Holzobstraße 28
ND-00192: Hangquellenmoor westlich von Wildbrandlehen, Gde. Schöna u. a. Königssee

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich 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).

6. Niederschlagswasser

6.1. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

6.2. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material soll keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Sollte dies trotzdem beabsichtigt werden, so ist dafür bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

6.3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) nicht gegeben sind, ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Gestattung mitentsprechenden Unterlagen zu beantragen.

6.4. Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

6.5. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u. ä.).

7. Grundwasser

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld ggf. die entsprechenden wasserrechtlichen Erstattungen einzuholen.

8. 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. Es wird 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ extrem, HQ 100) grundsätzlich verboten ist (§78c WHG).

9. Starkniederschläge

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadenreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich 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.

10. Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

11. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten und Bodenveränderungen angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.Ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein unverzüglich zu verständigen.

12. Leitungen

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht beschädigt werden. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bauarbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzuliegen.

Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird. Ebenso darf der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Stromleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

F) VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schöna u. a. Königssee hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schöna u. a. Königssee, den

Hannes Rasp
Erster Bürgermeister (Siegel)

Schöna u. a. Königssee, den

Hannes Rasp
Erster Bürgermeister (Siegel)

Schöna u. a. Königssee, den

Hannes Rasp
Erster Bürgermeister (Siegel)

GEMEINDE SCHÖNAU A. KÖNIGSSEE
LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

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

