

Gemeinde Seeon-Seebruck

z.Hd. Herrn Bürgermeister Bartlweber

Römerstraße 10
83358 Seeon-Seebruck

per E-Mail: bauamt@seeon-seebruck.de

Musterstadt, XX.XX.2025

Stellungnahme

zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ der Gemeinde Seeon-Seebruck im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. F. vom 10.02.2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats,

zu dem geplanten Vorhaben möchte ich wie folgt Stellung nehmen und meine Einwendungen äußern.

XX

Schreiben Sie einfach, welche Befürchtungen Sie hegen; welche Folgen diese mehrfache Vergrößerung des Malerwinkels aus Ihrer Sicht haben könnte.

Vielleicht helfen Ihnen folgende Fragen, mögliche Folgen des Projekts besser einschätzen zu können.

- * Passt das Hotelprojekt, mindestens 4x so groß wie der bisherige Malerwinkel, in unsere Region und die schöne Uferlandschaft des Chiemsees?
- * Verändert dies das Landschaftsbild?
- * Gefällt mir diese Architektur? Ist das unser Stil? Passt das zu uns?
- * Das Hotel befindet sich direkt am FFH-Gebiet und Mitten im Landschaftsschutzgebiet. Wird hier unsere Natur dem Verlangen nach immer mehr Kommerz untergeordnet?
- * Wird durch den Tourismusbetrieb die Natur geschädigt? – Es sollen 73 Zimmer und 480 Gastronomiestplätze im Innen- und Außenbereich entstehen; Betrieb im Außenbereich bis tief in die Nacht.
- * Heute kann ich mir meine Heimat noch leisten – Kann ich mir das aber später noch leisten, wenn das jetzt nur der Anfang ist? (Gentrifizierung) Kann ich mir da noch einen Baugrund oder ein Eigenheim leisten?
- * Werde ich schief angesehen, wenn ich mit dem Rad durch den Sonnengarten des Luxushotels fahre? Oder werde ich sowieso bald über den Kreisverkehr umgeleitet?
- * Möchte ich, dass bei uns Verhältnisse wie am Tegernsee, Starnberger See entstehen?
- * Leiden die anderen Gastronomiebetriebe am Konkurrenzkampf ums Personal?
- * Muss vielleicht mein Lieblingslokal schließen, weil ihm der Malerwinkel das Personal abwirbt?

- * Muss ich mehr Kommunal-Gebühren in Seeon-Seebruck bezahlen, weil die Kanalisation und Infrastruktur von der Gemeinde bis zum Malerwinkel ausgebaut werden muss, und diese Kosten auf die Allgemeinheit umgelegt werden?
- * Zieht dieser Präzedenzfall neue Investoren nach sich, welche die Wohnhäuser aufkaufen und ich damit vielleicht meine Wohnung verliere? (z.B. geplante Luxusferienwohnungen in Seebruck)
- * Ist das der Einstieg in die nächste Investorenklasse am Chiemsee?
- * Welchen Einfluss hat eine touristisch überbordende Entwicklung für unseren Ort? Es stehen jetzt schon in manchen Monaten viel zu viele Wohnungen leer und für Einheimische fehlt der Wohnraum.
- * Folgt für die zukünftigen Mitarbeiter am Malerwinkel der Bau einer Mitarbeiterwohnanlage?
- * Wird wegen der zu niedrig bemessenen Anzahl von Parkflächen bald ein zusätzlicher Parkplatz im Grünland ausgewiesen? - Wie dies am Ärztehaus in Seeon der Fall ist.
- * Besteht die Gefahr eines zweiten Hotel Scheitzenberg ? (Ein seit vielen Jahren leerstehendes und nun verfallendes Gebäude in der Gemeinde Seeon-Seebruck)

Fakten des Neubaus:

- das Gebäude ist mindestens 4x so groß wie der Bestand, 17 m hoch
- das Gebäude fügt sich nicht in die Landschaft ein und verändert das Landschaftsbild entscheidend
- der Eingriff in den Boden mit einer Tiefgarage, die 4 Meter unter Niveau liegt, ist mit Risiken verbunden; bei Hochwasser befindet sich die Bodenplatte der Tiefgarage unter Seeniveau
- die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser von Parkflächen und Verkehrswegen erfolgt unbehandelt in den Chiemsee. Belastet ist das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen durch Reifenabrieb, Öl- und Schmiermittel, durch Streusalz im Winter.
- eine Überbauung der Fläche zu 86 % stellt eine erhebliche Versiegelung dar; da bleibt kaum Platz für eine Begrünung
- zahlreiche mittelalte Bäume (ca. 20-30 Bäume) müssen zur Realisierung des Projektes gefällt werden. Das Nachwachsen neu gepflanzter Bäume dauert Jahrzehnte.
- die Anzahl von 140 Parkplätze ist unzureichend, bei 73 Zimmern, 45 Angestellten pro Schicht und insgesamt 480 Sitzplätzen in der Innen- und Außengastronomie. Die Besucher werden vornehmlich mit dem eigenen Auto anreisen. Der Öffentliche Nahverkehr ist vor allem am Wochenende vollkommen unzureichend.
- die erhebliche Zunahme der Besucheranzahl wird sich negativ auf die Natur auswirken, u.a. auf die am Seeufer jagenden Fledermäuse, die Vögel im unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebiet, die im Winter anwesenden Großen Brachvögel auf Nahrungssuche, den vorbei schwimmenden Biber und die schützenswerte Zauneidechsenpopulation am Malerwinkel
- die Bauphase von 2,5 bis 3 Jahren mit Staub, Lärm, Erschütterungen wird sich negativ auf die im Umkreis vorhandene Tierwelt auswirken.

XX

Fazit:
Ich lehne das Projekt aus den oben genannten Gründen gänzlich ab.

Mit freundlichen Grüßen

Max Mustermann