

Pirach, 19.07.2023

Offener Brief**an die Gemeinde Seeon-Seebruck
Herrn Ersten Bürgermeister Martin Bartlweber
und an die Mitglieder des Gemeinderats****Betreff: Bauleitplanung Malerwinkel**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geachtete Mitglieder des Gemeinderats,

der Umweltschutzverband Alztal und Umgebung e.V. (UVA) hat zu o.g. Bauleitplanung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung die Stellungnahme vom 04.01.2023 sowie mit nachfolgender Mail ergänzende Hinweise zur Bemessung der Kfz-Stellplätze abgegeben. Die Stellungnahmen wurden bisher noch nicht behandelt.

Der UVA stellt fest, dass der Gemeinderat jedoch bereits in einer Sondersitzung vom 12.07.2023 einem geänderten Projektentwurf seine Zustimmung erteilt hat, noch bevor die Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis genommen und der Abwägung unterzogen wurden. Damit hat sich der Gemeinderat bereits gebunden und das Beteiligungsverfahren missachtet.

Die Änderung des Projektentwurfs wurde als deutliche Verkleinerung und Anpassung des Projekts an die örtlichen Gegebenheiten bezeichnet. Bei näherer Prüfung stellt sich jedoch heraus, dass nur die nordwestliche Gebäudefront geringfügig zurückgenommen und die so frei gewordene Fläche jetzt als Parkplätze vorgesehen sind. Ferner wurde auf eines der beiden Untergeschosse verzichtet und die Spa-Nutzung in das Dachgeschoss verlagert.

Die vom Projektplaner in der Sitzung dargelegten Daten über die bisherige und über die jetzt geänderte Planung sind zudem unstimmg und werfen Fragen auf:

- Es wurde angegeben, dass die Anzahl der Hotelzimmer von 81 auf 74 verringert wurde. Gemäß Begründung des bisherigen Bebauungsplan-Entwurfs waren jedoch nur 75 Einheiten vorgesehen (64 Zimmer und 11 Suiten); d.h. die Hotelgröße wurde nur um eine Einheit von 75 auf 74 reduziert. Gegenüber dem Bestand mit 30 Zimmern erfolgt somit weiterhin eine Vergrößerung auf das zweieinhalbfache.

- Die Zahl der Restaurant-Sitzplätze wurde nicht verringert, sondern bei den Innenplätzen von 150 auf 190 und bei den Außenplätzen von 90 auf 150, insgesamt also um 100 Sitzplätze erhöht. Diese Vergrößerung wurde nicht weiter thematisiert.
- Die Zahl der Kfz-Stellplätze für Kunden und Beschäftigte blieb mit 140 gleich, wobei nicht mehr wie bisher alle Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, sondern nur 78; die restlichen 62 sollen jetzt oberirdisch angelegt werden. Die UVA-Stellungnahme, wonach schon bisher 330 Stellplätze erforderlich wären - also 190 Stellplätze fehlen -, bleibt dabei gänzlich unbeachtet.
- In der Sitzung wurde dargelegt, dass die (in § 19 BauNVO definierte) Gebäude-Grundfläche von bisher 2.922 m² auf 2.394 m² reduziert worden sei. Der bisherige Bebauungsplan setzte jedoch die maximale Grundfläche nicht auf 2.922 m², sondern auf 4.550 m² fest, die für Nebenanlagen bis 5.080 m² bzw. einschließlich der Unterbauungen bis 7.550 m² überschritten werden durfte. (Bereits die bisherige Planung war hier fehlerhaft, da zwar die Begründung 7.550 m² nannte, der Bebauungsplan aber nur 6.880 m² festsetzte.) Jedenfalls weichen die jetzigen Angaben und die bisherigen so weit voneinander ab, dass eine klare Aussage hier unmöglich ist und dem Gemeinderat keine belastbaren Angaben zur Verfügung standen.
- Dies gilt auch hinsichtlich der (in § 20 BauNVO definierte) Bruttogeschossfläche: im bisherigen Bebauungsplan war diese nicht festgesetzt; sie ergab sich jedoch aus der festgesetzten Gebäude-Grundfläche von 4.550 m² mit den festgesetzten vier Vollgeschossen – also auf 18.200 m². In der Sitzung wurde jedoch angegeben, dass die bisherige Bruttogeschossfläche von 19.650 m² auf 12.620 m² reduziert wurde. Nimmt man jedoch die angegebene neue Grundfläche von 2.394 m² als richtig an, so errechnet sich bei vier Vollgeschossen eine Bruttogeschossfläche von 9.576 m² – was wiederum mit den angegebenen 12.620 m² nicht übereinstimmt. Auch hier ist völlig unklar, ob bzw. welche Angaben richtig sind.
- Durch den Verzicht eines Untergeschosses wird die Einsenkung in den Boden angeblich von 9,5 m auf 4,0 m reduziert. Nach den bisherigen Planungen betrug diese Einsenkung jedoch nicht 9,5 m, sondern 8,0 m. Zudem wurde in der Sitzung nicht dargelegt, ob das Bodengutachten nun endgültig vorliegt und was es zur erforderlichen Bodengründung aussagt. Vermutlich ist weiterhin von einer etwa 25 m tiefen Pfahlgründung auszugehen, die weiterhin erhebliche Risiken wegen der Durchstoßung der Seeton-Abdichtung des Chiemsees birgt. Auch die Frage zur Bauwasserhaltung und zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden nicht dargelegt.
- Wegen des Verzichts auf das Untergeschoß sollen die SPA-Anlagen in das Dachgeschoss verlagert werden. Ob das Dachgeschoss dadurch zum Vollgeschoss wird und wie sich das auf die Gebäudehöhen auswirkt, wurde in der Sitzung nicht dargelegt.

- Da hierzu keine Angaben gemacht wurden, ist davon auszugehen, dass weiterhin 120 Beschäftigte geplant sind, für die keine Wohnmöglichkeiten geschaffen werden und deren Anwerbung absolut unrealistisch erscheint.
- Die Verkleinerung des bisher etwa 80 x 50 m großen Projekts auf schätzungsweise 80 x 45 m - wobei anstelle der Bauraum-Zurücknahme nun Parkplätze vorgesehen sind – kann aus unserer Sicht die mehrfache Vergrößerung des bisher 45 x 30 m großen Bestands nicht rechtfertigen. Es gibt keinerlei vernünftigen Grund, warum die Schutzbestimmungen des Landschaftsschutzgebiets hier außer Kraft gesetzt werden sollten.

Für die immense Vergrößerung des Malerwinkels können auch keine wirtschaftlichen Gründe ins Feld geführt werden, da der Projektträger mehrfach geäußert hat, dass der Malerwinkel mit seinen bisher 30 Zimmern immer schwarze Zahlen schrieb. Ein ähnliches Projekt unmittelbar am Chiemsee-Ufer in Feldwies/Übersee, im gleichen Landschaftsschutzgebiet zeigt, dass ein erfahrener Hotelier mit einem hochqualifizierten Architekten ein hochwertiges Hotel-Restaurant schaffen kann, das sich an die Vorgaben des Bebauungsplans und an die Bestandsgrößen hält, mit 30 Zimmern auskommt und auf einen Eingriff in den empfindlichen Seeboden verzichtet. Zudem werden für dieses Projekt in einem Nachbarort Wohnmöglichkeiten für Angestellte geschaffen. Im Gegensatz dazu steht das Objekt Scheitzenberg, für das die Gemeinde Seeon-Seebruck mehrfach das Baurecht erhöht hat und das nach mehrfachen Inverstoren-Wechsel nun als Ruine verfällt.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister und sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats, die Fakten zur Umplanung des Projekts Malerwinkel nochmals sorgfältig prüfen zu lassen und die Zustimmung zum Projekt zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Reinhold Schopf

Erster Vorsitzender