

Antrag auf Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes

LSG-00396.01 Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG ("Chiemsee-Schutzverordnung")

Anlage zum Bebauungsplan „Malerwinkel“
Gemeinde Seeon-Seebruck

Entwurf

vom 01.02.2024,
aktualisiert am 08.02.25

Zuständige Behörde:

Landratsamt Traunstein
Sachgebiet: SG 4.14 Naturschutz- und Waldrecht, Grünordnung
Papst-Benedikt-XVI.-Platz, 83278 Traunstein

Antragsteller:

meine Volksbank Raiffeisenbank eG
Tegernseestraße 20
83022 Rosenheim

A) GEGENSTAND DES ANTRAGS

1. Bauvorhaben

In der Gemeinde Seeon-Seebruck soll südlich des Weilers Lambach am nördlichen Chiemseeufer das bestehende Hotel und Café Malerwinkel durch einen größeren Neubau ersetzt werden, um ein noch differenzierteres und zeitgemäßes touristisches Gesamtkonzept anbieten zu können. Geplant ist ein moderner Beherbergungsbetrieb auf dem Niveau einer 4- bis 5 Sternehotellerie mit Wellness- und Spabereich sowie einem großen öffentlich zugänglichem Restaurant. Der geplante Baukörper übertrifft deutlich die bisherigen Dimensionen des bestehenden Gebäudeensembles. Der Ersatzbau soll in Form einer zeitgemäßen Architektursprache den heutigen Anforderungen des Tourismus entsprechen und den Wirtschaftsstandort nachhaltig stärken. Eine Renovierung des bestehenden Gebäudekomplexes ist aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen ausgeschlossen.

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet „Chiemsee mit seinen Inseln und Ufergebieten“. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von rund 12.603 Hektar und erstreckt sich über die Landkreise Rosenheim und Traunstein. Die Verordnung umfasst den Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete. Und wird auch als "Chiemsee-Schutzverordnung" bezeichnet. Die Verordnung zum Schutz dieser Flächen hat der Bezirk Oberbayern bereits 1986 erlassen.

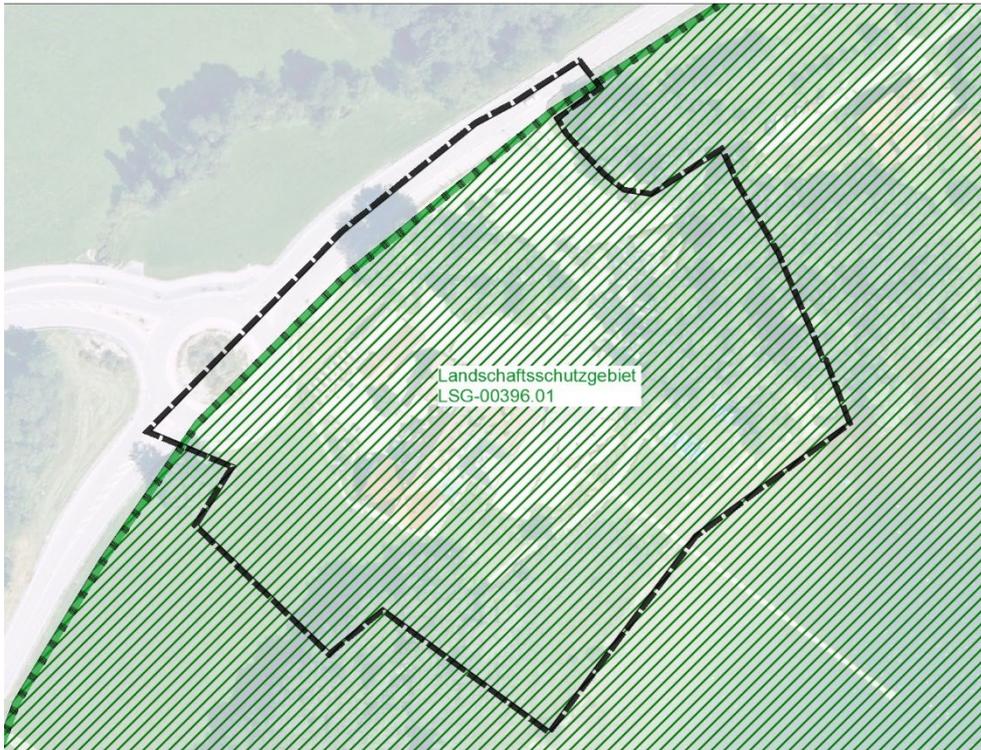


Abbildung 1: Landschaftsschutzgebiet (grüne Umrandung-rot schraffiert) Geltungsbereich (schwarz)-ohne Maßstab!

Mit der §3 der Chiemsee-Schutzverordnung werden drei Schutzzwecke verfolgt:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die ökologisch wertvollen Schilf- und Verlandungsbereiche, Uferwäldungen, Feuchtwiesen- und Moorflächen als Lebensräume speziell für land- und wassergebunden Tier- und Pflanzenarten zu erhalten
- die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes, insbesondere den für den Naturgenuss entscheidenden abwechslungsreichen Charakter dieser Seenlandschaft, geprägt durch Vegetations- und Reliefvielfalt, weite, freie Ufer sowie malerische Landschaftsausblicke auf die Chiemgauer Berge zu sichern
- die besondere Bedeutung für die Erholung der Allgemeinheit bei größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft zu gewährleisten und den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken

Mit der §4 der Chiemsee-Schutzverordnung werden alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck nach §3 zuwiderlaufen.

Nach §7 kann von den Verboten im Einzelfall eine Befreiung erteilt werden, wenn

1. überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern
2. die Befolgung des Verbots zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen im Sinne des BNatSchG, insbesondere den Zwecken des LGS Chiemsee und Ufergebiete vereinbar ist.

2. Antrag auf Befreiung

Das Vorhaben bedarf einer Erlaubnis nach § 5 Abs. 1 Ziffer 1 Chiemsee-Schutzverordnung. Diese Erlaubnis ist zu erteilen, wenn das Vorhaben nicht geeignet ist, eine der in § 4 genannten Wirkungen hervorzurufen oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen

ausgeglichen werden können (§ 5 Abs. 3 Chiemsee-Schutzverordnung). Die geplanten baulichen Erweiterungen erreichen eine Dimension, für die eine Erlaubnis nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein nicht erteilt werden kann; das Bauvorhaben läuft insbesondere dem Schutzzweck nach § 3 Ziffer 2 der Verordnung zuwider.

Von den Verboten des § 4 der Chiemsee-Schutzverordnung kann aber gemäß § 7 der Verordnung im Einzelfall auf Antrag eine Befreiung erteilt werden.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig zu sichern. Der Standort liegt weithin einsehbar direkt am Ufer des Chiemsees in der Gemeinde Seebruck. Das Planungsvorhaben sieht keinen Eingriff in die Ufernahen Bereiche des Chiemsees vor. Auf der Fläche des bestehenden Hotelbaus, ca. 40-50m vom Seeufer entfernt, soll der dreigeschossiger Ersatzbau mit einer Tiefgarage entstehen. Die geplanten Gebäudekörper übertreffen deutlich die Dimensionen des bestehenden Gebäudeensembles. Durch eine Tiefgarage und effiziente Erschließung können allerdings die oberirdischen Verkehrsflächen gegenüber den bestehenden verringert werden. In Anbetracht der solitären Lage am Ufer des Chiemsees kommt einer schonenden Einbindung des geplanten Vorhabens in das Landschaftsbild besonders hohe Bedeutung zu. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Um eine landschaftliche und städtebauliche Qualität zu sichern, hat sich die Gemeinde Seeon-Seebruck die Aufstellung eines B-Plans mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Die Chiemseegemeinde ist vom Tourismus geprägt und der Erhalt bzw. der Ausbau der touristischen Infrastruktur ist von zentraler Bedeutung und demnach von öffentlichem Interesse. Die positiven Auswirkungen des Vorhabens auf das allgemeine Wohl durch die Stärkung der Region als zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort für Erholung und Tourismus sind aus Sicht der Gemeinde Seeon-Seebruck gegeben, um ein noch differenzierteres, touristisches Gesamtkonzept anbieten zu können, muss das bestehende Gebäude abgebrochen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden. Eine Befreiung von der Verordnung nach § 7 Abs. 1 wird von der Gemeinde ausdrücklich unterstützt. Dementsprechend wurde das Bauleitplanverfahren mit paralleler Flächennutzungsplanänderung durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Bauleitplanung soll ein Sondergebiet für Hotel als vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellen. Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung werden verschiedenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem BNatSchG zulässt und den Zwecken des LSG weitmöglichst entgegenkommt. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die geplanten Eingriffe ins Landschaftsbild und eine rechtssichere artenschutzrechtliche Untersuchung werden in diesem Rahmen abgearbeitet. Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Ersatzbau und die Erweiterung beantragt.

Im Folgenden wird die Notwendigkeit des Bauvorhabens aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art dargestellt. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der aufgeführten Gründe eine Befreiung ermöglicht wird.

B) BEGRÜNDUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt. In diesem sind alle notwendigen Inhalte, die diesem Antrag auf Befreiung zu Grunde liegen, enthalten. Im Folgenden erfolgt eine zusammengefasste Kurzdarstellung der Inhalte.

1. Beschreibung des derzeitigen Zustandes auf der beabsichtigten Baufläche und in ihrem Umfeld

Lage

Gem. RP 18 B I 3.1.2 (Z) liegt der Standort im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 28 „Chiemsee einschließlich Feuchtgebiete zwischen Bernau am Chiemsee und Bergen“, im Landschaftsschutzgebiet „Chiemsee mit seinen Inseln und Ufergebieten“.

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Chiemseeufer, zwischen Gollenshausen und Seebruck in der Gemeinde Seon-Seebruck. Der Planungsbereich umfasst ca. 1,8 ha. Im Südosten grenzt der Chiemsee an. Im Nordwesten verläuft die Staatsstraße 2095. Im (Süd-)Westen ist der Bereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Norden und Südwesten schließen Biotopflächen an.



Angaben zum derzeitigen Zustand und zur derzeitigen Nutzung

Die bestehende Hotelanlage umfasst ein großes Hauptgebäude mit mehreren Anbauten und Nebengebäuden und einer großen Terrasse mit Pergola zur Seeseite. Zur Straße bestehen große Parkplatzflächen mit vereinzelt Baumgruppen. Der Chiemsee-Uferweg verläuft zwischen Hotelbereich und dem Uferbereich mit Liegewiese, Schilfbereichen und Baumbestand. Im südwestlichen Bereich befindet sich das Biotop 8040-0053-005, dessen Darstellung gemäß dem tatsächlichen Bestand (Kronentraufe einschließlich 1,50 m) angepasst wurde. An die Biotopfläche schließt im Westen Intensivgrünland an.

Das Hotel ist vom Chiemsee aus durch die offenen Uferbereiche weit einsehbar. Das Gebäudeensemble ist im Zuge seiner Geschichte mit An- und Vorbauten sowie Terrassen- und Parkplatzflächen beständig erweitert worden und ergibt ein heterogenes Gesamtbild. Die Baukörper fügen sich jedoch in ihrer Größe in die bewegte Topografie und den höheren Baumbestand ein. Die über die Jahre stetig dezimierten Baumgruppen am Parkplatz aus mittelalten, heimischen Baumarten (meist Buchen) grünen das Gelände hin zur ST2095 ein. Allerdings sind viele Bäume durch vormalige Parkplatzerweiterung und Abgrabungen nicht mehr vital oder wurden teilweise stark gestutzt. Die Biotopflächen mit altem Baumbestand sorgen für eine gute Eingrünung im Süden und Norden. Auf der Ostseite des Gebäudes befindet sich zum See hin kaum eine nennenswerte Eingrünung des Bestandsbaus um den Blick vom Hotel aus auf den See zu wahren. Im Rahmen einer sAP wurde das Vorkommen von Zauneidechsen belegt und Baumhöhlen als mögliche Brutplätze und Fledermausquartiere festgestellt. Der Chiemsee ist als FFH Gebiet geschützt.

Baurechtliche Situation und Alternativenprüfung

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Malerwinkel“ von 2006 bereits als Sondergebiet „Gastronomie“ festgesetzt und ist auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entsprechend dargestellt. Der Bebauungsplan wurde nur in Teilen umgesetzt. Der geplante Neubau im Osten wurde bisher nicht realisiert.

Der bestehende Hotel- und Gastronomiekomplex entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen eines rentablen Hotelbetriebes. Ohne eines größeren, effizienteren Ersatzneubaus könnte der Hotelbetrieb mit seinen die Beherbergungskapazitäten sowie der Restaurantbetrieb langfristig nicht gesichert werden. Ein alternativer Standort, der keinen vergleichbaren, naturschutzrechtlichen Eingriff verursacht, kommt für das Planungsprojekt nicht in Betracht.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des neuen Vorhabens in diesem geschaffen werden.



Abbildung 3: bisher gültiger Bebauungsplan von 2006 (links) inkl. Ausschnitt der 2. Änderung von 2012 (rechts) zum Ausbau der Hotelanlage



Abbildung 4: Bebauungsplan Entwurf, Büro Wüstinger, 10.02.2025

2. Darstellung des Vorhabens und seine Auswirkungen auf die Schutzgüter

Als Ersatz des bestehenden Restaurantgebäudes mit Gästezimmern unter Einbeziehung weiterer Flächen der Umgebung soll ein touristisches Gesamtensemble des gehobenen Standards aus Hotel mit angegliederten Nebennutzungen und Gastronomie entstehen.

Es ist ein zum See hin offener U-Förmiger Baukörper mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen sowie einem Dachgeschoss vorgesehen. Das Dach weist dabei nach Südosten zum See hin zwei Giebel auf. Nach Nordwesten fällt das gesamte Dach ab, sodass sich hier, genauso wie an den übrigen Kanten des Gebäudes eine waagrechte Trauflinie ergibt. Es ist ein Untergeschoss vorgesehen.

Es sind 146 Gästebetten geplant. Diese sind in 72 Zimmern bzw. Suiten im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie in einem westlich vorgelagerten kleinen Nebengebäude (Chalet) untergebracht.

Es sind vier unterschiedliche gastronomische Angebote vorgesehen. Das Hauptrestaurant im Erdgeschoss verfügt Innen über 129 Sitzplätze, sowie außen in zwei Bereichen insgesamt 117 Sitzplätze. Insgesamt werden gleichzeitig jedoch nicht mehr als 150 Sitzplätze innen und außen genutzt. Es ist ausschließlich eine tageszeitliche Nutzung geplant (keine späten Abend- bzw.- Nachtzeiten).

Zusätzlich ist ein "Radlertreff" in Form eines Kiosks vorgesehen. Dieser ist speziell auf die Radfahrer und Fußgänger auf dem Chiemsee-Uferweg ausgerichtet. Und liegt dem folgend im Westen von außen unabhängig vom übrigen Hotel direkt vom Chiemseeradweg erreichbar. Durch die topographische Situation liegt dieser bezogen auf das Hotel gesehen im Untergeschoss. In direktem Zusammenhang mit dem Radlertreff sind 50 Freisitzplätze auf den angrenzenden Freiflächen vorgesehen. Diese erfolgen mit mobiler Bestuhlung auf Wiesenflächen, Befestigungen oder Ähnliches sind nicht vorgesehen. Es ist ausschließlich eine tageszeitliche Nutzung geplant (keine späten Abend- bzw.- Nachtzeiten).

Angegliedert an die Lobby im Erdgeschoss ist ein Barbereich mit 30 Sitzplätzen geplant. Diesem zugeordnet sind zusätzlich 67 Außensitzplätze im Innenhofbereich. Es ist ausschließlich eine tageszeitliche Nutzung geplant (keine späten Abend- bzw.- Nachtzeiten).

Eine weitere Bar befindet sich auf einer, in die eigentliche Dachfläche eingeschnittenen Dachterrasse. Diese weist 45 Außensitzplätze auf. Es ist ausschließlich eine tageszeitliche Nutzung geplant (keine späten Abend- bzw.- Nachtzeiten).

Sämtliche gastronomischen Nutzungen sollen sowohl für die Hotelgäste als auch für externe Besucher nutzbar sein.

Ein multifunktionaler Raum (ca. 120 m²) im Erdgeschoss des Hotels bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sonderveranstaltungen oder Konferenzen. Der Bereich ist sowohl für Hotelgäste als auch für externe Gäste nutzbar. Diesem ist ebenfalls ein Freibereich zugeordnet. Es ist ausschließlich eine tageszeitliche Nutzung geplant (keine späten Abend- bzw.- Nachtzeiten).

Die Hotelnutzungen werden durch einen Spabereich sowie ein Schwimmbad im zweiten und dritten Obergeschoss ergänzt. Diese Einrichtungen können auch durch externe Gäste genutzt werden.

In Verbindung mit dem Spabereich bzw. Schwimmbad ist eine Liegebereich in Verbindung mit der oben beschriebenen Dachterrasse vorgesehen. Hier ist auch ein kleiner Außenpool vorgesehen. Dieser wie auch eine Badeteich im Garten westlich des Hauptgebäudes ist ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten. Es ist ausschließlich eine tageszeitliche Nutzung geplant (keine späten Abend- bzw.- Nachtzeiten).

Im zweiten Obergeschoss ist ein, den Hotelgästen vorbehaltener Fitnessbereich vorgesehen.

Im Westen des Hauptgebäudes ist ein Badeteich geplant. Dieser wird als Naturteich gestaltet. Zur Wasseraufbereitung kommen keine verfahren zum Einsatz, die sich nachteilig auf das Biosystem auswirken. Der Bereich ist mit Flachwasser, Schilf- und Bepflanzungsbereichen in die Grünanlagen eingebettet.

Die Nutzung des Badebereichs sowie sämtlicher Liegebereiche im Außenraum sind den Hotelgästen vorbehalten. Es ist ausschließlich eine tageszeitliche Nutzung geplant (keine späten Abend- bzw.- Nachtzeiten).

Für das Gebäude werden Großteils die bereits überbauten und versiegelten Flächen aus dem Bestand genutzt. Es erfolgen keine Eingriffe in die geschützten Biotope im Südwesten und Norden des Plangebietes sowie in die Uferbereiche östlich des Uferweges.

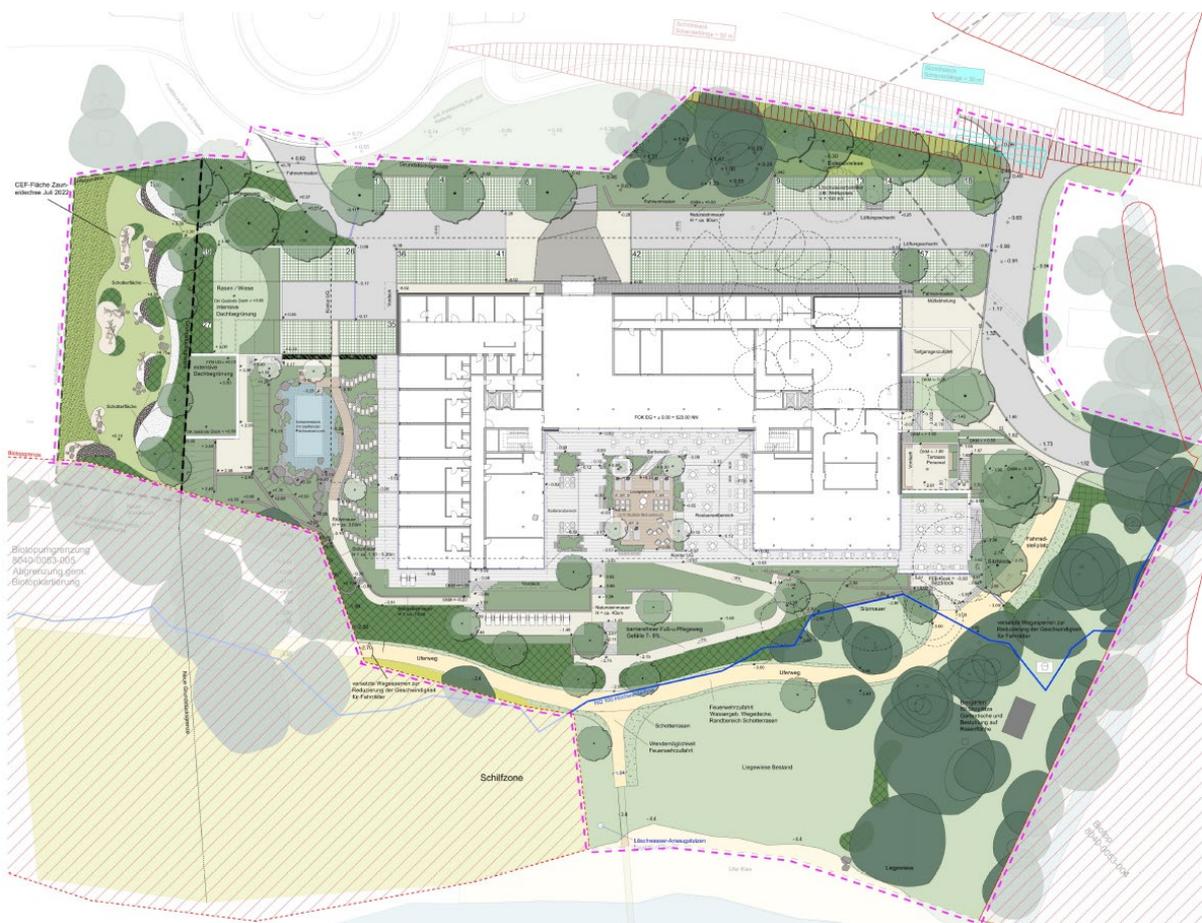


Abbildung 5: Freiflächen Gesamtplan Vorentwurf, erstellt Büro A. Oberbauer, Stand 10.02.2025

Süd-Ost

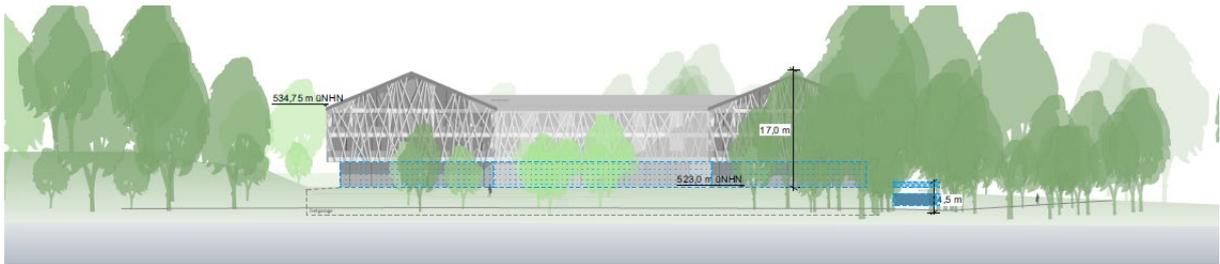


Abbildung 6: Ansicht süd-ost

Süd-West

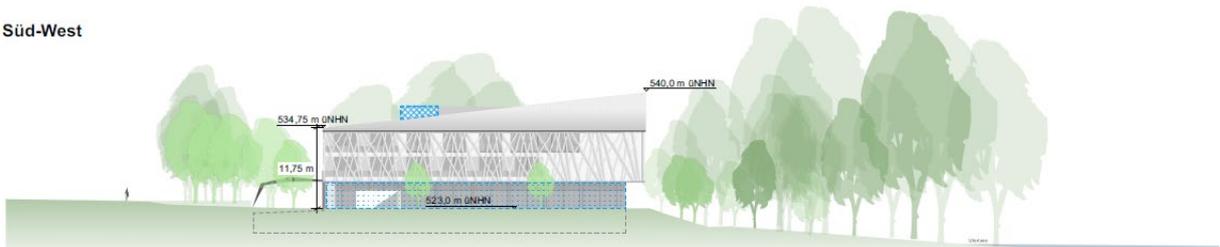


Abbildung 7: Ansicht süd-west

Nord-West

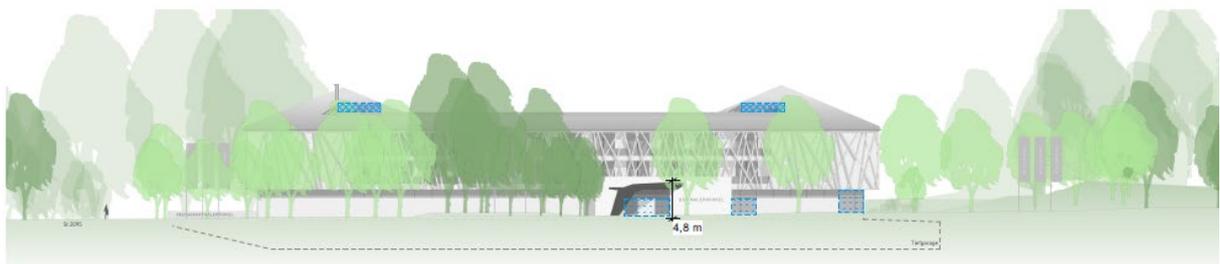


Abbildung 8: Ansicht nord-west

Nord-Ost

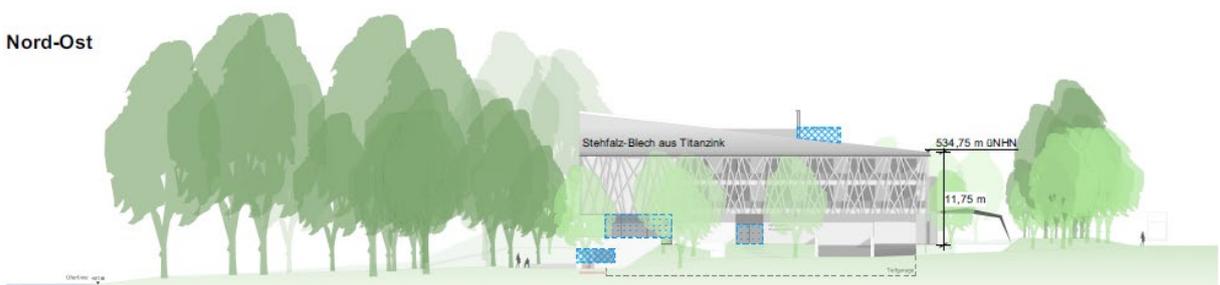


Abbildung 9: Ansicht nord-ost

Quelle Ansichten: Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf, Büro Brüderl, Stand 19.02.2025

Auswirkungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Durch die Überbauung bereits versiegelter oder bebauter Flächen, konnte die Neuversiegelung erheblich reduziert werden. Die Erschließungsflächen wurden auf das Notwendigste reduziert. Die oberirdischen Stellplätze für Tagesgäste sind auf die straßenzugewandte Seite des Hotels beschränkt. Die Zufahrt wird direkt über den nahegelegenen Kreisverkehr flächensparend organisiert. Die Anlieferung erfolgt über die bereits erschlossene Nordostseite. Die notwendigen Stellplätze für Hotelgäste werden in die Tiefgarage verlegt. Angebote von Spa- und Wellness werden in das hauptgebäudeintegriert. Durch die komplette Unterkellerung des Baukörpers mit Erweiterung des Untergeschosses nach Südwesten erfolgt im Vergleich zum Bestand ein weitreichender Eingriff in die bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse.

Auf dem bestehenden Hotelgelände werden Baumfällungen sowie Abgrabungen und Auffüllungen zur Integration des Baukörpers in den Bestand notwendig. Die Baumfällungen erfolgen in den Bereichen des bestehenden und zu überbauenden Parkplatzes im Norden und Nordosten des Geländes. Eine landschaftsbildprägende Baumgruppe aus vitalen, mittelalten Buchen wird im Nordwesten zwischen Gebäude und Straße erhalten. Der Baumbestand der Biotope im Südwesten und Nordosten sowie östlich des Uferweges wird vor Eingriffen bewahrt.

Abgrabungen erfolgen zur Integration von Parkplätzen mit Carports sowie einen Saunagarten mit Schwimmteich insbesondere im Westen. Auffüllungen sind für die nordöstlichen Terrassenbereiche und zur Eingliederung des Gebäudes in den Geländeverlauf notwendig.

Die durch das Bauvorhaben entstandenen Eingriffe werden nach BayKompV bilanziert und werden im Rahmen des Bebauungsplanes zum einen Teil im Geltungsbereich zum anderen Teil extern ausgeglichen.

Auswirkungen auf Lebensräume speziell für land- und wassergebundene Tier- und Pflanzenarten

Eine FFH-Vorprüfung hat keine Auswirkungen des Vorhabens auf die im FFH-Gebiet lebenden Arten ergeben.

Weitere voraussichtliche Beeinträchtigungen der Tierwelt durch das geplante Vorhaben sind in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erläutert. Die dort genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen zum Schutz vor Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote werden in die Bauleit- und Vorhabenplanung übernommen. Dem folgend sind keine Verstöße mehr gegen den Artenschutz zu erwarten.

Die Baumfällungen haben zur Folge, dass potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Fledertiere entfallen. Neben dem Zeitpunkt der Fällung außerhalb der Vogelschutzzeiten wird eine ökologische Baubegleitung die zu fallenden Bäume auf Baumhöhlen untersuchen und ggf. Ersatzmaßnahmen erwägen.

Die bestehenden Zauneidechsenhabitate können während der Bauphase nicht erhalten werden, sind aber durch eine CEF-Fläche auszugleichen. Im Südwesten wurde ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen bereits im Vorfeld des Bauvorhabens in Begleitung eines Artenschutzfachbeitrags hergestellt.

Eine Beeinträchtigung der zu erhaltenden Bäume ist stellenweise durch ihre Nähe zum Bauvorhaben mit weitauskragendem und tiefreichendem Untergeschoß nicht auszuschließen. Dafür wurden fachliche Vorbesprechungen mit Planern und UNB geführt

und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Spundwände, Wurzelschutzgräben) im B-Plan festgesetzt.

Mögliche Auswirkungen auf Fische und Muscheln sind in der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (Punkt 7.1.3, S. 13 und 7.3 S.16ff) dargelegt. Demnach ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der charakteristischen Fischarten oder Muscheln zu rechnen.

Bauzeitliche und nutzungsbedingte Wirkungen des Projekts in Bezug auf die relevanten Artengruppen werden in einem Artenschutzgutachten vertieft untersucht und durch Vermeidungsmaßnahmen im B-Plan weitestgehend minimiert.

Auswirkung auf die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes

Der abwechslungsreiche Charakter der Seenlandschaft, geprägt durch Vegetations- und Reliefvielfalt, weite, freie Ufer sowie malerische Landschaftsausblicke auf die Chiemgauer Berge bleibt entsprechend den Einschränkungen durch die bestehende Bebauung erhalten, wird jedoch durch den neuen Baukörper mit seiner Größe und modernen Architektursprache beeinflusst. Der schlichte Baukörper wird weithin sichtbar sein und die Identität des Ortes prägen. Inwieweit die moderne Architektur den Charakter und die Vielfalt der Landschaft beeinflusst, kann nur grob anhand von Ansichten und Renderings abgeschätzt werden und bleibt letztendlich vom subjektiven Betrachter zu bewerten. Durch Abstimmung der Fassadengestaltung zwischen Architekten, Behörden und Kommune wurde jedoch versucht, ein möglichst stimmiges, zur Landschaft und zum Bauvorhaben passendes Fassadenbild zu generieren. Durch eine deutliche Verkleinerung des Gebäudekörpers im Laufe der Bauleitplanung konnten die Dimensionen und damit Auswirkungen für das Landschaftsbild verringert werden. Insbesondere vom See aus gesehen wird das Gebäude auf einem Plateau stehen, welches sich aus der bestehenden Topografie in Verbindung mit dem großen Gebäudekomplex ergibt. Um den Baukörper verträglich in dem landschaftlich sensiblen Uferbereich zu positionieren, wurde das Bodenniveau des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes in einem Abstimmungsprozess zwischen Architekten, Behörden und Gemeinde auf die Höhe des derzeitigen Gebäudebestandes Erdgeschoß beschlossen. Notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen sollen den Baukörper möglichst in die bewegte Topografie einbetten. Auf Stützmauern kann insbesondere auf der Südwestseite nicht verzichtet werden.

Der Erhalt der Bestandsbäume ist für eine möglichst sensiblen Einbindung in das bestehende Landschaftsschutzgebiet zwingend erforderlich. Die vorhandenen Baumbestände im Westen zur St 2095 hin werden so weit als möglich erhalten. Der zentrale, teilweise stark gekappte und nicht mehr vitale Baumbestand im Norden und Nordosten des heutigen Gebäudes muss jedoch dem neuen Baukörper weichen. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch den neuen Baukörper und die notwendigen Fällungen zu minimieren werden zusätzlich zur bestehenden Eingrünung neue Baumpflanzungen festgesetzt, die in Gruppen und in ausreichender Größe ihre Wirkung nach kurzer Zeit erfüllen sollen. Nach Südosten soll der Blick auf den Chiemsee erhalten werden. Zusätzlich durch die erhöhte Lage wird hier eine Eingrünung zur Reduktion der Sichtbarkeit der Hotelanlage von der Seeseite nicht möglich sein.

Besondere Bedeutung für die Erholung

Die Erholung unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft zu gewährleisten und den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken, ist das Ziel des Bauvorhabens. Das Angebot eines hochwertigen Hotel- und Gastronomiestandortes mit Blick auf eine einzigartige Kulisse bereichert die Gegend für Touristen und

Erholungssuchende am nördlichen Chiemseeufer. Der Regionalplan sieht explizit den Erhalt und die Bewahrung von Naturschönheiten und Erholungsflächen für die Öffentlichkeit vor. Dieses Ziel erreicht die Gemeinde Seeon-Seebruck durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einhergehende dauerhafte dingliche Sicherung des durch das beplante Grundstück führenden Chiemsee-Radweges, der öffentlich nutzbar bleiben soll. Gleichmaßen erhält der freie, öffentliche Zugang zum See im Bereich des Hotels Malerwinkel erstmals eine rechtliche Absicherung. Auch hiermit wird dem genannten Ziel der Regionalplanung, und nicht zuletzt der Zielbestimmung des Art. 141 der bayerischen Verfassung Rechnung getragen. Ebenso kann durch Abschluss städtebaulicher Verträge zum Bebauungsplan eine missbräuchliche Nutzung des Bauprojektes für Zweitwohnsitze bestmöglich unterbunden werden. Eine Abwertung des Erholungscharakters durch den Neubau ist nicht zu befürchten, da selbige Stelle schon bisher durch einen großen Hotel- und Gastronomiebetrieb geprägt war und dieser in seiner Einzigartigkeit mit der natürlichen Umgebung an dieser herausragenden Stelle des Chiemseeufers gut in Einklang zu bringen war. Diese Synergie wird weiterhin gelingen, da hier eben kein unberührter Standort beplant wird, sondern ein solcher, an dem bereits seit Jahrzehnten eine zwar kleinere, aber doch entsprechende Nutzung stattfand, die auf ihre Art ebenfalls von starker Individualität geprägt war.

Der Erholungsverkehr wird entlang der leistungsfähigen ST2095 gelenkt. Es werden keine Nebenstraßen belastet. Durch die Lage am Chiemsee-Uferweg ist das Vorhaben an einen sehr hoch frequentierten Fahrradweg angeschlossen und kann damit auch ohne Auto erreicht werden. Der Rundweg selbst bekommt eine neue Attraktion und kann damit seine Beliebtheit steigern/erhalten.

3. Darstellung des Vorhabens und seine überwiegenden Gründe des allgemeinen Wohls

Seeon-Seebruck ist als Chiemseegemeinde vom Tourismus geprägt und der Erhalt bzw. der Ausbau der touristischen Infrastruktur von zentraler Bedeutung. Dem gegenüber steht eine kontinuierlich sinkende Bettenzahl. So ist die Anzahl der Betten in Beherbergungsstätten in Seeon-Seebruck von 2017 bis 2021 um ca. 5% gefallen. Um langfristig die Attraktivität des Tourismusstandortes zu erhalten sind somit neue Beherbergungskapazitäten notwendig.

Bei der Gemeinde handelt es sich um eine sog. Fremdenverkehrsgemeinde, da die Gemeinde aufgrund ihrer Übernachtungszahlen gem. Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) berechtigt ist, Fremdenverkehrsbeiträge sowie Kurbeiträge zu erheben. Zugleich ist der Ortsteil Seebruck, zu dem auch der Weiler Lambach gehört, ein staatlich anerkannter Luftkurort im Sinne des § 10 der Verordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort (BayAnerkV).

Die Planung entspricht somit den Zielen des Fremdenverkehrs und Kurorts. Zudem schreibt der Regionalplan 18 im Tourismus und die Möglichkeit zur Erholung in der Region eine besondere Bedeutung zu. Das vor Ort bestehende Angebot soll gemäß Regionalplan 18 „zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus [...] weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden.“ Darüber hinaus „sollen saisonverlängernde Maßnahmen das Angebot in den Tourismus- und Erholungsgebieten stabilisieren und Neuentwicklungen zulassen“. So liegt es auch beim Projekt Malerwinkel: Dieses ist mit seiner gehobenen Ausrichtung geeignet, das bestehende touristische Angebot qualitativ im Sinne des in der Kommune erarbeiteten Markenprozesses zu erweitern und neue Zielgruppen anzusprechen. Durch das Angebot eines gehobenen, ganzjährig geöffneten Beherbergungsbetriebes mit großem, auch öffentlich nutzbarem Spa-Bereich wird zugleich die auch vom Regionalplan 18 angestrebte Saisonverlängerung gefördert.

Mit dem Projekt Malerwinkel und der darauf bezogenen Bauleitplanung soll das touristische Angebot in der Gemeinde Seeon-Seebruck eine qualitativ hochwertige und zugleich nachhaltige Ergänzung erhalten, die der forcierten touristischen Fortentwicklung der Kommune vollumfänglich entspricht. Im Rahmen eines zweieinhalbjährigen, öffentlich geförderten Markenprozesses hat die Gemeinde mit Hilfe eines Kompetenzteams Tourismus und der Chiemgau Tourismus GmbH zuletzt ihr touristisches Profil geschärft, Grundwerte ihrer touristischen Ausrichtung festgelegt und Zielgruppen für die künftige Ausrichtung der vorhandenen Angebote herausgearbeitet. Das geplante Projekt Malerwinkel greift mit seinem gehobenen Standard die ermittelten Charakteristika passend auf und ergänzt das bereits in der Gemeinde vorhandene Angebot der Beherbergungsbetriebe in einem bisher nicht da gewesenen, aber stark nachgefragten Bereich. So hat die Gemeinde Seeon-Seebruck bislang keinen Hotelbetrieb, der das Segment der 4 bis 5 Sterne-Hotellerie abdeckt. Betriebe dieser Qualitätskategorie gibt es vor Ort bisher zwar im Bereich „Urlaub auf dem Bauernhof“, diese aber sprechen eine andere Zielgruppe an und sind vordringlich auf längere Urlaubsreisen ausgerichtet. Das geplante Hotel kann daher im Hotelsegment auch für Kurzreisen (auch Übernachtungen für eine Nacht), wie auch für hochwertige Gruppenreisen ein neuer Standort sein. Hierdurch können neue Zielgruppen, die im Rahmen des Markenprozesses vom Kompetenzteam Tourismus herausgearbeitet wurden, noch besser angesprochen werden. Zugleich wird der Hotellerie- und Gastronomiebau vollständig barrierefrei geplant, was im touristischen Segment der Region bisher kaum vorhanden ist. Schon die demographische Entwicklung wird die Nachfrage nach barrierefreien Urlaubsdestinationen verstärken. Mit seinem Wellnessbereich, der auch öffentlich zugänglich sein wird, bietet das Hotel schließlich ein ganzjähriges Angebot, das einen wesentlichen Beitrag zur allgemein angestrebten, und aus wirtschaftlichen Gründen gebotenen Saison-Verlängerung leisten kann. Gerade das Schlecht-Wetter-Angebot ist in der Kommune, wie auch in der weiteren Region noch deutlich steigerbar. Das geplante Hotel ergänzt dieses Angebot.

Der Betrieb von Beherbergungs- und Gaststätten ist ein wichtiger wirtschaftlicher Aspekt in der Gemeinde. Neben der Attraktivität für Touristen und Besucher bieten die Betriebe auch Freizeitangebote und Arbeitsplätze für Einheimische, zudem sind sie wichtiger Bestand regionaler Wertschöpfungsketten. Als nördliche Chiemsee-Anrainergemeinde ist Seeon-Seebruck in seinen verschiedenen Wirtschaftsbereichen deutlich auf regionalen und örtlichen Tourismus fokussiert. Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, Einzelhandel und das Dienstleistungssegment, aber auch regionale Zulieferer oder Handwerksbetriebe profitieren gleichermaßen vom ausgeprägten Tourismus-Sektor und schöpfen hieraus einen großen Teil ihrer Einnahmen. Damit einher gehen zahlreiche ortsgebundene Arbeitsplätze, die in sämtlichen Wirtschaftszweigen mit dem Fremdenverkehr in Zusammenhang stehen, und nicht zuletzt die damit erreichte wirtschaftliche Stabilität der Kommune. Gewerbe und unselbständige Arbeit leisten über ihre Steuerkraft einen wesentlichen Anteil an der Finanzierung des kommunalen Haushaltes. Hinzu kommen weitere Einnahmen aus dem touristischen Sektor, beispielsweise aus Kurtaxe und Fremdenverkehrsbeiträgen, aus der Gewerbesteuer, aber auch der Grund- und Zweitwohnungssteuer. Eine ausgeprägte touristische Infrastruktur kommt darüber hinaus nicht nur den Gästen, sondern auch den einheimischen Bürgerinnen und Bürgern zu Gute, welche Freizeitstätten, Verkehrsangebote, kulturelle und gastronomische Einrichtungen gleichermaßen nutzen können. Dies begründet einen persönlichen Mehrwert für die Einwohner der Gemeinde Seeon-Seebruck.

Die Region bekommt durch das Bauvorhaben eine neue Attraktion und stärkt seine Bedeutung auch im überregionalen Tourismus. Hotels der geplanten Kategorie gibt es in der gesamten Region Chiemsee/ Chiemgau lediglich in der Gemeinde Chieming, dem Markt Prien, dem

Markt Grassau, dem Markt Waging und in der Gemeinde Reit im Winkl. Der Bereich „nördlicher Chiemsee“ ist bisher eher schwach repräsentiert und kann durch das Bauprojekt in Gänze eine deutliche Aufwertung erfahren.

Der bestehende Hotel- und Gastronomiekomplex entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen eines rentablen Hotelbetriebes. Nach fachkundiger Überprüfung der Gebäudestruktur, Gebäudehülle, Energiekonzeption, Bauökologie, Wirtschaftlichkeit sowie der allgemeinen Marktakzeptanz ist eine Bestandsanierung ausgeschlossen. Ohne einen größeren, effizienteren Ersatzneubau könnte der Hotelbetrieb mit seinen die Beherbergungskapazitäten sowie der Restaurantbetrieb langfristig nicht gesichert werden. Damit dieser Wirtschaftsstandort mit bestehenden Arbeitsplätzen und Wertschöpfungsketten für die Gemeinde und die Region nicht verloren geht, wird ein Ersatzbau geschaffen werden, der den heutigen Anforderungen eines zukunftsfähigen Tourismusstandortes entspricht. Folgende Gründe sind dafür wichtig:

- ausreichende Anzahl an geräumigen Zimmern mit moderner Ausstattung
- energieeffiziente Bauweise und geringer Energieverbrauch
- zusätzliche Spa- und Wellness-Angebote

Durch die Planung des Sondergebiets für Hotel und Gastronomie wird ein Standort geschaffen, der

- der Notwendigkeit für Aufrechterhaltung des touristischen Angebotes nachkommt
- betriebswirtschaftlich zukunftsfähig ist und die touristische Infrastruktur in der Region stärkt
- Arbeitsplätze und Wertschöpfungsketten in der Region erhält und neue schafft
- an eine bereits zu diesem Zweck bestehende Nutzung anknüpft
- die vorhandene Infrastruktur nutzt und keiner neuen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen bedarf

Alternativenprüfung

Eine energetische Sanierung und Modernisierung wäre sehr kostspielig und würde trotzdem den Anforderungen nach einer rentablen Zimmeranzahl mit zeitgemäßen Ausstattungsstandards sowie wichtigen Zusatzangeboten wie Spa- und Wellnessbereich nicht ermöglichen.

Auch ein kleinerer Ersatzbau würde den Anforderungen an einen zeitgemäßen, wirtschaftlich aussichtsreichen Hotelstandort auf dem Niveau einer 4- bis 5 Sternehotellerie nicht genügen. Die Reduktion in oberirdischen Gebäudekubatur würde den Verlust von wirtschaftlich notwendigen Flächen für Hotelzimmer bedeuten. Eine Reduktion des Untergeschosses würde die Ausweisung von oberirdischen Stellplätzen und damit eine zusätzliche Versiegelung bedeuten.

Ein alternativer Standort, der keinen vergleichbaren, naturschutzrechtlichen Eingriff verursacht, kommt für das Planungsprojekt nicht in Betracht. Einerseits besteht in der Gemeinde Seeon-Seebruck schon kein alternatives Angebot an Grund und Boden, welches eine vergleichbare Umsetzung ermöglichen würde. Andererseits greift das geplante Hotel- und Gastronomieangebot bewusst den Charakter des früheren Beherbergungsbetriebes auf und stellt die Naturschönheit des Standortes in den Mittelpunkt seines Nutzungskonzeptes. Für einen Beherbergungsbetrieb auf dem Niveau einer 4- bis 5 Sternehotellerie ist gerade der

herausragende Standort mit seinem Panoramablick und der freien Seezugänglichkeit ein wesentlicher Faktor für die Wirtschaftlichkeit des Projektes.

Ein vergleichbarer Standort, welcher die Anforderungen des Hotelbetriebes erfüllte, und ebenfalls zu der angestrebten Umsetzung landesplanerischen und naturschutzrechtlichen Zielsetzungen führen würde, hätte dem Bauherren in der Gemeinde Seeon-Seebruck nicht zur Verfügung gestellt werden können.

C) FAZIT

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob eine Erteilung einer Befreiung nach § 7 der Verordnung bzw. § 67 BNatSchG erteilt werden kann („Hineinplanen in die Befreiungslage“). Dies ist der Fall, wenn objektiv eine Befreiungslage gegeben ist und auch der Überwindung der Verbotsregelung sonst nichts im Wege steht. Jedenfalls muss das Schutzgebiet und der betroffene Landschaftsteil in ihrer Substanz durch die geplante Bebauung unberührt bleiben; der Schutzzweck des Gebietes muss auch weiterhin erreichbar sein. Für eine Befreiungslage muss einer der Befreiungsgründe des § 67 BNatSchG vorliegen. Hier stützt sich der Antrag auf Befreiung auf § 67 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG: Notwendigkeit der Befreiung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses.

Die Gemeinde Seeon-Seebruck verfolgt mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Malerwinkel ein originäres öffentliches Interesse. Wesentlich dafür ist die mit dem Bauvorhaben geförderte touristische Ausrichtung und Fortentwicklung der Gemeinde Seeon-Seebruck. Die Aufrechterhaltung und der Ausbau der touristischen Infrastruktur sind für die Gemeinde und die Region von zentraler Bedeutung. Die positiven Auswirkungen des Vorhabens auf das allgemeine Wohl sind durch die Schaffung und Erhaltung eines zukunftsfähigen Wirtschaftsstandorts mit zahlreichen Arbeitsplätzen sowie regionalen Wertschöpfungsketten gegeben. Zudem knüpft das Vorhaben an die bestehende Nutzung an und kann vorhandene Infrastrukturen nutzen. Überwiegende Gründe des Gemeinwohls rechtfertigen eine Befreiung von den im Landschaftsschutzgebiet geltenden Verboten nach § 7 der Chiemsee-Schutzverordnung.

Durch die Planung bleibt der Zweck und die Funktion des Landschaftsschutzgebietes weiterhin erreichbar und das Schutzgebiet bzw. der betroffene Landschaftsteil in ihrer Substanz erhalten:

- die Natur mit den ökologisch besonders wertvollen Schilf- und Verlandungsbereichen, Uferwäldern, Feuchtwiesen- und Moorflächen bleibt Großteils erhalten, da
 - das Bauvorhaben als Ersatzbau auf größtenteils bereits versiegelten oder bebauten Flächen errichtet wird
 - die vorhandenen landschaftsbildbedeutsamen Baumbestände so weit als möglich erhalten oder durch Neupflanzungen ausgeglichen werden
 - in die zu schützenden Uferbereiche mit Schilf- und Baumbestand und sowie in die angrenzenden Biotopbereiche durch das geplante Vorhaben nicht eingegriffen wird
 - für geschützte Tierarten des FFH-Gebiets keine Auswirkungen zu erwarten sind bzw. Auswirkungen für betroffene Arten auf dem Gelände des Bauvorhabens durch CEF- und Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden
- die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes dieser Seenlandschaft wird in der Planung berücksichtigt, da
 - die Höhenplanung der neuen Gebäude weitestgehend optimiert wurde
 - eine zeitgemäße, schlichte Architektur den heterogenen Gebäudebestand ersetzt

- landschaftsbildbedeutsame Baumbestände z.T. erhalten werden bzw. durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden
- Auf den besonderen Wert als Erholungsgebiet wird größtmöglich Rücksicht genommen und der Erholungsverkehr geordnet und gelenkt, da
 - der Neubau ein neues Angebot als Hotel und Restaurant schafft und damit den Erholungswert und den Fremdenverkehr in der Region fördert
 - durch die direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz und den Chiemseeuferweg eine optimale Erreichbarkeit gegeben ist, ohne andere Verkehrswege zu belasten

Angesichts der Größe der verbleibenden, unter Schutz gestellten Flächen und der durch den Ersatzbau relativ geringen Flächeninanspruchnahme bzw. Eingriff in den Naturhaushalt, sowie durch die minimierten Folgen für das Landschaftsbild, kann davon ausgegangen werden, dass der Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung weiterhin erreicht werden kann.