

# **Umbau und Erweiterung des Forsthauses Valepp**

## **Ergänzung zur Petition**

Aktenzeichen HA.0250.18

24. VI. 2022

Am 24. V. 2022 hat der Bauausschuss des Gemeinderates des Marktes Schliersee und damit der Markt Schliersee nunmehr dem Vorhaben der Investoren Neuer/Rabl das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Damit hat sich die Sach- und Rechtslage in dem Petitionsverfahren maßgeblich geändert. Die Petenten nehmen daher zum geplanten Vorhaben ergänzend zur Petition vom 28. II. 2022 wie folgt Stellung:

### **Ausgangslage**

Mit dem Beschluss des Markts Schliersee haben sich nunmehr auch die diskutierten Planungen für das Forsthaus konkretisiert. Die jetzt vorliegenden Pläne weichen doch erheblich von den bisher in der Öffentlichkeit vorgestellten Konzepten ab. In dem Exposé der BaySF, mit dem das Vorhaben ausgeschrieben wurde, ist von einem zusätzlichen Gebäude die Rede. Nunmehr sind es zwei neue Gebäude und das bestehende „Jägerhäusl“ wird in zwei Ferienwohnungen umgewandelt. Das angekündigte innovative Verkehrskonzept, mit dem man die Verkehrsbelastung in dem sensiblen Raum erheblich reduzieren wollte, kommt vorerst nicht. Stattdessen soll ein großer Parkplatz für 34 PKW gebaut werden.

### **Umfang des Vorhabens**

Folgende neue Baukörper sind vorgesehen:

- Zweistöckiges Nebengebäude mit rd. 17x10 m Grundfläche und Firsthöhe von über 6 m, was einer Gesamtnutzfläche von rd. 340 m<sup>2</sup> entspricht.
- Einstöckiges Nebengebäude mit rd. 7x 26 m und einer Firsthöhe von rd. 5 m mit „Mehrzwecksaal“ (rd. 75 m<sup>2</sup>)
- Hinzu kommt ein Anbau an das Forsthaus.

Folgende weitere Nutzungsänderungen sind beabsichtigt:

- Umbau „Jägerhäusl“ mit zwei Ferienwohnungen mit insgesamt rd. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- In das Bewirtschaftungskonzept werden weiterhin das historische „Klausenhaus“ und die „Maria-Hilf-Kapelle“, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen einbezogen. Die Kapelle ist nicht im Erbbaurechtsvertrag enthalten, Instandhaltung und Pflege gehen aber auf die Betreiber über.

Dieser vorgesehen Nutzungsumfang überschreitet u. E. bei einer Grundfläche des bestehenden Forsthauses von 320 m<sup>2</sup> die diskutierte 30 %-Erweiterungsschwelle im

Außenbereich deutlich. Maßstab kann dabei nur die tatsächliche ausgeübte frühere Nutzung sein, weil die zwischenzeitlich erteilte Genehmigung nie umgesetzt wurde. Ein Vorhaben dieser Größenordnung widerspricht gerade auch wegen der extrem sensiblen Lage im absoluten Außenbereich dem Schutz des Außenbereichs vor störenden Vorhaben nach § 35 BauGB.

### **Winterbetrieb**

In der bisherigen Diskussion wurde kaum beachtet, dass im Gegensatz zur traditionellen Betriebsweise (im Wesentlichen saisonaler Gaststättenbetrieb im Sommer) ein Ganzjahresbetrieb als Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb vorgesehen ist. Darin liegt eine substantielle Nutzungsänderung mit vielfältigen Auswirkungen (Aufhebung der Wintersperre der Zufahrtsstraßen, erheblicher zusätzlicher Liefer- und Personalverkehr, Beunruhigung von Natur- und Landschaft in der störungsempfindlichen Winterzeit), der baurechtlich der Außenbereichsschutz (§ 35 BauGB) entgegensteht.

Der vorgesehene Winterbetrieb wirft aber nicht nur erhebliche ökologische und Erschließungsprobleme (s. u.) auf, sondern auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines solchen Beherbergungskonzeptes ist äußerst fraglich. Aufgrund der hohen Schneelage und der Schwierigkeit des Geländes sind weder Wanderungen, Besuche attraktiver Aussichtspunkte noch sonstige geeignete Outdoor-Aktivitäten für ein breites Publikum möglich. Die Aktivitäten der Hausgäste wären praktisch auf den Hausbereich beschränkt. Ein solch eingeschränktes Aktivitätsangebot kann den besonders aufwändigen Winterbetrieb wirtschaftlich nicht tragen. Da aber der Winterbetrieb unverzichtbarer Teil des Gesamtkonzeptes ist, droht damit ein frühzeitiges Scheitern des Betriebskonzeptes. Die Folge wäre ein erneutes Bewirtschaftungsproblem mit einem erheblich erweiterten Gebäudebestand und/oder ein erheblicher Druck auf weitere Investitionen (Wellness usw.), die mit dem Gebietscharakter unvereinbar wären.

### **Denkmalschutz**

Das Ensemble „Forsthaus Valepp“ stellt mit dem Forsthaus, dem Klausenhaus und der Maria-Hilf-Kapelle ein einmaliges historisches Ensemble aus der Zeit der Holztrift dar, das in dieser Zusammensetzung einmalig ist. Es ist ein Beispiel der Forstgeschichte und Salinnennutzung, das mit der Veräußerung durch den Forstbetrieb und die Überführung und Nutzungsänderung in einen privaten Beherbergungsbetrieb zwangsläufig diesen historischen Bezug und Charakter verlieren wird. Der Staat sollte daher weiter seiner Verpflichtung gerecht werden, dieses Zeugnis der Forstgeschichte zu erhalten. Problematisch für die Zukunft des Ensembles ist auch die Absicht, dass es hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse aufgespalten werden soll. Klausenhaus und Forsthaus sollen auf die Betreiber übergehen, während die Kapelle im Besitz der BaySF verbleiben soll.

### **Naturschutzbelange**

Das Vorhaben liegt in einem äußerst sensiblen Naturraum, der mehrfach und streng geschützt ist. Diese wichtigen Aspekte des Vorhabens, die dem Vorhaben entgegenstehen können, wurden bisher –soweit erkennbar– in keiner Weise erörtert und geprüft. Daraus folgt die Notwendigkeit weiterer zeit- und kostenaufwändiger naturschutzfachlicher und landesplanerischer Prüfungen. Eine seriöse und belastbare Aussage, ob und unter welchen

Voraussetzungen das Vorhaben unter diesen Gesichtspunkten realisiert werden kann, ist daher derzeit überhaupt nicht möglich. Folgende Schutzkategorien sind betroffen:

#### Landschaftsschutzgebiet Rotwand

Die für die beabsichtigte Nutzungsänderung und die Errichtung neuer Gebäude notwendige Erlaubnis kann u. E. nicht erteilt werden, weil die damit verbundenen Belastungen für Natur und Landschaft dem Schutzzweck des LSG zuwiderlaufen. Auch die Voraussetzungen für eine Befreiung sind u. E. nicht gegeben. Eine abschließende Bewertung kann erst abgegeben werden, wenn umfangreiche Untersuchungen über die Auswirkungen auf die Naturschutzbelange vorliegen.

#### Natura 2000

Das Vorhaben liegt darüber hinaus im FFH- und Vogelschutzgebiet „Mangfallgebirge“. In der Umgebung des Vorhabens kommt insbesondere das stark gefährdete und besonders störungsempfindliche Auerhuhn vor. Besonders die von einem Beherbergungsbetrieb im Winter ausgehenden Aktivitäten (Schneeschuhwanderungen usw.) sind für diese Tierart problematisch. Gleiches gilt für die Balzzeit. Es muss daher zwingend eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, die mit einem erheblichen Zeit- und Kostenaufwand verbunden ist. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Vorhaben insgesamt entgegenstehen oder zumindest zu erheblichen Beschränkungen führen, die wiederum zum Scheitern des Konzepts führen können.

#### Zone C des Alpenplans

Weiterhin liegt das Vorhaben in der Zone C des Alpenplans des LEP, die als absolute Schutzzone der Alpen vor störenden touristischen Projekten freigehalten werden soll. Dies gilt insbesondere als Verkehrseinrichtung für die Genehmigung des Parkplatzes für 34 PKW und die vorgesehene Wintererschließung. Da u. E. wie beim Riedberger Horn die Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren nicht vorliegen, müsste der Vorhabensbereich aus der Zone C des LEP durch eine Änderungsverordnung der Staatsregierung herausgenommen werden.

#### **Erschließung bzw. Verkehrskonzept**

Bei der Vorstellung des Vorhabens wurde immer auf das vorgesehene innovative Verkehrskonzept verwiesen, mit dem eine substantielle Verkehrsberuhigung für das gesamte Gebiet erreicht werden sollte. Nach Aussage des Betreibers im Gemeinderat kommt das Verkehrskonzept vorerst nicht. Die Größe des geplanten Parkplatzes zeigt auch, dass sich an der individuellen Erreichbarkeit des Forsthauses mit dem PKW offensichtlich nichts ändern soll. Gedacht ist demnach an eine exklusive Fahrberechtigung für die Hausgäste, während andere Erholungssuchende ausgeschlossen werden sollen. Dies dürfte zu erheblichen Akzeptanzproblemen führen. Die Umsetzbarkeit eines solchen Konzeptes erscheint daher auch langfristig äußerst zweifelhaft.

Große Probleme dürfte auch der beabsichtigte Winterbetrieb verursachen. Da beide Erschließungsstraßen von Lawenstrichen bedroht sind, hat bisher eine generelle Wintersperre von November bis etwa Anfang Mai gegolten. Mit der im Exposé` für möglich gehaltenen Schneeräumung ist es bei einem Beherbergungsbetrieb nicht getan. Es muss

auch bei langanhaltenden Schneefällen die Erreichbarkeit des Vorhabens sichergestellt sein, da die Hausgäste sonst die Unterkunft u. U. über einen längeren Zeitraum nicht verlassen könnten. Das lässt sich letztlich nur mit aufwändigen Lawinenverbauungen erreichen, deren Finanzierbarkeit völlig offen ist.

Auch die Wasserversorgung aus einer etwa 2 km entfernten Quelle, die schon bisher wegen hoher Keimbelastung problematisch war, ist fraglich. Ob und mit welchem Aufwand eine ausreichende Versorgung für ein Vorhaben der Größenordnung sichergestellt werden kann, ist ebenfalls unklar. Ähnliches gilt für die Abwasserentsorgung, die schon bisher zu Beschwerden des Nachbarlandes Österreich geführt hat.

### **Fazit:**

Die bisherigen Diskussionen und Verhandlungen mit dem Markt Schliersee haben zwar dazu geführt, bestehende Bedenken der Gemeinde auszuräumen und das Vorhaben etwas zu reduzieren. Eine Vielzahl weiterer Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen können, wurden aber überhaupt noch nicht einmal ansatzweise geprüft, da bisher isoliert Denkmalschutzbelange betrachtet wurden. Ob das Vorhaben so realisierbar ist, ist daher noch völlig offen. Insbesondere das neue Beherbergungskonzept und der Winterbetrieb werfen u. E. nicht zu lösende Probleme auf. Die Klärung dieser offenen Fragen wird noch einen erheblichen Zeitraum beanspruchen. U. E. sollte daher eine Lösung gesucht werden, die sich an der historischen Bewirtschaftungsweise orientiert. Dies lässt sich rasch und deutlich kostengünstiger umsetzen. Da mit einer saisonalen Bewirtschaftung der Sanierungs- und Unterhaltungsaufwand voraussichtlich nicht zu decken ist, sollte die Sanierung und der Unterhalt von der Bewirtschaftung getrennt werden. Für die Sanierung müssen u. E. die Bayerischen Staatsforsten einen angemessenen Beitrag leisten, da ihr als staatlichem Träger eine besondere Verantwortung für die Unterhaltung unseres kulturellen Erbes zukommt und sie letztlich den desolaten Zustand des Forsthauses zu verantworten hat. Eine Beteiligung der Stiftung Kulturerbe Bayern könnte den Kostenaufwand für die BaySF weiter reduzieren. Auf dieser Basis dürfte sich auch ein geeigneter Pächter finden lassen.

Wir bitten daher den Bayerischen Landtag, einer solchen Lösung den Vorzug zu geben. Keinesfalls sollte das Forsthaus veräußert werden, solange die tatsächliche und rechtliche Realisierbarkeit des zugrundeliegenden Konzepts nicht abschließend geprüft ist. Dies würde zu einer schwer aufzulösenden rechtlichen Situation führen, die die Zukunft des Forsthauses möglicherweise langanhaltend gefährden könnte.

Die Valepp soll wieder werden, was sie einmal war – nicht mehr und nicht weniger, vor allem nicht mehr!

München, 24. VI. 2022