

Raumordnungsverfahren für die Touristische Ortsentwicklung der Gemeinde Schönau a. Königssee, Landkreis Berchtesgadener Land; landesplanerische Beurteilung

A. Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung

Das o. g. Vorhaben entspricht auf der Grundlage der vorgelegten Projektunterlagen vom 15.05.2018 bei Berücksichtigung der folgenden Maßgaben den Erfordernissen der Raumordnung:

1. Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Bezüglich der geplanten Waldzimmer sollten mögliche Alternativen zu diesem Eingriff noch einmal geprüft werden.
2. Die Anordnung und Gestaltung der Baukörper sind in Absprache mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land so zu planen, dass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten werden.
3. Die Inanspruchnahme von Wald durch die geplante Hotelnutzung ist in Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
Der Abstand der neu zu errichtenden Gebäude zum Waldrand sollte 25 m nicht unterschreiten.
4. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Pletzgrabens Rechnung zu tragen.
5. Die Versiegelung von Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Alle Baumaßnahmen sind so flächensparend und versiegelungsarm wie möglich auszuführen.
6. Das mögliche zukünftige Entstehen einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu verhindern.
7. Es ist darauf zu achten, dass die Errichtung von Zweitwohnungen vermieden wird.
8. In den nachfolgenden Verfahren ist der Schutz vor unzulässigen baubedingten und anlagen- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen in Bezug auf Lärmschutz, Erschütterungen und Luftreinhaltung unter Berücksichtigung qualifizierter Gutachten zu gewährleisten

B. Gegenstand und Verlauf des Verfahrens

I. Beschreibung des untersuchten Vorhabens

Die Resort Königssee GmbH hat ein Konzept zur Verbesserung des touristischen Standortes und zur Steigerung der Attraktivität des Ortsteiles am Königssee in der Gemeinde Schönau a. Königssee entwickelt:

Im Rahmen dieses Konzeptes sind folgende Projekte vorgesehen:

- Errichtung eines 4-Sterne Hotels mit ca. 280 Betten mit großzügigem Wellnessbereich, Gastronomieangeboten und Tagungsbereich. Zudem sollen hier direkt benachbart 10 Waldzimmer entstehen, die infrastrukturell dem Stammhaus angegliedert sein sollen.
- „Junges Hotel“ mit ca. 170 Betten. Hier soll vor allem jüngeres Publikum angesprochen werden (3-Sterne-Niveau).
- Geschäftshaus mit Handels- und Dienstleistungsflächen. Das Geschäftshaus soll die Seestraße mit dem neuen Hotelbereich verbinden.
- Erweiterung Hotel Königssee: Das bestehende Hotel soll um 88 Betten erweitert werden.
- Intersport Renoth: Das bestehende Gebäude an der Seestraße wird neu errichtet.
- Schaffung eines zentralen Dorfplatzes.
- Der historische Bahnhof bleibt in seiner Ursprungsform bestehen und soll städtebaulich harmonisch in das Gesamtkonzept integriert werden.

Das vorgesehene Areal ist derzeit schon bebaut: In dem vorgesehenen Baufeld befinden sich ca. 12 brachliegende Gebäude, die in den 70er Jahren errichtet wurden. Von 1982 bis 2003 wurden diese Gebäude teilweise als Asylbewerberheim genutzt. Ziel ist nach Abbruch der bestehenden Bebauung die Schaffung eines vielschichtigen Ortszentrums mit Dorfcharakter um einen neu zu schaffenden Dorfplatz herum anstatt eines abgeschlossenen Hotelkomplexes.

Eine Tiefgarage soll die neu geplanten Gebäude unterirdisch anbinden. Der erwartete PKW-Verkehr soll so bereits am Rande des Projektgebietes gezielt abgeleitet werden.

II. Das angewandte Verfahren

Die Regierung von Oberbayern hat mit Schreiben vom 11.06.2018 das Raumordnungsverfahren für das geplante Vorhaben auf der Grundlage der Art. 24 und 25 Bayer. Landesplanungsgesetz und § 15 ROG eingeleitet. Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme zum Projekt sowie um Mitteilung evtl. betroffener Planungen und Interessen bis zum

23.07.2018 gebeten. Verschiedenen Beteiligten wurde auf Antrag Terminverlängerung eingeräumt. Die letzte Stellungnahme ging am 09.08.2018 ein.

III. Beteiligte

Für die landesplanerische Beurteilung wurden die Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange herangezogen:

Gemeinde Schönau a.Königssee

Markt Berchtesgaden

Gemeinde Bischofswiesen

Gemeinde Marktschellenberg

Gemeinde Ramsau

Landratsamt Berchtesgadener Land

Planungsverband Region Südostoberbayern

Euregio Salzburg-Berchtesgadener Land-Traunstein

Bayer. Landesamt für Umwelt

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Staatliches Bauamt Traunstein

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg

Bayer. Hotel- und Gaststättenverband

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

Landesjagdverband Bayern e.V.

Bayerische Staatsforsten, vertreten durch den Forstbetrieb Berchtesgaden

Bayerischer Waldbesitzerverband e.V.

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Bayern e.V.

Deutscher Alpenverein e.V.

Verein zum Schutz der Bergwelt e.V.

Landesverband Bayern der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.

Biosphärenregion Berchtesgadener Land

Bayer. Bauernverband - Bezirksverband Oberbayern

BAYERN TOURISMUS Marketing GmbH

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Deutsche Telekom – Niederlassung Rosenheim

E.ON Netz GmbH

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen

Bayerische Seenschifffahrt GmbH
Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung München
Nationalparkverwaltung Berchtesgaden
Zweckverband Tourismusregion Berchtesgaden-Königssee
Südsalz GmbH, Salzbergwerk Berchtesgaden
Amt der Salzburger Landesregierung

Einbeziehung der Öffentlichkeit

Gemäß Art. 25 Abs. 4 BayLplG ist die Öffentlichkeit zu beteiligen. Die Projektunterlagen waren auf der Internetseite der Regierung von Oberbayern (www.regierung-oberbayern.de) unter „Aktuelles/Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung“ und dort unter „Aktuelle Raumordnungsverfahren“ einzusehen.

Die beteiligten Gemeinden sind gem. Art. 25 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BayLplG verpflichtet, ein Exemplar der Projektunterlagen zusammen mit diesem Einleitungsschreiben für einen Monat und möglichst auch während arbeitsfreier Zeiten öffentlich auszulegen und bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung auch auf die o.g. Internetadresse hinzuweisen. Nach § 15 Abs. 3 Satz 3 ROG sind Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vor Beginn der Auslegung öffentlich bekannt zu machen. Nach § 15 Abs. 3 Satz 3 ROG ist unter Angabe einer angemessenen Frist, die zumindest der Auslegungsfrist entspricht, darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können.

Zur Klarstellung wurde bei der öffentlichen Auslegung auf folgendes hingewiesen:

Es handelt sich bei dieser öffentlichen Auslegung nicht um eine formelle Beteiligung zur Wahrung von Rechtspositionen einzelner Bürger; diese bleibt dem nachfolgenden Zulassungsverfahren vorbehalten.

Die Regierung wird Äußerungen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung abgegeben werden, zwar nicht beantworten, aber bei der landesplanerischen Beurteilung verwerten, soweit überörtlich raumbedeutsame Gesichtspunkte vorgetragen werden. Im nachfolgenden Verwaltungsverfahren werden sie nur verwertet, wenn sie dort erneut vorgebracht werden. Schriftliche Äußerungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sollten nur bei der Gemeinde oder bei der Regierung von Oberbayern – Sachgebiet 24.1 – abgegeben werden.

Die Gemeinden wurden zudem gebeten über diese Auslegung in der gemeindlichen Stellungnahme zu berichten und die Wünsche, Anregungen und Einwendungen von Bürgern der gemeindlichen Stellungnahme beizufügen.

Die beteiligten Gemeinden sind dieser Verpflichtung nachgekommen. Es ging insgesamt eine Stellungnahme eines Bürgers ein.

Die Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen bitten wir dem Anhang zu entnehmen.

C. Begründung der landesplanerischen Beurteilung

1. Bewertung des Vorhabens anhand der einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung

Maßstab für die Beurteilung des Vorhabens sind die Raumordnungsgrundsätze des Art. 6 Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG), die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und im Regionalplan der Region Südostoberbayern (RP 18) enthaltenen Ziele und Grundsätze und die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung.

Die raumordnerische Bewertung berücksichtigt die Auswirkungen des Vorhabens anhand der Stellungnahmen der Beteiligten sowie der sonstigen ermittelten Tatsachen.

1.1 Gewerbliche Wirtschaft

Gem. LEP 5.1 (G) 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.

Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.

In der Region Südostoberbayern kommt dem Tourismus und der Erholung eine besondere Bedeutung zu, u.a. soll das Angebot weiter verbessert und aktualisiert werden (vgl. RP 18 B VI 1 G).

Im Tourismusgebiet „Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land“ sollen gem. RP 18 B VI 4.1 das touristische Angebot und Einrichtungen maßvoll erweitert bzw. im Vorfeld des Nationalparks zusätzliche touristische Einrichtungen geschaffen werden, wenn es ökologische Belastbarkeit und Landschaftsbild zulassen.

Die Gemeinde Schönau a. Königsee ist im derzeit rechtskräftigen Regionalplan gem. A III 1.1.1 Z als Kleinzentrum bestimmt (bis zur Anpassung des Regionalplans sind diese als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt) und liegt im Tourismusgebiet „Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land“ (RP 18 Karte 3a). Die Sicherung der Arbeitsplatzfunktion insbesondere durch den Ausbau und die Ergänzung der Kurbad-, Tourismus- und Erholungsfunktion ist in Kleinzentren, die in Tourismusgebieten liegen, anzustreben (RP 18 A III 1.1.2 Z).

Gem. 5.3.1 (Z) LEP Bayern dürfen Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs.3 BauNVO sowie für Agglomerationen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Lt. Begründung zu LEP 5.3.1 sind neben Betrieben i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO aufgrund analoger räumlicher Wirkungen auch Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, als Einzelhandelsgroßprojekte erfasst.

Gem. 5.3.3 (Z) LEP dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bewertung:

Tourismus

Mit dem Vorhaben sollen ca. 530 Betten im 3-4 Sterne-Bereich neu geschaffen werden, die sich auf mehrere Häuser mit unterschiedlichem Zielpublikum verteilen. Das Vorhaben stellt grundsätzlich aus landesplanerischer Sicht eine geeignete Ergänzung und Weiterentwicklung der bestehenden touristischen Einrichtungen bzw. des Übernachtungsangebots dar.

Einige Beteiligte haben im Rahmen des Anhörverfahrens Bedenken gegen die Größe der geplanten Hotels vorgebracht. Bei dem geplanten Standort handelt sich um einen Brennpunkt des Tourismus. Der Königssee ist nach Aussage der Bayer. Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen schon jetzt durch Veranstaltungen, Linienschiffahrt und zunehmendem Tourismus fast an die Grenzen seiner Belastung gelangt.

Im interkommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzept der fünf Talkesselgemeinden im Berchtesgadener Land von 2014 (IKEK) wurde das Ziel formuliert, die geplanten Hoteler-

weiterungen Teil der gewachsenen Ortsstruktur werden zu lassen. Deshalb wurde im Rahmen des Anhörverfahrens aus städtebaulicher Sicht empfohlen, diesen Gesichtspunkt im weiteren Verfahrensverlauf noch einmal genau zu prüfen und gegebenenfalls eine Verkleinerung der geplanten Bettenzahlen in Erwägung zu ziehen. Die Frage, ob eine Hotelplanung in dieser Größenordnung möglicherweise nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Gesamtbelastung des Königssees haben könnte, kann nach den vorliegenden Informationen derzeit nicht abschließend beantwortet werden.

Aus Sicht der Raumordnung sollte die Hotelplanung daher in den nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung des Königssees noch einmal geprüft und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Belastung durch den Neubau bzw. die Erweiterung der Hotels an dieser Stelle auf ein verträgliches Maß begrenzt wird (vgl. LEP 3.1 (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung).

Einzelhandel

Nach Auskunft des Projektträgers soll die Verkaufsfläche des vorhandenen „Intersport Re-noth“ im Zuge des Neubaus von 320 m² auf 400 m² erweitert werden. In dem neu geplanten Geschäftshaus sollen weitere 315 m² Verkaufsflächen, aufgeteilt auf 4 Läden entstehen. Damit handelt es sich um kleinflächige Betriebe, die von den Einzelhandelszielen des LEP 5.3 nicht erfasst sind.

Auch das Entstehen einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration gem. der Begründung des Ziels des LEP 5.3.1 ist in diesem Fall nicht zu befürchten. Selbst unter Einbeziehung des Einzelhandelsbestandes in der Ladenstraße ist eine erheblich überörtliche Raumbedeutsamkeit des Einzelhandels an diesem Standort nicht gegeben. In der vorgesehenen Größenordnung soll der Einzelhandel in erster Linie der Versorgung der Touristen dienen. Negative Auswirkungen auf das Ortszentrum von Schönau a. Königssee bzw. die zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden sind deshalb nicht zu befürchten.

Allerdings ist darauf zu achten, dass durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen wird, dass durch Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen eine landesplanerisch nicht zulässige Agglomeration entstehen könnte (vgl. Maßgabe 6)

Insgesamt entspricht das Vorhaben aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft grundsätzlich den Erfordernissen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans der Region Südostoberbayern. Allerdings sollte über die Dimensionierung der geplanten Hotelnutzung im Hinblick auf die Einbindung in die gewachsene Ortsstruktur und die Belastungsgrenzen des Königssees im weiteren Verfahrensverlauf noch einmal nachgedacht werden.

1.2 Siedlungswesen, Denkmalschutz

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 (G)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 (Z)).

Gem. LEP 3.1 (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein (vgl. RP 18 B II 2 G).

Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping sollen im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung nicht errichtet werden. (vgl. RP 18 B II 7.3 (Z)).

Bewertung:

Die Nutzung eines innerörtlichen, im Wesentlichen bereits bebauten Geländes inklusive der dort leer stehenden Gebäude ist aus landesplanerischer Sicht hinsichtlich der Ziele zum Flächensparen (vgl. LEP 3.1 G und 3.2 Z und RP 18 B II 1 G) zu begrüßen. Bei Realisierung der Planung kann grundsätzlich zweierlei erreicht werden: Zum einen wird ein derzeit baulich wenig attraktiver, touristisch intensiv genutzter Standort durch die Planung ganz wesentlich verbessert und aufgewertet und zum anderen wird bei der Hotelplanung dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Besonders wegen der Lage des Projekts in Seenähe und der vorhandenen Blickbeziehungen zwischen dem Planungsgebiet und dem Königssee, sowie der Nähe zum historischen Bahnhof und anderen ortsbildprägenden Gebäuden kommt der Einbindung des Projekts in das Ortsbild besondere Bedeutung zu (vgl. auch RP 18 B VI 1 G und 3 Z).

Die Planung nimmt bestehende Strukturen auf. Bezüglich der Größe und der halbrunden Form des Hauptgebäudes der Hotelplanung wurde von einigen Beteiligten Kritik geäußert (Landratsamt, Schlösser- und Seenverwaltung, Bund Naturschutz, Städtebauförderung). Da das erklärte Ziel der Planung sei, ein Ortszentrum mit dorfartiger Struktur zu schaffen, widerspreche der großformatige Baukörper des Stammhauses in seiner geschwungenen Form dieser Absicht und passe auch nicht zu der benachbarten Bebauung. Hinsichtlich der städtebaulichen Körnung sollte daher die erhaltenswerte Bebauung am See den Maßstab vorgeben. Es sollte daher im weiteren Verfahren insbesondere geprüft werden, ob und wie Massenausbildung und Höhenentwicklung des sog. Stammhauses evtl. reduziert werden können. Es sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass die Ansicht vom See her auf das Ufergelände so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Diese Gesichtspunkte liegen zwar im Detail weitgehend unterhalb des landesplanerischen Prüfmaßstabes. Sie sind aber insgesamt auch aus Sicht der Raumordnung, insbesondere aufgrund des Ziels des Regionalplans RP 18 B II 2 G zur Ausrichtung der Siedlungsentwicklung an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition, für die Beurteilung maßgeblich (vgl. Maßgabe 2).

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der historische, zunächst offene Anbau an das Bahnhofsgebäude in der Planung fehlt. Es sollte deshalb vor den nachfolgenden Planungsschritten das Gespräch mit den Fachbehörden gesucht werden, um hier eine aus der Sicht des Denkmalschutzes und des Städtebaus optimale Lösung zu finden.

Es ist aus landesplanerischer Sicht zu begrüßen, dass nach der vorliegenden Planung vorgesehen ist, auf die Errichtung von Zweitwohnungen zu verzichten (vgl. hierzu RP 18 B II 7.3 Z, wonach überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten im Alpengebiet nicht errichtet werden sollen). Dies sollte auch im Bebauungsplan so festgeschrieben werden. (vgl. Maßgabe 7).

Insgesamt ist festzustellen, dass das Vorhaben im Hinblick auf die Belange einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich zu begrüßen ist, dass jedoch bezüglich der Detailplanung noch Abstimmungsbedarf besteht.

1.3 Naturschutz und Landschaftsbild

Gem. LEP 7.1.1 (G) sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Gem. RP 18 B I 1 (G) sollen die charakteristischen Landschaften der Region unter besonderer Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit und der ökologischen Belastbarkeit des Naturhaushalts erhalten und pfleglich genutzt werden.

Gem. RP 18 B I 2 (Z) sollen ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder..... grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

Bewertung

Aus der Sicht des Artenschutzes ist durch die Planung, insbesondere durch die vorgesehene Inanspruchnahme der Waldfläche, mit einer Beeinträchtigung von gehölz- und gebäudebewohnenden Arten (vor allem Vögel und Fledermäuse) zu rechnen. Dieser Aspekt ist daher im weiteren Verfahrensverlauf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Die geplanten Waldzimmer, die Bestandteil der Hotelanlage sein sollen, sollen nach Angaben des Projektträgers in zwei Gruppen so situiert werden, dass sie nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Eine Einsehbarkeit vom See aus wäre demnach weitgehend ausgeschlossen. Teilweise würden die Dächer der oberen Häuser das Stammhaus jedoch überragen.

Die Errichtung der Waldzimmer stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege muss daher gem. LEP 7.1.1 (G) und RP 18 B I 1 (G) geprüft werden, ob es eine mögliche Alternative zu den Waldzimmern gibt, mit welcher kein bzw. nur ein geringerer Eingriff verbunden wäre bzw. wie die Häuser so situiert und gestaltet werden können, dass sie zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen (vgl. Maßgabe 1).

Bei der geplanten touristischen Ortsentwicklung von Schönau im Vorfeld des Nationalparks und in der Umgebung des Königssees ist besonders darauf zu achten, dass nachteilige Auswirkungen auf die Natur und den Erholungswert der Landschaft vermieden werden.

Schönau a. Königssee gehört zur Biosphärenregion Berchtesgadener Land. Als Modellregion für nachhaltiges Wirtschaften setzt sich die Biosphärenregion Berchtesgadener Land gemeinsam mit den touristischen Akteuren vor Ort für einen nachhaltigen Tourismus ein. Bei der Planung sollte deshalb bei den weiteren Konkretisierungsschritten auf den Aspekt der Nachhaltigkeit besonderer Wert gelegt werden.

Insgesamt ist aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege festzustellen, dass die Planung grundsätzlich verträglich erscheint. Allerdings sind die geplanten Waldzimmer wegen des damit einhergehenden Eingriffs in den Wald und der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kritisch zu sehen. Dieser Teil der Planung sollte deshalb hinsichtlich möglicher zumutbarer Alternativen noch einmal überprüft werden. Bezüglich des Artenschutzes ist eine Einschätzung erst nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Überprüfung möglich.

1.4 Forstwirtschaft und Walderhaltung

Im Alpenraum sollen die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden (vgl. LEP 2.3.2 (G)). In der Begründung zu diesem Ziel heißt es: Bergwälder und nachhaltig genutzte Alm- und Alpfelder leisten einen wertvollen Schutz vor Naturgefahren wie Lawinen, Steinschlag und Muren. Ihre Schutzfunktionen sind daher dauerhaft zu erhalten.

Gem. LEP 5.4.1 (G) sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden.

Gem. RP 18 B I 2.3 (Z) ist insbesondere im Gebirge der Sicherung der Schutzwälder höchste Priorität einzuräumen.

Gem. RP 18 B I 2.6 (Z) soll auf eine dauerhafte Sicherung von funktionsfähigen Schutzwäldern in den Berggebieten mit größtem Nachdruck hingewirkt werden.

Zum Schutz vor Bodenabtrag, Hochwasser, Lawinen, Muren und Steinschlag ist in den Alpen vordringlich ein naturnaher, standort- und funktionsgerechter Bergmischwald zu erhalten oder neu zu entwickeln (vgl. RP 18 B IV 6.1 (G)).

Gem. RP 18 B III 3.1 (Z) soll der Wald in der Region in seinem Bestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass er seine Funktionen bestmöglich erfüllen kann.

Bewertung

Durch den geplanten Hotelneubau wird Wald im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um Laubmischwald; die Waldfläche hat Schutzwaldeigenschaft gem. Art. 10 Abs. 1 Nr. 2 BayWaldG. Die Waldfunktionsplanung für die Region Südostoberbayern weist dem Wald eine besondere Bedeutung für den Bodenschutz und die Erholung (Erholungswald Stufe 1) zu.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht kann der Inanspruchnahme von Wald jedoch zugestimmt werden, wenn die in Gesprächen mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von rd. 9.500 m² (Pflanzung, Schutz und Pflege von Eiben) zur Stärkung der Schutzwaldfunktion vom Betreiber durchgeführt werden (vgl. Maßgabe 3).

Durch die Lage des Hotelneubaus unmittelbar an dem nordöstlich bzw. südwestlich angrenzenden Waldrand ergeben sich mögliche Gefährdungen, zum Beispiel durch Sturmwurf bzw. Sturmbruch. Deshalb sollte ein Mindestabstand von 25 m zum Waldrand eingehalten werden (vgl. Maßgabe 3).

1.5 Wasserwirtschaft

Gem. LEP 7.2.1 (G) soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherefähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (vgl. LEP 7.2.5 (G)).

Bewertung

Durch das Planungsgebiet verläuft der Pletzgraben, der als Gewässer 3. Ordnung eingestuft ist. Das Gewässer ist in diesem Bereich zum großen Teil verrohrt und für die Ableitung von schon kleineren Hochwasserereignissen nicht ausreichend bemessen. Damit ist hier ein signifikantes Hochwasserrisiko für einen großen Teil des Planungsgebietes gegeben. Das Gewässer muss daher ausgebaut werden. Die Planungen in diesem Bereich sind eng mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen (vgl. Maßgabe 4).

Um die Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen, ist die Versiegelung des Bodens durch die geplanten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten (vgl. Maßgabe 5).

1.6 Verkehrserschließung

Gem. LEP 4.1.1 (Z) ist die Verkehrsinfrastruktur in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedien-
nung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden (vgl. LEP 4.1.3 (G)).

Bewertung

Aus der Sicht der Fachplanungsträger bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Verkehrserschließung des Vorhabens. Bei der Weiterentwicklung des Verkehrskonzeptes sollte geprüft werden, wie durch den Ausbau des Öffentlichen Personenverkehrs der motorisierte Individualverkehr verringert werden könnte.

1.7 Immissionsschutz

Gem. Art. 6 II 7 Bayer. Landesplanungsgesetz soll der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden.

Bewertung

In den nachfolgenden Verfahren ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden dafür Sorge zu tragen, dass der Schutz der Bevölkerung vor unzulässigen baubedingten und anlagen- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen in Bezug auf Lärmschutz, Erschütterungen und Luftreinhaltung gewährleistet wird (vgl. Maßgabe 8).

1.8 Zusammenfassende Bewertung

Das Vorhaben ist insgesamt aus Sicht der Raumordnung geeignet, zu einer sinnvollen weiteren Entwicklung dieses Raumes beizutragen. Der vorgesehene Standort erscheint durch seine touristische Vorprägung für eine solche Nutzung auch grundsätzlich geeignet und kann durch die Planung, im Vergleich zum derzeitigen Bestand, deutlich aufgewertet werden. Aus der Sicht des Naturschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes bestehen allerdings Bedenken gegen die geplanten Waldzimmer. Hier sollten im weiteren Verfahrensverlauf mögliche Alternativen geprüft werden. Es sollte zudem darüber nachgedacht werden, ob die Gestaltung und Größe der Baukörper, insbesondere auch des Stammhauses, mit der bestehenden, erhaltenswerten Bebauung noch besser abgestimmt werden kann.

Den wasserwirtschaftlichen Belangen, insbesondere dem Hochwasserschutz, den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Forstwirtschaft und der Siedlungsentwicklung kann bei Einhaltung der entsprechenden Maßnahmen Rechnung getragen werden.

D. Abschließende Hinweise:

1. Diese landesplanerische Beurteilung greift den im Einzelfall vorgeschriebenen Verwaltungsverfahren nicht vor und ersetzt weder danach erforderliche öffentlich-rechtliche Gestattungen noch die Bauleitplanung noch privatrechtliche Zustimmungen und Vereinbarungen. Die nachfolgenden Verwaltungsentscheidungen unterliegen als raumbedeutsame Maßnahmen der Mitteilungspflicht gemäß Art. 30 BayLplG.

2. Diese landesplanerische Beurteilung gilt nur so lange, wie sich ihre Grundlagen nicht wesentlich ändern. Die Entscheidung über die Frage der Änderung der Grundlagen trifft die höhere Landesplanungsbehörde.
3. Bodenfunde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes.
4. Diese landesplanerische Beurteilung ist kostenfrei.

Klaus Lang

