

UVA, Reinhold Schopf, Pirach 6a, 83308 Trostberg

Gemeinde Seeon-Seebruck
Herrn Ersten Bürgermeister
Martin Bartlweber

Römerstraße 10

83358 Seebruck

Stellungnahme des UVA zur Bauleitplanung Malerwinkel der Gemeinde Seeon-Seebruck

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Umweltschutzverband Alztal und Umgebung e.V. (UVA) hat sich seit vierzig Jahren zum Ziel gesetzt, unsere Landschaft, unsere Heimat und die einzigartige Schönheit des Chiemgaus zu erhalten. Mit dem Vorhaben, das Restaurant und Hotel Malerwinkel am Nordufer des Chiemsees durch einen mehrfach größeren Neubau zu ersetzen, sehen wir eine schwerwiegende Schädigung und Gefährdung von Natur und Landschaft. Wir lehnen deshalb den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Seeon-Seebruck ab.

Der Malerwinkel bei Lambach, zwischen Seebruck und Gollenshausen ist für viele Einheimische und Gäste ein markanter und beliebter Ort des Chiemgaus. Zudem handelt es sich um einen ökologisch wertvollen Uferbereich, der als Landschaftsschutzgebiet, Flora-Fauna-Habitat und europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen ist. Das bereits vor 15 Jahren deutlich erweiterte Restaurant und Gasthaus jetzt erneut durch eine mehrfach größere Anlage zu ersetzen, ist nicht hinnehmbar. Dadurch würde der Uferbereich auf weite Strecken ökologisch und im Landschaftsbild schwer geschädigt. Der viel größere und höhere Neubau mit seinen massiven Gestaltungselementen stellt einen Fremdkörper dar, für den am Chiemsee aus unserer Sicht kein Platz ist.

Im Einzelnen erhebt der UVA folgende Bedenken gegen die Planung:

1. Das Vorhaben hat eine mehrfach größere Baumasse als der Bestand bzw. als die nach dem bisher gültigen Bebauungsplan von 2006 zulässige. Die Planungsfläche wird mehr als verdoppelt, die Bettenkapazität wird auf fast das Vierfache ausgedehnt, das Restaurant wird erheblich erweitert und zusätzlich wird ein großer Spa-Bereich geschaffen. Das Hauptgebäude hat eine dreimal so große Grundfläche wie der Bestand (siehe Anlage); die Geschoßfläche erreicht sogar das Sechsfache.

2. Mit dieser Erweiterung steht das Vorhaben in völligem Gegensatz zur rechtsverbindlichen Landschaftsschutz-Verordnung von 1986/2003, zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und zum verbindlichen Seeuferkonzept des Regionalplans. Trifftige Gründe für die Erteilung einer Befreiung von diesen Vorschriften sind nicht erkennbar und sollten auch in der heutigen Zeit nicht mehr konstruiert werden.
3. Das geplante Projekt grenzt unmittelbar an mehrere geschützte Wald- und Uferbiotop sowie an die Natura 2000-Fläche mit dem FFH- und dem Vogelschutzgebiet an. Im Gegensatz zu den Beurteilungen in der Natura 2000-Vorprüfung sieht der UVA erhebliche Schädigungen und Gefährdungen für viele Tier- und Pflanzenarten. Das Gutachten, das keinerlei Gefährdung geschützter Arten feststellt, betrachtet der UVA als parteiisch und unglaubhaft. So wird der Untersuchungsbereich ohne Begründung auf einen Teilbereich der geplanten FNP-Änderung beschränkt; Einflussfaktoren auf die Umgebung werden kategorisch ausgeschlossen, obwohl zweifelsohne Lärm, Feinstoffeinträge und andere Immissionen unweigerlich zur Schädigung des Ökosystems von See und Ufer führen werden. Schallbelastung, ausgehend von den Ramm- und Rüttelarbeiten, welche in überaus umfangreichem Umfang geplant sind, werden nicht nur örtlich, sondern die Ökosysteme in weitem Bereich stören. Wir gehen davon aus, dass die Fisch- und Muschelpopulation erheblichen Schaden erfahren wird.
4. Das Projekt greift 8 m tief in den Untergrund und damit 3 m unter den Seespiegel des Chiemsees und das Grundwasser ein. Gemäß Bodengutachten zeigten die bisherigen Kleinbohrungen bis auf etwa 8 m Tiefe weiche und eher undurchlässige Bodenschichten aus Schluff und Seeton. Dieser weiche Untergrund eignet sich nicht für eine Gebäude-Gründung. Das Gutachten kommt deshalb zum Ergebnis, dass mindestens 25 m tiefe Bohrungen erforderlich sind, um die notwendigen Pfahl- oder sonstigen Tiefgründungen näher abzuklären. Diese Tiefgründungen würden nach Ansicht des UVA ein Durchstoßen der wasserundurchlässigen Schichten des Chiemsee-Beckens bewirken. Nach dem jetzigen Planungsstand ist jedenfalls nicht nachgewiesen, dass die Gebäude-Gründung sicher und schadlos möglich ist. Mehr noch, im Bodengutachten (S. 21) wird vom Gutachter darauf hingewiesen, man möge eine Bauausführung ohne Unterkellerung prüfen. Dies zeigt, welche Risiken mit dem Vorhaben verbunden sind.
5. Die Planung ist auch schwer nachvollziehbar, da die Flächenangaben in der Flächennutzungsplan-Änderung, dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Natura 2000-Vorprüfung, der Artenschutz-Untersuchung und dem Bodengutachten sehr schwer auffindbar sind, voneinander abweichen und unklar sind. Beispielsweise werden einmal 140 Parkplätze und in einem weiteren Dokument 130 Parkplätze angegeben. Flächenangaben der Gastronomiebereiche z. B. Frühstücksterrasse von 225 m² und eine Innenhof-Terrasse von 900 m² sind nicht nachvollziehbar.
6. Aufgrund der Angaben in den Antragsunterlagen ergeben sich allein für den Gaststättenbereich 1.525 m² Gastflächen, welche nach Bayerischer Garagen- und Stellplatz-Verordnung mit 150 Tiefgaragen-Plätze die erfüllte Zahl von 140 Plätzen überschreiten. Rechnet man den Stellplatzbedarf für das Hotel und für die 120 Bediensteten hinzu, so reichen die Kfz-Stellplätze nicht annähernd aus. Schon der gesunde Menschenverstand sagt, dass für ein abseits vom ÖPNV gelegenes Hotel mit 150 Betten, ein Restaurant mit 280 Sitzplätzen und für 120 Bedienstete eine Tiefgarage mit 140 Kfz-Stellplätzen wesentlich zu gering angesetzt ist. Die Folge wäre, dass über kurz oder lang weitere Parkplätze im landschaftlich schützenswerten Außenbereich geschaffen werden müssten und die Gemeinde in Zugzwang gerät.

7. Die Darlegungen in der Bebauungsplan-Begründung S. 33 f zur Bauwasserhaltung und zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht schlüssig. Da der Boden nicht versickerungsfähig ist, nützen wasserdurchlässige Verkehrsflächenbeläge und großflächige Rigolen-Anlagen nichts. Laut Bodengutachten muss das Regenwasser auf Dauer anderweitig entsorgt werden. Allerdings ist keine Vorreinigung mit Öl- und Schadstoffabscheider vorgesehen. Ein Nachweis zur schadlosen Beseitigung des Bauwassers, des Dachwassers, des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen und auch von sonstigen Freiflächen muss somit erst noch erbracht werden. Eine Einleitung in den Chiemsee würde jedenfalls zu einer Gefährdung der Muschelbestände und Laichgebiete führen.
8. Die Planung lässt den Schutz der Allgemeinheit vor Folgeschäden vermissen. Bei den vorgelegten Unterlagen drängt sich der Verdacht auf, dass das Planungskonzept auf eine zwangsweise nachgelagerte Erweiterung für Personalwohnungen, für Betriebs- und Parkflächen, sowie für die Entwässerung des Betriebsgeländes ausgelegt ist. Es werden nicht nur zu wenige Parkplätze geplant, auch die Betriebsabläufe für den Liefer- und Anreizeverkehr sind unklar bzw. nicht schlüssig; weder die Gründung der Gebäude im Grundwasser bzw. unterhalb des Chiemsee-Beckens, noch Entsorgungskonzepte für Bauwasser und Niederschlagswasser sind definiert.
9. Die Projektplanung geht davon aus, dass ein hochpreisiges Hotellerie- und Gastronomieangebot am Chiemsee langfristig tragfähig ist. Dies ist jedoch keineswegs gesichert und auch nicht ansatzweise nachgewiesen. Anders als ähnliche Anlagen kann der Malerwinkel nicht mit besonderen Attraktionen wie einem Segelhafen oder einem Golfplatz aufwarten. Nicht dargelegt ist auch, wie 120 Beschäftigte für den Betrieb gefunden werden sollen. Sollte das Konzept scheitern und die Malerwinkel GmbH in Insolvenz gehen, so hätte die Gemeinde Seeon-Seebruck eine Bauruine und ähnliche Probleme wie seit längerem beim Objekt Scheitzenberg in Seeon.

Zusammenfassend lehnt der UVA das Projekt ab.

Mit freundlichen Grüßen,

Reinhold Schopt

Anlage: Luftbild-Montage Neubauprojekt auf Bestand

