

**Materialien für eine Stellungnahme des UVA
zur Bauleitplanung Malerwinkel der Gemeinde Seeon-Seebruck
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

09.04.2025

Anlass

Der Gemeinderat Seeon-Seebruck hat am 27.06.2022 die Durchführung einer 56. Flächennutzungsplan-Änderung und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Malerwinkel in Lambach beschlossen. Damit soll die bisher gültige 22. Flächennutzungsplan-Änderung von 2006 und der bisher gültige Bebauungsplan von 2006/2012 ersetzt werden. Ziel ist die Realisierung der von der neuen Eigentümerin geplanten, vergrößerten Hotel-/Restaurant-Anlage.

Nach Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Fachstellen-Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Dezember 2022/Januar 2023 erfolgt nun im April 2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der UVA wird hierzu eine Stellungnahme abgeben, wofür die vorliegende Materialsammlung dient.

Inhalt

	Seite
1 Allgemeine Angaben zum Projekt	2
Projektträger - bisheriges Verfahren - geplantes Vorhaben	
2. Angaben zum Planungsgebiet	3
Größe und Lage - Geschichte und Bebauung	
3. Bisher gültige Bauleitplanung	4
Flächennutzungsplan-Änderung von 2006 - Bebauungsplan von 2006/2012	
4. Bestehende Schutzgebiete und -objekte	5
Landschaftliches vorbehaltsgebiet - Landschaftsschutzgebiet - Seeuferkonzept - Anbindegebot - Ramsar-Schutzgebiet . Flora-Fauna-Habitat - Europäisches Vogelschutzgebiet - Biotope - Erholungswald - Überschwemmungsgebiet	
5. Besondere Gegebenheiten des Planungsgebiets	6
Seespiegel, Grundwasser und Höhenlage - Tragfähigkeit des Bodens - Versickerungsfähigkeit des Bodens - Abwasserbeseitigung - Wasserversorgung	
6. Bauleitplanung 2025	9
Änderung des Flächennutzungsplans - Neukonzeption des Bebauungsplans -	
7. Einzelheiten des Vorhaben- und des Bebauungsplans	13
Außennutzungen - Verkehrs- und Grünflächen - Kfz-Stellplätze Beschäftigte - Betriebszeiten- Wasserversorgung - Brandschutz - Niederschlagswasserbeseitigung -Abwasserbeseitigung - Wärme-, Kälte- und Energieversorgung - Immissionsschutz -Lichtimmissionen und Vogelschlag FFH- und SPA-Verträglichkeit - Eingriffs/Ausgleichs-Regelung	
8. Beurteilung des Vorhabens	20

1. Allgemeine Angaben zum Projekt

Projektträger

Das Hotel-Restaurant Malerwinkel am nordwestlichen Chiemsee-Ufer, an der südwestlichen Grenze der Gemeinde Seeon-Seebruck wurde 2020 zusammen mit Nebengrundstücken von der "meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Rosenheim" erworben. Die VR-Bank hat den nach eigener Angabe immer rentablen Betrieb 2022 geschlossen und will die Anlage abbrechen, in deutlich vergrößerter Weise neu erstellen und über ihre 100%-ige Tochtergesellschaft "Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH" betreiben.

Die Eigentümerin ist die viertgrößte VR-Bank Deutschlands mit einer Bilanzsumme von 11,4 Mrd €, einem Eigenkapital von 1,2 Mrd. €, 1.267 Mitarbeitern und 123.000 Genossenschafts-Mitgliedern (siehe homepage der Bank).

Die Eigentümerin hat das Büro brüderl Generalplanung GmbH & Co.KG mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt und bei der Gemeinde die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit 56. Flächennutzungsplan-Änderung beantragt. Die Gemeinde ist dem gefolgt, hat am 27.06.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst und das Büro Wüstinger Rickert mit der Bauleitplanung sowie das Büro Schelle Heyse Behr mit der Grünordnungsplanung beauftragt.

Bisheriges Verfahren

Die Bauleitplan-Vorentwürfe vom 18.11.2022 wurden im Dezember 2022/Januar 2023 der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3(1) BauGB) unterzogen. Der UVA hat dazu die Stellungnahme vom 04.01.2023 mit einer Ergänzung vom 15.01.2023 zur Bemessung der Kfz-Stellplätze abgegeben. Am 12.07.2023 erfolgte eine Gemeinderatssitzung, in der eine Planüberarbeitung vorgestellt und gebilligt, jedoch die Abwägung der Belange nicht durchgeführt wurde. Im Anschluss daran hat sich der UVA in einem offenen Brief vom 19.07.2023 geäußert und darauf hingewiesen, dass die angebliche Reduzierung der Baumassen nicht in nennenswerter Weise erfolgt ist.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden gut ein Jahr später, am 20.03.2024 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und der Abwägung der Belange unterzogen. In dieser Gemeinderatssitzung wurde erneut eine geänderte Planung zur öffentlichen Auslegung (§ 3(2) BauGB) gebilligt. Nach weiteren Planänderungen erfolgte ein weiterer Billigungsbeschluss am 24.02.2025. Die öffentliche Auslegung erfolgt jetzt zur Planung vom 10.02.2025, gebilligt am 24.02.2025.

Geplantes Vorhaben

Der bisher 31 Zimmer umfassende Hotelbetrieb soll auf 73 Zimmer und Suiten mit 146 Betten vergrößert werden. Vorgesehen ist ein 4- bis 5-Sterne-Niveau und ein umfangreicher Wellness- und Spabereich, der für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Das ebenfalls öffentlich zugängliche Restaurant ist auf 129 Innen- und 73 Außen-Sitzplätze, insgesamt also auf 202 Sitzplätze ausgelegt, wovon nicht mehr als 150 gleichzeitig genutzt werden sollen. Vorgesehen ist ferner eine Bar im Erdgeschoss mit 50 Innen- und 67 Außenplätzen sowie eine Bar auf der Dachterrasse mit 45 Plätzen und ferner ein Radler-Treff mit 80 m² und 44 Außen-Sitzplätzen sowie 50 Biergarten-Plätzen. Im Erdgeschoss ist ferner ein Konferenzraum für 32 Innen- und 23 Außenplätze geplant. Die Gastronomie einschließlich Konferenzbereich umfasst somit 513 Sitzplätze. Die Kfz-Stellplätze sollen von bisher 60 auf 142 erweitert werden, wovon 83 in der Tiefgarage geplant sind. Für den Gesamtbetrieb sind 45 Beschäftigte pro Schicht vorgesehen, davon 15 in der Verwaltung, 22 in Küche und Service sowie 8 für die Reinigung.

2. Angaben zum Planungsgebiet

Größe und Lage

Das gemäß Bebauungsplan-Begründung A.5.1 ca. 18.700 m² umfassende Planungsgebiet mit dem Hotel/Restaurant Malerwinkel in Lambach 23 liegt unmittelbar am Chiemsee-Nordwestufer, im Außenbereich der Gemeinde Seeon-Seebruck, 2 km südwestlich des Orts Seebruck und 150 m vor der südwestlichen Grenze zur Gemeinde Gstadt a. Chiemsee, die auch die Grenze zum Landkreis Rosenheim darstellt.

Das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten an die Staatsstraße St 2095 Traunstein - Bad Endorf mit dem Kreisverkehr an, von dem die Staatsstraße St 2093 nach Gstadt/Rimsting abzweigt. Die St 2095 Richtung Osten hat zur Zählung 2021 einen DTV (durchschnittl. tägl. Verkehr) von 7.370 Kfz/Tag, die St 2095 nach Westen von 4.411 Kfz/Tag und die St 2093 nach Süden von 3.415 Kfz/Tag.

Im Nordosten zweigt von der St 2095 ein Stichweg (Lambacher Straße) zum Chiemseeufer mit einer Pumpstation des Ringkanals ab. Entlang des Chiemseeufers verläuft der Chiemsee-Rundweg vor den z.T. schilfbestandenen, z.T. unter Wasser stehenden Uferflächen. Südwestlich erstreckt sich die bewaldete Wallmoräne des Chiemseeufers bis zum etwa 1 km entfernten Ort Gollenshausen/Gde. Gstadt.

Nordöstlich, am Chiemseeufer besteht das Wohnhaus Lambach 21 und in etwa 300 m Entfernung, nördlich der Staatsstraße St 2095 das ehemalige Hotel Lambach mit der jetzigen Ferienhauseanlage, bestehend aus 10 hütten-artigen Ferien-Chalets.

Geschichte und Bebauung

Der von den Chiemsee-Malern vor hundert Jahren gern aufgesuchte Uferstreifen vor dem Chiemsee mit der Fraueninsel und der Alpenkette im Hintergrund wurde erstmals in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit einem Pionier-Erholungsheim bebaut. Das benachbarte Gasthaus/Hotel Lambach wurde ab den 1930er Jahren zur Raststätte der Führer-Wagenkolonne auf dem Weg zwischen München und Obersalzberg. Die geplante Trassierung der Autobahn München-Salzburg nördlich um den Chiemsee und den Ausbau des Gasthauses Lambach zur Autobahnraststätte wurde ebenso wenig realisiert, wie der Bau einer Hohen Schule der NSDAP, der zwischen Seebruck/Arlaching und Chieming/ Stöttham mit 1 km Länge und 100 m Höhe geplant war.

In der Nachkriegszeit wurde aus dem Pionierheim zuerst eine Flüchtlingsunterkunft, ein Segler-Clubheim und später eine Gaststätte mit Pension. Im Jahr 2006 wurde das seinerzeit 7.000 m² umfassende Planungsgrundstück erstmals mit einer Flächennutzungsplan-Änderung und einem Bebauungsplan belegt und zu einem Hotel mit 31 Gästezimmern ausgebaut. Seitdem besteht eine etwa 30 x 40 m große, spitzgiebelige Gebäudeanlage mit nordöstlich angebautem Restaurant-Pavillon und etwa 1.400 m² Grundfläche. Mit den Nebengebäuden sind rd. 1.600 m² überbaut. Der Hauptbaukörper besteht aus einem Erd- und zwei Dachgeschossen mit rd 3.000 m² Geschossfläche (eigene Bemessungen).

3. Bisher gültige Bauleitplanung

Flächennutzungsplan-Änderung von 2006

Die 2006 erstmals erfolgte Baugebiets-Ausweisung in der 22. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte als 7.000 m² umfassendes Sondergebiet Gastronomie (siehe auch Bebauungsplan-Begründung 2006).

Neben der Ausweisung des Sondergebiets Gastronomie erfolgten keine weiteren Ausweisungen. Die umgebenden Flächen blieben als Flächen für die Landwirtschaft bzw. die Staatsstraße im Norden als Verkehrsfläche dargestellt.

Bebauungsplan von 2006/2012

Gleichzeitig wurde 2006 der gleich große Bebauungsplan "Malerwinkel" erlassen, der eine südwestliche Erweiterung des Hauptbaukörpers und einen neuen Bauraum im Nordosten des Bestandsgebäudes festsetzt. Dieser ist bis heute nicht realisiert, hat etwa 700 m² Grundfläche und ist für eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Der 7.000 m² umfassende Bebauungsplan von 2006 teilt sich gemäß Begründung auf in 2.850 m² überbaubare Fläche einschließlich Flächen für Nebenanlagen, 2.200 m² öffentliche und private Verkehrs- und Parkflächen sowie 1.950 m² öffentliche und private Grünflächen.

Im Norden und Nordosten sind etwa 60 Kfz-Stellplätze festgesetzt, die sich um eine Grün-Insel mit altem Baumbestand gruppieren und von dem im Nordosten liegenden gemeindlichen Zufahrtsweg (Lambacher Straße) aus erschlossen sind.

Das Maß der baulichen Nutzung bemisst sich gemäß der Bebauungsplan-Festsetzungen nach den Baugrenzen und der zugelassenen Geschosshöhe, wobei eine Grundflächenzahl GRZ 0,6 und eine Geschosshöhenzahl GFZ 0,6 nicht überschritten werden darf. Gemäß Bebauungsplan-Begründung ergibt sich aus den Baugrenzen eine zulässige Grundfläche von ca. 2.300 m² (d.h. bei 7.000 m² Grundstücksfläche eine GRZ von 0,33). Die gemäß Baugrenzen und Geschosshöhe mögliche Geschosshöhe von ca. 4.500 m² ergibt bei 7.000 m² Grundstücksfläche eine GFZ von 0,69 und ist somit nicht zulässig; bei Einhaltung der zulässigen GFZ von 0,6 ist nur eine Geschosshöhe von 4.200 m² möglich.

Zum Bebauungsplan von 2006 erfolgte 2007 eine erste Änderung und 2012 eine zweite Änderung. Ob es sich bei der ersten Änderung von 2007 möglicherweise nur um den Abschluss des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens von 2006 handelt, ist unklar. Die 2012 erfolgte zweite Änderung hat unwesentliche Erweiterungen zum Inhalt.

Obwohl bauleitplanerisch nur gastronomische Einrichtungen sowie Wohnungen für Betriebs-Inhaber und -Beschäftigte zugelassen sind, verlagerte sich der Nutzungsschwerpunkt verstärkt auf die Hotel-Nutzung mit 31 Gästezimmern. Die bestehende Anlage entspricht damit nicht den Nutzungsfestsetzungen des gültigen Bebauungsplans, der ausschließlich auf Gastronomie ausgelegt war. Die Unzulässigkeit der Hotelnutzung wurde offensichtlich von der Gemeinde geduldet und auch von der Bauaufsichtsbehörde nie beanstandet.

4. Bestehende Schutzgebiete und -objekte

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (RP18)

Der Gesamtbereich des Chiemsees ist im rechtsverbindlichen Regionalplan Südostoberbayern (Region 18) bis hin zur Staatsstraße St 2095 als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen, für das folgende Zielsetzung verbindlich gilt:

"Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden." (RP 18, B I 3.1)

Die Planung Malerwinkel steht in Widerspruch hierzu. Da die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind (§ 1(4) BauGB) und der Regionalplan diese bestimmt (Art. 2 und Art. 21(1) BayLPlG) besteht kein Abwägungsspielraum.

Landschaftsschutzgebiet

Der Gesamtbereich des Chiemsees ist in der Chiemsee-Schutzverordnung (Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz des Chiemsees als Landschaftsschutzgebiet vom 06.11.1986, geändert am 16.07.2003) bis hin zur Staatsstraße St 2095 als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Hierfür gilt:

"In dem in §1 bezeichneten Schutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (§ 3) zuwiderlaufen." (§ 4 der Verordnung).

Die Bauleitplanung mit den geplanten baulichen Erneuerungen und Erweiterungen steht in Widerspruch zur Chiemsee-Schutzverordnung. Eine somit erforderliche Befreiung nach § 7 der Verordnung ist nur möglich, wenn überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls dies erfordern.

Bezüglich des Konflikts zwischen Bebauungsplan und Chiemsee-Schutzverordnung sowie der Unwirksamkeit einer Befreiung gibt es obergerichtliche Entscheidungen:

- BayVGH, 1 N 01.2072 vom 14.01.2003 und
- BVerwG, 4 BN 28/03 vom 09.02.2004.

Das Bundesverwaltungsgericht hat darin u.a. festgestellt, dass die gemäß § 7 der Chiemsee-Schutzverordnung erteilte Befreiung ins Leere geht, weil sie nach bayerischem Naturschutzrecht nur für Tathandlungen, nicht für den Erlass von Rechtsvorschriften gelte. Dem entsprechend hat das Landratsamt Traunstein als Untere Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 30.01.2023 festgestellt:

"Im Bebauungsplanverfahren ist zu klären, ob die Landschaftsschutzgebietsverordnung ein unüberwindliches Hindernis für die Verwirklichung der Bauleitplanung darstellt oder eine Abweichung mittels Befreiung nach § 7 der LSG-VO i.V.m. § 67 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 BNatSchG (vormals Art. 49 BayNatSchG) in

Betracht kommt. Somit ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu klären, ob eine nachfolgend separat vom Bauherrn bei Verwirklichung des Vorhabens zu beantragende Befreiung in Aussicht gestellt werden kann (Hineinplanen in die Befreiungslage).

Nur bei Vorliegen von gewichtigen Befreiungsgründen im Sinne von § 67 Abs. 1 BNatSchG kann dieser Widerspruch im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung nach § 7 der ChiemseeSchutzverordnung ausgeräumt werden. Die Gemeinde Seeon-Seebruck hat in den Antragsunterlagen bereits in Grundzügen ein öffentliches Interesse des Vorhabens dargelegt. Dies ist aber insbesondere im Hinblick auf die Notwendigkeit bezogen auf diesen speziellen Einzelfall noch detaillierter darzulegen. Dabei ist auf die Merkmale des vorbelasteten Standorts und auf Möglichkeiten von Alternativen bezüglich Lage und Dimensionen des Projekts besonders einzugehen."

Ob eine Befreiung im öffentlichen Interesse liegt, ist vor allem auch deshalb zweifelhaft, weil es sich um ein privatwirtschaftliches Projekt handelt, das nach den Zielen des Regionalplans nicht mit den Vorgaben zu Tourismus und Erholung (RP18, VI) übereinstimmt (Seeuferkonzept - siehe unten).

Seeuferkonzept (RP18)

Der Chiemsee-Uferbereich bei Lambach ist gemäß den Zielen zu Tourismus und Erholung in Karte 3b des Regionalplans Südostoberbayern als

"Uferzone bereits erschlossen, jedoch für weitere Erholungseinrichtungen nicht geeignet"

festgelegt. Hierfür gilt folgendes Ziel:

"Die Seen in der Region sollen entsprechend ihrer Belastbarkeit zur Erholung genutzt und in ihrer ökologischen Qualität erhalten werden. Am ... Chiemsee ... soll die Inanspruchnahme der Uferzonen auf die belastbaren Bereiche konzentriert werden. Dort kann das Erholungsangebot ergänzt werden. Die Uferzonen bestimmen sich nach Karte 3 b Seeuferkonzept. Sie ist Bestandteil des Regionalplans." (RP 18, B VI 2.5)

Die Planung Malerwinkel steht in Widerspruch zu diesem verbindlichen Regionalplan-Ziel. Da Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind (§ 1(4) BauGB) und der Regionalplan diese umfasst (Art. 2 und Art. 21(1) BayLPlG) besteht kein Abwägungsspielraum. Die gemeindliche Bauleitplanung ist somit nicht zulässig.

Anbindegebot (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern, Ziffer 3.3 (Anbindegebot) ist bei der Siedlungsentwicklung u.a. zu beachten:

"Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (Grundsatz)".

"Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ... in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet

werden kann oder eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann (Ziel)".

Gemäß Stellungnahme des Landratsamts Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 30.01.2023 hat sich hierzu bereits die Regierung von Oberbayern als Höhere Landesplanungsbehörde geäußert: "Seitens der höheren Landesplanungsbehörde wurde bereits grundsätzlich eine Ausnahme vom Anbindegebot nach LEP 3.3 in Aussicht gestellt, da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes handelt." Dass der Beherbergungsbetrieb nicht der gültigen Bauleitplanung entspricht, ist dabei nicht erwähnt.

In Hinblick auf die vor- und nachfolgend genannten Schutzbestimmungen und in Hinblick auf die Dimensionen des Neubauvorhabens erscheint es sehr zweifelhaft, dass der Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds errichtet werden kann. Außerdem sei darauf hingewiesen, dass in Seebruck das innerörtlich auf einem Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeiten vorhandene Hotel-Restaurant Post seit Jahren leer steht. Diese Anlage entspricht dem Anbindegebot und ist durch das Seuferkonzept des Regionalplans nicht eingeschränkt.

Ramsar-Schutzgebiet

Der Chiemsee ist nach Angabe des BayStUV in 8.660 ha Größe etwa bis zu seiner Uferlinie hin als Ramsar-Schutzgebiet ausgewiesen. Als Ramsar-Konvention ist das Übereinkommen über Feuchtgebiete von internationaler Bedeutung bezeichnet. Dieses Übereinkommen ist ein völkerrechtlicher Vertrag, dessen Ausarbeitung 1962 in der französischen Camarque angestoßen wurde; es trat 1975 in Kraft und wurde von mehr als 100 Staaten unterzeichnet. In Deutschland wurde der Vertrag 1976 ratifiziert. Er wird von der UNESCO verwahrt. Das Planungsgebiet grenzt direkt an den unter Ramsar-Schutz stehenden Chiemsee an.

Flora-Fauna Habitat (FFH - Natura 2000)

Der Gesamtbereich des Chiemsees ist mit gut 8.000 ha unter der Bezeichnung "Chiemsee" als FFH-Gebiet Nr. 8140-372 festgesetzt. Die Sondergebietsausweisung der 56. Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplans grenzt entlang ihrer Südgrenze und im Osten unmittelbar an die FFH-Festsetzung an. I

Als übergeordnetes Erhaltungsziel für das FFH-Gebiet ist formuliert:

"Erhalt der Chiemsee-Abschnitte mit Verlandungsbereichen, Niedermooren und Wäldern als zusammenhängendem Lebensraumkomplex. Erhalt störungsarmer Verhältnisse und beruhigter Gewässerzonen, insbesondere unzerschnittener Uferzonen. Erhalt des jeweils spezifischen Wasser-, Nährstoff- und Mineralstoffhaushalts".

Konkrete Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet betreffen den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der oligo- bis mesotrophen Gewässer, der mageren Flachland-Mähwiesen, der Nieder- und Hochmoore und der Uferwälder sowie der hierin angesiedelten Arten, insbesondere von Fledermäusen, Unken, Muscheln und Fischen sowie von Pflanzenarten.

Die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets werden durch das Heranrücken der baulichen Nutzungen bis unmittelbar an ihre Grenze schwer beeinträchtigt; der Schutz der im benachbarten FFH-Gebiet vorhandenen Arten ist nicht gewährleistet.

Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA - Natura 2000)

Der Gesamtbereich des Chiemsees ist mit gut 10.000 ha unter der Bezeichnung "Chiemseegebiet mit Alz" als SPA-Gebiet Nr. 8140-471 festgesetzt. Die Sondergebietsausweisung der 56. Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplans grenzt entlang ihrer Südgrenze und im Osten direkt an das SPA-Gebiet an.

Als übergeordnetes Erhaltungsziel für das SPA-Gebiet ist formuliert:

"Erhalt des Chiemsees als eines der größten süddeutschen Brut-, Mauser-, Rast- und Überwinterungsgebiete für Wasservögel. Erhalt, ggf. Wiederherstellung des Achenauwalds und -deltas mit seinen einzigartigen Artvorkommen, der Niedermoore und Wiesenbrütergebiete südlich des Chiemsees und der Alz, u. a. als bedeutsames Ausweichgewässer im Winter. Erhalt, ggf. Wiederherstellung ausreichend großer störungsarmer Gebiete, insbesondere in der Mauser-, Vorbrut- und Brutzeit. Erhalt ggf. Wiederherstellung der spezifischen Gewässerqualität und -dynamik sowie der charakteristischen hydrologischen Verhältnisse am Chiemsee, im Achendelta und in der Alz. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines ausreichenden Feststoffeintrags aus der Tiroler Achen, Prien und Bernauer Achen in den Chiemsee für die Bildung vegetationsfreier Kies- und Schwemmbänke. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer ungestörten natürlichen Entwicklung des Mündungsdeltas der Tiroler Achen."

Konkrete Erhaltungsziele für das SPA-Gebiet betreffen den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Brutbestände und Überwinterungsvorkommen und Raststätten bestimmter Vogelarten, insbesondere den Erhalt und die Wiederherstellung großer, ungestörter Gewässer-, Ufer- und Feuchtwiesenlebensräume.

Die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebiets werden durch das Heranrücken der baulichen Nutzungen bis unmittelbar an ihre Grenze schwer beeinträchtigt; der Schutz der im benachbarten SPA-Gebiet vorhandenen Arten ist nicht gewährleistet.

Biotope

Die Uferbereiche beiderseits des Chiemsee-Rundwegs im Süden des Planungsgebiets sowie Flächen am Lienzinger Bach im Osten des Planungsgebiets sind in der amtlichen Biotopkartierung Bayern unter der Bezeichnung "Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach" als Biotop Nr. 8040-0053 ausgewiesen. Die Teilfläche 8040-0053-005 betrifft die Wallmoränen-Wälder im Südwesten des Planungsgebiets und die Teilfläche 8040-0053-004 den Bereich des Lienzinger Bachs im Osten. Der Biotop umfasst etwa 60 % Wald sowie Großröhrichte, Gewässerbegleitgehölze und wärmeliebendes Gebüsch.

Die geplante Sondergebietsausweisung der 56. Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplans tangiert und gefährdet diese Biotope.

Erholungswald

Die Uferwälder zwischen Lambach und Gollenshausen sind in der Waldfunktionskartierung Bayern als Erholungswälder der Stufe I ausgewiesen. Der Gehölzbestand auf dem Gelände der Hotelanlage Malerwinkel ist von dieser Funktionsbestimmung mit umfasst - aber inzwischen größtenteils beseitigt.

Gemäß Art. 6 ff BayWaldG sind die Waldfunktionen und ihre Bedeutung für die ökologische Vielfalt bei allen Planungen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet

Die Uferflächen des Chiemsees sind in der Verordnung des Landratsamts Traunstein vom 27.03.2023 als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die Überschwemmungsflächen bei HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser) reichen etwa bis zum Chiemseerundweg, gehen aber im Südosten des Planungsgebiets und am Lienzinger Bach deutlich darüber hinaus und nordöstlich von Lambach sogar über die Staatsstraße St 2095 hinweg.

Die Hochwasserrisiken des Chiemsee, die Überschwemmungsgefahr und die o.g. Verordnung des Landratsamts Traunstein sind im geotechnischen Gutachten des Grundbaulabors München nicht erfasst.

5. Besondere Gegebenheiten des Planungsgebiets

Seespiegel, Grundwasser und Höhenlage

Der Seespiegel des Chiemsees liegt im Mittel bei 518,2 m üNN, bei einem Niederwasserstand von ca. 517,6 m üNN und einem Hochwasserstand von ca. 519,9 m üNN (Angaben des Gewässerkundlichen Dienstes Bayern/Landesamt für Umwelt; Wasserstandsmessungen seit 02.11.1906). Der Niederwasserstand liegt somit um 0,6 m unter dem Normalpegel und der Hochwasserstand um 1,7 m darüber.

Das Gelände des Hotel/Restaurants Malerwinkel liegt etwa auf Höhe 523,0 m üNN (Terrasse, Parkplatz, Staatsstraße) und somit rd. 5,0 m über dem mittleren Seespiegel des Chiemsees. Der Chiemsee-Rundweg liegt auf Höhe 520 bis 522 m üNN und somit 2 bis 4 Meter über dem mittleren Seespiegel und 1 bis 3 Meter unter der Terrassen-Höhe.

Veröffentlichte Grundwassermessstellen im Bereich Lambach/Seebruck bzw. im näheren Umfeld des Chiemsee-Nordufers sind nicht vorhanden. Südlich des Chiemsees bestehen die Messstellen Kendlmühlfilze/Grassau mit einem Mittelwasserstand von 530,41 m üNN, Grafing/Grassau mit einem Mittelwasserstand von 532,15 m üNN und Winkl/Grabenstätt mit einem Mittelwasserstand von 519,82 m üNN. Da der Chiemsee als Relikt der Eiszeit in einer abgedichteten Gletscher-Mulde liegt, können keine Aussagen über die Grundwasserstände im näheren und weiteren Umfeld getroffen werden.

Im geotechnischen Gutachten des Grundbaulabors München vom 26.02.2024 ist angegeben, dass das Grundwasser im Planungsgebiet keinen hydrologischen Kontakt zum Chiemsee habe und einen Meter über dem Seespiegel (also bei 519,2 m üNN) liege (!); es handle sich dabei nicht um Grund-, sondern um Schichtwasser (?). Durch Bohrungen auf dem Planungsgrundstück seien Pegel zwischen 516,5 und 519,5 m üNN ermittelt worden (?). Der Bemessungswasserstand (?) sei einschließlich Sicherheitszuschlag auf 521 m üNN anzusetzen, also auf 3 m über dem mittleren Seespiegel. Andererseits gibt dieses Gutachten an, dass mit dem Projekt nicht in das Grundwasser eingegriffen werde, obwohl das Bauwerk mit seiner Gründungssohle um max. 1 m in das Grund- bzw. Schichtwasser eintauche (?) und die Gründungssohle des bei 518,5 m üNN - also 2,5 m unter dem Bemessungswasserstand liege (vgl. Geotechnisches Gutachten, Kap. 4.1 und 5.6)

Das geotechnische Gutachten wirft hinsichtlich der Angaben zu den Grundwasser-Verhältnissen viele Fragen auf.

Tragfähigkeit des Bodens

Für das geotechnische Gutachten des Grundbaulabors München wurden auf dem Grundstück vier Bohrungen bis 25 m Tiefe, vier Kleinbohrungen bis ca. 9 m Tiefe und insgesamt neun Rammsondierungen bis 11 m Tiefe durchgeführt. Demnach bestehen bis etwa bis 2 m Tiefe weiche Böden, bis 6 m Tiefe steife bis mitteldichte und erst ab 6, manchmal ab 10 m Tiefe dichte Böden (Ziffer 3).

Als deshalb nötige Gründung für den 4,5 m in das Gelände eintauchenden Neubau kommen gemäß Gutachten somit als Alternativen eine Bodenplatte oder Vollverdrängungspfähle oder eine Rüttelstopfverdichtung in Betracht, die jeweils unter ständiger Begleitung des Gutachters konzipiert und erstellt werden müssen.

Die Böden bestehen dabei bis in ungeklärte Tiefen aus schluffig/sandigem Material. Vor allem Schluff bewirkt die Abdichtung des Chiemsee-Beckens und verhindert das Absickern des Chiemsee-Wassers in tiefere Grundwasserschichten. Das Gutachten enthält keine Aussagen, ob bzw. welche der Gründungsalternativen zu einer Gefährdung der Wannendichtigkeit führen können.

Versickerungsfähigkeit des Bodens, Abwasser

Gemäß geotechnischem Gutachten des Grundbaulabors München ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich (Kap. 5.7). Gemäß Bebauungsplan-Entwurf ist deshalb vorgesehen, unverschmutztes Bau- und Niederschlagswasser in den Lienzinger Bach und somit in den Chiemsee einzuleiten. Verschmutztes Niederschlagswasser aus den Kfz-Stellplätzen und den Zufahrten soll in die Chiemsee-Ringkanalisation eingeleitet werden. Es liegen keine Angaben darüber vor, ob die Bau- und Niederschlagswasser-Einleitung in den Chiemsee zu einer Beeinträchtigung der Laichverhältnisse und der Muschelpopulationen oder anderer Gegebenheiten führen kann.

Der Chiemsee-Ringkanal wurde 1989 in Betrieb genommen und verläuft in seeverlegten Druckleitungen mit einzelnen Pumpstationen an Land (davon einer direkt am Malerwinkel) bis Prien, dort in einem Stollen unter der Ratzinger Höhe zur Kläranlage Stiedering und weiter im Stollen zur Einleitung in den Inn. Die Anlage soll nur Abwasser aufnehmen; Niederschlagswasser soll versickert werden.

Die Ringkanalisation wird vom Abwasser- und Umweltzweckverband Chiemsee (AUV) betrieben, dem die 10 Chiemsee-Anliegergemeinden angehören und der auch den Chiemsee-Rundweg betreut. Da die Abwasser-Anlagen in ihrer 35 jährigen Betriebszeit sehr in die Jahre gekommen sind, werden zunehmend Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen am Kanal und an den Pumpstationen erforderlich. Ob das Projekt zu Überlastungen der Ringkanal-Anlage führen kann, ist nicht bekannt.

Wasserversorgung

Der Bereich der Altgemeinde Seebruck mit dem Ortsteil Lambach wird vom Wasserbeschaffungsverband Seebruck mit Wasser versorgt. Die Brunnenanlage am Burghamer Graben nördlich Seebruck und das Leitungssystem dieser genossenschaftlichen Anlage sind nach Angabe der Gemeinde für das Projekt Hotel/Restaurant Malerwinkel unzureichend. Deshalb wird innerhalb des Gebäudes ein Wasserreservoir und auch ein Feuerlöschwasser-Behälter erstellt. Warum letzteres trotz der Chiemsee-Nähe erforderlich ist, ist nicht bekannt.

6. Bauleitplanung von 2025

Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der jetzt stattfindenden 56. Flächennutzungsplan-Änderung von 2025 wird die bisher gültige Flächennutzungsplan-Ausweisung der 22. Änderung von 2006 geändert.

Die öffentlich ausliegende Entwurfsfassung vom 10.02.2025 der 56. Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Erweiterung der bisher 7.000 m² umfassenden Sondergebiets-Ausweisung Richtung Südwesten sowie im Nordosten bis zum Lienzinger Bach auf etwa 11.000 m² vor, wobei ca. 1.000 m² als Ausgleichs- und 1.000 m² als Verkehrsfläche ausgewiesen werden (siehe Flächennutzungsplan-Begründung, Kap. A.2.1). Das Sondergebiet umfasst somit etwa 9.000 m². Der Bebauungsplan hat allerdings einen Geltungsbereich von 18.700 m², weil dabei auch die Fläche des Staatsstraßen-Kreisverkehrs im Norden, die Ausgleichsfläche im Westen, die Biotopfläche im Süden sowie die Liegewiese, der Spielplatz und der Radler-Biergarten im Südosten umfasst sind.

Die konkrete Nutzungsart des Sondergebiets wird von "Gastronomie" in "Hotel- und Gastronomiebetrieb" geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Flächennutzungsplan nicht bestimmt.

Im Südwesten ist gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplan-Ausweisung eine zusätzliche Grünfläche von rd. 1.000 m² als Ersatzbiotop für Amphibien (CEF-Fläche) vorgesehen und im Nordwesten wird eine Teilfläche des Staatsstraßen-Grundstücks mit dem Kreisverkehr in der Größe von etwa 1.000 m² als Verkehrsfläche in das Planungsgebiet des Flächennutzungsplans einbezogen. Nicht einbezogen wird hingegen die im Bebauungsplan ausgewiesene, zwischen dem Chiemsee-Rundweg und der Chiemsee-Uferlinie bestehende Biotopfläche im Süden, die Liegewiese sowie der Spielplatz und der Radler-Biergarten im Südosten, am Lienzinger Bach. Diese Flächen bleiben gemäß bisherigem Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und sind vor allem im Nordosten mit der Signatur für Baumbestand markiert. Warum einerseits die nördliche Verkehrsfläche und die westliche Ausgleichsfläche in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen werden, die im Bebauungsplan aber gleichermaßen enthaltene Biotopfläche und Liegewiese sowie der Spielplatz und Radler-Biergarten im Süden und Südosten hingegen nicht, ist nicht erläutert.

Neukonzeption des Bebauungsplans

Mit der jetzt stattfindenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von 2025 wird der bisher gültige Bebauungsplan von 2006/2012 zur Gänze aufgehoben und neu gefasst; der derzeitige Bebauungsplan-Entwurf datiert vom 10.02.2025.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dabei von 7.000 m² auf 18.700 m² (siehe Bebauungsplan-Begründung A.5.1) erweitert:

- die rd. 1.000 m² große Kreisverkehrsfläche im Norden wird einbezogen,
 - das Bauland wird im Westen um rd. 2.000 m² vergrößert,
 - die CEF-Ausgleichsfläche im Westen mit rd. 1.000 m² wird einbezogen,
 - die Biotopfläche im Süden mit rd. 2.800 m² wird einbezogen
 - die Liegewiese im Süden sowie der Radler-Biergarten und der Spielplatz im Südosten werden mit rd. 4.300 m² in den Geltungsbereich einbezogen-
- (Alle Größenangaben sind selbst ermittelt)

Gemäß Vorhabenplan soll nach Abbruch aller bisherigen Gebäude ein touristisches Gesamtensemble des gehobenen Standards entstehen. Geplant ist ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel mit 146 Gästebetten in 73 Zimmern bzw. Suiten, angegliederten Neben-nutzungen (Spa, Wellness, Läden) und Gastronomiebetrieb.

Vorgesehen ist ein gegenüber dem Bestand nach Südwesten und Nordosten erweiterter, U-förmiger, zur Seeseite geöffneter Baukörper mit einer Ausdehnung von 82 x 49 m und einer Größe von ca. 3.300 m² (eigene Berechnung), an den im Nordosten der Radler-Treff angebaut ist.

Der nördwestliche Gebäudetrakt umfasst im Erdgeschoss den Haupteingang mit dem Foyer und einer Bar/Lobby mit 50 Steh- und Sitzplätzen innen sowie 67 Außen-Sitzplätzen auf der Terrasse. Im anschließenden südwestlichen Trakt sind die Verwaltung, ein Konferenzraum mit 32 Innen- und 23 Außen-Sitzplätzen sowie 6 Hotel-Zimmer untergebracht. Im nordöstlichen Gebäudeteil liegt die Küche mit Anlieferungs-Zufahrt sowie der Restaurant-Gastraum mit 129 Innen-Sitzplätzen, an die auf der Terrasse 73 Außen-Sitzplätze anschließen. Der Radler-Treff im Nordosten hat 44 Außen- und 50 Biergarten-Plätze.

Im 1. Obergeschoss - das allseits um etwa 2 bis 3 m auskragt und somit ca. 4.000 m² groß ist (eigene Berechnung) - sind 37 Gästezimmer und -suiten untergebracht.

Im 2. Obergeschoss - das ebenfalls ca. 4.000 m² groß ist - sind 29 Gästzimmer und -suiten vorgesehen, wobei im Südteil ein großer Spa-Bereich und ein Schwimmbad untergebracht sind.

Im Dachgeschoss sind an den beiden nach Südwest gerichteten Gebäudeköpfen ebenfalls ein Spa-Bereich und ein Fitness-Bereich geplant sowie in einem Dacheinschnitt des Nordtrakts ein Liegebereich und eine weitere Bar mit 45 Sitzplätzen.

Das Satteldach ragt im Süden, zum Chiemsee hin am höchsten auf und erreicht dort eine Höhe von 17 m. Im Norden mit der tiefsten Traufhöhe werden 11,75 m erreicht. Die Dachdeckung erfolgt mit Titanzink-Blech und ist auf den Südwest- und Nordost-geneigten Flächen mit einer Photovoltaikanlage belegt.

Die Gastronomie weist insgesamt 300 Innensitzplätze auf (50 EG-Bar, 32 Konferenzraum, 129 Restaurant, 45 DG-Bar, 44 Radler-Treff). Ferner sind 213 Außensitzplätze vorgesehen (67 EG-Bar, 23 Konferenzraum, 73 Restaurant, 50 Radler-Biergarten). Insgesamt errechnen sich 513 Sitzplätze.

Die Fenster-Fassaden werden durch eine vorgelagerte Konstruktion senkrecht und unterschiedlich diagonal stehender Holzbalken abgedeckt, die an bäuerliche Bundwerk-Bauteile erinnern soll. Vor den Außenwänden sind offensichtlich Balkone vorgesehen, deren Brüstung zur Minderung des Vogelschlags unterteilt werden soll.

Das 73. Hotel-Zimmer ist (neben den 6 Zimmern im EG, den 37 Zimmern im 1. OG und den 29 Zimmern im 2. OG) als Gartensuite in einem freistehenden Baukörper an der südwestlichen Grundstücksgrenze geplant. Daran schließt eine Stellplatz-Überdachung für 8 Kfz-Plätze an.

Die Verkehrs-Erschließung erfolgt über den Staatsstraßen-Kreisverkehr im Nordwesten. Hier zweigt eine parallel zur Staatsstraße verlaufende Hotel-Zufahrt ab, an der der über-dachte Haupteingang und 59 Kfz-Stellplätze liegen. Diese Zufahrtsstraße kann auf die nördlich gelegenen Lambacher Straße hin ausgefahren werden, von der die Anliefe-rungs-Einfahrt sowie die Tiefgaragen-Einfahrt abzweigen.

Der Restaurant-Eingang ist ebenfalls hier, an der Nordostfassade vorgesehen.

Der gesamte Baukörper einschließlich Terrasse und im Süden darüber hinausgehend ist unterbaut und nimmt die 83 weiteren Kfz-Stellplätze auf. Somit sind insgesamt 142 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Die Tiefgarage liegt auf Höhe 519 m üNN, die Gründungssohle um einen halben Meter tiefer auf 518,5 m üNN.

Das Gebäude wird auf Geländehöhe 523 m üNN errichtet; der Erdgeschoß-Fußboden und die Terrasse haben etwa diese Höhe. Es liegt damit um etwa 5 m über dem mittleren Seewasserstand des Chiemsee und um 3 m über dem höchsten Seewasserstand. Die im Vorhabenplan angegebene Hochwasserquote (?) liegt allerdings auf Höhe 521 m üNN und damit um 2 m über dem Tiefgaragen-Fußboden.

Die durch das Hauptgebäude überbaute Grundfläche (ohne Terrasse, Auskragungen, Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen) beträgt etwa 3.900 m², was gemäß Bebauungsplan-Festsetzung als maximale Grundfläche zulässig ist. Für Kfz-Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen ist zusätzlich eine Überschreitung bis 80 % (d.h. bis 3.120 m²) zugelassen. Als Gesamt-Grundfläche für alle Anlagen sind also 7.020 m² zulässig. Da der bisher gültige Bebauungsplan von 2006/2012 bei 7.000 m² Baulandfläche und einer GRZ von 0,6 eine Grundfläche von 4.200 m² zugelassen hat, erhöht der neue Bebauungsplan von 2025 die zulässige Gesamt-Grundfläche um 2.820 m² bzw. 67 %.

Nach eigener Berechnung ergibt sich allerdings für die Gesamt-Grundfläche (Hauptgebäude mit Terrasse und Auskragungen, Kfz-Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und Unterbauungen) ein Wert von ca. 7.500 m² - der nach den Bebauungsplan-Festsetzungen nicht zulässig wäre.

Die Geschossfläche ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt und in der Begründung nur als Erhöhung auf 9.000 m² angegeben (Kap. B 14). Dies trifft nicht zu. Sie umfasst im EG ca. 3.300 m², im 1.OG mit der Auskragung ca. 4.000 m², im 2.OG ebenfalls ca. 4.000 m², im DG ca. 1.800 m², zusammen also gut 13.000 m². Hinzuzurechnen ist:

- 1.200 m² für Unterbauungen durch die Tiefgarage (Terrasse und Südwesten),
- 3.400 m² für Zufahrten und Stellplätze im Norden, Zufahrt Anlieferung und TG,
- 400 m² für Nebengebäude (Radlertreff und Gartensuite),

zusammen also ca. 5.000 m² (eigene Bemessung). Die Geschoßfläche des Hauptgebäudes und der hinzuzurechnenden Nebenfläche beträgt somit etwa 18.000 m². Gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan von 2006/2012 erhöht der neue Bebauungsplan also die zulässige Geschoßfläche von 4.200 m² auf 18.000 m² oder um rd 330 %.

Setzt man die aus der Bebauungsplan-Begründung zu entnehmende Bauland-Größe von rd. 8.200 m² an (Kap. B.15), so ergibt sich eine GRZ von 0,86 (7.020 m² ./ 8.200 m²) und eine GFZ von 2,20 (18.000 m² ./ 8.200 m²).

Das Vorhaben wird durch einen für die Öffentlichkeit zugänglichen, ca. 1.000 m² großen Spa-Bereich im 2. OG und einen ca. 400 m² großen Spa-Bereich im DG mit zusammen 100 Kleiderablagen, einen ca. 250 m² großen Fitness-Bereich im DG sowie ein Indoor- und ein Outdoor-Schwimmbad mit Liegebereich im DG, neben der Dach-Bar ergänzt. Wo genau der Indoor- und Outdoor-Pool untergebracht sind bzw. wie diese voneinander abgegrenzt sind, ist nicht erkennbar.

7. Einzelheiten des Vorhaben- und des Bebauungsplans

Außennutzungen

Im Südwesten, Innerhalb des Baulands zwischen Hauptgebäude und Gartensuite ist eine ca. 600 m² große Freifläche mit Schwimmteich vorgesehen. Im Südosten, zwischen Chiemsee-Rundweg und Chiemsee ist auf den dort ausgewiesenen Grünflächen eine ca. 2.000 m² große Liegewiese, ein ca. 500 m² umfassender Biergarten für Radler und ein ca. 300 m² großer Spielplatz geplant (eigene Bemessung). Über das Baden im Chiemsee ist nichts erläutert.

Verkehrs- und Grünflächen

Neben den vorgenannten Außennutzungen umfasst der Bebauungsplan auch

- den Kreisverkehr und einen Teil der Staatsstraße St 2025 sowie einen Teil der gemeindlichen Stichstraße im Norden mit zusammen ca. 3.500 m² und auch den nicht vermessenen, durch mehrere Grundstücke verlaufenden Chiemsee-Rundweg mit ca. 1.000 m² jeweils als öffentliche Verkehrsfläche,
- die zwischen Chiemsee-Uferlinie und Chiemsee-Rundweg liegende und den Chiemsee-Rundweg überschreitende, ca. 3.200 m² umfassende Biotopfläche im Süden, die z.T. Schilf- bzw. alten Baumbestand aufweist
- die ca. 1.000 m² große artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche im Südwesten, die für die Umsiedlung von Amphibien angelegt wurde.
(jeweils eigene Bemessung)

Kfz-Stellplätze

Die 140 Kfz-Stellplätze (davon 81 in der Tiefgarage und 59 oberirdische Stellplätze) werden für den maßgebenden Sommerbetrieb wie folgt belegt:

49 StPl. für die 73 Hotel-Zimmer und -Suiten,

14 StPl. für Bar/Lobby EG und Bar DG mit 162 Steh- und Sitzplätzen

15 StPl. für 15 Verwaltungsangestellte pro Schicht,

30 StPl. für Restaurant mit 202 Sitzplätzen (davon nur 150 belegt),

15 StPl. für Radlertreff und Biergarten mit 94 Sitzplätzen,

2 StPl. für Spa-/Schwimmbäder/Fitness- und Liegebereich (öffentl. nutzbar),

10 StPl. für Konferenzbereich mit 55 Sitzplätzen

Darin jeweils beinhaltet sind die erforderlichen Stellplätze für das entsprechende Service- und Reinigungs bzw. Küchenpersonal. Im Sommerbetrieb verbleiben 5 Reserve-Stellplätze. Im Winterbetrieb 26 Reserve-Stellplätze.

Das Hotel-Restaurant Malerwinkel ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln nahezu nicht erreichbar, Zwar besteht in Lambach eine Bushaltestelle, die jedoch nur selten angefahren wird und die für ein Hotel/Restaurant dieser Preisklasse wenig attraktiv sein wird. Die nächsten Bahnstationen der Strecke München-Salzburg sind in 12 bis 15 km Entfernung in Bad Endorf und Prien und können ggf. per Taxi erreicht werden.

Beschäftigte

Der Vorhabenplan sieht pro Schicht 45 Mitarbeiter vor, davon 15 in der Verwaltung, 22 in Küche und Service sowie 8 in der Reinigung. Da von einem Drei-Schicht-Betrieb auszugehen ist, werden wohl bis zu 135 Beschäftigte benötigt. Betriebswohnungen stehen nicht zur Verfügung. Ob der Arbeitsmarkt diese Gastronomie-/Hotellerie-Beschäftigten aufbringen kann, ist ebenfalls nicht dargelegt.

Betriebszeiten

Gemäß Vorhabenplan werden die Außensitzplätze des Restaurants und des Konferenzraums, der Bar im EG und der Bar auf der Dachterrasse von 6.00 bis 23.00 Uhr betrieben. Der Badeteich im Südwesten, die Außen-Liegeflächen am Chiemsee-Ufer im Südosten und auf der Dachterrasse sowie der Radler-Biergarten werden um 22.00 geschlossen. Die Außenbeleuchtung wird um 24.00 abgeschaltet. Ausgenommen sind jedoch die Beleuchtung der Werbeanlagen und die zur Verkehrssicherung notwendigen Beleuchtungsanlagen.

Wasserversorgung

Seebruck wird vom genossenschaftlichen Wasserbeschaffungsverband Seebruck mit der Brunnenanlage am Gemeindemoos nördlich des Orts mit Trinkwasser versorgt. Eine Wasserleitung DN65 des Verbands verläuft nach Angabe der Bebauungsplan-Begründung im nördlichen Bereich der Zufahrtsstraße Lambach und kann das Vorhaben - abgesehen vom Brandfall - versorgen. Zur Abdeckung der offensichtlich ebenfalls nicht gewährleisteten Trinkwasser-Spitzenlast wird im Projekt ein Trinkwassertank installiert. Wo dieser Tank untergebracht wird und wie er zu unterhalten ist, wird weder aus dem Vorhabenplan, noch aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

Östlich der Lambacher Straße besteht zwar ein Hydrant für die Löschwasserversorgung, die aber nicht ausreichend leistungsfähig ist. Deshalb wird eine Löschwasserzisterne erstellt, die gemäß Begründung Kap. B 7.4 angeblich im Vorhabenplan dargestellt sei; sie ist dort aber nicht auffindbar. Eine Löschwasserentnahme aus dem Chiemsee bzw. aus der vorhandenen Ansaug-Anlage am Chiemsee-Ufer ist gemäß Begründung nicht vorgesehen; warum dies so ist, wird nicht erläutert.

Brandschutz

Neben der Löschwasserversorgung ist die Löschwasserbeseitigung ein Thema. Gemäß Bebauungsplan-Begründung, Kap. B.7.4 ist zum Schutz der Natur eine Löschwasserrückhaltung erforderlich, deren Ausgestaltung aber nicht ganz klar ist: Einerseits erfolgt diese über mobile Barrieren auf dem Grundstück, andererseits wird das über das Dach abfließende Löschwasser mittels Klappen in den Dachabläufen in die Tiefgarage umgeleitet. Offensichtlich geht man davon aus, dass das Dach im Brandfall intakt bleibt. Wie und wohin das Löschwasser dann von den mobilen Barrieren und von der Tiefgarage schadlos beseitigt wird, ist nicht erläutert,

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die nördliche Hotelvorfahrt, an der geeignete Aufstellflächen ausgewiesen werden. eine Feuerwehrezufahrt im Süden sei voraussichtlich nicht möglich, könne aber über den entsprechend - auch mit Wendepplatz - auszubauenden Chiemsee-Rundweg erfolgen. Der vorbeugende Brandschutz werde gemäß Begründung, Kap B.7.4 im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Aufgrund der Höhe des Gebäudes ist die Rettung von Personen sowie die Brandbekämpfung ein Problem, das jedoch durch die kürzlich vom Gemeinderat beschlossene Anschaffung eines Drehleiterfahrzeugs behoben wird.

Niederschlagswasserbeseitigung

Obwohl die Schaffung wasserdurchlässiger Beläge auf Teilen der befestigten Flächen festgesetzt wird, wird eine Versickerung wegen der undurchlässigen Böden nicht möglich sein (vgl. Bebauungsplan-Begründung, Kap. B.8). Deshalb soll das Dachwasser über den Lienzinger Bach in den Chiemsee eingeleitet werden. Auch das Niederschlagswasser von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen soll nach Vorreinigung in den Lienzinger Bach eingeleitet werden. Dies sei mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt; ggf. sei ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Potentiell verschmutztes Oberflächenwasser wie von der Tiefgaragen-Rampe, den Treppenabgängen und der Kisok-Fläche sollen der Abwasserbeseitigung, d.h. dem Chiemsee-Ringkanal zugeführt werden.

Wegen der schlecht versickerungsfähigen Böden sollen die Gebäude bis 25 cm über Gelände wasserdicht und auch auftriebssicher ausgeführt werden. In das Grundwasser werde zwar nicht eingegriffen; im Fall des höchsten Hochwassers ist jedoch mit einem Eindringen bis zu 2 m Höhe zu rechnen (Begründung, Kap. B.8).

Wegen des Bauens im Grundwasserbereich sei voraussichtlich eine Bauwasserhaltung erforderlich. Vermutlich sei eine Umschließung der Baugrube mit einer Spundwand erforderlich. Bauzeitlich sei mit einem Eingriff in den Grundwasserleiter zu rechnen. Es sei mit einer Umstömung und auch mit einer Unterströmung des Baukörpers, jedoch nur einer Umströmung ohne Unterströmung während der Bauwasserhaltung zu rechnen. Die Begründung gibt nicht an, wohin das Bauwasser geleitet wird; vermutlich erfolgt dies in den Chiemsee. Das Konzept sei mit dem Wasserwirtschaftsamt abgesprochen; es werde ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Das Gutachten des Grundbaulabors München vom 15.02.2025 sei insbesondere auch in Hinblick auf die Auflagen zur ständigen Bauüberwachung zu beachten (Begründung, Kap. B.8).

Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung enthält die Bebauungsplan-Begründung nur die Aussage, dass das Vorhaben an die Anlagen des AUV angeschlossen wird.

Unmittelbar nordöstlich des Vorhabens besteht eine Pumpstation des Abwasser- und Umweltzweckverbands Chiemsee (AUV), einem kommunalen Zweckverband der 10 Chiemsee-Gemeinden, der den Chiemsee-Ringkanal mit seeverlegten Druckleitungen zur Kläranlage Stiederung und Ableitung in den Inn betreibt. Die vor rd. 35 Jahren geschaffenen Anlagen sind seither in die Jahre gekommen. Über eine Sanierungsbedarf bzw. die Kapazität der Anlagen werden keine Angaben gemacht. Im Norden, zur Pumpstation hin und davon weg zum Chiemsee bestehen Stauraumkanäle.

Wärme-, Kälte- und Energieversorgung

Der Hotel- Restaurantbetrieb soll mittels innerhalb des Gebäudes zu installierende Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt werden; für den Spitzenlastbetrieb ist eine zusätzliche Pelletheizung vorgesehen, die über den Anlieferungsbereich versorgt wird. Die Kälteversorgung erfolgt ebenfalls über Luft-Wasser-Pumpen bzw. im Winter über zusätzliche Kältegeräte.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die genossenschaftliche Stromversorgung Seebruck e.G., die den Strom von anderen Werken bezieht und im Ortsgebiet über Erdkabel verteilt. Die im Vorhabengebiet abgebaute Trafostation der Bayernwerk AG soll durch einen hausinternen Trafo ersetzt werden. Auf dem Dach des Vorhabens soll eine Photovoltaikanlage geschaffen werden.

Immissionsschutz: Lärm und Landwirtschaft

Das Vorhaben wird von Verkehrslärm der Staatsstraße St 2095 und zusätzlich vom Anlagenlärm der auf dem Grundstück geplanten Hotelvorfahrt mit 59 oberirdischen Stellplätzen, der Einfahrt zur Tiefgarage mit 81 Stellplätzen sowie der Anlieferungs-Einfahrt belastet. Betroffen sind vor allem die 40 Hotel-Zimmer und -Suiten, die im 1. und 2. OG nach Nordwesten und Nordosten gerichtet sind. Weniger betroffen sind die südwest-gerichteten Zimmer im EG sowie die nach Südwest, Südost und Nordost gerichteten Zimmer im 1. und 2. OG.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung von Möhler & Partner Ingenieure GmbH vom 27.02.2024 wird dem Hotel nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ein Schutzanspruch wie einem Mischgebiet, also von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zugeordnet. Nicht in Betracht gezogen wird der einem 5-Sterne-Hotel eher angemessene, um 10 dB(A) höhere Schutzanspruch eines Reinen Wohngebiets.

An den lärmzugewandten Fassaden wird der Schutzanspruch eines Mischgebiets durch den Verkehrslärm der St 2095 um 8 dB(A) tags und 10 dB(A) nachts überschritten. Ob dabei sowohl der Straßenverkehrslärm der St 2025, wie auch der Anlagenlärm aus den Zufahrten und Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück enthalten ist, wird weder aus der schalltechnischen Untersuchung, noch aus der Bebauungsplan-Begründung eindeutig klar.

Die Lärmüberschreitungen sollen durch bauliche Maßnahmen am Gebäude (u.a. Lüftungseinrichtungen) minimiert werden, was aber am Schutzanspruch der Gesamtanlage einschließlich Außenflächen und Balkonen nichts ändert.

Das Vorhaben kann auch durch die vor allem nördlich der Staatsstraße vorhandene Landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt werden. Gemäß Bebauungsplan-Hinweis Nr. 10 sind diese Immissionen zu dulden, d.h. der Bebauungsplan versucht, den gesetzlich gewährten Schutzanspruch aufzuheben.

Lichtimmissionen und Vogelschlag

Gemäß der auf Basis von zwei vorangegangenen Gutachten erstellten lichttechnischen Untersuchung von Möhler & Partner Ingenieure GmbH vom 21.02.2024 und einer vom gleichen Büro am 23.02.2024 (?) erstellten lichttechnischen Stellungnahme ergeben sich weder durch die Beleuchtungsanlagen, noch durch die Photovoltaikanlage negative Blendwirkungen und auch keine Beeinträchtigungen durch die Raumaufhellung im Umfeld des Vorhabens. Laut Begründung enthalte der Bebauungsplan dennoch unter B.10 Festsetzungen zum Schutz von Flora und Fauna. Dies trifft jedoch nicht zu.

Dem Schutz vor Vogelschlag werde im Vorhabenplan hohe Bedeutung beigemessen. Die Erdgeschoss-Verglasungen werden mit einer Bemusterung versehen und die auskragenden Obergeschosse werden durch die vorgebaute Holzstruktur untergliedert. Dadurch sei das Vogelschlag-Risiko ausreichend minimiert.

FFH- und SPA-Verträglichkeit

Auf Grund einer Natura-2000-Vorabschätzung erfolgte eine Natura-2000-Verträglichkeitsstudie, die vom Büro Steil Landschaftsplanung am 07.10.2023 gefertigt wurde. Dabei konnten Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb eine Natura-2000-Verträglichkeitsstudie erstellt wurde.

Den Auslegungs-Unterlagen zum Bebauungsplan liegt zwar das Gutachten zur Natura-2000-Vorprüfung des Büros Steil Landschaftsplanung vom 07.10.2023 bei, nicht aber die Natura-2000-Verträglichkeitsstudie. Diese liegt nur den Unterlagen zum Flächennutzungsplan bei und ist vom Büro Steil Landschaftsplanung am 08.02.2025 gefertigt.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, das in die geschützten Lebensraumtypen des benachbarten FFH- und SPA-Gebiets nicht direkt eingegriffen werde, weil das Vorhaben daneben errichtet wird und Auswirkungen auf geschützte Arten nicht befürchtet werden. Auch bauzeitliche Einwirkungen seien nicht erheblich. Beeinträchtigungen könnten zudem durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Auch der naturnahe Wasserhaushalt werde nicht verändert. Die Verträglichkeit mit den FFH- und dem SPA-Gebiet sei gewährleistet.

Das Gutachten ist insgesamt zu bezweifeln. Die o.g. Argumentation wird vor allem bei Fischen und Muscheln bizarr, weil diese im Wasser und nicht auf dem landseits situierten Vorhabengebiet anzutreffen sind. Zudem sind manche Aussagen des Gutachtens aus anderen Gründen zu bezweifeln: beispielsweise zitiert die Flächennutzungsplan-Begründung (A.2.9) aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen des Büros Steil, dass ein Vorkommen des Bibers aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen (?) ausgeschlossen werden könne; auch bodenbrütende Vogelarten seien mit Sicherheit auszuschließen. Dem widersprechen jedoch Beobachtungen und Fotos der in unmittelbarer Nachbarschaft, in Lambach 21 lebenden Bewohnerin, die eine größere Anzahl von Brachvögeln und Spuren von Biber-Verbiss nachweisen kann.

Eingriffs/Ausgleichs-Regelung

Die Ausführungen in der Bebauungsplan-Begründung zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind darauf abgestellt, dass der Eingriff nicht vermeidbar und nicht weiter minimierbar ist. Als Ausgleichsmaßnahmen wird vor allem die rd. 1.000 umfassende Ausgleich-Grünfläche im Südwesten für die Umsiedlung der Zauneidechsen angeführt. Zusätzlich seien Maßnahmen wie eine zeitliche Beschränkung des Gebäude-Abbruchs, eine Umzäunung der Baustelle, die Unbrauchbarmachung von Brutmöglichkeiten, die Begrenzung und Bemusterung der Glasflächen, die Ausbildung unverglaster Balkonbrüstungen, die Anbringung von Nistkästen, die Pflanzung von Bäumen und anderen Gehölzen, die Dachbegrünung der Gartensuite und der Stellplatz-Überdachung usw. vorgesehen.

Ferner erfolge ein Ausgleich auf der Ökokontofläche "Sanierungsfläche Kaltenhauser" in der Gemarkung Matzing im Stadtgebiet Traunreut, die im Eigentum des Vorhabenträgers "meine VR-Bank/Rosenheim" steht. Hierbei handle es sich um eine artenarme Ruderalfläche im Siedlungsbereich, die zur artenreichen Blumenwiese mit Hecken und Geländelinsen aus Kies und Sand aufgewertet werden solle.

8. Beurteilung des Vorhabens

Der UVA lehnt das Vorhaben und damit die 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus nachfolgenden Gründen ab:

- Der vergrößerte Neubau des Hotel-Restaurants Malerwinken liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Regionalplans und widerspricht der Chiemsee-Schutzverordnung vom 06.11.1986, geändert am 16.07.2003, insbesondere ihrem Schutzzweck. Er mindert die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbilds und die besondere Bedeutung für die Erholung der Allgemeinheit. Eine Befreiung kommt nicht in Betracht, weil keine Gründe des Allgemeinwohls vorliegen. Es handelt sich vielmehr um ein privatnützlich Projekt, das den Zielen zu Tourismus und Erholung des Regionalplans widerspricht.
- Der Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans Südostoberbayern besteht zu den Zielen Tourismus und Erholung (RP18, B.VI.3), insbesondere zum Seeuferkonzept (RP18, B.VI.2.5 und Karte 3c), wonach der Uferabschnitt bei Lambach als bereits erschlossene Uferzone ausgewiesen ist, die für weitere Erholungseinrichtungen nicht geeignet ist. Die gemeindliche Bauleitplanung ist diesen rechtsverbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.
- Das in unmittelbarer Nachbarschaft zu Natura-2000-Schutzgebieten, d.h. einem FFH-Gebiet, einem europäischen Vogelschutzgebiet und einem Ramsar-Schutzgebiet sowie ferner neben geschützten Biotopen, einem Erholungswald und einem Überschwemmungsgebiet vorgesehene Vorhaben hat schwerwiegende negative Auswirkungen auf erhaltenswerte Arten und Gegebenheiten. Die vom Vorhabenträger vorgelegte Natura-2000-Verträglichkeitsstudie, die dies verneint, ist unglaubwürdig.
- Die Erforderlichkeit oder auch nur Angemessenheit des Vorhabens in seiner geplanten Größe ist nicht belegt. Der Vorhabenträger bzw. seine Gutachter verweisen zwar mehrfach auf die Notwendigkeit, den Tourismus im hochpreisigen Sektor an dieser Stelle auszubauen, legen hierfür aber keine tragfähigen Belege vor. Das Vorhaben in seiner geplanten Ausformung lässt vielmehr eine ungezügelt Vermarktung eines der Allgemeinheit dienenden Ruhe- und Rückzugsorts befürchten.
- Die Vergrößerung des Vorhabens mit einer Planungsfläche von bisher 7.000 m² auf 18.700 m², einer Gebäude-Grundfläche von bisher 2.300 m² auf eine Gesamt-Grundfläche von 7.200 m² und einer zulässigen Geschoßfläche von bisher 4.200 m² auf etwa 18.000 m² ist an diesem sensiblen Standort absolut überdimensioniert.

Der bisher gültige Bebauungsplan lässt einen noch nicht realisierten zweigeschossigen Baukörper mit etwa 700 m² Grundfläche zu. Eine Erweiterung des bisherigen Hotel-Restaurants auf das im gültigen Bebauungsplan festgelegte Maß erscheint verträglich und akzeptabel - nicht aber die überdimensionierte Vergrößerung.

- Das geplante Vorhaben ist nicht nur wegen seiner Größe, sondern auch wegen seiner massiv wirkenden Gestaltung abzulehnen. Es entspricht weder der Größe eines ortstypischen Dreiseithofs, noch dem handwerklichen Bundeswerk-Aufbau, sondern erinnert eher an das Pekinger Nationalstadion bird's nest. Da das Vorhaben mit seiner Höhe von 17 m über den Chiemsee von weither sichtbar ist und dominante Wirkung entfaltet, stellt es eine Verunstaltung des Landschaftsbilds dar.

Der UVA lehnt das Vorhaben auch ab, weil negative Folgewirkungen zu befürchten sind:

- Die Ausrichtung der Anlage auf ein vier- bis fünf-Sterne-Niveau lässt eine Welle weiterer Projekte dieser Art erwarten, wie die Erfahrung aus anderen Tourismusgemeinden im Alpenraum und an den anderen oberbayerischen Seen zeigt. Der Tourismus am Chiemsee wird sich dann nicht mehr vom Tourismus in Kitzbühel oder am Tegernsee unterscheiden.
- Die Größe und Ausrichtung des Hotels erfordert einen hohen Personaleinsatz und ist damit noch schwieriger zu betreiben, als eine kleinere Anlage auf Normalniveau. 45 Mitarbeiter pro Schicht bzw. insgesamt 135 Mitarbeiter werden auf dem Arbeitsmarkt kaum zu finden sein. Infolge des Arbeitskräftemangels in der Hotellerie und Gastronomie ist Personalnot und eine Abwerbung der Beschäftigten von anderen Betrieben zu erwarten. Wegen des Mangels an geeigneten Wohnungen im Umfeld sind weitere Folgewirkungen wie der spätere Nachbau von Personalwohnungen und damit weitere Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu erwarten.
- Gleiches gilt auch hinsichtlich der Kfz-Stellplätze. Dass 140 Stellplätze für 146 Betten, eine Gastronomie mit mehr als 500 Plätzen, 100 erwarteten Gästen im Spabereich, und 135 Beschäftigten nicht ausreichen, liegt auf der Hand. Auch hier sind weitere Flächeninanspruchnahmen zu erwarten.
- Sollte das Konzept infolge seiner Größe und Ausrichtung scheitern, muss ebenfalls mit schwerwiegenden Folgen gerechnet werden. Da ein Abbruch der Anlage kaum in Betracht zu ziehen sein wird, kommt eine Umnutzung in Frage, die weitere negative Folgen haben würde.

Zudem sind negative Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich folgender Einzelfragen zu befürchten, die zumindest nicht ausreichend abgeklärt sind:

- Der Bau der Anlage erfordert einen massiven Eingriff in den Untergrund und bewirkt möglicherweise eine Schädigung der Abdichtung des Chiemsees. Die im geotechnischen Gutachten des Grundbaulabors München vom 26.02.2024 geforderte ständige Anwesenheit des Gutachters bei den Bodenarbeiten zeigt das Risiko dieses Eingriffs.
- Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung mittels ungereinigter Ableitung auch der Stellplatz- und Zufahrtsflächen über den Lienzinger Bach direkt in den Chiemsee ist aus Sicht des UVA nicht vertretbar.
- Zur Abwasserbeseitigung fehlen klare Aussagen des Abwasserzweckverbands und des Wasserwirtschaftsamts über den aufnahmefähigen, ausreichenden und dauerhaft sicheren Betrieb aller Anlagen.
- Zur Wasserversorgung fehlen Nachweise des Wasserverbands und des Wasserwirtschaftsamts über die ausreichende Versorgung des Vorhabens sowie über das geplante Trinkwasserreservoir und das geplante Löschwasserreservoir.
- Zur Löschwasserversorgung und -beseitigung fehlen Aussagen der Feuerwehr und des Wasserwirtschaftsamts über das Löschwasserreservoir und über die Beseitigung des Löschwassers aus den Geländebarrieren und aus der Tiefgarage.
- Der Immissionsschutz für das vier- bis fünf-Sterne-Hotel ist nicht ausreichend. Mehr als die Hälfte der Zimmer und Suiten ist von übermäßigem Verkehrslärm der Staatsstraße und Anlagenlärm der Hotelzufahrt und der Kfz-Stellplätze belastet.