

# Raumordnungsverfahren für Touristische Ortsentwicklung der Gemeinde Schönau am Königssee

Stand 15. Mai 2018



# Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	3
<b>Beschreibung des Standortes</b> .....	4
<b>Beschreibung der bestehenden Situation</b> .....	6
<b>Bedarfssituation</b> .....	8
<b>Vorhaben</b> .....	11
<b>Berücksichtigung öffentlicher Belange</b> .....	15
<b>Modellbilder</b> .....	17
<b>Bibliographie</b> .....	19
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	19

# Einleitung

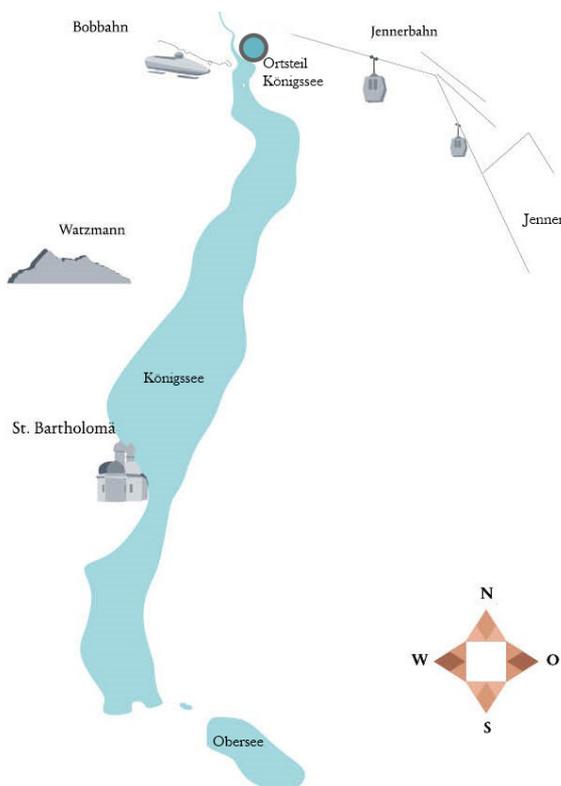
Der Königssee ist eine weltbekannte Urlaubs- und Ausflugsdestination. Er liegt umgeben von mächtigen Bergstöcken, wie beispielsweise dem Watzmann, oder dem beliebten Skigebiet, dem Jenner.

Mit über einer Million Besucher pro Jahr, ist das Gebiet Königssee eine der meistbesuchten Tourismusdestinationen Deutschlands

An der südwestlichen Seite des Sees befindet sich die Wallfahrtskapelle St. Bartholomä, die nur per Fuß oder Schiff erreichbar ist und jedes Jahr durch zahlreiche Pilger besucht wird. Das ‚Königssee Echo‘, der Obersee, St. Bartholomä, das türkisene Wasser des Sees und die Eiskapelle am Fuße des Watzmanns sind eine Auswahl an touristischen Attraktionen.

Der Ausgangspunkt für den überwiegenden Anteil der touristischen Aktivitäten der Besucher, ist der kleine Ortsteil Königssee, der im Gemeindegebiet Schönau am Königssee liegt.

Abbildung 1: Umgebung



Im Widerspruch zur touristischen Attraktivität des Gebietes, steht jedoch der aktuelle Zustand des direkt am See gelegenen Ortsteils Königssee.

Umfassende Bereiche bestehen aus brachliegenden und verfallenen Gebäudestrukturen aus den 1970er Jahren. Nur die Uferpromenade und die Seestraße werden noch vorwiegend touristisch genutzt (Souvenirgeschäfte, Beherbergung, Gastronomie und Seenschiffahrt).

Ein Angebot für die einheimische Bevölkerung ist praktisch nicht vorhanden. Die städtebauliche Situation ist ungeklärt und unbefriedigend.

Die Resort Königssee GmbH entwickelt gemeinsam mit Experten ein Konzept zur Verbesserung des touristischen Standortes sowie zur Steigerung der Attraktivität des Ortsteiles Königssee auch für die einheimische Bevölkerung.

Das Konzept Königssee Resort stellt eine neue Typologie in der Ferienhotellerie dar. Das Ziel ist die Schaffung eines vielschichtigen Ortzentrums anstatt eines abgeschlossenen Hotelkomplexes. Die gesamte städtebauliche Struktur ist frei zugänglich und bietet einen Mehrwert für die lokale Bevölkerung, für Tagesgäste und Hotelgäste.

# Beschreibung des Standortes

## Landkreis Berchtesgaden

Das Berchtesgadener Land wird im Regionalplan Südostoberbayern als ländlicher Teilraum aufgeführt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und ist als Gebiet für Tourismus und Erholung ausgewiesen (Regionalplan Südostoberbayern Karte 3a, vom 18.4.2002)

Allgemeine Ziele sind unter anderem eine nachhaltige und innovative Raumentwicklung, die vorhandene Entwicklungspotentiale nützt.

## Gemeinde Schönau am Königssee

Schönau am Königssee, als Kleinzentrum der Region, weist insbesondere durch den Königssee und die Lage am Rand des Nationalparks Berchtesgaden eine besondere Bedeutung im Tourismussektor auf.

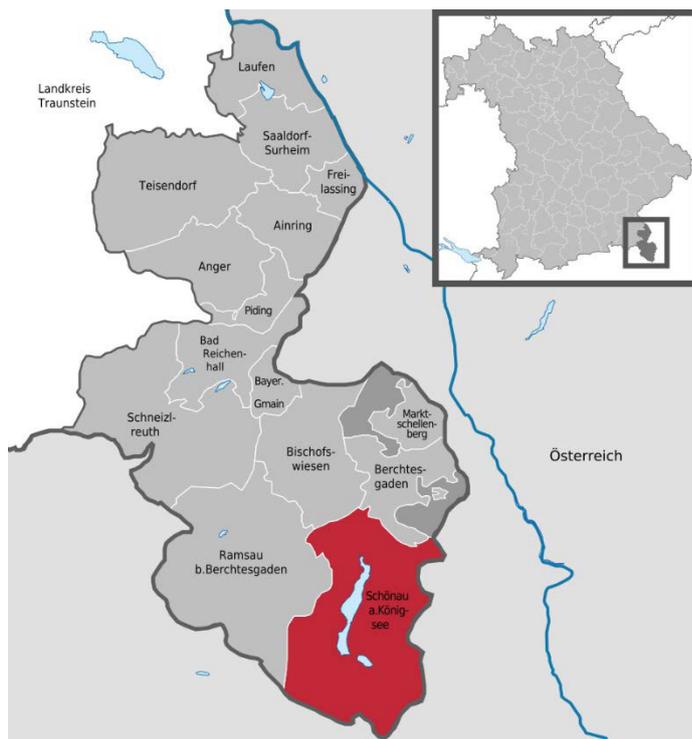


Abbildung 2: Schönau am Königssee Lage

Die Gemeinde Schönau am Königssee, im Landkreis Berchtesgadener Land, erstreckt sich über eine Fläche von 131,65 km<sup>2</sup>. Der fjordartige Königssee ist mit seinen 190 Metern Tiefe der drittiefste See Deutschlands. Die Topographie Schönaus ist vielfältig. Der niedrigste Punkt der Gemeinde liegt auf 603 m ü. NHN, der Höchste auf 2713 m ü. NHN. Dies sind Gründe für eine große Artenvielfalt in Fauna und Flora, die den Nationalpark Berchtesgaden zu einem beliebten Ausflugs- und Wanderziel machen. Die Besucherzahlen im Nationalpark Berchtesgaden liegen bei ca. 1,3 Mio. pro Jahr. Die dadurch generierte Wertschöpfung liegt bei jährlich ca. 14 Mio. €, was einem Vollzeitbeschäftigungsäquivalent von 350 Personen

entspricht. Die Nationalparkverwaltung Berchtesgaden ist einer der größten Arbeitgeber und ein wirtschaftlicher Motor in der Region (Bayerischer Landtag, 2015).

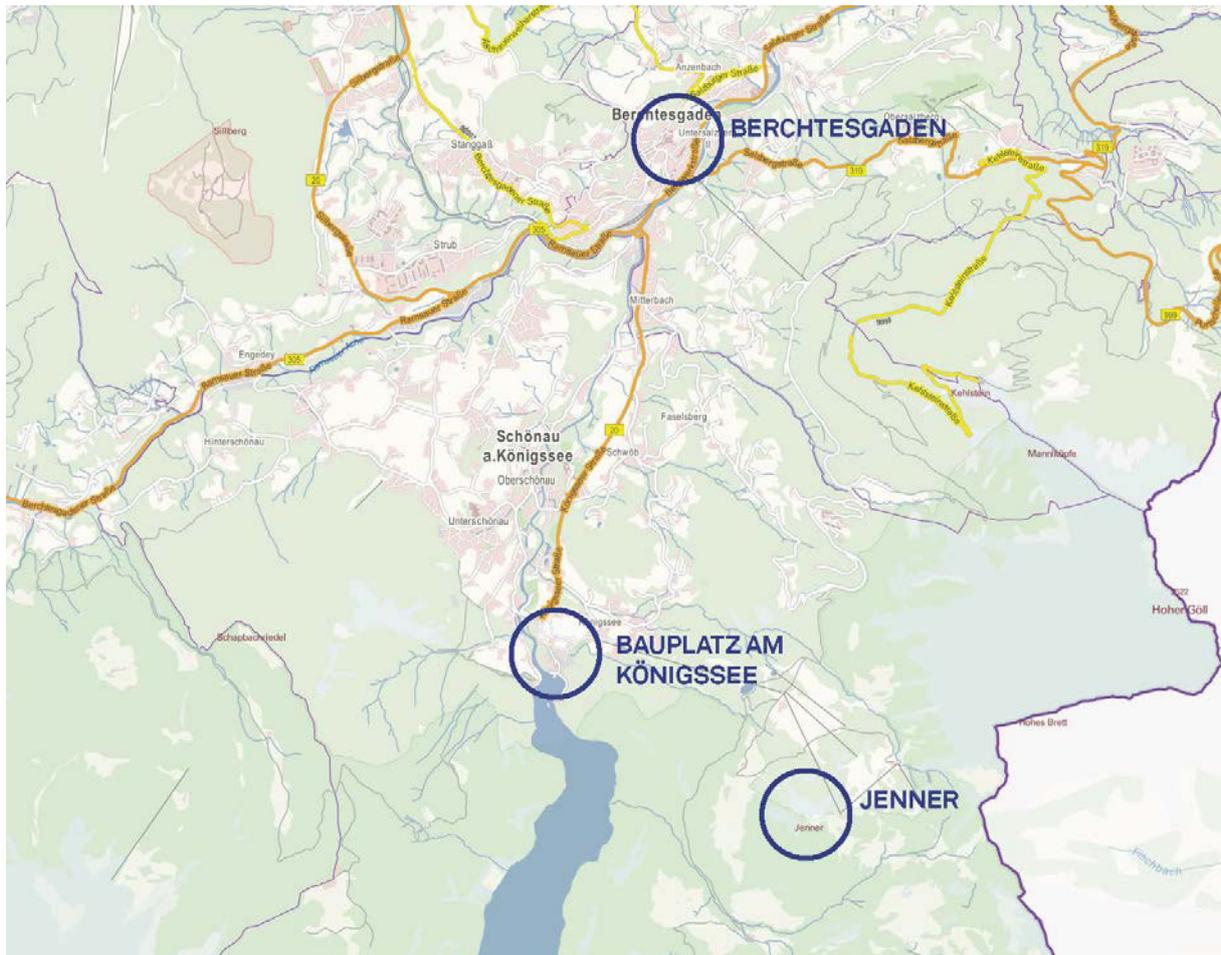


Abbildung 3: Lage und Umgebung

Mit seinen rund 5500 Einwohner kommt Schönau am Königssee auf eine Einwohnerdichte von 42 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018). In den 1950er Jahren wurde der Jenner durch seine gleichnamige Bahn erschlossen und transportiert seitdem sowohl Sommer- als auch Wintertouristen. Die Gemeinde Schönau ist zu einer bekannten Ganzjahresdestination geworden. Mit der Eröffnung der neuen Jennerbahn, die im August 2018 stattfindet, wird die Attraktivität des Tourismusstandortes nochmals aufgewertet und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die Förderkapazität von 500 Personen pro Stunde reichte nicht mehr aus und wurde daher auf 1600 erhöht (Berchtesgadener Bergbahnen AG, 2017). Die bayerische Seenschiffahrt befördert jedes Jahr etwa 550.000 Fahrgäste (Bayerische Seenschiffahrt, 2016) über den Königssee.

## Beschreibung der bestehenden Situation



Abbildung 4: Ortsteil Königssee

Nördlich des Bauplatzes befindet sich der öffentliche Parkplatz für den Tagesgast des Königssees, er umfasst rund 2300 Parkplätze.

Die Besucher passieren die Seestraße westlich des Bauplatzes, um zum See zu gelangen. Entlang dieser Straße liegen zahlreiche Souvenirgeschäfte und einige gastronomische Angebote, welche sich vorwiegend an Tagesgästen richten. Die Qualität dieser Angebote ist teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Im Nord-Westen des Bauplatzes befindet sich der 1909 erbaute und 1965 stillgelegte historische Bahnhof. Seit 2015 wird das Gebäude für eine Romy-Schneider-Ausstellung genutzt, vorübergehend wurde das Gebäude auch als eine, mittlerweile wieder geschlossene Wirtschaft genutzt. Der Bahnhof steht unter Denkmalschutz und ist das einzige Jugendstilgebäude im Berchtesgadener Talkessel (Berchtesgaden Info, 2018).

Im Norden des Baugebietes liegen die Verwaltungsgebäude der Bayerischen Seenschiffahrt, zwei ortsbildprägende Gebäude mit geschmückter Putzfassade und geschindeltem Walmdach.

Das Baufeld wird in der jetzigen Situation vom Tagesgast so gut wie nicht durchquert. Die zirka 12 brachliegenden Gebäude mit Hanglage im Osten des Bauplatzes wurden in den 70er Jahren errichtet. Diese Gebäude waren ursprünglich Erweiterungsbauten, des südlich des Bauplatzes gelegenen Hotel Königssees. Von 1982 bis 2003 wurden die Gebäude als Asylbewerberheim genutzt.

Das Gebiet mit den brachliegenden Gebäuden beschädigt aufgrund seiner großen Ausdehnung das vorhandene Ortsbild.

Die umgebende Landschaft ist geprägt von erratischen Blöcken. Der im Projektareal liegende ‚Löwenstein‘, ein erratischer Block der als Naturdenkmal gelistet ist, wurde durch Gebäudeanbauten in seiner schützenswerten Erscheinung massiv beeinträchtigt.

Von Nordosten läuft der Pletzgraben als geschlossenes Gerinne durch das Ortsgebiet, welches jedoch keinen ausreichenden Hochwasserschutz für zahlreiche, auch in Nutzung befindlicher Gebäude bietet und daher dringend sanierungsbedürftig ist.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Potenziale für wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen der Gemeinde Schönau und der Region durch die brachliegenden Ortsteile und die vorhandene, alternde Tourismusstruktur nicht genutzt werden und keine Stärkung des Standortes gegeben ist. Mittelfristig ist eine Schwächung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusstandortes absehbar. Eine für eine natürliche Weiterentwicklung des Ortes benötigte Vielfalt von Gewerbe und Dienstleistungen ist nicht vorhanden. Nicht zuletzt ist das für die Gemeinde Schönau als Kleinzentrum landesplanerisch vorausgesetzte bzw. erstrebte ausreichende Angebot für Begegnung, Freizeit, Erholung und Kultur für die lokale Bevölkerung nicht vorhanden.



Abbildung 5: Brachliegende Gebäude



Abbildung 6: Bayerische Seenschiffahrt



Abbildung 7: Historischer Bahnhof

# Bedarfssituation

## Im Allgemeinen:

Im Regionalplan Südostoberbayern (Bayrisches Landesplanungsgesetz vom 25.6.2012) sind für die Region Berchtesgaden bzw. Schönau am Königssee wesentliche Ziele und Vorgaben definiert.

- Tourismus und Erholung im Sommer- sowie Wintertourismus kommt einer besonderen Bedeutung zu. Die Region steht in steigendem Konkurrenzdruck zu anderen europäischen Destinationen.
- Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus durch Verbesserung, Aktualisierung und Anpassung des Angebotes an die steigenden Ansprüche, insbesondere auch internationaler Touristen.
- Schaffung weiterer Dienstleistungsarbeitsplätze im Tourismussektor
- Behebung von funktionalen Mängeln im Tourismussektor
- Maßnahmen zur Saisonverlängerung, Ausbau der Wintersaison,
- Ausbau des Angebots für Kultur, Fortbildung Unterhaltung
- Ausbau des Angebotes für Kongress- und Tagestourismus

Insbesondere in Kleinzentren, wie Schönau am Königssee, ist die Sicherung der Arbeitsplatzfunktion insbesondere durch den Ausbau und die Ergänzung der Kurbad-, Tourismus- und Erholungsfunktion sowie das Ermöglichen von Neuentwicklungen anzustreben und somit eine Weiterentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

## Im Besonderen:

Abbildung 10 zeigt eine verhältnismäßig hohe Tourismusintensität im Berchtesgadener Land im Vergleich zu beispielsweise München. Die meisten Gäste werden in den Sommermonaten von Juli bis September beherbergt.

Die Region erzielt einen stetigen Anstieg der Nächtigungen pro Jahr von 897.867 im Jahr 2013 auf 944.405 im Jahr 2017.

Generell ist eine Verkürzung der Aufenthaltsdauer zu vermerken, jedoch trotzdem eine Steigerung der Nächtigungen.

Durch die Schließung der nicht mehr zeitgemäßen Erweiterungsbauten des Hotel Königssees sind jedoch Nächtigungsmöglichkeiten entfallen.

Mit Eröffnung der neuen Jenner-Bahn im Sommer/Herbst 2018 und der einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Hausberges Jenner, ist eine weitere Steigerung der Gäste- und Nächtigungszahlen zu erwarten.

Die Nachfrage an weiteren diversen zeitgemäßen Tourismuseinrichtungen wird daher ebenso weiterhin steigen.

Im Generellen, ist eine gesteigerte Nachfrage nach touristischen Angeboten höherer Qualität spürbar, die derzeit in Königsee kaum abgedeckt werden können. Ein wesentlicher Teil des Angebotes deckt nur Tages- und Souvenirtourismus ab. Das Potential für gehobenen Tourismus ist weitgehend ungenutzt.

Die Schaffung von breiter aufgestellten geschäftlichen Anziehungspunkten für die einheimische Bevölkerung und den Gästen und die damit verbundenen Steigerung von Handelsumsätzen und Steuereinkommens stellt eine Basis für die Weiterentwicklung der Gemeinde dar.

Das Motiv vieler Gäste ist ein authentisches und zeitgemäßes Erleben bayrischer Kultur. Dieses Erleben bedarf auch einer Begegnung der Gäste mit der einheimischen Bevölkerung auch abseits des Kontaktschemas Käufer-Verkäufer. Eine Steigerung der Attraktivität des Ortsteiles Königssee auch für die lokale Bevölkerung ist in dieser Hinsicht dringend notwendig und bringt Vorteile für Gäste sowie Einheimische.

Der Ortsteil Königssee ist im Bewusstsein der lokalen Bevölkerung zwar sehr stark verankert, bietet diesen jedoch keine Angebote als täglichen Treffpunkt oder für kulturelle Veranstaltungen. Eine Reaktivierung der brachliegenden Areale ist essentiell für die Erhaltung und Festigung der Identifizierung der lokalen Bevölkerung mit dem Ort Königssee.

Ort: Schönau am Königssee  
Statistik Gäste und Übernachtungen nach Betriebsart - Rückblick 5 Jahre



Betriebsart	2013			2014				2015			
	Gäste	Übern.	Ø	Gäste	Übern.	ÜN +/- VJ	Ø	Gäste	Übern.	ÜN +/- VJ	Ø
Hotel (100)	46.577	182.597	3,92	49.183	177.607	-4.990	3,61	47.604	161.904	-15.703	3,40
Hotel garni (200)	8.695	32.956	3,79	7.958	29.366	-3.590	3,69	22.695	61.208	31.842	2,70
Gasthöfe (300)	3.858	11.643	3,02	4.287	12.566	923	2,93	3.635	10.100	-2.468	2,78
Fremdenheime (400)	25.709	101.225	3,94	27.382	105.371	4.146	3,85	27.951	106.252	881	3,80
Erholungsheime (500)	20.127	132.973	6,61	19.871	129.010	-3.963	6,49	20.431	129.543	533	6,34
Ferienwohnungen (600)	32.042	248.309	7,66	34.315	253.303	7.994	7,38	34.292	255.893	2.390	7,46
Privatvermieter (700)	11.368	54.335	4,78	10.568	49.780	-4.556	4,71	11.010	49.920	140	4,53
Kurkliniken (900)	3.242	84.190	25,97	3.625	87.308	3.118	24,08	3.405	87.311	3	25,64
Zweitwohnungen (902)	1.250	9.834	7,87	1.270	10.259	425	8,08	1.569	11.865	1.406	7,43
<b>Summe:</b>	<b>152.868</b>	<b>855.063</b>	<b>5,59</b>	<b>158.459</b>	<b>854.570</b>	<b>-493</b>	<b>5,39</b>	<b>172.592</b>	<b>873.596</b>	<b>19.026</b>	<b>5,06</b>
Campingplätze (800)	11.803	42.804	3,63	12.224	44.151	1.347	3,61	14.165	48.651	4.500	3,43
<b>Gesamt:</b>	<b>164.671</b>	<b>897.867</b>	<b>5,45</b>	<b>170.683</b>	<b>898.721</b>	<b>854</b>	<b>5,27</b>	<b>186.757</b>	<b>922.247</b>	<b>23.526</b>	<b>4,94</b>

Betriebsart	2016				2017			
	Gäste	Übern.	ÜN +/- VJ	Ø	Gäste	Übern.	ÜN +/- VJ	Ø
Hotel (100)	52.748	178.143	16.239	3,38	58.233	182.434	4.291	3,13
Hotel garni (200)	23.104	58.984	-2.224	2,55	25.644	66.891	7.907	2,61
Gasthöfe (300)	3.706	10.261	161	2,77	3.640	9.534	-727	2,62
Fremdenheime (400)	27.928	109.409	3.157	3,92	28.192	106.872	-2.537	3,79
Erholungsheime (500)	20.521	129.020	-523	6,29	20.788	127.359	-1.661	6,13
Ferienwohnungen (600)	35.221	263.822	8.129	7,49	34.721	254.608	-9.214	7,33
Privatvermieter (700)	10.779	49.804	-116	4,62	9.970	45.869	-3.935	4,60
Kurkliniken (900)	3.130	78.731	-8.580	25,15	3.221	77.363	-1.368	24,02
Zweitwohnungen (902)	1.996	13.481	1.816	6,75	2.440	15.684	2.203	6,43
<b>Summe:</b>	<b>179.133</b>	<b>891.655</b>	<b>18.059</b>	<b>4,98</b>	<b>186.849</b>	<b>886.614</b>	<b>-5.041</b>	<b>4,75</b>
Campingplätze (800)	16.542	53.592	4.941	3,24	18.463	57.751	4.199	3,13
<b>Gesamt:</b>	<b>195.675</b>	<b>945.247</b>	<b>23.000</b>	<b>4,83</b>	<b>205.312</b>	<b>944.405</b>	<b>-842</b>	<b>4,60</b>

Stand: 07.03.2018/Angelika Mielsch, TRBK

Bitte beachten: 2017 ist noch nicht abgeschlossen, Rückrechnungen aus Gut-/Lastschriften sind möglich.

Abbildung 8: Übernachtungen nach Betriebsarten

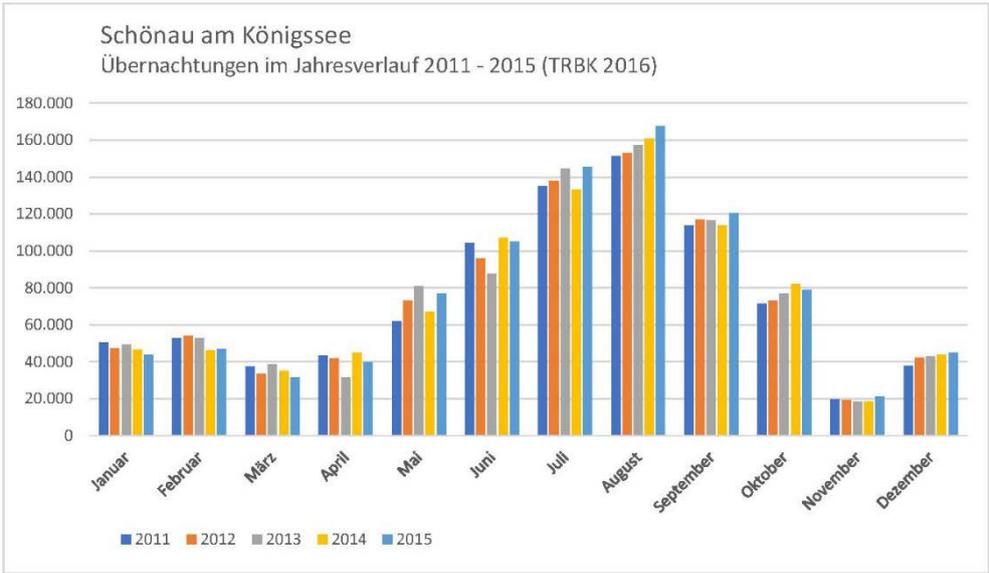


Abbildung 9: Übernachtungen Jahresverlauf 2011-2015

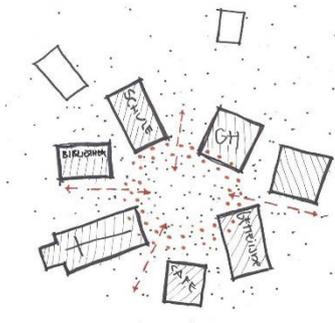


Abbildung 10: Tourismusintensität, 2005 - 2015 (Berchtesgadener Land Tourismus, 2016)

# Vorhaben

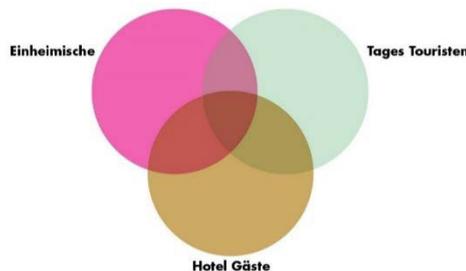
## Allgemeine Beschreibung und Ziele

- Die Resort Königssee GmbH entwickelt gemeinsam mit Experten ein neues Konzept für eine Verbesserung des touristischen Standortes sowie für eine Steigerung der Attraktivität des Ortsteiles Königssee auch für die einheimische Bevölkerung.
- Beseitigung der bisherigen Fehlentwicklung und Verbesserungen im Tourismusbereich, insbesondere durch Erhöhung der Hotel- und Gaststättenqualität
- Änderung bzw. Ergänzung des Tagestourismus in bzw. durch den erstrebten Multitagetourismus
- Energieversorgung durch erneuerbare Energieträger mit Fernwärmeanschluss an bestehendes Heizwerk.
- Es sind keine Freizeitwohnsitze vorgesehen.
- Das Konzept Königssee Resort stellt eine neue Typologie in der Ferienhotellerie dar.

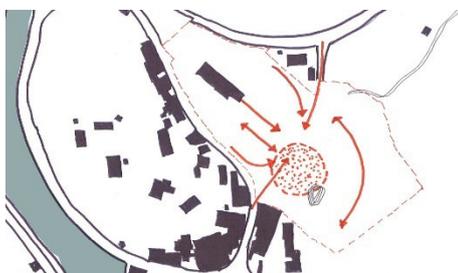


Das Ziel ist die Schaffung eines vielschichtigen Ortzentrums mit Dorfcharakter anstatt eines abgeschlossenen Hotelkomplexes. Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung einer dorfartigen Struktur vor. Um einen Dorfplatz herum, gruppieren sich Gebäude mit breiteren Nutzungsmöglichkeiten um für die Bevölkerung sowie den Gästen Angebote schaffen zu können.

- Die gesamte städtebauliche Struktur ist frei zugänglich und bietet einen Mehrwert für die lokale Bevölkerung, für Tagesgäste und Hotelgäste.



- Schaffung eines zentralen ‚Dorfplatzes‘ als Ort des täglichen Treffpunktes und Anziehungspunktes zwischen der einheimischen Bevölkerung und den Gästen.



Nutzung als Platz für die einheimische Bevölkerung für Veranstaltungen, wie Markttagen, Musikveranstaltungen, etc. Schaffung eines neuen geschäftlichen Anziehungspunktes für die einheimische Bevölkerung und die Gäste und die damit bewirkte Steigerung des Handelsumsatzes und Steuereinkommens des Standortes und der Region

- Die Wiedernutzung von bereits bebauten aber brachliegenden Grundstücken schont Ressourcen und ermöglicht die Reparatur des desolaten Ortsbildes.

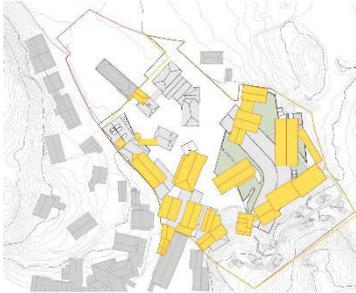


Abbildung 11: gelb = Abbruch brachliegender bzw. baufälliger Strukturen

## Projektbeschreibung



LAGEPLAN

- 1 Hauptplatz
- 2 Historischer Bahnhof
- 3 Stammhaus
- 4 Waldzimmer
- 5 Junges Hotel
- 6 Bebauung Seestraße
- 7 Intersport
- 8 Erweiterung Hotel Königssee

Abbildung 12: Gebäude

### Ferienhotel (Stammhaus) mit ca. 280 Betten

Alle zeitgemäßen Einrichtungen wie ein großzügiger Wellnessbereich, diverse Gastronomieangebote, ein attraktiver Tagungsbereich sowie ein exklusiver Beherbergungsbereich bilden die Basis des 4 Sterne Betriebes.

10 ‚Waldzimmer‘ liegen im östlichen Teil des Bauplatzes und sind infrastrukturell dem Stammhaus angegliedert. Es ist die Intention, den Wald in seiner Ursprünglichkeit so weit als möglich zu erhalten um einerseits den Eingriff in die Natur kleinstmöglich zu halten und andererseits dem Gast das Erlebnis von Wohnen im Wald bieten zu können. Um einen möglichst kleinen Eingriff auf die bestehende Waldsituation zu haben, werden die Gebäude vorgefertigt und mittels Kran auf Punktfundamente platziert. Zusätzlich erfolgt ein Waldausgleich für die beanspruchten Flächen.

### Junges Hotel mit ca. 170 Betten

Dieses Haus spricht jüngerer Publikum an. Ungezwungene Atmosphäre auf 3 Sterne Niveau.

Geschäftshaus (Bebauung Seestraße) mit Handels- und Dienstleistungsflächen. Das Geschäftshaus verbindet die Seestraße mit dem neuen Ort, schafft Durchgänge und lockert so die starke Frequenz der Seestraße. Ferner wird die Attraktivität des Marktplatzes gesteigert.

#### Historischer Bahnhof

An der Ostseite des Gebäudes befindet sich ein Baukörper, der in den 70er Jahren zugebaut wurde. Dieser wird demontiert, um dem ursprünglichen Baukörper wieder seine historische Proportion zurückzugeben. Der Bahnhof bleibt in seiner Ursprungsform bestehen, wird aber städtebaulich harmonisch und sinnvoll in das Gesamtkonzept integriert.

#### Erweiterung Hotel Königssee

Im Rahmen der Neugestaltung plant die Familie Grösswang eine Erweiterung des bestehenden Hotels um 88 Betten. Der Erweiterungsbau fügt sich architektonisch in das neue Gesamtkonzept ein.

#### Intersport Renoth

Das bestehende Gebäude an der Seestraße wird ebenfalls neu gebaut, öffnet sich künftig zur Seestraße einerseits und andererseits zum neuen Dorfplatz. Das Erscheinungsbild wird sich an den neuen Häusern orientieren und klar als Teil des neuen Ortes erkennbar sein

#### **Durchwegung**



Die Ausbildung von Gassen gewährleistet eine direkte Durchwegung und Anbindung an die bestehende Ortsstruktur und schafft somit eine transparente Situation für alle Nutzer.

Abbildung 13: Durchwegung

## Blickachsen



Freigehaltene Blickachsen integrieren das Naturdenkmal Löwenstein (erratischer Block, typisches Merkmal der umgebenden Landschaft) und die Seeschiffahrt in die Wahrnehmung des zentralen Platzes. Die derzeitigen, direkt an den Löwenstein angebauten Häuser werden entfernt und wird so zu einem wesentlichen Teil der Platzgestaltung und trägt zur Identitätsstiftung bei.

## Landschaftsgestaltung

dieser kommt eine wesentliche Rolle zu - Sie ist das verbindende Element und bietet unterschiedliche Plätze, Gärten, Spielplätze an um einer breiten Nutzerschicht Rechnung zu tragen.



Abbildung 14: Landschaftsgestaltung

# **Berücksichtigung öffentlicher Belange**

## **Naturschutz**

Das Projektgebiet betrifft keine amtlich festgelegten Biotop- oder rechtskräftige Schutzgebiete und beansprucht im Wesentlichen bereits versiegelte und unterschiedlich genutzte Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen, Parkflächen etc.).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits eine Abschichtung für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Abschichtung bestimmt den weiteren Untersuchungsumfang der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Im Schwerpunkt der Prüfung (saP) werden gebäudebewohnende Fledermausarten, einige Vogelarten und Kleinsäuger stehen. In diesem Zusammenhang werden die vorhandenen Gebäude-, Gehölz- und Waldstrukturen auf ihre Lebensraumfunktion geprüft, eine naturschutzfachliche Einordnung vorgenommen und evtl. notwendige Maßnahmen abgestimmt und geplant.

## **Wasserwirtschaft**

Der durch das Projektgebiet verlaufende Pletzgraben, stellt in seinem derzeitigen, nicht mehr dem Stand der Technik entsprechenden Ausbau, ein potentielles Hochwasserrisiko für einen großen Teil des Ortsteiles Königssee dar. Im Zuge der Projektrealisierung ist die Sanierung des Platzgrabens vorgesehen. Das technische Büro Aquasoli wurde von der Gemeinde Schönau beauftragt, die Planung der technischen Neugestaltung in enger Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsbehörde durchzuführen.

Die Entwässerung und Versickerung der Meteorwässer möglichst auf Eigengrund, wird voraussichtlich ebenfalls von der Firma Aquasoli geplant.

## **Waldwirtschaft**

Die geplanten Waldzimmer werden unter der Vorgabe maximal möglicher Schonung der natürlichen Waldfläche erstellt. Für die beanspruchte Fläche erfolgt zusätzlich ein Waldausgleich.

## **Denkmalschutz**

Die Implementierung des denkmalgeschützten Alten Bahnhofes in das Gesamtprojekt, die Ausbildung der relevanten Sicht-Achsen z.B. vom neuen Platz zu den Gebäuden der Seenverwaltung, sowie die Würdigung des Ensemble-Schutzes erfolgt in laufender Abstimmung mit der Behörde für Denkmalschutz.

## **Verkehr**

Die grundsätzliche verkehrstechnische Erschließung des Projektgebietes wird auch, wie bereits zum jetzigen Zeitpunkt, weiterhin über die Jennerbahnstraße erfolgen. Die geplante Tiefgarage wird fast alle geplanten Gebäude unterirdisch anbinden. Durch die Positionierung der Tiefgarageneinfahrt unmittelbar an der Nordseite des Jungen Hotel und somit am nördlichen Rand des geplanten Ortskerns, soll einen Großteil des erwarteten PKW-Verkehrs bereits am Rande des Projektgebietes gezielt abgeleitet werden.

Der neu geschaffene Ortskern wird im Wesentlichen für die Erstvorfahrt der Gäste an den Hotelgebäuden, sowie für Liefertätigkeiten der bereits auch jetzt schon vorhandenen Einzelhändler und Gastronomiebetrieben befahren.

Da auch für die Beschäftigten, der verschiedenen angesiedelten Gewerbe, Parkplätze in der Tiefgarage vorgesehen werden können und der Hauptlieferverkehr für das Stammhaus ebenfalls an das nördliche Ende des Gebäudes erfolgen wird, sind aus diesen Quellen keine ausgeprägten Verkehrsspitzen zu erwarten.

## Modellbilder



Abbildung 15: Blick auf den Hauptplatz, links im Bild der Löwenstein



Abbildung 16: Bild aus Vogelperspektive

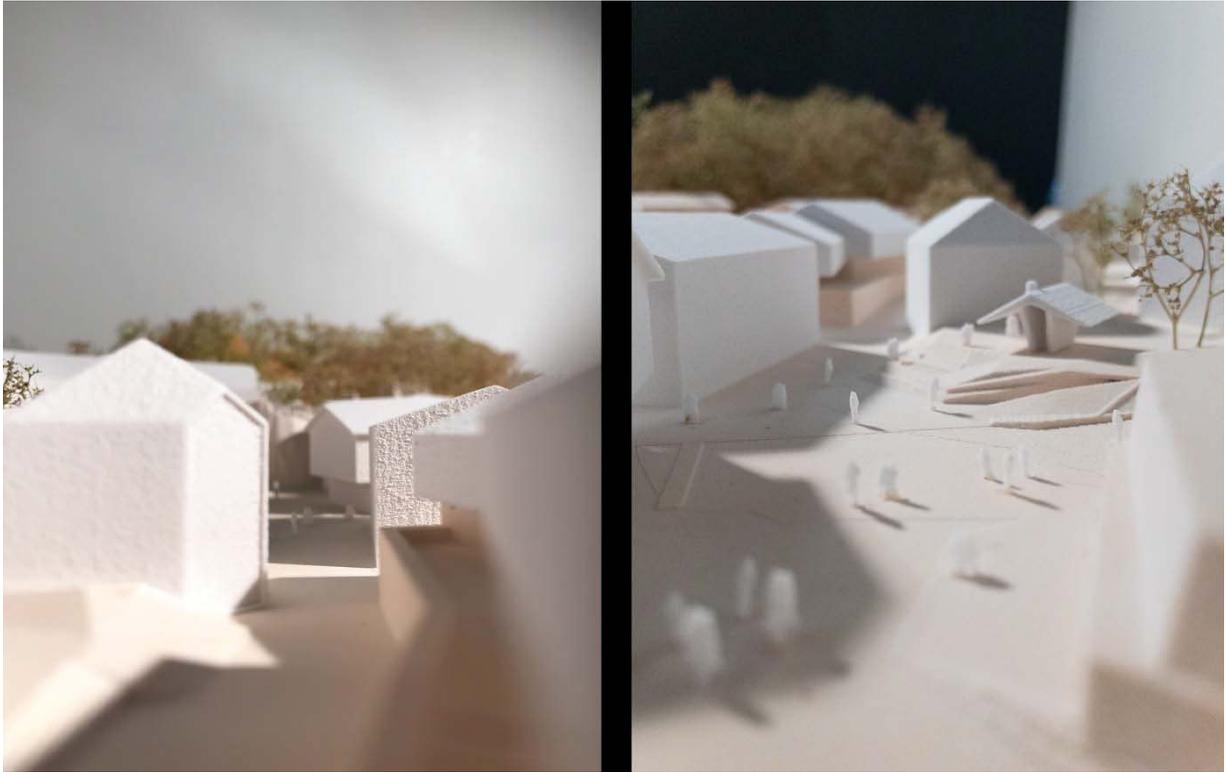


Abbildung 17: Tiefenstaffellung, Blick auf Hauptplatz

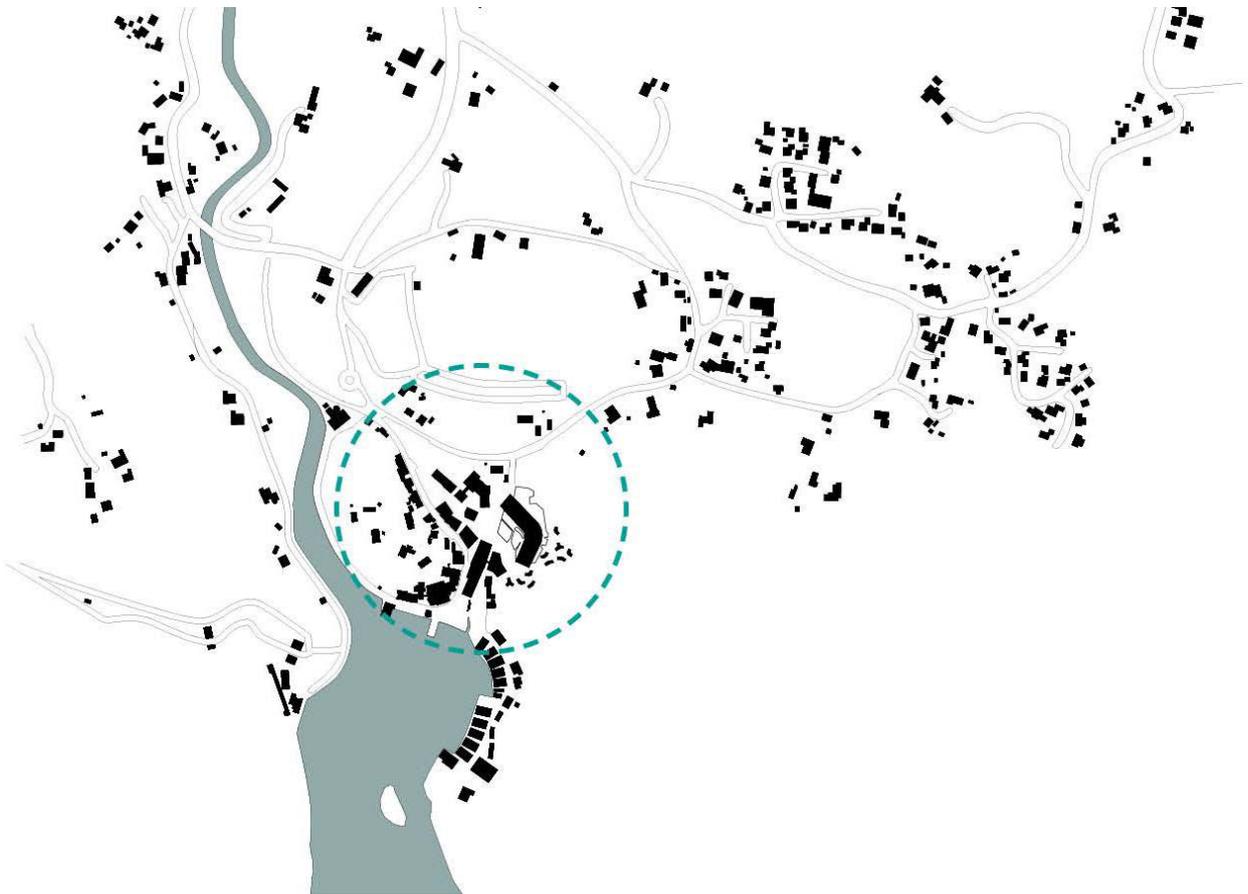


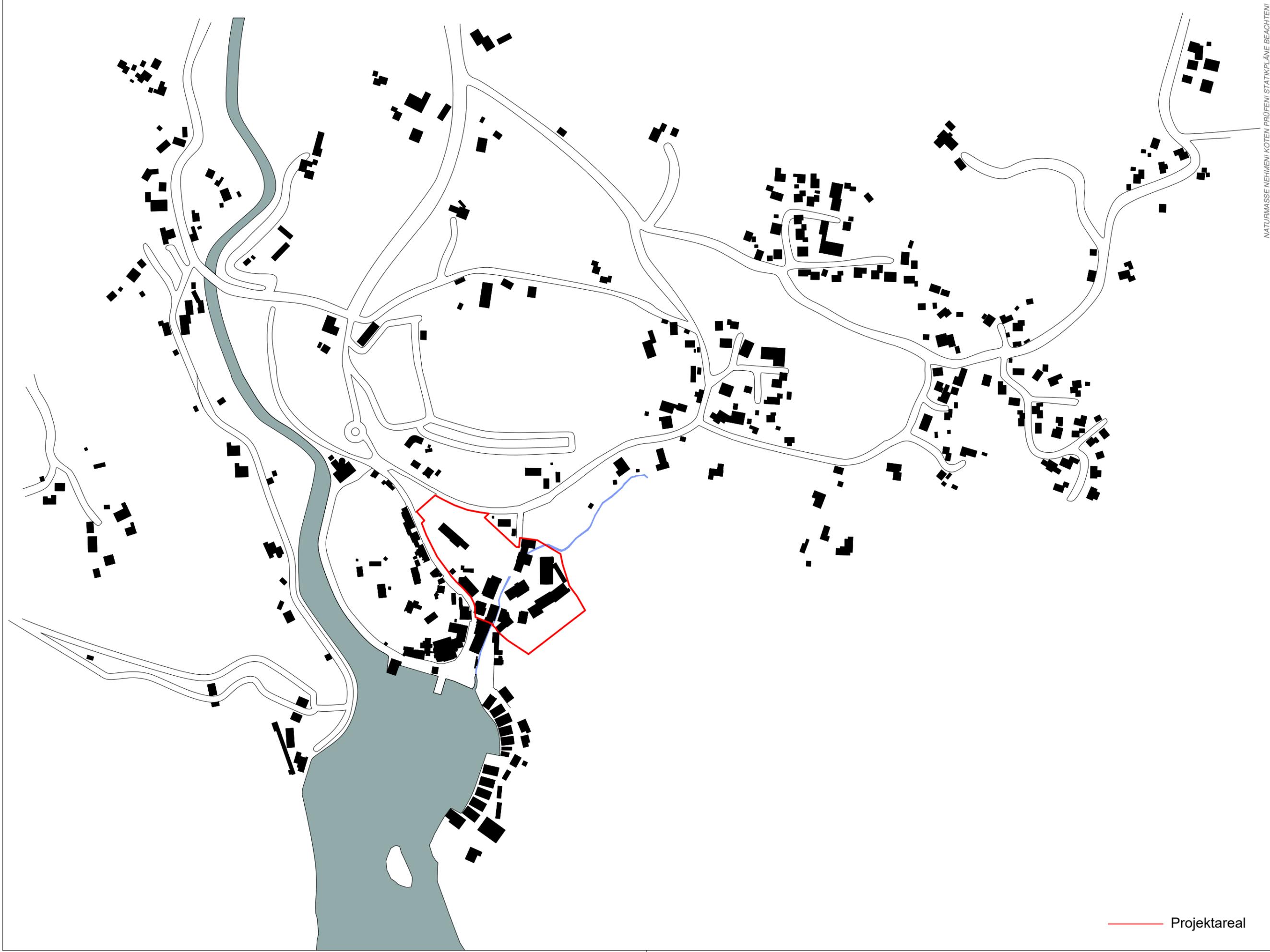
Abbildung 18: Schwarzplan

## Bibliographie

- Bayerische Seenschifffahrt.* (31. Mai 2016). Von [www.seenschifffahrt.de](http://www.seenschifffahrt.de):  
[http://www.seenschifffahrt.de/fileadmin/daten/downloads/presse/Geschichte\\_Schiffahrt\\_KS\\_2012.pdf](http://www.seenschifffahrt.de/fileadmin/daten/downloads/presse/Geschichte_Schiffahrt_KS_2012.pdf) abgerufen
- Bayerischer Landtag. (2. Juni 2015). *www.bayern.landtag.de*. Von [www.bayern.landtag.de](http://www.bayern.landtag.de):  
[https://www.bayern.landtag.de/www/ElanTextAblage\\_WP17/Drucksachen/Schriftliche%20Anfragen/17\\_0006238.pdf](https://www.bayern.landtag.de/www/ElanTextAblage_WP17/Drucksachen/Schriftliche%20Anfragen/17_0006238.pdf) abgerufen
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2018). *Gemeinde Schöna a. Königssee 09 172 132 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten*. München: Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Berchtesgaden Info. (22. März 2018). <http://koenigssee.berchtesgadeninfo.de>. Von [www.berchtesgadeninfo.de](http://www.berchtesgadeninfo.de): <http://koenigssee.berchtesgadeninfo.de/geschichte-berchtesgaden/eisenbahn-koenigssee/> abgerufen
- Berchtesgadener Bergbahnen AG. (2017). *Neuerrichtung Jennerbahn - Schönau am Königssee*. Schönau am Königssee: Berchtesgadener Bergbahnen AG.
- Berchtesgadener Land Tourismus. (6. mai 2016). <https://www.berchtesgadener-land.com>. Von <https://www.berchtesgadener-land.com>: <https://www.berchtesgadener-land.com/cdn/uploads/statistik2016.pdf> abgerufen

## Abbildungsverzeichnis

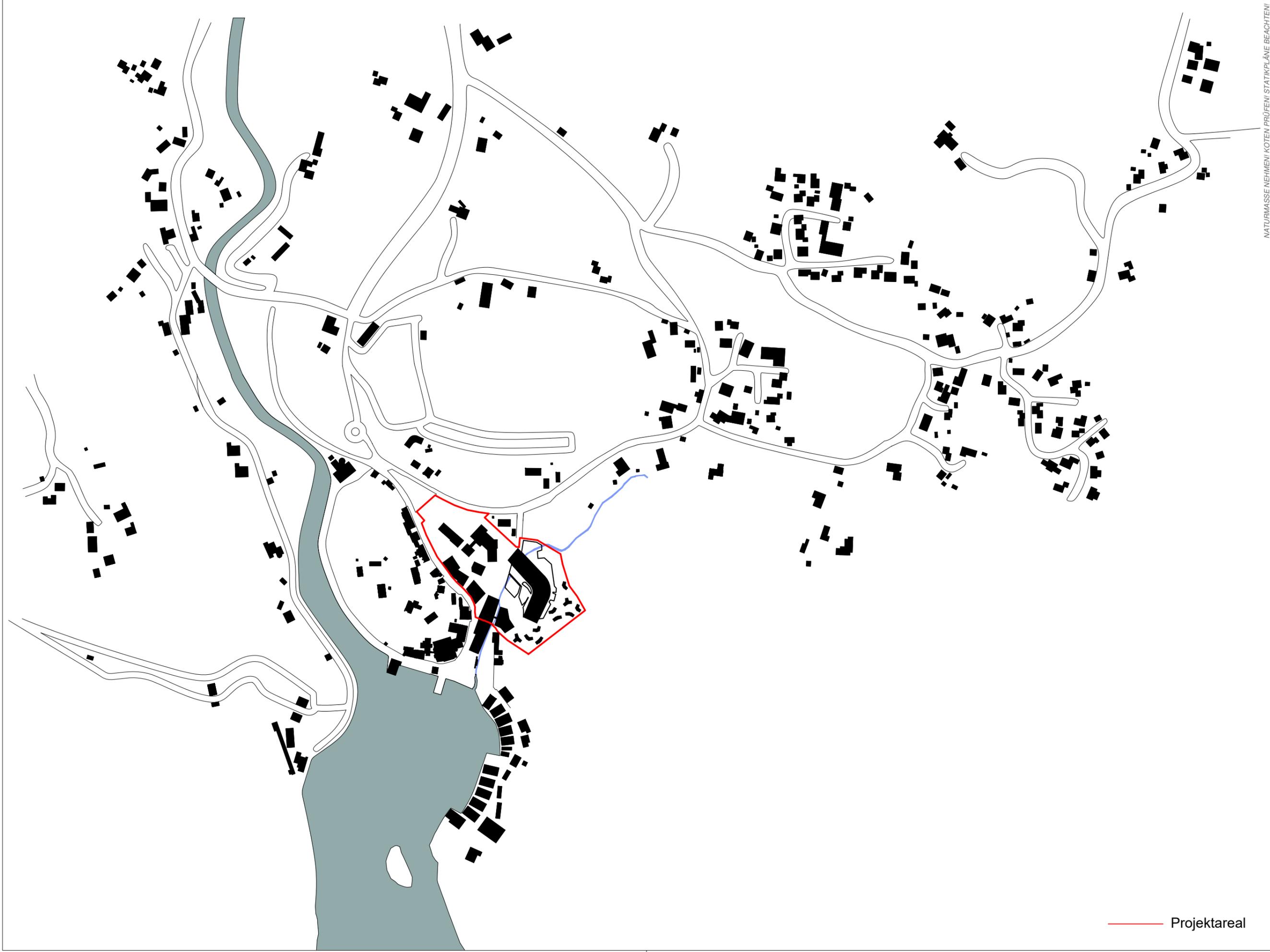
Abbildung 1: Umgebung .....	3
Abbildung 2: Schönau am Königssee Lage .....	4
Abbildung 3: Lage und Umgebung .....	5
Abbildung 4: Ortsteil Königssee.....	6
Abbildung 5: Brachliegende Gebäude .....	7
Abbildung 7: Historischer Bahnhof.....	7
Abbildung 6: Bayerische Seenschifffahrt .....	7
Abbildung 8: Übernachtungen nach Betriebsarten.....	9
Abbildung 9: Übernachtungen Jahresverlauf 2011-2015 .....	10
Abbildung 10: Tourismusintensität, 2005 - 2015 (Berchtesgadener Land Tourismus, 2016)	10
Abbildung 11: gelb = Abbruch brachliegender bzw baufälliger Strukturen .....	12
Abbildung 12: Gebäude.....	12
Abbildung 13: Durchwegung.....	13
Abbildung 14: Landschaftsgestaltung .....	14
Abbildung 15: Blick auf den Hauptplatz, links im Bild der Löwenstein.....	17
Abbildung 16: Bild aus Vogelperspektive.....	17
Abbildung 17: Tiefenstaffellung, Blick auf Hauptplatz .....	18
Abbildung 18: Schwarzplan .....	18



— Projektareal

NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN! STATIKPLÄNE BEACHTEN!

	157 Königssee VORENTWURF		Schwarzplan Bestand	
	Snøhetta Studio Innsbruck GmbH Maria Theresien Strasse 57 6020 Innsbruck, Austria +43 512 359050 www.snohetta.com		1:5000	MAP 0100
		Blatt: JF	A4	Datum: 2018-04-17
				Index: -



— Projektareal

NATURMASSE NEHMEN! KOTEN PRÜFEN! STATIKPLÄNE BEACHTEN!

<p><b>Snohetta</b> </p> <p>Snohetta Studio Innsbruck GmbH          Maria Theresien Strasse 57          6020 Innsbruck, Austria          +43 512 359050          www.snohetta.com</p>	<p>157 <b>Königssee</b></p>		<p>Schwarzplan Neu</p>	
	<p>1:5000</p>	<p>MAP 0101</p>	<p>Beinh. JF</p>	<p>A4</p>
<p>VORENTWURF</p>				
<p>Index</p>				