



An  
Regierung von Oberbayern  
z. Hd. Klaus-Dieter Lang  
80534 München

Landesverband Bayern  
des Bundes für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.

Fachabteilung München  
Pettenkoferstr. 10 a/l  
80336 München  
Tel. 089 548298-63  
Fax 089 548298-18

Ihr Aktenzeichen 24.1-8218-BGL-1-12  
Datum Ihres Schreibens 24.06.2013  
Unser Aktenzeichen BGL-Schönau-SI (33/2013)  
Datum 26.07.2013

fa@bund-naturschutz.de  
www.bund-naturschutz.de

**Raumordnungsverfahren für die Errichtung eines Familien- und Wellnesshotels  
mit Ferienwohnungen in der Gemeinde Schönau a. Königssee;**

**Hier: Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Lang,

in Abstimmung mit unserer Kreisgruppe Berchtesgadener Land nehmen wir gem. §  
63 BNatSchG zu dem o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

**Der BUND Naturschutz (BN) lehnt die Errichtung des geplanten  
„Hotelkomplexes“ mit 3 Appartementtürmen und 2 Geschäftshäusern mit  
Gaststätten in der Gemeinde Schönau am Königssee ab. Wir halten das Projekt  
für überdimensioniert und mit den raumordnerischen Zielen nicht zu  
vereinbaren.**

**Begründung:**

Nach Ansicht des BN sind keine wesentlichen raumstrukturellen Aspekte erkennbar,  
die für ein Projekt mit den geplanten Ausmaßen in einer für den Tourismus so  
bedeutsamen Lage am Königssee und direkt am Nationalpark Berchtesgaden  
sprechen. Das geplante Vorhaben steht zudem im Widerspruch zu Zielen und  
Grundsätzen des LEP hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Kapitel  
B VI, 1 Siedlungsstruktur). Als Grundsatz ist hier die Beachtung des

Spendenkonto:  
Bank für Sozialwirtschaft,  
München  
Kto. 88 44 000  
BLZ 700 205 00

charakteristischen Orts- und Landschaftsbilds festgelegt und als Ziel (Punkt 1.3) vorgegeben, dass in allen Gemeinden in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Der geplante „Immobilien-Komplex“ ist mit diesen Vorgaben nicht zu vereinbaren.

Die derzeitige Konzeption trägt nicht zu einem gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum in der betroffenen ländlichen Region bei, weil sie den nachhaltigen Tourismus schwächt und zudem die Wohn- und Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung herabsetzt. Das Dienstleistungsangebot des Ortsteils Königssee ist bereits jetzt überdimensioniert und für zusätzliche Angebote in Form von Geschäften oder Gaststätten ist kein Bedarf erkennbar. Bei Verwirklichung der geplanten Konzeption würde die regionale Wirtschaftsstruktur und der nachhaltige Tourismus langfristig sogar geschwächt, weil sich die Aufenthaltsqualität im Vorfeld des Königssees durch die massive Verbauung deutlich verschlechtert.

Die mit dem Projekt verbundenen negativen Auswirkungen können nicht ausgeglichen werden. Eine weitere Reduzierung der Baukörper und eine Gestaltungsführung so, dass das Orts- und Landschaftsbild und die charakteristische Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt wird, kann aufgrund des Renditestrebens der Antragssteller nicht realisiert werden, wie insbesondere aus den Äußerungen des Bürgermeisters geschlossen werden muss.

Ein weiterer Ausbau der Tourismusinfrastruktur im Ortsteil Königssee, den jährlich etwa 1 Million Gäste besuchen, ohne jegliche städteplanerische Qualitätsansprüche, zerstört außerdem die letzten Naturreste im Vorfeld des Königssees und des einzigen Alpennationalparks Deutschlands. Bei einer Planung, die die naturräumliche Gegebenheiten berücksichtigt und auch das was die Touristen erwarten, müsste der Pletzgraben als natürliches Gewässer entsprechend den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie aus der Verrohrung befreit und somit die Seelände aufgewertet werden. Auf den Karten ist nicht erkennbar, wie sich der weitere Bachverlauf gestaltet, der im Königssee mündet. Andernorts werden dagegen Bäche revitalisiert um eine höhere Aufenthaltsqualität anzubieten.

Der unsensible Umgang in den letzten Jahren mit dem ausgewiesenen Denkmalensemble zeigt sich auch daran, dass die alten Kastanienbäume an der Seelände bei den Bootsstegen beseitigt wurden und der Platz nun voll besonnt ist. Jetzt wurde dort ein klappriges Zeltdach über den Bänken aufgestellt. Diese Missachtung der naturräumlichen Gegebenheiten setzt sich beim Naturdenkmal und Geotop „Löwenstein“ (erratischer Block südlich des ehemaligen Bahnhofs) fort. Statt dessen regionale und räumliche Besonderheit herauszustellen soll er nun zwischen Hotel und Wohntürmen weiter eingezwängt werden.

Große Findlinge, die sich am Waldrand nördlich der letzten Hauszeile und in der Nähe des Pletzgrabens befinden, liegen mehr oder weniger hochkant an einem steilen, im Untergrund stark durchfeuchteten Hang und deshalb nur halbwegs stabil. Dies besonders, weil der Untergrund aus einer tonig-schluffigen Moräne mit Steinen besteht, welche das Grundwasser (vom Pletzgraben her) staut und zum Austritt zwingt, wie an den nassen Stellen am Hangfuß erkennbar ist. Hangrutsche sind dadurch vorprogrammiert!

Damit dürfte dieser Hangstreifen ein erhöhtes Georisiko aufweisen und müsste unbebaut bleiben, um größeren Schaden an Menschen und Gebäuden zu vermeiden. Bei einer Erweiterung der Baumaßnahmen nach Norden soll der Steilhang vor allem im östlichen Teil, direkt unterhalb der labil liegenden Findlinge, untergraben werden und es könnte somit zu einem Absturz der Findlinge Richtung Baustelle kommen.

Naturschutzfachliche Unterlagen liegen derzeit nicht im erforderlichen Umfang vor, so dass dem BN als Naturschutzverband dazu keine qualifizierte Stellungnahme möglich ist. Anzumerken ist jedoch, dass das dafür zuständige Planungsbüro (Narr, Risk, Türk) nicht erkannt hat, dass der Pletzgraben in das Nationalparkgewässer Königssee mündet. Der Pletzgraben soll nach den uns vorliegenden Informationen verrohrt bleiben und unter den geplanten Gebäudekomplexen durchgeleitet werden. Das widerspricht der Wasserrahmenrichtlinie und wir fordern, dass der Pletzgraben wieder in seinen natürlichen Zustand zurückversetzt wird und dies bei künftigen Planungsvorhaben auch seitens der Behörden eingefordert wird. Eine Überschwemmungsgefahr kann bei diesem Gebirgsbach, der über lange Strecken die Grenze zum Nationalpark bildet, nicht ausgeschlossen werden, wie viele Beispiele aus der Vergangenheit belegen.

#### **Zusammenfassende Bewertung:**

Der BN ist der Auffassung, dass die geplanten Baumaßnahmen wegen der negativen Folgen für den verfassungsmäßig garantierten Denkmalschutz, der negativen Folgen für das Siedlungswesen und die Siedlungsstruktur, sowie der negativen Folgen für den Natur- und Landschaftsschutz aus raumordnerischer Sicht nicht genehmigungsfähig sind. Das geplante Vorhaben, an einem der bekanntesten touristischen Standorte Deutschlands, ist überzogen, zu groß dimensioniert und unzureichend geplant. Es ist daher abzulehnen. Stattdessen muss ein städteplanerisches Konzept erstellt werden, das die Qualität des Standortes stärkt und sich nicht darauf konzentriert möglichst viel hochpreisiges Bauland im Luxussegment auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen,



Kurt Schmid  
Regionalreferent

gez. Rita Poser  
1. Vorsitzende  
BN Kreisgruppe Berchtesgaden