

Gemeinde Seeon-Seebruck, Landkreis Traunstein

56. Änderung des Flächennutzungsplans

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von **31** Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung erfolgte

vom 09.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023

Inhalt

A	Abwägung der Stellungnahmen	2
A.1	Bayerische Schlösser- und Seenverwaltung 26.01.2023	2
A.2	Bayerisches Landesamt für Umwelt 16.01.2023	2
A.3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 23.12.2022	3
A.4	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde 25.01.2023	5
A.5	Regierung von Oberbayern – Sicherheit und Ordnung 08.12.2022	7
A.6	Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde 30.01.2023	8
A.7	Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde 30.01.2023	9
A.8	Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 20.01.2023	10
A.9	Wasserwirtschaftsamt Traunstein 20.01.2023	10
A.10	AELF Traunstein, Bereich Forsten 16.01.2023	11
A.11	AELF Traunstein, Bereich Landwirtschaft 12.01.2023	12
A.12	Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz 02.01.2023	12
A.13	Staatliches Bauamt Traunstein 19.12.2022	13
A.14	Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee 19.01.2023	13
A.15	Wildfleck gUG 26.01.2023	14
A.16	Bund Naturschutz in Bayern e.V. 19.01.2023	23
A.17	Umweltschutzverband Alztal und Umgebung e.V. 04.01.2023	28
A.18	Abwasser- und Umweltverband Chiemsee 12.12.2022	31
A.19	Wasserbeschaffungsverband Seebruck 09.12.2022	32
A.20	Deutsche Telekom Technik GmbH 10.01.2023	32
A.21	Bayernwerk Netz GmbH 08.12.2022	33
B	Stellungnahmen mit – Keine Einwände	35
B.1	Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung 12.12.2022	35
B.2	Stadt Traunreut 14.12.2022	35
B.3	Gemeinde Chieming 08.12.2022	35
B.4	Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 30.01.2023	35
B.5	Handwerkskammer für München und Oberbayern 19.01.2023	35
B.6	IHK für München und Oberbayern 12.01.2023	35
B.7	Vodafone Kabel Deutschland GmbH 19.01.2023	35
B.8	Energienetze Bayern 28.12.2022	36
B.9	PLEdoc GmbH 23.12.2022	36
B.10	Bayernets GmbH 12.12.2022	36
C	Keine eingegangenen Stellungnahmen	36

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Bayerische Schlösser- und Seenverwaltung

26.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) die Gemeinde Seeon-Seebruck hat uns o. a. Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes m. d. B. um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.01.2023 vorgelegt. Das Planungsgebiet erstreckt sich nicht auf Staatsgrund, es liegt ca. 50m westlich des Chiemseeufers (Malerwinkel) im Landschaftsschutzgebiet „Chiemsee und seine Ufergebiete“.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck soll im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 983/2, 988, 990/2, 993/3, 998/5, 998/6 und 998/8 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 937, 987, 990, 993, 998, 1488, 1489, 1490/1 u. der Gemarkung Seebruck geändert werden. Die 56. Änderung wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels mit flankierenden Nutzungen geschaffen werden. Der Gemeinderat hat den Planentwurf mit Begründung, in der Fassung vom 18.11.2022 in der Sitzung am 28.11.2022 beschlossen.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht bereits heute ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dem folgend ist das Vorhaben im weiteren Sinne als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten.

Da es sich um die Sicherung und moderate Weiterentwicklung heute bereits baulich genutzter Flächen handelt, ist die Planung vor dem Hintergrund des Primats der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vereinbar.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.2 Bayerisches Landesamt für Umwelt

16.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung der noch notwendigen externen Ausgleichsfläche (siehe Begründung Bebauungsplan) ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass wir vor der möglicherweise notwendigen Ausweisung von Ersatzflächen bezüglich des Landschaftsschutzgebietes (siehe Hinweis auf „Befreiungsantrag“ in Begründung Bebauungsplan) ebenfalls zu beteiligen sind. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Bittner (Tel. 09281/1800-4751, Referat 105) oder an Frau Anja Gebhardt (Tel. 09281/1800-4757, Referat 105).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Traunstein (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Traunstein wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die konkrete Lage der Ausgleichsflächen ist im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht relevant. Das LfU wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erneut beteiligt. Die genannten Behörden wurden bereits beteiligt, auf deren Stellungnahmen wird verwiesen.

A.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

23.12.2022

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...)

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt, befinden sich im Plangebiet derzeit keine eingetragenen Bodendenkmäler. Aber aufgrund der Nähe zur Römerstraße, eingetragen als Bodendenkmal D-1-8040-0189 „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg)“ und eines Fundes einer derzeit nicht näher zu datierenden Steinsetzung (E-2007-18300-1_0-0) im Bereich des Kreisels der St. 2039 sind doch Bodendenkmäler, vermutlich aus der Römischen Kaiserzeit, die bislang noch nicht erkannt wurden, zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmalern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabensträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bepflanzungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [REDACTED]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_brosch_ue_re_kommunale-bauleitplanungpdf.)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des SIMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmaeler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Flächennutzungsplan werden grundsätzlich keine entsprechenden Hinweise aufgenommen. Auch sind hier keine Festsetzungen möglich.

Die untere Denkmalschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt. Das BLfD wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Darüber hinaus bezieht sich die Stellungnahme auf Belange des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“. Eine Abwägung erfolgt in diesem Verfahren und ist hier nicht erforderlich.

A.4 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde 25.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Seeon-Seebruck plant im nördlichen Bereich des Chiemsees südlich des Weilers Lambach das bestehende Hotel und Café Malerwinkel mit 29 Zimmern durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Geplant sind 64 Zimmer und 11 Suiten mit insg. 150 Betten im ersten und zweiten Obergeschoss. Im Erdgeschoss ist u.a. die Lobby, das Hauptrestaurant mit insg. 260 Plätzen im Innen- und Außenbereich sowie ein Teil des Spabereichs geplant. Im darunterliegenden Seegeschoss ist der andere Teil des Spas vorgesehen. Unterhalb der Restaurantterrasse soll ein sog. „Radlertreff“ mit ca. 30 Fahrradstellplätzen entstehen und einer Möglichkeit die Angebote des Kiosks mit Selbstbedienung zu nutzen. Das unterste Geschoss bildet die Tiefgarage mit 140 Pkw-Stellplätzen. Der Planungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ (ca. 0,9 ha) dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche in „Fremdenverkehr“ geändert und der Geltungsbereich (ca. 1,33 ha) geringfügig nach Südwesten erweitert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Unterschied zur Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan den Bereich bis zum Seeufer mit ein und umfasst laut Planungsunterlagen ca. 1,88 ha. Im Südosten grenzt der Chiemsee an. Im Nordwesten verläuft die Staatsstraße 2095. Ansonsten ist der Bereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Bewertung

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zu vorliegender Planung mit Schreiben vom 15.07.2021 im Rahmen einer Voranfrage bereits eine Stellungnahme ab. Die vorliegende Planung ist nahezu identisch mit der seinerzeit beurteilten. Lediglich die Anzahl der Zimmer wurde geringfügig erhöht.

Bzgl. der geplanten Errichtung eines Hotelneubaus im Bereich des bestehenden Hotels und Cafés Malerwinkel stellten wir im Rahmen der Voranfrage fest, dass der verfahrensgegenständliche Standort im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und grundsätzlich dem Anbindungserfordernis gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) widerspricht. Jedoch kamen wir nach Prüfung des Sachverhalts zum Ergebnis, dass die gem. LEP 3.3, 8. Tiert genannten Voraussetzungen (Lage in Fremdenverkehrsgemeinde, von Beherbergung geprägter Standort) für eine Ausnahme vom Anbindungserfordernis vorliegen, da die Gemeinde Seeon-Seebruck gem. dem amtlichen Verzeichnis der anerkannten Kur- und Erholungsorte in Bayern eine Fremdenverkehrsgemeinde darstellt und es sich auf Grund des bestehenden Hotel- und Gastronomiebetriebs um einen von Beherbergungsnutzung geprägten Standort handelt, der grundsätzlich für die Ausweisung eines Sondergebiets mit einer Zweckbestimmung für Beherbergungsnutzungen in Betracht kommt.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

In Anbetracht der solitären, weithin einsehbaren Lage am Ufer des Chiemsees sowie der landschaftlich sensiblen Lage im gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B | 3.1.2 Z landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 28, Chiemsee einschließlich Feuchtgebiete zwischen Bernau a. Chiemsee und Bergen“ und im Landschaftsschutzgebiet „Chiemsee mit seinen Inseln und Ufergebieten sowie mehreren kartierten Biotopflächen, dem FFH-Gebiet „Chiemsee sowie dem SPA-Gebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ in der unmittelbaren Umgebung kommt einer schonenden Einbindung des geplanten Vorhabens in das Landschaftsbild besonders hohe Bedeutung zu. Die vorgelegten Planentwürfe sehen einen fünfgeschossigen Ersatzbau mit einer Höhe von ca. 12 m vor. Zwei Geschosse, darunter die Tiefgarage, sind unter der Geländeoberkante geplant. Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds im Sinne der o.g. Ausnahme vom Anbindungserfordernis gem. LEP 3.3 in diesem sensiblen Landschaftsraum zu vermeiden, ist die vorliegende Planung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

Vermeiden von Zweitwohnungen

Gem. RP 18 B II 7.3 Z sollen überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten [...] im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung nicht errichtet werden. Durch die Errichtung eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten würde die Zahl der Erholungssuchenden erhöht und die überkommene bäuerliche Kultur- und die Naturlandschaft weiter belastet. Vor allem ist im Bereich des Chiemsees bereits eine nicht unerhebliche Konzentration an derartigen Einrichtungen gegeben, so dass es bei weiteren eigengenutzten Zweitwohnungen zu einer weiteren Zunahme nachteiliger Auswirkungen auf die Landschaft, einer überdurchschnittlichen Erhöhung der Bodenpreise oder einer nur zeitweiligen Inanspruchnahme, der durch die Gemeinden ständig vorzuhaltenden kostenträchtigen Infrastruktur ohne finanzielle Gegenleistung kommt.

Durch geeignete Maßnahmen sollte daher sichergestellt werden, dass keine Nutzungen als Zweitwohnsitze im Plangebiet entstehen können. Dies wäre beispielsweise mittels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan, die derzeit noch nicht bestehen, und Regelungen in einem Durchführungsvertrag möglich.

Wasserwirtschaft

Die Fläche befindet sich laut RP 18 B IV 5.3 Z in einem Überschwemmungsgebiet und laut Umweltatlas Bayern Naturgefahren in einem wassersensiblen Bereich sowie teilweise in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet HQ100 am Chiemsee. Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen. Die Darstellungen der Überschwemmungsgebiete in der Karte 2 des RP 18 haben lediglich hinweisenden Charakter und der genaue Grenzverlauf ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Wir bitten um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt im Sinne des o.g. Ziels.

Erdgasleitung

Wir weisen darauf hin, dass das Planungsgebiet der Erdgasleitung Chiemsee Anschluss Seebruck gequert wird. Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber.

Ergebnis

Beim geplanten Ersatzbau für das bestehende Hotel und Café Malerwinkel ist die o.g. Ausnahme vom Anbindungsziel grundsätzlich einschlägig. Die Planung ist jedoch nur mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang zu bringen, sofern die Ausgestaltung des Gebäudes zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds führt, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden, um Zweitwohnungen auszuschließen sowie eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Erdgasleitungsbetreiber erfolgt.

Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass sich die Gebäude der geplanten Sonderbaufläche nicht für die Anbindung weiterer Siedlungsflächen eignen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für ein im Änderungsbereich gelegenes Vorhaben eine Ausnahme vom Anbindegebot nach LEP vorliegt.

Eine Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde hat bereits stattgefunden. Darüber hinaus haben diese im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eigene Stellungnahmen abgegeben. Auf diese und die Abwägung zu diesen wird verwiesen.

Darüber hinaus wird die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen bzw. bezieht sich die Stellungnahme auf Belange des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“. Eine Abwägung erfolgt in diesem Verfahren und ist hier nicht erforderlich.

A.5 Regierung von Oberbayern – Sicherheit und Ordnung

08.12.2022

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...)

bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz — Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes — grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W 405 — auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzuzeichnen.

2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken*“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer*“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23- {2 0.4.}) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt I] 3 Nr. 35 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme bezieht sich auf Belange des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ bzw. den Bauvollzug. Eine Abwägung erfolgt in diesem Verfahren und ist hier nicht erforderlich.

A.6 Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde

30.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) Die geplante Änderung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde wie folgt beurteilt:

Zunächst muss für die Erweiterung des Flächennutzungsplanes im planungsrechtlichen Außenbereich durch die höhere Landesplanungsbehörde eine Ausnahme gemäß LEP 3.3 anerkannt werden. Erforderlich ist, dass in einer Fremdenverkehrsgemeinde 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.

Grundsätzlich erscheint eine Vergrößerung des Baukörpers gegenüber dem Bestand noch vertretbar, da sich zwischenzeitlich auch eine größere Vorbelastung des Standortes etwa durch den Neubau des Kreisverkehrs und weiterer touristischer Nutzungen in Lambach gebündelt ergaben hat.

Der Entwurf zeigt den Versuch, einen relativ großen Baukörper in abstrakter Weise in Anlehnung an traditionelle Baustoffe und Bauformen zu entwickeln. Eine schlichte Übertragung bekannter Bauformen und Ausgestaltungen wie beispielsweise Fassaden an landwirtschaftlichen Gebäuden, wäre wegen des veränderten Maßstabs verfehlt. Eine völlig losgelöste Architektur als modernen Baukörper ohne Bezug zur tradierten Baugestaltung in der Region wäre ebenso nicht denkbar. Daher wurde durch den Vorhabensträger ein Baukörper entwickelt, der in Materialität und grundlegender Anordnung sowie im Ansatz auch bei der Dachgestaltung Bezug zur regionalen Bauweise nimmt, diese jedoch in veränderter Form auf einen neuen Baukörper überträgt. Dieser Grundgedanke der Planung erscheint zielführend und angemessen. Die weiteren Planungsschritte sind noch mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren dezidierte Festsetzungen zur Gestaltung des Baukörpers sowie der Freiflächen getroffen.

Der dargestellte Umgriff des Änderungsbereichs entspricht nicht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der im vorliegenden Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Umgriff dürfte in Richtung See, wie gefordert, hinter dem Verlauf des »Geh- und Radweges« liegen. Damit ist eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes an die Planung FNP erforderlich.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 25.01.2023 eine Ausnahme von Anbindegebot nach LEP 3.3 anerkannt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verbleibt in seiner Größe. Zwischen Fuß- und Radweg sowie dem See werden jedoch ausschließlich Nutzungen festgesetzt, welche aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können. Somit ist hier keine Änderung notwendig.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

A.7 Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde

30.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) aus naturschutzfachlicher Sicht wird die geplante 56. Änderung des FNP und die bisher dazu vorgelegten Unterlagen wie folgt bewertet:

Die Planung bewirkt eine weitaus stärkere Bebauung auch der bisher eingeschlossenen Gehölzflächen durch die Erweiterung bzw. den Komplettneubau des geplanten Hotelkomplexes in landschaftlicher Alleinlage abseits jeglichen Siedlungsschwerpunkts und in landschaftlich sensibler Lage im Landschaftsschutzgebiet, im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet nach Regionalplan und unmittelbar angrenzend an das FFH- Und SPA-Gebiet Chiemsee.

Bezüglich der angegebenen Ziele für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist anzumerken, dass mit dem Projekt aus fachlicher Sicht durchaus die Schönheit und Charakteristik des Landschaftsbildes in dem Bereich verändert und baulich deutlich starker überprägt wird; jedoch zielt der Vorhabensträger durch entsprechende Gestaltung von Kubatur und Fassade auf eine landschaftsvertragliche Einbindung des Baukörpers ab.

Inwiefern das Landschaftsgefüge insbesondere auch durch die Eingriffe in den Untergrund beeinträchtigt wird, kann aus hiesiger Sicht nicht abschließend bewertet werden. Im Punkt A 3.8. Boden ist die geologische Situation wohl als instabiler und wenig versickerungsfähiger Baugrund zu bewerten, wobei Aussagen in Bezug darauf fehlen, ob durch das Bauprojekt die Seeabdichtung gefährdet werden könnte und mit welchen baulichen Maßnahmen (-Platzbedarf?) die Niederschlagswasserentsorgung erfolgen soll. In dieser Hinsicht sind deutlich präzisere gutachterliche Aussagen erforderlich, um eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch das Projekt ausschließen zu können.

In Bezug auf die Eingrünung des Projekts sollten alle möglichen Maßnahmen ergriffen werden, um bestehende Gehölze zu erhalten und Pflanzungen von Großbäumen und -Sträuchern festzusetzen. Insbesondere zum See hin und zur Staatsstraße sind die Eingrünungsmaßnahmen deutlich zu verstärken, um den Gebäudedimensionen auch nur annähernd gerecht zu werden.

Die Darstellung des Plangebiets in der Begründung und Plandarstellung zur Flächennutzungsplanänderung entspricht nicht dem Geltungsbereich des parallel vorgelegten B-Plans, der aus fachlicher Sicht jedoch mindestens seeseitig deutlich zurückzunehmen ist.

In der Plandarstellung sollten die jeweiligen Schutzgebietsgrenzen unterschiedlich und eindeutig dargestellt werden. Eine Darstellung des ebenfalls bestehenden Ramsar-Gebiets ist zu ergänzen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Bezüglich der noch fehlenden Unterlagen, insbesondere des noch fehlenden Umweltberichts mit Schutzgutbewertung und Eingriffsbilanzierung sowie Unterlagen zu Licht- und Lärmemissionen auch in Bezug auf die Tierwelt kann erst nach deren Vorlage Stellung genommen werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen des Flächennutzungsplans kann festgestellt werden, dass der Änderungsbereich bebaut werden kann. Dies ist schon dadurch dokumentiert, dass heute eine Bestandsbebauung vorliegt. Alles weitere obliegt dem im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Malerwinkel“. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in diesem Bebauungsplan mittels Einleitung in den Lienzinger Bach vorgesehen und somit möglich. Entsprechende Ausführung werden im Flächennutzungsplan ergänzt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verbleibt in seiner Größe. Zwischen Fuß- und Radweg sowie dem See werden jedoch ausschließlich Nutzungen festgesetzt, welche aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden können. Somit ist hier keine Änderung notwendig.

Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Darüber hinaus bezieht sich die Stellungnahme auf Belange des im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“. Diese können somit hier nicht abgewogen werden.

A.8 Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde

20.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) Nach den vorgelegten Planunterlagen, Stand 18.11.2022, werden die Immissionsschutzfachlichen Belange noch ergänzt.

Hierzu wird derzeit eine schalltechnische Untersuchung und ein Lichtimmissionsschutzgutachten erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Eine fachliche Prüfung und Beurteilung der Planung ist daher erst nach Vorliegen der Gutachten und der überarbeiteten Planunterlagen möglich.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die angesprochenen Gutachten wurden in den Planunterlagen ergänzt.

A.9 Wasserwirtschaftsamt Traunstein

20.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) im Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“ nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die Einwendungen, Vorgaben und fachlichen Informationen und Empfehlungen in unserer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ gelten inhaltlich auch im vorliegenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Änderung des Flächennutzungsplans überlagert sich nicht mit dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Chiemsees.

Darüber hinaus handelt es sich um Inhalte welche ausschließlich den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ betreffen. Diese werden dort abgewogen und bedürfen hier keiner Behandlung.

A.10 AELF Traunstein, Bereich Forsten

16.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) zu o.g. Vorhaben nimmt die Untere Forstbehörde am Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein wie folgt Stellung:

Vorhaben

Bei oben genanntem Vorgang soll die Hotelanlage Malerwinkel erweitert und vergrößert werden.

Flächenbetroffenheit

Die Fläche liegt komplett im Landschaftsschutzgebiet (Chiemsee und Ufergebiete), des Weiteren grenzt die Hotelanlage direkt an das FFH-Gebiet „Chiemsee“ an. Die Hotelanlage grenzt im Norden an eine Staatsstraße an, im Süden an den Chiemsee, im Osten wird das Grundstück vom Lienzinger Bach begrenzt, an dessen Umgriff sich vorwiegend Erlen und einzelne Pappeln befinden. Laut Baywis ist dies als Wald ausgewiesen, aufgrund der geringen Flächengröße und der einzelstehenden Bäume mit Wiese dazwischen kann die Waldeigenschaft nicht bestätigt werden. Es herrscht eher ein parkartiger Charakter vor. Im Westen grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an.

betroffene Waldflächen

Im Südwesten vorgelagert ist jedoch ein Waldstreifen, der zumindest an die jetzige Bebauung sehr nah heran reicht (ca. 10m). Es handelt sich hierbei um einen mittelalten bis alten Buchen-/Eichenbestand, der Baumhöhen von über 20m erreichen kann, bzw. teilweise schon erreicht.

Gefahreinschätzung

Da der Bestand in Hauptwindrichtung vorgelagert ist, kann es zu Schaden durch Windwurf oder herabfallender Baumteile kommen, aufgrund der Höhen wird der bebaute Bereich durchaus noch erreicht. Der Wald grenzt lediglich auf einer Länge von wenigen Metern an das neu zu bebauende Gebiet. Bei diesen Bäumen handelt es sich um mehrere Altbuchen, die Biotopbaumcharakter aufweisen (Höhlen, Spalten, Faulstellen) und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit unbedingt erhalten werden müssen.

Auch wenn laut Kartierbericht die Höhlen nicht besiedelt waren, sind sie potentiell sehr gut geeignet und sollten unbedingt erhalten werden. Soweit es aus dem Plan ersichtlich ist, sieht die künftige Bebauung in diesem Bereich kein Gebäude vor, das dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen vorsieht, sondern lediglich Stellplätze und Randeingrünung.

empfohlene Auflagen

Aus forstlicher Sicht sollte zwischen Wald und Bebauung ein Abstand von mindestens 20 m dringend eingehalten werden, um die Gefahr durch Windbruch-/Wurf sowie durch herabfallende Aste und Kronenteile abzuwenden.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

[Abwägungsvorschlag der Verwaltung](#)

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Belange des im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“. Diese können somit hier nicht abgewogen werden.

A.11 AELF Traunstein, Bereich Landwirtschaft

12.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) Es wird auf unsere Stellungnahme vom 12.01.2023 zur Aufstellung BBP „Malerwinkel“ verwiesen
AZ: (AELF-TS-L2.2-4612-39-22-2).

[Abwägungsvorschlag der Verwaltung](#)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Lage der Ausgleichsflächen außerhalb der Flächennutzungsplanung ist erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung relevant.

A.12 Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz

02.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...)

Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Chiemsees; die Festsetzung per Verordnung wird voraussichtlich im Laufe des nächsten Jahres abgeschlossen.

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt; dies gilt auch für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Zwar besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Ausnahme, deren rechtliche Voraussetzungen unter Ziff. 9 der Hinweise im Wesentlichen zutreffend wiedergegeben sind.

Aus wasserrechtlicher Sicht sollte jedoch eine entsprechende Festsetzung oder ein Hinweis dieses Verbot aufgreifen und bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet von vornherein ausschließen.

Nach der Planzeichnung liegen die Baukörper ohnehin knapp, aber vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes, so dass dies von vornherein nur noch Einfriedungen oder ähnliche Anlagen betreffen kann.

Ein grundsätzliches Verbot gilt auch für Geländeänderungen im Bereich des Überschwemmungsgebietes; diese sind nach § 78a Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WHG untersagt.

im Falle einer möglichen Zulassung nach § 78a Abs. 2 WHG wäre auch hier u.a. die Retentionsraumneutralität nachzuweisen.

Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser soll ohne Vermischung mit dem Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden (§ 55 Abs. 2 WHG). Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen sind in Zuständigkeit der Gemeinde zu überprüfen.

[Abwägungsvorschlag der Verwaltung](#)

Der Änderungsbereich liegt nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Chiemsees. Darüber hinaus bezieht sich die Stellungnahme auf Belange des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“. Diese werden bedürfen hier keiner Abwägung.

A.13 Staatliches Bauamt Traunstein**19.12.2022**Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...)

1. Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn für die Anpflanzung von Bäumen sowie feste Bauteile muss 5,0 m betragen.
2. Die Ausführungsplanung des Anschlusses an den Kreisverkehr ist mit dem Staatlichen Bauamt im Detail abzustimmen. Über die Erschließung ist rechtzeitig vor Baubeginn zwischen dem Antragsteller und dem Staatlichen Bauamt Traunstein eine Bau- und Unterhaltungsvereinbarung abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Dem Staatlichen Bauamt Traunstein dürfen auf Grund dieser Baumaßnahme keine Kosten für Planung, Bau und Unterhaltungsmehraufwand entstehen.
3. Der Mindestabstand für die Einfriedung vom Rand der befestigten Fahrbahn muss 10,0 m betragen.
4. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwasser sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Grundstück zugeführt werden.
5. Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.
6. Der Verkehr auf der Staatsstraße darf nicht behindert oder eingeschränkt werden. Eine eventuell notwendige Verkehrsbeschilderung darf nur mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes Traunstein vorgenommen werden.
7. Die Werbeanlage darf in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben.
8. Die Beleuchtung der Werbeanlage ist so zu gestalten, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern ausgeschlossen ist. Einem Blinken der Werbeanlage wird nicht zugestimmt.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können Maßnahmen getroffen werden, mit welchen trotz der Emissionen der Staatsstraße gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden können. Darüber hinaus handelt es sich um Belange des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“. Diese werden dort abgewogen.

A.14 Verwaltungsgemeinschaft Breitbrunn a. Chiemsee**19.01.2023**Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) Die Gemeinde Gstadt a. Chiemsee wurde von der Gemeinde Seeon-Seebruck im Verfahren der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bereich „Malerwinkel“ beteiligt. Der Gemeinderat wurde vorab im Dezember über die Möglichkeit der Einsicht in die Verfahrensunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Seeon-Seebruck informiert. Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist beabsichtigt, für das Bauvorhaben der „meine Volksbank Raiffeisenbank eG“ zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Hotels mit Restaurant, Spa-Nutzung und Tiefgarage die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Nach eingehender Diskussion spricht sich der Gemeinderat für eine Stellungnahme aus, in der folgende Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht werden:

- Der Uferweg sollte dauerhaft als öffentlicher Fuß- und Radweg rechtlich gesichert sein und auch in einer für einen Rettungsweg notwendigen Breite.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

- Während der gesamten Bauzeit sollte nach Möglichkeit der Uferweg auch benutzbar bleiben. Im Falle einer notwendigen Sperrung ist die Gemeinde Gstadt über die geplante Umleitungsstrecke zu informieren. Für die Verkehrssicherung einer etwaigen Umleitungsstrecke im Gemeindebereich von Gstadt ist die Verantwortung vom Bauherrn zu übernehmen.
- Durch das Bauvorhaben darf keine Beeinträchtigung etwaiger Grundwasserströme erfolgen.
- Die Entwässerungsfunktion des Söller Grabens darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die geplante Gestaltung des Gebäudes wird als nicht ortsüblich angesehen. Aufgrund der prägnanten Lage am Chiemsee wird eine Überarbeitung angeregt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Uferweg liegt außerhalb des Änderungsumgriffs.

Darüber hinaus werden die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, beziehen sich jedoch primär auf die Ebene der konkreten Bauleitplanung.

A.15 Wildfleck gUG

26.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ nehme ich wie folgt Stellung:

1. Verfahren

1.1 Bekanntmachungen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB)

Aus den Bekanntmachungen wird nicht eindeutig klar, ob es sich um eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB oder um eine Auslegung nach § 3 Abs 2 BauGB handelt.

1.1.1 Bekanntmachung Flächennutzungsplan

Einerseits wird auf den Gemeinderatsbeschluss zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen. Andererseits findet sich unten der Hinweis nach § 3 Abs. 3 BauGB auf die Präklusionswirkung für Umweltvereinigungen. Letzterer bezieht sich auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, also nicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Auch ist nur von einem Vorentwurf die Rede. Ein Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB fehlt.

1.1.2 Bekanntmachung Bebauungsplan

Sowohl in der Überschrift als auch im Text wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB genannt. Der Begriff der Auslegung findet sich jedoch nur in § 3 Abs. 2 BauGB. Abs. 1 spricht davon, öffentlich zu unterrichten. Ein Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB fehlt.

1.1.3 Rechtsfolge

Für einen objektiven Betrachter geht nicht eindeutig hervor, ob eine Beteiligung nach §3 Abs. 1 oder Abs. 2 gemeint ist. Die Bekanntmachungen sind unbestimmt. Es ist möglich, dass wegen der Annahme einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht abgegeben werden. Das hätte die Unvollständigkeit des ermittelten und bewerteten Abwägungsmaterials, also einen beachtlichen Abwägungsausfall zur Folge (§ 4a Abs. 1, § 2 Abs. 3, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a BauGB). Ich gehe von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB aus, versuche aber, die Stellungnahme bereits im Blick auf § 3 Abs. 2 BauGB zu formulieren.

1.2 Auszulegende Unterlagen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

1.2.1 Einstellung in das Internet (§ 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Ich beziehe mich auf den Link zu einer Ordnerstruktur und einzelnen per E-Mail von Ihnen übersandten Unterlagen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

1.2.2 Entwürfe der Bauleitpläne

Es liegt nur der Flächennutzungsplan hinsichtlich des Hotelvorhabens Malerwinkel vor. Ein Flächennutzungsplan ist jedoch auf das ganze Gemeindegebiet bezogen (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung sind somit nicht zu erkennen. Die Beurteilung wesentlicher Punkte wie die Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Entwicklung des Fremdenverkehrs sind deshalb nicht möglich.

Dem Entwurf des Bebauungsplans liegt entgegen der Bekanntmachung kein Vorhaben- und Erschließungsplan bei. Dieser ist als Bestandteil zwingend auszulegen (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

1.2.3 Begründung mit Umweltbericht, Vorprüfung Umweltverträglichkeit

Die Begründung mit dem Umweltbericht liegt vor (§ 12 Abs. 1 Satz 2, § 21 BauGB). Es fehlt jedoch die allgemeine Vorprüfung der Feststellung der UVP-Pflicht (§ 7 Abs. 1 Satz 1, Nr. 18.1.2 der Anlage 1 UVP - Neubau). Diese müsste aufgrund des sachlichen Zusammenhangs vor dem Umweltbericht eingefügt werden (Anlagen 2, 3 UVP). Im Umweltbericht findet sich kein Hinweis, dass diese Verpflichtung geprüft worden wäre. Begründung und Umweltbericht sind des Weiteren hinsichtlich der genannten fehlenden Stellungnahmen, Gutachten und sonstiger Informationen unvollständig (insbesondere Licht- und Lärmimmissionen, Ausgleichsflächen, Befreiung von der Landschaftsschutzverordnung und weiterer rot in Kursivschrift genannter Informationen).

1.2.4 Umweltbezogene Stellungnahmen

Wie in Punkt 1.2.3 erwähnt, fehlen wesentliche Punkte. Aus dem Bebauungsplan geht außerdem hervor, dass sich im Durchführungsvertrag Umweltinformationen wie z. B. über die Sicherung des Artenschutzes in Punkt 4 (1) befinden. Ich stelle deshalb Antrag auf Einsicht in den Durchführungsvertrag nach dem Umwelt-Informationsgesetz. Auch fehlen Aussagen über die Anwendung von § 1a Abs. 4 BauGB, da Natura 2000 Gebiete betroffen sind, die erheblich beeinträchtigt werden.

1.2.5 Rechtsfolgen

Die fehlenden Unterlagen führen zu einer Nichtigkeit der Pläne aufgrund § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Ausgenommen ist nur die unvollständige Begründung außerhalb des Umweltberichts (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB).

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

2.1 Grundlagen

Die bestehende Gastronomie soll nicht angemessen erweitert werden. Eine Änderung des gültigen Bebauungsplans oder eine Privilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB scheiden deshalb aus. Das Projekt ist nach Zweck und Größe als eigenständige Siedlung im Außenbereich zu betrachten. Aufgrund der Anzahl der Zimmer, Gastraumplätze und Plätze im Badebereich mit Personal ist von bis zu 800 gleichzeitig anwesenden Menschen zu rechnen. Dies entspricht nahezu der Einwohnerzahl von Seebruck. Rein quantitativ handelt es sich um ein neues Dorf mit sozial einheitlicher Prägung durch Menschen, die sich gerne dort aufhalten und dafür bezahlen, also einer homogenen Gesellschaft. Aufgrund des Zuschlags einer groben Fläche im Umgriff des alten Bebauungsplans handelt es sich um ein Vorhaben im Außenbereich, dass durch den Bebauungsplan privilegiert werden soll. Eine Maßnahme der Innenentwicklung konstruieren zu wollen wie in A.3 der Begründung ist abwegig.

Hinzu kommen ökologisch erheblich verschlechternde Auswirkungen durch die sensible Lage an einer Anhöhe direkt am Seeufer. Einerseits durch die große Baumasse, die jegliche naturnahe Wahrnehmung eines „Malerwinkels“ erdrückt. Andererseits durch die „Bespielung“ des ganzen Areals im Sinne des Privatinvestors, der es in der Hand hat, welche Kultur er auch außerhalb seines Gebäudes umsetzt. Betroffen ist davon vor allem der Bereich des Seeufers, für den durch Einbeziehung in den Plan Baurecht geschaffen wird. Die Begründung spricht in A.2 von einem „landschaftlich und naturschutzfachlich extremen Standort“. Der Bau wird das Seeufer prägen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Solche Hotels direkt am See sind in Bayern selten und nicht typisch. Das Projekt wird dazu führen, dass Nachahmer kommen. Man kann diese Entwicklung sehr gut an Seen in anderen Ländern sehen, die restlos zugebaut sind. Aktuelles Beispiel ist der Wörthersee, der fast ganz in privater Hand ist. Jeder Bayern, der seine Heimat liebt, muss diese Privatisierung verhindern. Ein breiter Seeuferstreifen und die Schutzflächen sind absoluter Tabubereich, der der öffentlichen Verwaltung wie der Gemeinde unterstellt bleiben muss.

2.1 Ziele des Landesentwicklungsprogramms

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

Dies betrifft den allgemeinen ländlichen Raum (2.2.7). Mit dem überdimensionierten Projekt in Insellage wird eben keine Gleichwertigkeit erhalten, sondern Ungleichheit geschaffen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Gegen dieses Ziel wird verstoben. Im Ortszentrum von Seebruck gibt es genügend Flächen, bebaubare Grundstücke und Gebäude zum Neubau eines größeren Hotels.

Dieses könnte den Ort beleben und Möglichkeiten für die Bereicherung des Lebens der einheimischen Bevölkerung schaffen. Beispiele dafür gibt es genug. Zuletzt Reit im Winkl (Post). Als Hauseigentümer im Zentrum Inzells kenne ich die Vorteile eines lebendigen Tourismus in den Ortskernen. Die Gemeinde Seeon-Seebruck zeigt keinerlei Anzeichen einer städtebaulichen Innenentwicklung; nicht einmal einen Flächennutzungsplan hat sie ausgelegt.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung — Anbindegebot

Die heranziehbare Ausnahme ist Spiegelstrich 8:

-in einer Fremdenverkehrsgemeinde 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...

Der durch den bisherigen Betrieb des „Malerwinkels“ geprägte Standort beschränkt sich auf den Umgriff, wie er im alten Bebauungsplan eingezeichnet ist. Vor allem im Bereich des Seeufers hat man einen naturnahen Eindruck durch das eingewachsene Grundstück. Geprägt ist dieser Bereich vom See, der Landschaft und den Tieren. Der Einklang mit dem Anbindegebot könnte durch einen entsprechend maßvollen Neubau auf der bisherigen Fläche mit vielleicht geringer Erweiterung hergestellt werden. Die vorliegende Planung lässt eine Ausnahmegeltung nicht zu, zumal auch das naturnahe Landschaftsbild zerstört werden wird.

8 Soziales, Gesundheit

Aufgrund des Konzepts einer homogenen Gesellschaft sind diese Punkte nicht berücksichtigt. Die Bedürfnisse von Alten, Kranken und Behinderten kommen ebenso wenig vor wie die medizinische Versorgung für dieses neue Retortendorf.

2.2 Ziele des Regionalplans 18

1.2 Erhaltung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Das Projekt verstößt gegen eine Vielzahl der aufgeführten Teilziele. Insbesondere die Freihaltung der Seeuferzone von einer Fremdenverkehrserschließung und das Landschaftsbild prägender Elemente wie exponierte Hänge, die Sicherung von Biotopen und die Minimierung der Überbeanspruchung von Natur und Landschaft sind betroffen.

1.2.4 Gewässer

Der Uferstreifen wird nicht mehr durchgängig sein, sondern intensiv mit erlaubten Nebenanlagen „bespielt“ werden. Der Bereich Boote, bzw. Wassersport ist nicht geregelt. Eine ökologische Übernutzung ist angesichts der Menschenzahl sicher anzunehmen. Auch befindet sich ein Teil des Baus im Hochwasser-Überschwemmungsgebiet.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

3.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

3.1.3 Nr. 28 Chiemsee

Die naturnahe Charakteristik der Landschaft wird durch das weithin sichtbare Hotel am Hang umgestaltet und geprägt. Die ökologische Bilanz wird deutlich verschlechtert. Schutzgebiete sind bereits vorhanden, werden jedoch nicht beachtet.

II.3 Zersiedelung

Die Größe des Solitärs in der Landschaft lässt eine Siedlung entstehen. Nach § 35 BauGB wäre damit eine Splittersiedlung anzunehmen. Der Komplex ist auf Individual-Autoverkehr ausgerichtet. Die Einzellage führt zu längeren Wegen und erhöht den Energie- und Zeitaufwand für Transporte. Seebruck erhält einen neuen Ortsteil mit 800 Einwohnern weit entfernt vom Zentrum.

7.3 Chiemsee

Der geschützte Freiraum am Chiemsee wird weithin sichtbar zugebaut.

V.5 Handel

Da Einzelhandelsflächen erlaubt sind, wird sich dieser zielgruppenorientiert in das Hotel verlagern. Das Zentrum von Seebruck wird geschwächt. Auch entsteht neue Nachfrage in der Quantität eines neuen Dorfs. Das macht in Folge die Ansiedlung größerer Einzelhandelsflächen am Hotel wahrscheinlich.

7.2 Energie

Aufgrund der abgelegenen Lage wird keine Energie eingespart, sondern verschwendet. Leitungen müssen gelegt werden. Energieerzeugung mit Netzeinspeisung ist nicht präzise eingeplant.

VI.2.3 Heilbäder

Das Projekt wäre gemäß Regionalplanung in Bad Endorf wünschenswert, nicht auf der grünen Wiese.

2.5 Chiemsee – Seeuferkonzept

Das Projekt widerspricht diesem Ziel elementar. Weitere Erholungseinrichtungen sind mangels Eignung ausgeschlossen. Dies betrifft vor allem die Einbeziehung des Uferbereichs in den Flächennutzungs- und Bebauungsplan. Durch die Größe wird der Uferbereich übernutzt und ökologisch zerstört. Diverse Bebauungen sind zu erwarten.

Die Rechtfertigung dieses krassen Verstoßes gegen die Zielsetzung mit einem „Ersatzneubau“ ist abwegig. Zum einen wird der Bereich des Bebauungsplans massiv vergrößert, gerade mit dem Uferbereich. Zum anderen handelt es sich um keinen Ersatz, sondern einen Neubau eigener Art, der mit der alten Gastronomie „Malerwinkel“ funktional, ästhetisch und größenmäßig nichts zu tun hat.

3. Raumbedeutsame Maßnahmen

Das Projekt ist von Bedeutung für die Region. Nicht nur als Leuchtturmprojekt einer Bebauung des Seeuferbereichs, sondern als eigener Siedlungsbereich mit 800 Menschen vor Ort. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist massiv. Die Begründung zu diesem Ziel legt das Gewicht auf die zu erhaltene naturnahe Landschaft. Das Projekt verlässt diesen Ansatz und schadet der Marke eines nachhaltigen Tourismus, der Rücksicht auf gewachsene Strukturen wie der naturnahen Erholung nimmt.

2.2 Rechtsfolgen

Die Pläne sind nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB). Dies würde zur Nichtigkeit führen. Die Gemeinde verstößt aufgrund der interkommunalen Bedeutung auf das Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Berechnungen sind falsch. Insbesondere beziehen sie sich auf eine Grundfläche, die zur Berechnung nicht herangezogen werden darf wie eben den zugeschlagenen Seeufer- und Schutzgebieten. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO werden überschritten mit der Rechtsfolge der Nichtigkeit.

4. Abwägungsausfall

4.1 Grundlagen

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass eine Abwägung stattgefunden hat. Der Investor hat die Planerstellung mit Begründung in Auftrag gegeben und die Gemeinde es für gutgeheißen. Diese Vorgehensweise hat ihre Grenze im Verstoß des Rücksichtnahmegebots auf gesetzlich vorgesehene Belange, die sich außerhalb der Sphäre des Investors befinden.

4.2 Investorin

Als Investorin angegeben wird die „meine Volksbank Raiffeisenbank Rosenheim eG“. Laut deren Jahresabschluss 2021 hat sie die Beteiligung an der Hotel-Restaurant Malerwinkel GmbH erworben und mit Kapital ausgestattet. Es handelt sich um ein verbundenes Unternehmen. Laut Jahresabschluss der GmbH 2021 waren dort 38 Mitarbeiter:innen beschäftigt. Da ein Hotelbetrieb nicht von der Satzung der Bankgenossenschaft gedeckt ist, wird diese sich wohl als Projektentwicklerin verstehen, die den Betrieb verpachten und/oder die Beteiligung verkaufen wird. Das wirtschaftliche Interesse besteht deshalb in der Wertsteigerung des erworbenen Grundstücks und nicht im laufenden Betrieb. Die übermäßige Ausnutzung des Grundstücks ohne Rücksicht auf andere Belange, insbesondere der Umwelt spricht für diese Vorgehensweise und passt in das Investorenmuster bei Grundstücksentwicklungen. Ziel ist die Schaffung einer monopolistischen Position mit Alleinstellung im Wettbewerb. Der Grundstückserwerb erfolgt spekulativ. Die Sicherheit ist der Bestandsschutz des „Malerwinkels“ und die Chance ist die maximale Ausnutzung von Ressourcen zur Gewinnerzielung durch politische Einflussnahme.

Die Bank hat im Unternehmensregister eine nichtfinanzielle Erklärung gemäß § 289c HGB veröffentlicht. Es handelt sich um Compliance-Regeln gegen die das Projekt verstößt. Schon das Geschäftsmodell der Bank sieht keine spekulativen Grundstücksentwicklungen vor. Das Gebot der Nachhaltigkeit ist angesichts der Zerstörung der Seelandschaft als reines Greenwashing zu bezeichnen. Gesetze werden bereits im Planungsprozess in eklatanter Weise missachtet.

4.2 Gemeinde

Es fällt eine einseitige Sichtweise auf, die schon erwähnte Punkte in der Begründung deutlich machen. Die abstruse Annahme, es handle sich um eine Verdichtung der Innenentwicklung durch einen Ersatzbau, die Ausnahme des Seeuferbereichs in der Artenschutzuntersuchung und die allenfalls geringe und mittlere Gewichtung der Eingriffe in die Umwelt stechen nur heraus. Vor allem die Beschreibung der alternativen Planungsmöglichkeiten in C.8 lassen auf einen Abwägungsausfall durch faktische Vorabbindungen schließen. Es werden nur wirtschaftliche Interessen der Investorin erwähnt wie Investitionsstau, Saisonbetrieb, Rentabilität. Alternative Standorte werden textlich ausgeschlossen, obwohl sie in der Region vorhanden sind. Die Gemeinde beraubt sich im Ergebnis ihrer Planungshoheit und unterwirft sich den Interessen der Investorin.

4.3 Rechtsfolge

Der Abwägungsausfall, insbesondere durch die Vorabbindung an die Investorin führt zur Nichtigkeit (§ 2 Abs. 3, § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

5. Abwägungsmaterial und Gewichtung

5.1 Grundlagen

Das Abwägungsmaterial ist unvollständig. Die Auslegung soll ja dazu beitragen, Material zu sammeln und einer Bewertung zugänglich zu machen. In Frage kommen insbesondere die gesetzlich definierten Belange in § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Sätze 1 bis 3 BauGB.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

5.2 Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)

Menschen sind unterschiedlich. In C.2.7 der Begründung wird jedoch nur auf Menschen abgestellt, die sich gerne im Umfeld des Hotels aufhalten. Für viele Menschen sieht gesunde Erholung jedoch anders aus, nämlich durch Aufenthalt in naturnaher, weniger frequentierten Umgebung. Boutiquehotels in ausreichender Entfernung vom Seeufer oder innerörtlich werden bevorzugt gebucht. Viele schätzen schonen natürliche Uferstreifen ohne Bebauung und Bespaßung. Diesen Menschen wird ein erheblicher Teil der Erholung am Chiemsee genommen. Insbesondere durch die Übergröße des Projekts und den zu erwartenden Menschenmassen, die sich über das Grundstück hinaus ergießen werden. Die Menschen, die nicht im Hotel einkehren oder am Kiosk kaufen wollen, werden nicht berücksichtigt. Naturnahe, gesunde Erholung wird in weiterem Umgriff nicht mehr möglich sein.

Ein Beispiel für dafür ist die Entwicklung des Chiemseeufers in Feldwies-Übersee. Aufgrund der Partyzone und den zu erwartenden weiteren Hotel- und Gastrobetrieben ist dort eine naturnahe Erholung nicht mehr möglich. Für viele Menschen ist diese Umgebung nicht mehr attraktiv. Sie wird als ungesund empfunden.

5.3 Belange der Wirtschaft (Nr. 8 Buchst. a), Arbeitsplätze (Buchst. c), Ortsteile (Nr. 4), Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 Satz 2), stabile Bewohnerstrukturen (Nr. 2)

Durch den faktischen Bau eines neuen Dorfs im Außenbereich sind viele Belange berührt, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entgegenstehen. Es wird zwar ein neuer Wirtschaftsbetrieb errichtet. Dieser hat jedoch zur Folge, dass im Tourismussektor eine Dominanz entsteht, die sich nachteilig auf bereits bestehende Betriebe auswirken kann. Neu geschaffene Arbeitsplätze können aus der Gemeinde heraus nur bedient werden, wenn Beschäftigte woanders abgezogen werden. Aufgrund der herrschenden Vollbeschäftigung müssen Beschäftigte angesiedelt werden oder einpendeln. Es kann für die Touristik auch ein Imageschaden entstehen. Auswirkungen des Großprojekts auf diese Belange werden nicht ausreichend analysiert und mit Schlagwörtern von vornherein gerechtfertigt (touristische Infrastruktur, Arbeitsplätze). Im Sinne eines nachhaltigen Tourismus wäre es naheliegender Projekte in Seebruck anzugehen wie neue Beherbergungsbetriebe, einem Hallenbad der Gemeinde (siehe Inzell) und andere sinnvolle wirtschaftliche Betätigungen. Möglich wäre auch ein Rückbau des Malerwinkels hin zu einer attraktiven Ausflugsgaststätte mit Naturbezug und kleiner Pension. Dem allen steht nur das private Interesse der Investorin auf Gewinnmaximierung entgegen.

5.3 Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Diese Belange sind aufgrund vieler fehlender Unterlagen nicht ausreichend ermittelt. Es ist auch offensichtlich, dass Bewertungsmangel vorliegen. Aufgrund des einseitigen Entgegenkommens der Investorin gegenüber fällt die Gewichtung der Eingriffe in diese Belange in keinem Fall hoch aus. Eine weitere Präzisierung der Einwände kann deshalb in diesem Stadium nicht erfolgen. Hingewiesen sei zusätzlich auf Belange des Klimaschutzes, die in keiner Weise berücksichtigt werden.

5.4 Gewichtung

Eine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Belangen wird nicht vorgenommen. Die wirtschaftlichen Interessen der Investorin werden der Gemeinde als öffentlich vermittelt, was wohl zu der angenommenen Annahme der Vorabbindung geführt hat.

5.5 Rechtsfolge

Wegen Abwägungsausfall, Abwägungsdefizit, Abwägungsfehleinschätzung und Abwägungsdisproportionalität sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan nichtig.

[Abwägungsvorschlag der Verwaltung](#)

Zu 1.1:

[Aus den Bekanntmachungen geht eindeutig hervor, dass es sich um die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB handelt.](#)

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Zu 1.1.1:

Unabhängig davon, dass die Bekanntmachung den Hinweis nach § 3 Abs. 3 BauGB enthält, geht aus dieser eindeutig hervor, dass es sich um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung handelt. Es wird in der Bekanntmachung auf den Gemeinderatsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verwiesen, es wird bekanntgemacht, dass der „Vorentwurf“ ausgelegt wird, und es wird auf die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Zu 1.1.2:

Auch die Bekanntmachung bezüglich des Bebauungsplans ist eindeutig. Es wird sowohl in der Überschrift als auch im Text auf die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Es bleibt der Gemeinde überlassen, wie sie die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Sie kann dies auch durch Auslegung des Plans tun.

Zu 1.1.3:

Die Bekanntmachungen weisen eindeutig auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hin und sind insofern hinreichend bestimmt.

Zu 1.2.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.2.2:

Es handelt sich lediglich um eine Flächennutzungsplanänderung. Hier ist es ausreichend, den Änderungsbereich mit seiner direkten Umgebung abzubilden. Eine komplette Abbildung des Flächennutzungsplans ist im Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Weiter bezieht sich die Stellungnahme auf den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“. Diese Aspekte werden dort abgewogen.

Zu 1.2.3:

Für die gegenständliche FNP Änderung besteht nach UVPg grundsätzlich keine Prüfungspflicht, da kein konkretes Vorhaben betroffen ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass noch nicht alle notwendigen Informationen vorliegen. Da es sich um eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB handelt werden die Unterlagen wie beschrieben im weiteren Verfahren ergänzt.

Zu 1.2.4; 1.2.5; 2.1:

Die Stellungnahme bezieht sich auf den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“. Diese Aspekte werden dort abgewogen.

Zu 2.1:

1.1.1 des LEP bezieht sich auf die gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen. Hier geht es also insbesondere darum in allen Teilräumen eine angemessene Lebensgrundlage, insbesondere Arbeitsplätze zu schaffen bzw. zu erhalten. Dem dient das hier gegenständliche Projekt. Es sollen die bestehenden spezifischen Stärken und Potenziale der Teilräume weiterentwickelt werden. Dies ist in Seeon-Seebruck insbesondere der Tourismus. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel 1.1.1 des LEP Rechnung.

Die Stellungnahme zu 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) erkennt, dass im Planungsumgriff bereits heute ein Hotelbetrieb besteht. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass wesentliche Voraussetzung für das Hotel natürlich die Lage ist. Somit kann nicht jedes Vorhaben überall untergebracht werden.

Die Aussage die Gemeinde Seeon-Seebruck zeige keinerlei Anzeichen einer städtebaulichen Innenentwicklung ist falsch. Gerade im Hinblick auf Wohnbebauung versuchte die Gemeinde, soweit

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

dies im Rahmen der Grundbesitzverhältnisse möglich ist, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren. Dies belegen auch zahlreiche Bauleitplanungen der letzten Jahre. Der Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan kann nicht nachvollzogen werden.

Ausführungen zu 3.3 des LEP und dem Anbindegebot werden in den Planungsunterlagen ergänzt. Die Einschätzung im Sinne des LEP sei ein Standort flächenscharf auf einen bisherigen Bebauungsplanumgriff abzustellen geht fehl. Das LEP bezieht sich auf landesplanerische Zusammenhänge. Deren Planungsgenauigkeit ist nicht parzellenscharf und deckt auch den jetzigen Umgriff des Vorhabens ab. Auch wenn der Bereich direkt am See heute nicht im Bebauungsplan enthalten ist, wird er doch touristisch, auch in Zusammenhang mit dem bestehenden Hotel genutzt. Insbesondere liegt dieser Bereich außerhalb der Flächennutzungsplanänderung.

Die Flächennutzungsplanänderung ist in Einklang mit den Regelungen der Ziffer 3.3 LEP. Eine durch den Einwendenden unterstellte Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kann nicht erkannt werden. Dies wird auch durch die Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Chiemsees durch das zuständige LRA Traunstein dokumentiert.

Ein Verstoß gegen die Ziele unter 8 des LEP erscheint abwegig. Diese Ziele beziehen sich auf die Entwicklung der gesamten Gemeinde bzw. des Teilraums (Landkreis, Chiemgau). Bezogen auf diese Räume hat das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Ziele unter 8 des LEP.

Zu 2.2:

Die Flächennutzungsplanänderung rückt im Rahmen ihres Änderungsbereichs nicht näher an das Ufer heran.

Ein exponierter Hang im Sinne des Regionalplans liegt nicht vor. Biotope werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht relevant, negativ beeinträchtigt.

Zu landschaftliche Vorbehaltsgebiete:

Entsprechende Ausführung zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten werden in der Begründung ergänzt. Der besondere Charakter der Landschaft im Vorhabenbereich wurde mit besonderem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Insbesondere ist der Bereich auch durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung „Chiemseeschutzverordnung“ geschützt. Von dieser wurde bereits eine Ausnahme durch das zuständige LRA Traunstein in Aussicht gestellt. Dies zeigt, dass das Vorhaben den besonderen Anforderungen an das Landschaftsbild auch im Hinblick auf ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet Rechnung trägt.

Zu Zersiedelung:

Es handelt sich nicht um eine Siedlung sondern um eine solitäre Einzelnutzung. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass hier schon heute ein größeres Anwesen besteht. Der Begriff „Splittersiedlung“ erscheint hier falsch. Es ist anzunehmen, dass der Änderungsbereich nur wenige, direkte funktionale Verbindungen mit dem Hauptort Seebruck hat. Die Logistik wird voraussichtlich von regionalen Dienstleistern durchgeführt. Auch bei einem Standort in Seebruck würde die Versorgung des Hotels nicht fußläufig in den vorhandenen Läden erfolgen. Im Rahmen eines Beherbergungsbetriebes ist insbesondere mit garkeinen Einwohnern zu rechnen. Gäste eines Hotels weisen hier wesentlich abweichende Bewegungsmuster auf.

Zu Heilbäder:

Es handelt sich um einen Ersatzneubau anstelle eines bestehenden Hotelbetriebes.

Zu Seeuferkonzept:

Da es sich bei dem im Änderungsbereich geplanten Vorhaben um einen Ersatzneubau für ein bestehendes Hotel handelt, ist dem Seeuferkonzept entsprochen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Der Uferbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung.

Zu raumbedeutsame Maßnahmen:

Die Stellungnahme stellt die Einzelmeinung des Einwenders dar. Aus Sicht der Gemeinde Seeon-Seebruck stellt das Projekt durch die Nutzung eines bestehenden Standorts und die übrigen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung verankerten Belange einen angemessenen Beitrag zur touristischen Infrastruktur der Region unter Einbeziehung der besonderen Lagebedingungen dar.

Zu 2.2:

Wie die vorherigen Ausführungen im Detail zeigen, ist das die Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung, insbesondere des LEP und der RP 18.

Zu 3; 4:

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“. Diese Aspekte werden dort abgewogen.

Die Behauptung des Einwendenden, es werde gegen Gesetze verstoßen ist unsubstantiiert und falsch.

Die unter der Überschrift „4.2 Gemeinde“ aufgeführten Punkte werden sämtlich an anderer Stelle abgewogen. Die Unterstellung, die Gemeinde verfolge eine einseitige Sichtweise geht fehl. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine gerechte Abwägung aller relevanten Belange.

Es bestehen keinerlei Vorabbindungen durch die Gemeinde. Eine diesbezügliche Nichtigkeit der Planung besteht somit nicht. Der Vollständigkeit halber werden im Umweltbericht nun auch die Aufgabe des Hotelstandorts als alternative Planungsmöglichkeit mit aufgenommen. Diese stellt jedoch auch für die Gemeinde kein wünschenswertes Szenario dar, da so eine hochwertige Tourismuseinrichtung in Seeon-Seebruck wegfällt, bzw. eine zukunftssichere Entwicklung nicht gegeben ist. Zu einen wäre so nicht gesichert, wie es mit dem Standort, auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild weitergeht, zum anderen ist der Tourismus ein immanenter Bestandteil des wirtschaftlichen Lebens in Seeon-Seebruck.

Der Vorwurf, die Gemeinde unterwerfe sich den Interessen des Investors wird entschieden zurückgewiesen. Im Rahmen ihrer Planungshoheit führt die Gemeinde eine gerechte Abwägung aller Belange und Interessen durch.

Zu 5.:

Zu Grundlagen:

Es handelt sich um das Verfahren nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB. Somit liegt es in der Natur der Sache, dass noch nicht sämtliches Abwägungsmaterial vorliegen kann. Insbesondere hierzu dient dieses Verfahren. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Unterlagen ergänzt.

Zu Auswirkungen auf den Menschen

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“. Diese Aspekte werden dort abgewogen.

Zu Belange der Wirtschaft

Der Änderungsbereich dient zur Unterbringung eines Einzelvorhaben (Hotel). Dieses hat nichts mit einem Dorf zu tun. In einer dicht besiedelten, intensiv vernetzten Umgebung wie Südostoberbayern kann die wirtschaftliche Tätigkeit, insbesondere das Arbeitnehmerpotenzial, nicht auf eine Ortschaft begrenzt gesehen werden. Die Entwicklung neuer, hochwertiger und zukunftssicherer Betriebe auszuschließen, um den bestehenden Betrieben keine Konkurrenz zu machen erscheint fraglich. Insbesondere da durch das im Änderungsbereich vorgesehene Vorhaben ein bestehender, aus diversen Gründen nichtmehr zukunftsfähiger Betrieb ersetzt wird. Der Argumentation des Einwendenden folgend, müsste aufgrund der unterstellten Vollbeschäftigung sämtliche

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Wirtschaftstätigkeit, welche nicht bereits besteht, unterbunden werden. Dies ist nicht Ziel der Gemeinde!

Eine Erklärung wie der Imageschaden entstehen solle, bleibt der Einwendende schuldig. Ein solcher ist nicht zu befürchten.

Die zusammenhangslos und unsubstantiierten vorgeschlagenen Alternativprojekte verkennen zum einen den Handlungsbedarf am Bestandsobjekt und zum anderen auch Anforderungen des heutigen Tourismus.

Zu Umweltbelange:

Es handelt sich um die Wiederholung bereits weiter vorne in der Stellungnahme vorgebrachter Einwände. Es wird auf die dortige Abwägung zu den Punkten verwiesen.

Eine Auseinandersetzung mit dem Thema Klimaschutz ist in der Begründung bereits enthalten. Diese wurde nun überarbeitet und insbesondere im Hinblick auf die Belange des KSG ergänzt.

Zu Gewichtung:

Die Unterstellung des Einwendenden ist falsch. Die Gemeinde nimmt ihre Planungshoheit unabhängig in fairer Abwägung aller relevanten Belange wahr.

Zu Rechtsfolge:

Eine Nichtigkeit ist nicht zu erkennen. Insbesondere nicht, da es sich lediglich um das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gehandelt hat.

A.16 Bund Naturschutz in Bayern e.V.

19.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) der BUND Naturschutz Traunstein gibt zu den oben genannten Verfahren gem § 63 BNatSchG folgende Stellungnahme ab:

Der BUND Naturschutz Traunstein lehnt das Vorhaben in der vorgesehenen Dimension ab.

Begründung:

Der bisher gültige Bebauungsplan aus 2006 (geändert 2007) hat bisher schon ein Hotel und einen Restaurantbetrieb umfasst. Mit der nun vorliegenden Planung geht jedoch eine erhebliche Ausweitung des bisherigen Bebauungsplanes einher. Dies bedeutet nicht nur eine weitere Flächenversiegelung, sondern auch erhebliche Eingriffe, Verluste von Biotopflächen und altem und sehr wertvollem Baumbestand.

Das touristische Gesamtensemble soll insgesamt erheblich größer werden. Das Hotel wird 64 Zimmer und 11 Suiten umfassen (bisher 30 Zimmer). Das Restaurant wird 180 Sitzplätze innen und das Restaurant im Spa-Bereich 30 Sitzplätze, insgesamt also 210 Sitzplätze innen (bisher max. 160) bieten. Im Auenbereich werden künftig insgesamt 200 Sitzplätze angeboten. Das Hauptgebäude wird mit einer maximalen Grundfläche von 4550 m² erheblich größer als das bisherige Hauptgebäude, dazu hat die geplante Tiefgarage erhebliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser.

Der überdimensioniert große Baukörper in U-Form mit 4 Vollgeschossen (statt bisher 2 Vollgeschossen) hat erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Ufer. Die angestrebte Aufstockung der Bettenzahl in der Gemeinde Seon-Seebruck darf nicht ausgerechnet in einem Landschaftsschutzgebiet in einer so sensiblen Lage erfolgen. Nach Ansicht des BUND Naturschutz basiert ein Hotel- und Restaurantbetrieb auch auf rein wirtschaftlichem Interesse und dient nicht den Belangen des Gemeinwohls und damit überwiegend öffentlichem Interesse.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Beeinträchtigung von Schutzgebieten:

Der gesamte Bebauungsplan liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00396.01. Ziel der Unterschutzstellung war der Erhalt von Baumen, wertvollen Schilfflächen und Verlandungsbereichen, malerischen Ausblicken auf See und Berge und weiten, freien Ufern. Hier sind gem. § 4 Schutzgebietsverordnung alle Handlungen verboten, die dem Schutzziel zuwiderlaufen.

Ein Antrag auf Befreiung von der Schutzgebietsverordnung läuft, das Ergebnis liegt noch nicht vor. Schon die bisherige Bebauung läuft den Schutzziele zuwider, eine weitere Ausdehnung des Gebietes würde weitere Eingriffe und Zerstörungen im Schutzgebiet bedeuten und ist darum abzulehnen.

Im Südwesten überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Malerwinkel mit dem FFH-Gebiet 8140-372 „Chiemsee“ und dem SPA-Gebiet 8140-471 „Chiemseegebiet mit Alz“. Laut Natura 2000-Vorprüfung sind die Erhaltungsziele der betroffenen Schutzgüter nicht beeinträchtigt. Dabei wurde aber davon ausgegangen, dass es ausreichend ist, einen Bauzaun gegen mechanische Schaden zu errichten. Die baubedingten Auswirkungen von Erschütterungen über Wochen während der Fundamentgründung, von Lärm, Staub und Licht durch die Arbeiten wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Ebenso wurden die betriebsbedingten Auswirkungen durch viel mehr Gaste, mehr Lärm, mehr Verkehr und damit auch mehr Abgase nicht berücksichtigt. Auch Eingriffe, die außerhalb eines Schutzgebietes liegen, können zu Verschlechterungen im Schutzgebiet führen.

Sowohl die Baume entlang des Lienzinger Baches als auch die Schilfbereiche am Ufer sind biotopkartiert. Die betroffenen Biotope 8040-0053-005 und 8040-0053-004 sind in der Planung zu berücksichtigen und zu schützen. Offensichtlich wurde aber das Biotop 8040-0053-005 schon in den vergangenen Jahren erheblich verändert und verkleinert, so dass für die Planerstellung eine neue Biotopkartierung durchgeführt werden musste. Mit der Anpassung der Biotopgrenzen wurden damit frühere Eingriffen „legalisiert“, dieses Vorgehen ist abzulehnen. Schon im Jahr 2010 hat der BUND Naturschutz z.B. eine massive Zerstörung der Biotopfläche 8040-0053 durch die Begradigung und Bebauung des Bachlaufes an die Untere Naturschutzbehörde gemeldet.

Geologische Situation und Schutzgut Boden:

Der Untergrund besteht laut Gutachten aus Moränenkies auf schluffig-tonigem Feinmaterial der Seetonschicht. Der Bau einer Tiefgarage würde tief in die abdichtende Seetonschicht eingreifen und könnte damit Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt der gesamten Umgebung und damit auch zur Beeinträchtigung von Feuchtfächen führen.

Der bisherige doppelt unterkellerte Bau liegt 8 Meter tief in lockeren Schluffen und Sanden und in festem Seeton. Für den Neubau sind offenbar Pfahlsetzungen empfohlen, die noch tiefer in den Untergrund eintauchen. Der umbaute Raum im Untergrund wird durch die größeren Gebäudeflächen wesentlich erhöht, im Bereich der Verkehrsflächen soll aufgrund der Frostempfindlichkeit der bestehenden Böden ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind damit erheblich.

Schutzgut Wasser und Hochwasserschutz:

Gem. §36 WHG ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Ob diese Genehmigung bereits vorliegt, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Überflutungen des Plangebietes sind möglich, insbesondere bei Starkregenfallen. Eine Einleitung von möglicherweise kontaminiertem Oberflächenwasser (Wasser aus Verkehrsflächen mit Öl und Reifenabrieb, eventuell mit Dünger und Spritzmittel kontaminierte Wasser aus den Grünanlagen, Schmelzwasser mit Streusalz) direkt in den -Chiemsee muss verhindert werden.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Eine Erhöhung des Wasserverbrauchs und der anfallenden Abwassermengen durch mindestens eine Verdoppelung der Gästezahlen, das Spa-Angebot und den Pool-Bereich ist in Zeiten zunehmender Trockenheit grundsätzlich abzulehnen.

Arten- und Biotopschutz:

Zauneidechse

Sowohl die Voruntersuchungen als auch die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Schutz der Zauneidechse sind ungenügend:

Das derzeitige Zauneidechsen-Habitat wird komplett zerstört werden. Bei den Erhebungen im Jahr 2022 konnten an ganz verschiedenen Stellen im gesamten Plangebiet sowohl adulte (männlich und weiblich), als auch subadulte und juvenile Tiere gefunden werden. Insgesamt sind derzeit ca. 1500 m² geeignete Habitatflächen vorhanden, insgesamt wurden mindestens 10 adulte Tiere und mehrere juvenile Tiere bei einer Begehung gefunden, die tatsächliche Größe der Population dürfte aber viel höher sein.

Das vorgesehene Ersatzhabitat liegt im südwestlichen Bereich, in Bezug auf die derzeit nordöstlich gelegenen Habitate genau auf der anderen Seite. Bis Juli 2022 wurde es intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bis dahin gab es dort keine für Zauneidechsen notwendigen Strukturen; erst im Herbst 2022 wurde das neue Habitat fertiggestellt. Die Umsiedelung bzw. Vergrämung der vorhandenen über die gesamte Fläche verteilte Population über die intensiv bebaute und genutzte Hotelfläche in das Ersatzhabitat wird mit der vorgeschlagenen Vorgehensweise kaum gelingen.

Die Ersatzfläche ist zudem mit 1000 m² nicht groß genug, um die Tiere aufnehmen zu können, die während der Baumaßnahmen aus dem gesamten Hotelbereich vertrieben oder umgesiedelt werden müssen, auch wenn es hinterher vielleicht die eine oder andere -Biotopfläche im Hotelbereich geben könnte.

Laut V-3 kann die Baufeldfreimachung erst nach erfolgter Umsiedelung beginnen. Es wird aber nicht dargelegt, wie dies nachgewiesen werden soll.

Laut „Arbeitshilfe zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse“ des LfU (2020) müssen alle Maßnahmen kontrolliert und nach Abschluss überprüft werden, bevor eine Baufeldfreimachung erfolgen kann:

Maßnahmenspezifische Kontrollen sind nach Fertigstellung der Maßnahme (Herstellungskontrolle) und bis zum Erreichen der Entwicklungsziele (Entwicklungskontrolle und Zielerreichungskontrolle) notwendig. Zur Überprüfung der populationsbezogenen Wirksamkeit der Maßnahmen kann bei besonderen Fallgestaltungen bei der Zulassung des Vorhabens ein Monitoring festgesetzt werden. Die Gesamtdauer der Kontrollen ist einzelfallbezogen in der Vorhabenzulassung festzulegen. In jedem Fall ist nachvollziehbar darzulegen, dass alle vorhabenbedingt verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrem Umfang und in ihrer Qualität durch den Umfang und die Qualität der CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden.

Diese Kontrolluntersuchungen müssen durch die ökologische Baubegleitung erfolgen, erst nach Vorlage des Abschlussberichtes kann mit Baumaßnahmen begonnen werden. Dabei muss nach dem in der Artenhilfe zur Verfügung gestellten Bauzeitenkalender vorgegangen werden. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ist sonst nicht ausgeschlossen.

Eine Festsetzung der dauerhaften Pflege der Ersatzbiotope über viele Jahre hinweg zur Aufrechterhaltung ihrer Eignung für Zauneidechsen fehlt, es liegt lediglich eine Empfehlung vor. Da die Biotopstrukturen im Umgriff der Hotels zu einem künftigen Eidechsenbiotop dazugerechnet werden, müssen auch hier entsprechende Pflegemaßnahmen, Schutzmaßnahmen (z.B. keine Grabungen in Eiablageflächen) sowie das Verbot von chemischen Spritzmitteln festgesetzt werden.

Die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung ist nach Ansicht des BUND Naturschutz erforderlich, da die Maßnahme zur Verschlechterung des Zustandes der Population führen kann, die Maßnahme nicht im öffentlichen Interesse steht (sondern rein in einem wirtschaftlichen Interesse) und es Alternativen (reduzierte Umbaumaßnahmen) gibt.

Fledermäuse

Der Chiemsee ist in allen Uferbereichen Jagdgebiet von auch am Wasser jagenden Fledermäusen (Wasserfledermaus, Teichfledermaus, Bartfledermaus, Fransenfledermaus etc.). Ebenso sind die Strukturen der alten Baumbestände und Strauchgruppen wichtige Jagdgebiete. Bei den Begehungen in 2022 wurden insgesamt Rufe von 9 Fledermausarten und -artengruppen nachgewiesen. Selbst wenn bei einer Baumhöhlenuntersuchung keine Quartiere gefunden wurden (wobei eine Besiedelung mit der am Chiemsee nachgewiesenen Rauhautfledermaus explizit nicht ausgeschlossen wurde), ist die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten zu unterlassen. Die Zahl der zu fallenden Baume ist weiter zu reduzieren, und das Beleuchtungskonzept muss ebenfalls auch auf die Tiere abgestimmt werden. Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude müssen vor dem Abriss auf Fledermausvorkommen z.B. an Windbrettern, hinter Holzverschalungen oder in Speichern untersucht werden.

Beleuchtungskonzept

Gemäß § 11a BayNatSchG dürfen gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile nachts nicht oder nur in genehmigten Ausnahmefällen beleuchtet werden. Die freie Natur im Außenbereich sollte insgesamt von unnötiger Beleuchtung so weit als möglich verschont bleiben. Das festgesetzte Beleuchtungskonzept muss ergänzt werden. Mit Bewegungsmeldern und Nachtabsenkung oder Nachtabschaltung muss ein größtmöglicher Schutz vor weiterer Lichtverschmutzung in den Schutzgebieten gewährleistet sein, Biotopstrukturen müssen von einer Beleuchtung ausgeschlossen sein. Beleuchtete Werbeanlagen müssen nach 22 Uhr abgeschaltet werden. Baumaßnahmen dürfen nur bei Tageslicht durchgeführt werden, um die baubedingten Auswirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Tiere zu minimieren.

Lärmschutz

Ebenso ist auch auf den Lärmschutz zu achten. Die Schutzgebiete, in denen sich die Anlage befindet oder an die sie angrenzt sind Nahrungsraum und Lebensraum geschützter Tierarten wie Vögel, Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien, die teilweise lärmempfindlich sind. Laute Musik z.B. wird weit über die Wasserfläche getragen. Es sind daher unbedingt lärmindernde Maßnahmen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden festzusetzen. Baumaßnahmen dürfen nur am Tag, durchgeführt werden, um die baubedingten Auswirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Tiere zu minimieren.

Durchgrünung

Da die Anlage im Außenbereich und zudem im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist für allen Strauchpflanzungen ausschließlich autochthones Material heimischer Arten zu verwenden.

Baumschutz

Die mittelalten, teils schon stark gekappten und zurückgeschnittenen Baume auf und neben dem bestehenden Parkplatz müssen im Rahmen der Baumaßnahmen gefällt werden. Ebenso entfallen etliche Baume im östlichen und südöstlichen Bereich. Einige Baume sind wohl schon im April/Mai 2022 gefällt worden, also innerhalb der Brutzeit. Weitere Fällungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen oder könnten bei einer Reduzierung der Baumaßnahme komplett vermieden werden.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Flächenverbrauch:

Die Fläche von Hotel und Nebengebäuden erhöht sich von derzeit 1600 m² auf 2950 m². Dazu kommen 1100 m² Terrassen (derzeit 650 m²), 1500 m² Spa- und Poolbereich. Auch wenn sich die Verkehrsfläche durch den Bau der Tiefgarage verringert, erhöht sich die überbaute und versiegelte Fläche gegenüber dem Altbestand. Der Bau weiterer Parkplätze ist aufgrund der unzureichenden Berechnung des Parkplatzbedarfes für die Zukunft zu befürchten, ebenso der Bau weiterer Personalwohnungen.

Verkehr:

Das Hotel umfasst 64 Zimmer und 11 Suiten. Zu den Übernachtungsgästen kommen zusätzlich Tagesgäste des Spa-Bereiches, dem ein Restaurant mit 30 Sitzplätzen im Innenbereich und 20 Sitzplätzen im Außenbereich angegliedert ist. Das Hauptrestaurant umfasst insgesamt 280 Sitzplätze (180 innen und 180 außen).

Es werden also in den Urlaubszeiten bei Ausbuchung weit über 200 Fahrzeuge gleichzeitig am Ort sein, für die Parkraum zur Verfügung stehen muss. Zusätzlich sind die Kraftfahrzeuge des Personals zu rechnen. Da nur 140 Parkplätze in einer Tiefgarage geplant sind, wird der Parkraum nicht ausreichen, da die Mehrheit der Gäste mit Gepäck und damit nicht mit dem ÖPNV oder mit dem Fahrrad anreist.

Laut Stellplatzverordnung wird für sechs Hotelbetten ein Stellplatz gerechnet. Das ist viel zu wenig, da in den meisten Autos keine sechs Personen Platz finden und die meisten Zimmer Doppelzimmer für 2 Personen sind, pro Zimmer als mit einem Auto zu rechnen ist. Der Bau weiterer Parkplätze ist daher für die Zukunft zu befürchten, ebenso der Ausbau der Zufahrtswege.

Da der Spa- und Fitnessbereich 24 Stunden geöffnet ist und die Bar bis 1 Uhr nachts geöffnet ist, ist auch rund um die Uhr mit Autoverkehr zu rechnen.

Energiekonzept:

In Zeiten von Klimawandel und Energiekrise sind alle möglichen Vorkehrungen zu treffen, um auf Erneuerbare Energien umzusteigen, möglichst viel Energie einzusparen und möglichst energieautark zu wirtschaften. Zur Minimierung des Energie- und Rohstoffverbrauches wird inzwischen immer häufiger ein Totalabriss vermieden und auf Umbaumaßnahmen gesetzt, bzw. Material wiederverwendet. Das ist in diesem Fall offensichtlich nicht vorgesehen. Da im Bebauungsplan keine Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung von Dachflächen getroffen wurden, ist eine Möglichkeit zur Festsetzung von PV-Anlagen, Solarthermie- Anlagen oder auch - wo möglich - Gründächern versäumt worden. Gerade eine so energieintensive Anlage mit Hotel, Spa-Bereich und Gastronomie muss alle Möglichkeiten zur energetischen Optimierung nutzen.

Kompensation:

Der Kompensationsbedarf von insgesamt 13.700 Wertpunkten zeigt den Umfang der Eingriffe durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Der ermittelte Kompensationsbedarf kann nicht durch die Anlage der CEF-Fläche erbracht werden, sondern es ist eine externe Ausgleichsfläche notwendig. Da hierzu noch keine Angaben vorliegen, ist eine Stellungnahme dazu zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Ausblick:

Die vorgesehene Baumaßnahme wird dauerhafte Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Uferbereich (auch von der Seeseite her), auf die Schutzgebiete und auf Flora und Fauna haben. Aufgrund der überdimensionierten Planungen sind weitere Eingriffe und Flächeninanspruchnahmen zu erwarten. So wird die Zahl der Parkplätze künftig nicht ausreichen. Ebenso wenig ist die Zahl der benötigten Personalwohnungen klar ersichtlich, auch hier sind weitere Baumaßnahmen in einem weiteren Bauantrag zu befürchten. Das zeigt die Erfahrung z.B. mit Gut Steinbach in Reit im Winkel.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Aus all den oben genannten Gründen lehnt der BUND Naturschutz das Vorhaben in der vorgesehenen Größenordnung ab und plädiert für einen naturschonenden, nachhaltigen, flächensparenden und ressourcenschonenden Um- und Ausbau der bestehenden Anlage.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND Naturschutz Traunstein das Vorhaben bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans in der vorgesehenen Dimension ablehnt.

Entgegen der Aussage der Stellungnahme kommt es durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht zum Eingriff in geschützte Biotop. Diese liegen vollumfänglich außerhalb des Änderungsbereichs.

Im Hinblick auf das Gemeinwohl bzw. das öffentliche Interesse ist zu berücksichtigen, dass es sich in Seeon-Seebruck um eine Fremdenverkehrsgemeinde handelt. Somit ist ein Hotelbetrieb wesentlicher Bestandteil des örtlichen wirtschaftlichen Lebens. Darüber hinaus ist ein Hotelbetrieb gerade nicht auf den Einzelnen bezogen, sondern vom Grundsatz her für jeden zugänglich.

Zu Beeinträchtigung von Schutzgebieten:

Im Rahmen des Antrags auf Befreiung von der Schutzgebietsverordnung wurde vom zuständigen Landratsamt Traunstein eine positive Verbescheidung in Aussicht gestellt. Eine konkrete Verbescheidung des Antrags kann erst im Rahmen der Baugenehmigung und somit nach Satzung des Bebauungsplans erfolgen. Wie die Ausführungen im Antrag auf Befreiung vom Schutzgebiet, welcher nun den Änderungsunterlagen als Anlage beiliegt, sowie die Ausführungen in der Begründung darlegen, ist im Rahmen des Änderungsbereichs ein Vorhaben möglich, welches sich angemessen in die Umgebung einfügt und keine nicht hinnehmbaren negativen Folgen für das Landschaftsschutzgebiet hat.

Zu Kompensation:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus handelt es sich um Belange des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“. In diesem Verfahren wurde eine Wortgleiche Stellungnahme abgegeben. Diese Belange werden dort behandelt.

A.17 Umweltschutzverband Alztal und Umgebung e.V.

04.01.2023

Stellungnahme zur FNP-Änderung

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

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

Im Einzelnen erhebt der UVA folgende Bedenken gegen die Planung:

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragene Einwänden – Anregungen – Hinweisen

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

2. Mit dieser Erweiterung steht das Vorhaben in völligem Gegensatz zur rechtsverbindlichen Landschaftsschutz-Verordnung von 1986/2003, zum Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und zum verbindlichen Seeuferkonzept des Regionalplans. Triftige Gründe für die Erteilung einer Befreiung von diesen Vorschriften sind nicht erkennbar und sollten auch in der heutigen Zeit nicht mehr konstruiert werden.

3. Das geplante Projekt grenzt unmittelbar an mehrere geschützte Wald- und Uferbiotope sowie an die Natura 2000-Fläche mit dem FFH- und dem Vogelschutzgebiet an. Im Gegensatz zu den Beurteilungen in der Natura 2000-Vorprüfung sieht der UVA erhebliche Schädigungen und Gefährdungen für viele Tier- und Pflanzenarten. Das Gutachten, das keinerlei Gefährdung geschützter Arten feststellt, betrachtet der UVA als parteiisch und unglaubhaft. So wird der Untersuchungsbereich ohne Begründung auf einen Teilbereich der geplanten FNP-Änderung beschränkt; Einflussfaktoren auf die Umgebung werden kategorisch ausgeschlossen, obwohl zweifelsohne Lärm, Feinstoffeinträge und andere Immissionen unweigerlich zur Schädigung des Ökosystems von See und Ufer führen werden. Schallbelastung, ausgehend von den Ramm- und Rüttelarbeiten, welche in überaus umfangreichem Umfang geplant sind, werden nicht nur örtlich, sondern die Ökosysteme in weitem Bereich stören. Wir gehen davon aus, dass die Fisch- und Muschelpopulation erheblichen Schaden erfahren wird.

4. Das Projekt greift 8 m tief in den Untergrund und damit 3 m unter den Seespiegel des Chiemsees und das Grundwasser ein. Gemäß Bodengutachten zeigten die bisherigen Kleinbohrungen bis auf etwa 8 m Tiefe weiche und eher undurchlässige Bodenschichten aus Schluff und Seeton. Dieser weiche Untergrund eignet sich nicht für eine Gebäude-Gründung. Das Gutachten kommt deshalb zum Ergebnis, dass mindestens 25 m tiefe Bohrungen erforderlich sind, um die notwendigen Pfahl- oder sonstigen Tiefgründungen naher abzuklären., Diese Tiefgründungen würden nach Ansicht des UVA ein Durchstoßen der wasserundurchlässigen Schichten des Chiemsee-Beckens bewirken. Nach dem jetzigen Planungsstand ist jedenfalls nicht nachgewiesen, dass die Gebäude-Gründung sicher und schadlos möglich ist. Mehr noch, im Bodengutachten (S. 21) wird vom Gutachter darauf hingewiesen, man möge eine Bauausführung ohne Unterkellerung prüfen. Dies zeigt, welche Risiken mit dem Vorhaben verbunden sind.

5. Die Planung ist auch schwer nachvollziehbar, da die Flächenangaben in der Flächennutzungsplan-Änderung, dem Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Natura 2000-Vorprüfung, der Artenschutz-Untersuchung und dem Bodengutachten sehr schwer auffindbar sind, voneinander abweichen und unklar sind. Beispielsweise werden einmal! 140 Parkplätze und in einem weiteren Dokument 130 Parkplätze angegeben. Flächenangaben der Gastronomiebereiche z. B. Frühstücksterrasse von 225 m² und eine Innenhof-Terrasse von 900 m² sind nicht nachvollziehbar.

6. Aufgrund der Angaben in den Antragsunterlagen ergeben sich allein für den Gaststättenbereich 1.525 m² Gastflächen, welche nach Bayerischer Garagen- und Stellplatz-Verordnung mit 150 Tiefgaragen-Plätze die erfüllte Zahl von 140 Plätzen überschreiten. Rechnet man den Stellplatzbedarf für das Hotel und für die 120 Bediensteten hinzu, so reichen die Kfz-Stellplätze nicht annähernd aus. Schon der gesunde Menschenverstand sagt, dass für ein abseits vom ÖPNV gelegenes Hotel mit 150 Betten, ein Restaurant mit 280 Sitzplätzen und für 120 Bedienstete eine Tiefgarage mit 140 Kfz-Stellplätzen wesentlich zu gering angesetzt ist. Die Folge wäre, dass über kurz oder lang weitere Parkplätze im landschaftlich schützenswerten Außenbereich geschaffen werden müssten und die Gemeinde in Zugzwang gerät.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

7. Die Darlegungen in der Bebauungsplan-Begründung, S. 33 f zur Bauwasserhaltung und zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht schlüssig. Da der Boden nicht versickerungsfähig ist, nutzen wasserdurchlässige Verkehrsflächenbeläge und großflächige Rigolen-Anlagen nichts. Laut Bodengutachten muss das Regenwasser auf Dauer anderweitig entsorgt werden. Allerdings ist keine Vorreinigung mit OL und Schadstoffabscheider vorgesehen. Ein Nachweis zur schadlosen Beseitigung des Bauwassers, des Dachwassers, des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen und auch von sonstigen Freiflächen muss somit erst noch erbracht werden. Eine Einleitung in den Chiemsee wurde jedenfalls zu einer Gefährdung der Muschelbestände und Laichgebiete führen.

8. Die Planung lässt den Schutz der Allgemeinheit vor Folgeschäden vermissen. Bei den vorgelegten Unterlagen drängt sich der Verdacht auf, dass das Planungskonzept auf eine zwangsweise nachgelagerte Erweiterung für Personalwohnungen, für Betriebs- und Parkflächen, sowie für die Entwässerung des Betriebsgeländes ausgelegt ist. Es werden nicht nur zu wenige Parkplätze geplant, auch die Betriebsabläufe für den Liefer- und Anreiseverkehr sind unklar bzw. nicht schlüssig; weder die Gründung der Gebäude im Grundwasser bzw. unterhalb des Chiemsee-Beckens noch Entsorgungskonzepte für Bauwasser und Niederschlagswasser sind definiert.

9. Die Projektplanung geht davon aus, dass ein hochpreisiges Hotellerie- und Gastronomieangebot am Chiemsee langfristig tragfähig ist. Dies ist jedoch keineswegs gesichert und auch nicht ansatzweise nachgewiesen. Anders als ähnliche Anlagen kann der Malerwinkel nicht mit besonderen Attraktionen wie einem Segelhafen oder einem Golfplatz aufwarten. Nicht dargelegt ist auch, wie 120 Beschäftigte für den Betrieb gefunden werden sollen. Sollte das Konzept scheitern und die Malerwinkel GmbH in Insolvenz gehen, so hatte die Gemeinde Seeon-Seebruck eine Bauruine und ähnliche Probleme wie seit längerem beim Objekt Scheitzenberg in Seeon.

Zusammenfassend lehnt der UVA das Projekt ab.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der UVA die Planung ablehnt.

Die unterstellte „Schwere ökologischen und im Hinblick auf das Landschaftsbild“ schwere Schädigung kann nicht nachvollzogen werden. Aus Sicht der Gemeinde stellt die Planung eine angemessene, landschaftsbildverträgliche Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur dar. Im Weiteren wird auf die folgenden Einzelabwägungen verwiesen.

Zu 1.:

Die bloße Planungsfläche bzw. Größe der Flächendarstellung im FNP lässt keine direkten Schlüsse auf das Orts- und Landschaftsbild zu. Darüber hinaus bezieht sich die Stellungnahme auf die Ebene der konkreten Bauleitplanung. Im parallelen Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ wurde eine wortgleiche Stellungnahme abgegeben. Diese Belange werden dort abgewogen.

Zu 2.:

Die Flächennutzungsplanänderung nimmt einen bereits bestehenden Hotelstandort auf und entwickelt diesen in zeitgemäßer und zukunftsicherer Art und Weise weiter. Insbesondere ist dabei relevant, dass es sich bei Seeon-Seebruck um eine vom Tourismus geprägte Gemeinde handelt. Das Vorhaben bleibt von der direkten Uferlinie zurück und der die uferbegleitenden Baumbestände und Feuchtbereiche bleiben erhalten. Im Bebauungsplan werden verschiedene Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem BNatSchG und den Zwecken des LSG sicherstellen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Zu 3.:

Der Vorwurf das Gutachten sei partiisch und unglaublich wird entschieden zurückgewiesen. Dieser ist im Rahmen der Stellungnahme nicht begründet.

Die Untersuchungen werden im Hinblick auf evtl. notwendige Verbauarbeiten sowie die anderen aufgeworfenen Wirkfaktoren ergänzt.

Zu 5.:

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich eine übergeordnete, weniger präzise Planungsebene dar. Daher kann es hier zu Abweichungen kommen. Im übrigen bezieht sich die Stellungnahme auf die konkrete Bauleitplanung und wird dort abgewogen.

Zu 8.:

Es handelte sich um Unterlagen für eine frühzeitige Beteiligung. Dem folgend können noch nicht alle Einzelheiten im Detail geplant sein. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist eine in sich abgeschlossene Planung. Die konkrete Ausgestaltung der Flächendarstellung obliegt der konkreten Bauleitplanung.

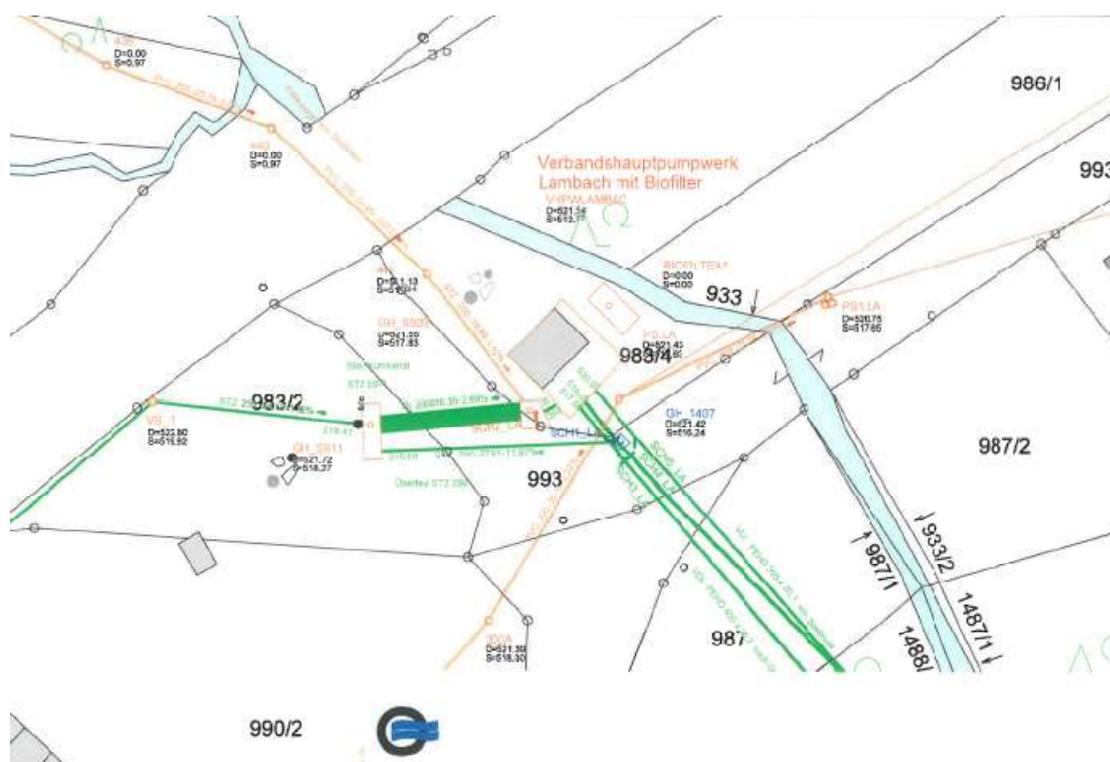
Zu 9.:

Im Übrigen bezieht sich die Stellungnahme, insbesondere unter den Ziffern 4., 6., 7. und 9. auf Belange der konkreten Bauleitplanung. Die Stellungnahme wurde insgesamt wortgleich im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ abgegeben. Diese Belange werden dort abgewogen und bedürfen hier keiner Behandlung.

Es wird zur Kenntnis genommen das der UVA das Projekt ablehnt.

A.18 Abwasser- und Umweltverband Chiemsee**12.12.2022**Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) hier im Anhang mal ein Plan wie unsere Leitungen und Stauraumkanal liegt. Man muss auch aufpassen, weil im Malerwinkel Gelände der Stauraumkanal liegt, den wir auch mit Spülwagen erreichen müssen.



Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

[Abwägungsvorschlag der Verwaltung](#)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

A.19 Wasserbeschaffungsverband Seebruck

09.12.2022

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) Im Bebauungsplan unter Punkt A.5.5 Erschließung und Infrastruktur - Sonstige Infrastruktur:

„Die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom etc.) sind aufgrund der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich bereits vorhanden. Ein Anschluss des Planungsgebietes kann voraussichtlich mit angemessenem Aufwand erfolgen.“

Dem WBV Seebruck liegen keine Daten der benötigten Wassermenge des Objektes vor. In diesem Bereich (Südöstlich der St2095) ist nur eine kleine Hauptleitung DN50 vorhanden. Auf Grund der bekannten Pläne gehen wir davon aus, dass diese Leitung dafür wohl zu gering sein wird.

Eine Vergrößerung der Hausanschlussleitung ist nur durch eine Erneuerung der Hauptleitung möglich. Diese müsste dann im Bereich des Grundstücks des Landgasthof Lambach und unter der St2095 sowie des Baches erfolgen. Die Kosten für diesen Bau nicht unerheblich. Diese fallen laut Beitragsordnung WBV Seebruck unter § 8 Sonstige Kosten. Neben den Beiträgen und Gebühren haben die Hausbesitzer zu zahlen:

Absatz 2 die Kosten für die Veränderung der Anschlussleitung und Grundstücksanschlüsse bis zur Übernahmestelle, soweit diese Veränderungen auf Veranlassung des Mitglieds erfolgen.

Im Bebauungsplan unter Punkt A.5.6 Brandbekämpfung steht im zweiten Absatz:

„Aufgrund der Bestandsbebauung und den vorhandenen Nutzungen, ist bei der gegenständlichen Planung davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen kann. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes oder eine Löschwasserbevorratung im Plangebiet notwendig.“

Die Löschwasserversorgung der derzeitigen Bestandsbebauung erfolgt ausschließlich vom Chiemsee über die Löschwasserentnahmestelle an der Steganlage „Malerwinkel“.

Eine Löschwasserversorgung mittels Hydrant(en) ist auf Grund der nichtvorhandenen Leitungsdimensionen (aktuell DN50) nicht möglich! Der nächste Hydrant befindet sich auf dem Grundstück des Landgasthof Lambach. Westlich der Gebäude. Aber auch dieser ist durch die bedingte Zufahrtsmöglichkeit für den Malerwinkel ungeeignet. Eine Leistungsmessung für diesen Hydranten gibt es nicht.

Aus Sicht des WBV Seebruck ist die Brandbekämpfung für den Neubau nicht gewährleistet!

[Abwägungsvorschlag der Verwaltung](#)

Die aufgeworfenen Einzelpunkte betreffen die Ebene der konkreten Bauleitplanung und können dort gelöst werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist keine weitere Behandlung erforderlich.

A.20 Deutsche Telekom Technik GmbH

10.01.2023

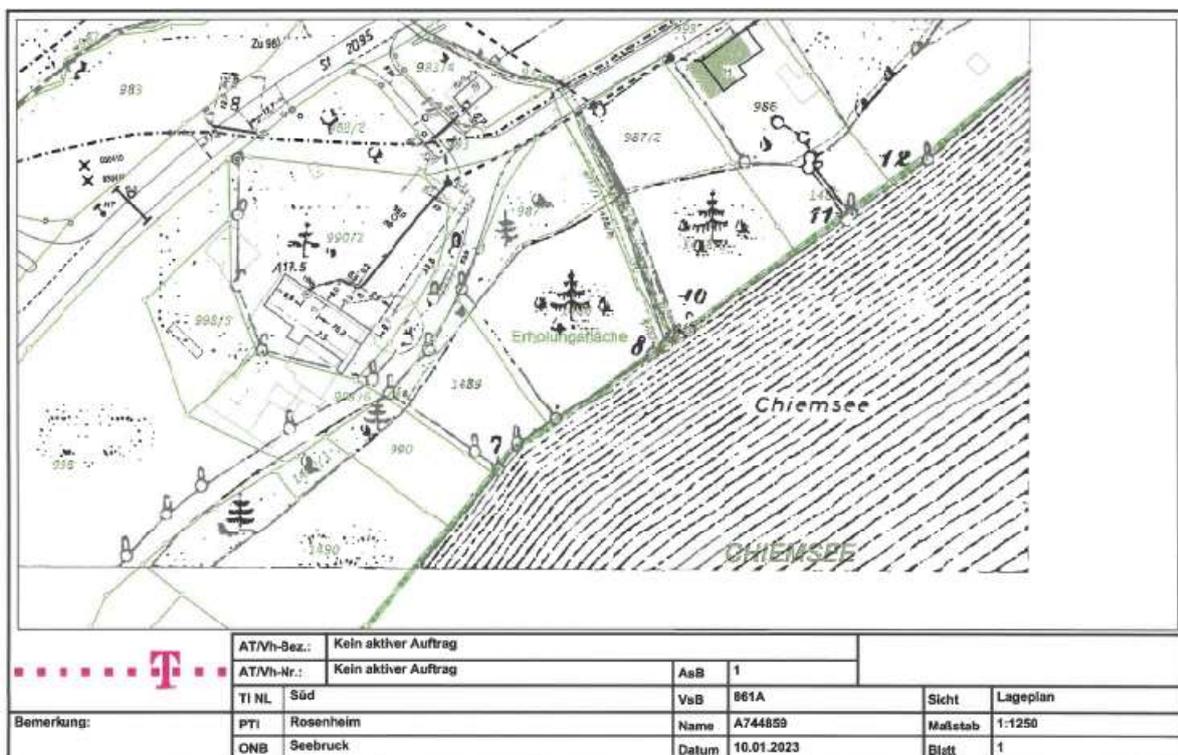
Stellungnahme zur FNP-Änderung

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

(...) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Baume, unterirdische Leitungen und Kandle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die aufgeworfenen Einzelpunkte betreffen die Ebene der konkreten Bauleitplanung und können dort gelöst werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist keine weitere Behandlung erforderlich.

A.21 Bayernwerk Netz GmbH

08.12.2022

Stellungnahme zur FNP-Änderung

(...) gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www-fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 4 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Der Standort wurde auch mit dem Abwasser- Umwelt-Verband bereits vereinbart. Erst nach Aufstellung der neuen Trafostation, kann die bestehende Trafostation entfernt werden. So lange muss der ungehinderte Zugang gewährt bleiben.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

[Abwägungsvorschlag der Verwaltung](#)

Die aufgeworfenen Einzelpunkte betreffen die Ebene der konkreten Bauleitplanung und können dort gelöst werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist keine weitere Behandlung erforderlich.

B Stellungnahmen mit – Keine Einwände**B.1 Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung 12.12.2022**

(...) die Belange der Kreisstraßenverwaltung werden durch o. g. Änderung nicht berührt.

B.2 Stadt Traunreut 14.12.2022

(...) die Stadt Traunreut nimmt zu o. a. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

Seitens der Stadt Traunreut werden zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur 56. Änderung Ihres Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Malerwinkel“ keine Anregungen vorgebracht.

B.3 Gemeinde Chieming 08.12.2022

(...) hiermit teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten der Gemeinde Chieming keine Einwände gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seeon-Seebruck bestehen.

B.4 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern 30.01.2023

(...) der Regionale Planungsverband äußert sich hierzu wie folgt:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

B.5 Handwerkskammer für München und Oberbayern 19.01.2023

(...) die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Gemeinde Seeon-Seebruck möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Hotels mit Restaurant schaffen. Der Flächennutzungsplan wird von einer Fläche „Sondergebiet Gastronomie“ in ein „Sondergebiet Fremdenverkehr“ geändert.

Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.

B.6 IHK für München und Oberbayern 12.01.2023

(...) aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft können wir der vorliegenden Planung zur Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" zustimmen. Es ist zu begrüßen, dass durch den Neubau ein touristisches Gesamtkonzept entsteht, welches die vorhandene touristische Infrastruktur in Seeon-Seebruck ergänzen und bereichern soll.

Mit der dargelegten 56. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans "Malerwinkel" besteht vollumfänglich Einverständnis.

B.7 Vodafone Kabel Deutschland GmbH 19.01.2023

(...) Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

B.8 Energienetze Bayern**28.12.2022**

(...) gegen die oben genannte Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits keine Einwände.

B.9 PLEdoc GmbH**23.12.2022**

(...) wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- *OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen*
- *Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen*
- *Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg*
- *Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen*
- *Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen*
- *Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund*
- *Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen*
- *Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn*

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

B.10 Bayernets GmbH**12.12.2022**

(...) im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens — wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt

— liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

C Keine eingegangenen Stellungnahmen

- *Landratsamt Traunstein, Untere Verkehrsbehörde*
- *Landratsamt Traunstein, Kommunalaufsicht*
- *Kreisbrandrat*
- *ADBV Traunstein*
- *Amt für ländliche Entwicklung*
- *Staatliches Gesundheitsamt*
- *Kreishandwerkerschaft*
- *Bayerischer Bauernverband*
- *Stromversorgung Seebruck*
- *Feuerwehr Seebruck*
- *Deutsche Bahn AG*
- *IP Fabric*
- *Gemeinde Eggstätt*
- *VG Obing*
- *Gemeinde Altenmarkt*