

**Bund
Naturschutz
in Bayern e.V.**

Landesverband Bayern
des Bundes für Umwelt-
und Naturschutz
Deutschland e.V.

Fachabteilung
München
Pettenkoferstr. 10 a / I
80336 München
Tel. 089/54 82 98 63
Fax 089/54 82 98 18

fa@bund-naturschutz.de
www.bund-naturschutz.de

Stadt Geretsried
Bauamt
Karl-Lederer-Platz 1
82538 Geretsried

*Unser Zeichen TÖL-Geretsried/Spa-Stgn
vom 27.06.2008*

**Stadt Geretsried – 15. Änderung des FNP für das SO Freizeit und Erholung
zwischen dem GE Gelting und Gut Buchberg sowie vorhabenbezogener BP Nr.
133 für das SO zur Errichtung einer Wellness- und SPA-Anlage (Spa-Aladin) mit
Hotel und Ferienwohnungen, 2. Auslegung
hier: Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Naturschutz (BN) bedankt sich für die neuerliche Beteiligung in o.g. Verfahren.

Wie bereits in der Stellungnahme vom 03.04.2008 im Rahmen der 1. Auslegung sowie des vereinfachten Raumordnungsverfahrens dargelegt, lehnt der BN die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „Spa-Aladin“ grundsätzlich aus zahlreichen Gründen ab. Die genannten zentralen Gründe erhalten wir vollinhaltlich aufrecht und werden sie im folgenden noch einmal aufführen. Ferner sind einzelne Punkte vertieft zu behandeln und auf neue Aspekte, die sich im Verlauf des weiteren Verfahrens ergeben haben, sowie auf die landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberbayern (ROB) einzugehen.

Gründe für die Ablehnung

1. Klimaschutz erfordert Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 03.04.08 dargelegt, sehen wir im Hinblick auf die weltweiten Bemühungen zum Klimaschutz in dem Bau einer energieintensiven Wellness-, Fitness- und Thermalbadeanlage grundsätzlich eine falsche Entwicklung. Der Slogan „Global denken, lokal handeln“ wird mit vorliegender Planung fehlerhaft interpretiert: Auf höchsten politischen Ebenen wird weltweit versucht, Lösungen und Strategien zum Schutz des Klimas zu entwickeln – vor Ort wird weitergemacht wie bisher, werden weiterhin flächen- und ressourcenverbrauchende, energieintensive Vorhaben geplant und umgesetzt. Wir halten es für unverantwortlich und nicht mehr zeitgemäß, ungebremst auf Wachstum zu setzen und sich am Wettstreit der immer noch größeren Superlativen zu beteiligen („derzeit weltweit größter Day-Spa“, welcher „in Angebot, Ausstattung, Anmutung und Architektur neue Maßstäbe setzen wird“ etc. (Schletterer Wellness & Spa Design)).

In Zeiten eines sich abzeichnenden Klimawandels sind natürliche Ressourcen, insbesondere Boden und Wasser zu schonen. Die Nutzung für Luxus-Wellness für einen sehr eingeschränkten Personenkreis (an der breiten ortsansässigen Bevölkerung vorbei) halten wir für fragwürdig. Auf den unverantwortlichen Umgang mit den Ressourcen in der vorliegenden Planung wird im folgenden bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen (s.u.).

2. Umgang mit der Ressource Boden, Landschaftsbild

2.1. Problematik Flächenverbrauch/Flächenversiegelung, Zersiedelung der Landschaft

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 03.04.08 beschrieben, wäre im Bereich der ausgebeuteten und rekultivierten Kiesabbaufläche zwischen Geltinger Gewerbegebiet, Tierheim und Gut Buchberg die Flächenversiegelung aufgrund des bereits gestörten Bodenprofils zwar weniger gravierend als im Bereich des ursprünglich geplanten Vorhabens Mediterana II. Eine riesige Fläche würde für das Vorhaben Spa-Aladin nebst Hotel und Ferienwohnungen dennoch versiegelt mit allen negativen Folgen für die Umwelt (insbesondere für den Landschaftswasserhaushalt; siehe Umweltbericht).

Der BN empfindet es als Farce und nicht nachvollziehbare Widersprüchlichkeit, dass das Vorhaben Spa-Aladin im Gegensatz zum Mediterana II die landesplanerische Vorgabe der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfüllt und damit nicht mehr als Zersiedelung der Landschaft beurteilt wird, nur weil von dem enorm großen Bebauungsplan-Bereich mit einem Gesamtumfang von rund 1500 m gerade mal 150 m an das vorhandene Gewerbegebiet Geltung an seiner schmalsten Stelle angrenzen. Durch diese Anbindung des neuen Sondergebiets (SO) befindet sich das Vorhaben rechtlich und auf dem Papier zwar nicht mehr im Außenbereich. Faktisch entspricht die enorme Bebauung u.E. dennoch einem „Bauen auf der grünen Wiese“. Zumal der zu bebauende Bereich durch einen Geländesprung von mehreren Metern Höhe vom Gewerbegebiet optisch abgesetzt ist.

Es ist ferner zu befürchten, dass im Lauf der Zeit stets neue Angebote dazu kommen müssen, somit weitere Nebenanlagen entstehen, um die Anlage für Gäste attraktiv und das Geschäft wirtschaftlich am Laufen zu halten. Die Stadt versichert, dass derzeit keine weiteren Vorhaben geplant sind und weist darauf hin, dass hierfür neue Bauleitplanverfahren notwendig wären. Doch es ist u.E. absehbar, dass, - falls die Anlage einmal stehen sollte -, die Stadt Geretsried Erweiterungen positiv gegenüber steht, falls der Betrieb des Spa auf der Kippe stehen sollte und der Betreiber die Notwendigkeit einer Erweiterung entsprechend begründet (Argument Arbeitsplätze etc.).

Grundsätzlich möchten wir auch unser Unverständnis betonen, dass einerseits das „Bündnis zum Flächensparen in Bayern“ und die dort erarbeiteten Ziele und Maßnahmen höchste politische Priorität besitzen (vgl. <http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/index.htm>), andererseits aber derartigen Planungen nicht von vorneherein eine politische Absage erteilt wird.

2.2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Missachtung der Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung

Auch das Sachgebiet 34.2 (SG Städtebau, Bauordnung) der Regierung von Oberbayern (ROB) sieht in seiner Stellungnahme vom 02.04.08 durch das Vorhaben Ziele des Regionalplans (RP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEP) hinsichtlich Schonung des Landschaftsbildes betroffen, sieht die verwendeten orientalischen Stilelemente als Fremdkörper in der bayerischen Landschaft und hält die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen in Bezug auf die angrenzende Bebauung zu hoch. Das SG empfiehlt u.a., die architektonische Ausformulierung der Baukörper noch einmal zu überdenken. In abgeschwächter Form hat die ROB in ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 13.05.08 als Maßgabe unter Punkt 1 Siedlungswesen formuliert, dass die geplante Höhenentwicklung und die im bayerischen Oberland untypische Architektursprache in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß zu beschränken. Zwar ist im geänderten BP in der Fassung vom 22.04.08 die zulässige Gebäudehöhe gegenüber der Fassung vom 29.01.08 etwas herabgesetzt worden. Aber der Ansichtsplan der Schletterer Wellness & Spa Design vom 16.01.08 zeigt unverändert den orientalischen Baustil der Spa-Anlage, kommt somit der Maßgabe der ROB nicht nach und widerspricht weiterhin den Vorgaben des RP und des LEP. Siehe auch unsere Ausführungen hierzu aus der Stellungnahme vom 03.04.08:

Das unverwechselbare, einzigartige und traditionelle Landschaftsbild einer Region, eines Ortes, bedeutet auch Vertrautheit und Heimat. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die historisch gewachsene Kulturlandschaft sowie die Identität einer Region auch im Siedlungswesen zu bewahren, sind Ziele der Bayerischen Verfassung (BayVerf), des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), des Regionalplans Oberland (RP) und der Alpenkonvention. Hier nur eine kleine Auswahl:

- Es gehört zu den vorrangigen Aufgaben auch der Gemeinden, (...) kennzeichnende Orts- und Landschaftsbilder zu schonen und zu erhalten. (BayVerf, Art. 141 Abs. 1).

- Der Erhaltung und/oder Fortentwicklung (...) der landschaftstypischen Bauweisen kommt besondere Bedeutung zu. (LEP BI Ziele und Grundsätze, 2.2.3 Landschaftsbild).
- Die Siedlungstätigkeit soll auf (...) die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden (RP B II Siedlungswesen, 1.4, Fachliche Ziele).
- In Bezug auf das Siedlungsleitbild: Dabei sind anzustreben: (...) die Bewahrung regionaler Identität und die Sicherung regionaler Potenziale (RP B II Siedlungswesen, 1.1, Begründung).

Übereinstimmend mit den vorgenannten Grundsätzen und Zielen fordert die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde und Träger öffentlicher Belange bei Stellungnahmen zu Bauleitplänen der Landkreiskommunen stets, dass „auf eine angemessene landschaftliche Einbindung sowie auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise zu achten ist“ bzw. auf eine „umgebungsgeeignete Baugestaltung (Ortsbild)“ (in unserer Stellungnahme vom 03.04.08 hatten wir zwei exemplarisch ausgewählte Beispiele im Anhang beigefügt).

Ganz bewusst soll jedoch mit dem geplanten Großvorhaben einer „orientalischen Wellness-Anlage der Superlative“ nordöstlich von Gelting die „faszinierende Welt des Orient mit größtmöglicher Authentizität in Anwendungen und Architektur“ (Schletterer Wellness & Spa Design) ins bayerische Oberland importiert werden. Dies steht in eklatantem Widerspruch zu all den vorgenannten Grundsätzen und Zielen übergeordneter Programme und Pläne sowie den Forderungen der Regierung von Oberbayern in konkreten Bauleitplanverfahren. Die im RP gebrauchten Formulierungen legen eindeutig nahe, dass sich die Bauweise nicht einfach nur an die unmittelbare Umgebungsbebauung anzupassen hat (hier wäre als Maßstab das Geltinger Gewerbegebiet wenig zielführend; andererseits befindet sich auch das Anwesen Gut Buchberg in unmittelbarer Nähe), sondern grundsätzlich auf die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet sein soll. Das sehen wir mit der absolut fremdländischen Architektur in keinsten Weise gegeben. „Unsere Besucher sollen schon bei der Anfahrt in Urlaubsstimmung kommen“, führt Helmut Terstegen, designerter Geschäftsführer des Spa-Aladin als Grund für den Architekturstil an. Keinem privaten Bauherren würde es genehmigt, sein Haus in diesem Stil zu bauen, um sich „wie im Urlaub zu fühlen“. Ebenso wenig, wie ihm oftmals ohne weiteres Dachgauben oder Wintergärten (konkret auch in Gelting) genehmigt werden. In Gelting musste ein roter Zaun überstrichen werden, weil er das Ortsbild störte. Diese Widersprüchlichkeiten und Ungleichbehandlungen können wir nicht nachvollziehen.

2.3. Ungegliederte Siedlungsentwicklung, Missachtung der Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung

Die Lage des Vorhabens in Anschluss an das Gewerbegebiet Gelting führt zu einer bandartigen, unstrukturierten intensiven Bebauung in Richtung Gut Buchberg. Dies widerspricht den Zielen des Regionalplans (B II 1.6). (Siehe auch Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern, SG 34.2, vom 02.04.08 und der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.04.08). Um eine bandartige, ungegliederte Siedlungsentwicklung zu vermeiden, hat die Regierung von Oberbayern in ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 13.05.08 als Maßgabe unter Punkt 1 Siedlungswesen formuliert,

dass durch eine geeignete Situierung der Baukörper eine ausreichende Grünfläche zwischen Gut Buchberg und den geplanten Appartementanlagen erreicht werden soll. Im geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.08 ist die Baugrenze im Bereich der Appartements (SO 3) gegenüber der Fassung vom 29.01.08 gerade mal um maximal 5 m nach Westen verschoben. Das halten wir für keinesfalls ausreichend, um die Maßgabe der ROB zu erfüllen.

2.4. Beeinträchtigung (Missachtung) der regionalen Identität

In unserer Stellungnahme vom 03.04.08 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass der Landkreis derzeit im Rahmen des LEADER-Projekts mit EU-Fördermitteln versucht, mit innovativen Konzepten auf der Basis der regionalspezifischen Ressourcen die regionale Identität und den ländlichen Raum zu stärken. Diese Bemühungen würden durch den Bau einer orientalischen Wellness-Anlage ad absurdum geführt. Auf diesen Einwand ist der Geretsrieder Stadtrat (Entwicklungs- und Planungsausschuss) in seiner Sitzung vom 22.04.08 nicht eingegangen.

Wir wollen diesen Aspekt weiter konkretisieren:

Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung (...), „ohne die charakteristischen Eigenarten der Region zu verlieren“. Im Regionalplan heißt es: „Das reiche Kulturerbe soll weiter getragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden“ (A I). Nicht nur durch die Architektur, sondern auch durch die Art der Anwendungen soll dagegen im bayerischen Oberland „die faszinierende Welt des Orient mit größtmöglicher Authentizität auferstehen“. In keinsten Weise haben sich die Planer offensichtlich Gedanken über die Eigenart der Region gemacht, knüpfen an keinerlei örtlich gewachsene Strukturen an oder beziehen vorhandene Potenziale mit ein. Statt regionale Kreisläufe und die Wertschöpfung in der Region zu fördern, müssen für die Erstausrüstung Ausstattungsgegenstände sowie für den laufenden Betrieb dauerhaft allerlei Dinge für Anwendungen, „originale Gewürze, Kräuter und Tees“ (Schletterer Wellness & Spa Design) etc. aus dem Orient importiert werden. Ein Blick auf die Strategie etwa des „Steirischen Thermenlandes“ im Nachbarland Österreich zeigt, dass es auch anders geht: Hier wird geworben mit dem „harmonischen Wein- und Hügelland“ im Südosten der Steiermark, mit steirischer Geschichte, Kultur, Küche und Kulinarik (steirische Spezialitäten), mit Heilanwendungen aus dem, was die Natur vor Ort zu bieten hat (Massagen und Körperpackungen mit Schwarzem Holunder, Äpfeln und Kürbissen) und anderes mehr.

2.5. Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen

Kommunen, Landwirte sowie auch das Landwirtschaftsministerium sehen es zunehmend kritisch, landwirtschaftliche Nutzflächen als ökologische Ausgleichsflächen heranzuziehen. Wir sehen es zuvorderst kritisch, immer weiter Bauvorhaben mit riesigem Flächenverbrauch, – in der Regel auf landwirtschaftlichen Nutzflächen – zu verwirklichen, die ja erst den Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen verursachen. Auch hier gehen durch das Vorhaben Spa-Aladin in großem Umfang landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Die zunehmende Flächenknappheit erhöht wiederum grundsätzlich den Druck, landwirtschaftliche Nutzflächen nicht mehr als ökologische Ausgleichsflächen heranzuziehen.

2.6. Grünordnung/Grünordnerisches Konzept

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 03.04.08 bemängelt, fehlen nach wie vor Hinweise, welche „fremdländischen und immergrünen Gehölze“ im Bereich der ausgewiesenen „Privaten Grünfläche (Gebäudeumfeld)“ geplant sind und was zu deren Unterhalt erforderlich ist (z.B. Heizen des Wurzelbereichs?; Intensive Düngung und Schädlingsbekämpfung?). Auf diesen Einwand ist der Geretsrieder Stadtrat (Entwicklungs- und Planungsausschuss) in seiner Sitzung vom 22.04.08 nicht eingegangen.

3. Umgang mit der Ressource Wasser

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) finden sich in den Kapiteln B I Ziele und Grundsätze, 3.1 Schutz des Wassers, 3.1.1 Grundwasser und 3.2.2 Wasserversorgung sowie in den entsprechenden Begründungen zu 3.1, 3.1.1 und 3.2.2 wiederholt Formulierungen, die die möglichst sparsame Nutzung und die Schonung des Grundwassers für die öffentliche Trinkwasserversorgung im Sinne einer verantwortlichen Vorsorge für künftige Generationen nahe legen. Dies gilt insbesondere für Tiefengrundwasservorkommen (3.1.1.1, Z). Ähnliche Formulierungen finden sich im Regionalplan in den Kapiteln B XI Wasserwirtschaft, 1 Leitbild, 2 Grundwasserschutz und 3 Wasserversorgung. Auch die Bayerische Verfassung legt den Gemeinden nahe, als vorrangige Aufgabe u.a. Boden und Wasser als natürliche Lebensgrundlagen zu schützen (Art. 141 Abs. 1) (s. auch Stichpunkt Wasserverbrauch).

3.1. Problematik Wasserverbrauch, mögliche Grundwasserabsenkung

In den Unterlagen wird von einem jährlichen **Trinkwasserverbrauch** von ca. 97.000 m³ ausgegangen. Die Stadtwerke Geretsried versichern, dass die Versorgung aus den stadteigenen Brunnen sichergestellt ist. Zum Beweis legen sie die Zahlen eines einzigen Jahres (2007) mit regenreichem Sommer vor. In die Zukunft gerichtete nachvollziehbare und schlüssige Prognosen fehlen, was gerade angesichts des Klimawandels eine unabdingbare Entscheidungsgrundlage sein muss. Wir weisen wie bereits in unserer Stellungnahme vom 03.04.08 darauf hin, dass in Zeiten des sich abzeichnenden Klimawandels künftig mit zunehmenden Hitze- und Trockenperioden sowie mit Niederschlägen zu rechnen ist, die häufiger in Form von Starkregen fallen, größtenteils nicht mehr in tiefere Bodenschichten dringen, sondern oberflächlich abfließen mit Folgen für die Grundwasserneubildung. Unter Berücksichtigung einer weiteren Stadtentwicklung und damit einhergehendem steigenden Verbrauch an Trinkwasser stellt sich die grundlegende Frage, ob die Wasserversorgung auch langfristig gesichert ist, ohne dass die Stadt nicht doch in der Zukunft über die jährlich verpflichtende Menge hinaus auf das teurere Münchner Trinkwasser zurückgreifen muss.

Ferner weisen wir darauf hin, dass das Wasserwirtschaftsamt Weilheim in seiner Stellungnahme vom 03.04.08 unter Punkt 6.1.1 bemängelt, dass das festgesetzte Wasserschutzgebiet für die Brunnen Königsdorf und Geretsried derzeit noch nicht voll wirksam ist. Außerdem weist es darauf hin, dass noch nicht gelöste Nutzungskonflikte (Hundesportverein) bestehen und Untersuchungen und Wertungen zu Ge-

fahrenquellen (Bundesstraße, Altlasten) noch nicht vorliegen. Demnach bestehen aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes gegen eine Erweiterung des Trinkwasserversorgungsgebiets nur unter der Voraussetzung keine Bedenken, dass der Wasserversorger den Verpflichtungen zur Wirksamkeit des Wasserschutzgebietes, die u.a. im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung als Bedingungen und Auflagen formuliert sind, zielstrebig nachkommt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist für uns nicht erkennbar, ob und wie diese Voraussetzungen erfüllt werden können.

Für den Betrieb der Spa-Anlagen sind außer der genannten prognostizierten Trinkwassermenge von 97.000 m³ laut Begründung zum BP Nr. 133 zusätzlich ca. 20.000 m³ **Brauchwasser** pro Jahr, ca. 95.000 m³ **Thermalwasser** und 80.000 m³ **Heilwasser** eingeplant. Mag die Brauchwassergewinnung durch einen geplanten Flachbrunnen mit 8 – 10 m Tiefe auf dem Gelände noch aussichtsreich sein, so ist weder der Bezug des Thermalwassers von der Firma Enx bislang gesichert (technisch, rechtlich und von der Wasserqualität und chemischen Zusammensetzung her), noch die Möglichkeit der Heilwassernutzung durch eine eigene Bohrung bis zu etwa 400 m Tiefe (technisch, rechtlich; von der Wasserqualität und chemischen Zusammensetzung her; Nachweis einer hochwertigen Nutzung; Prüfung der balneologischen Voraussetzungen). Die Frage ist ungeklärt, woher das Wasser für die Beckenkreisläufe stammen wird, falls sich die beiden letztgenannten Absichtserklärungen als nicht durchführbar erweisen. Falls dieser Bedarf über aufbereitetes Trinkwasser der Stadtwerke gedeckt werden müsste, würde sich der Gesamtbedarf an Trinkwasser nochmals erheblich erhöhen.

Es bleibt festzuhalten, dass die in der Stellungnahme der Stadt Geretsried zu unserer Stellungnahme vom 03.04.08 angekündigte weitere Konkretisierung der Unterlagen zum Themenkomplex „Wasser“ zur 2. Auslegung zumindest zu Thermal- und Heilwasser nicht erfolgt ist.

Da die Bohrung nach Heilwasser in ca. 400 m Tiefe auch die Belange des Bergamtes berührt, stellt sich die Frage, ob nicht auch das Bergamt Südbayern am Anhörungsverfahren hätte beteiligt werden müssen.

Sollte eine oberflächennahe und/oder tieferliegende Grundwasserentnahme vor Ort tatsächlich möglich sein, befürchten wir in Verbindung mit der enormen Flächenversiegelung, dass in trockenen Sommern der Grundwasserspiegel so weit sinken könnte, dass Feuchtgebiete in der Umgebung und die Bäume der Wälder unter Wassermangel leiden könnten. Aussagen über derartige mögliche Entwicklungen fehlen, obwohl dies eine zwingende Voraussetzung für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit wäre. Eine Dokumentation etwa mittels eines pflanzensoziologischen Beweissicherungsverfahrens, um auf etwaige Veränderungen reagieren zu können, ist nicht vorgesehen.

Der Wasserverbrauch stellt eines der zentralen Probleme der vorliegenden Planung dar. Diesem Belang ist in der Abwägung höchstes Gewicht beizumessen.

3.2. Abwasserbelastung

Selbst wenn bei dem Vorhaben die gesetzlich geforderten Abwasserwerte durch eine hauseigene Kläranlage eingehalten werden, wird durch die Einleitung des Klärwas-

sers die Isar zusätzlich belastet (NSG, FFH-Gebiet; Ziel: Erhaltung des oligo- bis mesotrophen kalkhaltigen Gewässers mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen, s. Stellungnahme der UNB vom 08.04.08). Das Ergebnis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung steht noch aus, wäre aber zwingende Voraussetzung für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit.

Bedenken haben wir insbesondere hinsichtlich Hormon- und Medikamentenrückständen sowie ätherischen Ölen im Abwasser, die nur ungenügend ausgefiltert werden können.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, mit welcher Methode die Keime im Badewasser abgetötet werden sollen (Chlor, UV-Bestrahlung, Ozon). Gegen die Verwendung von Chlor hätten wir erhebliche Bedenken. Nicht dargestellt wird ferner, was mit den bei der hauseigenen Klärung anfallenden Feststoffen geschieht. Hierauf haben wir seit der ersten Auslegung noch keine Antworten erhalten.

Nach wie vor halten wir für fraglich, ob der Loisach-Isar-Kanal in Trockenzeiten, in denen er wenig Wasser führt, als Vorfluter des Klärwassers geeignet ist.

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob und wo Messschächte zur Überprüfung der Abwasserwerte (z.B. durch Wasserwirtschaftsamt oder Abwasserverband) vorgesehen sind, falls das Abwasser über eine eigene Kläranlage entsorgt wird.

Sollten alternativ bzw. in Notfallzeiten häusliches Abwasser und das Filtrerrückspülwasser aus dem Badebeckenbereich doch über die zentrale Abwasseranlage der Stadtwerke Geretsried entsorgt werden müssen, fehlt ein Nachweis, wie sich die Einleitmenge auf die Wolfratshäuser Kläranlage auswirkt und wie viel Kapazität unter Berücksichtigung der weiteren baulichen Entwicklung der sechs angeschlossenen Kommunen Geretsried, Wolfratshausen, Icking, Egling, Königsdorf und Dietramszell mittel- bis längerfristig bleibt.

4. Energieverbrauch

Laut Begründung zum BP Nr. 133 und Baubeschreibung Spa-Aladin (Schletterer Wellness & Spa Design) ist für die Energieversorgung/Beheizung eine Trafostation vorgesehen. Ergänzend bzw. zusätzlich sollen alternative Energieträger wie z.B. Solarenergie, Photovoltaik sowie Erdwärme eingesetzt werden. Eine Erschließung durch die üblichen Versorger ist laut Stellungnahme der Stadt Geretsried vom 22.04.08 auf unsere Stellungnahme vom 03.04.08 nach Sachlage nicht vorgesehen (wäre jedoch grundsätzlich auch möglich).

Die Nutzung erneuerbarer Energien wäre in jedem Fall anderen Energieträgern vorzuziehen. Grundsätzlich und ungeachtet der grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben wäre deshalb die Nutzung der Tiefenwärme im Rahmen der Stromerzeugung durch die Firma Enex zur Wärme- und gegebenenfalls auch zur Stromversorgung des Spa-Aladin zu begrüßen. Andererseits würde dieses Potenzial fehlen im Hinblick darauf, dass sich die Energiewende Oberland (auch Geretsried und der Landkreis sind hier Mitglieder) zum Ziel gesetzt hat, den Landkreis bis 2035 energieautark, also unabhängig von Gas und Öl zu machen. Laut Energiewende Oberland könnten mit der ersten Tiefenbohrung zur Stromerzeugung der Firma Enex bei Gut

Breitenbach ca. 17.000 Menschen (entspricht rund Dreiviertel der Einwohner der Stadt Geretsried) mit Fernwärme versorgt werden. Im Sinne einer auch langfristig zukunftsfähigen Stadtentwicklung sollte aus unserer Sicht dieses Potenzial vorrangig für diese Ziele und nicht für das geplante Vorhaben genutzt werden.

Unabhängig davon geht aus den vorhandenen Unterlagen nach wie vor nicht hervor, wie und wann eine Erdwärmennutzung genau realisiert werden soll. Unter der Voraussetzung, dass sich die Prognosen und Erwartungen der Firma Enx in Bezug auf Wassermenge und Temperatur erfüllen, liegen die Voraussagen, wann die Firma Enx tatsächlich mit der Stromerzeugung soweit ist, bei mindestens zweieinhalb Jahren. Von was gehen die Planer der Versorgungstechnik der Spa-Aladin-Gebäude bei Planung und Bauausführung zum jetzigen Zeitpunkt aus? Ist die Wärmeerzeugung vorsorglich doch mit konventionellen Energieträgern geplant? Oder sind Anlagen wie z.B. ein Blockheizkraftwerk oder eine Wärmepumpe vorgesehen, die dann ggf. überflüssig werden, wenn die Versorgung des Bades durch die Geothermieanlage der Firma Enx klappt?

Offen bleibt nach wie vor auch, wo und wie für die Energieversorgung zusätzlich alternative Energieträger wie z.B. Solarenergie/Photovoltaik in das Gelände oder in die auf Repräsentation ausgelegten Architektur integriert werden sollen. Die Stadt Geretsried verweist in ihrer Sitzung vom 22.04.08 (Entwicklungs- und Planungsausschuss) darauf, dass Lage und Anordnung solcher Anlagen nicht konkret im Bebauungsplan geregelt werden. Dies widerspricht Äußerungen des 2. Bürgermeisters Gerhard Meinl und des Juristen Gerhard Spieß, wonach beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Stadt genau festlegen könne, wie das Projekt später ausschauen solle, was „bis hin zum 13. Radlstander reiche“. Möglich, dass hierbei Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan oder im Durchführungsvertrag als Planungsteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemeint sind, doch die liegen der Öffentlichkeit nicht zur Beurteilung vor. Im Übrigen gibt es durchaus „normale“ Bebauungspläne, die grundsätzliche Aussagen zur Solarenergienutzung treffen.

5. Steigende Verkehrsbelastung

Durch die Verkehrszunahme durch Besucher, Angestellte, Lieferverkehr etc. kommt es in der Region zu einer steigenden CO₂-Belastung. Entgegen der Prognosen erwarten wir sehr wohl eine steigende Verkehrsbelastung von Gelting und Wolfrathshausen (Besucher aus östlicher Richtung/von der A 8 müssen durch die bereits stark befahrene Schießstättstraße).

6. Artenschutz

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf Arten, die dem speziellen Artenschutz gemäß § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG unterliegen, stehen die Ergebnisse einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) noch aus. Sollten Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG berührt sein, geht die Stadt offensichtlich automatisch davon aus, dass hiervon eine Befreiung erteilt wird. Wir betonen, dass dieses Vorgehen weder fachlich noch rechtlich akzeptabel ist. Das Vorliegen einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist zwingende Voraussetzung für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit. Wenn Verbotstatbestände vorliegen (wovon auszugehen ist), muss

im Ausnahmeverfahren sowohl die Gewährleistung des günstigen Erhaltungszustandes als auch das Vorliegen von Alternativen und von zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses für das Vorhaben geprüft werden (§43(8)). Unabhängig von der Erhaltung des Erhaltungszustandes liegen diese beiden Voraussetzungen für das geplante Vorhaben nicht vor.

7. Unvereinbarkeit des Vorhabens / BP Nr. 133 mit übergeordneten Vorgaben

7.1. Mangelnde Beachtung der Maßgaben der Regierung von Oberbayern

Unabhängig von der Kritik an der Gesamtabwägung in der landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern (s.u. Punkt 7.2.) enthält die Beurteilung etliche Vorgaben, die zu beachten wären. Die Regierung von Oberbayern (ROB) kommt in ihrer landesplanerischen Beurteilung nämlich zu dem Gesamtergebnis, dass das geplante Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung nur entspricht, wenn die Maßgaben gemäß Ziffer A II berücksichtigt werden.

Insbesondere folgende Maßgaben sehen wir in der derzeitigen Planfassung des BP 133 vom 22.04.08 nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt:

Maßgabe A II. 1. Siedlungswesen:

Die geplante Höhenentwicklung und die im bayerischen Oberland untypische Architektursprache sind – im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung – in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde auf ein für das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß zu beschränken. (Ziffer 1.1)

Zwar ist im geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.08 die zulässige Gebäudehöhe gegenüber der Fassung vom 29.01.08 etwas herabgesetzt worden. Aber der Ansichtsplan der Schletterer Wellness & Spa Design vom 16.01.08 zeigt unverändert den orientalischen Baustil der Spa-Anlage, kommt somit der Maßgabe der ROB nicht nach und widerspricht weiterhin den Vorgaben des RP und des LEP und somit den Erfordernissen der Raumordnung.

Um eine bandartige, ungegliederte Siedlungsentwicklung zu vermeiden, soll durch eine geeignete Situierung der Baukörper eine ausreichende Grünfläche zwischen Gut Buchberg und den geplanten Appartementanlagen erreicht werden. (Ziffer 1.2)

Dieser Punkt ist auch näher ausgeführt unter C I. 2.2, S.8: *Als besonders problematisch erweist sich das langgestreckte Baufeld für Appartementshäuser, welches sich am östlichen Rand des Plangebiets erstreckt. Daher sollte im weiteren Planungsverfahren noch einmal geprüft werden, wie durch eine Verschiebung der Appartementshäuser nach Westen eine Verbreiterung des Grünkorridors erreicht und damit ein ausreichender Freiraum zwischen dem SO und Gut Buchberg erhalten bleiben kann. Bei Festlegung der Bauflächen für die Appartementshäuser im weiteren Planungsverfahren ist auf diesen Belang ein besonderes Augenmerk zu legen.*

Im geänderten Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.08 ist die Baugrenze im Bereich der Appartements (SO 3) gegenüber der Fassung vom 29.01.08 gerade mal

um maximal 5 m nach Westen verschoben. Das halten wir für keinesfalls ausreichend, um die Maßgabe der ROB zu erfüllen. Ferner lässt der schmale Streifen innerhalb der Baugrenzen kaum Spielraum für eine „geeignete Situierung“ der Baukörper, wie von der ROB gefordert.

Maßgabe A II. 3. Natur und Landschaft:

Im Falle einer Einleitung von Abwasser in die Isar über eine eigene Abwasseranlage wäre (...) für das nächstgelegene FFH-Gebiet (8034-371 „Oberes Isartal“) eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. ggf. eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. (Ziffer 3.1).

Das Ergebnis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung steht noch aus, wäre aber zwingende Voraussetzung für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit.

Um die Durchlässigkeit zur freien Landschaft im Süden zu erhalten, muss bei weiteren Planungen eine Freihaltung des schmalen Streifens landwirtschaftlicher Flächen zwischen Gut Buchberg und dem SO von weiterer Bebauung sichergestellt werden. (Ziffer 3.2).

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan somit nicht einmal mit den Vorgaben der Regierung von Oberbayern vereinbar ist, und dass auch nicht erkennbar ist, wie eine derartige Vereinbarkeit planungsrechtlich sichergestellt werden könnte.

Maßgabe A II. 4. Wasserwirtschaft

Es ist sicherzustellen, dass die abschließende Festlegung der Erschließungsformen zur Wasserver- und entsorgung der Anlage im Einvernehmen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt erfolgt. (Ziffer 4.3).

Wie in unserer Stellungnahme unter Punkt 3.1. angeführt, hat das WWA Weilheim an die Erweiterung des Versorgungsgebietes Bedingungen geknüpft, die wir noch nicht erfüllt sehen, somit ist u.E. auch die Maßgabe der ROB noch nicht erfüllt.

7.2. Landesplanung, raumordnerische Gesamtabwägung

Wie den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Sachgebiete 34.2 (Städtebau, Bauordnung), 50 (Technischer Umweltschutz) und 52 (Wasserwirtschaft) der Regierung von Oberbayern, der Unteren Naturschutzbehörde, des Sachgebiets Ortsplanung am Landratsamt, des Wasserwirtschaftsamts, Amt für Landwirtschaft und Forsten, der Stadt Bad Tölz, der Gemeinde Kochel, der Stadt Wolfratshausen, des Bayerischen Bauernverbands, des Erzbischöflichen Ordinariats, des Isartalvereins und des VdK Ortsverbands Geretsried, zu entnehmen ist, bestehen gegenüber dem BP Nr. 133 bzw. dem Vorhaben eine Vielzahl wohlbegründeter Bedenken. Wie wir in unseren Ausführungen dargelegt haben, widerspricht das Vorhaben in wesentlichen Punkten den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung oder berührt diese zumindest. Dabei ist anzumerken, dass die als Ziele formulierten Vorgaben verbindlich sind und nicht mehr abgewogen werden können (§ 3 Raum-

ordnungsgesetz). Etliche der Nachteile werden auch von der Regierung von Oberbayern in ihrer landesplanerischen Beurteilung vom 13.05.08 aufgeführt (Teil C).

Dennoch überwiegen in der raumordnerischen Gesamtabwägung nach dem Urteil der Regierung von Oberbayern die angeblichen Vorteile hinsichtlich Arbeitsplätzen und Tourismus. Nicht beachtet werden dabei insbesondere folgende übergeordnete Vorgaben:

- Arbeitsplätze:

RP und LEP sprechen von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen (B V 1.1 RP Oberland, Z) bzw. qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen (B II 4.1. LEP, Z). Dagegen werden beim Spa-Aladin höher qualifizierte Arbeitsplätze vermutlich nicht aus der Region rekrutiert (Fachkräfte aus dem Orient für spezielle Anwendungen; eigene Techniker für die Kläranlage etc.). Arbeitsplätze werden vermutlich vor allem im Niedriglohnbereich entstehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass auf der einen Seite durch das Spa-Aladin zwar neue Arbeitsplätze geschaffen werden, auf der anderen Seite aber Arbeitsplätze verloren gehen (bei hiesigen Betreibern von Fitness-, Beauty-, Wellness-, Gesundheits- und Badeeinrichtungen).

- Tourismus:

Es ist nicht auszuschließen, dass sich das Vorhaben nachteilig auf vorhandene Bäder auswirkt, v.a. Trimini in Kochel und Alpamare in Bad Tölz, s. Stellungnahmen der Gemeinden Kochel am See vom 04.04.08 und der Stadt Bad Tölz vom 22.02.08 bzw. Verweis auf 24.10.06.

Der Regionalplan weist den entsprechenden Gebieten folgende primäre Funktionen zu: Nach dem RP soll das gemeinsame Mittelzentrum Wolfratshausen/Geretsried als regionaler gewerblicher Schwerpunkt ausgebaut werden (Kapitel 1.5.1 B IV, Z). Im Mittelbereich Bad Tölz sollen dagegen der Fremdenverkehr und das Dienstleistungsgewerbe gesichert und weiter ausgebaut werden. Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion sind hier besonders zu berücksichtigen (Kapitel 1.8.1 B IV, Z). Es spricht nichts dagegen, dass auch das Mittelzentrum Wolfratshausen/Geretsried am Wachstum im Tourismussektor teilhat und entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden. Dies muss jedoch gemäß den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans in einer Ergänzung bzw. Weiterentwicklung vorhandener Ansatzpunkte geschehen (s. B II 1.3.2 LEP, Z bzw. B IV 2.6.3 RP, Z), nicht in einer maßlosen Neuschaffung/Übertrumpfung vorhandener Strukturen und Einrichtungen und in zumindest teilweiser Konkurrenz dazu.

In der Gesamtbetrachtung sind somit die Gründe, die nach Ansicht der Regierung von Oberbayern die negativen Auswirkungen angeblich überwiegen, keineswegs tatsächlich begründet. Ihnen ist zudem ein geringeres Gewicht beizumessen als den zahlreichen Gründen, die gegen das Vorhaben sprechen. Die angeblich positiv betroffenen Belange Arbeitsplätze und Tourismus sind keineswegs angewiesen auf das geplante Vorhaben und können auch – und unseres Erachtens wesentlich qualifizierter und nachhaltiger – mit anderen Maßnahmen positiv gestaltet werden. Die zahlrei-

chen negativen Belange betreffen jedoch grundlegende Ressourcen, deren Schutz – gerade in Zeiten des Klimawandels – höchste Priorität haben muss und deren hemmungsloser Verbrauch für Luxusgüter keinesfalls einer vagen Hoffnung auf angebliche Arbeitsplätze und touristische Wirkungen untergeordnet werden darf. Die landesplanerische Beurteilung ist daher in ihrer Abwägung fehlerhaft.

Zusammenfassung

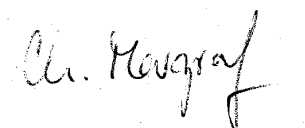
Der BN lehnt die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „Spa-Aladin“ vor allem aufgrund

- des immensen Flächenverbrauchs,
- des unnötigen Wasserverbrauchs und der Gefahr der Grundwasserabsenkung und –verschmutzung,
- der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der regionalen Identität,
- des unnötigen Energieverbrauchs,
- der damit verbundenen Zunahme von Verkehr,
- der Unvereinbarkeit mit Vorgaben der Landesentwicklung und Regionalplanung,
- der Unvereinbarkeit mit höchsten politischen Zielsetzungen (Reduzierung Flächenverbrauch, Klimaschutz)

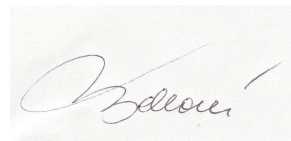
grundsätzlich ab.

Die landesplanerische Beurteilung der Regierung von Oberbayern ist abwägungsfehlerhaft. Sollte der Bebauungsplan genehmigt werden, wäre er ebenfalls abwägungsfehlerhaft, was im Rechtsverfahren überprüft werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christine Margraf
Regionalreferentin



Carola Belloni
1.Vorsitzende
BN Bad Tölz-Wolfratshausen