



BUND Naturschutz in Bayern e.V. · Pettenkoflerstraße 10a/l · 80336 München

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

**BUND Naturschutz in Bayern e.V.**  
Fachabteilung München  
Pettenkoflerstraße 10a/l  
80336 München  
Tel. 089 - 548298-63  
fa@bund-naturschutz.de  
www.bund-naturschutz.de

Per e-mail: [klaus-dieter.lang@reg-ob.de](mailto:klaus-dieter.lang@reg-ob.de)

*Ihr Zeichen: 24.1-8218-bgl-1-17*

*Datum: 11.06.2018*

*Unser Zeichen: rp-bgl*

*Datum: 23.07.2018*

## **Betreff**

***Hier: Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN)  
Zum Raumordnungsverfahren zur touristischen Entwicklung der  
Gemeinde Schönau am Königssee***

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Vergleich zur Planung 2013 gibt es deutliche Verbesserungen, die Wohntürme wurden weggelassen und versucht einen Dorfplatz zu schaffen, was aber im Detail nicht schlüssig ist. Der große Fehler der vorliegenden Planung ist, dass der Investor den Planungsauftrag erteilt hat und nicht die Kommune. Ein Investor wird immer unter eigenwirtschaftlichen Interessen planen und die zu überbauende Fläche maximieren. Das beweisen einzelne Planungsteile..

### **1. Verkehrssituation und Entwicklung**

Zweifellos ist die touristische Attraktivität des Gebietes unverändert hoch und stößt immer öfter an ihre Kapazitätsgrenzen, seien es die Verkehrsmengen auf der Zufahrtsstraße B20 incl. Kreisverkehr in Berchtesgaden, der oft überfüllte Parkplatz, die Warteschlangen am Königssee oder auf Bartholomä. Die Warte-Situation an der Jenner-Talstation wird durch die Verdreifachung der Förderkapazität auf 1.600 Personen zwar entschärft, nicht berücksichtigt wurde aber, dass die Bergstation mit ihrem Umgriff schon bei der alten Förderleistung von 460 Personen pro Stunde bei schönem Wetter völlig überlaufen war. Seitens der Planer wurden aber keine Angaben gemacht, wie sich das künftig entwickeln soll mit Ausnahme der barrierefrei zu erreichenden Aussichtsplattform für Rollstuhl- und Rollatorfahrer im Bereich des Jennergipfels.

Auch das Verhältnis von 2.300 Parkplätzen zu den Beförderungsleistungen von Jennerbahn und Königsseeschiffahrt zeigt die **Notwendigkeit eines Verkehrskonzeptes mit Schwerpunkt Öffentlicher Personenverkehr**, denn für die vorgestellten 500 zusätzlichen Betten muss auch dass damit insgesamt verbundene Verkehrsaufkommen von Gästen, Personal und Lieferanten

berücksichtigt werden. Die geplante Tiefgarage ist sehr positiv, aber für die geplante Kapazität nicht ausreichend und auch ohne Wirkung auf den Zubringerverkehr.

Unklar ist, wie Busse das Hotel anfahren können.

## **2. Neubau von Geschäften und Intersport Renoth**

Der Neubau weiterer Geschäfte ist genauso wenig zielführend wie der Abriss des Intersportgeschäftes Renoth, um durch ein Gebäude mit deutlich größerer Verkaufsfläche ersetzt zu werden. Dafür musste der vorhandene Baumbestand weichen und mit der zusätzlichen Bebauung Seestraße (6) werden jetzt noch vorhandene Ausblicke auf die Landschaft zugebaut. Zudem wurde in der Jenner-Talstation bereits ein großes Intersportgeschäft mit Gastronomie eingebaut. Auf dem Triftplatz am Kreisverkehr in Berchtesgaden wurde ebenso ein großes Intersportgeschäft errichtet, obwohl damals vereinbart war, keine innerortsrelevanten Geschäfte auf dem Triftplatz zu bauen.

Für die neuen Geschäftsgebäude entlang der Seestraße besteht kein Bedarf und würde die immer wieder kritisierte Einkaufsmeile nur noch weiter verstärken.

## **3. Geplante Übernachtungskapazität und Personalunterkünfte**

Richtig ist auch, dass umfassende Bereiche aus brachliegenden und verfallenen Gebäuden der 70-iger Jahre bestehen. Aber deren touristische Nutzung wurde schon wenige Jahre nach Inbetriebnahme wieder aufgegeben (ab 1982 bis 2003 Asylbewerberheim). Von daher ist deren Bettenkapazität 40 Jahre nach Nutzungsaufgabe für die Übernachtungszahlen ohne Relevanz. Leider findet sich nirgends etwas darüber, weshalb die damals neuen Gebäude schon so bald wieder aus der touristischen Nutzung genommen wurden.

Die Gesamtanzahl von zusätzlichen 500 Betten sprengt den kleinen Ortsteil am Königssee völlig. Das Hotel Edelweiß im Zentrum von Berchtesgaden verfügt über 240 Betten.

Während an der Jenner-Bergstation für's Personal 10 Luxusappartements geplant wurden, werden für die Hotels am Königssee mit Wellness und Tagungseinrichtungen **keine Personalwohnungen oder Unterkünfte vorgesehen**.

Hier muss unbedingt nachgebessert werden.

Mit der massiven Bebauung wird der Charme der kleinen Ortschaft völlig zerstört, nachdem bereits die Jenner-Talstation das Ortsbild extrem negativ beeinträchtigt.

## **4. Waldzimmer – bergsturzgefährdetes Gelände; Zuwegung?**

Die zehn geplanten Waldzimmer hinter dem Hotel mit Zufahrtsstraße für Rettungsfahrzeuge sind schon aus grundsätzlichen Erwägungen abzulehnen, da sich diese im steilen **bergsturzgefährdeten Gelände** (LfU Karte) befinden. Es wäre gar nicht möglich - so wie in den Unterlagen behauptet - ohne massivste Eingriffe in den Wald und die Geologie dort 10 Waldzimmer und eine Straße zu errichten. Nach den Unterlagen führt die Straße als Weg zwischen dem Hotel und dem Löwenstein zu den Waldzimmern und wird dort dann breiter.

## **5. Gebietsabgrenzung, überbaute Fläche und Anzahl der Geschosse**

Im Vergleich zu den Raumordnungsunterlagen 2013 gibt es einige Verbesserungen und verbal beschriebene Vorteile der künftigen Raumentwicklung. Die Gebietsabgrenzung ist aber wie damals schon nicht nachvollziehbar. Wenn es darum geht, unbenutzte, auffällige Häuser zur Verbesserung des Ortsbildes zu beseitigen so gehören die Gebäude gegenüber dem Hotel Königssee in Richtung Königssee unbedingt dazu.

Keine Angaben gibt es zur Geschosshöhe und der überplanten Fläche. Positiv ist die Dachbegrünung der Wellness- und Gastronomiebereiche zu bewerten. Weshalb die Bebauung auch jetzt wieder bis zum Pletzgraben nahe der beiden Findlinge reichen soll, ist nicht nachvollziehbar. Hier wäre es

vernünftig, einen ausreichenden Abstand einzuhalten, statt aus ‚Sicherheitsgründen‘ diese im Laufe des Bauvorhabens beseitigen zu müssen.

#### **6. Naturbesonderheiten in ihrer Vielzahl inszenieren**

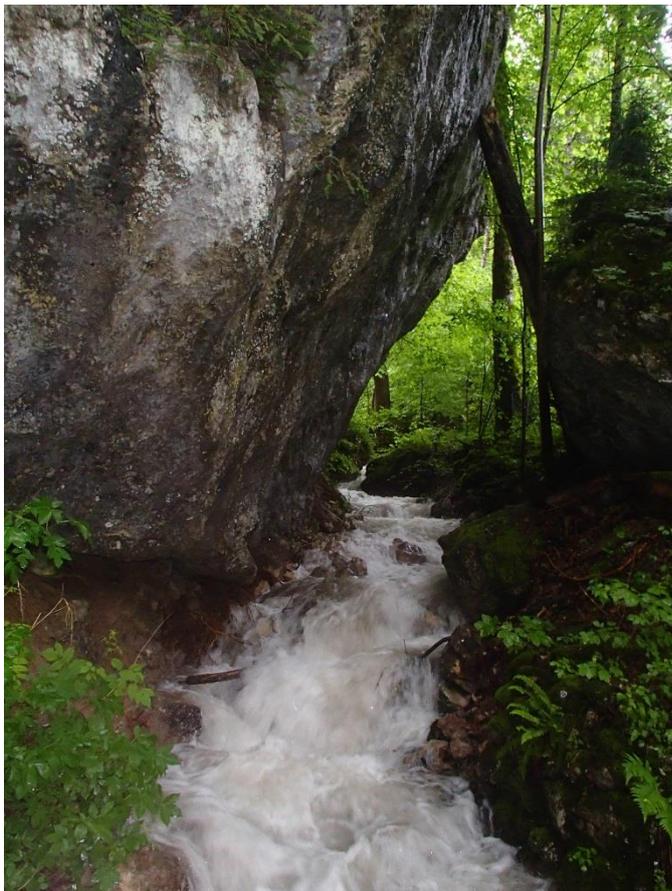
Das Motiv vieler Gäste die zum Königssee kommen ist vor allem der Nationalpark und das Erleben von Natur und Landschaft, zu dem auch die zahlreichen Findlinge in dem Gebiet gehören. Einige wie z. B. der Löwenstein oder der Schusterstein sind als Naturdenkmale ausgewiesen. Man sollte hier viel mehr die Interessen der Gäste bedenken, für die die Vielzahl der erratischen Blöcke auf dem Weg zum Königssee durchaus etwas Besonderes ist, etwas, das diesen Ort von anderen unterscheidet. Geschäfte und Lokale gibt es überall.

#### **7. Alter Bahnhof - Denkmalsgeschütztes Jugendstilgebäude**

Mit der Verbauung der Grünfläche zwischen Altem Bahnhof und dem Gebäude der Seenschiffahrt durch das ‚Junge Hotel‘ wird der ganze Charme der alten Architektur zerstört.

Wie das dann aussehen kann, zeigt der Umgriff der Jenner-Talstation.

An der Seelände bilden sich in der Saison bei schönem Wetter häufig Warteschlangen für die Fahrt nach Bartholomä, die sich bis weit die Seestraße zurückstauen. Hier sollten Verbesserungen in der Aufenthaltsqualität geschaffen werden, statt Grünflächen zu überbauen.



Schützenwerte Erscheinung: Findlinge mit wasserführendem Pletzgraben



Gebäude, die in das ROV einbezogen werden müssen



Erratische Blöcke im Felssturz-gefährdeten Gebiet der ‚Waldzimmer‘



Einblick in die Waldfläche für ‚Waldzimmer#



Warteschlangen an der Seelände und in der Seestraße



## Flächenverbrauch der neuen Jenner-Talstation

### Fazit:

1. Um die zusätzlichen Verkehrsmengen im vorgelagerten Verkehrsnetz bewältigen zu können, muss ein Konzept mit Schwerpunkt Öffentlicher Personenverkehr erstellt werden.
2. Die geplante Bettenkapazität ist um 50% zu reduzieren. Dadurch kann das Stammhaus kleiner werden und wirkt nicht so wuchtig im Raum.
3. Personalunterkünfte und – wohnungen müssen berücksichtigt werden.
4. Die Grünfläche zwischen denkmalgeschütztem Bahnhof und Gebäude der Seenschiffahrt wird nicht verbaut.
5. Es werden keine neuen Geschäfte entlang der Seestraße errichtet.

6. Waldzimmer im bergsturzgefährdetem Gelände sind nicht darstellbar.
7. Die Findlinge am Pletzgraben müssen erhalten bleiben.



Agnes Grasberger  
Regionalreferentin

Gez. Rita Poser

Rita Poser  
Kreisvorsitzende