

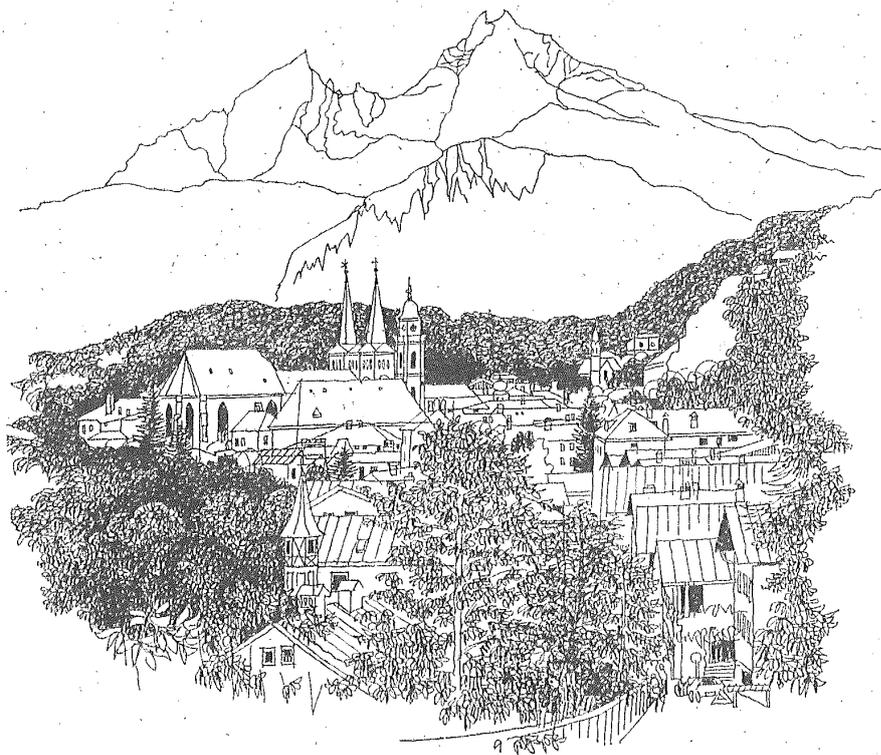
Markt Berchtesgaden

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplanung

Teil II

BEGRÜNDUNG

06.03.2014
01.09.2015
06.03.2016



Auftraggeber: Markt Berchtesgaden, Rathausplatz 1, 83471 Berchtesgaden

planungsbüro steinert
landschafts + ortsplanung
D-83236 übersee greimelstr. 26 T.+49-08642/6198



MARKT BERCHTESGADEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN

Bearbeiter:

planungsbüro steinert
landschafts- + ortsplanung, Übersee

Dipl. Ing. Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Dipl. Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt

Dipl. Geografin Sarah Lindner

Techn. Bearbeitung:

Magdalena Wilk

Uschi Hinterholzer-Mayer

Titelbild:

Jürgen Meyer-Andreas, München (Nationalparkverwaltung)

TEIL II**GLIEDERUNG**

	Seite
1. VORBEMERKUNG	1
1.1 Anlass	1
1.2 Planungsablauf	3
2. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN	4
2.1 Siedlungsstruktur	4
2.1.1 Geschichtliche Entwicklung	4
2.1.2 Siedlungsstruktur, Ortsentwicklung	11
2.1.3 Bestehende Nutzungen	16
2.2 Bevölkerungsstruktur	17
2.2.1 Bevölkerungsstatistik	17
2.2.2 Bevölkerungsentwicklung	17
2.2.3 Bevölkerungsbewegung	19
2.2.4 Bevölkerungsdichte	20
2.2.5 Altersstruktur, Geschlechter	20
2.2.6 Planungshinweise zur Bevölkerungsentwicklung	22
2.3 Wirtschaftsstruktur	22
2.3.1 Wirtschaftsbereiche	22
2.3.2 Beschäftigte/Pendler	24
2.3.3 Planungshinweise zur Wirtschaftsentwicklung	24
2.4 Gemeinbedarf und Grünflächen	25
2.4.1 Anlagen für den Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen	25
2.4.2 Grünflächen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen	30
2.5 Ver- und Entsorgung	35
2.5.1 Energieversorgung	35
2.5.2 Wasserversorgung	36
2.5.3 Abwasserbeseitigung	38
2.5.4 Abfallbeseitigung	38
2.5.5 Altlastenverdachtsflächen	39
2.5.6 Funkstandorte, Richtfunkstrecken	39
2.6 Bau- und Bodendenkmäler	40

	Seite	
2.7	Bergbau	42
3.	GEMEINDLICHE VERKEHRSENTWICKLUNG	43
3.1	Örtliche Verkehrsmaßnahme	43
3.2	Bahn- Bus-Verbund	45
3.3	Radwegenetz, Wanderwege	46
	3.3.1 Radwegenetz	46
	3.3.2 Wanderwegenetz	48
4.	PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM	49
4.1	Gemeindeleitbild zur Ortsentwicklung	49
4.2	Wohnbaufläche (WA, WR, WB)	53
	4.2.1 Bestand an Gebäuden und Wohnungen	53
	4.2.2 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht, Baulandreserven	54
	4.2.3 Bedarfsermittlung für FNP-Periode	55
	4.2.4 Neuausweisung - Bauflächendarstellung	57
4.3	Gemischte Bauflächen (MI, MD)	58
	4.3.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht	58
	4.3.2 Neuausweisung - Bauflächendarstellung	58
4.4	Gewerbliche Bauflächen (GE)	59
	4.4.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht, Baulandreserven	59
	4.4.2 Neuausweisung - Bauflächendarstellung	59
4.5	Sondergebiete (SO)	60
	4.5.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht	60
	4.5.2 Neuausweisung - Bauflächendarstellung	60
5.	GRÜNORDNUNG	62
6.	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	65
6.1	Eingriffsbilanzierung	65
6.2	Ökokonto	73
7.	SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU	74

	Seite	
7.1	Vorgaben DIN 18005	74
7.2	Vorabschätzung für Schallschutzmaßnahmen	75
8.	NAHERHOLUNG	76
9.	UMSETZUNG	78
9.1	Bürgerbeteiligung	78
9.2	Förderprogramme zur Umsetzung von Maßnahmen der Landschaftsentwicklung, Landschaftspflege	79
9.3	Alpenpark Berchtesgaden (Nationalpark), Biosphärenreservat	79

ANHANG

- 1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan
Quellenangaben zur Legende**
- 2. Liste Bau- und Bodendenkmäler**
- 3. Liste der Bebauungspläne nach § 30 BauGB**
- 4. Liste der Satzungen nach § 34 BauGB**

1. VORBEMERKUNG

1.1 Anlass

Der Markt Berchtesgaden hat in seiner Sitzung vom 26.01.2009 beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für das Gemeindegebiet in Zusammenarbeit mit den benachbarten Talkesselgemeinden Schönau a. Königssee, Bischofswiesen, Markt Marktschellenberg, Ramsau zu erstellen. Die Zusammenarbeit der Gemeinden wurde in einem Kooperationsvertrag zwischen den Gemeinden geregelt mit einem zusätzlichen Partner, der Nationalparkverwaltung Berchtesgaden. Alle genannten Gemeinden liegen im Vorfeld des Nationalparks. Die drei Gemeinden Markt Berchtesgaden, Schönau a. Königssee und Ramsau umfassen im jeweiligen südlichen Gemeindegebiet Anteile des Nationalparks.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) besteht der gesetzliche Auftrag, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten, um die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung zu ordnen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Durch die Erstellung eines Landschaftsplanes auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die landschaftlichen und ökologischen Grundlagen bei der Gemeindeentwicklung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren berücksichtigen. Sobald es Änderungen der Rahmenbedingungen sowie der künftigen Entwicklung der Gemeinde erfordern, spätestens jedoch bei Ablauf des Planungszeitraumes, ist die vorbereitende Bauleitplanung zu ändern, oder durch Neuaufstellung fortzuschreiben.

Der vorliegende Flächennutzungsplan (FNP) wurde 1985 rechtswirksam. Er wurde im Zeitraum bis heute nur lediglich fünfmal geändert. Dies zeigt eine sehr hohe Kontinuität und Nachhaltigkeit der Planung.

Die Landschaftsplanung liegt als getrenntes Planwerk vor, aus dem Jahr 1980. Ein Beschluss bzw. eine Bekanntmachung zur Inkraftsetzung existiert nicht.

Es sind eine Reihe von wichtigen Entscheidungen zur Gemeindeentwicklung zu treffen, die eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erfordern:

- **Beleben des „Marktes Berchtesgaden,,**
in seiner Funktion als soziales und kulturelles Mittelzentrum und für die Nahversorgung im südlichen Landkreis
- **Veränderung der Siedlungsentwicklung**
unter Berücksichtigung der demographischen Bevölkerungsentwicklung und einer verstärkt an der bestehenden Infrastruktur und Versorgung ausgerichteten Bauflächenentwicklung, Verstärkung der Innenentwicklung, Reduzierung der Zersiedlung
- **Weiterentwicklung des Nationalpark-Vorfeldes (Landschaftsrahmenplan)**
im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Zielsetzung für „Natur und Landschaft“, aber auch der Siedlungsentwicklung und Infrastruktur
- **Neuordnung des öffentlichen Nahverkehrs (Bus und Bahn)**
- Anpassen der **touristischen Angebote** an die zukünftigen Herausforderungen

- **Prüfen von Standorten** für Gewerbe, Handwerk, Infrastruktur, Tourismus
- **Sichern der Land- und Forstwirtschaft** im Talkessel als wichtigen Partner für den Tourismus und die Kommunen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beauftragt der Markt Berchtesgaden das **Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Übersee**. Grundlage hierfür ist der Gemeinderatbeschluss vom 19.12.2011 zur Auftragserteilung.

Kooperation zwischen den Gemeinden zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die fünf Gemeinden im Berchtesgadener Talkessel haben beschlossen sich im Rahmen eines Kooperationsvertrages einen gemeinsamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan unter Wahrung der Planungshoheit zu erstellen.

Tragende Säulen dieser Zusammenarbeit sind:

- Gemeinsame Trägervoranfrage
- Monatliche Abstimmungstermine zu allen Themenbereichen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Jour fixe)
- Gemeindeübergreifendes Leitbild zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsplanung
- Gemeinsame Zielsetzung zur Umsetzung von Maßnahmen für das Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden

Folge dieser Zusammenarbeit ist ein für alle Talkesselgemeinden gemeinsam erarbeitetes Konzept

- zur Landschaftsplanung (**Landschaftsrahmenplanung**) **Teil I**
- zur Flächennutzungspläne, getrennt nach den fünf Gemeinden **Teil II.**

Die sich daraus ergebenden Synergieeffekte sind nicht nur in der Planung spürbar, sondern Teil der interkommunalen Zusammenarbeit und Bürgerbeteiligung.

Auf der Grundlage der gemeindeübergreifenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung erfolgt für jede Gemeinde getrennt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger.

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Berchtesgaden besteht aus:

1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan M 1 : 5 000 mit Legende und Verfahrensvermerken
2. Begründung gemeindeübergreifender Landschaftsplan (Landschaftsrahmenplan) für das Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden
3. Begründung zur Flächennutzungsplanung Markt Berchtesgaden
4. Umweltbericht

1.2 Planungsablauf

Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan hat folgende Bearbeitungs- und Verfahrensschritte durchlaufen:

Zeitraum	Bearbeitungs- / Verfahrensschritt
26.01.09	Gemeinderatsbeschluss zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung
19.12.11	Auftragserteilung , Büro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung Übersee
19.01.12	Kooperationsvertrag zwischen den Gemeinden
30.01.12	Gemeinderatssitzung: Vorstellung des Planungsablaufs, Grundlagen und Ziele
01.03.12 - 13.04.12	Voranfrage der Träger öffentlicher Belange
10.05.12	"Bereisung Ortsplanung" : Mit Kreisbaumeister zu einzelnen Punkten der Siedlungsentwicklung
17.10.12	Bürgerversammlung: Aufgabe FNP, gemeindeübergreifende Zusammenarbeit, Ziele, Zeitplan
02.03.13	Workshop Gemeinderat, Gymnasium Berchtesgaden, Leitbild: 5 Ziele
25.07.13	Bürgerinformationsveranstaltung: Vorentwurf Flächennutzungsplan Präsentation und Erläuterung für die Bevölkerung im Kur- und Kongresshaus
29.07.13	Gemeinderatssitzung: Vorstellung der Flächenbilanz Wohn-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen, Entwicklungsflächen Nachverdichtung und Entwicklungsflächen Neuausweisung
23.01.14	Scoping-Termin am Landratsamt: zum Vorentwurf FNP-LP mit allen Fachstellen am Landratsamt + Regierung v. Obb.
13.02.14	Abstimmungstermin am Landratsamt: zur Klärung redaktioneller Fragen und Korrekturen am Planteil
28.04.14	Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf FNP/LP und Umweltbericht

Abstimmungstermine auf Verwaltungsebene, mit Trägern öffentlicher Belange und Bürgergespräche sind in der Liste nicht aufgeführt.

2. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

2.1 Siedlungsstruktur

2.1.1 Geschichtliche Entwicklung

Streifunde aus der Jungsteinzeit, sogenannte Lochhäxte, belegen das Auftreten von Jägern und Fischern in der Region um Berchtesgaden bereits vor 4000 Jahren. Siedlungen zur Salzgewinnung aus der La-Tène-Zeit (5. – 1. Jahrhundert v. Chr.) sind bisher nur für den Raum von Hal-lein und Bad Reichenhall belegt. Der Raum um Berchtesgaden wurde daher vermutlich zunächst als Jagd- und Weidegrund genutzt, nicht aber für feste Siedlungen.

Urkundlich erwähnt wird Berchtesgaden erstmals im Jahr 1102. Auf ein Gelübde der Gräfin Irmgard von Sulzbach hin, als Dank für die Errettung ihres Ehemanns von einem Jagdunfall ein Kloster zu stiften, wurde, vermutlich um 1102, von ihren Söhnen Berengar I. von Sulzbach und Kuno von Horburg-Lechsgemünd der Augustiner Chorherrenstift Berchtesgaden gegründet.

Vom Augustinerstift zum Hauptort einer Fürstpropstei

Unter Führung des Stiftspropsts Eberwin besiedelten Augustiner-Chorherren und Laienbrüder ab ca. 1112 das bis dahin errichtete Kloster und führten die ersten größeren Rodungen durch. Sie beschrieben die Gegend zunächst als sehr unwirtlich. Eine Inschrift der Jahreszahl 1122 an der Stiftskirche St. Peter und Johannes der Täufer verweist auf die Weihung, zumindest eines ersten Bauabschnittes der Kirche durch den Salzburger Erzbischof Konrad. Schließlich wurde Berchtesgaden zu einem Hauptort eines kleinen geistlichen, in das bayerische Stammesherzogtum eingebundenen Territoriums. In einer „Goldenen Bulle“ bestätigte Kaiser Friedrich Barbarossa die Gebietsgröße des Stifts und übertrug ihm sowohl die Forsthoheit als auch die Schürffreiheit auf Salz und Metall. Durch diese im kaiserlichen Privileg enthaltenen Sonder- und Hoheitsrechte (Regalien) erreichte Berchtesgaden einen ersten wirtschaftlichen Aufschwung, und konnte sich so 1201 zu einer Pfarrei, und einige Jahrzehnte später zu einem Markt entwickeln. Die Bezeichnung „Markt“ wird erstmals im Jahr 1328 beurkundet, eine offizielle Markterhebung wird aber nicht vermutet, da keine eigenständige bürgerliche Rechtsentwicklung für den Ort nachzuweisen ist. In der Zeit von 1294 bis 1380 erlangten die Stiftspröpste einen stetig ansteigenden Machteinfluss, und waren den Reichsfürsten gleichgestellt. Das wirtschaftlich bedeutende Salzvorkommen war bedeutende Grundlage der eigenständigen Entwicklung, aber in der Folge immer auch die Ursache von Konflikten mit dem benachbarten mächtigen Salzburg.

Von 1393 bis 1404 unterstand der Markt Berchtesgaden der Herrschaft des Erzbistums Salzburg, die zuvor bereits die Schellenberger Saline als Pfand sich einzuverleiben wussten. Weitere urkundliche Erwähnungen aus dieser Zeit sind 1490 ein Stiftsspital nahe der Pfarrkirche St. Andreas und 1565 ein Leprosenhaus. Im Jahr 1559 erfolgte unter Kaiser Maximilian I die Erhebung des Stifts zur Fürstpropstei Berchtesgaden und Berchtesgaden wurde somit Hauptort des kleinsten Fürstentums und der einzigen Fürstpropstei des Bayerischen Reichskreises.



„Stift und Markt Berchtesgaden“ -
Stich von Matthäus Merian, 1643

Ab 1594 bis 1723 unterstand diese Fürstpropstei allerdings der kurkölnischen Administration des bayerischen Hauses Wittelsbach unter Ferdinand von Bayern, der als Kurfürst und Erzbischof von Köln sich jedoch nur wenig um die Fürstpropstei kümmern konnte. Von den zerstörerischen Folgen des Dreißigjährigen Krieges (1618 – 1648), der in diese Zeit fällt, blieb Berchtesgaden verschont, musste aber wiederholt für die kriegsbedingten Schäden in Köln Abgaben leisten.

Ab 1723 unterstand Berchtesgaden wieder allein den von den Augustiner-Chorherren ernannten Fürstpropsten. Sie setzten die bereits von Ferdinand von Bayern eingeleitete Gegenreformation fort und verwiesen nahezu alle Einheimischen evangelischen Bekenntnisses des Ortes. Die fürstpropstliche Herrschaft über Berchtesgaden endete schließlich mit der Säkularisation im Jahr 1803.

Säkularisation und Anschluss an Bayern

Nach der Säkularisation und dem Ende der propstlichen Herrschaft wechselte Berchtesgaden innerhalb von sieben Jahren viermal die landespolitische Zugehörigkeit. Zunächst unterstand es auf Anordnung Napoleons dem neuen Kurfürstentum Salzburg unter der Regentschaft des Habsburgers Ferdinand III, nach dem Frieden von Pressburg 1805 gehörte es zum neu gegründeten Kaisertum Österreich, ab 1809 kurzzeitig zum napoleonischen Frankreich und nach der Neuordnung Europas im Jahr 1810 wurde Berchtesgaden als Hauptort des Berchtesgadener Landes zusammen mit Salzburg dem Königreich Bayern angegliedert. Im Gegensatz zu Salzburg, das ab 1816 wieder zu Österreich gehörte, verblieb Berchtesgaden im Königreich Bayern.

Königliche Residenz und erster Tourismus

In der Zeit der Zugehörigkeit zum Königreich Bayern erlebte Berchtesgaden einen großen wirtschaftlichen Aufschwung. Die Bayerischen Könige nutzen Berchtesgaden als Sommerresidenz, ließen das Chorherrenstift zu einem königlichen Schloss ausbauen und veranstalteten alljährlich große Hofjagden. Insbesondere Prinzregent Luitpold von Bayern (1821 – 1912) war regelmäßig Gast zur Jagd im Herbst. Er ließ unter anderem 1892 die zuvor für öffentliche Spiele und Viehmärkte genutzte Freie Kugelfeldfreie in eine kleine mit Laubbäumen bestandene Parkanlage umwidmen.

Durch Brandstiftung in der Schrannenhalle geriet im Jahr 1842 auch der gegenüberliegende Turm der Pfarrkirche St. Andreas in Brand und das Feuer drohte beinahe das ganze Marktzentrum zu zerstören. Von 1873 bis 1875 wurde später auf dem Platz der ehemaligen Schrannenhalle das noch heute genutzte Rathaus errichtet, „dem bis 1972 die Doppelfunktion als Magistrats- und Schulgebäude zugeordnet war“ (<http://de.wikipedia.org/wiki/Berchtesgaden>).



Watzmann-Gemälde von Caspar David Friedrich

Nach Ende des Deutsch-Französischen Krieges 1870/71 erfolgte mit der Anbindung an das Eisenbahnnetz in den 1880er-Jahren die Erschließung für den Fremdenverkehr und Tourismus. Zahlreiche Industrielle und Diplomaten siedelten sich an und ließen großzügige Villen mit Parks und Grünanlagen entstehen. Viele Künstler, Maler und Schriftsteller besuchten Berchtesgaden und seine Umgebung und nutzten Motive, wie das Watzmann-Massiv oder den Ort Berchtesgaden für ihre Werke. Maler, wie Carl Rottmann und Caspar David Friedrich, aber auch viele Schriftsteller, wie Ludwig Ganghofer oder die norwegischen Schriftsteller Jonas Lie und Henrik Ibsen ließen sich von Berchtesgaden und seiner Umgebung inspirieren. Da

das Holzhandwerk und der Vertrieb von Berchtesgadener Waren zunehmend an Bedeutung verloren, entwickelte sich der steigende Tourismus zu einer wichtigen Einnahmequelle. Erstes Quartier für zahlende Gäste war die Pension Moritz auf dem Obersalzberg. Bis 1933 befand sich auf dem Obersalzberg ein Erholungsgebiet mit Bergbauernhöfen, Hotels, Gasthäusern und einem Kindersanatorium.

Nachdem sowohl die Zahl der evangelischen Gäste als auch evangelisch Gläubiger mit Zweitwohnsitz in Berchtesgaden zugenommen hatte, wurde 1899 die evangelisch-lutherische Chris-

tuskirche errichtet. 1903 wurde in der einstigen Salzberger Gnotschaft Anzenbach ein Distrikt-krankenhaus eröffnet, das 1919 in Bezirkskrankenhaus umbenannt wurde.

Zeit der Weimarer Republik

1923 gingen die Berchtesgadener Besitzungen der bayerischen Königsfamilie an den Wittelsbacher Ausgleichsfonds über. Der ehemalige Kronprinz Rupprecht bewohnte zeitweilig jedoch noch bis zur Machtübernahme Hitlers das Schloss.

„Bereits am 14. Februar 1922 gründete der Reichsbahnbetriebsarbeiter Wolfgang Trimpl die NSDAP-Ortsgruppe Berchtesgaden, bei deren Versammlung am 1. Juli 1923 Adolf Hitler „Über die Zukunft unseres Volkes“ sprach.

Im Herbst 1923 kam es in Reichenhall und Berchtesgaden zu einem bewaffneten Zusammenstoß zwischen vaterländischen und kommunistisch organisierten Gruppen norddeutscher KPD-Leute.

Am 9. Juli 1932, dem Tag der Reichstagswahl, nahm Hitler beim „Großdeutschen Tag“ in Berchtesgaden die Parade von 3000 bayerischen und 3000 österreichischen SA-Männern ab. Insgesamt wählten in Berchtesgaden an diesem Tag 2000 Wahlkartenwähler und veränderten mehrheitlich das Stimmresultat zugunsten Hitlers. (<http://de.wikipedia.org/wiki/Berchtesgaden>).

Zeit des Nationalsozialismus

Nach der Machtergreifung Hitlers wurde der Obersalzberg zum Führersperrgebiet mit dem Berghof im Zentrum. Die früheren dortigen Privateigentümer verloren ihren Besitz, zum Teil durch Zwangsverkäufe. Das Kehlsteinhaus und der überdimensionierte Bahnhof Berchtesgadens sind weitere Zeitzeugnisse nationalsozialistischer Architektur. 1937 wurde im benachbarten Bischofswiesener Ortsteil Stanggaß die Reichskanzlei Dienststelle Berchtesgaden als zweiter Regierungssitz des deutschen Reiches eingerichtet. Das unter Druck zustande gekommene Berchtesgadener Abkommen zwischen dem Deutschen Reich und dem Bundesstaat Österreich vom 12. Februar 1938 beinhaltete eine Reihe von Maßnahmen zur Begünstigung der österreichischen Nationalsozialisten.

1939 erfolgte eine Umbenennung des für den Ort zuständigen Bezirksamtes Berchtesgaden in Landkreis Berchtesgaden.

Trotz der politischen Symbolwirkung Berchtesgadens erfolgten am 25. April 1945 die Luftangriffe überwiegend auf den Obersalzberg, Infrastruktur und Gebäude des Ortes Berchtesgaden wurden dabei kaum beschädigt. Durch den Abzug der bis dahin noch verbliebenen NS-Spitze erfolgte eine kampfbefreite Übergabe an die Amerikaner. Bereits vor Kriegsende wurde Berchtesgaden von den Amerikanern als einer ihrer Stützpunkte ausgewählt, den sie bis 1996 unterhielten.

Die dem christlichen Brauchtum verbundenen Berchtesgadener Weihnachtsschützen setzten sich gegen eine Vereinnahmung ihres Brauches durch den Nationalsozialismus zur Wehr und wurden bei der Entnazifizierung als „widerstandsähnliche Gruppe“ anerkannt. Die Berchtesgadener Poststraße wurde daraufhin 1945 in Weihnachtsschützenplatz umbenannt.

Als „sichtbares Zeichen einer kritischen Reflexion der Zeit des Nationalsozialismus in Berchtesgaden“ (<http://de.wikipedia.org/wiki/Berchtesgaden>) wurde 1999 ein wissenschaftlich fundiertes und international anerkanntes Dokumentationszentrum eröffnet.

Die nach Kriegsende durch die Amerikaner beschlagnahmten ehemaligen Parteianlagen, darunter einige größere Hotels, wurden zunächst für eigene Erholungszwecke der Besatzungsmächte genutzt, stehen heute allerdings nicht mehr unter amerikanischer Verwaltung. Mit der Errichtung eines 5-Sterne-Hotels auf dem sogenannten „Eckerbichl“ am Obersalzberg strebt der

Freistaat Bayern an, dem Obersalzberg wieder mehr Bedeutung als Erholungs- und Tourismusgebiet zu verleihen.

Nachkriegszeit

Die Aufnahme von Flüchtlingen aus den Ostgebieten des ehemaligen Deutschen Reiches nach Kriegsende führte zu einer deutlichen Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung Berchtesgadens. Die Heimatvertriebenen, vor allem Deutschböhmern und Schlesier, wurden zunächst nur in ehemaligen Arbeiterbarackenlagern untergebracht und lebten teilweise noch bis in die 1960er-Jahre im Flüchtlingslager Vockenbichl in der Oberau.

Die NS-Grundstücke und Gebäude gingen 1947 formell in das Eigentum des Freistaates Bayern über, wurden aber zum Großteil weiterhin durch die Amerikaner genutzt. 1953 wurde durch die Amerikaner in Berchtesgaden eines der drei Armed Forces Recreation Center (AFRC) in Bayern eingerichtet.

Nach Kriegsende setzte erneut eine zunehmende Entwicklung im Tourismus mit stark ansteigenden Gästeübernachtungen ein (allein in den 5 Wirtschaftsjahren von 1948/49 bis 1952/53 bei durchschnittlich siebentägiger Verweildauer nahezu um das Vierfache). Vor allem zu Beginn der 1950er-Jahre stellten nicht zuletzt auch die damals noch vorhandenen Hinterlassenschaften des NS-Regimes am Obersalzberg einen Anziehungspunkt für Touristen dar. Die Ruinen einstiger Wohnhäuser wurden mittlerweile aber abgerissen.

Im Jahr 1962 wurde in der Locksteinstraße der Neubau des Kreiskrankenhauses Berchtesgaden errichtet. Das Krankenhaus wurde nach der Eingemeindung Salzbergs saniert und seit 1997 als Kreisklinik Berchtesgaden als Teil des Verbundes „Kliniken Südostbayern“ geführt.

In der Zeit vom 01. März 1968 bis 1991 war im Haus Glück auf in Maria Gern eine sogenannte Kurzschule (Outward Bound School) eingerichtet, die Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitgestaltung vermitteln sollte.

Von der Gebietsreform bis zur Gegenwart

Im Zuge der bayerischen Gebietsreform wurden am 01. Januar 1972 die zuvor selbständigen Gemeinden Au, Maria Gern und Salzberg eingemeindet. Dadurch verdoppelte sich die Einwohnerzahl Berchtesgadens nahezu, die Gebietsfläche wurde um ein Mehrfaches vergrößert. Im Gegenzug dazu musste der Markt Berchtesgaden am 01. Juli 1972 jedoch seinen Status als Kreishauptort und den Sitz des Landratsamtes an die Große Kreisstadt Bad Reichenhall abgeben. Dadurch wurde auch das Amtsgericht Berchtesgaden aufgelöst und sein Zuständigkeitsbereich dem Amtsgericht Laufen übertragen. Aus dem 1939 begründeten Landkreis Berchtesgaden wurde 1972 der neue, erweiterte Landkreis Berchtesgadener Land, dem der Markt Berchtesgaden seitdem angehört.

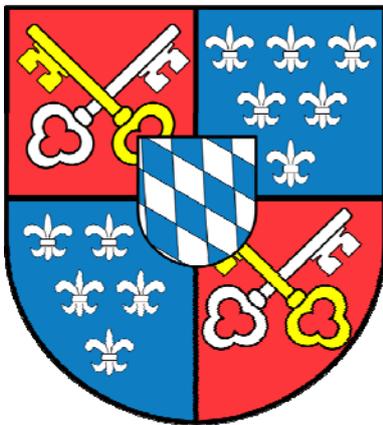
Im Jahr 1978 wurde der Nationalpark Berchtesgaden gegründet, dessen Hauptsitz der Nationalparkverwaltung zunächst im Rathaus lag, 1982 aber in das ehemalige Wohnhaus des Bezirks-Amtmannes am Doktorberg wechselte. Der zunächst großen Widerständen (Bevölkerung, Kommunalpolitiker) ausgesetzte Nationalpark Berchtesgaden hat sich heute zu einem Markenzeichen des gesamten Berchtesgadener Talkessels entwickelt. Zusammen mit seinem Vorfeld bildet er den Alpenpark Berchtesgaden, der 1990 von der UNESCO als Biosphärenreservat Berchtesgaden ausgewiesen und im Juni 2010 zum Biosphärenreservat Berchtesgadener Land erweitert wurde. Am 04. Oktober 2010 wurde in der Hanielstraße der Grundstein für ein neues Umweltbildungs- und Informationszentrum des Nationalparks Berchtesgaden gelegt, das „Haus der Berge“, das ab 2013 als neues Nationalpark-Haus für Gäste und Einheimische seine Türen öffnen wird.

Am Obersalzberg erfolgte mit dem Abzug der US-Streitkräfte 1996 eine Übergabe der Nutzung der Liegenschaften an den Freistaat Bayern als Eigentümer. Die heutige Nutzung beruht auf einem Zweisäulenkonzept. Zum einen wurde die Dokumentation Obersalzberg 1999 errichtet, die über die Zeit des Nationalsozialismus und die Geschichte am Obersalzberg informiert. Zum anderen wurde 2005 das 5-Sterne-Hotel Intercontinental Berchtesgaden Resort fertig gestellt, um die Bedeutung des Tourismus am Obersalzberg wieder zu stärken.

In den Jahren 2004/2005 beantragte eine Bürgerinitiative einen Bürgerentscheid mit dem Ziel, die 5 Gemeinden des Talkessels zu einer Großgemeinde zu vereinen, was aber an den Widerständen von Schönau am Königssee und Bischofswiesen scheiterte (auf eine Abstimmung in Ramsau und Marktschellenberg wurde anschließend verzichtet).

Der Markt Berchtesgaden stellt heute einen bekannten und beliebten Tourismusort dar, der sich auf seine einzigartige Hochgebirgswelt mit Nationalpark Berchtesgaden und Biosphärenreservat sowie seiner geschichtsträchtigen Vergangenheit begründet.

Wappen und Ortsname



Wappen Markt Berchtesgaden

Das **Wappen** des Marktes Berchtesgaden ist geviertelt mit einem Herzschild mit bayerischen Rauten in der Mitte. Die beiden Felder links oben und rechts unten zeigen je zwei Schlüssel auf rotem Grund, von denen der goldene, der Bindschlüssel, nach links oben gerichtet über dem silbernen Löseschlüssel liegt. Die Schlüssel beziehen sich auf Simon Petrus als einen der beiden Schutzpatrone der Stiftskirche und erinnern an die unmittelbare Verbindung des Stiftes mit Rom. Die Felder rechts oben und links unten zeigen je 6 silberfarbene, drei zu zwei zu eins gestellte heraldische Lilien auf blauem Grund (im blauen Feld links unten ist eine Lilie durch das Herzschild mit den bayerischen Rauten verdeckt) und entstammen dem Wappen der Mitstifterin Gräfin Irmgard von Sulzbach.

Die Grundanordnung des Wappens wird bereits seit dem 17. Jahrhundert von der Fürstpropstei Berchtesgaden geführt. Das stets angefügte Mittelschild enthielt zunächst das persönliche

Wappen des jeweiligen Fürstpropstes, seit der Zugehörigkeit zu Bayern 1810 wurde es mit den weiß-blauen Rauten versehen.

Das Wappen wurde dem Markt Berchtesgaden am 15.12.1891 durch Prinzregent Liutpold offiziell verliehen. Das Wappen wird im Dienstsiegel des Marktes Berchtesgaden geführt. Nach Art. 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sind die Wappen der Gemeinden gesetzlich geschützt.

Der **Ortsname** Berchtesgaden wird von „Perther“ oder „Berthold“ (alte Schreibweise: Bertholdsgaden) oder auch vom germanischen Namen Per(c)htger abgeleitet. Ein Gaden bezeichnet im mittelhochdeutschen ein Haus mit nur einem Raum bzw. einen umzäunten Wohnsitz. Der Name könnte sich somit von einem Siedler mit dem Namen „Perther“ oder „Berthold“ ableiten, der hier ein einstöckiges Haus oder eine Jagdhütte unterhielt.

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Berchtesgaden> und
<http://portal.gemeinde.berchtesgaden.de/willkommen.asp>

Gnottschaften

Der Begriff **Gnottschaft** steht für einen ausschließlich im Kernland der ehemaligen Fürstpropstei Berchtesgaden, dem heutigen Inneren Landkreis Berchtesgadener Land, verbreitete Bezeichnung für einen **Ortsteil**. Dabei handelte es sich um bereits im Ende des 14. Jahrhunderts entstandene bäuerliche Zusammenschlüsse (Selbsthilfe). Nach Übernahme ihrer Kernaufgaben durch die Gemeindeverwaltungen werden seit Mitte des 20. Jahrhunderts keine Gnottschaften mehr geführt. Die Bezeichnung Gnottschaft stellt nur mehr eine Ortsteilbezeichnung dar.

Im ersten Steuerbuch des Berchtesgadener Landes (1456) wurden acht „Urgnottschaften“

Au, Salzberg, Bischofswiesen, Ettenberg, Gern, Ramsau, Scheffau und Schönau

aufgeführt. Sie wurden von sogenannten „Gnottschaftern“ betreut und waren in sich in „**Gnottschafterbezirke**“ unterteilt. Die Anzahl der „Gnottschafterbezirke“ variierte im Laufe der Jahrhunderte und betrug zuletzt 32. Die Gnottschafter wurden jedes Jahr bzw. alle zwei Jahre von den Bauern ohne Mitwirkung der Landesherrn neu gewählt. Zu ihren Aufgaben zählten die Mitwirkung bei der Besprechung von Wege- und Brückenbaumaßnahmen, Bachregulierungen, Nutzung der Gemeindewälder sowie das Abfassen der Steuerrollen für das Landgericht und die Weiterleitung regierungsamtlicher Anordnungen. Ab dem 17. Jahrhundert oblag ihnen zusätzlich die Unterstützung bedürftiger Personen.

Mit der Auflösung der Fürstpropstei Berchtesgaden im Jahr 1803 verlor das Berchtesgadener Land seine politische Eigenständigkeit und wurde nach drei kurz aufeinanderfolgenden Herrschaftswechseln schließlich im Jahr 1820 dem Königreich Bayern angegliedert. Ab 1817 wurden die acht „Urgnottschaften“ als Gemeinden geführt.

Durch die Gebietsreform in Bayern (1971 -1980) wurden aus den Urgnottschaften bzw. Gemeinden die heutigen 5 Gemeinden Berchtesgaden, Bischofswiesen, Marktschellenberg, Ramsau bei Berchtesgaden und Schönau am Königssee. Die ehemaligen „Gnottschafterbezirke“ dienen heute nur mehr als Ortsteilbezeichnungen. In der einheimischen Bevölkerung ist der Begriff der Gnottschaft noch immer sehr geläufig.

Der historische Hauptort Berchtesgaden wurde nicht als Gnottschaft bezeichnet. Von den zuletzt 38 Gnottschaftsbezirken gehen zwölf in den Markt Berchtesgaden über.

In der Marktgemeinde Berchtesgaden sind im Rahmen der Gebietsreform die zuvor selbständigen Gemeinden Au, Gern und Salzberg eingemeindet.

Ortsteile und Gnotschaften des Marktes Berchtesgaden

Ortsteil	Art	Gemarkung	Anmerkung
Markt Berchtesgaden	Hauptort	Markt Berchtesgaden	vormals fürstliche Residenz des Klosterstifts Berchtesgaden
Unterau	Gnotschaft	Au	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Oberau	Gnotschaft	Au	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Resten	Gnotschaft	Au	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Hintergern	Gnotschaft	Maria Gern	eigenständ. Gemeinde bis 1972; bis 1953 Ortsname Gern
Obergern	Gnotschaft	Maria Gern	eigenständ. Gemeinde bis 1972; bis 1953 Ortsname Gern
Vordergern	Gnotschaft	Maria Gern	eigenständ. Gemeinde bis 1972; bis 1953 Ortsname Gern
Anzenbach	Gnotschaft	Salzberg	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Metzenleiten	Gnotschaft	Salzberg	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Mitterbach	Gnotschaft	Salzberg	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Obersalzberg	Gnotschaft	Salzberg	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Untersalzberg I	Gnotschaft	Salzberg	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Untersalzberg II	Gnotschaft	Salzberg	eigenständ. Gemeinde bis 1972
Am Etzerschlößl	neuere Siedlung		benannt nach dem von Fürstpropst Jakob Püttrich 1574 erbauten, 1960 abgerissenen „Lustschloss“ Etzerschlößl am Fuße der Gnotschaft Gern

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Gnotschaft>

2.1.2 Siedlungsstruktur, Ortsentwicklung*

Die heutige Marktgemeinde Berchtesgaden ist das Ergebnis der natürlichen und topografischen Voraussetzungen sowie der historischen und wirtschaftlichen Entwicklung des Ortes.

Der Markt liegt am Zusammenfluss von Königsseer- und Ramsauer Ache, die als Berchtesgadener Ache zur Salzach fließen. Die Gewässer haben nach der Eiszeit Relief und Topografie des heutigen Talraumes geprägt. Der anstehende Fels, aber auch die Aufschüttungs- und Abtragungsprozesse der Ache sind der Anlass für Steilhänge, Verebnungsflächen und Flussterassen. Der aus Dolomit und Kalkgestein gefestigte Untergrund ist durch den Gletscher und den späteren Ablagerungen (Moränen) überformt.

Die Landschaftsentwicklung lässt sich im Stadtgrundriss bis heute deutlich ablesen. Das Zentrum des Ortes bildet das Schlossplatz-Ensemble, das ein eindrucksvolles Zeugnis der 700jährigen Geschichte der Fürstpropstei Berchtesgaden darstellt. Es war das geistliche und herrschaftliche Zentrum, welches aus der Stiftung eines Augustinerchorherren-Klosters um 1102 hervorgegangen ist. Mönche aus dem Kloster Rottenbuch besiedelten unter großen Schwierigkeiten diesen abseits im Hochgebirge gelegenen Ort. Im Zentrum waren der Stiftsbezirk am Priesterstein und der architektonisch geformte Hofgarten jenseits des Kupplergrabens.

Das bürgerliche Zentrum der Marktgemeinde, der geschlossen bebaute Markt, entstand südwestlich des Stiftsbezirks auf einem schmalen Plateau. Für die weitere Entwicklung der bürgerlichen Siedlung stand im 17. Jahrhundert lediglich nordöstlich des Stiftes ein schmaler Geländestreifen an der Nonntalstraße zur Verfügung. Unterhalb des Locksteins entstand in der bürgerlichen Bauzeit der Stiftsbau des „Kanzlerhauses“.

Bedeutendstes Handelsgut in Berchtesgaden war über Jahrhunderte das Salz. Das Stift Berchtesgaden erhielt von Kaiser Friedrich I. Barbarossa das „Salzregal“. Die Sole wurde mittels Soleleitung über weite Strecken zur Saline geschaffen. 1555 entstand im Bereich des heutigen Bahnhofs die Saline, die bis 1927 in Betrieb war. In dieser Zeit wurden erheblich Mengen an Holz benötigt für den Siedevorgang, das über die Flüsse herangeschafft wurde (Triftplatz).

Bereits Ende des 18. Jahrhunderts kamen die ersten Erholungssuchenden. Unterkünfte für die Gäste entstanden und Möglichkeiten von Ausflugszielen, wie der Besuch des Königssees, Hintersees sowie des Salzbergwerkes wurden geschaffen. Der bayerische König Maximilian II. wählte Berchtesgaden zu seinem Aufenthaltsort und ließ Mitte des 19. Jahrhunderts die königliche Villa als Residenz errichten. Die gehobenen Schichten zur damaligen Zeit ließen sich Villen und Landhäuser mit Gärten bauen, die heute in den Siedlungsraum integriert sind.

„Der städtebauliche Raum des Stiftes“

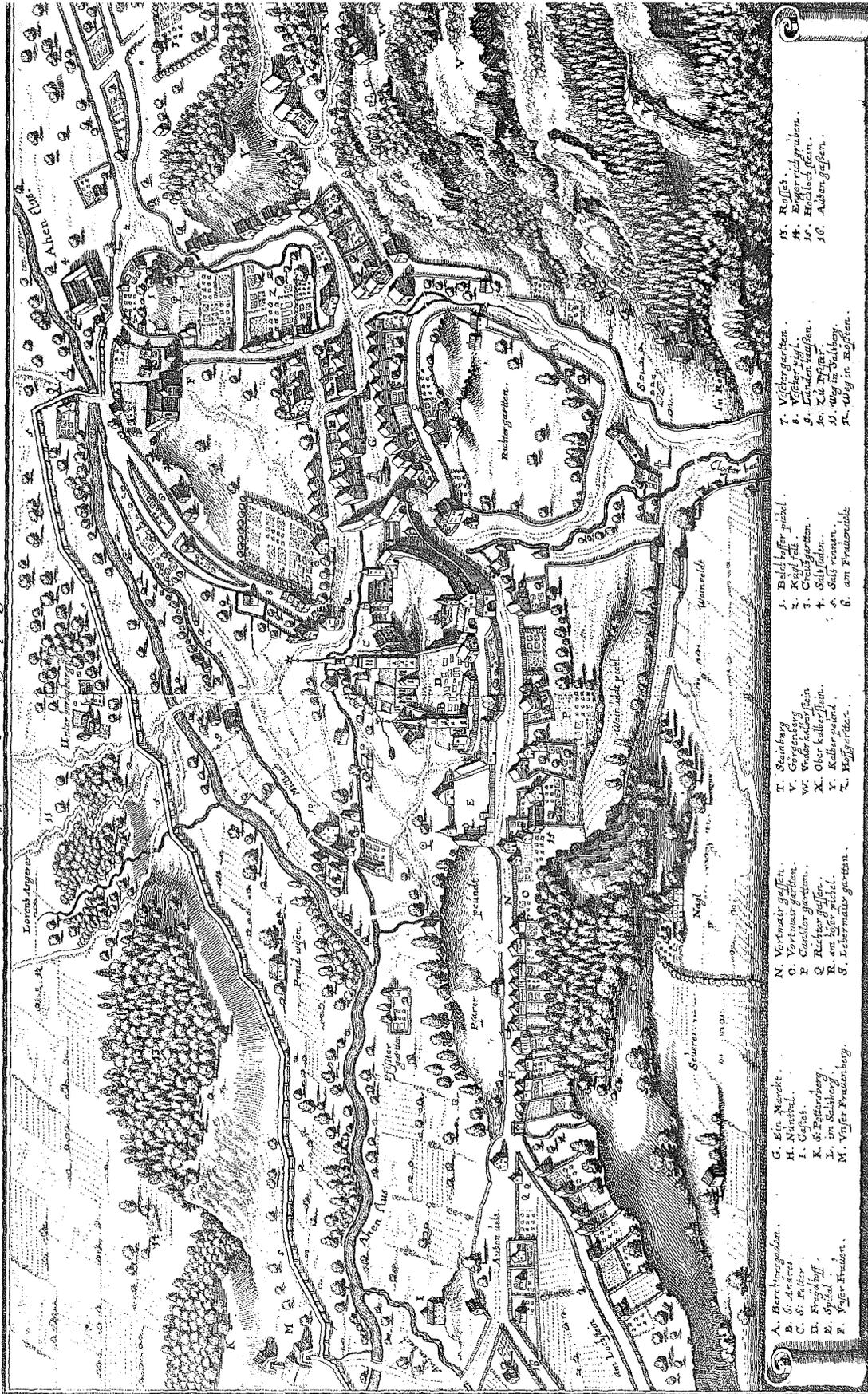
Der Schlossplatz ist umfasst vom ehemaligen Augustinerchorherrenstift und dem gotisch überformten Klostergeviert, dem westlich ein Neubau des Propsteitrakts angefügt wurde. Konventbau und Residenz des Fürstpropstes waren von 1810 bis 1910 Sommerresidenz der Wittelsbacher.

Der Getreidekasten und das Kassierhaus an der Westseite wurden durch Zwischenbauten zusammengefasst und mit eindrucksvollen Erdgeschosslauben aus „Rotmarmor“ versehen.

Das Areal der Priestersteingärten entstand im 17./18. Jahrhundert. Die barocken Gärten waren mit Buchs und Blumenschmuck bepflanzt. Anfang des 20. Jahrhunderts wurden sie wieder hergestellt. Der Kreuzgarten der einstigen Klosteranlage, die beiden Priestersteingärten sowie die aus dem Kupplergraben hervorgehende landschaftliche Anlage am Fuße des Stiftsensembles werden bis heute vom Wittelsbacher Ausgleichsfonds als Besitzer des Schlosskomplexes betreut.

*Quelle: Prof. Michael Goecke, Einführungsvortrag, 08.07.2000

Stift und Markt Berchtersgaden.



- A. Berchtersgaden.
- B. St. Anselm.
- C. St. Egidius.
- D. St. Egidius.
- E. St. Egidius.
- F. St. Egidius.
- G. Ein Markt.
- H. Nünthal.
- I. Gofel.
- K. St. Peterberg.
- L. im Salzbach.
- M. Vnser Frauenberg.
- N. Vortmair gassen.
- O. Vortmair gassen.
- P. Conlar gassen.
- Q. Racher gassen.
- R. am hoh muel.
- S. Leitzmair gassen.
- T. Steinberg.
- V. Goyenber.
- W. Vnder kalder stein.
- X. Ober kalder stein.
- Y. Kalder stein.
- Z. Hoffgassen.
- 1. Baisl bier puel.
- 2. Kofel.
- 3. Galtgassen.
- 4. St. Paul.
- 5. St. Roman.
- 6. am Frauenbichl.
- 7. Vichergassen.
- 8. Vichergassen.
- 9. Lantzen hausen.
- 10. Zu Pfleger.
- 11. Weg im Salzbach.
- 12. Weg im Salzbach.
- 13. Roffel.
- 14. Roffel.
- 15. Roffel.
- 16. Roffel.

Stift und Markt Berchtersgaden.

Kupferstich von Math. Merian, 1644

Rathaus

Vom Schlossplatz gelangt man durch ein Tor zum Rathausplatz. An der Stelle, der durch Brand vernichteten Schrankenhalle, entstand das Rathaus mit Schule. Der Brunnen erinnert an die hundertjährige Zugehörigkeit Berchtesgadens zu Bayern (1810 – 1910).

Marktplatz

Etwa zwei Dutzend Bürgerhäuser drängen sich auf einer schmalen Zunge eines Ausläufers des Priestersteins bis zu einer Höhe von vier Geschossen dicht aneinander. Fast alle sind sie spätmittelalterlichen Ursprungs. Sie wurden über Jahrhunderte von den Familien, alteingesessener Handelleute wie Holzwaren- und Spielzeugverleger, bewohnt. „Hirschenhaus“ und Marktbrunnen sind besondere Akzente im Platzbild.

Der Marktplatz ist seit 1978 Fußgängerzone.

Kurgarten

1936 kaufte die Marktgemeinde den im 19. und 20. Jahrhundert als Gärtnerei genutzten Hofgarten vom Wittelsbacher Ausgleichsfonds, um hier einen Kurgarten anzulegen. Mit der Planung wurde der Münchner Architekt und Gartengestalter Prof. Alwin Seifert beauftragt, der bereits 1948 den neu eröffneten Friedhof gestaltete. Ab 1970 wurden zwischen Kurgarten und Alten Friedhof ein Kur- und Kongresshaus errichtet, mit einem Verbindungsgang zwischen den beiden Grünanlagen anstelle der Seifertschen Holzpergola.

Alter Friedhof

Im Norden der Franziskaner Kirche wurde 1685 auf einer Terrasse am steilen Hang der Alte Friedhof angelegt. Die Hauptbegräbnisstätte für die Berchtesgadener ist heute jedoch der 1948 errichtete neue Friedhof in Schönau (Bergfriedhof). Er entstand auf dem Gelände des ehemaligen Schlosses Lustheim, das 1939 abgebrochen wurde.

Mit seinen zahlreichen historischen Grabdenkmälern stellt der Alte Friedhof ein Spiegelbild der Kultur- und Geistesgeschichte von Berchtesgaden dar. Der unter Denkmalschutz stehende Friedhof zeigt eine hohe Grabmalkultur.

Königliche Villa und Luitpoldhain

König Maximilian II. ließ sich in den Jahren 1849 bis 1853 am Fuße des Fürstensteins auf einem nach Süden geneigten Wiesenhang vom Münchner Architekten Ludwig Lange die Königliche Villa mit prachtvollen Blick auf die Berge errichten. Auch nach Ende der Monarchie (1918) blieb die Villa an der Kälbersteinstraße als Bestandteil des Wittelsbacher Ausgleichsfonds Eigentum der königlichen Familie. 1975 wurde sie verkauft und als Schule, Kurcafé, Jugendhaus, Restaurant und Wohneigentum genutzt.

Auf dem Areal vor der Königlichen Villa, einem ehemals als Volks- und Schützenwiese genutzten Geländes, wurde im Jahr 1892 der Luitpoldhain von der Hofgärtenabteilung unter der Leitung des königlichen Hofgärtendirektors Möhl angelegt. Prinzregent Luitpold übergab 1892 feierlich die Anlage der damaligen Gemeinde. Der Luitpoldhain stellt einen kleinen Landschaftsgarten des späten 19. Jahrhunderts mit großer Vegetationsvielfalt dar.

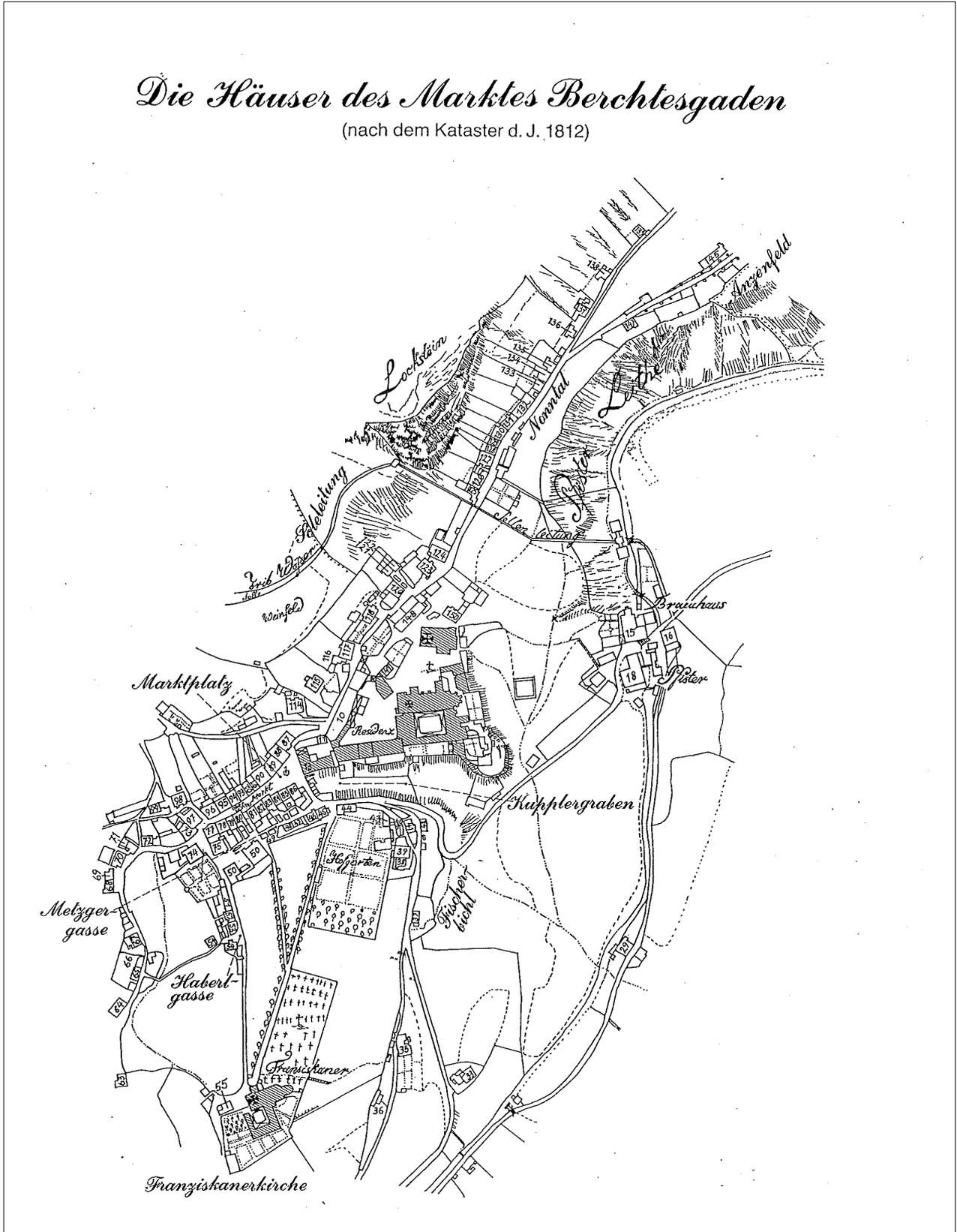
Soleleitungsweg

Oberhalb der Marktgemeinde verläuft am Hang ein Wanderweg, der viele reizvolle Ausblicke auf den Ort bietet. Er ist aus dem Wartungswegesystem der historischen Soleleitung hervorgegangen. Bereits 1816 beschloss König Maximilian I. den Bau einer 29 Kilometer langen Solelei-

tung vom Berchtesgadener Salzbergwerk zur Saline in Bad Reichenhall. Die dazu erforderliche „Wassersäulenmaschine“ von Salinenrat Georg von Reichenbach ist eine der technischen Besonderheiten der Anlage. Eine Gedenktafel erinnert am Soleleitungsweg an diese technische Herausforderung.

Die Häuser des Marktes Berchtesgaden

(nach dem Kataster d. J. 1812)



Kalvarienberg

Am Soleleitungsweg auf einer Anhöhe am Kälberstein oberhalb des Ortes liegt eine Kalvarienberganlage, die 1760 im Auftrag von Fürstpropst Michael Balthasar von Christallnigg errichtet wurde. Sie ist ein typisches Beispiel katholischer Frömmigkeit der Barockzeit. Der Platz vor der Exedra diente den Gläubigen als Versammlungsort, aber auch als Aussichtspunkt auf den Markt.

Hauptbahnhof

1886 wurde der Bau der Bahnstrecke Freilassing–Berchtesgaden vom bayerischen Landtag genehmigt. Der Bahnhof Berchtesgaden entstand neben der Saline Frauenreuth. 1888 wurde die Bahnstrecke eröffnet. Der Bahnhof besaß damals drei Gleise, an einem der Gleise befand sich ein Bahnsteig. Die anderen beiden Gleise waren Ladegleise.

1906 wurde mit dem Bau einer Bahnstrecke mit elektrischem Betrieb in Richtung Salzburg begonnen. Dazu wurde auch der Bahnhof mit einer Oberleitung in Richtung Salzburg begonnen. Diese war ab 1909 bis nach Salzburg befahrbar. Im gleichen Jahr begann der Bau einer weiteren Strecke Richtung Königssee.

1913 wurde der Bahnhof zum Hauptbahnhof und 1916 der elektrische Betrieb zwischen Berchtesgaden und Bad Reichenhall aufgenommen.

Für die zahlreichen Staatsbesuche wurde im 3. Reich ein repräsentatives Empfangsgebäude (1938) aus einer Mischung aus Neoklassizismus und Heimatstil erbaut. Der Bahnhof besaß jetzt fünf Bahnsteiggleise. Bereits 1938 wurde die Lokalbahn nach Salzburg stillgelegt. Statt dieser Strecke sollte eine zweigleisige Hauptbahn entstehen, dieses Projekt wurde aber durch den Zweiten Weltkrieg und seine Folgen nicht mehr verwirklicht.

Der Bahnhof wird so heute im Wesentlichen nur noch vom Nahverkehr bedient. Die Gleisanlagen – insbesondere für den Güterverkehr – wurden rückgebaut.

Gymnasium

Das Gymnasium Berchtesgaden wurde 1921 gegründet und 1924 staatlich anerkannt. 1950 erfolgte die Umbenennung in "Oberrealschule Berchtesgaden" und erhielt 1958 mit der Verstaatlichung die Bezeichnung "Realgymnasium".

2004 bezog die Schule einen Neubau „Am Anzenbachfeld“, der das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs war. Das Gymnasium Berchtesgaden ist das einzige staatliche Gymnasium für den südlichen Landkreis (5 Gemeinden).

Träger ist der Landkreis Berchtesgadener Land. Betreiber ist der Markt Berchtesgaden (Konnextätsprinzip).

Triftplatz

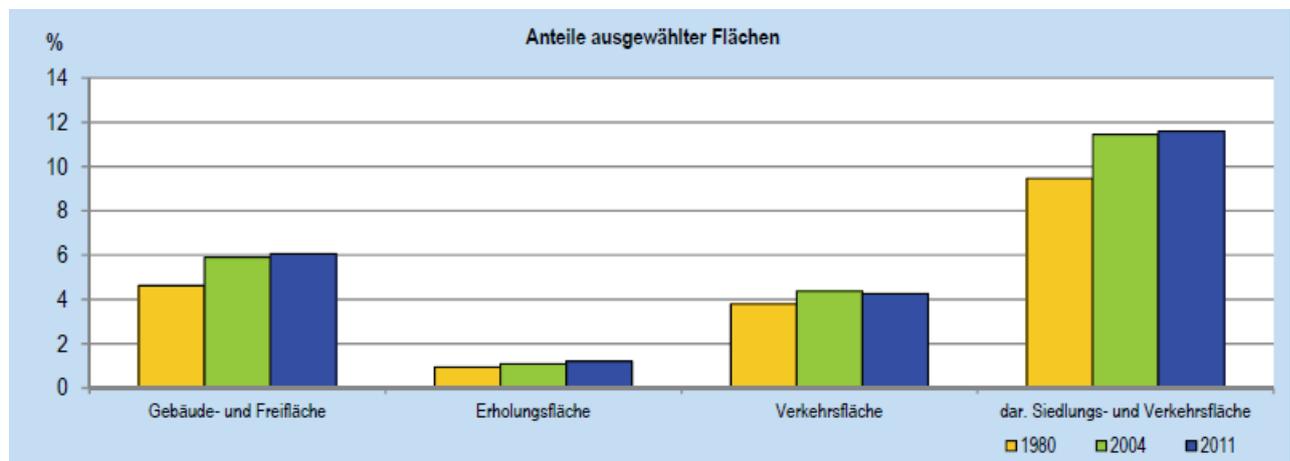
Der Triftplatz war Teil der früheren Saline, die ihr Bauwerk im Bereich des Bahnhofs besaß. Die Flächen liegen heute im Gemeindegebiet von Schönau a. Königssee und wurden im Jahr 2010 über einen Bebauungsplan entwickelt.

Watzmann Therme

Das Kur- und Erlebnisbad Watzmann Therme wurde in den Jahren 1995 bis 1997 erbaut. Eigentümer ist der Zweckverband Tourismusregion Berchtesgaden-Königssee. Betrieben wird die Einrichtung von der Watzmann Therme GmbH, einer 100 %igen Tochter des Zweckverbandes. Die Anlage verfügt über einen Badebereich, eine Saunalandschaft und ein Restaurant mit über 140 Sitzplätzen.. Die Watzmann Therme ist mit ca. 250.000 Besuchern eines der großen Ausflugsziele in der touristisch geprägten Region um den Watzmann.

2.1.3 Bestehende Nutzungen

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember					
	1980		2004		2011	
	ha	%	ha	%	ha	%
Gebäude- und Freifläche	161	4,6	205	5,9	216	6,1
Betriebsfläche	5	0,2	4	0,1	3	0,1
dar. Abbauland	2	0,1	2	0,1	2	0,1
Erholungsfläche	33	0,9	38	1,1	43	1,2
dar. Grünanlagen	4	0,1	5	0,1	5	0,1
Verkehrsfläche	132	3,8	152	4,4	152	4,3
dar. Straßen, Wege, Plätze	125	3,6	145	4,2	148	4,2
Landwirtschaftsfläche	1096	31,5	901	25,9	886	24,9
Waldfläche	1896	54,5	2068	59,5	2148	60,3
Wasserfläche	59	1,7	40	1,2	41	1,2
Flächen anderer Nutzung	96	2,8	68	2,0	73	2,0
Gebietsfläche insgesamt	3478	100,0	3478	100,0	3562	100,0
dar. Siedlungs- und Verkehrsfläche	329	9,5	398	11,4	412	11,6



Quelle: Statistik kommunal 2012

Die Übersicht zeigt eine deutliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen in den Jahren von 1980 bis 2011, wobei der Anstieg unter Berücksichtigung des Betrachtungszeitraums (24 Jahre zwischen 1980 und 2004 bzw. 7 Jahre zwischen 2004 und 2011) im Zeitraum zwischen 1980 und 2004 etwas höher erfolgte und sich zwischen 2004 und 2011 hingegen weniger stark vollzog. Ebenfalls stetig zugenommen haben von 1980 bis 2011 die Erholungsflächen. Ein starker Anstieg ist auch bei den Waldflächen zu erkennen, wobei hier ein stärkerer Anstieg zwischen 2004 und 2011 erkennbar ist. Eine große Flächenabnahme verzeichnet hingegen die Landwirtschaft, deren ursprünglicher Flächenanteil von 31,5% im Jahr 1980 auf nur mehr 24,9% im Jahr 2011 sank.

2.2 Bevölkerungsstruktur

2.2.1 Bevölkerungsstatistik

Der Bevölkerungsstand und die räumliche Verteilung der Bevölkerung im Marktgemeindegebiet sind aus der folgenden Aufstellung ersichtlich:

Bevölkerung nach Ortsteilen (26.10.2012)

Hauptorte	Einwohner	Anteil %
Markt und Salzberg	6 019	78
Au	1 197	16
Maria Gern	469	6
Gesamt	7 685	100

Quelle: Angaben der Marktgemeinde (26.10.2012)

Die überwiegende Bevölkerung verteilt sich mit rund 78% auf die Ortsteile des Marktes Berchtesgaden und Salzberg. Nur 16% der Bevölkerung lebt im Ortsteil Au, und nur 6% in Maria Gern. Als Vergleich findet sich allein in der Königsseer Straße (ohne Siedlung „Wemholz“) nahezu der gleiche Bevölkerungsanteil wie im gesamten Ortsteil Maria Gern. Die räumliche Verteilung der Bevölkerung bestimmt maßgebend die Siedlungsstruktur und die Bedeutung der zentralen Orte.

2.2.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitze):

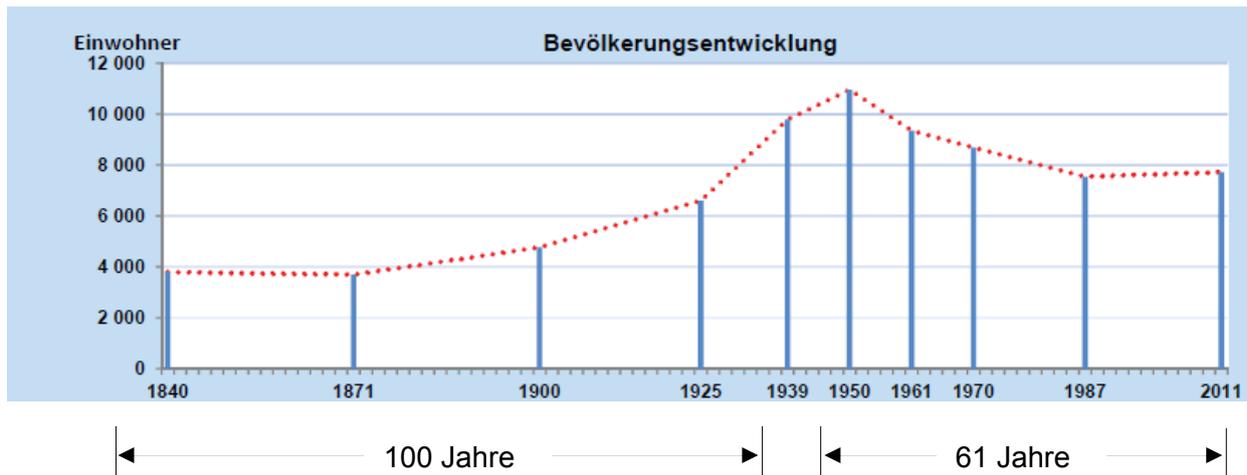
Jahr	Einwohner	Veränderung zu 2011 in %	Einwohner je km ²
1840	3 789	100,5	106
1871	3 693	105,7	104
1900	4 768	59,3	134
1925	6 606	15,0	185
1939	9 787	- 22,4	275
1950	10 955	- 30,7	308
1961	9 351	- 18,8	262
1970	8 683	- 12,5	244
1987	7 538	0,8	212
2010	7 597	1,5	218
2011	7 713	X	222

158 % in 100 Jahren
 ≙ 1,6 % BE*/ Jahr

- 30,7 % in 60 Jahren
 ≙ - 0,5 % BE*/ Jahr

*Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Statistik kommunal 2012



Quelle: Statistik kommunal 2012

Die Statistik zeigt eine relativ konstant wachsende Einwohnerzahl Berchtesgadens von 1840 bis ca. 1925. In diese Zeit fällt unter anderem die Anbindung an das Eisenbahnnetz in den 1880er-Jahren, die zur Erschließung für den Fremdenverkehr und Tourismus führte. Zudem siedelten sich zahlreiche Industrielle und Diplomaten in dieser Zeit in Berchtesgaden an.

Ab 1925 bis einschließlich 1950, also in der Zeit der Weimarer Republik, des anschließenden Nationalsozialismus und der Nachkriegszeit, setzt ein deutlich stärkeres Bevölkerungswachstum ein, was sicherlich zum einen auf der Ausweisung Berchtesgadens als zweiter Regierungssitz des damaligen deutschen Reiches mit Ausbau des Obersalzbergs zum Führersperrgebiet sowie andererseits auf der Flüchtlingszuwanderung nach Kriegsende begründet ist.

Von 1950 bis 1987 verzeichnet sich hingegen eine deutliche Abnahme der Bevölkerungszahl, was zunächst bis ca. 1967 aus einem dem Zuzug überwiegenden Wegzug von Personen resultierte. Die Zahl der Geburten lag bis dahin noch über der Sterberate. Ab 1970 dürfte hingegen die negative Bilanz aus Geborenen zu Gestorbenen ausschlaggebend für eine rückläufige Bevölkerungszahl sein, die Wanderbewegungen hingegen pendeln sich ab ca. 1967 weitestgehend ein.

Bevölkerungsentwicklung Berchtesgaden seit 2001

Jahr	Einwohner	Veränderung in %	Ø 5 Jahre in %	Ø jährlich in %	Ø in 10 Jahren in %
2002	7682	+1,1	- 0,07	+ 0,09	+ 0,9
2003	7667	- 0,2			
2004	7684	+0,2			
2005	7735	+0,7			
2006	7618	- 1,5			
2007	7690	+0,9	+ 0,25		
2008	7662	- 0,4			
2009	7536	- 1,7			
2010	7597	+0,8			
2011	7713	+1,5			

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung - Statistik kommunal 2012,

Die **durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung** in den letzten 10 Jahren lag bei **0,09 %**. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass sich in den letzten 10 Jahren die Zu- und Abnahme der Bevölkerungszahl in etwa eingependelt hat und sich ein geringes Bevölkerungswachstum von 0,89 % bezogen auf die letzten 10 Jahre errechnen lässt.

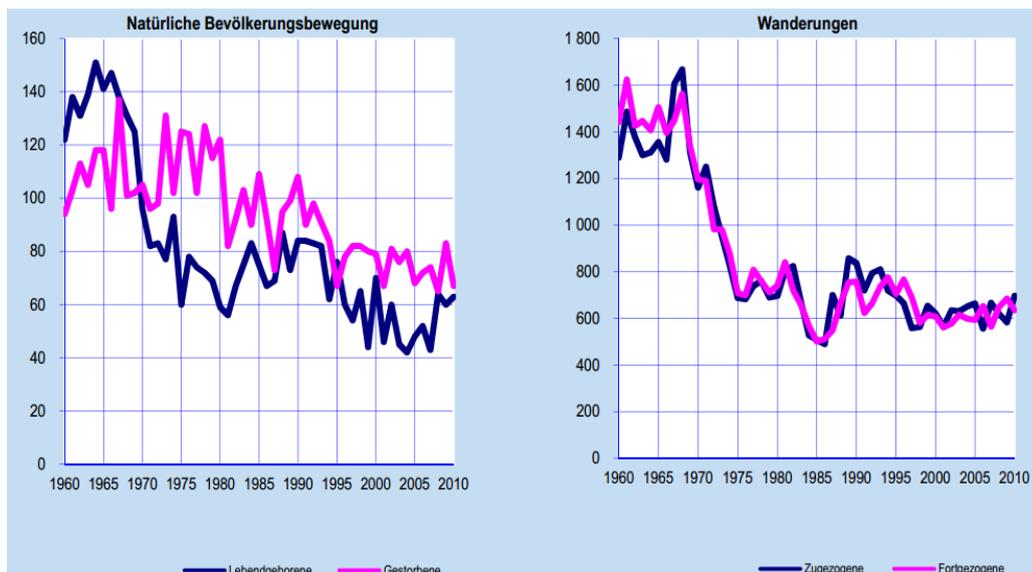
2.2.3 Bevölkerungsbewegung

Bevölkerungsbewegung (Hauptwohnsitze)

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Gesamtbewegung
1960	122	94	28	1289	1441	- 152	- 124
1970	96	105	- 9	1160	1196	- 36	- 45
1980	59	122	- 63	696	740	- 44	- 107
1990	84	108	- 24	837	758	79	55
2000	70	79	- 9	621	608	13	4
2006	52	72	- 20	556	653	- 97	- 117
2007	43	74	- 31	667	564	103	72
2008	64	65	- 1	621	648	- 27	-28
2009	60	83	- 23	582	685	- 103	-126
2010	63	67	- 4	697	635	62	58
2011	54	76	-22	733	596	137	115
							91
Bevölkerungsbewegung Summe 2007 – 2011 (5 Jahre)							≙ 18 E/Jahr

Quelle: Statistik kommunal 2012

Der Durchschnitt des **Bevölkerungszuwachses pro Jahr** bezogen auf den Zeitraum von 2007 bis zum Jahr 2011 (5 Jahre) beträgt im Durchschnitt **+ 18 Einwohner**.



Quelle: Statistik kommunal 2021

2.2.4 Bevölkerungsdichte

Jahr	Bevölkerung am 31.12. gesamt	Einwohner je km ²
1987	7538	212
2001	7645	215
2005	7735	217
2010	7597	218
2011	7713	222

Quelle: Statistik kommunal 2012

Die Bevölkerungsdichte liegt derzeit bei 222 EW/km² (2011). Damit liegt die Marktgemeinde Berchtesgaden über dem Durchschnitt Bayerns von 178 EW/km² und deutlich über dem des Landkreises Berchtesgadener Land von 122 EW/km².

2.2.5 Altersstruktur, Geschlechter

Bevölkerung		männlich %	weiblich %
05/1970	8683	3706 (43)	4977 (57)
05/1987	7538	3335 (44)	4203 (56)
12/2011	7713	3742 (49)	3971 (51)

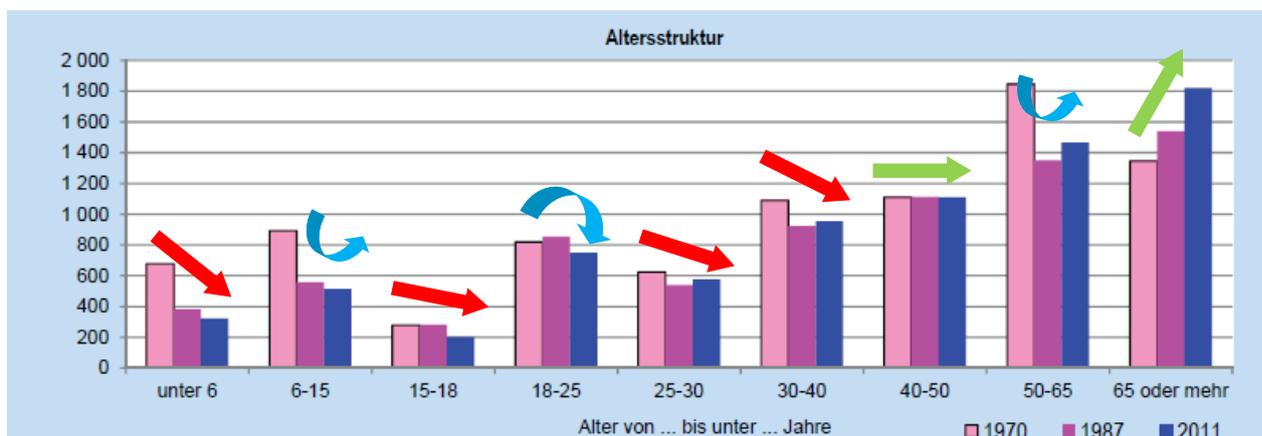
Quelle: Statistik kommunal 2012

Altersstruktur (2011)

Altersgliederung	absolut	%
0 – 6 Jahre	322	4,2
6 – 15 Jahre	514	6,7
15 – 18 Jahre	203	2,6
18 – 25 Jahre	749	9,7
25 – 30 Jahre	575	7,5
30 – 40 Jahre	953	12,4
40 – 50 Jahre	1111	14,4
50 – 65 Jahre	1465	19,0
> 65 Jahre	1821	23,6
insgesamt	7713	100,0

Quelle: Statistik kommunal 2012

Bevölkerung 1970, 1987 und 2011 nach Altersgruppen



Quelle: Statistik kommunal 2012

Die Zahl der Kleinkinder/Kinder bis 6 Jahren hat sich im Zeitraum von 1970 bis 2011 mehr als halbiert. Bei den Jugendlichen erfolgte ebenfalls eine deutliche, aber nicht derart gravierende Abnahme. Die 15 bis 18-jährigen, 18 bis 25-jährigen und auch 40 bis 50-jährigen verzeichnen zunächst eine leichte Zunahme, ab 1987 dann aber eine verstärkte Abnahme. Der Anteil der unter 18-jährigen (14 %) liegt knapp unter dem bayernweiten Trend (15,1 %) und dem Wert des Landkreises Berchtesgadener Land mit 16,2 %. Festzuhalten gilt, dass die Altersgruppe zwischen 0 und 18 Jahren deutlich rückläufig ist. (von im Jahr 1970 noch 21,3 % auf im Jahr 2011 nur mehr 13,5 %). Mit 13,5% liegt der Anteil der Kinder- und Jugendlichen (in Relation zur Gesamtbevölkerung) sogar im unteren Bereich bayerischer Gemeinden, wo der Durchschnittsanteil der unter 18-jährigen bei 17 % liegt. In Berchtesgaden sind daher die Mehrpersonenhaushalte mit Kindern ebenfalls rückläufig, von noch 31,4 % im Jahr 2003 auf nur mehr 26,6 % im Jahr 2011. Im Gegenzug dazu stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte von 38,7 % (2003) auf 41,4 % (2011).

Eine Umkehr der zunächst bis 1987 abnehmenden Anteile in eine seit 1987 bis 2011 leichte Zunahme zeigt sich bei den 25 bis 30-jährigen, 30 bis 40-jährigen und 50 bis 65-jährigen. Eine deutliche stetige Zunahme um ein gutes Drittel des Anteils von 1970 (damals 15,5 %) auf 23,6 % (2011) ergibt sich bei den über 65-jährigen. Eine weitere Zunahme ist zu erwarten, da über 65jährige durchschnittlich deutlich älter werden wie früher. Die Tendenz zur Stabilisierung der Altersgruppen zwischen 25 und 65 entspricht dem bayerischen Durchschnitt.

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde entspricht mit 44,8 Jahren dem Durchschnittswert des Landkreises Berchtesgadener Land, liegt aber deutlich über dem bayerischen Wert von 43 Jahren (www.wegweiser-kommune.de). Für die kommenden Jahre wird ein Anstieg des Durchschnittsalters auf 47,3 Jahre (2030) prognostiziert.

Der Markt Berchtesgaden wird sich den Herausforderungen des demografischen Wandels nicht entziehen können.

Quelle: www.wegweiser-kommune.de/themenkonzepte/demographie/daten/KommunaleDaten.action

2.2.6 Planungshinweise zur Bevölkerungsentwicklung

Wie im Gemeinderat vorgestellt, zeigt die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung einen negativen Trend. Gemeindeübergreifend wurde daher von allen 5 Gemeinden das Ziel formuliert, diesem Trend entgegenzuwirken und ein maßvolles Bevölkerungswachstum anzustreben und dies durch gezielte Anreizsetzung (positive Entwicklung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vorhalten von ausreichendem Wohnraum für Familien, Steigerung der allgemeinen Attraktivität) zu erreichen (s. auch Kap. 4.2.3).

Um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken werden folgende Ziele der städtebaulichen Entwicklung des Marktes im Bezug zu seiner Bevölkerungsentwicklung im Flächennutzungsplan beschlossen:

- Erhalt des Wohnraumes im historischen Marktgebiet, Darstellung als „Fläche für besonderes Wohnen“;
- Angebot an vielfältigen und modernen, flächensparenden und verdichteten Wohnformen für Familien mit Kindern;
- Altenwohnen in unterschiedlichen Wohnformen neu definieren;
- Angebot für Jugendliche, vor allem im Bereich Bildung, Weiterbildung, Kultur, Sport;
- gemeinsame Bevölkerungsstrategie mit den Nachbargemeinden (Leitbild).

2.3 Wirtschaftsstruktur

2.3.1 Wirtschaftsbereiche

Erwerbstätige nach Branchen (sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer)

	Wirtschaftszweig	2008	2009	2010	2011	%
I	Land- und Forstwirtschaft	94	91	90	90	2,8
II	Produzierendes Gewerbe	517	582	573	584	18,4
III	Handel, Gastgewerbe, Verkehr	982	954	1060	1093	34,4
	Unternehmensdienstleister	277	294	296	299	9,4
	Öffentliche und private Dienstleister	1066	1050	1038	1108	34,9
	Gesamt	2936	2971	3057	3174	100,0

Quelle: Statistik kommunal 2012

In der Marktgemeinde Berchtesgaden arbeiten rund 2,8 % der Arbeitnehmer in der „Land- und Forstwirtschaft“, 18,4 % im „Produzierenden Gewerbe“ und 34,4 % im „Handel, Gastgewerbe, Verkehr“. 9,4 % arbeiten im Bereich „Unternehmensdienstleister“ und 34,9 % im Bereich „Öffentliche und private Dienstleister“. Auf den sogenannten tertiären Sektor (Handel, Gastgewerbe, Verkehr + Dienstleistungen) entfallen somit 78,7 % der Beschäftigten. Dies liegt deutlich über dem Landkreiswert von 69,2 % und dem bayerischen Durchschnitt von 64,9 %.

In der Land- und Forstwirtschaft ist seit 2008 bis 2011 ein geringer Rückgang der Beschäftigten zu erkennen, während die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe von 2008 auf 2009 deutlich und bis 2011 geringfügig zugenommen hat. Im Handel, und Gastgewerbe zeigt sich von 2008 zunächst eine deutliche Abnahme, anschließend bis 2011 allerdings, ein die Ab-

nahme übertreffender Anstieg der Beschäftigtenzahlen. Im Bereich der Unternehmensdienstleister erfolgte von 2008 auf 2009 eine deutliche, bis 2011 eine geringfügige Zunahme der Beschäftigten. Öffentliche und private Dienstleister verzeichnen einen stetigen Rückgang von 2008 bis 2011.

Hinsichtlich der Betriebsgröße besitzt der Markt Berchtesgaden 9 Betriebe mit jeweils über 20 Beschäftigten. Die Beschäftigtenzahlen belaufen sich dabei auf

- 4 Betriebe mit 20 – 30 Beschäftigten
- 1 Betrieb mit 40 Beschäftigten
- 3 Betriebe mit 70 -80 Beschäftigten
- 1 Betrieb mit 130 Beschäftigten

Dabei kristallisiert sich kein direkter Schwerpunkt in der Wirtschaftsstruktur heraus. Vielmehr lässt sich eine gute Mischung verschiedenster Wirtschaftszweige erkennen, mit einer leichten Tendenz zum Sektor „Gesundheit und Hotelgewerbe“. Zudem wird anhand der Betriebsgrößen die hohe Bedeutung der Klein- und Mittelbetriebe innerhalb der Marktgemeinde deutlich. Sie zu sichern bedeutet den Erhalt vor allem der Mischgebiete, nur im Einzelfall Gewerbegebiete. Wichtige Arbeitsplatzangebote insbesondere im Dienstleistungsbereich finden sich heute vor allem in den „Sondergebieten“ des Marktes.

Dem Handwerk kommt eine „stabilisierende Funktion“ im Arbeitsplatzangebot zu. Die oft familiengeführten Betriebe, die nicht selten im innerörtlichen Bereich (Gemengelage) angesiedelt sind, stellen einen **wichtigen Arbeitgeber** für die örtliche Bevölkerung, aber auch einen **bedeutenden Ausbilder für Arbeitsangebote der Jugend** dar. Zudem bieten sie mit Dienstleistungen und Produkten eine **wohnahe Versorgung** „kurzer Wege“ und stellen einen wesentlichen Beitrag zum **nachhaltigen, sparsamen Umgang mit Ressourcen** dar.

Zur Sicherung der kleineren und mittelständigen Handwerksbetriebe ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung vor allem entscheidend,

- die Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes zu gewährleisten, indem Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zugelassen werden, ohne dass dabei die gewerbliche Nutzung durch das Wohnen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten Einschränkungen erfährt. Realisiert werden kann dies durch eine vermehrte Ausweisung von Misch- bzw. Dorfgebieten nach § 6 bzw. 5 BauNVO, in denen ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen erfolgen kann.
- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist neben der gewährleisteten Erreichbarkeit über entsprechende Verkehrswege ein ausreichendes Flächenangebot für Parkplätze am Betriebsstandort zu berücksichtigen. Vor allem für im Handel tätige Betriebe ist für ein erfolgreiches Wirtschaften die Erreichbarkeit des Ladengeschäftes durch die Kunden grundsätzliche Voraussetzung.
- Neben der Ausweisung von Misch- und Dorfgebieten ist zusätzlich die Bereitstellung von geeigneten Gewerbegebieten von Bedeutung, die bezahlbare Flächen bieten und durch Parzellierung, Erschließung und Bedarfsanpassungen an die Bedürfnisse des Handwerks angepasst werden. Ausgewiesene Gewerbegebiete werden im derzeitigen Bestand nicht reduziert.
- Für bestehende Betriebe sind Erweiterungsflächen im Umfeld der Betriebe einzuplanen bzw. heranrückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe zu unterbinden, um eine Nutzungseinschränkung dieser Betriebe zu vermeiden.
- Innerhalb der Gewerbegebiete gilt es, eine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel weitestgehend zu vermeiden, um das innerhalb der Gemeinde nur im geringen Maße vorhandene Gewerbeflächenangebot auch wirklich dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, das rein auf diese Flächen angewiesen ist, vorzubehalten. **Die Ansiedlung von**

großflächigem Einzelhandel in Ortsrandlagen führt zur Schwächung der Ortskerne und wirkt gegen eine Sicherung einer wohnortnahen Versorgung.

Quelle: Handwerkskammer für München und Oberbayern: BSCHORER, A., Schreiben vom 22.03.12
Stellungnahme zur Neuaufstellung FNP/LP

2.3.2 Beschäftigte/Pendler

Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer, Beschäftigte am Arbeitsort

Jahr	Beschäftigte gesamt	Beschäftigte weiblich	Beschäftigte männlich
2005	2950	1640	1310
2006	2935	1638	1297
2007	2901	1616	1285
2008	2936	1652	1284
2009	2971	1629	1342
2010	3057	1694	1363
2011	3174	1784	1390

Quelle: Statistik kommunal 2012

Den im Jahr 2011 3174 Beschäftigten am Arbeitsort (= Arbeitsplätze in der Gemeinde) stehen 2625 Beschäftigte am Wohnort (= Wohnung in der Gemeinde) gegenüber. Dadurch ergibt sich ein Pendlersaldo von + 549 Einpendlern. Ca. 17 % der vorhandenen Arbeitsplätze der Markt-gemeinde werden durch Einpendler abgedeckt. Im Jahr 2005 lag der Wert bei 14 %.

Die Zahlen verdeutlichen die Bedeutung Berchtesgadens als Arbeitsort für die ortsansässigen Einwohner, aber auch für die umliegenden Gemeinden. Die kommunalen Steuereinnahmen liegen für das Jahr 2010 bei 894 €/Einwohner und damit über dem Landkreisdurchschnitt (814,8 €/Einwohner) jedoch unter dem bayerischen Durchschnitt (1.168,1 €/Einwohner). Dabei trägt das verarbeitende Gewerbe mit 37,5 % einen wesentlichen Teil zur Gemeindesteuereinnahme bei.

Insgesamt hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2005 bis 2011, nach einer vorherigen Abnahme der Zahlen, um rund 7,6 % erhöht. Die Zunahme ist durch die Wirtschaftsbereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe bedingt.

Die Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre beläuft sich für 2011 auf ein Plus von 6,8 %. In den Jahren von 2003 bis 2007 war sie hingegen stets negativ.

Der Arbeitslosenanteil lag für das Jahr 2011 mit einer Gesamtzahl von 165 Arbeitslosen bei 4,9 % und damit knapp über dem Wert des Landkreises Berchtesgaden mit 4,6 % (Stand März 2012) und des bayernweiten Wertes von 4,0 % (Stand März 2012) (<http://statistik-arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Arbeitslose-und-gemeldetes-Stellenangebot/Arbeitslose/Arbeitslose-Nav.html>).

2.3.3 Planungshinweise zur Wirtschaftsentwicklung

Handel/Dienstleistung

- Erhalt des historisch gewachsenen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten vor allem im zentralen Marktgebiet (WB), zum Teil auch in den zentrumsnahen Gemengelage.

- Keine Ansiedelung von Supermärkten und Discountern auf der „Grüne Wiese“, damit stärken der bestehenden Struktur und Vielfalt der Läden und Supermärkte zur örtlichen Nahversorgung im baulichen Zusammenhang.
- Berücksichtigung einer ausreichenden Infrastruktur für die Erreichbarkeit der Ladengeschäfte, im Handel tätiger Betriebe auch durch ein kundenorientiertes Parkplatzangebot.

Gewerbe

- Erhalt der Mischgebiete zur **Realisierung eines Nebeneinanders** von nicht wesentlich störendem **Gewerbe und Wohnen** zur Sicherung wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze;
- Sicherung von Gewerbebetrieben vor heranrückender Wohnbebauung; zur Vermeidung von Nutzungseinschränkungen und -konflikten;
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel in den Gewerbegebieten;
- Zusammenarbeit der einzelnen Gewerbebetriebe in einem Netzwerk „**Flächen- und Raumkataster**“ zur besseren Nutzung von Leerständen;
- Fördern der gewerblichen Kreislaufwirtschaft, auch unter Einbindung der Land- und Forstwirtschaft;
- Entwicklung eines partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Verwaltung und ortsansässigen Betrieben zur besseren Darstellung ihrer Ziele und Anforderungen.
- **Umsetzung eines interkommunalem Gewerbegebietes auf Landkreisebene;**

2.4 Gemeinbedarf und Grünflächen

2.4.1 Anlagen für den Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen erfüllen für die Bevölkerung wichtige Versorgungsfunktionen und bilden den Mittelpunkt des örtlichen Lebens.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist für die Standorte der Gemeinbedarfseinrichtungen von wesentlicher Bedeutung. Dies sollte durch ein verbessertes Rad- und Fußwegenetz gesichert werden. Die Wünsche vieler älterer Menschen und Kinder (Schulwege) sind dabei besonders zu berücksichtigen. Auch die Standortwahl von neuen Baugebieten wird nach Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen beurteilt.

Gemeinbedarfseinrichtungen liegen verstärkt im gewachsenen Siedlungsbereich des Marktes bzw. in den daran anschließenden Versorgungsgebieten (meist Mischgebiete: Bräuhausstraße, Koch-Sternfeld-Straße). Die Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr ist dabei von großer Bedeutung.

Kirchen und Friedhöfe

Es gibt folgende kirchliche Gebäude:

- Stiftskirche St. Peter und Johannes der Täufer
- Pfarrkirche St. Andreas
- Franziskanerkirche
- Christuskirche (ev. Kirche)
- Wallfahrtskirche „Maria Gern“
- Kirche „Maria am Berg“

- Kirche Oberau
- Kirche Buchenhöhe
- Hilgerkapelle
- Kirchleitenkapelle
- Kalvarienberg

Klosteranlage/Schloss

- Franziskanerkloster Berchtesgaden
- Königl. Schloss der Wittelsbacher

Pfarrämter

- Kath. Pfarramt St. Andreas (Nonntal 4, 83471 Berchtesgaden)
- Kath. Pfarramt Oberau (Kirchplatz Au 3, 83471 Berchtesgaden)
- Evang. Luth. Pfarramt (Ludwig-Ganghofer-Straße 28, Berchtesgaden)

Ein Verzeichnis der auf Gemeindegebiet liegenden Kapellen und Flurdenkmäler (s. Anlage 1).

Der Markt Berchtesgaden gehört dem Zweckverband Bestattungswesen der Gemeinden Berchtesgaden, Bischofswiesen und Schönau am Königssee an. Sitz der Friedhofsverwaltung ist Rathausplatz 1 in Berchtesgaden. Im Marktgemeindegebiet besteht der „Alte Friedhof“ (Baumgartenallee 7) mit ca. 1500 Grabstätten auf einer Fläche von 11116 m² (Fl. Nr. 223 und 224, Gemarkung Berchtesgaden). Der Alte Friedhof hat eine Ruhezeit von 10 Jahren. Die bestehenden Grabrechte sind meist an alteingesessene Anwesen gebunden und werden bisher nicht der Allgemeinheit geöffnet. Neue Grabplätze werden nicht vergeben, eine Erweiterung des Friedhofs ist ebenfalls nicht möglich. Bei Grabauffassungen werden die Gräber als „Denkmal“ in einer Rasenfläche erhalten, um so den besonderen parkähnlichen, ortsbildprägenden Charakter des Alten Friedhofs zu bewahren. Jährlich finden ca. 40 Bestattungen im Alten Friedhof statt. Der weitere Bedarf an Ruhestätten wird durch den Bergfriedhof in Schönau am Königssee gedeckt.

→ Planungshinweise:

- Behutsame Erweiterung des Alten Friedhofs, dafür Auflösung des Gärtnerei- und Wirtschaftsbetriebes zugunsten eines Urnengrabfeldes, eingebunden in die vorhandene Parkanlage;
- Vergrößerung der Parkanlage nach Osten (Sonnenpromenade),
- Neuordnung der Wege und Grünflächen, auch im Rahmen der Sanierung des Kongresshauses;
- Sorgfältige Pflege des Umfeldes zum Kalvarienberg, Plenterartige Bewirtschaftung der gehölzbestandenen Hänge (kein Kahlschlag), Freihalten der Sichtbeziehung zum Markt;
- Revitalisieren der Gärten zum Franziskanerkloster sowie des Schlossgartens als besonderes Beispiel der Garten- und Denkmalpflege;

Schulen und Bildungseinrichtungen

Der Markt Berchtesgaden ist mit 3 Volksschulen ausgestattet:

- **Grundschule** Au: Schulweg 9, 83471 Berchtesgaden
- **Grundschule** Berchtesgaden: Bräuhausstr. 10, 83471 Berchtesgaden
- **Mittelschule** Berchtesgaden: Bräuhausstr. 10, 83471 Berchtesgaden.

An weiterführenden Schulen gibt es:

- **Gymnasium Berchtesgaden:**
Am Anzenbachfeld 1, 83471 Berchtesgaden
- **Berufsfachschule für Holzschnitzerei und Schreinerei:**
Bergwerkstr. 12, 83471 Berchtesgaden.
- **CJD-Bildungszentrum Berchtesgaden-Oberau:**
Haus Hohenbuchen, Roßfeldstr. 78, 83471 Berchtesgaden
mit dem
CJD-Asthmazentrum Berchtesgaden:
Buchenhöhe 46, 83471 Berchtesgaden

Das Christliche Jugenddorfwerk Deutschlands e.V. (CJD), das Seminare, Workshops, Schulungen und Trainings zur beruflichen Aus- und Weiterbildung konzipiert und realisiert, unterhält in Berchtesgaden diese Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen.

Die **Volkshochschule Berchtesgaden** befindet sich im Rathausgebäude (Rathausplatz 1).

Die **Musikschule Berchtesgadener Land e.V.**, Gmundberg 7, Berchtesgaden besitzt nur ein Verwaltungsgebäude. Die Musikschule besitzt keine eigenen Unterrichtsräume. Der Unterricht findet in den Schulen der einzelnen Gemeinden bzw. am Gymnasium Berchtesgaden statt.

Schülerzahlen an den allgemein bildenden Schulen

	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12
Volksschule	3	3	3	3	3	3	3	2	2
Klassen	29	30	29	26	27	28	25	24	24
Schüler	687	662	633	613	620	613	549	526	518
Lehrkräfte	43	42	42	38	35	38	39	36	31

	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12
Volksschule zur sonderpädagogischen Förderung	1	1	1	1	1	2	2	2	2
Klassen	9	13	13	13	15	15	16	16	16
Schüler	118	208	217	235	242	205	222	197	202
Lehrkräfte	11	15	16	17	18	18	19	20	21

	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11	11/12
Gymnasium	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Klassen	17	17	16	17	18	19	17	17	18
Schüler	478	498	458	508	522	551	566	600	580
Lehrkräfte	36	34	32	33	35	36	38	35	38

Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis>

Kindergärten/Jugendarbeit

In der Marktgemeinde Berchtesgaden gibt es zwei Kindergärten:

- Kindergarten Berchtesgaden: Schießstättstr. 10, 83471 Berchtesgaden
- Kindergarten Oberau: Roßfeldstr. 22, 83471 Berchtesgaden

Der Kindergarten Berchtesgaden bietet eine ganztägige Betreuung für Kinder ab 3 Jahren bis zur Einschulung. Ein Frühdienst wird ebenfalls angeboten. Der Kindergarten Oberau stellt zusätzlich Krippenplätze für die Aufnahme von Kindern unter 3 Jahren zur Verfügung, ist aber nur halbtags geöffnet.

In beiden Kindertageseinrichtungen wurden im Jahr 2011 130 Kinder betreut. Die Zahl der betreuten Kinder ist seit 2000 zurückgegangen, verzeichnete zwischenzeitlich aber auch einen Anstieg. Vor allem die Zahl der betreuten Kinder unter 3 Jahren zeigt eine deutliche Zunahme von 2 Kindern (2007) auf 12 Kinder (2011).

Kindertageseinrichtungen

Stichtag	Einrichtungen	genehmigte Plätze	Fach- + Erziehungs-Personal	betreute Kinder insgesamt
01.01.1980	1	45	5	82
01.01.1990	1	75	10	106
01.01.2000	2	120	19	138

Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis>

Stichtag	Einrichtungen	genehmigte Plätze	Fach- + Erziehungs-Personal	betreute Kinder insgesamt
01.01.2003	2	120	21	139
01.01.2004	2	120	20	139
01.01.2005	2	120	20	132

Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis>

Stichtag	Einrichtungen	genehmigte Plätze	tätige Personen insgesamt	betreute Kinder insgesamt
15.03.2007	2	125	15	135
15.03.2008	2	125	3	135
01.03.2009	2	125	15	139
01.03.2010	2	125	15	130
01.03.2011	2	125	15	130
01.03.2012	2	125	15	130

Quelle: Statistik kommunal 2012

Einrichtungen für soziale Zwecke

Krankenhäuser und Kliniken

- **Kreisklinik Berchtesgaden:** Locksteinstr. 16, 83471 Berchtesgaden
- **Klinik Schönsicht (Adipositas):** Kälbersteinstr. 14, 83471 Berchtesgaden

An sozialen Einrichtungen sind vorhanden:

- **Altenheim, Bürgerheim Berchtesgaden:** Salzburger Str. 5, 83471 Berchtesgaden
Am Altenheim ist eine Sanierung im Bestand geplant, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.
- **Mehrgenerationenhaus „Werk 34“:** Bergwerkstraße 34, 83471 Berchtesgaden
Die offene Jugendarbeit ist nach Art. 30 AGSG eine gesetzlich definierte Pflichtaufgabe im Rahmen des eigenen Wirkungskreises von Städten und Gemeinden. Die Gemeinde soll die notwendigen Leistungen, Dienste und Veranstaltungen der Jugendarbeit rechtzeitig und ausreichend zur Verfügung stellen. Die offene Jugendarbeit ist Teil der sozialen Infrastruktur eines Gemeinwesens, deren Angebote auf der Grundlage von sozialräumlich orientierten Konzepten zu entwickeln sind. Dabei sind die Lebenswelten der Kinder und Jugendlichen, die sozialräumlichen Bedingungen und die Bedarfslagen der Zielgruppen zu berücksichtigen. Bauliche Ausstattung, Lage und Qualität ist bedarfsgerecht anzupassen.
- **Mehrgenerationenhaus**
Um das generationenübergreifende Miteinander zu fördern wurde im November 2012 ein „Mehrgenerationenhaus“ als Treffpunkt für alle Generationen eingerichtet. Zunächst ist dieses Pilotprojekt für drei Jahre vorgesehen und soll bei Akzeptanz in der Bevölkerung zur dauerhaften Einrichtung werden.

Einrichtungen für kulturelle Zwecke

Zu den Einrichtungen für kulturelle Zwecke gehören:

- **Kur- und Kongresshaus** (Maximilianstraße 9, 83471 Berchtesgaden)
- **Berchtesgadener Bauerntheater** (Franziskanerplatz 2, 83471 Berchtesgaden)

Museen

- Haus der Berge: Hanielstraße 7, 83471 Berchtesgaden
- Heimatmuseum: Schroffenbergallee 6, 83471 Berchtesgaden
- Schlossmuseum: Schlossplatz 2, 83471 Berchtesgaden
- Dokumentationszentrum Obersalzberg: Salzbergstraße 41, 83471 Berchtesgaden.
- Salzbergwerk Berchtesgaden: Bergwerkstraße 83, 83417 Berchtesgaden
der SÜDSALZ GmbH mit Untertage-Führungen, Einblicke in die seit 1517 bestehende Bergbautradition zur Salzgewinnung

Gemeinbedarf/Versorgung

- **Rathaus:** Rathausplatz 1, 83471 Berchtesgaden
- **Bücherei:** Marktbücherei Berchtesgaden, Am Anger 2, 83471 Berchtesgaden
- **Feuerwehr:**
Hauptwache: Bergwerkstraße 42 (B305), 83471 Berchtesgaden
Gerätehaus Au: Mühlauer Freie 9, 83471 Berchtesgaden / Au
Gerätehaus Maria Gern: Bichlweg 1, 83471 Berchtesgaden / Maria Gern
- **Bergwacht:** Vorderbrandstraße 20, 83471 Berchtesgaden

- **Bauhof:** Koch-Sternfeld-Straße 10, 83471 Berchtesgaden
Der **Wertstoffhof** (Bergwerkstraße, Doppelturnhalle) wird vom Bauhof betrieben. Eine Grüngutsammelstelle ist in der Marktgemeinde nicht eingerichtet. Für die Grüngutentsorgung muss die Grüngut-Deponie Winkl angefahren werden.
- **Kläranlage:** Salzburger Straße 48-50, 83471 Berchtesgaden
Die gemeindlichen Abwässer aus dem gesamten Talkessel, mit Ausnahme von Marktschellenberg, werden dieser Kläranlage zugeführt. Der Kanalschlussgrad in der Marktgemeinde liegt bei 95 %, wobei 1/3 als Trennsystem und 2/3 als Mischsystem ausgeführt sind.

Entsprechend hoch ist bei starken Niederschlägen die hydraulische Belastung der Kanalisation. Um hier entgegenzuwirken sind Regenentlastungseinrichtungen vorhanden: Stauraumkanal im Bereich Hofbrauhaus Berchtesgaden/Gymnasium sowie Regenauffang- und Behandlungsbecken Unterstein, Gemeinde Schönau am Königssee.

Die Kläranlage Berchtesgaden hat eine Reinigungsleistung von 95 – 98 % und ist für 60.000 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt. Die Belastungstendenz ist eher fallend.

- Im Jahr 2012 waren an Kanalbaumaßnahmen die Anschlüsse der Anwesen in Hinter Schönau bis zu Hammerstiel und bis zum Dickenlehen sowie acht Einzelanwesen in der Oberschönau, Gemeinde Schönau am Königssee, geplant.
- **Schlachthof:** Bergwerkstraße 6, 83471 Berchtesgaden
Der Markt Berchtesgaden betreibt für die Landwirte und Jäger einen Schlachthof.

Touristische Einrichtungen

- **Touristinfo Berchtesgaden:** Kongresshaus, Maximilianstr. 9, 83471 Berchtesgaden
- **Touristinfo Berchtesgaden/Oberau:** Roßfeldstr. 22, 83471 Berchtesgaden

Verwaltungsstandorte

- **Finanzamt:** Salzburger Str. 6, 83471 Berchtesgaden
- **Polizeiinspektion:** Bayerstr. 7, 83471 Berchtesgaden
- **Nationalparkverwaltung:** Doktorberg 6, 83471 Berchtesgaden

2.4.2 Grünflächen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen

Funktionen von Grün- und Freiflächen

Grün- und Freiflächen in der Siedlung haben vielfältige Aufgaben und erfüllen häufig mehrere der nachfolgend dargestellten Funktionen gleichzeitig. Für die Erholung sind sowohl Aktivitäten (Sport und Spiel) als auch Entspannung wichtig. Für letzteres ist vor allem Ruhe die notwendige Voraussetzung. Um unterschiedlichen Bedürfnissen nachzukommen, bedarf es differenzierter Konzepte für Freiräume und Grünflächen. Ziel dabei ist, im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung, Grünflächen und Landschaftsraum für die zukünftigen Bedürfnisse der Bevölkerung zu entwickeln. Bei der engen Verzahnung der Siedlung mit dem Landschaftsraum ist die Landwirtschaft zur Sicherung der Naherholung (Kulturlandschaft) entscheidend.

Die Funktionen von Grün- und Freiflächen im Einzelnen sind:

1. Gliederung und Gestaltung der Siedlung:
Grünzüge als auflockernde und verbindende Elemente in der Siedlung und am Ortsrand, Aufnahme landschaftlicher und topografischer Leitlinien;
2. Kommunikationsraum:
Durch gemeinsame Aktivitäten wie Spielen, Sport usw.;

3. Erholungsraum:
Durch Verweilen im Grünen, Naturerlebnis, Ruhe;
4. Milderung von Umweltbelastungen:
Durch Klimaausgleich, Raum geringer Emissionen und Störungen.

Grün- und Freiflächen dienen dazu, die Siedlungsräume zu gliedern und die typische Gestalt der Orte mit zu prägen. Dadurch entsteht eine stärkere Identifikation der Bewohner mit dem Siedlungsraum. Der Markt Berchtesgaden besitzt sehr unterschiedliche Grünflächen, die z. t. einer ganz bestimmten Nutzung zugeordnet werden können, während andere aufgrund ihrer topografischen Ausprägung rein ortsgliedernde Funktion besitzen. Sie sind wichtig für das typische Siedlungsbild des Marktes eingebettet in einen ganz besonders prägenden Landschaftsraum. Die Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des historischen Marktgrundrisses.

Kinderspielplätze

Der Bedarf an Kinderspielplätzen im Marktgebiet ist für verschiedene Altersgruppen getrennt zu ermitteln. Unterschieden werden Spielplätze für Kleinkinder bis einschl. 5 Jahre, für Kinder von 6 - 12 Jahren sowie für die 13 - 17jährigen. Die Ansprüche an Spielgelegenheiten für die verschiedenen Altersgruppen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entfernung zu den Wohnungen, Mindestgröße und Ausstattung.

Während Spielplätze für Kleinkinder in Hör- oder Sichtweite zu den Wohnungen liegen sollen, ist bei den Spielplätzen für Kinder von 6 - 12 Jahren eine Entfernung von max. 300 m zur Wohnung anzustreben. Die Errichtung von Kleinkinderspielplätzen in unmittelbarer Wohnungsnähe ist Aufgabe der Wohnungsbau-träger und geschieht auf Privatgrundstücken (s. Bayerische Bauordnung, Art. 7). Nachfolgend werden daher nur gemeindliche Spielplätze, überwiegend für Kinder von 6 - 12 Jahren und Spiel- und Bolzplätze für Jugendliche ab 12 Jahren, angeführt.

Unter Spiel- und Bolzplätzen für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahren werden frei zugängliche Spiel- und Bolzplätze, außerhalb der den Vereinen vorbehaltenen Sportplätze, verstanden. Mit einzubeziehen sind Schulsportflächen, soweit sie am Nachmittag benutzbar und zugänglich sind.

Spielplatz (Lage)	Flurnummer und Gemarkung	Größe in m²
Am Anger 2	Fl. Nr. 318/18 Gmkg. Berchtesgaden	430
Bräuhausstraße 2	Fl. Nr. 77 Gmkg. Berchtesgaden	1330
Sunklergäßchen	Fl. Nr. 223 Gmkg. Berchtesgaden	730
Summe		2490

Versorgungsbilanz

Die Richtwerte (Borchard, 1974) für die Versorgung mit Spielplätzen gelten v. a. für städtische Quartiere. Sie sind daher als Vergleichswert für den Markt Berchtesgaden nur eine Orientierung. Zudem wird das gemeindliche Angebot in der Gemeinde durch touristische und Vereins-einrichtungen ergänzt, so dass von einer guten Versorgung ausgegangen werden kann.

Sportanlagen

Sportplatz (Lage)	Flurnummer und Gemarkung	Größe in m ²
Breitwiese: Bergwerkstraße 57	Fl. Nr. 595 Gmkg. Salzberg	25705
Schule Oberau: Nähe Schulweg	Fl. Nr. 138 Gmkg. Au	1100
Oberau Vockenfeld: Vockenbichlweg 1	Fl. Nr. 134/4 Gmkg. Au	5845
Summe		32650
Bedarf nach Richtwert: 4,0 m ² x 7713 Einwohner		30852

Versorgungsbilanz

Der Bedarf an Sport- und Freizeitanlagen wird durch die vorhandenen Einrichtungen gedeckt. Eine zusätzliche Ausweisung von Sportflächen ist nicht erforderlich, allerdings sollte das Angebot für ältere Menschen verbessert werden. Der Sportplatz Breitwiese ist aufgrund seiner Lage nicht zu vergrößern. Bei Engpässen sollte mit den umliegenden Gemeinden und ihren Sportvereinen Vereinbarungen zur Mitbenutzung abgeschlossen werden. Zielsetzung sollte ein kosten- und flächensparendes Angebot an qualifizierten Sportanlagen der Talkesselgemeinden sein.

→ Planungshinweise:

- Erstellung und Umsetzung eines Gesamtkonzepts „Sport- und Spiel in den Talkesselgemeinden“ zur Verbesserung und Vernetzung des Angebotes, vor allem der Sportvereine;
- Unterstützung der Sportvereine und Schulen bei der Verbesserung ihrer Sport- und Freizeiteinrichtungen;
- Einbeziehen der Sport- und Spielplätze in das Fuß- und Radwegenetz.

Sport- und Freizeiteinrichtungen

	Flurnummer und Gemarkung	Größe in m ²
Watzmann Therme	Fl. Nr.. 587 Gmkg. Salzberg	20.176
Tennisplatz	Fl. Nr. 872/2 Gmkg. Salzberg	11.187
Golfplatz 9-Loch	Fl. Nr. 228 u. a. Gmkg. Salzberg	ca. 240.000
Minigolf	Fl. Nr. 645 (T) Gmkg. Berchtesgaden	2.750
Eishalle	Fl. Nr. 114/1 (T) Gmkg. Berchtesgaden	4.980
Gondelbahn Obersalzberg	--	--

Wintersporteinrichtungen

	Flurnummer und Gemarkung	Größe in m ²
Gutshof-Skilifte: Hauslift, Kehlsteinlift, Oberaulift, Eckerbichllift	Gmkg. Salzberg	--
Roßfeld-Skilifte: Gipfel-Lift, Großer-Lift, Wald-Lift	Gmkg. Eck, bzw. gemeindefreies Gebiet	--
Rodelbahn Obersalzberg	Gmkg. Salzberg	--
Rodelbahn Oberau	Gmkg. Au	--
Langlaufloipen Oberau	Gmkg. Au	--
Langlaufloipen Scharitzkehl	Gmkg. Salzberg	--

Versorgungsbilanz

Vor allem die Wintersportanlagen stellen für die Marktgemeinde ein Alleinstellungsmerkmal dar. Das bestehende Angebot muss in Vernetzung mit allen anderen Wintersportanlagen in den Tal-kesselgemeinden gesehen werden. Auch wenn sich durch den Klimawandel die Schneesicherheit verändern wird, sind die Wintersportangebote für die Marktgemeinde für die Naherholung, aber auch den Tourismus sowie für die Förderung des Nachwuchses im Wintersport von Bedeutung. Wirtschaftliche Betriebe sollten in einem langfristigen Konzept nachhaltig gesichert werden.

Parkanlagen/Grünflächen

Grünflächen mit Zweckbestimmung:	Flurnummer und Gemarkung	Größe in m ²
Luitpoldpark	Fl. Nr. 645, Gmkg. Berchtesgaden	3.000
Schlossgarten (Schlossgraben)	Fl. Nr. 14 Gmkg. Berchtesgaden	7.100
Kurpark	Fl. Nr. 220, Gmkg. Berchtesgaden	5.000
Sonnenpromenade	-- Gmkg. Berchtesgaden	ca. 14.000
Soleleitungsweg	-- Gmkg. Berchtesgaden	ca. 15.000
Summe		44.100
Bedarf nach Richtwert: 13,0 m ² x 7713 Einwohner		100.269 ≙ 10 ha

Versorgungsbilanz:

Nach dem Richtwert (DOG-Richtwert 13,0 m²/E) würde sich für den Markt ein erheblicher Fehlbedarf an allgemeinen Grünflächen, Parkanlagen ergeben. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass von allen Siedlungsbereichen aus die freie Landschaft in relativ kurzer Entfernung von 300 – 400 m erreichbar ist. Dazu kommt noch ein hoher Anteil an Einfamilienhäusern und verdichtetem Wohnungsbau mit Gärten, was einen zu berücksichtigenden Ausgleich bietet.

Die Versorgungsbilanz kann durch eine gezielte Grünflächensicherung und -vernetzung auf Grundlage der Flächennutzungsplandarstellung verbessert werden. Derzeit wird ein Richtwert von ca. 6 m² je Einwohner erreicht, was einer guten Grünflächenversorgung entspricht.

→ Planungshinweise:

- Sicherung und Vernetzung der Grünflächen als wesentlicher Bestandteil des gewachsenen und historischen Marktgrundrisses, hier keine weitere bauliche Entwicklung;
- Erhalt des Luitpoldparkes in seiner historischen Form, Verlegung der Minigolfanlage, einbeziehen des unbebauten westlichen Areals in die Parkgestaltung;
- Keine weiteren Einbauten in den Schlossgarten, Erhalt des grünen Vorfeldes vor dem königlichen Schloss als Ensemble;
- Erhalt und Wiederherstellung der Klostergärten, Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit;
- Arrondierung und Sicherung der Grünflächen im Randbereich der Sommerpromenade, entwickeln einer durchgehenden, landschaftlichen Grünverbindung mit weiten Ausblicken als Teil des Markterlebnisses; öffnen und wiederherstellen der früheren Wegeverbindungen;
- Teilweise Umgestaltung des Kurgartens (Eingangsbereich) im Rahmen der Sanierung Kongresshaus;
- Soleleitungsweg/Kalvarienberg
Pflege des Waldes und der Waldränder, Sicherung der Sichtbeziehungen auf den Markt, jedoch kein Kahlschlag.

Friedhöfe

Der städtebauliche Orientierungswert für die Versorgung mit Friedhofsfläche beträgt 4 m² je Einwohner. Daraus ergibt sich für den Markt Berchtesgaden ein Bedarf von ca. 30850 m².

Übersicht Friedhofsflächen	Größe in m²
Alter Friedhof: Baumgartenallee 7	11.116
Summe	11.116
Bedarf nach Richtwerten: 4,0 m ² x 7713 Einwohner	30.852

Versorgungsbilanz:

Nach dem Richtwert (DOG) würde sich für Berchtesgaden ein Defizit an Friedhofsflächen von etwa 2,0 ha ergeben. Durch die vermehrte Feuerbestattung hat sich jedoch dieser Flächenbedarf in den vergangenen Jahren reduziert. Der Bedarf an Grabstätten wird für Berchtesgaden über den Zweckverband abgedeckt, der den Bergfriedhof (Gemeinde Schönau) bewirtschaftet. Im Randbereich stehen ausreichend Flächen für eine mögliche Erweiterung zur Verfügung.

Um den Friedhof am Franziskaner Kloster in seinem historischen Charakter zu erhalten, sind hier keine Erweiterungen oder Ausweisung zusätzlicher Grabstätten vorgesehen. Zu prüfen wäre ein Urnenfeld im Bereich der jetzigen Friedhofsgärtnerei, die dann verlegt werden müsste.

→ Planungshinweis:

- Sichern des Alten Friedhofes in seinem historischen Charakter, keine Erweiterung der Grabstätten, Beibehalten der fußläufigen Durchgängigkeit.
- Prüfen eines Urnengrabfeldes im Bereich der Friedhofsgärtnerei, die dann zu verlegen ist.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Energieversorgung

Die elektrische Energieversorgung des Marktgemeindegebietes wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Im Flächennutzungsplan enthalten ist die 110-kV-Leitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen (2 x 20 m). Die 20 KV-Einfachleitungen (2 x 8 m) bzw. 20 KV-Doppelleitungen (Schutzstreifen von 2 x 10 m) werden im Einvernehmen mit der Gemeinde nicht dargestellt, da eine teilweise Verkabelung in der Zukunft geplant ist.

Eine zentrale Wärmeversorgung besteht in Berchtesgaden über das in der Gemeinde Schönau a. Königssee gelegene Heizwerk „Bioenergie Berchtesgadener Land GmbH“ (Oberschönauer Straße 96 83471 Schönau a. K.), das seit Oktober 2010 als Ökostromanlage und Wärmelieferant in Betrieb genommen wurde. Die Bereitstellung der notwendigen Biomasse erfolgt größtenteils durch heimische Waldbesitzer aus dem inneren Landkreis bis zu einer maximalen Entfernung von 80 km. Über moderne Verbrennungs-, Filter- und Regelungstechnik mit einer Rauchgaskondensation werden die Emissionsgrenzwerte bei der Feinstaubabscheidung (20 mg/Nm³) eingehalten. Durch das Heizkraftwerk können ca. 12.000 Tonnen CO₂ pro Jahr substituiert werden.

Derzeit besteht ein 16 km langes Leitungsnetz zur Wärmeversorgung mit folgenden Strängen (Stand November 2012):



Im Endausbau bis 2016 soll das Leitungsnetz 24 km umfassen und dann 5 Millionen Kilowattstunden Wärme pro Jahr zum Verbraucher liefern. Derzeit liegt die Kapazität bei 37 Millionen Kilowattstunden. Das Warmwasser verlässt dabei das Werk mit 95 Grad und erfährt im Wärme-Kreislauf einen Wärmeverlust von lediglich 15 %. Zusätzlich zur Wärme werden im Heizwerk „Bioenergie Berchtesgadener Land GmbH“ derzeit rund 8 Millionen Kilowattstunden Strom in das örtliche Netz eingespeist (<http://www.bioenergie-berchtesgadenerland.de>)

Die **Erdgasversorgung** im Bereich des Marktes Berchtesgaden erfolgt durch die Netzgesellschaft Energienetze Bayern GmbH im Unternehmensverbund der Energie Südbayern GmbH (ESB). Durch das Marktgemeindegebiet führt, von Westen aus Bischofswiesen her kommend, eine Fernleitung für Erdgas über Anzenbach nach Berchtesgaden. Bei Änderungen bzw. Baumaßnahmen im Trassenbereich ist die ESB GmbH, Regionalcenter Traunreut (Tel. 08669-8644-0), zu informieren.

5.5.2 Wasserversorgung*

Träger der Wasserversorgung für das überwiegende Marktgemeindegebiet Berchtesgaden ist der Markt Berchtesgaden. Daneben existiert für den Ortsteil Untersalzberg die Wassergenossenschaft Untersalzberg. Zudem bestehen noch einige private Kleinanlagen.

Für den Markt Berchtesgaden existieren folgende Wassererschließungen mit Trinkwasserschutzgebiet zur Trinkwasserversorgung:

Wimbachquelle: WSG Wimbachgries: Bereich um Wimbachschloss, Gemeinde Ramsau
 Naturraum: Hochkalter / Wimbachgries / Watzmann
 Wimbachquellwasser: Härtebereich 1 (7,7° dH)
Trinkwasserversorgung für: Markt Berchtesgaden und Ortsteile Maria Gern, Unterau, Oberau, Roßfeld, Klaushöhe, Buchenhöhe und Resten

Über Ramsau – Engedey – Berchtesgaden (alter Strang) führt eine Leitung der Wimbachquelle zu den Hochbehältern Kälberstein, Schönsicht, Rehwinkel, Sommerbichl und Rennweg. Dabei versorgt der Hochbehälter Kälberstein die untere Druckzone Markt (sowie den HB Lockstein). Ein zweiter Leitungsstrang führt über Schönau – Gmundberg – Kälberstein zum Hochbehälter Schönsicht (obere Druckzone). Von dort verläuft die Schellenberger Leitung zum Pumpwerk Kropfleiten, das über den Hochbehälter Kneifelspitze den Ortsteil Maria Gern versorgt, sowie über die Unterau nach Marktschellenberg (zur Versorgung der Niederzone Marktschellenberg). In Unterau zweigt eine Leitung von der Schellenberger Leitung zum Pumpwerk Allweg ab, die über den Hochbehälter Klaushöhe die obere Druckzone Obersalzberg und über den Hochbehälter Buchenhöhe den Ortsteil „In der Resten“ versorgt.

Eine weitere Abzweigung von der Schellenberger Leitung führt zum Hochbehälter Linden und weiter zum Hochbehälter Kraxenberg, der die Versorgung der Hochzone Marktschellenberg übernimmt, zum Hochbehälter Lärcheck zur Versorgung von Lärcheck, und zum Hochbehälter Weißenstein zur Versorgung des Ortsteils Oberau. Auch die Hochbehälter Stab und Wildmoos werden über diese Leitung versorgt. Der Ortsteil Gmerk ist über eine Leitung zum Hochbehälter Sattel an die Wasserversorgung angeschlossen, die Mautstelle Rossfeldstraße wird über den Hochbehälter Pechhäusl versorgt. Über das Pumpwerk Pechhäusl wird das Wasser zum Hochbehälter Hennenköpfl befördert.

*Quelle: Zusammenstellung des Gesundheitsamtes, Landratsamt BGL, Juni 2012 und Angaben der Gemeinde, Oktober 2012 bzw. <http://portal.gemeinde.berchtesgaden.de>

Endstal-Quelle, WSG Endstal-Quelle: Fl. Nr. 1230, östlich Scharitzkehl-Alm,
Gemeinde Schönau a. K. und Markt Berchtesgaden
Naturraum: Hoher Göll
Scharitzkehlquellwasser: Härtebereich 1 (5,5° dH)
Trinkwasserversorgung für: Scharitzkehl bis Resorthotel, Gutshof und Antenbergweg

Von der Endstal-Quelle aus wird über eine separate Leitung das Gasthaus Scharitzkehlalm und über die Hauptleitung die Hochbehälter 520 und Klingeck versorgt. Ein landwirtschaftliches Anwesen und zwei Gaststätten sind an diese Wasserversorgung angeschlossen. Wegen sporadischer bakterieller Belastung wird das Wasser der Endstalquelle mittels Filtration und UV-Bestrahlung hygienisch aufbereitet.

Mieslquelle und Stangerquelle, Fl. Nr. 329, südlich Stanger,
WSG Mieslquelle: Markt Berchtesgaden
Naturraum: Berchtesgadener Vorberge
WSG Stangerquelle: Fl. Nr. 326 und 327,
zw. Stanger - Spornhof Markt Berchtesgaden
Naturraum: Berchtesgadener Vorberge

Der Ortsteil Untersalzberg ist durch die Wassergenossenschaft Untersalzberg zur Trinkwasserversorgung an die Mieslquelle und Stangerquelle angeschlossen. Auch hier erfolgt wegen sporadischer bakterieller Belastung eine hygienische Aufbereitung durch Mikrofilter und UV-Bestrahlung.

Derzeit sind in der Marktgemeinde Berchtesgaden noch 21 Anwesen **durch private Kleinanlagen** (Quellen) versorgt.

WSG für den Wasserbeschaffungsverband Wildmoos in Oberau am Ostabhang des Lärchecks: Fl. Nr. 546, südwestl. Steinbichl,
Markt Berchtesgaden
Naturraum: Berchtesgadener Vorberge
WSG Obere und Untere Restseitenquelle: Fl. Nr. 22, nord- und südwestl. Roßfeld-Alm
Markt Berchtesgaden
Naturraum: Berchtesgadener Vorberge
WSG für die Berggaststätte Roßfeldhütte auf dem Roßfeld (Quelle I und II): Fl. Nr. 12/2, südlich Roßfeldhütte,
Eck / Markt Berchtesgaden
Naturraum: Berchtesgadener Vorberge

In den nächsten 2-3 Jahren ist der Anschluss von 14 Anwesen an der Waltenberger Straße an das Trinkwassernetz und an den gemeindlichen Kanal mit Bau eines Hochbehälters im Wasserschloss Scharitzkehl geplant. Für 2015 soll an der Wimbachquelle eine Fernmess- und -wirkanlage über Telefonleitung installiert werden (Stand Juni 2012).

Die sehr bewegte Topographie des Gemeindegebietes hat einen großen Umfang notwendiger technischer Einrichtungen zur Folge. 18 Hochbehälter, 24 Pumpen, 27 Druckminderzonen, 27 Zählerschächte und eine UV-Anlage sowie ein verzweigtes Rohrnetz müssen regelmäßig gewartet und instand gehalten werden. Ehemals hohe Wasserverluste konnten in den vergangenen Jahren durch intensive Lecksuche und EDV-gestützte Netzüberwachung stark reduziert werden.

2.5.3 Abwasserbeseitigung*

In der Marktgemeinde Berchtesgaden liegt der Kanalanschlussgrad bei 95 % (Stand Oktober 2012). Neben dem Markt sind die Ortsteile Maria Gern und Oberau an die Kläranlage angeschlossen. Die Größe der am Kanalnetz Berchtesgaden angeschlossenen Gesamtfläche beträgt 251 ha.

Die Abwässer aus dem gesamten Talkessel werden, mit Ausnahme von Marktschellenberg, der Kläranlage Berchtesgaden (Salzburger Straße 48-50, 83471 Berchtesgaden) zugeführt. Da nur 1/3 als Trennsystem und 2/3 als Mischsystem ausgeführt sind, ist bei starken Niederschlägen die hydraulische Belastung der Kanalisation entsprechend hoch. Um die hydraulische Belastung der Kläranlage bei Starkniederschlägen zu reduzieren, sind ein Regenauffang- und Behandlungsbecken in Schönau / Unterstein und ein groß dimensionierter Stauraumkanal im Bereich Hofbrauhaus BGD / Gymnasium als Regenentlastungseinrichtungen vorhanden.

Die Kläranlage Berchtesgaden hat eine Reinigungsleistung von ca. 95%. Sie ist für 60.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Derzeit sind 22.400 Einwohner an das Kanalnetz Berchtesgaden angeschlossen. In den Monaten Mai bis September erhöht sich, bedingt durch den Tourismus, die Zahl der Einwohnergleichwerte auf ca. 35.000 bis 40.000. Die Länge des Kanalnetzes beläuft sich auf ca. 80 km (ca. 40 km Schmutzwasserkanäle, ca. 30 km Mischwasserkanäle, ca. 10 km Regenwasserkanäle). Die Belastungstendenz ist eher fallend.

**Quelle: Zusammenstellung des Gesundheitsamtes, Landratsamt BGL, Juni 2012 und Angaben der Gemeinde, Oktober 2012 bzw. <http://portal.gemeinde.berchtesgaden.de>*

2.5.4 Abfallbeseitigung

Die **Abfallentsorgung** (Restmülltonne) wird im Auftrag der Gemeindeverwaltung durch einen privaten Unternehmer durchgeführt. Die zentrale Abfallbeseitigung erfolgt zur Deponie Winkl in der Gemeinde Bischofswiesen und anschließend von dort zur Müllverbrennungsanlage. Der Restmüll wird landkreisweit über den ZAS (Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern) im Müllheizkraftwerk Burgkirchen entsorgt. Der Straßenkehricht wird ebenfalls von einer privaten Firma entsorgt. Eine kostenpflichtige Sperrmüllabfuhr findet einmal jährlich im September oder Oktober statt.

Am Wertstoffhof in der Bergwerkstraße bei der Doppelturnhalle können Blech, Eisen, Glas, Styropor, Altkleider sowie Elektronikschrott entsorgt werden. Glascontainer finden sich außer am Wertstoffhof am Asthmazentrum Buchenhöhe, am Salinenplatz und am Parkplatz Villa Bayer.

Die Entsorgung von Altpapier erfolgt über die bereitgestellten Blauen Tonnen, die Entsorgung der Verkaufsverpackungen aus Kunst- und Verbundstoffen über den Gelben Sack. Die Zuständigkeit obliegt hierbei dem Landratsamt Berchtesgadener Land. Problemmüllaktionen werden vom Landratsamt nach öffentlicher Bekanntmachung zweimal im Jahr durchgeführt.

Biomüll wird mit dem Restmüll entsorgt, eine eigene Biotonne gibt es nicht.

Altmetall sowie Grüngutabfälle können an der Deponie Winkl, Gemeinde Bischofswiesen abgegeben werden.

2.5.5 Altlastenverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet sind mehrere Standorte mit nachgewiesenen oder vermuteten Bodenverunreinigungen (Altlasten) bekannt. Bei Planungen in diesen Bereichen sind rechtzeitig im Einvernehmen mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Art und Umfang der Verunreinigung zu bestimmen.

Die Standorte sind im Einzelfall zu prüfen, es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Nicht abschließend erfasst wurden Altstandorte, wie ehemalige Betriebsflächen, die aufgrund langjährigen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen entsprechende Bodenbelastungen aufweisen können.

Eine unmittelbare Gefährdung für das Grundwasser durch die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder dessen Einzugsbereich liegt nicht vor.

Die im Gemeindegebiet vorkommenden **Altlastenverdachtsflächen**:

Altlastenverdachtsflächen Markt Berchtesgaden

Kat. Nr.	Bezeichnung	Kurzbezeichnung	Flächentyp	Akt Prio	Fläche	Volumen	Maßnahme
17200029	Berchtesgaden-Obersalzberg / Buchenhöhe	BGL-OBERSALZBERG	Altablagerung	A	400	2000	Erhebung
17200030	Haus Vogeleben / Salzberg	BGL-HAUS VOGELBEN	Altablagerung	C	20	60	Erhebung
17200031	Obersalzberg - Sonneck	BGL-SONNECK	Altablagerung	C	30	30	Erhebung
17200033	Berchtesgaden-Au/Thanngaben	BGL-THANNGRABEN	Altablagerung	B	2500	8000	Erhebung
17200033	Berchtesgaden-Au/Thanngaben	BGL-THANNGRABEN	Altablagerung	B	2500	8000	historische Erkundung
17200033	Berchtesgaden-Au/Thanngaben	BGL-THANNGRABEN	Altablagerung	B	2500	8000	orientierende Untersuchung

2.5.6 Funkstandorte, Richtfunkstrecken

Die Marktgemeinde Berchtesgaden durchziehen nach Angaben der Deutschen Funkturm GmbH zwei Richtfunkstrecken, einmal von Bischofswiesen nach Südosten zum Kehlstein und zum anderen vom Kehlstein nach Südwesten bis Königssee verlaufend. Insgesamt finden sich an Senderichtfunkstellen auf Gemeindegebiet vier Dachstandorte (im Bereich Berchtesgaden, am Kehlstein und im Bereich zw. Untersalzberg I und Obersalzberg), ein Mast (Untersalzberg II) sowie eine als „Sonderbauweise“ deklarierte Senderichtfunkstelle (Buchenhöhe).

2.6 Bau- und Bodendenkmäler

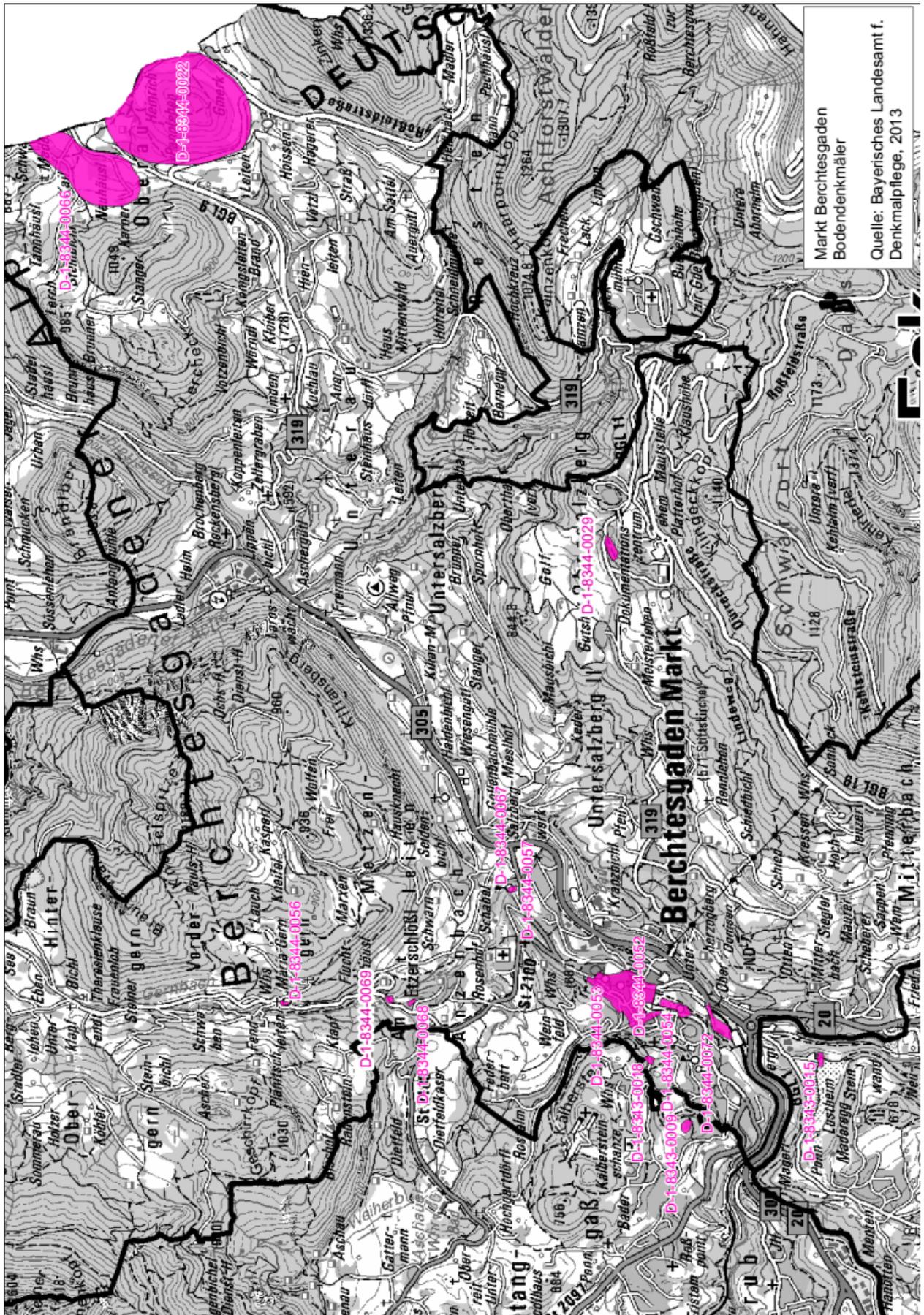
Alle Bau- und Bodendenkmäler sind entsprechend den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München, im Anhang aufgelistet. Ein Übersichtslageplan ist auf der nachfolgenden Seite eingefügt.

Durch die bereits seit mehreren Jahren laufende, jedoch nicht abgeschlossene Überarbeitung der Denkmalliste für den Landkreis Berchtesgadener Land durch das Landesamt für Denkmalpflege sind in den nächsten Jahren Änderungen zu erwarten. In der Kartierung fehlt häufig noch der Bereich des historischen „Altortes“, bei dem es sich wegen der dort erhaltenen oder vermuteten Reste älterer Siedlungen und Gräberfelder aus vorgeschichtlicher oder früh- bis hochmittelalterliche Zeit in seiner gesamten Ausdehnung ebenfalls um ein Bodendenkmal handelt.

Bau- und Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Maßnahmen im Bereich der genannten Bodendenkmäler und in deren Umfeld muss eine Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten (Art. 8 DSchG), unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Für die Lokalisierung und Ausdehnung aller aufgeführten Bodendenkmäler sind die Eintragungen im Plan maßgeblich, teilweise sind größere Schutzzonen markiert, wenn davon auszugehen ist, dass sich die Denkmäler über das derzeit bekannte Ausmaß hinaus erstrecken.

Mit möglichen Bauvorhaben im Bereich bzw. räumlichen Umgriff der denkmalgeschützten Ensembles sowie in räumlicher Nähe zu Baudenkmalern können Auswirkungen auf Baudenkmalern verbunden sein. Derartige Veränderungen bedürfen im Sinne des Art. 6 des DSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und damit einer Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.

Die Marktgemeinde Berchtesgaden unterrichtet die Bauantragsteller entsprechend.



Markt Berchtesgaden
Bodendenkmäler
Quelle: Bayerisches Landesamt f.
Denkmalpflege, 2013

2.7 Bergbau

Im Hinblick auf die Bedeutung des Salzabbaus für Berchtesgaden werden die relevanten Auswirkungen und Auflagen im Folgenden nochmals gesondert wieder gegeben (Quelle: Südsalz GbmH, Schreiben v. 03.07.14):

Gebiet des Salz- und Solegrubenfeldes "Berchtesgaden"

Dieses Gebiet umfasst den gesamten Planungsbereich und damit das gesamte Gemeindegebiet (und die gemeindefreien Gebiete). Hier muss sichergestellt werden, dass im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe eines Bauvorhabens im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach § 54 Abs. 1 BBergG Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätte unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden können.

Ebenso muss sichergestellt werden, dass bei der Erstellung von Erdwärmesonden keine Salz- oder Solevorkommen angebohrt werden.

Aus diesem Grund muss die Südsalz GmbH bei der Anzeige einer solchen Bohrung gehört und die im Einzelfall erarbeiteten Auflagen und Beschränkungen berücksichtigt werden.

Abbauggebiet und Reservegebiete Zone 1 und Zone 2

Die Abbaug- und Reservegebiete sind im Planteil dargestellt. In diesen Gebieten (Abbauggebiet, Reservegebiet Zone 1, Reservegebiet Zone 2) gilt ein generelles Verbot für die Durchführung von Bohrungen, insbesondere für die Erstellung von Erdwärmesonden.

Wassergewinnungsflächen f. d. Bergbau

In den Bereichen der Wassergewinnungsflächen "Bergbau Obertage" sowie der dazugehörigen Betriebswasserleitungen müssen sinngemäß die Auflagen von § 51 und § 52 WHG bzw. der TrinkWv gelten.

Von Seiten der Südsalz wird derzeit geprüft, ob nach § 31 BayWG für diese Bereiche Wasserschutzgebiete nach WHG beantragt werden.

Die Wassergewinnungsflächen für den Bergbau sind innerhalb des Gemeindegebietes im Plan dargestellt.

Bruchzonengebiet

Die Auflagen, Beschränkungen und Hinweise in den "Bruchzonen A, B, C" aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1985) gelten weiterhin.

Soleleitung

Für die Soleleitung gelten die Vorgaben gemäß § 51 Abs. 1 der Bayerischen Bergverordnung (BayBergV) vom 06.03.2006 für Feldleitungen. Die Anforderungen des Anhanges C der TRFL (Technische Richtlinien für Rohrfernleitungen) sind zu berücksichtigen.

Die Lage der Soleleitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

3. VERKEHRSENTWICKLUNG

Die Entwicklung des Verkehrs ist aufgeteilt nach Straßennetz und öffentlichem Nahverkehr. Die Verkehrsentwicklung wurde gemeindeübergreifend betrachtet (Teil I, Kapitel 6). Dies liegt begründet in der engen Verflechtung der Gemeinden untereinander und der Topografie, die meist die Verkehrsinfrastruktur in den Tallagen zusammenführt.

In der Beurteilung der Verkehrsentwicklung der jeweiligen Gemeinde, werden nachfolgend örtliche Maßnahmen vorgeschlagen, die aus dem Gesamtkonzept der Ortsentwicklung herrühren.

	Bau- verbot	Baube- schränkung	Gesetzliche Grundlage*)
Verkehrsstraßen			
Bundesautobahn	40 m	100 m	§ 9 FStrG
Bundesstraße	20 m	40 m	
Landes- bzw. Staatsstraßen	20 m	40 m	Art. 23 und 24 BayStrWG
Kreisstraßen	15 m	30 m	
Eisenbahnen			
Bahnen des Bundes und nichtbundeseigene Eisenbahnen	Im AEG keine Anbauverbotszonen festgelegt		Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

*) FStrG = Bundesfernstraßengesetz; BayStrWG = Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

3.1 Örtliche Verkehrsmaßnahme

1. Ramsauer Straße, Bahnhofstraße, Bergwerkstraße

Innerörtliche Hauptverkehrsstrasse, die die historischen Straßenverbindungen Salzburger Straße – Nonntal – (Schlossplatz) – Maximilianstraße – Von Hindenburg-Allee in ihrer Verkehrsbedeutung deutlich reduziert hat, so dass im Marktzentrum von Berchtesgaden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen mit Mischverkehrsflächen und Fußgängerzonen umgesetzt werden konnten. Sie könnte auch als „ortsnahe Umgehung“ bewertet werden, die zusätzlich Erschließungsfunktion besitzt.

Gleichzeitig wurden die Wohnstandorte an der Salzburger Straße, im Nonntal, aber auch an der Von Hindenburg-Allee durch die Reduzierungen der Belastungen vom Durchgangsverkehr aufgewertet. Dies war eine wichtigste Voraussetzung, um die Wohnstandorte (WB) im Zentrum von Berchtesgaden zu erhalten und die zentralörtlichen Funktionen (Versorgung) zu stärken.

Mit dem Kreisverkehr am Bahnhof und der neuen Brückenlösung an der Watzmann Therme hat sich der Verkehrsfluss auf dem Streckenabschnitt Bahnhofstraße – Bergwerksstraße deutlich verbessert. Die geplante Regionalstadtbahn würde auf der alten Bahntrasse durch den Bahnhofstunnel verlaufen und hier die entsprechenden Haltestellen aufweisen, so dass die Anzahl der Bushaltestellen an der heutigen B 305 verringert werden könnten. Hier wird die laufende Machbarkeitsstudie Vorschläge erarbeiten.

Da auf beiden Seiten der B 305 im Ortsbereich von Berchtesgaden wichtige Funktionen und Einrichtungen liegen, sind die querenden Verkehre zum Marktzentrum kurze Fuß- und Radwegeverbindungen. Diese sind im Rahmen des weiteren Straßenausbaus durch die Gestaltung von Übergängen zu berücksichtigen.

2. Königsseer Straße

Die Hauptachse nach Süden ist die Königsseer Straße. Hier hat sich mit der zunehmenden Bebauung beidseits der B 20 (Am Wemholz, Mitterbach) direkt an der Straße eine Mischnutzung entwickelt und anschließend Wohnbebauung. Der Straßenraum besitzt mehrere wichtige städtebauliche Funktionen: Durchgangs- und Zielverkehre, Erschließung, Bushaltestelle. Insofern wird neben der Anlage von Längsparkplätzen, die die Mischgebietsnutzung unterstützen, auch die durchlaufende Gestaltung einer Allee (Baumreihen auf beiden Seiten) vorgeschlagen. Dadurch würde diesem Straßenraum eine besondere Charakteristik verliehen.

3. Aschauer Weiher Straße, Locksteinstraße (St 2100)

Der geplante Ausbau im Gemeindegebiet Bischofswiesen sollte grundsätzlich überdacht werden, da damit eine Abkürzungsstrecke zur Silberbergstraße (St 2097) entsteht. Das Gebiet zwischen Lockstein, Rosenhof, Dietfeld und Aschauer Weiher ist ein wichtiges Naherholungsgebiet zwischen den Gemeinden Bischofswiesen und Berchtesgaden und sollte durch einen Straßenausbau in keine zusätzlichen Belastungen einbezogen werden. Gleichzeitig ist der Bereich Kreiskrankenhaus, Locksteinstraße, Nonntal, Salzburger Straße nicht durch zusätzliche Verkehre belastbar. Durch städtebauliche Impulse kann das Nonntal in seiner heutigen Struktur und Funktion verbessert werden, Voraussetzung dafür ist jedoch Durchgangs- und Schleichverkehre zu reduzieren.

4. Verkehrsberuhigung im Markt

Der Markt hat bereits vor Jahren mit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zwischen Schlossplatz und Angerstraße begonnen. Die seitlichen Gassen wurden z. t. mit einbezogen. Eine Ausweitung dieses Konzeptes kann im Rahmen der Städtebauförderung untersucht werden. Zielsetzung ist eine Verkehrsberuhigung mit Mischverkehrsflächen (Shared spaces), die ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglichen. Dazu muss der Touristische- und Besucherverkehr neu geordnet werden.

5. Von Hindenburg-Allee

Die Von Hindenburg-Allee besitzt wichtige Funktionen für die innerörtliche Markterschließung. Die seitlich angeordneten Parkplätze schränken Funktion und Nutzung sowie die Verkehrssicherheit deutlich ein. Ziel muss es sein, diesen ruhenden Verkehr z. B. durch einen Tiefgaragenstandort am Hauptbahnhof (Salinenplatz) neu zu ordnen, mit einer schnellen Verbindung aus der unteren Ebene des Bahnhofs zu oberen Ebene des Marktes. Dann kann die Von Hindenburg-Allee entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung rückgebaut werden und der frühere Alleecharakter wieder entstehen.

6. Bahnhof, Salinenplatz

Bei einer Weiterentwicklung des Bahnnetzes durch eine Regionalstadtbahn mit Anschluss nach Salzburg wird sich die Bedeutung des Bahnhofs weiter erhöhen. Die begonnen Umstrukturierungsüberlegungen, aber auch die Vernetzung von Bus und Bahn sind wichtige erste Schritte in der Umsetzung. Wichtige Bedeutung besitzt aber auch das Umfeld mit dem noch nicht städtebaulich entwickelten „Salinenplatz“.

Eine besondere „Verkehrsmaßnahme“ wäre eine Verbindung aus der Bahnhofsebene zur Marktplatzebene über einen Lift, Paternoster usw. Dabei geht es nicht nur um eine bequeme Überwindung dieses Höhenunterschiedes, sondern vor allem um die bessere Einbeziehung des Bahnhofs als Mobilitätszentrum in den Markt Berchtesgaden.

3.2 Bahn- Bus-Verbund

Grundsätzlich wird ein neuer Bahn-Bus-Verbund bei einer der Verwirklichung der EuRegio-Bahn (Anschluss Salzburg) entstehen. Erster Schritt ist die städtebauliche Integration der Eu-Regio-Bahn-Trasse. Sie führt zu nachfolgenden Inhalten im Flächennutzungsplan:

- Festlegen eines Korridors für die Streckenführung EuRegio-Bahn als Ergebnis der Machbarkeitsstudie (weitere Informationen unter: <https://salzburg-verkehr.at/extras/erb/>)
- Darstellen von zukünftigen Haltepunkten, z. B. Bahnhof, Brauhaus, Salzbergwerk, Gewerbegebiet Gartenau, Gmundbrücke (Bischofswiesen)
- Neuausrichtung des Busnetzes unter Berücksichtigung der Bahnhaltstellen
- Ergänzen des „neuen“ Busliniennetzes mit flexiblen Angebot wie Ruftaxi, Rufbussystem, aber auch Radwegestation mit Fahrradparkplätzen usw.

Der heutige Bahnhof Markt Berchtesgaden wird zu einer Drehscheibe der Mobilität (Mobilitätszentrum), der neben dem täglichen Nutzer auch den Touristen, seine Ansprüche und Zielsetzungen einbezieht. Die touristischen Zielorte von Königssee, Salzburg, Salzburger Seenland spielen dabei eine wichtige Rolle.

Durch das neue ÖPNV-Konzept ergeben sich städtebauliche Ziele und Maßnahmen:

Ort	Ziele und Maßnahmen
Umfeld Bahnhof, Salinenplatz	Klären der Bedeutung und Funktion durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept
Markt, beidseits des Schlossplatzes	Erhalt und Entwicklung der Wohnfunktion durch Darstellung als „besonderes Wohngebiet“ (WB), obwohl Läden, Betriebe, Beherbergungsgewerbe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude usw. zulässig sind
Westlicher Markt: Bereich Ludwig-Ganghofer-Straße, Griesstättstraße	Nachverdichtung Wohnräume, Verkehrsführung durch Städtebauförderung
Königsseer Straße	Arrondierung der Wohnnutzung in den Randbereichen mit Sicherung der Nahversorgung
Koch-Sternfeld-Straße	Nachverdichtung mit Wohnen in Kombination mit Versorgung
Salzbergwerk, Parkplatzgelände	Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Überbauung des Parkplatzes, aufgeteilt nach Wohnen und Parken, verlegen des Parkens Salzbergwerk in Parkhäuser bzw. Parkpaletten
Gewerbegebiet Gartenau	Überprüfung der Zielausrichtung des Gewerbegebietes mit maßvoller Erweiterung Richtung Norden Haltestelle Unterau/Oberau
Haltestelle Gmundbrücke (Gemeindegebiet Bischofswiesen)	Anschluss Haus der Berge, einbinden des westlichen Wohngebietes des Marktes durch Fuß- und Radwege bis zur Haltestelle

3.3 Radwegenetz, Wanderwege

3.3.1 Radwegenetz

Der Markt Berchtesgaden hat aufgrund seiner "städtebaulichen Dichte" gute Voraussetzungen für ein durchgehendes Fuß- und Radwegenetz. Während die Fußwege von der Topografie nicht so stark beeinträchtigt sind, wirkt sich dies bei den Radwegen doch erheblich aus. Bereits heute ist das Radwegenetz auf die beiden Achsen westlich und östlich der Berchtesgadener Ache beschränkt. Ein flächendeckender Ausbau wird auch begrenzt durch den im Talkessel vorherrschenden Flächenmangel, vor allem auch im öffentlichen Raum. Damit muss es eine Kombination aus Radwegen, Mischverkehrsflächen, wenig befahrenen Wohn- und Erschließungsstraßen geben, die die Rad- und E-Bikenutzung im täglichen Gebrauch fördern. Von dieser Entwicklung profitiert auch die touristische Radnutzung.

Da Fahrräder und E-Bikes immer hochwertiger werden, muss eine entsprechende Infrastruktur an den Verknüpfungsstellen mit dem öffentlichen Nahverkehr entstehen, z. B. Überdachungen, Radschließfächer usw. Die Mitnahme des Rades in Bus und Bahn bleibt ein wichtiges Thema und ist vor allem auch im Rahmen der Machbarkeitsstudie abzuklären.

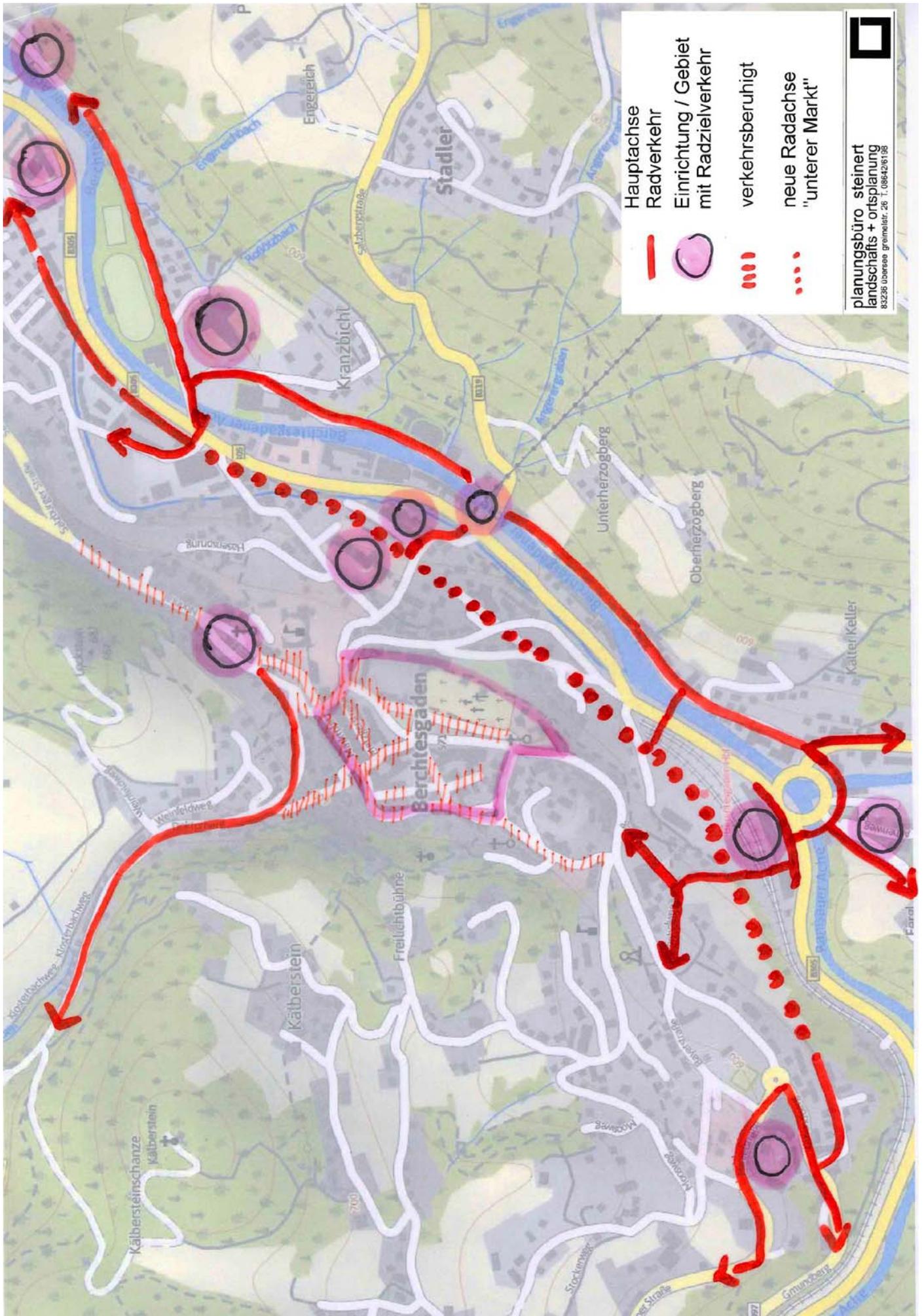
Grundsätzlich ist die Nutzung des Fahrrades auf allen Straßen und Wegen möglich. Besondere Bedeutung besitzen jedoch vom Hauptverkehr abgesetzte Wegetrassen, die ohne zu große Höhenunterschiede die einzelnen Zielorte verbinden.

Im Markt Berchtesgaden sind innerörtliche Hauptwege des Radverkehrs:

- Östlich der Berchtesgadener Ache: Hansererweg, An der Ache, An der Schießstätte, Bergwerksstraße, Wiesenweg usw.
- Westlich der Berchtesgadener Ache: Neue Verbindung Gmundberg, Waldersee-Straße, Salinenplatz, entlang Mühlbach, entlang B 305, Reichenbachstraße mit neuem Anschluss Parkplatz Salzbergwerk, Seimler, Kilian, Laoswacht usw.
- Richtung Westen: Schlossplatz, Doktorberg, Klosterbachweg
- Richtung Norden: Schlossplatz, Nonntal, Locksteinstraße, Hilgergasse, Am Etzerschlössl
- Richtung Süden: Schlossplatz, Salinenplatz, Bahnhof, Achenweg Richtung Schönau
- Richtung Süd-Westen: Gmundberg, Gmundbrücke, Ramsauer Straße (in Bau) usw.

Natürlich sind auch alle anderen Wege soweit sie das von der Topografie her zulassen mit dem Rad befahrbar. Meistens bedarf es jedoch hier spezieller Räder, die ein bequemes Fahren, auch von steilen Strecken, zulassen.

Unter dem Aspekt „Sanfter Tourismus in den Alpen“ könnte die Benutzung des Fahrrades und E-Bikes im Rahmen des Modellprojektes „Alpine Pearls“ noch deutlich weiter ausgebaut werden. Hier ist der Markt Berchtesgaden Mitglied, vor allem aufgrund der „Schönheit der Natur“ im Nationalpark. Der Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs durch die geplante Stadtbahntrasse könnte auch die Vision vom autofreien Tourismus entsprechend dem Beispiel „Werfenweng“, Salzburger Land, umgesetzt werden. Hier lautet das Motto: „Der Gast soll überall hinkommen, ohne sein Auto benutzen zu müssen.“



Fernradwanderwege

Als Fernradwanderweg sind zu nennen:

- Bodensee-Königssee-Radweg
- Mozart-Radweg

Beides sind Fernwege, wobei der erstgenannte am Königssee seinen Endpunkt bzw. Startpunkt besitzt. Beide Fernradwanderwege führen durch den Zentralbereich des Marktes und sind Anlass über speziell am Radtourismus ausgerichtete Unterkünfte nachzudenken.

3.3.2 Wanderwegenetz

Als heilklimatischer Kurort und Zielort für den alpinen Tourismus, besitzt der Markt Berchtesgaden ein weit verzweigtes Wanderwegenetz.

Attraktive Wandergebiete sind im Markt Berchtesgaden:

- Bereich zwischen Mitterbach und Untersalzberg mit einem weit verzweigten Wegenetz am Hang, dem Karl-von-Linde-Weg als höhenparallelen Aussichtsweg und der Obersalzbergbahn, der den Markt mit dem Sonneck und Schartzkehlstraße verbindet;
- Gebiet Maria Gern mit Kneifelspitze, Almbachwand und Hochthron (Untersberg);
- Gebiet um Kälberstein/Lockstein bis zum Aschauerweiher Bad.

Das Wandergebiet um den Bergfriedhof liegt bereits in der Gemeinde Schönau a. Königssee und bezieht den Mariensteig und den Sulzbergkopf ein.

Das Wanderwegenetz am

- Obersalzberg
- Zinkenkopf
- Roßfeld
- Auer Rundweg

steht mit dem Wanderwegenetz im Talkessel nicht direkt in Verbindung. Es handelt sich um Wanderzielgebiete, die aus dem Markt über Straßen bzw. Buslinien erreichbar sind.

Wandern besitzt gegenüber dem Bergsteigen im Berchtesgadener Talkessel nicht die Bedeutung wie in den Mittelgebirgslagen. Hier gibt es Wandervereine mit über tausend Mitgliedern, einer entsprechenden traditionellen Verwurzelung und der dazu gehörigen örtlichen und touristischen Infrastruktur. Die Wiederbelebung des Wanderurlaubs durch eine entsprechende Wegeauswahl, auch für ältere Menschen, wäre zu einem „Alleinstellungsmerkmal“ im touristischen Angebot zu entwickeln. Das Einbeziehen in die Kur und eine entsprechende medizinische Betreuung der durch Wandern hervorgerufenen Körperbelastung auf verschiedenen Höhenstufen (über NN) könnte das Gesundheitsangebot im Bereich Herz-Kreislauf-Training ergänzen. Dies wäre ein weiterer Baustein für den zukünftig verstärkt nachgefragten Gesundheitsurlaub mit medizinischer Betreuung.

4. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM

4.1 Gemeindeleitbild zur Ortsentwicklung

Leitgedanken beruhen auf den landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten. Der Markt Berchtesgaden bildet in besonderer Weise eine Einheit, die bis heute ablesbar erhalten ist.

„Grünes Band“

Die historische Siedlung des Augustiner-Chorherren-Stifts, die spätere Fürstprobstei Berchtesgaden mit residenzhaftem Charakter liegt auf einer Hochterrasse über der Berchtesgadener Ache. Während im Westen, um das Ensemble des Marktplatzes Wohn- und Geschäftshäuser gebaut wurden, entstanden im Osten zwischen Rathausplatz und Nonntal aneinander gereihte Bürger- und Handwerkerhäuser. In besondere Weise berücksichtigt diese Siedlungsentwicklung den bestehenden Landschaftsraum mit steilen Abhängen (Leiten) Felsvorsprüngen, Einschnitten (Kupplergraben) und dem früheren Überschwemmungsgebieten der Berchtesgadener Ache (Auen). Bis heute ist dieses „grüne Band“ vom Gmundberg über das Kugelfeld, die Sonnenpromenade und Schlossanlagen, die Pfisterleiten bis zur Metzenleiten deutlich erkennbar. Von der Flussaue betrachtet liegen das Franziskanerkloster und Schloss auf zwei deutlich erkennbaren Felsspornen zwischen denen die Höhenlinie der Sonnenpromenade verläuft. Da hier der unbebaute Teil des Friedhofs liegt, ist die historische Marktansicht ungestört durch fremde Bebauung. Aus ortsplanerischer Sicht ist dieses „grüne Bandes“ mit seinen angrenzenden Grünflächen auch zukünftig von Bebauung freizuhalten.

Marktgrenze im Süden und Norden

Hinter der historischen Marktsilhouette liegt der Lockstein und Kälberstein. Auch dieser Übergang des Marktes zur freien Landschaft ist vor allem im Bereich der historischen Siedlung klar abgegrenzt und orientiert sich an den felsigen Steilabhängen. Eine Zersiedlung erfolgt vor allem an den flacheren Übergängen im Westen zum Kälberstein oder im Osten im Bereich Metzenleiten und Duft. Um die ortsräumliche Qualität und den Landschaftsraum zu sichern ist hier jedes einzelne Bauvorhaben auf seine Eingriffe zu prüfen und weitere Entwicklungen zu vermeiden.

Zentralörtliche Marktachse

Heute kann das Siedlungsgebiet zwischen Franziskanerkirche auf der einen Seite und dem Schloss- und Rathausplatz auf der anderen Seite, als die zentralörtliche Marktachse mit hoher touristischer Bedeutung definiert werden. Hier wurden auch verkehrsberuhigte Maßnahmen durchgeführt und sind zukünftig entsprechende Erweiterungen notwendig. Auch das Nonntal bedarf in diesem Zusammenhang einem städtebaulichen Sanierungskonzept, um in diese obere Achse wieder einbezogen zu werden. Mittelpunkt ist das Schloss mit Schlossplatz und der Pfarrkirche sowie der Stiftskirche.

Oberer Markt und Unterer Markt

Der derzeitige Markt begrenzt sich auf die Versorgungs- und Tourismusachse zwischen Franziskanerkloster und Nonntal. Ein wachsendes Mittelzentrum Berchtesgaden würde durch die Definition eines „Unteren Marktes“, die in letzten Jahrzehnten erfolgten Entwicklungen zwischen Bahnhof und Salzbergwerk ortsplanerisch ergänzen und einbeziehen.

Der Untere Markt umfasst die früheren, weitgehend ebenen Überschwemmungsbereiche (Brennenflächen) der Ache, die in historischen Plänen als weitläufige Gärten und Grabeland zwischen Fluss und Leite dargestellt, ein fruchtbares Vorland als wichtige Voraussetzung für die damalige Nahversorgung und damit das Überleben des Marktes.

Während der Obere Markt in seiner Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist, können die Bereiche zwischen Bahnhofsstraße, Schießstättstraße, Koch-Sternfeld-Straße und Reichenbachstraße noch Entwicklungen aufnehmen und in sinnvoller Weise nicht nur nachverdichtet, sondern in ein städtebauliches Konzept eingefügt werden. Hier liegen für heutige Ansprüche wichtige Einrichtungen wie Gymnasium, Watzmann Therme, Schnitzschule, Grundschule/Kindergarten wie an einer Perlenschnur entlang der früheren Bahntrasse. Alle Einrichtungen besitzen starkes Verkehrsaufkommen und sind von übergemeindlicher Bedeutung. Sie hätten im Oberen Markt nur verwirklicht werden können, wenn man das städtebauliche Ensemble zerstört hätte. Insofern besitzt dieser Untere Markt eine wichtige Ergänzungsfunktion, die aus der gegenwärtigen Marktentwicklung nicht wegzudenken ist.

Städtebauliche Verbindungsachse

Die „alte Bahntrasse“ könnte im Unteren Markt als städtebauliche Verbindungsachse entwickelt werden, wenn sie durch die Regionalstadtbahn oder den Weiterbau der heutigen Bahntrasse belebt würde. An den entsprechenden Haltestellen von Bahnhof, Grundschule und Gymnasium/Salzbergwerk entstehen städtebauliche Agglomerationen, die diesen Bereichen neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen.

Bereits heute könnte diese Verbindung durch einen Citybus belebt werden, der eine öffentliche Nahverkehrsverbindung zwischen Oberen und Unteren Markt darstellt. Gleichzeitig sollte baldmöglichst eine Radwegeachse zwischen Gmundberg, Bahnhof und den Wohngebieten am Untersalzbergwerk geschaffen werden.

Zusätzlich müssen zwischen Unteren und Oberen Markt bestehende Verbindungen aufgewertet werden:

- Bahnhofsstraße – Maximilianstraße
- Sunklergässchen – Brauhausstraße
- Koch-Sternfeld-Straße – Nonntal
- Reichenbachstraße – Salzburger Straße

durch gut nutzbare Fußgängerwege.

Städtebauliche Herausforderungen

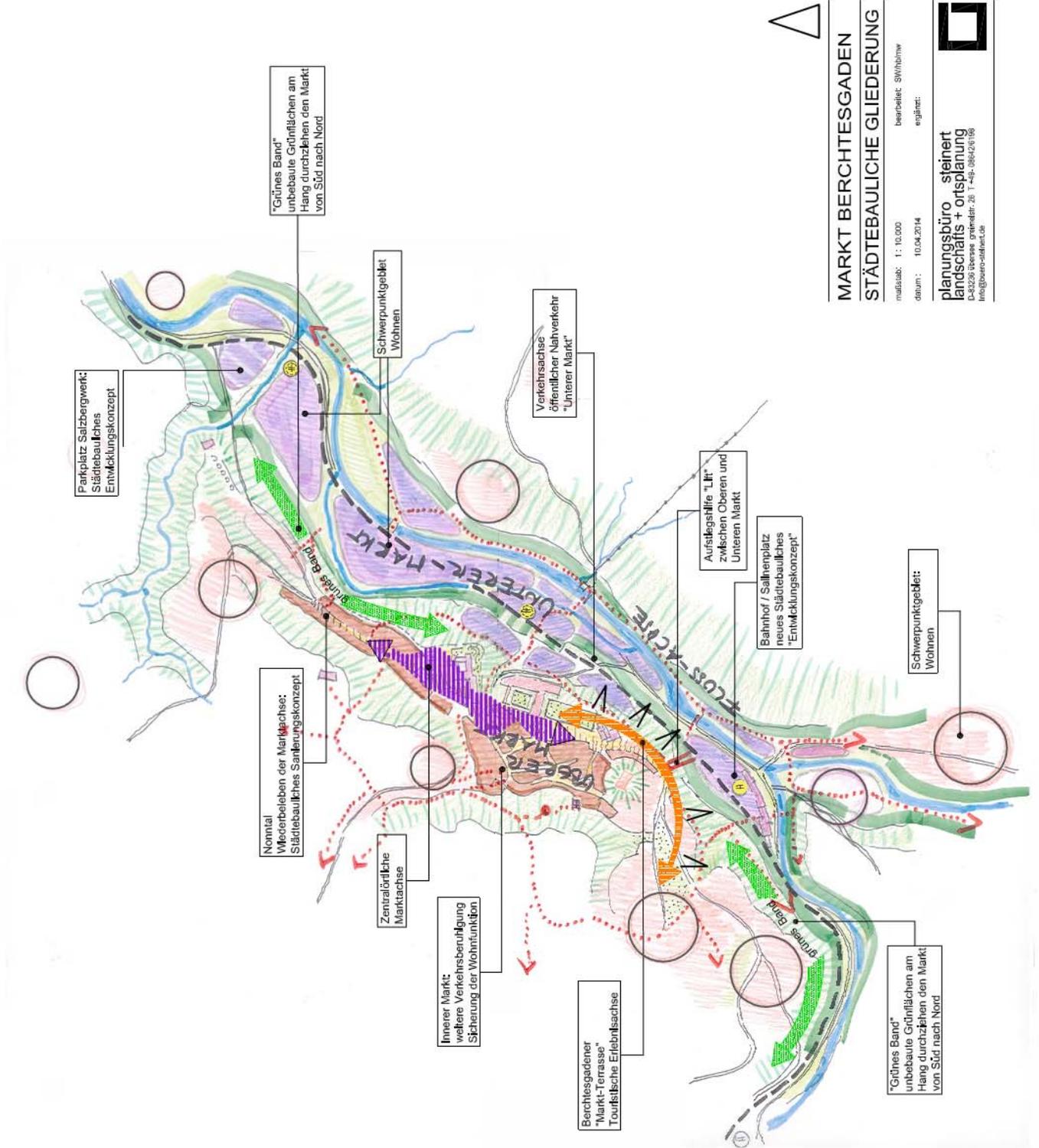
Eine besondere Herausforderung stellt eine „neue Verbindung“ zwischen Salinenplatz (Bahnhof) und Maximilianstraße dar. Sie sollte mit der städtebaulichen Aufwertung des Salinenplatzes als Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe) erfolgen. Eine attraktive Lösung wäre ein Lift bzw. Paternoster, der auch zu einer touristischen Attraktion im Zentrum von Berchtesgaden entwickelt werden könnte.

Als zweite städtebauliche Herausforderung ist das Parkplatzareal am Salzbergwerk zwischen Bundesstraße 305, Salzburger Straße und Reichenbachsiedlung (Gymnasium) zu sehen. Für einen städtebaulichen Wettbewerb soll der bestehende erforderliche Parkplatz zum Salzbergwerk in Parkgaragen oder Parkpaletten mit Orientierung zur Bundesstraße (Lärmschutz) neu geordnet werden, um eine dahinter bzw. darüber liegende Wohnbebauung zu ermöglichen. Bei einer eventuellen Haltestelle einer Stadtbahntrasse an dieser Stelle wäre auch dieses Quartier an den zentralen Marktbereich und seine Infrastruktur angeschlossen. Aufgrund der Flächenknappheit, mit der der Markt Berchtesgaden seit Jahren umgehen muss, sind derartige Zielsetzungen, die langfristige Umsetzungsphasen besitzen, von großer Bedeutung.

In dieses öffentliche Nahverkehrsnetz ist auch das Haus der Berge einzubinden mit einer Haltestelle, Gmundbrücke (Gemeinde Bischofswiesen).

LEGENDE

-  Bauwerke der Markthalle
-  Funktionsgebundene Grünflächen
-  Historische Marktbebauung "Oberer Markt"
-  Neue Marktbebauung "Unterer Markt"
-  Markt
-  Bebauung (Wohnen, Arbeiten, Infrastruktur)
-  Unbebaute, ortsbildprägende Grünfläche (Hang, Lärre)
-  Flussachse
-  Bahntrasse vorh./gepl. (öffentliche Nahverkehrsrasse)
-  Wegeverbindung
-  Obersalzbergbahn



**MARKT BERCHTESGADEN
STÄDTEBAULICHE GLIEDERUNG**

maßstab: 1 : 10.000
 bearbeitet: SW/ndhw
 ingenieur:
 datum: 10.04.2014
planungsbüro steinert
 landschafts + ortspannung
 D-83226 Iberssee, grümlatz 2B | T +49-0864293199
 info@buro-steinert.de



Arrondierung und Nachverdichtung

Eine moderate Bevölkerungsentwicklung ist Grundlage für die im Flächennutzungsplan enthaltene Arrondierungsflächen am Ortsrand, aber auch einer gleichwertigen Nachverdichtung im Innenbereich. Damit kann am besten den teilweise bestehenden Zersiedelungstendenzen begegnet werden.

Außenbereich

Der Schutz des Außenbereiches wird im Flächennutzungsplan konkreter definiert, als bisher. Hintergrund ist, dass im Außenbereich teilweise der Baubestand „als Siedlungsteil von einigem Gewicht“ definiert wurde und damit über Satzungen eine weitere bauliche Verdichtung im Außenbereich zu ortsplanerischen Fehlentwicklung beigetragen hat.

Die vorgeschlagene Darstellung definiert den Außenbereich mit lockerer und zersplitterter Bebauung, die jedoch aus ortsplanerischer Sicht zu keinem „Siedlungsteil von einigem Gewicht“ weiter entwickelt werden soll. Gerade die Aufstellung von Satzungen wirkt oft dieser Zielsetzung entgegen, da damit eine bauliche Nachverdichtung im Außenbereich ermöglicht wird.

Nicht zuletzt auf Vorschlag des Landratsamtes soll für alle fünf Talkesselgemeinden eine gleiche Bewertung des Außenbereichs, vor allem auch an den Schnittstellen (Gemeindegrenzen) herbeigeführt werden.

Gewerbeentwicklung

Aufgrund der räumlichen Situation sind große Gewerbeflächenentwicklungen im Markt Berchtesgaden nicht möglich. Leitbild ist hier einmal die Sicherung der Gewerbebetriebe an ihren Standorten durch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten auf die jeweilige ortsplanerische Situation bezogen, zum andern durch eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit.

Die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit sollte in unterschiedlichen Modellen für einen längeren Zeitraum entwickelt werden:

- interkommunales Gewerbegebiet im nördlichen Landkreis
- Verteilung des Gewerbesteueraufkommens auf die Einwohner bezogen nach einem entsprechenden Verteilerschlüssel.

Beide Modelle verlangen einen langen Entwicklungszeitraum und sind verbunden mit einer intensiven kooperativen Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden.

Das zunehmende Wohnen in Gewerbegebieten ist durch eine entsprechende Bauleitplanung zukünftig zu verhindern, bzw. im Bestand zu reduzieren. Hintergrund ist das Immissionsschutzgesetz, das den Schutz des Wohnens auch in Gewerbegebieten gewährleisten muss und damit den Spielraum für Gewerbebetriebe deutlich einschränkt.

Tourismus

Im Flächennutzungsplan ist ein Tourismuskonzept enthalten, das verstärkt auf die Attraktivität der Ortslagen und gleichzeitig einem weitgehend ungestörten Landschaftsraum (Nationalpark und Vorfeld) setzt. Verbunden mit Gesundheit, heilklimatischem Kurort, Nationalpark, Winter-sportregion und der Wanderregion im Sommer ergibt sich daraus auch für die Zukunft ein attraktives Leitbild. Unumgänglich dabei ist die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs und der Radbenutzung für den Einheimischen und Touristen. Die Sanierung und Weiterentwicklung bestehender touristischer Einrichtungen ist Teil der Zielsetzung.

Daseinsvorsorge

Insgesamt ist eine Regionalstrategie zur Daseinsvorsorge über ein Aktionsprogramm umzusetzen (gefördert durch Bundesbahnministerium).

4.2 Wohnbaufläche (WA, WR, WB)

Im Flächennutzungsplan können für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen (W) dargestellt werden. Die Wohnbauflächen wurden für den Flächennutzungsplan Markt Berchtesgaden differenziert in:

- Reines Wohngebiet (WR), § 3 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
- Besonderes Wohngebiet (WB) § 4a BauNVO

Bei der Innenentwicklung spielt vor allem das „Besondere Wohngebiet“ im Markt Berchtesgaden eine wichtige Rolle. Hier besteht die Zielsetzung die bestehende Wohnnutzung in Kombination mit Läden (Geschäften), Bürogebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speiswirtschaften, sowie Nutzungen die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, zu sichern. Nicht zuletzt aufgrund der historisch gewachsenen ortsräumlichen Situation entspricht diese Nutzungsmischung, die besonders die Wohnfunktion unterstützt im Marktgebiet Berchtesgaden der besonderen städtebaulichen Situation.

4.2.1 Bestand an Gebäuden und Wohnungen

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (Wohn- /Nichtwohngebäude)	Ø Wohnfläche/ Wohnung
1990	1.385	3.466	80
1995	1.428	3.625	81
2000	1.492	3.776	81
2011	1.575	4.021	82

Quelle: Statistik kommunal 2012

Im Zeitraum von 1990 – 2011 (22 Jahre) gab es eine Zunahme von 190 Wohngebäuden mit 555 Wohnungen. Bei den Wohnungen entspricht dies einem Anstieg von ca. 16 % innerhalb dieses Zeitraums. Die Wohnfläche je Wohnung ist nur sehr geringfügig von 80 m² pro Wohnung auf 82 m² gestiegen. Die Wohnraumsituation in Berchtesgaden weicht von den Durchschnittszahlen in Bayern (2009) deutlich ab. Der bayerische Durchschnittswert zeigt eine fast doppelt so hohe Anzahl an kleineren Wohnungen (Singlehaushalte). Demnach überwiegen in Berchtesgaden Wohnungen mit mehreren Räumen und damit die sog. Familienhaushalte. Auffallend ist der hohe Anteil an großen Wohnungen (über 5 Räume), der mit ca. 19 % über dem bayerischen Durchschnitt liegt.

4.2.2 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht, Baulandreserven

Das vorhandene Baurecht setzt sich zusammen aus:

- Rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34/35 BauGB
- unbebaute Bauflächen nach FNP-Darstellung

Eine Liste der rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen nach § 34/35 BauGB ist im Anhang beigefügt.

Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel einer sozial verträglichen Baupolitik, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und den entscheidenden Rahmenbedingungen aus dem alpinen Landschaftsraum. Eine nachhaltige Grundstückspolitik hat den Grad der Zersiedlung deutlich eingegrenzt. Wichtigstes Ziel der Gemeindeentwicklung ist auch zukünftig in einem geordneten und nachhaltigen Konzept der Baulandentwicklung den Markt Berchtesgaden in seiner zentralörtlichen Funktion zu stärken und maßvoll weiter zu entwickeln.

Der Ortsteil Au ist neben dem Markt der einzige im Flächennutzungsplan dargestellte, weitere Siedlungsbereich für Wohnbebauung. Alle anderen Gebiete werden trotz der bestehenden Bebauung, dem Außenbereich zugeordnet. Sie wurden damit auch nicht als Siedlungsteil „von einigem Gewicht“ bewertet, die die Aufstellung einer baulichen Satzung zulässt. Damit sollen Fehlentwicklungen bei der künftigen Bauleitplanung vermieden werden.

Innenentwicklungspotentiale Wohnbau

Die heutigen Innenentwicklungspotentiale im Markt setzen sich zusammen aus:

- unbebaute Bauflächen nach FNP-Darstellung (FNP-Darstellungen, Innenbereichssatzungen)
- Baugrundstücke in Bebauungsplänen, nicht bebaut

Bauland / Innenentwicklungspotentiale (Stand Dezember 2013)

Bauland (W, M)	Fläche	Anzahl WE*
Markt Berchtesgaden	36.200	193
Au	4.300	14
	40.500	207

* WE = Wohneinheit

Für die unterschiedliche Wohnbebauung wird ein Ansatz von ca. 300 m² Grundstücksfläche/WE (verdichteter Wohnungsbau) bzw. für den Geschosswohnungsbau 100 m² Grundstücksfläche /WE (Geschosswohnungsbau) angesetzt. Unter Berücksichtigung, dass für einen Teil der Flächen im Innenbereich die Verfügbarkeit eingeschränkt ist, wird im Zeitraum der Flächennutzungsplanperiode ein Anteil von **75 %** entspricht **ca. 3,0 ha bzw. 155 WE zu mobilisierende Baulandreserven** berücksichtigt.

Im Nachgang zum Flächennutzungsplanverfahren ist eine Eigentümerbefragung angedacht um die tatsächliche Mobilisierungsrate zu bestimmen.

4.2.3 Bedarfsermittlung für FNP-Periode

Die Bedarfsermittlung für eine Flächennutzungsplanperiode ist die Grundlage für die Darstellung neuer Bauflächen. Bereits bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan werden dabei im Zusammenhang noch einmal überprüft.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

- **Auflockerungsbedarf** (Geschosswohnungsbau mit erhöhter Belegungsdichte, Besonderes Wohngebiet Zentralbereich Markt)
- **Ersatzbedarf** (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
- **Entwicklungsbedarf** (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

Auflockerungsbedarf

Ein Auflockerungsbedarf ergibt sich aus einer überdurchschnittlichen Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (\emptyset Einwohner pro Wohneinheit) und/oder einer geringen Wohnfläche pro Einwohner.

	Einwohner	WE*	WF*	WF/EW*	EW/WE*
Berchtesgaden 1990	7.538	3.801	305.550	40,54	1,983
Berchtesgaden 2010	7.597	4.382	359.670	47,34	1,733

*WE = Wohneinheit, *WF = Wohnfläche in m², *EW = Einwohner

Die Übersicht zeigt, dass sich die Einwohner pro Wohneinheit von 1,98 auf 1,73 verringert haben, was einen Rückgang von 14 % bedeutet. Dieser allgemeine Trend, dass immer weniger Personen in einer Wohnung zusammenleben, entspricht dem des Landkreises und der Region 18 (Südostoberbayern). Die besondere städtebauliche und landschaftliche Situation „zwingt“ jedoch den Markt Berchtesgaden dazu, ein besonders flächensparendes Konzept bei der zukünftigen Entwicklung umzusetzen. Insofern wird dem Auflockerungsbedarf vor allem im Zentralbereich des Marktes mit der Darstellung eines „besonderen Wohngebietes“ Rechnung getragen. Ziel ist eine Anpassung der Wohnformen und Wohnungszuschnitte an einen veränderten Bedarf. Der Verdrängung des Wohnens im Marktzentrum wird so aktiv gegen gesteuert. Gleichzeitig hilft eine gewisse „Verknappung“ der Entwicklungsfläche, um den Trend des Wohnraumverlustes entgegen zu wirken und das zukünftige städtebauliche Konzept mit Augenmaß umzusetzen. Dies bedeutet aber auch die Anstrengungen im Rahmen der Städtebauförderung zur Wohnumfeldverbesserung und Sanierung des Baubestandes im Markt intensiv fortzuführen.

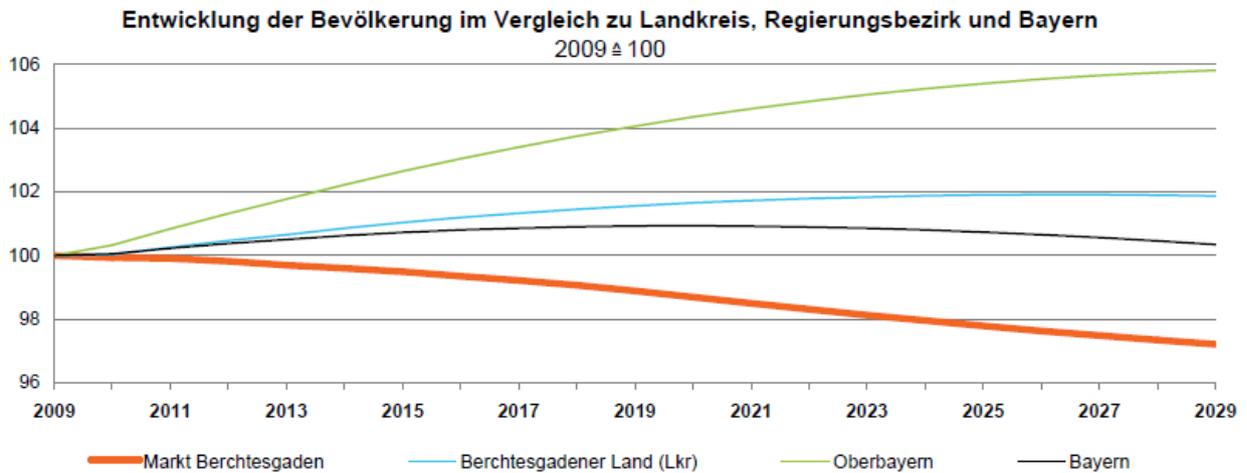
Ersatzbedarf für Wohnraumverlust

Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt.

In Berchtesgaden ist in der Flächennutzungsplanperiode mit keinem erkennbaren Ersatzbedarf zu rechnen.

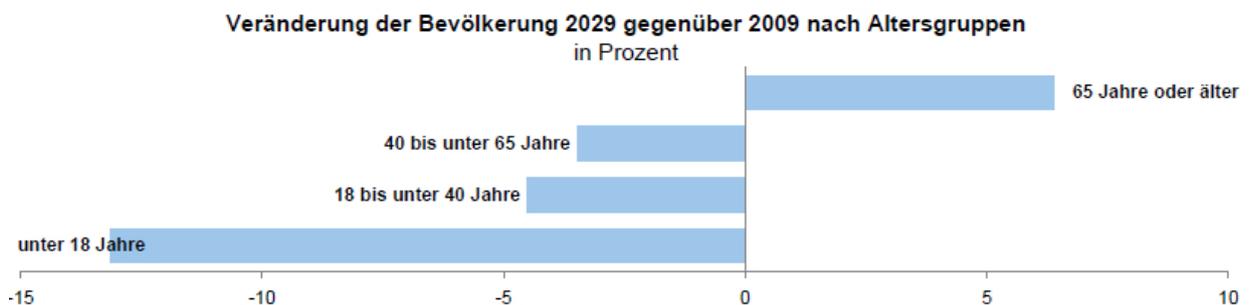
Entwicklungsbedarf

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Markt Berchtesgaden (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung) weist einen negativen Trend auf.



Die gilt auch für weitere Entwicklungsmodelle vom Bayerischen Landesamt aber auch von anderen Instituten, z.B. der Bertelsmann Stiftung.

Dies zeigt sich auch in der Veränderungsprognose der Bevölkerung, die von einem Rückgang der Jungen und einer Zunahme der älteren Bürger ausgeht:



Ziel des gemeindeübergreifenden Leitbildes (Beschluss der Gemeinden) ist eine moderate Entwicklung des Bevölkerungswachstums um diesem prognostizierten Trend entgegenzusteuern. Dies kann aus den Jahren 2002 – 2007 nicht abgeleitet werden (-0,07 %), jedoch aus dem Zeitraum zwischen 2007 und 2012 mit einer Bevölkerungszunahme von 0,25 % in fünf Jahren. Wird das Jahr 2011 noch berücksichtigt (7.713 EW $\hat{=}$ 1,5 %), so steigt die Bevölkerungszunahme auf 0,29 % bis 0,30 %.

Im Gemeinderat sowie der Klausurtagung des Gemeinderates wurde intensiv diskutiert, wie mit dem prognostizierten Negativtrend umgegangen werden soll. Es wurde beschlossen, dass man durch gezielte Anreizsetzung versuchen möchte, den Trend umzukehren. Das Vorhalten von bezahlbarem Wohnbauland für Familien ist dabei ein Teil des Maßnahmenpaketes. Die Anteile der jüngeren Bevölkerungsschicht sollen gezielt erhöht werden (Veränderung der Bevölkerungspyramide in Richtung „Zylinder“).

Für die Flächennutzungsplanperiode (15 Jahre) wird von der Fortsetzung des Trends der letzten 5 Jahre mit einer zusätzlichen leichten Bevölkerungszunahme aufgrund der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Marktes Berchtesgaden ausgegangen. Ein Zuwachs von **0,4 % Einwohner/Jahr** ($\hat{=}$ 34 Einwohner/Jahr) wird angestrebt. Dies bedeutet einen gesamten Einwohnerzuwachs in der Flächennutzungsplanperiode von 511 Einwohnern.

Entwicklungsmodell Markt Berchtesgaden	2011	2026
Einwohner	7.713 EW	8.224 EW
prognostizierter Zuwachs Einwohner	511 EW	
Erforderliche Zahl der Wohneinheiten (bei 1,733 EW/WE)	295 WE	
• Innenentwicklung \triangleq 52 %	155 WE	
• Neuausweisung \triangleq 48 %	144 WE	

Das Verhältnis zwischen Innenentwicklung (52 %) und Neuausweisung (48 %) bedarf einer besonderen Würdigung und zeigt konkret nicht nur eine moderate Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Zielsetzung der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dies ist gleichzeitig ein beispielhaftes Signal gegen die weitere Zersiedlung im Außenbereich.

4.2.4 Neuausweisung/ Baufächendarstellung

Lage der Neuausweisung	Gemarkung	Fläche	Mögliche Anzahl der WE*
Mitterbach	Salzberg	5.050 m ²	17
Königsseer Straße	Berchtesgaden	1.200 m ²	4
Am Eberweinweg	Berchtesgaden	4.800 m ²	16
Kranzbichl Giritzer	Berchtesgaden	2.000 m ²	6
Kranzbichl oberhalb Therme	Salzberg	7.360 m ²	24
Pfisterleiten	Berchtesgaden	850 m ²	3
Bei BPI Kropfleiten	Salzberg	3.000 m ²	10
Scheberer (Stockklausnerfeld)	Salzberg	9.300 m ²	31
Rosenhof	Berchtesgaden	3.000 m ²	15
Zwischensumme Markt		36.560 m²	126

* WE prognostiziert anhand der städtebaulichen Umgebungsbebauung

Lage der Neuausweisung	Gemarkung	Fläche	Mögliche Anzahl der WE*
Oberhalb Mühlauer Freie 19	Au	1.200 m ²	4
Bei Weißensteiner Weg 43	Au	500 m ²	2
Hinter Mühlauer Freie 30	Au	1.100 m ²	4
Bei Mühlauer Freie 12	Au	1.200 m ²	4
Bei BPI Draxllehen	Au	500 m ²	2
Gegenüber Feuerwehrhaus	Au	650 m ²	2

Lage der Neuausweisung	Gemarkung	Fläche	Mögliche Anzahl der WE*
Zwischensumme Au		5.150 m ²	18
Gesamtsumme Neuausweisung		41.710 m ² ca. 4,17 ha	144

4.3 Gemischte Bauflächen (MI, MD)

4.3.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht

Bebauungspläne

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechtskraft seit: Hinweise
B17	Mitterbach/ Waldhofweg	WA/MI	25.01.1996	28.05.1996

Die Mischgebietsflächen konzentrieren sich auf drei Bereiche:

Markt:

- entlang des Mühlbachs (MI)
- an der Königsseer Straße (MI)

Oberau:

- Umfeld Auerwirt/Kirche (MD)

Das Dorfmischgebiet ist aufgrund des ortsräumlichen Zusammenhangs selten, nicht zuletzt aufgrund der Lehensstruktur, die überwiegende Mehrzahl der landwirtschaftlichen Betriebe liegt damit im Außenbereich.

4.3.2 Neuausweisung - Bauflächendarstellung

Eine Neuausweisung von gemischten Bauflächen fand im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht statt. Es wurden jedoch eine Reihe von Flächen einer Umwidmung unterzogen, die vorher einer anderer Nutzungsart zugeordnet waren.

Die Mischgebiete spielen bei der Absicherung von Gemengelagen für Gewerbe, Dienstleister, Nahversorgung eine wichtige Rolle. Um diese Betriebe am Standort abzusichern und gewisse Erweiterung zu ermöglichen, wurde die Mischgebietsdarstellung vergrößert.

Folgende Flächen wurden umgewidmet und sind jetzt als gemischte Bauflächen dargestellt:

Gebiet	Nutzung	Frühere Darstellung
nördlich Unterherzberg östlich Berchtesgadener Ache	MI	Fläche f. d. Landwirtschaft
südlich Grabenschmiede* am Gerner Bach,	MI	Fläche f. d. Landwirtschaft
Nördlich Feuerwehr	MI	SO "Post"
Koch-Sternfeld-Straße nördlich Wasserkraftwerk am Mühlbach	MI	Innerörtliche Grünfläche
Nördlich Bahnhof	MI	SO "Gleiskörper und Bahnanlagen"
Königsseer Straße, Mitterbach	MI	Allgemeines Wohngebiet
Mitter-Weinfeld	MD	Fläche f. d. Landwirtschaft

* Die Umwidmungsfläche "südlich Grabenschmiede" besitzt keinen ausreichenden Hochwasserschutz gegenüber dem Gerner Bach (Stellungnahme WWA v. 21.07.14).

4.4 Gewerbliche Bauflächen (GE)

4.4.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht, Baulandreserven

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind drei Gewerbegebiete dargestellt:

- GE Gartenau
- GE Untersalzberg, westlich Tennisplätze
- GE Grabenschmiede (Gerner Bach)

Alle drei Gewerbegebiete sind über Bebauungspläne geregelt. Aufgrund der örtlichen Vorgaben sind Erweiterungen dieser Gewerbeflächen **nicht** möglich. In den Gebieten selber liegen keine Gewerbebrachen, so dass der Markt Berchtesgaden derzeit keine Baulandreserven für die Ansiedlung von Betrieben besitzt.

4.4.2 Neuausweisung - Bauflächendarstellung

Es wurde eine Standortprüfung für Gewerbe im Gemeindegebiet durchgeführt.

Landschaftsraum, Vorgaben der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes, aber auch der städtebauliche und ortsplannerische Rahmen lassen keine verträgliche Ausweisung vor allem im Sinne der Berücksichtigung des Landschaftsbildes zu. Aufgrund der Topografie wurden Standorte wie Maria Gern, Oberau, Ober- und Untersalzberg sowie Mitterbach nicht weiter verfolgt. Differenzierter untersucht wurde der nördliche Ortseingang von Markt Berchtesgaden zwischen Gartenau und Untersalzberg. An der nördlichen Hauptzufahrt aus Richtung Salzburg liegt eine der wichtigsten Blickbeziehungen auf das Watzmannmassiv. Die Ausweisung von Gewerbeflächen konkurriert mit Restriktionsräumen der Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiete), der Landwirtschaft, aber auch des Naturschutzes und einem sensiblen Landschaftsbild. Im Talraum der Ache sind keine Gewerbeflächenentwicklungen möglich, die diese bestehenden Zusammenhänge nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Marktgemeinderat hat deshalb hier von Gebietsdarstellungen abgesehen.

Der Markt Berchtesgaden ist im Klaren, dass die bestehenden Firmensitze und Betriebsflächen sowohl in Gewerbegebieten wie auch in Misch- und Sondergebieten vorrangig zu sichern sind.

4.5 Sondergebiete (SO)

4.5.1 Bautätigkeit, vorhandenes Baurecht

Sondergebiete werden in insgesamt acht Bebauungsplänen baurechtlich ermöglicht:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechtskraft/Hinweise
B 9	Brandholz	SO Hotel	14.09.1971	29.06.1974
B 11	Ladengebiet Fugger	SO Ladengebiet	24.02.1975	15.12.1977
B 14	Buchenhöhe	SO Asthmazentrum SO Ferienappartemen- menthaus	10.12.1984	28.06.1988
B 19	Tennisanlage am Seimlerfeld	SO Tennisanlage (GE-Erweiterung)	23.09.1997 10.07.2007	14.04.1998 ohne Rechtskraft
B 20	Eckerbichl/ Platterhof	SO Hotel, SO Fremdenverkehr	26.03.2002	18.06.2002
B 21	Anzenbachfeld/ Gymnasium	SO Gymnasium	29.01.2002	28.05.2002
B 23	Hotel Edelweiss	SO Fremdenverkehr und Einzelhandel	16.02.2009	17.02.2009
B 24	Haus der Berge	SO Umweltbildungs- u. Informationszentrum	29.10.2009	22.12.2009

Darüber hinaus sind weitere Sondergebiete im derzeitigen Flächennutzungsplan enthalten:

- SO Erlebnisbad Watzmann Therme
- SO Haltestelle Bahn, Freizeit, Eventcenter
- SO Eisstadion/Eisstockplatz
- SO Salzbergwerk
- SO Golfplatz

Die Anzahl der Sondergebiete ist im Vergleich relativ hoch. Dies spiegelt die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Markt Berchtesgaden wider. Die Sondergebiete umfassen vor allem Einrichtungen der Bildung, überregionale Sportstätten, touristische Infrastruktur und Versorgung. Ihre Lage geht von sehr unterschiedlichen Ansprüchen und Vorgaben aus. Damit liegen Sondergebiete sowohl im ortsräumlichen Zusammenhang wie auch im Außenbereich.

4.5.2 Neuausweisung - Bauflächendarstellung

Den Sondergebieten kommt im gesamten inneren Landkreis Berchtesgadener Land eine besondere Bedeutung zu. Hintergrund hierfür ist die starke touristische Orientierung des gesamten Talkessels und die damit verbundenen Einrichtungen der Infrastruktur. Neuausweisungen dienen auch einem touristischen Gesamtkonzept.

In den Sondergebieten liegt eine Vielzahl unterschiedlicher Arbeitsplätze. Sie besitzen damit eine eindeutige Ergänzungsfunktion zu den Gewerbegebieten. Dies wurde für die kommende Flächennutzungsplanperiode als Zielsetzung aufgenommen und damit weitere Sondergebietsausweisungen im Flächennutzungsplan dargestellt. Geprüft wurde bei der Erweiterung die

Landschaftsverträglichkeit. Um zu entsprechenden bau- und naturschutzrechtlichen Regelungen zu kommen, wird auch für die Zukunft empfohlen Bebauungspläne hier aufzustellen.

Folgende Sondergebiete werden neu dargestellt:

Gebiet	Nutzungsart nach BauNVO	Abgrenzung
Fendt/Allweg	SO Camping	Bestand mit Erweiterung
Neuhäusl	SO Hotel	Bestand
Hochlenzer*	SO Beherbergungsbetrieb und Freizeit	Bestand mit Erweiterung
Seimler	SO Hotel	Bestand
Hotel Weiherbach (Locksteinstraße)	SO Hotel	Bestand

Sondergebiete wie Camping/Golf, die durch eine starke Durchgrünung geprägt sind, wurden mit einer Randsignatur umgeben und durch eine Grünflächensignatur innen ergänzt.

* Der Betrieb Hochlenzer kann zur Beurteilung wie folgt beschrieben werden: Gasthof mit Aussichtsterrasse, Ferienwohnungen und Gästezimmern sowie den Freiflächnennutzungen Sommerrodelbahn, Spielpark, Streichelzoo und Parkplätze. Das Sondergebiet ist (neben der straßenmäßigen Anbindung) über die Seilbahn "Obersalzberg" erschlossen. Das Sondergebiet ist eine Kombination aus Beherbergung und Freizeitnutzung. Die für das Sondergebiet erforderlichen Anlagen sind vorhanden.

5. GRÜNORDNUNG

Grünflächen im Siedlungsbereich und der direkt anschließende Landschaftsraum an die Ortsränder bilden die Grundlage für die Grünordnung. Grünflächen gliedern nicht nur einen Siedlungsbereich, sondern sind wichtig für Naherholung, Spiel und Sport, sind klimatische Ausgleichsflächen und damit wichtige Voraussetzungen für einen heilklimatischen Kurort.

Das Verhältnis zwischen Siedlungsfläche und Grünfläche wird in städtebaulichen Orientierungswerten bewertet (Kap. 2.4). Die Werte hängen jedoch sehr stark von der Eigenart des Siedlungsgebietes ab und der Erreichbarkeit des Landschaftsraumes, der die vielfältigen Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung abdeckt. Abschließend bleibt ein Grundgerüst an erforderlichen Grünflächen im Siedlungsraum, die historisch oder funktional bedingt, den ortsplane-rischen Zusammenhang bzw. seine Funktionsfähigkeit bestimmen.

Im Rahmen der Nachverdichtung ist abzuwägen zwischen der Bedeutung dieser innerörtlichen Grünflächen für die Siedlungsentwicklung einerseits und der Zersiedlung des Außenbereichs andererseits.

Der Markt Berchtesgaden besitzt sowohl hochattraktive innerörtliche Freiflächen, wie auch einen sehr vielfältigen am Ortsrand anschließenden Landschaftsraum. Insofern spielt das Grünflächenkonzept im Flächennutzungsplan eine besondere Rolle und sichert langfristig eine auf den Ort abgestimmte Grünflächenversorgung.

Historisch bedingte Grünflächen sind:

- Luitpoldpark mit Erweiterung (vor der königlichen Villa), Gärten des Franziskanerklosters, Alter Friedhof, Kurgarten, Schlossgärten, Umfeld der Pfarrkirche



Quelle: *Faltblatt zum Königlichen Schloss Berchtesgaden, Pichler*

Landschaftlich bedingte Grünräume, eng verknüpft mit den historischen Grünanlagen, sind:

- Kalvarienberg mit Soleleitungsweg
- Lockstein mit Waldung und Steilhängen zwischen Mitter-Weinfeld und Anzenbach
- die den Markt durchlaufende, ausgeprägte Hangzone zwischen Gmundberg, Am Kugelfeld, die Felsvorsprünge am Franziskanerkloster und Schloss bis zur Pfisterleiten und dem Gerner Bach

Diese prägenden Landschaftselemente im Marktgrundriss bestehen sowohl aus öffentlichen Grünflächen (z. B. Sommerpromenade) wie auch aus Wald- und Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen. Der unverbauten Sicherung dieses Grünverbundes ist bei allen Überlegungen der Nachverdichtung grundsätzlich der Vorrang zu geben.

Charakteristisch für den Ort ist auch die Flussachse „Berchtesgadener Ache“. Auch wenn ihr Auenprofil auf wenige Randbereiche reduziert ist, kann der ihr zu zuordnende Talraum der Verlagerungsstrecken (Gewässerbett mit Brennen) noch abgegrenzt werden. Der frühere breite Flussraum ist heute auf ein Gewässerband reduziert mit seitlichen Ufergehölzen und wenigen Überschwemmungsgebieten.



Quelle: Büro Steinert

Als Relikt der früheren Aue und Ansatz erster handwerklicher Betriebe ist der Mühlbach im Brauhausviertel und am Salzbergwerk, Untersalzberg, zu nennen.

Alle Gewässer wie der Gerner Bach, aber auch die östlichen Einläufe von Mitterbach und Untersalzberg sind Teil des Grünflächenkonzeptes im Markt. Der Gewässerentwicklungsplan zeigt für diese Gewässer zukünftige Entwicklungspotentiale und Maßnahmen auf.



Quelle: Büro Steinert

Viele der gewässerbegleitenden Wirtschafts- und Wanderwege (Promenaden) orientieren sich an der Topografie und nutzen Besonderheiten des Landschaftsraumes. Dadurch entsteht ein hohes Naturerlebnis im direkten Umfeld der Siedlung. Die Instandhaltung der Wege in oft extremer Lage und Situation stellt damit für die Gemeinde eine Herausforderung dar.

An den Bebauungsrandern, die oft unvermittelt in die alpine Landschaft übergehen, herrscht die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vor. In direkter Ortsnähe ist diese auf die Bedürfnisse der Naherholung abzustimmen. Die Naherholungsgebiete im Westen und Osten sind mit einem weit verzweigten Wanderwegenetz direkt an den Markt angeschlossen. Im Gebiet der Salzbergalm wird durch den Lift der Obersalzbergbahn die Naherholung in besonders attraktiver Weise gefördert. Von hier lässt sich der „Markt“ aus der Höhe und klimatisch bevorzugter Westexponiertheit erleben.

Baumreihen und Alleen

Eine Ausnahme stellen ehemalige und vorhandene Alleen und Baumreihen im Ortsgrundriss dar:

- Von-Hindenburg-Allee
- Schroffenberg Allee
- Allee Bergwerkstraße im Abschnitt Sportplatz

Eine stärkere Gestaltung durch Bäume sollte in der Königsseer Straße erfolgen. Hier fehlt ein gestalteter durchgrünter Straßenraum, der das Ortsbild prägt.

Pflege- und Entwicklungskonzepte

Im Markt Berchtesgaden besteht das Grünflächenkonzept und damit die Grünordnung nicht nur aus gepflegten Rasenflächen mit Bäumen, sondern ist äußerst differenziert und bezieht um den Kalvarienberg und Lockstein, aber auch entlang der Berchtesgadener Ache Flächen für den Biotop- und Artenschutz ein. Hier liegen magere, nährstoffarme Steilhanglagen und Felsbereiche, die in südexponierter Lage eine vielfältige Fauna und Flora aufweisen.

Um hier eine angepasste Pflege durchzuführen wird empfohlen

- Pflege- und Entwicklungspläne

aufzustellen, die auf diese Besonderheit eingehen und die Nutzflächen von Land- und Forstwirtschaft einbeziehen. Gleichzeitig ist ein entsprechender Kompromiss zwischen Bewirtschaftung, den Ansprüchen des Naturschutzes und der Sicherung von Ausblicken zu erzielen.

Für die Luitpoldanlage, die Gärten des Franziskanerklosters und am Schloss, einschließlich Kurgarten sowie entlang der Sonnenpromenade sind Parkpflegepläne zu erstellen, die die historische Bedeutung dieser Anlagen herausstellen und sie zeitgemäß weiterentwickeln.

Die Grünordnung in denen vom Markt abgesetzten Ortsteilen wie Oberau, Maria Gern, Unter- und Obersalzberg besitzen vollständig andere Kriterien, die sich in erster Linie an die Kulturlandschaft anlehnen. Die Vielfalt an unterschiedlichen Grünstrukturen ist ortsbildprägend und bei künftigen Entwicklungsmaßnahmen auch im baulichen Bestand zu berücksichtigen. Hier gilt es besonders Obstwiesen, Einzelbäume, Bachränder, Feuchtwiesen im Rahmen ortsbildprägender Grünflächen im Außenbereich zu erhalten.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Eingriffsbilanzierung

Die Eingriffsregelung zielt besonders darauf ab, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird diesem Vermeidungsgebot von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, können bereits dort viele der aufgrund einer nachfolgenden Bebauungsplanung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden, d. h. Bebauung kann hier auf geeignete Standorte gelenkt werden. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist schließlich auch der Ausgleichsbedarf, der sich später bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Der vorbereitenden Bauleitplanung kommt damit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung besondere Bedeutung zu.

Die gemeindliche Landschaftsplanung ist aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags und ihrer Integration in die Bauleitplanung in besonderer Weise geeignet, auch die Erfordernisse der Eingriffsregelung in fachlich qualifizierter Weise aufzuzeigen.

Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe nach § 14 BNatSchG dar, weil sie Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen vermieden werden können sind Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen die durch den Eingriff gestörten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Bei der Realisierung von Wohnbebauung, Gewerbegebieten, Straßen- und Wegebau etc. ist mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung von Landschafts- und Ortsbild
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Verlust von unversiegelten Böden und damit der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung von klimaausgleichenden Funktionen der Vegetation oder des Luftaustauschs
- Verlust und Störung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten

Im FNP/LP werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen. Im Einzelfall ist jeweils zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

Folgende Maßnahmen sind grundsätzlich geeignet, die aus Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild

Ein- und durchgrünte Siedlungsränder mit Gehölzstreifen, Wiesenrändern, Mulden für Regenwasserversickerung und Obstwiesen. Ziel ist eine harmonische Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in das Landschaftsbild.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Wasserhaushalt

Nutzungsextensivierung auf Auenstandorten sowie im Uferbereich (Pufferstreifen) tragen zur Verminderung von Stoffeinträgen in die Oberflächengewässer sowie in das Grundwasser bei. Durch Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung verbessert sich das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft. Damit werden Überschwemmungen an den Flussunterläufen vermindert und die Anreicherung des Grundwassers gefördert. Aufgrund der Steillagen ist die nur in kleinen Teilbereichen möglich.

8	Scheberer	WA	0,93	●	○	○	●	○	○	x	○	gering - mittel
9	Rosenhof	WA	0,30	x	○	○	●	○	○	●	x	mittel
	Au											
10	Oberhalb Mühlauer Freie 19	WA	0,12	●	○	○	x	○	○	○	○	gering
11	Bei Weißensteiner Weg 43	WA	0,05	●	○	○	x	○	○	○	○	gering
12	Bei Mühlauer Freie 12	WA	0,12	●	x	○	x	○	○	○	○	gering - mittel
13	Hinter Mühlauer Freie 30	WA	0,11	●	x	○	x	○	○	○	○	gering - mittel
14	Draxllehen	WR	0,05	●	○	○	x	○	○	○	○	gering
15	Gegenüber Feuerwehrhaus	WA	0,07	●	x	○	x	○	○	○	○	gering - mittel
	Salzberg											
16	Fendt Allweg	SO	6,15	x	○	○	x	○	○	○	○	gering
17	Hochlenzer	SO	3,40	●	○	x	●	○	○	●	○	mittel - hoch

○ geringe Erheblichkeit x mittlere Erheblichkeit ● hohe Erheblichkeit - nicht betroffen + Aufwertung

Nummer: 1	Mitterbach
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,50
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,25 - 0,40
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ausgleich vor Ort / Ökokonto
Empfehlung für die Kompensation:	Streuobstwiese / Waldrandvorpflanzung

Nummer: 2	Königsseer Straße
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,10
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,05 - 0,08
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 3	Am Eberweinweg
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,50
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,25 - 0,40
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 4	Kranzbichl Giritzer
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,20
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,10 - 0,16
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 5	Kranzbichl oberhalb Therme
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,70
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,35 - 0,56
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 6	Pfisterleiten
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,09
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,045 - 0,07
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 7	Kropfleiten
Geplante Nutzung:	Reines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,30
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,15 - 0,24
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 8	Scheberer
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,90
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,45 - 0,70
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 9	Rosenhof
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,30
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,15 - 0,24
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 10	Oberhalb Mühlauer Freie 19
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,10
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,05 - 0,08
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 11	Bei Weißensteiner Weg 43
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,05
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,025 - 0,04
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 12	Bei Mühlauer Freie 12
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,10
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,05 - 0,08
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 13	Hinter Mühlauer Freie 30
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,10
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,05 - 0,08
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 14	Draxllehen
Geplante Nutzung:	Reines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,05
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,025 - 0,04
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 15	Gegenüber Feuerwehrhaus
Geplante Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha):	0,07
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	0,035 - 0,06
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ökokonto

Nummer: 16	Fendt Allweg
Geplante Nutzung:	Sondergebiet
Größe (in ha):	6,15
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	< 0,35 (Typ B, niedriger / mittlerer Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,5 - 0,8
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	3,10 - 4,90
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ausgleich vor Ort / Ökokonto

Nummer: 17	Hochlenzer
Geplante Nutzung:	Sondergebiet
Größe (in ha):	3,40
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:	Kategorie II (mittlerer Bedeutung)
Erwarteter Kompensationsfaktor:	0,8 - 1,0
Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha):	2,70 - 3,40
Empfohlenes Kompensationsmodell:	Ausgleich vor Ort / Ökokonto Hinweis: Bei einer Inanspruchnahme von Waldflächen sind diese im Sinne des Waldgesetzes durch Aufforstungsmaßnahmen flächengleich auszugleichen.
Empfehlung für die Kompensation:	Waldrandvorpflanzung / Heckenentwicklung

6.2 Ökokonto

Der Markt Berchtesgaden besitzt seit 2008 ein gemeindliches Ökokonto im Bürgerwald (Gemeinde Bischofswiesen). Hier werden für Eingriffe Kompensationsmaßnahmen im Wald durch eine entsprechende Waldentwicklung bzw. Waldpflege ausgeglichen. Vom Verursacher können auch Zahlungen geleistet werden, mit deren Hilfe weitere waldbauliche Maßnahmen umgesetzt werden. Da der Bürgerwald ein großes Maßnahmengebiet umfasst, können Gemeinden aus dem Talkessel auf Antrag dieses Ökokonto zu den entsprechenden Konditionen mitnutzen, soweit der Gemeinderat dem jeweiligen Antrag entspricht.

Ein interkommunales Ökokonto könnte bei einer weiteren Zusammenarbeit der Talkesselgemeinden Maßnahmenflächen einbeziehen, die die Trattenpflege bzw. den Grünlandbiotopverbund betreffen. Ziel ist möglichst wenige landwirtschaftliche Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen zu belasten.

7. SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU

7.1 Vorgaben DIN 18005

Es werden ausschließlich Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien mit ihren Belastungen durch Lärmemissionen betrachtet. Nach der DIN 18005 Teil 1 /1987 sind für Baugebiete folgende Orientierungswerte einzuhalten:

– für reine Wohngebiete	tagsüber	50 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
– für allgemeine Wohngebiete	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
– für besondere Wohngebiete	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)
– für Dorf- und Mischgebiete	tagsüber	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A)
– für Sondergebiete	Je nach Nutzung können Grenzwerte eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes angesetzt werden.	
– für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	tagsüber	55 dB(A)
	nachts	55 dB(A)

Die stärksten Emissionsbelastungen ausgelöst von Straßen bestehen entlang der Bundesstraßen B 305 und B 20.

In der Ortsdurchfahrt des Marktes kann ein entsprechender Lärmschutz nur durch eine entsprechende Nutzungsabfolge bzw. lärmorientiertes Bauen und aktive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen. Soweit es sich um den Baubestand handelt sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Lärmbelastungskataster Bayern, 2014, sind die Isophone (LNight 57 dB(A), LDEN 67 dB(A)) entlang der Hauptverkehrsstraßen abgebildet. Überschreitungen im Gemeindegebiet sind nicht erkennbar.

Die Bahnlinie Freilassing - Berchtesgaden ist als Bestand zu bewerten, so dass hier keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei einem Ausbau der Trasse bzw. einer Erhöhung des Taktes der Fahrverbindungen ist eine Emissionsüberprüfung erforderlich.

Bei einer baulichen Entwicklung des Salinenplatzes muss der Lärmschutz berücksichtigt werden, um das Wohnen entsprechen zu schützen.

Die im FNP enthaltene mögliche Trasse für eine Regional-Stadt-Bahn stellt einen Vorschlag dar, der derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft wird. Dabei ist auch der Lärmschutz zu berücksichtigen. Da jedoch die Trasse bisher nicht festliegt, können auch benachbarte Nutzungen nicht beurteilt werden.

7.2 Vorabschätzung für Schallschutzmaßnahmen

Bei der Neuausweisung von Bauflächen (W, M) werden immissionsschutzrechtliche Belange aufgezeigt. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet Gebiet, bei denen in der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung möglicherweise Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dabei muss zwischen aktiven und passiven Maßnahmen entsprechend der örtlichen Situation und des Lärmschutzgutachtens gewählt werden.

Bei folgenden Neuausweisungen wurden „Lärmschutzmaßnahme geplant“ dargestellt:

- östlich Königsseer Straße (B 20) für Bebauung südwestlich der Vorderbrandstraße (WA)
⇒ Emissionsquelle: B 20
- WA-Erweiterung "Kranzbichl", oberhalb der Watzmann Therme
⇒ Emissionsquelle: Watzmann Therme
- WA zwischen B 305 und Koch-Sternfeld-Straße
⇒ Emissionsquelle: B 305
- WA in Au, Erweiterung der Bebauung an der Mühlauer Freie
⇒ Emissionsquelle: BGL 9
- WA Locksteinstraße, Erweiterung der Bebauung (WA)
⇒ Emissionsquelle: St 2100, Kreiskrankenhaus

Keine Signatur im Plan aber im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfende Standorte:

- WR-Erweiterung "Draxllehen", Oberau
⇒ Emissionsquelle: BGL 5 (Abstand 50 m)
- WA-Erweiterung "Pfisterleiten",
⇒ Emissionsquelle: Bauhof / Mischgebiet mit Supermarkt / Brauerei

Bei beiden Flächen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall / Wand) aus ortsplanerischen Gründen nicht möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Orientierungswerte zu überprüfen und gegebenenfalls Maßnahmen (z. B. grundrissorientiertes Bauen, passiver Schallschutz) festzusetzen.

Umwidmungsflächen:

Die Umwidmungsflächen werden nicht im Umweltbericht geprüft. Bei 2 Flächen sind jedoch möglicherweise Konflikte erkennbar, da die Umwidmung in ein Mischgebiet (MI) erfolgte, in dem ein 50-prozentiger Wohnanteil möglich ist. Bei beiden Flächen sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall / Wand) aus ortsplanerischen Gründen nicht möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Orientierungswerte zu überprüfen und gegebenenfalls Maßnahmen (z. B. grundrissorientiertes Bauen, passiver Schallschutz) festzusetzen.

- MI "nördlich Feuerwehr" (ehemals SO Post)
⇒ Emissionsquelle: B 305
- MI "nördlich Bahnhof",
⇒ Emissionsquelle: Bahnhof und Bahngleise

8. NAHERHOLUNG

Zu den weichen Standortfaktoren gehört die Naherholung, bei der Prüfung von Standortvor- und nachteilen. Die Naherholung ist ein Wettbewerbskriterium bei der Auswahl des Urlaubsortes, aber auch von Gewerbe- und Betriebsstandorten. Die Bedeutung der Naherholung hat vielfältige Facetten, liegen aber besonders begründet in einem intakten Landschaftsraum, der in der Erreichbarkeit durch ein ungestörtes Naturerlebnis, aber auch vom Klima (Besonnung) eine Gunstlage darstellt.

Der Talraum im Berchtesgaden war immer schon Siedlungsraum wie Naherholungsgebiet (älteste bayerische „Sommerfrische“ Ende des 18. Jahrhunderts, 19. Jahrhundert Landschaftsmaler und königliche Villa mit Landhäusern und großen Gärten, auserlesener Ferienort). Heute ist Berchtesgaden ein bekanntes Reiseziel, Kurort und Zentrum des Sports.

Dabei kann zwischen den Erholungsräumen, die direkt im Anschluss der Bebauung liegen und den etwas entfernten unterschieden werden. Sie besitzen unterschiedliche Bedeutung und werden von der Bevölkerung unterschiedlich angenommen und genutzt. Die Naherholungsfunktion ist sowohl auf die örtliche Bevölkerung ausgerichtet wie auf den Tourismus. Die Naherholungsgebiete werden oft von Ansprüchen der Tagesausflügler und Kurzurlauber überlagert. Dabei spielt die Nähe von Ballungsräumen wie der Raum Salzburg durchaus eine Rolle. Der typische Stau auf den Ein- und Ausfallstraßen versinnbildlicht das Bedürfnis nach Erholung im nahegelegenen Umfeld.

Der Markt Berchtesgaden besitzt ganz unterschiedliche Naherholungsräume:

- Im Osten: Die mit Lichtungen durchsetzten Wälder des Untersalzberges mit einem weitläufigen Wegenetz, der Obersalzbergbahn, einer klimatisch begünstigten westexponierten Lage und unterschiedlichen touristischen und gastronomischen Zielpunkten
- Im Westen: Die Wanderregion zwischen Kälberstein/Lockstein, Anzenbach und Aschauerweiherbad
- Im Norden: Die attraktive Bergregion „Maria Gern“ mit Kneifelspitze, Marxenhöhe Obergern, mit Wegeverbindungen zur Almbachklamm
- Im Süden: Wandergebiet Oberschönau mit dem Sulzbergkopf (Gemeinde Schönau a. Königssee)

Probleme und Tendenzen

Gerade bei dem Thema „Naherholung“ bieten sich vielfältige Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden. Die Naherholungsgebiete des Marktes Berchtesgaden vor allem im Westen und Süden benötigen die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden. Naherholungseinrichtungen, wie auch das Wegenetz, können nur übergemeindlich zu einem interessanten Angebot entwickelt werden. Dazu gehören auch die Liftanlagen und Sportstätten, die das Angebot an Naherholungsmöglichkeiten aufwerten.

Besonders herauszuheben sind die unterschiedlichen Landschaftsräume der Naherholungsgebiete. Sie bieten zu allen Jahreszeiten ein attraktives Angebot an unterschiedlichen Wegen, was direkt aus dem Ort heraus erreicht werden kann. Insofern ist die Vernetzung des innerörtlichen Wegenetzes mit dem des Landschaftsraumes von großer Bedeutung.

Gleichzeitig hängt der Erholungswert der Landschaft vom Grad der „Zersiedlung“ ab. Nicht jeder bauliche Ansatz entspricht damit sofort einer Beeinträchtigung der Erholungsqualität. Doch ist die zunehmende Verdichtung der Bebauung im Außenbereich eine Beeinträchtigung für die Erholungsqualität und das Landschaftsbild.

Zur Steigerung der Naherholungsattraktivität trägt die topografische Situation bei, die eine Vielzahl von Ausblicken und Aussichtswegen zulässt. Das Naturerlebnis der umliegenden Gebirgsregion wie von einer „großen Terrasse“ besitzt dabei einen ganz besonderen Reiz. Demgegenüber bestehen vor allem aus den östlichen Naherholungsräumen des Ober- und Untersalzbergs besondere Blickbeziehungen auf die markante Silhouette des Marktes.

Die Naherholungsqualität im Winter beruht vor allem auf den Langlaufloipen im Bereich Anzenbach, Aschauerweiher Bad und dem nahegelegenen Loipengebiet der Oberschönau (Schönau a. Königssee). Angebote im Winterhalbjahr gibt es auch in Oberau (Loipe) und am Roßfeld (Ski laufen), Auerdörfel/Unterau (Rodelbahn).

Die bestehende Gastronomie, zum Teil Kleingastronomie, die oft auch nur saisonal geöffnet hat, ist dabei eine wichtige Ergänzung zum Wandern im Sommer und Skilanglauf im Winter.

→ Planungshinweise:

- Förderung der Naherholung in den ortsnahen Landschaftsräumen;
- Pflege und Weiterentwicklung des Wegenetzes;
- Unterstützung von Wander-, Erholungs- und Naturvereinen zur Umsetzung innovativer Projekte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde;
- bessere Ausschilderung des Wanderwegenetzes im gesamten Gemeindegebiet, vernetzen mit innerörtlicher Fußwegen und der Infrastruktur;
- fördern der Radbenutzung im Rahmen der Naherholung durch Wegebau und die Erweiterung der Radinfrastruktur im Ort;
- Information der Bevölkerung über ihre Naherholungsgebiete und deren Besonderheit;
- Ausschreibung von Wegepatenschaften und Anlage von Themenwegen.

9. UMSETZUNG

9.1 Bürgerbeteiligung

Die Erarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Berchtesgaden muss auf einer breiten Bürgerbeteiligung erfolgen. Voraussetzung dafür ist eine intensive Information, die dann sowohl im Gemeinderat wie auch in der Bürgerschaft zur Diskussion und Bewertung führt. Abschließend muss der Gemeinderat in Form einer nachvollziehbaren Bewertung und Abwägung die Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschließen.

Auch wenn mit dem hier vorliegenden Flächennutzungsplan über das anschließende Verfahren der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange es zu einem Abschluss der Planung kommt, so ist die Gemeindeentwicklung ein stetiger Prozess, der im Rahmen von Ausstellungen, Veranstaltungen und Diskussionen gestaltet werden sollte. Dabei können sowohl die Gesamtentwicklung, wie einzelne Baumaßnahmen der Auslöser sein.

Im Markt Berchtesgaden zeichnet sich ab, dass zu Themenbereichen wie

- Regional-Stadt-Bahn
Trassenhaltestellen, Auswirkungen
- Entwicklungskonzept Salinengelände
- Tourismus und Kur
Bedeutung und Zukunft
- Gewerbe
übergemeindlich im Talkessel oder interkommunales Gewerbegebiet
im nördlichen Landkreis

es einen erheblichen Bedarf an Bürgerbeteiligung gibt.

Erfahrungen zeigen, dass der Bürger bereit ist, an diesen Entwicklungen mitzuwirken, wenn er frühzeitig informiert und beteiligt wird. Im „Schulterschluss“ sollten Bürger und Marktgemeinderat an den Themen lösungsorientiert arbeiten, Zeiträume festlegen und die Beratung und den Austausch im Vorfeld zu den einzelnen Projekten intensivieren und fördern.

Eine vom Gemeinderat und den Bürgern mehrheitlich getragene Entscheidung stellt langfristig die beste Grundlage für die Gemeindeentwicklung bzw. den Flächennutzungs- und Landschaftsplan dar.

9.2 Förderprogramme zur Umsetzung von Maßnahmen der Landschaftsentwicklung, Landschaftspflege

Staatliche Förderprogramme werden oft angepasst, so dass eine verbindliche Auskunft nur zum gegebenen Zeitpunkt möglich ist. Deshalb wird nachfolgend nur kurz auf die jeweiligen Fördermöglichkeiten eingegangen und für nähere Informationen auf die jeweils zuständige Behörde verwiesen.

- ELER - Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
- Agrarumweltmaßnahmen – KULAP-A, VNP, EA
 - *KULAP-A - Kulturlandschaftsprogramm*
 - *VNP – Vertragsnaturschutzprogramm*
 - *EA – Erschwernisausgleich*
- Landschaftspflegemaßnahmen und naturschutzfachliche Kleinstmaßnahmen
www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz
- Gewässerunterhaltung und ökologischer Gewässerausbau
www.stmugv.bayern.de/umwelt/wasserwirtschaft/foerderung
- Waldbauliche Förderprogramme
www.forst.bayern.de/fuer-den-waldbesitzer/finanzielle-foerderung
- Bayerischer Naturschutzfond
- Erholung in der freien Natur
www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/foerderung/erholung

9.3 Alpenpark Berchtesgaden (Nationalpark), Biosphärenreservat

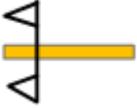
Auch wenn vom Gemeindegebiet Markt Berchtesgaden nur ein relativ kleiner Anteil im Alpenpark Berchtesgaden (Nationalpark) liegt, so besteht doch eine vielfältige Vernetzung zwischen den raumbedeutsamen Zielen des Mittelzentrums und des Nationalparks. Dabei geht es nicht nur um Fördermittel, die den Alpenpark Berchtesgaden betreffen seitens des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, München, sondern vielmehr um die Gesamtaufgabe die alle Talkesselgemeinden mit der Ausweisung des Nationalparks übernommen haben. Mit dem Bildungszentrum „Haus der Berge“ fördert der Staat eine inhaltliche und politische Auseinandersetzung mit den Themen des Nationalparks und der „betroffenen“ Bevölkerung.

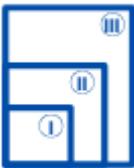
Der gemeindeübergreifende Landschaftsplan bzw. Landrahmenplan für die Talkesselgemeinden ist ein weiterer Schritt, um das Spannungsfeld zwischen der Entwicklung von Siedlung und Infrastruktur gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft in ein von den Gemeinden mehrheitlich getragenes Konzept einzubinden. Hier bedarf es jedoch einer über den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes hinausgehende Strategie der Zusammenarbeit und Abstimmung. Im Planungsprozess wichtig waren die gemeinsamen Abstimmungstermine aller Gemeinden auf Verwaltungsebene und zwischen den Bürgermeistern bzw. der Nationalparkverwaltung. Diese Art der Zusammenarbeit könnte auch für die Weiterentwicklung des Biosphärenreservates beibehalten werden durch einen moderierten und dokumentierten Ablauf. Insofern wird vorgeschlagen die Zusammenarbeit in der bestehenden Organisationsform fortzusetzen und zusätzlich die Bürger einzubeziehen.

ANHANG

	Seite
1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan Quellenangaben zur Legende	2
2. Liste Bau- und Bodendenkmäler	9
3. Liste der Bebauungspläne nach § 30 BauGB	40
4. Liste der Satzungen nach § 34 BauGB	41

1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan Quellenangaben zur Legende	
---	--

Symbol	Legendenbeschreibung
Art der baulichen Nutzung	
 <p>Quelle: <i>Planung Markt Berchtesgaden und Planungsbüro Steinert, 2013</i></p>	Alle Legendenpunkte
Flächen für den Gemeinbedarf	
 <p>Quelle: <i>Angaben Gemeindeverwaltung und Kartierung Planungsbüro Steinert, 2012</i></p>	Alle Legendenpunkte
Verkehrsfläche	
 <p>Quelle: <i>Bayerisches Straßeninformationssystem der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (BaySIS, https://map.baysis.bayern.de), 2012</i></p>	Bundesstraße, Staatsstraße, Kreisstraße, vorhanden mit Bauverbotszone 20 m bzw. 15 m
 <p>Quelle: <i>Bayerisches Straßeninformationssystem der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (BaySIS, https://map.baysis.bayern.de), 2012</i></p>	Ortsdurchfahrtsgrenze
 <p>Quelle: <i>Angaben Gemeindeverwaltung und Kartierung Planungsbüro Steinert, 2012</i></p>	Parkplatz öffentlich
 <p>Quelle: <i>Pläne der DB Services Immobilien GmbH, München, Mai 2012</i></p>	Fläche für Bahnanlagen
 <p>Quelle: <i>Planungsbüro Steinert 2013, nach Angaben von Gemeindeverwaltung und RSB-Förderverein</i></p>	Regionalstadtbahntrasse im Siedlungsbereich, geplant
 <p>Quelle: <i>Kartierung Planungsbüro Steinert 2012</i></p>	Haltestelle (Bahnhof)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	
	Alle Legendenpunkte <i>Quelle: Angaben Gemeindeverwaltung und Kartierung Planungsbüro Steinert, 2012</i>
Hauptversorgungsleitungen	
	Elektrische Freileitung 110 kV mit Baubeschränkungszone (20 m) <i>Quelle: Pläne der e.ON Bayern, Allgemeine Spartenauskunft, November 2012</i>
	Fernleitung für Erdgas <i>Quelle: Energienetze Bayern, Betriebsstelle Traunreut, März 2012</i>
Grünflächen	
	Grünflächen ohne und mit Zweckbestimmung, alle Legendenpunkte <i>Quelle: Angaben Gemeindeverwaltung und Kartierung Planungsbüro Steinert, 2012 und Planung Markt Berchtesgaden und Planungsbüro Steinert, 2013</i>
Flächen für die Wasserwirtschaft	
	Stillgewässer <i>Quelle: Shape-Datei Wasserwirtschaftsamt Traunstein 2005</i>
	Bach / Graben <i>Quelle: Shape-Datei WWA Traunstein, 2005 (für den GEP)</i>
	Fließgewässer verrohrt <i>Quelle: Kartierung Planungsbüro Steinert 2013, kein Anspruch auf Vollständigkeit</i>
	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet <i>Quelle: Shape-Datei WWA Traunstein, 2002</i>
	Wasserschutzgebiet mit Schutzzonen (I - III) <i>Quelle: Shapes: Zusendung durch Regierung von Oberbayern, 2012</i>

 <i>Quelle:</i>	Wasserkraft, vorhanden / geplant <i>Angaben durch Fischereiverband Oberbayern 2012, Digitalisierung Planungsbüro Steinert 2013</i>
 <i>Quelle:</i>	Wehr <i>Kartierung Planungsbüro Steinert 2013</i>
<p>Flächen für die Landwirtschaft</p>	
 <i>Quelle:</i>	Landwirtschaftliche Fläche <i>Planung Markt Berchtesgaden und Planungsbüro Steinert, 2013</i>
 <i>Quelle:</i>	Obstwiese <i>Kartierung Planungsbüro Steinert 2013</i>
<p>Flächen für den Wald</p>	
 <i>Quelle:</i>	Wald <i>Luftbildinterpretation durch die Nationalparkverwaltung Berchtesgaden 2012, Luftbildgrundlage 2003, angepasst/berichtigt an Luftbilddarstellung Planungsbüro Steinert 2012/2013 - keine Waldgrenze nach Waldgesetz</i>
 <i>Quelle:</i>	Waldfunktionen - alle Symbole <i>Waldfunktionsplan Berchtesgadener Land, Bayer. Staatsministerium f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 1999; Digitalisierung Planungsbüro Steinert 2013</i>
<p>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>	
 <i>Quelle:</i>	Biotop der amtlichen Biotopkartierung <i>Alpenbiotopkartierung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012, Kartierungen 2005 - 2012</i>
<p><u>Vegetationstypen der amtlichen, bayerischen Biotopkartierung</u></p>	
 <i>Quelle:</i>	Alle Legendenpunkte der Lebensraumtypen <i>Alpenbiotopkartierung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012, Kartierungen 2005 - 2012: dargestellt jeweils der Lebensraumtyp mit dem größten Flächenanteil innerhalb des Biotops</i>

<u>Naturausstattung</u>	
 Quelle: <i>Kartierung Planungsbüro Steinert 2013</i>	Einzelbaum / markanter Einzelbaum
 Quelle: <i>Kartierung Planungsbüro Steinert 2013</i>	Gewässerbegleitgehölz, Hecke, Feldgehölz
 Quelle: <i>Landschaftsplan Markt Berchtesgaden, 1980</i>	Buckelwiesen
 Quelle: <i>Bestandsaufnahme im Auftrag UNESCO Biosphärenregion Berchtesgaden, 2006</i>	Tratten / Ötzen
 Quelle: <i>Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land, Büro PAN, März 2014</i>	Schwerpunktgebiet für den Biotopverbund
<u>Naturschutzgebiete</u>	
 Quelle: <i>Shape-Datei Nationalparkverwaltung Berchtesgaden, 2012 (entspricht FFH-Feinabgrenzung des FFH-Gebiets "Nationalpark Berchtesgaden")</i>	Nationalpark
 Quelle: <i>FFH-Feinabgrenzungen: shape-Datei, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2011, zugesandt durch Regierung von Oberbayern 2012</i>	Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)
 Quelle: <i>Shape-Datei Bayerisches Landesamt für Umwelt 2008, zugesandt durch Regierung von Oberbayern 2012</i>	Vogelschutzgebiet (SPA - Gebiet)
 Quelle: <i>Shape-Datei Bayerisches Landesamt für Umwelt 2012, zugesandt durch Regierung von Oberbayern 2012</i>	Landschaftsschutzgebiet
 	Geschützter Landschaftsbestandteil

	Quelle: <i>Shape-Datei zugesandt durch Regierung v. Oberbayern 2012</i>
	Naturdenkmal Quelle: <i>Shape-Datei zugesandt durch Regierung v. Oberbayern 2012, korrigiert durch Untere Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land, November 2013</i> Anmerkung: <i>die bereinigte Fassung enthält nur einen Symbol-Punkt je Naturdenkmal, auch wenn das ND aus mehreren Bäumen (z.B. Tratte, Allee) besteht. Die Verordnungen für die entfallenen NDs sind nach Aussagen der Reg.v.Obb. noch nicht abschließend aufgehoben.</i>
	Geotop Quelle: <i>Geotopkataster Bayern, Bayerisches Landesamt f. Umwelt, 2012, Digitalisierung Planungsbüro Steinert</i>
	Naturdenkmal flächig Quelle: <i>Shape-Datei zugesandt durch Regierung v. Oberbayern 2012, korrigiert durch Untere Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land, November 2013</i>
	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Quelle: <i>Regionalplan Südostoberbayern 2010, zugesandt durch Regierung v. Oberbayern 2012</i>
<u>Bergbauschutzgebiete</u>	
	Abbaugesbiet Quelle: <i>Südsalz GmbH, 2013</i>
	Bergbaureservegebiet 1. Zone Quelle: <i>Südsalz GmbH, 2013</i>
	Bergbaureservegebiet 2. Zone Quelle: <i>Südsalz GmbH, 2013</i>
	Konventionsgrubenfeld Salzbergbau Dürnrnberg / Hallein, Salinen Austria AG Quelle: <i>Südsalz GmbH, 2013</i>
	Bruchzonengebiet Quelle: <i>Südsalz GmbH, 2013</i>

 <i>Quelle:</i> Südsalz GmbH, 2013	Soleleitung
 <i>Quelle:</i> Südsalz GmbH, 2013	Wassergewinnungsfläche f. d. Bergbau
Sonstiges	
 <i>Quelle:</i> Angaben Gemeindeverwaltung, 2012/2013	Rodelbahn
 <i>Quelle:</i> Angaben Gemeindeverwaltung, 2012/2013	Skiabfahrt
 <i>Quelle:</i> Angaben Gemeindeverwaltung, 2012/2013	Lift
 <i>Quelle:</i> Angaben Gemeindeverwaltung, 2012/2013	Seilbahn
 <i>Quelle:</i> Planung Markt Berchtesgaden und Planungsbüro Steinert, 2013	Lärmschutzmaßnahme geplant
 <i>Quelle:</i> Lagepläne des Landratsamts Berchtesgadener Land, Abteilung Altlasten- und Bodenschutzrecht, zugesandt September 2012	Altlastenverdachtsfläche
 <i>Quelle:</i> Markt Berchtesgaden 2013	Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes / Satzung

 <i>Quelle:</i> Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Oktober 2014	Ensemble
 <i>Quelle:</i> Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Oktober 2014	Baudenkmal
 <i>Quelle:</i> Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Oktober 2014	Gartendenkmal
 <i>Quelle:</i> Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Oktober 2014	Baudenkmal, unterirdisch
 <i>Quelle:</i> Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Oktober 2014	Baudenkmal Wege / Straßen
 <i>Quelle:</i> Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Oktober 2014	Bodendenkmal
 <i>Quelle:</i> Digitalisierung Planungsbüro Steinert 2013 auf Grundlage der digitalen Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, stand Februar 2012	Gemeindegrenze

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: Februar 2012

2. Liste der Bau- und Bodendenkmäler



BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Regierungsbezirk Oberbayern
Berchtesgadener Land
Berchtesgaden

Berchtesgaden

Baudenkmäler

- E-1-72-116-1** **Ensemble Marktplatz.** Das Ensemble umfaßt den geschlossen bebauten historischen Markt, das bürgerliche Zentrum der Marktgemeinde und der ehemaligen gesamten Fürstpropstei. Es handelt sich um einen Straßenzug, der - nur vom Neuhausbogen von diesem getrennt - sich in südwestlicher Richtung unmittelbar an den Stifts- und Residenzbereich anschließt (vgl. Ensemble Schloßplatz). Nur im Nordteil des Marktes, vor der Durchfahrt zum Stift, konnte sich ein kleiner dreieckiger eigentlicher Platz ausbilden, der durch die alte Stiftstaverne aus dem 16. Jh., das Neuhaus, gegen die Stiftsbauten hin abgegrenzt wird; die etwa zwei Dutzend bürgerlichen Anwesen drängen sich dagegen auf dem nach Südwesten zunehmend schmälere Bankett eines Ausläufers des Priestersteins, dessen größte Fläche im Osten das Stift einnimmt. Der begrenzte Raum erzwang bis zu vier Geschossen hohe Häuser, die mit ihren giebelständigen, weit vorstehenden Flachsatteldächern zwar alpenländisch bäuerliche Abkunft belegen, in Größe, Bauart und Ausgestaltung aber ebenso ihren bürgerlichen Eigencharakter behaupten wie sie sich auch von den Residenzbauten, vor allem durch ihre Dächer, bewußt unterscheiden. Fast alle Gebäude sind spätmittelalterlichen Ursprungs und wurden jahrhundertlang von den Familien alteingesessener Handelsleute, voran die Holzwaren- und Spielzeugverleger, bewohnt. Die Fassaden einiger dieser durchgängig verputzten Bauten erhielten zu Beginn des 19. Jh. eine reiche, seitdem mehrfach erneuerte Empire-Stuckierung. Mit dem Umbau und der Bemalung des Hirschenhauses, eines Eckgebäudes, durch August v. Thiersch und mit der gotisierenden Ausgestaltung des Marktbrunnens setzte das spätere 19. Jh. besondere Akzente im Platzbild. Die neuere Zeit hat die historischen Bauten weitestgehend bewahrt, allerdings haben großflächige Schaufenster- und Passagen-Einbrüche, z. T. entstellende Wirkung, wie auch durch den Neubau Nr. 24 die ehemalige größere Geschlossenheit des Platzes an seinem Westende leider aufgegeben worden ist.
- E-1-72-116-2** **Ensemble Nonntal.** Während sich der bürgerliche Markt nur auf dem schmalen Plateau südwestlich des Stiftskomplexes entfalten konnte, stand für weitere bürgerliche Bebauung im 17. Jh. nur nordöstlich des Stifts, anschließend an die ehem. Schranne auf dem heutigen Rathausplatz und die bürgerliche Pfarrkirche St. Andreas, ein schmaler Geländestreifen längs der alten Salzburger Straße zur Verfügung. An der Hangseite, am Fuß des Lockstein, entstand hier eine Zeile bürgerlicher Bauten, unter denen ein Stiftsbau, das Kanzlerhaus, herausragt. Es handelt sich, mit Ausnahme des dominierenden Amtsbaus, um zwei- bis viergeschossige verputzte Handwerker-, Wohn- und Gasthäuser, meist aus dem 17. Jh. stammend, mit giebelständigen Flachsattel-, auch mit Schopfwalmdächern, z. T. mit stuckierten Fassaden. Das lebendige Bild des Ensembles wird wesentlich durch die verschieden hohen Firste bestimmt; auch einzelne alte Hausgärten tragen dazu bei. Die talseitige Bebauung der Straße aus dem 19. Jh. hat sich z. T. störend auf das historische Bild der Bautenzeile am Hang ausgewirkt.

E-1-72-116-3

Ensemble Schloßplatz. Der Schloßplatz ist mit seinen Bauten eindrucksvolles Denkmal der 700-jährigen Geschichte der Fürstpropstei Berchtesgaden. Er ist der historische geistliche und herrschaftliche Mittelpunkt dieses kleinen geistlichen Staates, der aus der Stiftung eines Augustiner-Chorherrenklosters um 1102 durch den Grafen Berengar von Sulzbach hervorgegangen ist. Berengar erfüllte damit das Vermächtnis seiner Mutter Irmgard, und Eberwein, der erste Propst, besiedelte unter Schwierigkeiten die extrem abseits im Hochgebirge gelegene Gründung mit Mönchen aus dem Ammergauer Kloster Rottenbuch. Die Stiftsanlagen wurden auf dem Priesterstein errichtet, einem Plateau, das nach Osten steil abfällt; der Erzbischof von Salzburg weihte 1122 die erste, wohl hölzerne Kirche, den Vorgänger der bestehenden, das Platzbild beherrschenden ehem. Stifts-, jetzigen Pfarrkirche, die in wesentlichen Teilen romanischen Ursprungs ist und um 1200 mit einer Doppelturmfassade erbaut wurde. Gleichzeitig entstand der romanische Kreuzgang an der Südseite, dessen Bauschmuck bestimmte Bindungen des Stifts an das staufische Königtum anschaulich macht, durch das es eine Reihe hoheitlicher Rechte - unter anderen das später so wichtige auf den Salz- und Erzbergbau erhalten hatte, die schließlich Grundlage für die 1294 erreichte Reichsunmittelbarkeit wurden. Aus dieser Zeit des politischen Aufstiegs stammt der große frühgotische Chor der Stiftskirche (1283-1303); im Kloster, das gleichzeitig ausgebaut wurde, entstand v. a. das Dormitorium, eine vornehme zweischiffige gewölbte Halle.

Die Bebauung des Schloßplatzes auf der Westseite geht auf die Zeit der schweren Auseinandersetzungen mit dem benachbarten Erzstift Salzburg im 14./15. Jh. um den Salzabbau zurück. Fürstpropst Bernhard von Leoprechting ließ hier zunächst den Getreidekasten und das Kassierhaus erbauen und längs zu deren westlichen Rückseiten eine Schildmauer ziehen, wodurch der Platz eine zwingerartige Einfassung erhielt. In der 1. Hälfte des 16. Jh. äußerte sich die neu gewonnene Unabhängigkeit von Salzburg und die wirtschaftliche Blüte des Stifts (Salzbergbau, Holzwarenproduktion) unter den Fürstpropsten Gregor Rainer und Wolfgang Griesstätter auch in gesteigerter Bautätigkeit. Dem fürstlichen Anspruch genügte das romanische, z. T. überbaute Klostergeviert nicht mehr; ihm wurde westlich 1532-48 der Propsteitrakt vorgelegt, der in der Flucht der Westfront der Kirche steht. Die Klostergebäude selbst wurden aufgestockt, das romanische Langhaus der Kirche war schon um 1510 im spätgotischen Sinn umgebaut worden. An der Westseite des Platzes wurden der Getreidekasten und das Kassierhaus durch Zwischenbauten zusammengefaßt; der neu gewonnene Langtrakt erhielt an der Schloßplatzseite die eindrucksvollen Erdgeschoßlauben über Rotmarmorpfeilern. Die Ausgänge des Platzes im Norden und Südwesten wurden durch überbaute Torbögen geschlossen, wobei im Südwesten, vor dem Ausgang in den bürgerlichen Markt, der durch einen weiteren Bogen abgegrenzte hofartige Bereich vor der ehem. Fronveste seine Gestalt erhielt; im Norden bildeten der an den Bogen angeschlossene Kopfbau der Stallmeisterei, danach der 1811 aufgelassene Friedhof, die Grenze gegen das bürgerliche Nonntal. Die Barockzeit brachte erst spät bauliche Bereicherungen und Akzente, da die drei aufeinander folgenden Fürstpropste aus dem Hause Wittelsbach, zugleich Erzbischöfe von Köln, nicht in Berchtesgaden residierten; trotzdem wurde der bayerische Einfluß in der Fürstpropstei damals dominierend. Wesentliche Veränderungen erfuhr die Südseite des Platzes mit dem Ausbau des Südtrakts als zweitem Residenzflügel, nachdem zunächst das spätmittelalterliche Kanzleigebäude überbaut bzw. adaptiert, dann der Zwischenraum bis zur Propstei (Westflügel) geschlossen und dann Ende des 18. Jh., kurz

vor der Aufhebung des Stifts 1803, dem neuen Trakt noch sieben Achsen durch den letzten Fürstpropst von Schroffenberg angefügt wurden. Die reichen Fassadenstuckaturen, die den herrschaftlich-residenzhaften Charakter des Platzes unterstreichen, entstanden 1725 am Propsteibau, 1781/84 am Südtrakt.

Im 17./18. Jahrhundert erfuhr auch die mittelalterliche Bastion an der Südostecke des Stiftsbezirks ihre Verwandlung zum barocken Garten, in welchem nun auch zwei kleine Stiftsherrenhäuser noch Platz fanden. Der Vorliebe der Wittelsbacher für die Berchtesgadener Landschaft und dem romantischen Landschaftsverständnis, hier der Hochgebirgsromantik, verdanken die beiden großen Stiftstrakte eine weitere Funktion als königliche Sommerresidenz bis 1918, die auch die Pflege der Bauten einschloß und ihnen durch die bedeutenden Kunstsammlungen des Kronprinzen Rupprecht neue Bedeutung verlieh. - Dem 19. Jahrhundert gehören auch die von Heinrich Hübsch 1856-64 wieder aufgebauten Türme der Stiftskirche an, die durch Blitzschläge 1596 und 1819 ruiniert worden waren.

- D-1-72-116-66** **Am Brandholz 2 1/2.** Kapellenbildstock des ehem. Brandhoflehen, verputzte Nischenanlage mit vorkragendem verschindeltem Schopfwalmdach und Putzgliederung, modern bez. 1682; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-230** **Am Frauenberg 1.** Landhaus, vornehmer zweigeschossiger Walmdachbau, 1. Hälfte 19. Jh.; parkartige Gartenanlage, Ende 19. Jh.; Nebengebäude, zweigeschossiger Blockbau mit Satteldach, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-231** **Am Frauenberg 3.** Wohnhaus, sog. Neuhäusl, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Kniestock und Blockbau-Obergeschoss, bez. 1706.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-10** **Am Kugelfeld 2.** Feldkreuz, dem ehem. Kugelfeldlehen zugehörig, farbig gefasster Holzcorpus, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-149** **Am Lockstein 1; Am Lockstein 2.** Ehem. Café Lockstein, breitgelagerter erdgeschossiger Bau mit vorkragendem Halbwalmdach, Laube und hölzernen Giebeln, im Heimatstil, von Georg Zimmermann, 1928; mit Ausstattung; Nebengebäude, erdgeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, gleichzeitig; Aussichtsterrasse, große Plattform aus Werkstein, teilweise auf Substruktion, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-2** **Am Mühlbach 5.** Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit giebelseitiger Laube, 1823; Bildstock, abgefaste Marmorsäule mit Aufsatz, 16. Jh.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-193** **Am Sattel 7.** Ehem. Einödhof, sog. Hansenlehen, Einfirstanlage, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, 17. Jh., Stube ausgemauert und Erweiterung 1. Hälfte 19. Jh., Dachwerk 1876; Hofkapelle, sog. Sattel-Kapelle, kleiner Holzständerbau mit verschindeltem Satteldach, wohl 1870/80; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-264** **Am Sattel 23.** Backhaus des sog. Auerlehens, kleiner verputzter Rechteckbau mit Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-270** **Antenbergweg 1.** Ehem. Atelierhaus Speer, eingeschossiger Satteldachbau auf Werksteinsockel, mit vorkragendem Giebel als Holzverschalte Fachwerkkonstruktion, in Formen des alpenländischen NS-Heimatstils; mit abgesetztem Nebengebäude; von Albert Speer, 1936.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-276** **Antenbergweg 2.** Ehem. Wohnhaus des Malers Georg Waltenberger, später bewohnt von Albert Speer, zweigeschossiger Blockbau mit weit überstehendem Schopfwalmdach und Zwerchhaus, in Formen des Schweizerhaus-Stils, nach 1894 Umbau des Vorgängerbaus zur Künstlerwohnung, 1939 Umbau für Albert Speer.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-202** **Auer Straße 19; Auer Straße 19 a.** Ehem. Wohnspeicherhaus des sog. Koppenteilenlehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lauben, Fenster- und Türgewände teils aus Rotmarmor, im Kern 17./18. Jh., von Georg Zimmermann nach Brand als Landhaus im Heimatstil ausgebaut und erweitert, 1911.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-7** **Bahnhofplatz 2; Bahnhof Berchtesgaden; Nähe Bahnhofplatz.** Bahnhof Berchtesgaden, repräsentative mehrteilige Anlage in der Formensprache des monumentalen Heimatstils, von Ernst Stroebel und der Reichsbahndirektion München, 1937-1940: Hauptbau mit Schalterhalle, Bahnhofsgaststätte und Reisebüro dreigeschossig mit Walmdächern, Arkaden-Eingängen, hohen Fensteröffnungen und rundem Eck-Erkerturm, Schalterhalle im Innern mit historischer Ausstattung und zwei Wandbildern von Maria Harrich, 1940 und 1951, nach Nordosten eingeschossiger Zwischenbau mit Dachterrasse und anschließender ehem. separater Warte- und Empfangshalle verbunden, zweigeschossiger Walmdachbau mit Natursteinportal, im Südwesten angeschlossen zweigeschossiger Verwaltungsbau mit Flachsatteldach, bez. 1937, Wandbild von Maria Harrich und Treppenaufgang mit Wandbrunnen von Paul Rasp; Fussgängerüberweg, genietete Eisenkonstruktion auf zwei Betonpfeilern, mit Portalen und integriertem Treppenaufgang im westlichen Gebäudeteil, nördlich Widerlager mit Natursteinquadern, bez. 1937.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-8** **Bahnhofplatz 4.** Postamt, dreigeschossiger Bau mit Walmdach, an das Bahnhofsgebäude angeschlossen, nach Entwürfen der Oberpostdirektion München, Franz Holzhammer, Hans Schnetzer und Walther Schmidt, um 1936/37, an der Ostseite Rotmarmortafel, verschleppte Bauinschrift für einen Bau des Georg Geigendaller von 1520, mit Wappenrelief.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-9** **Bahnhofplatz 6.** Stellwerkhäuschen, freistehender dreigeschossiger Bau mit flachem Walmdach, um 1940.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-3** **Bahnhofstraße 1; Bahnhofstraße 1 1/2.** Wohnhaus, sog. Pfieselmeisterhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach und Hausfigur, wohl 17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-4** **Bahnhofstraße 2 1/2.** Wohnhaus, sog. Aignerhaus, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Laube, 1622.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-5** **Bahnhofstraße 4.** Wohnhaus, sog. Krittianhaus, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Laube, 1651.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-11** **Bayerstraße 7; Bayerstraße 9.** Villa Bayer, herrschaftliche Anlage für den Großkaufmann Josef Bayer, Prag, asymmetrische Zweiflügelanlage mit Schopfwalmdächern, Putzgliederungen und hölzernen Fensterumrahmungen, in historisierender Formensprache, von Architekt Warschek, 1874, Madonnenfresko von Severin Benz; ehem. Bedienstetengebäude, erdgeschossiger Flachsatteldachbau mit Mittelrisalit, Kniestock mit Zierfachwerk, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-281** **Bergwerkstraße 10 1/2.** Ehem. Wachhaus an der Schießstättbrücke, Torhaus des sog. Führergebiets Obersalzberg, eingeschossiger Flachsatteldachbau, verputzter Massivbau mit Vordach über Sprengwerkskonstruktion und Unterbau aus Quadermauerwerk, bez. 1937.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-15** **Bergwerkstraße 12.** Ehem. Heimatmuseum, jetzt Schnitzschule, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Erker und reich gestaltetem z. T. bemaltem Holzwerk im Giebel, im Heimatstil, von Franz Rank, 1905.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-233** **Bergwerkstraße 81.** Ehem. Bergwerksgebäude des Salzbergwerks Berchtesgaden, zweigeschossiger Walmdachbau mit seitlichen erdgeschossigen Flügeln auf hoher

- Substruktion, Quaderbau aus Rotmarmor im Rundbogenstil, um 1840.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-246** Bergwerkstraße 81. Ehem. Pulverturm des Salzbergwerks, Rundturm aus Rotmarmorquadern mit flachem Kegeldach, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-17** Bräuhausstraße 1. Wohnhaus, sog. Wildmeisterhaus, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Rundbogenportal und traufseitiger Laube, bez. 1608, mit angefügtem massivem Gartenportal; ehem. Hühnerstall, kleiner Massivbau mit Schopfwalmdach, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-18** Bräuhausstraße 11. Villa, zweigeschossiger Bau mit flachem Walmdach, Mittelrisalit, Ständerker und Putzgliederungen, spätklassizistisch, im Kern 1. Hälfte 19. Jh., erneuert 1934.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-20** Bräuhausstraße 14. Ehem. Mühle und Bäckerei, sog. Pfister-Mühle, stattlicher dreigeschossiger Schopfwalmdachbau mit vorgelagertem Nebengebäude, im Kern Anfang 17. Jh., Figurennische bez. 1711, neubarocke Putzgliederung und Loggien-Ausbauten von Georg Zimmermann, um 1910.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-295** Bräuhausstraße 15; Bräuhausstraße 18; Bräuhausstraße 16; Bräuhausstraße 17; Bräuhausstraße 13. Hofbrauhaus Berchtesgaden, gegründet 1645 durch Fürstprobst Ferdinand, Herzog von Bayern und Kurfürst zu Köln, im 19. Jh. sukzessive aus- und angebaut; neues Brauhaus und Verwaltungssitz, stattlicher viergeschossiger Schopfwalmdachbau mit Traufkehle, Erkern und Putzgliederungen mit rückwärtig angeschlossenen Kesselhaus, erdgeschossiger Satteldachbau mit Dachreiter und Kamin, im Heimatstil, von Franz Zell und Theodor Ganzenmüller, 1906; mit Ausstattung; altes Brauhaus mit ehem. Mälzerei, jetzt Bräustüberl, zweigeschossiger verputzter Gruppenbau mit flachem Satteldach und Walmdächern sowie marmornem Eingangportal, im Kern 17. Jh., westlicher Bereich mit ehem. Malztenne, bez. 1842, südlicher Bereich mit ehem. Mälzerei, 1885, Umbau zum Bräustüberl, bez. 1910, erweitert und erneuert 1928; Abfüllerei und Lagerkeller, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, 1888 errichtet, Umbau 1906; Maschinenhaus, zweigeschossiger Backsteinbau mit Walmdach und Vorschussmauer und Lisenengliederung, 1896; ehem. Ochsenstallungen, erdgeschossiger Massivbau mit Schopfwalmdach, bez. 1849; Turbinenhaus, Walmdachbau mit hoher Befensterung, um 1920; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-205** Brochenbergweg 1. Wegkapelle, sog. Brochenbergkapelle, verputzter Schopfwalmdachbau, 1825; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-206** Brochenbergweg 12. Wohnspeicherhaus des ehem. Einödhofs, sog. Brochenberglehen, Herstellungsort der Brochenberg-Bauernschränke, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach und kleiner Laube, im Kern 17. Jh., ausgebaut 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-23** Brüggengasse 1; Nähe Brüggengasse. Wohnteil des ehem. Brüggengasselehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, im Kern 18. Jh., ausgebaut und aufgestockt zum Landhaus Graf Seinsheim mit Querflügel mit flachem Satteldach und Fassadenschmuck wie Schießscheiben, Geweihe und Heiligenfiguren, 1897; Pavillon mit Remise, zweigeschossiger Putzbau mit Pyramidendach, massiv, um 1920.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-27** Doktorberg 4. Ehem. Hofrichterhaus, repräsentativer palaisartiger Bau, dreigeschossig mit Walmdach, im Kern 18. Jh., seitliche Erweiterung, 2. Hälfte 19. Jh., Stuckfassaden erneuert.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-28** Doktorberg 4. Bildstock, Nagelfluhsäule mit Aufsatz, 2. Hälfte 16. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-29** Doktorberg 5. Zwiehof, Wohnspeicherhaus, zweigeschossiger massiver Putzbau mit Krüppelwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh., im Kern älter; Stallstadel, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit massivem Erdgeschoss, 1. Hälfte 19. Jh., durch Zwischenbau mit Treppenanlage miteinander verbunden.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-30** Doktorberg 6. Ehem. Amtsgebäude, schlossartiger zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, Sandsteinportal und Putzgliederung, neubarock, um 1910.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-31** Doktorberg 8. Wohnhaus, sog. Hofmusikerhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach und Blockbau-Obergeschossen, im Kern 1631, wesentlich verändert 1. Hälfte 19. Jh., angefügter Traufseitbau mit verbretterten Obergeschossen 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-24** Doktorberg 8; Doktorberg 10. Stützmauer des steilen Straßenzuges der sog. Alte Reichenhaller Straße, Bruchstein, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-32** Doktorberg 10. Wohnhaus, dreigeschossiger Putzbau mit flachem Walmdach, im Kern 18. Jh.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-33** **Doktorberg 18.** Wohnhaus, schmaler zweigeschossiger Traufseitbau mit Schopfwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-35** **Doktorberg 24.** Bildstock, abgefaster Nagelfluhpeiler mit Bildnische aus Rotmarmor, 16./17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-36** **Doktorberg 26.** Ehem. Kranken- und Siechenhaus, sog. Doktorhaus bzw. Altes Krankenhaus, mächtiger zweigeschossiger Massivbau auf quadratischem Grundriss mit steilen Kreuzgiebeldächern, 1709/11 (dendro.dat.), im Kern älter, 1844 mit Hilfe der Krankenhausstiftung König Ludwigs I. revitalisiert.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-160** **Fendtlehen; Gerner Straße.** Hofkapelle des Unterklapflehen, kleiner verputzter Bau mit verschindeltem Satteldach, Ende 17./ Anfang 18. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-37** **Franziskanerplatz 1.** Ehem. Lebzelterladen und Wachszieherei, kleiner eingeschossiger Massivbau mit vorkragendem Krüppelwalmdach, bez. 1709.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-38** **Franziskanerplatz 2.** Gasthaus, ehem. sog. Oberbräuhaus, dreigeschossiger verputzter Walmdachbau, 1828.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-39** **Franziskanerplatz 3; Nähe Schroffenbergallee; Franziskanerplatz 5; Franziskanerplatz 7.** Ehem. Stiftskirche der Augustinerinnen, sog. Unsere Liebe Frau am Anger, seit 1699 Franziskaner-Klosterkirche, spätgotische zweischiffige Halle mit zwei polygonalen Chorschläüssen und Dachreiter, wohl von Peter Inntzinger, 1488/1519, zwischen beiden Chören eingefügte Marienkapelle mit Dreiseitschluss, 1668/73, nördlicher Fassadenturm 1682; mit Ausstattung; Franziskanerkonvent, dreiflügelige Anlage zu zwei Geschossen mit Walmdächern, im Kern um 1400, weitestgehender Neubau 1716/24; Ölbergkapelle, verputzte tiefe Nischenanlage mit verschindeltem Pyramidendach, 1691; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-42** **Fürstensteinweg 2.** Ehem. Badhaus, sog. Felberhaus, dreigeschossiger Massivbau mit Flachsatteldach, Ständerker, Madonnenfresko und Rundbogenportal aus Rotmarmor, 16./17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-43** **Fürstensteinweg 3.** Ehem. Maierhof von Schloss Fürstenstein, zweigeschossiger Massivbau mit Schopfwalmdach, bez. 1799, bauliche Veränderungen, um 1910.

nachqualifiziert

- D-1-72-116-44** Fürstensteinweg 4. Wohnhaus, sog. Untere Steinbergbehausung, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit umlaufender Laube, im Kern 18. Jh., Veränderungen Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-48** Fürstensteinweg 10; Lacknergäßchen 1. Ehem. Soleleitungsteg, Holzkonstruktion, 1817, mehrfach erneuert; Bronze-Erinnerungstafel für Georg von Reichenbach.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-46** Fürstensteinweg 14. Ehem. Alterssitz des Fürstprobst von Berchtesgaden Michael Balthasar Graf von Christalnigg, sog. Schloss Fürstenstein, schlichter dreigeschossiger Satteldachbau mit Zwerchhaus und klassizistischer Putzgliederung, bez. 1758, verändert Ende 18. Jh. und 1916; ehem. Kapelle St. Marien, angefügter Rechteckbau mit Satteldach und Dachreiter mit Zwiebelhaube, gleichzeitig; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-252** Gerner Straße 12. Denkmal zur Erinnerung an das Hochwasser 1705, sog. Wassersäule, schlanke Marmorsäule mit bildstockartigem Aufsatz und Zeltdach, bez. 1705.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-251** Gerner Straße 14. Ehem. Einödhof, sog. Seidenlehen, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach und Lauben, um 1860/80, Hauskreuz gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-159** Gerner Straße 17. Bildstock, sog. Pestsäule, ionische Säule, 19./20. Jh. mit Bildhäuschen aus Rotmarmor, 17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-174** Gmerk 10. Ehem. Bauernhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Blockbau-Obergeschoss, 2. Hälfte 19. Jh. unter Zweitverwendung von älterem Baumaterial, bez. 1766.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-175** Gmerk 18. Ehem. Austragshaus, sog. Vorderrennhäusl, zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach und Laube, Ende 18./Anfang 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-177** Gmerk 32. Ehem. Kleinbauernhof, sog. Weiglhofhäusl, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und umlaufender Laube, bez. 1730.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-57** **Gmundberg 2.** Landhaus, sog. Gmundschloss, viergeschossige Villa mit hohen Schopfwalmdächern, zahlreichen Erkern, Lauben und Querhaus mit Satteldach, teilweise sichtbarer Ortbeton, in modern historisierenden Formen des Heimatstil, von August Brüchle, 1899/1904; Gartenstützmauer mit Terrassengarten, Stampfbeton mit Elementen des Jugendstil, Anfang 20. Jh.; Einfahrtstor mit Fussgängerpforte, Stampfbeton, bez. 1904.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-58** **Hanielstraße 5; Hanielstraße 5 1/2.** Doppelhaus, sog. Villa Doris, zwei miteinander verbundene zweigeschossige Flachsatteldachbauten mit Erkern, Dachterrasse und Gartenparterre, im Heimatstil, von Gabriel von Seidl, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-117-60** **Hanielstraße 12; Hanielstraße 10.** Ehem. Landhaus, sog. Villa Schoenhäusl, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Erker, Lauben und Rotmarmorportal, von Gabriel von Seidl und Georg Zimmermann, 1900/05; Parkanlage, im englischen Landschaftsstil, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-59** **Hanielstraße 13.** Landhaus, sog. Villa Kanzel, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, Lauben und Erkern, Eingang mit Arkaden, im alpenländischen Heimatstil, von August Brüchle, 1899; Eingangsportal, segmentbogiges Tor und Teile der Ummauerung mit Vasenaufsatz, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-61** **Hansererweg 7.** Bildstock, abgefaster Marmorfeiler mit Nischenaufsatz, Relief und Kreuzbekrönung, bez. 1611.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-62** **Hansererweg 11.** Ehem. Einödhof, sog. beim Gaugl bzw. Waldhäusl, zweigeschossiger Einfirsthof mit Flachsatteldach, Blockbau-Obergeschoss und umlaufender Laube, im Kern 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-269** **Hintereck 2.** Hotel zum Türken, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verschaltem Obergeschoss, in Formen des alpenländischen Heimatstils erbaut, 1911, im Kern um 1630, mit Umbauten zur Zentrale des Reichssicherheitsdienstes, von Alois Degano, 1935/36, quer angeschlossener Seitenflügel, zweigeschossiger Satteldachbau über Resten des Vorgängerbaus, 1950-58, Bunker, mehrgeschossige verzweigte Stollenanlage, als Teil des ausgedehnten Obersalzberg-Bunkersystems, 1944/45; Einfriedung mit Wachhäuschen, Natursteinmauerwerk, eingeschossiger Zeltdachbau, von Alois Degano, 1935/36.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-275** **Hintereck 9.** Ehem. Adjutantur von Hermann Göring, heute Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau in Hanglage, in Formen des NS-Heimatstils, mit Rundbogen-Türeinfassung aus Werkstein, wohl von Alois Degano, um 1938.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-290** **Hintereck 9; Klingeck; Salzbergstraße 45; In Untersalzberg; Hintereck 1; Nähe Antenbergweg; In Obersalzberg.** System aus Luftschutzbunkern und -stollen am Obersalzberg, weit verzweigte, nur zum Teil miteinander verbundene Luftschutzeinrichtungen im gesamten Kernbereich des Obersalzbergs, in unterschiedlichen Längen, Breiten und Tiefen angelegt, teilweise ausgebaut, teilweise im Rohbau bzw. Rohausbruch, von 1943 bis 1945, aus folgenden Bestandteilen bestehend:
- Sog. Berghofbunker, sog. Bormannbunker, sog. Kommandostollen, sog. Gästehausbunker, zusammenhängendes weit verzweigtes Bunkersystem für den Zentralbereich des Obersalzbergs, mit Kavernen zur Schutz- und Wohnnutzung, sowie militärischer Hauptquartiersnutzung, vollständig fertig gestellt;
- Sog. SS-Stollen, als Zuflucht- und Waffenlager für die Wachmannschaft und SS-Angehörigen am Obersalzberg erbaut, zwischen dem Gästehausstollen und der ehem. SS-Kaserne, zum Großteil im Rohausbruchzustand;
- Sog. Göringbunker, separat angelegter Bunker für Hermann Göring, vom Göring Landhaus bis zur Göring Adjutantur reichend, ohne Verbindung zu den übrigen Bunkern, vollständig fertig gestellt;
- Sog. Hintereckstollen, von Hintereck nach Klaushöhe reichender Stollen, zur Aufnahme der Bewohner der Siedlungen Hintereck und Klaushöhe, nur zum Teil fertig gestellt;
- Sog. Antenbergstollen, im Arbeiterlager Antenberglager angelegter verzweigter Stollen mit drei Zugängen, in verschiedenen Ausbauphasen erhalten, diente als Fluchttunnel des Arbeiterlagers Antenberglager;
- Sog. Gutshofstollen, breiter Tiefbunker mit zwei Einfahrten und einer großen Wendeschleife, im Rohausbruchzustand;
- Sog. Obertalstollen, Tiefbunker, vom Obertal zum Bormannbunker hin führend, im Rohausbruchzustand.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-279** **Hintereck 11; Hintereck 13; Hintereck 15.** Siedlung Hintereck, ehem. Bedienstetensiedlung des Führergebiets Obersalzberg, drei Häuser einer ehem. aus vier Bauten bestehenden Baugruppe mit Vorplatz, Freitreppen und Hangstützmauern, zweigeschossige verputzte Flachsatteldachbauten mit Natursteintüргewänden und Sockel, in Formen des NS-Heimatstils, mit Türeinfassungen aus Werkstein, von Roderich Fick, 1937 bis 1940, ein Haus nach dem Zweiten Weltkrieg verkürzt und verändert

wiederaufgebaut.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-289** **Hintereck 21; Kehlsteinstraße; Scharitzkehl; B 319; Salzbergstraße; Hintereck 6.** Kehlsteinstraße, hochalpine Bergstraße von Hintereck zum Kehlsteinparkplatz am Fuß des Kehlsteingipfels, mit Ingenieurbauten, auf 7 km Länge 700 Höhenmeter überwindend und bis 1700 m Höhe führend, unter besonderer Berücksichtigung der natürlichen Einbettung der Straße in die Landschaft; mit Überresten der NS-zeitlichen Zufahrtsmauer und dem nachkriegszeitlichen Fahrkartenverkaufshäuschen, der ersten Abfahrtsstelle zum Kehlstein; Steinbogenbrücke über die Scharitzkehlstraße; fünf Tunnel einschließlich Tunnelköpfe; Planung der Gesamtanlage unter Fritz Todt und Alwin Seifert, 1937- 1938; zusammen mit dem Kehlsteinhaus errichtet.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-288** **Hintereck 21. Kehlsteinhaus am Gipfel des Kehlsteins, Repräsentationsbau des NS-Regimes mit Nebenanlagen nach Gesamtentwurf von Roderich Fick 1937 bis 1939 errichtet, aus den drei folgenden Teilen bestehend:**
- Kehlsteinhaus, als sog. Teehaus für Adolf Hitler erbaut, seit 1952 Berggasthaus, eingeschossiger rechteckiger Flachsatteldachbau aus Granitwerksteinquadern mit angesetzter achteckiger Halle im Nordwesten und quadratischer Stube im Südwesten, an der Südseite überdeckter Wandelgang, im Norden Sonnenterrasse und Freitreppenanlage zum Kehlsteinfußweg;
- Kehlsteintunnel, vom Kehlsteinparkplatz 124 m langer Tunnel in das Berginnere, tonnengewölbt mit monumentalem Werksteinportal, kreuzgewölbter Eingangshalle und überkuppelter Wartehalle, 124 m hoher Aufzugsschacht mit messingverkleideter Aufzugskabine, in das Kehlsteinhaus, im Westen Betriebs- und Versorgungstollen; mit technischer Ausstattung;
- Kehlsteinfußweg, geteilter Weg vom Kehlsteinparkplatz zum Kehlsteinhaus.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-178** **In der Lärch 1. Wohnteil des ehem. Einfirsthofs, sog. Unterlerchlehen, erdgeschossiger Massivbau mit Blockbau-Kniestock und Scharschindeldach, 17./18. Jh., in größeres Wohnhaus integriert, um 1900.**
nachqualifiziert
- D-1-72-116-64** **Kälbersteinstraße 2. Ehem. Stallungen der Königlichen Villa, langgestreckter zweigeschossiger Massivbau mit flachem Satteldach, Mittelrisalit und Rundbogenfenstern, Obergeschoss verbrettert, vor 1850.**
nachqualifiziert
- D-1-72-116-65** **Kälbersteinstraße 4. Ehem. Königliche Villa, Sommerresidenz und Jagdsitz, über hohen Substruktionen aufragender zweieinhalbgeschossiger Zeltdachbau mit Loggien und**

eklektizistischen Ornamenten sowie seitlich angefügten zweigeschossigen Giebelbauten mit flachem Satteldach und zweifarbig gestalteten Giebelfeldern, von Ludwig Lange, 1849/52, Plafond-Entwürfe von Eugen N. Neureuter und Gebr. Hövemeier 1850/53; mit Ausstattung; ehem. Gästetrakt, langgestreckter zweigeschossiger Flachsatteldachbau auf hoher Substruktion mit flankierenden Eckrisaliten mit Lauben, Belvedere-Turm mit flachem Pyramidendach und kleinem Wohnturm mit Satteldach, aufwändige Holzverkleidung im ländlichen Stil, gleichzeitig.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-47** **Kalvarienberg; Nähe Kalvarienberg.** Kalvarienberg, Anlage mit Kapelle und vier Stationen: Kalvarienbergkapelle, offene Ädikula mit flacher Nische und barockem Ziergiebel, 1760; mit Ausstattung; Kreuzwegstationen, vier tiefe Nischenhäuschen mit Pyramidendach und Putzgliederung, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-207** **Kirchplatz 1.** Kath. Pfarrkirche Hl. Familie, neubarocker Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, Westapsis, Vorzeichen und angefügter Sakristei sowie südlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, von Franz Rank, 1905/08; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-208** **Kirchplatz 3.** Ehem. Pfarrhof, erdgeschossige Anlage mit Mansardwalmdach und seitlichen Risaliten, in neubarocker Formensprache, um 1925.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-250** **Kirchplatz 5.** Hauskreuz, Kruzifix und Muttergottes, 18. Jh., vom ehem. Fluchthäusl an Neubau übernommen.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-253** **Kirchplatz Gern 1; Nähe Kirchplatz; Kirchenweg; Kirchplatz.** Kath. Wallfahrtskirche Maria Gern, barocker Zentralbau auf ovalem Grundriss mit angefügter Sakristei und Fassadenturm mit Zwiebelhaube, 1709/10; mit Ausstattung; Nischenkapelle mit Ölbergsszene, kleiner und breiter Putzbau mit geschwungenem Zeltdach, 1710; Freitreppe, breite Anlage mit marmornen Tritten und Handlauf, 1. Hälfte 19. Jh.; Votivsäule, sog. Pestsäule, schlanke bildstockartige Säule mit Aufsatz und Zeltdach, Marmor, bez. 1719.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-257** **Klammweg 3; Fendtleiten.** Einfirsthof, sog. Fendtleiten-Lehen, breiter zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach, am Stubentram bez. 1685, im Kern wohl älter, mit barockem Hauskruzifix; Feldkreuz am Aufgang zum Hof, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-258** **Klammweg 21.** Wohnhaus, sog. Saghäusl, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach, 1842/43.

nachqualifiziert

- D-1-72-116-260** **Kneifelspitzweg 1; Schusterlehen.** Zwiehof, sog. Schusterlehen, altertümliches Wohnspeicherhaus, Erdgeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, Legschindeln und Kniestock, 16. Jh.; Stallstadel, Erdgeschossiger Blockbau mit flachem Legschindeldach, 17./18. Jh.; Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau mit vorkragendem Oberteil und Flachsatteldach, 17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-67** **Koch-Sternfeld-Straße 26.** Bauernhaus des ehem. Zwiehofs, sog. Altes Gasitz, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Legschindeln, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-223** **Königsallee 4.** Ehem. Austragshaus der sog. Kilianmühle, sog. Kilianmühlhäusl, zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-209** **Lindenweg 10.** Wegkapelle, verputzter Bau mit Schopfwalmdach, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-211** **Lindenweg 27.** Wohnstallhaus des ehem. Zwiehofes, sog. Lindenlehen, zweigeschossiger verputzter Flachsatteldachbau mit Ökonomie in Holzständerbauweise und z.T. marmornen Gewänden, bez. 1667; ehem. Zuhaus, kleiner Erdgeschossiger Putzbau mit Kniestock und flachem Satteldach, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-203** **Lippenbichl.** Wegkapelle, sog. Zellergrabenkapelle, barocker Satteldachbau mit eingezogenem Dreiseitschluss und Putzgliederung, 18. Jh., Dachreiter jünger; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-69** **Locksteinstraße 4.** Bauernhaus des ehem. Zwiehofs, sog. Hilgerlehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verbrettertem Blockbau-Obergeschoss, im Kern 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-70** **Locksteinstraße 19.** Ehem. Filialkirche St. Maria-Dorfen, jetzt Kapelle, sog. Hilgerkapelle, barocker Saalbau mit eingezogenem Rechteckchor, Putzgliederung und Chorturm mit Zwiebelhaube, 1725; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-49** **Ludwig-Ganghofer-Straße 4.** Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Färberanwesen, sog. Goberhaus, dreigeschossiger Flachsatteldachbau mit seitlichen Quergiebeln und Eisenbalkonen, im Kern 18. Jh., Umbau und Aufstockung, bez. 1900.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-50** **Ludwig-Ganghofer-Straße 6.** Wohnhaus, sog. Lämmerhäusl, kleiner zweigeschossiger Flachdachsattelbau, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-51** **Ludwig-Ganghofer-Straße 8.** Wohnhaus, sog. Hofschafferhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit Flachsatteldach in verputzter Massivbauweise, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-52** **Ludwig-Ganghofer-Straße 16.** Wohnhaus, sog. Amorthaus, zweigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, massiver Putzbau auf hohem Kellergeschoss, 16./17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-53** **Ludwig-Ganghofer-Straße 18.** Wohnhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach und z. T. vorspringender Front, verputzter Massivbau, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-54** **Ludwig-Ganghofer-Straße 22.** Villa Marienfels, ehem. Pintsch, dreigeschossiger Walmdachbau in Fertigbauweise mit weit ausladenden Eisenbalkonen und Putzgliederung um Stil der Neurenaissance, von Cremer & Wolffenstein, 1892/93.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-55** **Ludwig-Ganghofer-Straße 28 1/2.** Evang.-luth. Christuskirche, Zentralbau über kreuzförmigem Grundriss aus Rotmarmorquadern mit Kreuzdach und Spitzturm, von August Thiersch, 1897/99; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-56** **Ludwig-Ganghofer-Straße 30; Ludwig-Ganghofer-Straße 32; Ludwig-Ganghofer-Straße 34; Ludwig-Ganghofer-Straße 36; Ludwig-Ganghofer-Straße 38; Ludwig-Ganghofer-Straße 40.** Siedlungsgenossenschaftliche Wohnanlage, geschlossene Reihe dreigeschossiger Wohnbauten mit flachen Satteldächern, veerbretterten Obergeschossen, Erkern und Lauben sowie zugehörigen Holzlegen, im Heimatstil, um 1925.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-161** **Maria am Berg 15.** Kath. Filialkirche St.Maria am Berg, neubarocker Saalbau mit polygonalem Chor, Dachreiter mit Zwiebelhaube und Narthex, 1932; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-75** **Marktplatz.** Marktbrunnen, Brunnenpfeiler mit Löwe 1628, polygonales Marmorbecken 1677, Instandsetzung bez. 1860.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-72** **Marktplatz 1.** Ehem. Stiftstaverne, dann Gasthaus Neuhaus, dreigeschossiger Zweiflügelbau mit Walmdach und klassizistischer Putzgliederung sowie angefügter Durchfahrt, sog. Neuhausbogen, im Kern 1576, verändert 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-73** **Marktplatz 2.** Ehem. Mauthaus, dann Schule, breitgelagerter dreigeschossiger Giebelbau auf hohem Kellergeschoss mit Flachsatteldach und Freitreppe, im Kern 16./17. Jh., Umbau zur Schule 1811.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-74** **Marktplatz 3.** Wohn- und Geschäftshaus, sog. Hirschenhaus, ehem. zweigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, bez. 1594, rückseitige Musizierbilder 1610, Umbau, Aufstockung und Erweiterung um runden Eckturm und zweite Giebelfassade von August Thiersch 1894.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-76** **Marktplatz 4.** Wohn- und Geschäftshaus, sog. Dannerhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, um 1600, Fassadengestaltung modern.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-77** **Marktplatz 5.** Wappenstein, Rotmarmor, bez. 1602.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-78** **Marktplatz 6.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Giebelbau mit Stützpfeilern und marmorern Türstock mit Eselsrücken, im Kern spätgotisch, verändert 16./17. Jh., Dach modern.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-79** **Marktplatz 7.** Wohn- und Geschäftshaus, sog. Weberhaus, dreigeschossiger verputzter Giebelbau mit Flachsatteldach und Hochlaube, bez. 1723 und 1841.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-80** **Marktplatz 8.** Wohn- und Geschäftshaus, breiter dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, Putzbändern und rustiziertem Portal, 1612.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-82** **Marktplatz 10.** Wohn- und Geschäftshaus, sog. Sojerhaus, schmaler viergeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, im Kern 1530.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-83** **Marktplatz 11.** Wohn- und Geschäftshaus, sog. Kerschbaumerhaus, viergeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, 17./18. Jh., mit Nachbarhaus einheitlich gestaltete Stuckfassade um 1820.

nachqualifiziert

- D-1-72-116-84** **Marktplatz 12.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger verputzter Giebelbau mit Pultdach, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-85** **Marktplatz 13.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, 17./18. Jh., mit Nebengebäude gemeinsame Stuckfassade um 1820.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-86** **Marktplatz 14.** Wohn- und Geschäftshaus, fünfgeschossiger verputzter Giebelbau mit flachem Satteldach, im Kern 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-88** **Marktplatz 18.** Wohnhaus, sog. beim Pfeil bzw. Babel, breiter dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, bez. 1629, klassizistischer Fassaden-Stuck, 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-89** **Marktplatz 19.** Wohn- und Geschäftshaus, sog. Kaserer-Häuser, aus zwei Gebäuden bestehender Komplex zu drei Geschossen und teilweise mit Halbgewölb sowie flachen Satteldächern, bez. 1759, reich stuckierte Fassaden um 1820.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-90** **Marktplatz 20.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau mit flachem Satteldach, 18. Jh., historisierende Fassadengestaltung modern.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-91** **Marktplatz 22.** Gasthaus, dreigeschossiger Eckbau mit flachem Satteldach und rotmarmornen Fensterstöcken, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-92** **Marktplatz 24.** Salettl, kleiner zweigeschossiger Massivbau mit Krüppelwalmdach, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-94** **Maximilianstraße 5.** Wohnhaus, langgestreckter zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, im Kern 18. Jh., Putzgliederung bez. 1909.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-95** **Maximilianstraße 14.** Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit Krüppelwalmdach, Putzgliederung und Marienfresko, 1718.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-96** Maximilianstraße 16; Maximilianstraße 16 1/2. Hotel Wittelsbach, dreigeschossiger Hauptbau mit Satteldächern, Risaliten mit Zierfachwerk und dazwischengespannten Balkonen mit schmiedeeiserner Brüstung, im historisierenden Heimatstil, von G. Wenig, 1898; ehem. Speisesaal, zweigeschossiger Massivbau mit Walmdach, Loggien und vorgelagerter Terrasse, im Stil der Neurenaissance, von G. Wenig, 1900, verändert 1901, Aufstockung durch das Baugeschäft Stefan Amort, 1902; Wegkapelle Unserer Lieben Frau, bez. 1669, durch Hotel überbaut; mit Ausstattung; rückwärtig Garagen, zweigeschossiger massiver Satteldachbau, von Josef Amort, 1924.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-319** Maximilianstraße 18. Villa, sog. Villa Alpenrose, dreigeschossiger, asymmetrisch gegliederter Gruppenbau mit Schopfwalmdach, Risaliten, Zierfachwerk, Balkonen und Erker, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-152** Metzenleitenweg 1. Ehem. Landhaus für Prinzessin Mathilde v. Waldenburg, sog. Villa Alpenruhe bzw. Stöhr-Schlössl, ehem. schlichter zweigeschossiger Flachsatteldachbau in Form eines Einfirsthofs, von Carl Lorenz, bez. 1859, Ausbau zum zweigeschossigen Gruppenbau mit steilen Satteldächern, Erkertürmchen mit Spitzhelmen und Risaliten durch Martin Gropius 1861/64, weiterer burgähnlicher Ausbau mit Bergfried und Aufstockung 1897; ehem. Ateliergebäude, querrrechteckiger erdgeschossiger Walmdachbau mit weit vorgezogenem Zwerchhaus und neoklassizistischer Putzgliederung, um 1860.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-162** Metzenleitenweg 39. Ehem. Einödhof, sog. Hausknechtlehen, Wohnspeicherhaus des Zwiehhofs, erdgeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach und Hochlaube, bez. 1592; ehem. Getreidekasten, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach und vorkragendem Obergeschoss, bez. 1817.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-245** Mieslötzweg 1 1/2. Feldkreuz, Kastenkreuz mit gefasstem Holz-Korpus, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-236** Mieslötzweg 15. Wohnspeicherhaus des ehem. Einödhofs, sog. Mieslhof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Putzgliederung, Mitte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-237** Mieslötzweg 29; Mausbichl. Bauernhaus, sog. Mausbichl-Lehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Legschindeln und Hochlaube, im Kern 17./18. Jh., Umbau und Dacherneuerung bez. 1823; Hofkapelle, kleiner verputzter Walmdachbau, bez. 1736; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-151** Naglerlehen. Hofkapelle des sog. Nagllehen, verputzte Nischenanlage mit Krüppelwalmdach, 19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-312** Nähe Gerner Straße. Hofkapelle des sog. Fendtlehen, kleiner verputzter Rechteckbau mit flachem Walmdach und Dachreiter, 1877; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-60** Nähe Hanielstraße. Wegkapelle, verputzte Nischenanlage mit vorkragendem und verschindelttem Schopfwalmdach, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-93** Nähe Maximilianstraße; Am Fischerbichl. Denkmal für Ludwig Ganghofer, Stele mit Segmentbogenbekrönung, Rotmarmor, 1925.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-266** Nähe Salzbergstraße. Bildstock, abgefaster Pfeiler mit Nischenaufsatz, Rotmarmor, 2. Hälfte 16. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-41** Nähe Schroffenbergallee; Baumgartenallee 5. Friedhof, sog. Alter Friedhof, nördlich an die Kirche anschließende, auf dem Steilhang angelegte Terrasse, 1685, erweitert 1806, mit zahlreichen Grabdenkmälern des 19. und frühen 20. Jh.; Friedhofsmauer, mit zahlreichen Grabplatten des 17. bis frühen 19. Jh.; darunter klassizistisches Grabdenkmal für den mit 117 Jahren verstorbenen Anton Adner aus der Schönau (1705-1822), im Auftrag König Max I., aus Eisenguss, 1822; Friedhofskreuz, aus Holz, farbig gefasst, um 1800.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-244** Nähe Wachterpoint. Wegkapelle mit sog. Gollenbachkreuz, große weit geöffnete Nischenanlage mit Schopfwalmdach, bez. 1788, versetzt 1968; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-100** Nonntal 1; Rathausplatz 19. Ehem. Gasthaus, dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, 17./18. Jh., Fassadengestaltung im Stil des Rokoko 18. Jh. und teilweise erneuert um 1900; Salettl, eingeschossiger Rechteckbau mit Mansardwalmdach und Putzgliederung, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-101** Nonntal 3. Ehem. Krämerei, sog. Ladldoffei, zweigeschossiger Giebelbau mit weit vorstehendem Flachsatteldach und vor- sowie rückspringendem Fassadenteil, im Kern 17. Jh.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-102** Nonntal 4. Kath. Pfarramt St. Andreas, stattlicher zweigeschossiger Traufseitbau aus Rotmarmorquadern mit Backsteingliederung und Satteldach, im Stil der Maximilianszeit, von Friedrich v. Gärtner, 1841.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-103** Nonntal 5. Ehem. Gerichtsschreiberhaus, dann Kanzlerhaus, dreigeschossiger breitgelagerter Traufseitbau mit Walmdach, im Kern 1560, Fassade klassizistisch gestaltet.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-104** Nonntal 7. Gasthaus, dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, 17./18. Jh., Fassade mit Neurokoko-Stuck, um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-105** Nonntal 9. Wohnhaus, viergeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, Fenster- und Türgewände aus Rotmarmor, bez. 1620, Putzgliederung 20. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-106** Nonntal 11. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Giebelbau mit einhäufigem Flachsatteldach, Kniestock und Geschossgliederung, im Kern 17./18. Jh., erneuert um 1900.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-108** Nonntal 13. Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach, Kniestock und Geschossgliederung, bez. 1652.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-110** Nonntal 17. Wohnhaus, breiter dreigeschossiger Giebelbau mit seitlicher Erweiterung, im Kern 17./18. Jh., zweites Obergeschoss und Dach erneuert.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-111** Nonntal 19. Wohnhaus, kleiner und schmaler Giebelbau mit zwei Geschossen, flachem Satteldach, rustiziertem Sockel und klassizistischer Fassadengliederung, um 1800.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-112** Nonntal 21. Wohnhaus, viergeschossiger verputzter Giebelbau mit flachem Satteldach und Madonnenfresko, im Kern 17./18. Jh., erneuert 1913.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-113** Nonntal 23. Wohnhaus, breitgelagerter dreigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach und Geschossbändern, bez. 1723.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-114** **Nonntal 25.** Wohnhaus, dreigeschossiger verputzter Giebelbau mit flachem Satteldach und Hausbild, im Kern 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-115** **Nonntal 27.** Kreuzigungsgruppe, sog. Schachernkreuz, lebensgroße barocke Holzfiguren, farbig gefasst, um 1700, in Wohnhaus integrierte Kapellennische 1925.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-274** **Obersalzberg.** Obertägig sichtbare Mauerzüge des durch Luftangriff am 25.04.1945 schwer beschädigten und am 30.04.1952 gesprengten sog. Berghofs Adolf Hitlers; Hangstützmauern im Süden in Massivbetonbauweise und Einfahrtseinfriedung im Nordosten aus Bruchsteinmauerwerk, von Alois Degano, 1935/36, erweitert von Roderich Fick ab 1938.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-198** **Obersalzbergstraße 84.** Wohnspeicherhaus des ehem. Zwiehofs, sog. Hofreitlen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-234** **Petersberg; Mieslötzweg 18; Nähe Am Frauenberg; Wiesenweg 26; Bergwerkstraße 81.** Stollenanlagen des Salzbergwerks Berchtesgaden, weitläufiger Untertagebau seit 1193, durch das Anschlagen des Petersberg-Stollen gegründet; Mundloch des Petersberg-Stollen, angelegt 1517, Gestaltung mit großen Sandsteinquadern, bez. 1844; Mundloch des Ferdinandsberg-Stollen, angelegt 1628, offene Halle aus Rotmarmorquadern mit Walmdach und Wandbrunnen, bez. 1840; Mundloch des Frauenberg-Stollen, Wappenrelief aus Marmor anlässlich des Stollenanschlags, bez. 1559, Ausmauerung mit Kalkbruchstein, bez. 1828/33, im Innern des Stadels, bez. 1814 und 1844; Mundloch des König-Ludwigsberg-Stollens, aus Rotmarmorquadern, bez. 1828; Mundloch der Wasserleitung, sog. Moserrösche, Verkleidung mit Rotmarmorquadern, Mitte 19. Jh.; Mundloch der Wasserleitung, sog. Petersberggrösche, angelegt 1723, Mundloch mit roten Marmorquadern, bez. 1840.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-261** **Rabensteiner Weg 3.** Ehem. Einödhof, sog. Rabensteinlehen: ehem. Wohnspeicherhaus, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach und Blockbau-Obergeschoss, bez. 1635; Stadel, Holzständerbau mit flachem Satteldach, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-262** **Rabensteiner Weg 5.** Einödhof, sog. Bischoflehen, zweigeschossige Einfirstanlage mit flachem Satteldach, umlaufender Laube und Hochlaube, 1823.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-126** **Rathausplatz.** Luitpoldbrunnen, anlässlich des 100-jährigen Jahrestages der Zugehörigkeit Berchtesgadens zu Bayern errichtet, barockisierende Anlage mit

- Wandbecken, Bassin, flankierenden Pylonen und Bänken, Sandstein, 1910; rückwärtige Hangstützmauer aus Sandsteinquadern, bez. 1845.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-116** Rathausplatz 2; Rathausplatz 2 1/2. Wohn- und Geschäftshaus, langgestreckter dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach, Segment- und Rundbogenfenstern sowie rückwärtigem Anbau, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-117** Rathausplatz 5. Wohnhaus, ehem. Kurierbotenhaus, sog. Holleis-Haus, schmaler zweigeschossiger Bau mit einseitig abgeschlepptem Satteldach und hohen, teils verschlossenen Arkaden, wohl 17. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-119** Rathausplatz 6. Kriegerdenkmal zur Erinnerung an die Gefallenen des deutsch-französischen Krieges 1870/71, Obelisk auf hohem Postament, 1872.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-118** Rathausplatz 6. Ehem. Stiftspfankirche St. Andreas, jetzt kath. Pfarrkirche, einschiffiger romanischer Saalbau mit Dreiapsidenchor, Walmdach und Westturm, 1397, Turm um 1500 erhöht, Barockisierung und Glockenhaube 1693/1701; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-120** Rathausplatz 7. Wohnhaus, sog. Gegenfurtnerhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit Flachsatteldach und Rotmarmor-Fenstergeränden sowie angefügtem Pultdachbau, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-121** Rathausplatz 9; Rathausplatz 7. Ehem. Kanzlerhaus, sog. Mundkochhaus, dreigeschossiger massiver Mansarddachbau mit Zwerchhaus, 1643, als Bergamtswohnhaus ausgebaut 1842, Giebelfresko des hl. Rupertus von Richard Troll, Eisenbalkon und Fassade 1913; Einfriedung, verputzte Gartenmauer aus Bruchstein, 18. Jh.; Gartenpavillon, eingeschossiger, nach Süden hin geöffneter Bau mit Mansardwalmdach, im Kern 18. Jh.; Hangstützmauer, Quaderwerk aus Kalkstein, bez. 1841; ehem. Personalwohngebäude mit Garage, zweigeschossiger Satteldachbau, Untergeschoss in Stampfbeton, Obergeschoss holzverschalter Ständerbohlenbau, Anfang 20. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-122** Rathausplatz 13. Wohnhaus, sog. Höchenriederhaus, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit flachem Satteldach, wohl 17. Jh., stuckierte Fensterumrahmungen 19. Jh.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-123** Rathausplatz 15. Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit flachem Satteldach und Giebellaube, im Kern 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-124** Rathausplatz 17. Wohnhaus, dreigeschossiger verputzter Giebelbau mit flachem Satteldach, Firstpfette bez. 1721, im späten 19. Jh. überformt.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-125** Rathausplatz 19. Ehem. Mesnerhaus, dreigeschossiger verputzter Giebelbau mit flachem Satteldach, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-166** Rennweg 2. Ehem. Wohnspeicherhaus des Zwiehofs, sog. Altschiedlehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und umlaufender Laube, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-167** Rennweg 9. Landhaus, malerischer zweigeschossiger Massivbau mit Halbwalmdach, Quergiebel und Lauben und gartenseitiger Loggia, im barockisierenden Heimatstil, um 1910.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-239** Rennweg 19. Feldkasten des sog. Perlerlehens, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach, 17. Jh.; Hofkapelle, kleine verputzte Nischenanlage mit Krüppelwalmdach, bez. 1918; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-240** Rennweg 21. Hofkapelle des sog. Rennlehen, verputzter Kapellenbildstock, 19./20. Jh., vorstehendes Krüppelwalmdach modern.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-153** Rosenhofweg 1. Ehem. fürstpröpstliche Meierei und Zwiehof, sog. Rosenhof bzw. beim Mair: Wohnhaus, großer, ehemals eingeschossiger Putzbau mit marmornen Fenstergewänden und Rundbogenportal, 17./18. Jh., Aufstockung um zwei Obergeschosse, flaches Satteldach und Lauben, um 1900; Stallstadel, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit flachem Satteldach, im Kern 18. Jh.; Remise, eingeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach, letztes Viertel 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-215** Roßfeldstraße 6; Roßfeldstraße 8. Ehem. Wohnspeicherhaus des Zwiehofs, sog. Kainlehen, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach, marmornen Gewänden und Legschindeldach, 1611.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-180** **Roßfeldstraße 41; Roßfeldstraße 43; Draxllehen.** Ehem. Einödhof, sog. Draxllehen, Bauernhaus des Zwiehofs, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit flachem Satteldach und marmornen Fenstergewänden, bez. 1505, verändert im 18. Jh.; Stallstadel, langgestreckter zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit massivem Erdgeschoss, bez. 1724; Feldkreuz mit Schmerzhafter Muttergottes, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-298** **Roßfeldstraße 70.** Ehem. Einödhof, sog. Hatzenlehen, zweigeschossiger gemauerter Einfirsthof mit flachem Satteldach, Anfang 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-181** **Roßfeldstraße 74.** Ehem. Einödhof, sog. Jäger- bzw. Hölzllehen, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach und Blockbau-Obergeschoss sowie umlaufender Laube, bez. 1678, Veränderungen 19. und 20. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-183** **Roßfeldstraße 117.** Feldkapelle des sog. Madllehen, kleiner Putzbau mit Schopfwalmdach, schindelgedeckt, bez. 1788, erneuert 1993.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-185** **Roßfeldstraße 132.** Einödhof, sog. Stangerlehen, zweigeschossiger verputzter Einfirsthof mit flachem Satteldach und Hochlaube, im Kern 18. Jh., Wohnteil versetzt und erneuert 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-243** **Salzbergstraße 28.** Ehem. Einödhof, sog. Rothenbichllehen, zweigeschossiges Wohnspeicherhaus des Zwiehofs mit flachem Satteldach und Blockbau-Obergeschoss sowie Laube, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-271** **Salzbergstraße 33.** Stalltrakte und Ökonomiegebäude des ehem. NS-Mustergutshofs, Anlage aus hakenförmig angeordneten eingeschossigen Flachsatteldachbauten, z. T. mit freiliegenden gewölbten Untergeschossen; Terrassierung und Zufahrt der Gutshofanlage mit Toren und Brücken, Hof mit hoher Stützmauer und Rampen; von Roderich Fick, 1936 bis 1940; zugehörig Holzschuppen auf Bruchsteinsockel, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-280** **Salzbergstraße 43.** Bauliche Anlagen des 1999/2000 abgebrochenen Platterhofs: Terrassenhalle, eingeschossiger großzügig durchfensterter Flachsatteldachbau mit östlich anschließendem Arkadengang, von Hermann Giesler, 1940/41, Querbau 1950er Jahre; Terrassenstützmauern und Freitreppenanlagen des ehem. Platterhofs, Werksteinquadermauerwerk, von Roderich Fick, 1939-1941.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-127** **Salzburger Straße 2.** Wohnhaus, sog. Wurzbachhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Putzgliederung, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-128** **Salzburger Straße 5.** Kruzifix, sog. Bruderhauskreuz, aus Holz, farbig gefasst, Anfang 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-129** **Salzburger Straße 8.** Ehem. Handwerkerhaus, sog. Schlosserhaus, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit Schopfwalmdach, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-130** **Salzburger Straße 17.** Wohnhaus, zweigeschossiger Giebelbau mit flachem Satteldach und biedermeierlichen Elementen, verputzter Massivbau, bez. 1843.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-131** **Salzburger Straße 22.** Ehem. Bauernhaus, sog. Unteres Anzenbachlehen, breitgelagerte zweigeschossige Einfirstanlage mit flachem Satteldach, Fensterrahmungen und Rundbogenportal aus Rotmarmor, bez. 1686.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-154** **Salzburger Straße 23.** Ehem. Wohnstallhaus, sog. Valtlerlehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Lauben und Putzgliederung, im Kern 17./18. Jh., Umbau 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-224** **Salzburger Straße 41; Salzburger Straße 45.** Bildstock, sog. Kiliansmarter, quadratischer Pfeiler mit Nischenaufsatz, bez. 1755.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-226** **Salzburger Straße 56.** Wegkapelle, sog. Freimannkreuz, Nischenanlage mit verschindeltem Satteldach, Anfang 18. Jh., versetzt 1969; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-225** **Salzburger Straße 56.** Einödhof, ehem. Scharfrichterhaus, sog. Freimannlehen, zweigeschossige verputzte Einfirstanlage mit Satteldach und Hochlaube, 17./18. Jh., Umbau bez. 1853.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-218** **Salzburger Straße 117.** Ehem. Einödhof, sog. Ludler- bzw. Oberkuchelaulehen, zweigeschossiger Einfirsthof in Blockbauweise mit flachem Satteldach und Laube, teilweise Legschindeldach, 18. Jh., verändert 1. Hälfte 19. Jh., Erdgeschoss verputzt.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-156** Schablweg 19. Ehem. Wohnstallhaus des Zwiehofs, sog. Schwarnlehen, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit flachem Satteldach, bez. 1685, Umbau zum Wohnhaus 1. Hälfte 19. Jh., barockes Hauskreuz in Kasten 1. Hälfte 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-291** Scharitzkehl. Rundumkaser der Ligeretalm, erdgeschossiger verputzter Massivbau mit dreiseitig geöffnetem Umgang unter weit heruntergezogenem Flachsatteldach, wohl Ende 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-141** Schloßplatz. Brunnen, sog. Kronprinz-Rupprecht-Brunnen, anlässlich der 150-jährigen Zugehörigkeit Berchtesgadens zu Bayern errichtet, rundes Becken mit Brunnenschale, von Bernhard Blecker, 1960.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-134** Schloßplatz 1; Schloßplatz 1 1/2. Ehem. Fronveste, dreigeschossiger Traufseitbau mit Flachsatteldach und baulich angeschlossener Durchfahrt, sog. Neuhausbogen, im Kern spätmittelalterlich.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-135** Schloßplatz 2; Schloßpark; Schloßplatz 6. Ehem. Fürstpropstei und Konvent des Augustinerchorherrenstifts, dann königliche Sommerresidenz, sog. Schloss, gegründet um 1108: ehem. Konventsbau, dreiflügelige Anlage um romanischen Kreuzgang, zwei- bis viergeschossige verputzte Massivbauten mit steilen Satteldächern, Ende 12. Jh., ausgebaut um 1300 und 1532/48, Fassadenstuckierung von Joseph Höpp, 1725, Erweiterung um Flügel nach Westen 1781/84; ehem. Bastion der mittelalterlichen Befestigung, sog. Priesterstein, dann Klostergarten, sog. Priestersteingärten, 17. Jh., wiederhergestellt Anfang 20. Jh.; Gartenschloss, sog. Rehbachstöckl, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Mansardwalmdach, im spätbarocken Stil, 1721; Gartenpavillon, sog. Balbierstöckl, zweigeschossiger Walmdachbau mit Stuckfassade, 1753; ehem. Konventsgraben, sog. Schloßgraben, mittelalterlich.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-136** Schloßplatz 3. Wohn- und Geschäftshaus, sog. Kornmesserhaus, dreigeschossiger Giebelbau mit Satteldach, 1655, Fassadengestaltung 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-14** Schloßplatz 4. Bildstock, abgefaster Pfeiler mit Kapitell und Aufsatz mit pyramidenförmiger Kupferbedachung, Untersberger Marmor, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-137** Schloßplatz 4. Ehem. Augustinerchorherren-Stiftskirche, jetzt Kath. Pfarrkirche St. Peter und Johannes d.T., dreischiffige spätgotische Halle mit stark eingezogenem frühgotischem Polygonalchor, romanischer Doppelturmfassade mit Spitzhelmen und

- Vorzeichen, im Kern 2. Hälfte 12. Jh., Chor 1283/1303, Erhöhung und Wölbung zur vierschiffigen Hallenanlage durch Christian Intzinger, um 1470, angefügte Sakristei um 1510 und aufgestockt 1710, neuromanischer Umbau durch Heinrich Hübsch, 1856/64; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-142** Schloßplatz 5. Brunnen, zwei neugotische Laufbrunnen, unter den Arkaden, 2. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-138** Schloßplatz 5; Schloßplatz 7. Ehem. Getreidekasten und Kassierhaus des Stifts, sog. Schlossarkaden, zweieinhalbgeschossiger Massivbau mit flachem Satteldach, aus ehem. zwei Bauten des 14./15. Jh. zusammengefasst und Anlage der Arkaden 1541/67, Verbindungsbogen zum Schloss im Kern 15. Jh., Renovierung bez. 1889, Kriegergedächtnis-Fresko über den Arkaden von Josef Hengge, 1929.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-139** Schloßplatz 6. Sog. Alte Propstei, ehemals zwei traufständige zweigeschossig Flachsatteldachbauten, 18. Jh., zu einem Gebäude vereinheitlicht, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-140** Schloßplatz 8. Ehem. Stallmeisterei, zweigeschossiger verputzter Massivbau mit Walmdach, 17./18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-143** Schroffenbergallee 6. Ehem. Adelssitz, dann Hauptsalzamt, sog. Schloss Adelsheim, jetzt Museum, ehem. freistehender dreigeschossiger Halbwalmdachbau mit zweigeschossigem Anbau und frühbarocker Putzgliederung, 1614, Anbindung des ehem. Nebengebäudes durch stilgleichen Zwischenbau 1963; Gartenpavillon, kleiner ehem. offener Zeltdachbau, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-297** Schwarzenlehen. Bildstock, mit Satteldach, 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-228** Stollenweg 3. Erste und zweite Rösche des König-Ludwig-I-Stollens, zwei ausgemauerte Tunnel, Haustein, ca. 500 m zwischen Untersalzberg I und Resten, bez. 1844.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-192** Untersbergweg 10. Ehem. Einödhof, sog. Mitter-Untersberglehen, zweigeschossiges Wohnspeicherhaus mit flachem Satteldach, Blockbau-Obergeschoss und umlaufender Laube, bez. 1729.
nachqualifiziert

- D-1-72-116-63** Von-Hindenburg-Allee 12. Parkanlage vor der Königlichen Villa, sog. Luitpoldhain, mit Denkmal des Prinzregenten Luitpold, Landschaftsgarten mit lebensgroßer Bronzefigur Luitpolds auf hohem Brunnenpostament, Guss von Ferdinand v. Miller, bez. 1893.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-311** Waldhofweg 16. Landhaus, sog. Villa Waldhof, im Stil eines Bauernhauses gestalteter zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und umlaufender Laube, Hochlaube, Ständerker sowie kleinem Anbau, im Heimatstil, von Gabriel von Seidl, 1910, im Innern erneuert.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-247** Waltenbergerstraße 31; Angerer; Nähe Waltenbergerstraße; Waltenbergerstraße 33. Stallstadel des sog. Angererlehen, Holzbau mit flachem Satteldach, wohl 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-248** Waltenbergerstraße 36. Wohnstallhaus des ehem. Einödhofs, sog. Donisenlehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und umlaufender Laube, bez. 168?; Hofkapelle, kleiner verputzter Rechteckbau mit verschindeltem Satteldach und halbrundem Schluss, 19./20. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-168** Waltenbergerstraße 44. Villa Ottenstein, herrschaftlicher zweigeschossiger Putzbau mit Schopfwalmdach, Loggien und Balkonen, im barockisierenden Heimatstil, von Georg Zinn, 1907/08; parkähnlicher Villengarten, gleichzeitig.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-169** Waltenbergerstraße 46; Otten. Ehem. Einödhof, sog. Ottenlehen, ehem. Bauernhaus des Zwiehofs, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach, massiv, 18./19. Jh.; Feldmauer aus Klaubstein; Bildstock, gefaster Pfeiler mit offenem Aufsatz, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-170** Waltenbergerstraße 48; Siegler. Ehem. Wohnspeicherhaus des Zwiehofs, sog. Sieglerlehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und umlaufender Laube, 17./18. Jh.; Klaubstein-Feldmauern, 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-171** Waltenbergerstraße 57. Feldkasten des sog. Maurerlehen, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Legschindeldach und vorkragendem Obergeschoss, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-172** Waltenbergerstraße 69. Wohnteil des Bauernhauses, sog. Pfenninglehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbauobergeschoss und Laube, 1. Hälfte 19. Jh., im Kern älter.

nachqualifiziert

- D-1-72-116-146** **Weihnachtsschützenplatz 4.** Gasthaus, dreigeschossiger langgestreckter Traufseitbau mit flachem Satteldach, verputzter Massivbau, 17./18. Jh., Fassade 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-147** **Weihnachtsschützenplatz 8.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit flachem Satteldach, verputzter Massivbau, Anfang 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-148** **Weinfeldweg 12; In Anzenbach; Weinfeldweg.** Wohnhaus der ehem. Fürstpropstlichen Meierei, sog. Oberweinfeldlehen, zweigeschossiger massiver Bau mit Schopfwalmdach, im Kern 17./18. Jh., hölzerne Balkonausbauten und Verzierungen um 1900; Hofkapelle, sog. Weinfeldkapelle, offener Kapellenbildstock mit Satteldach und Schindeldeckung, wohl 1882; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-220** **Weissensteiner Weg 28.** Ehem. Austragshaus des sog. Oberen Hienleitenlehen, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und in die Hauswand eingelassener Kapellennische, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-221** **Weissensteiner Weg 30.** Ehem. Einödhof, sog. Oberes Hienleitenlehen, zweigeschossiges verputztes Wohnstallhaus mit flachem Satteldach und verschaltem Giebel, 18. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-187** **Wildmoos 71.** Ehem. Wohnspeicherhaus, sog. Kaillehen, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, bez. 1679, Umbau 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert
- D-1-72-116-190** **Wildmoos 113.** Ehem. Doppelbauernhaus, sog. Vorderschwarzenlehen, zweigeschossiger Putzbau mit flachem Satteldach und Blockbau-Obergeschoss, im Kern 17./18. Jh., verändert 1. Hälfte 19. Jh.
nachqualifiziert

Anzahl Baudenkmäler: 217

Berchtesgaden**Bodendenkmäler**

- D-1-8343-0018** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Fürstenstein bei Berchtesgaden.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0022** Bergbauareal und Siedlung der Latènezeit.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0029** Untertägige Teile des sog. Berghofes (ab 1935/36), zuvor Anwesen "Haus Wachenfeld".
nachqualifiziert
- D-1-8344-0052** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der ehem. Augustinerchorherrenstiftskirche und heutigen Kath. Pfarrkirche St. Peter und Johannes in Berchtesgaden und ihrer Vorgängerbauten sowie den anschließenden Stiftsgebäuden ("Königsschloss").
nachqualifiziert
- D-1-8344-0053** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kirche St. Andreas (ehem. Stiftspfarrkirche) in Berchtesgaden und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0054** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Klosterkirche Unsere Liebe Frau am Anger und dem Franziskanerkloster von Berchtesgaden und ihren Vorgängerbauten.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0055** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile der historischen Marktsiedlung von Berchtesgaden.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0056** Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche Maria Gern in Vordergern und ihres Vorgängerbaus.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0057** Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Kapelle St. Maria Dorfen ("Hilgerkapelle") in Berchtesgaden.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0066** Siedlung der Latènezeit.
nachqualifiziert

- D-1-8344-0067** Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Adelsheim bei Berchtesgaden.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0068** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich des abgegangenen Edelsitzes Etzerschlössl bei Berchtesgaden.
nachqualifiziert
- D-1-8344-0069** Abgegangene Mühle der frühen Neuzeit ("Etzermühle").
nachqualifiziert
- D-1-8344-0072** Untertägige frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der ehem. Saline Frauenreuth in Berchtesgaden.
nachqualifiziert

Anzahl Bodendenkmäler: 14

3. Liste der Bebauungspläne nach § 30 BauGB

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechtskraft/Hinweise
B1	Errichtung von Parkflächen in der Gemeinde Au	Obsolet !	20.06.1969	31.01.1970
B2	Renothensfeld-Oberau	WR	31.10.1967	19.07.1969
B3	Draxllehen-Roßfeldstraße	WR	06.05.1964	19.07.1969
B4	Villa Tannenhof (Bayerstraße)	WR	19.11.1963	27.07.1967
B5	Maximilianstrasse, Villa Bayer-Polizei	WB Obsolet !	19.04.1981	15.01.1982
B7	Binderhäusl	WA	06 / 1969	10.08.1971
B8	Stadlerlehen	WR	29.06.1973	04.08.1973
B9	Brandholz	SO-Hotel	14.09.1971	29.06.1974
B10	Kropfleiten	WR	09.09.1975	07.02.1976
B11	Ladengebiet Fugger	SO-Ladengebiet	24.02.1975	15.12.1977
B12	Grabenschmiede	GE	09.12.1974	09.12.1978
B13	Gartenau	GE	12.05.2012	29.05.2012
B14	Buchenhöhe Waldersee, ohne Rechtskraft	WA + SO- Asthmazentrum+ SO- Ferienappartementhaus	10.12.1984	28.06.1988 Ohne! Jedoch Gebiet vollständig bebaut.
B16	Milchkurgarten	WB	22.04.1996	11.06.1996
B17	Mitterbach/ Waldhofweg	WA+MI	25.01.1996	28.05.1996
B18	Wemholz	WA	24.06.1997	09.09.1997
B19	Tennisanlage am Seimlerfeld	SO-Tennisanlage Erweiterung GE	23.09.1997 10.07.2007	14.04.1998 Derzeit noch ohne Rechtskraft, jedoch bebaut.
B20	Eckerbichl/ Platterhof	SO-Hotel + SO- Fremdenverkehr	26.03.2002	18.06.2002
B21	Anzenbachfeld Gymnasium	SO-Gymnasium	29.01.2002	28.05.2002
B22	Für nichtig erklärt!	Nichtig	Nichtig	Ohne
B23	Hotel Edelweiss	SO-Fremdenverkehr und Einzelhandel	16.02.2009	17.02.2009

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Nutzungsart nach BauNVO	Satzung vom	Rechtskraft/Hinweise
B24	Haus der Berge	SO-Umweltbildungs- u. Informationszentrum	29.10.2009	22.12.2009

4. Liste der Satzungen nach § 34 BauGB

Nr.	Bezeichnung der Satzung	Rechtskraft seit:	Fest. Art d. Nutzung	Bemerkungen
S1	Ortsabrundungssatzung „Westlicher Bereich Königsseer Str. (Anwesen Erika)“	21.05.1996	Keine	Gebiet: WA
S2	Ortsabrundungssatzung „Westlicher Bereich Locksteinstraße“	16.04.1991	Keine	Gebiet: WA
S3	Ortsabrundungssatzung „Östlicher Bereich Weißensteinerweg“	23.02.1988	Keine	Gebiet: WA
S4	Ortsabrundungssatzung „Nordwestlicher Bereich Vorderbrandstraße (Teilbereich Stockklausner, Scheberlehen)“	18.08.1998	WA	
S5	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kugelfeld/Hanielstraße“	21.06.2005	WA	