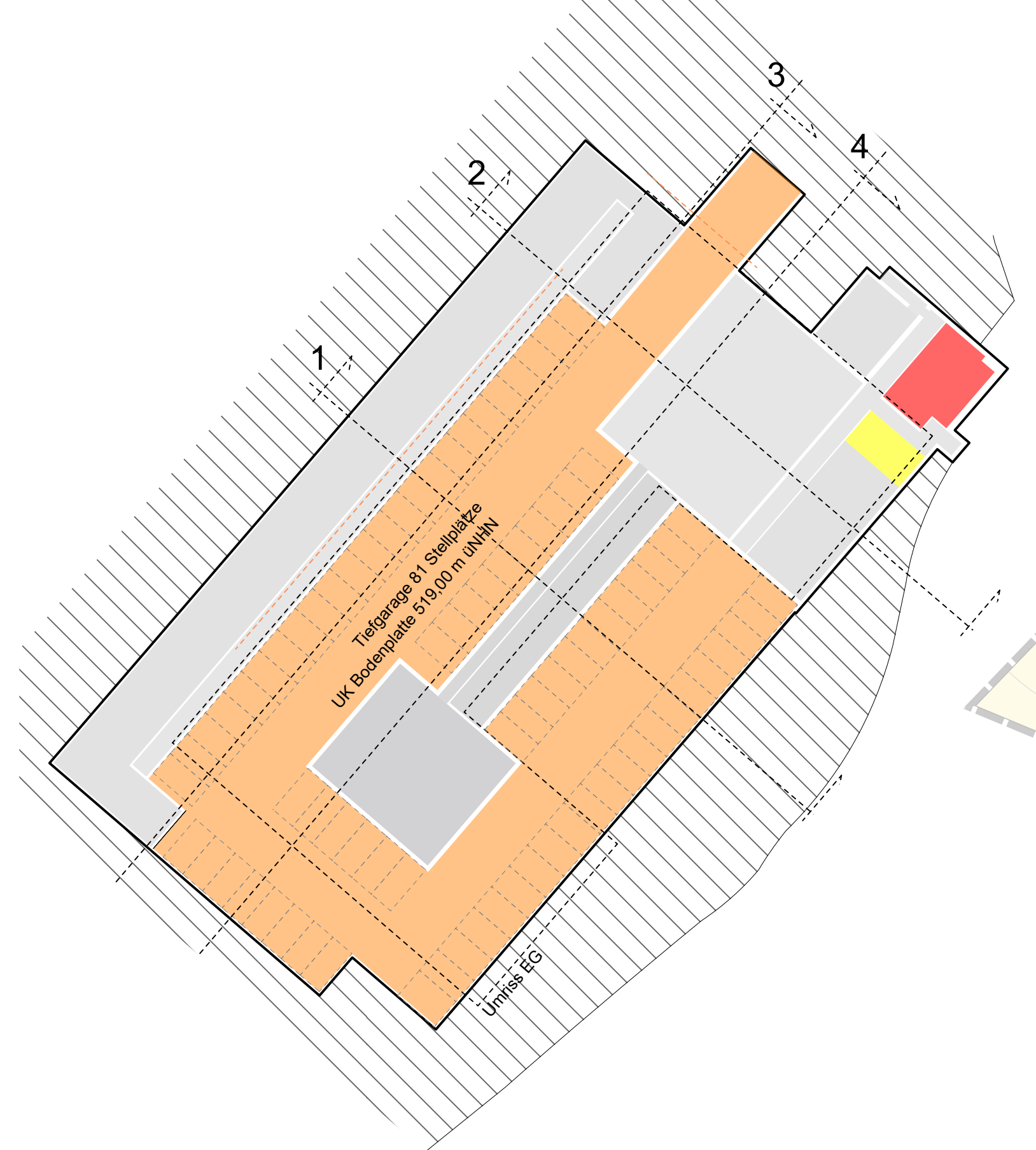


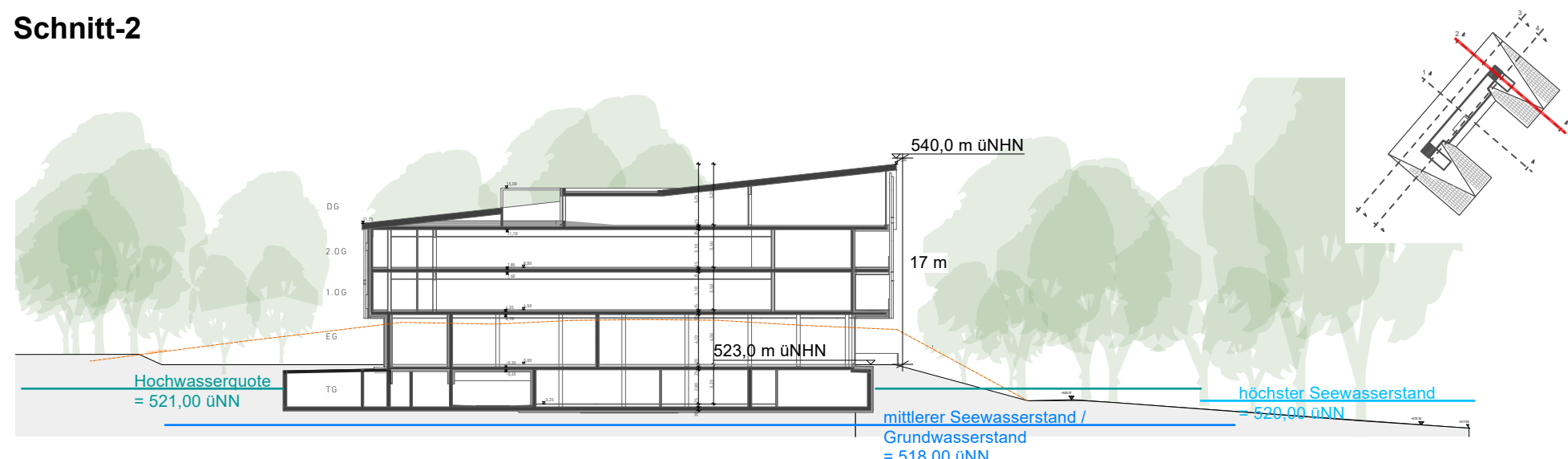
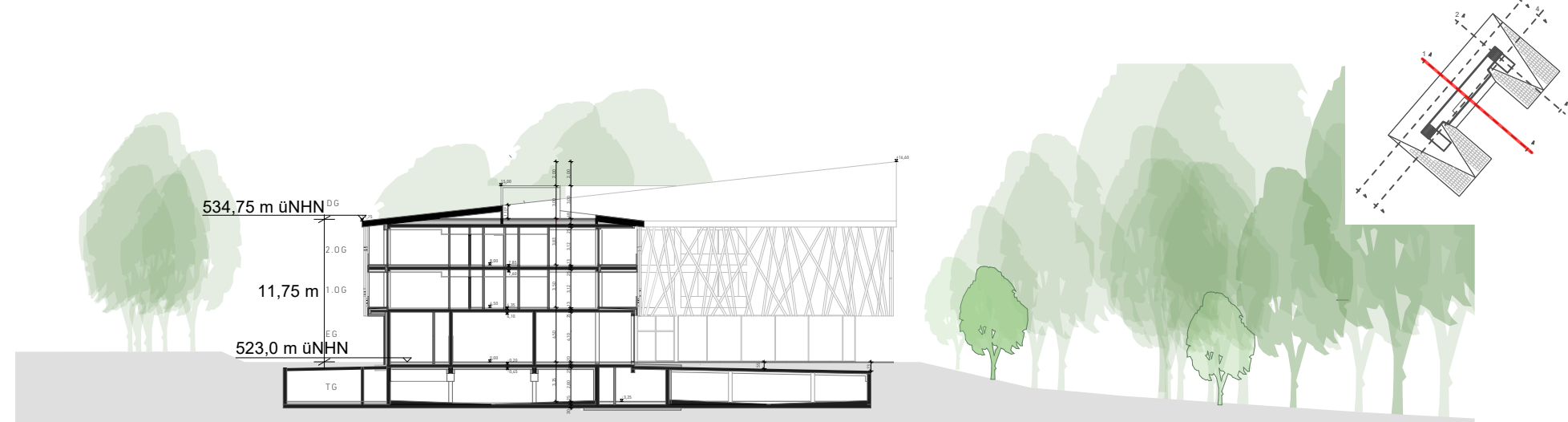
A) Grundriss- und Nutzungsübersichten

Zeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet

Maßstab 1:500



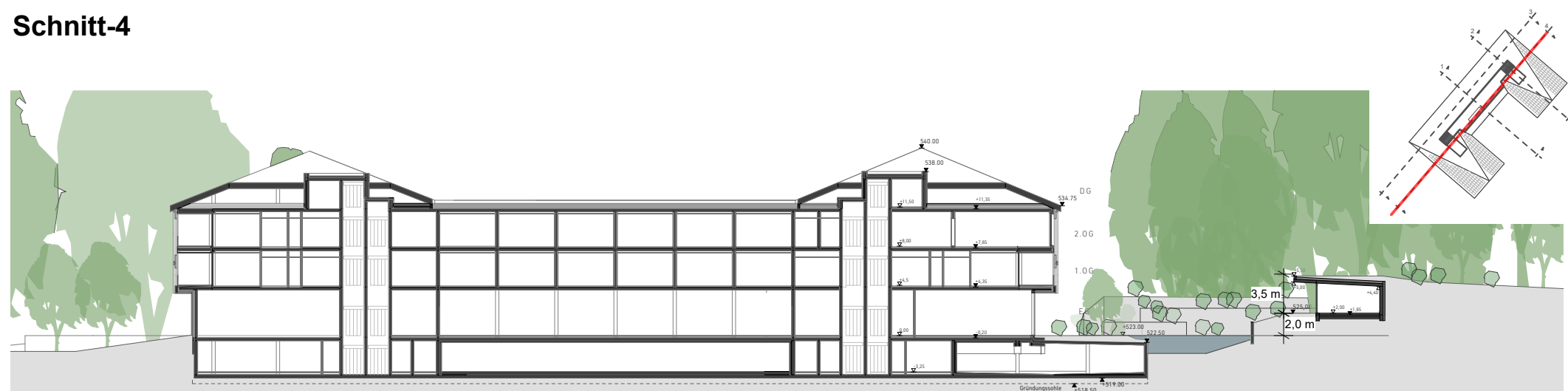
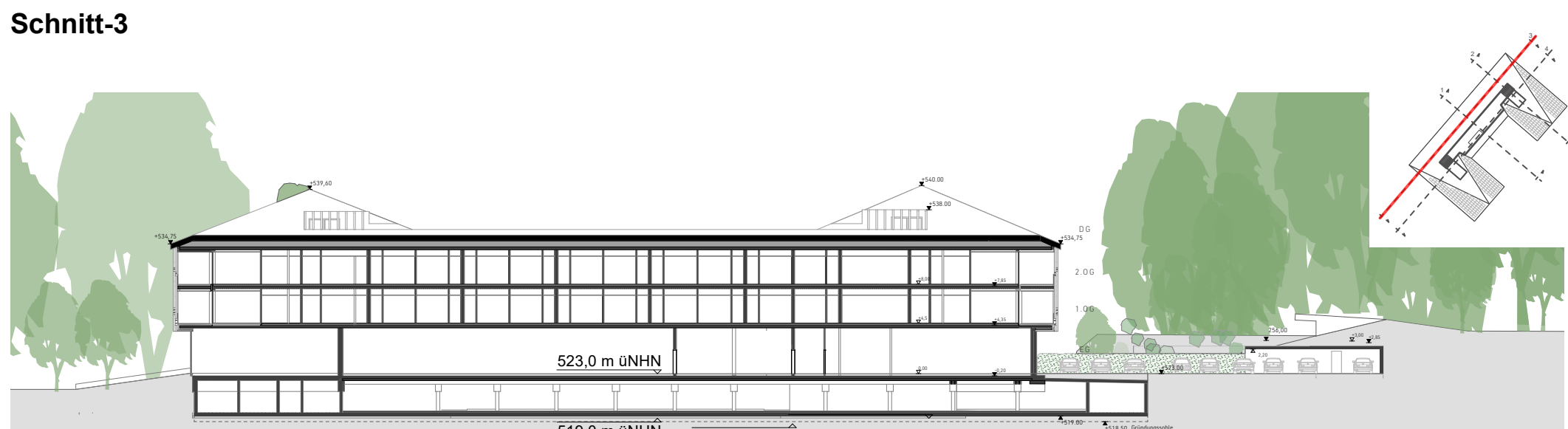
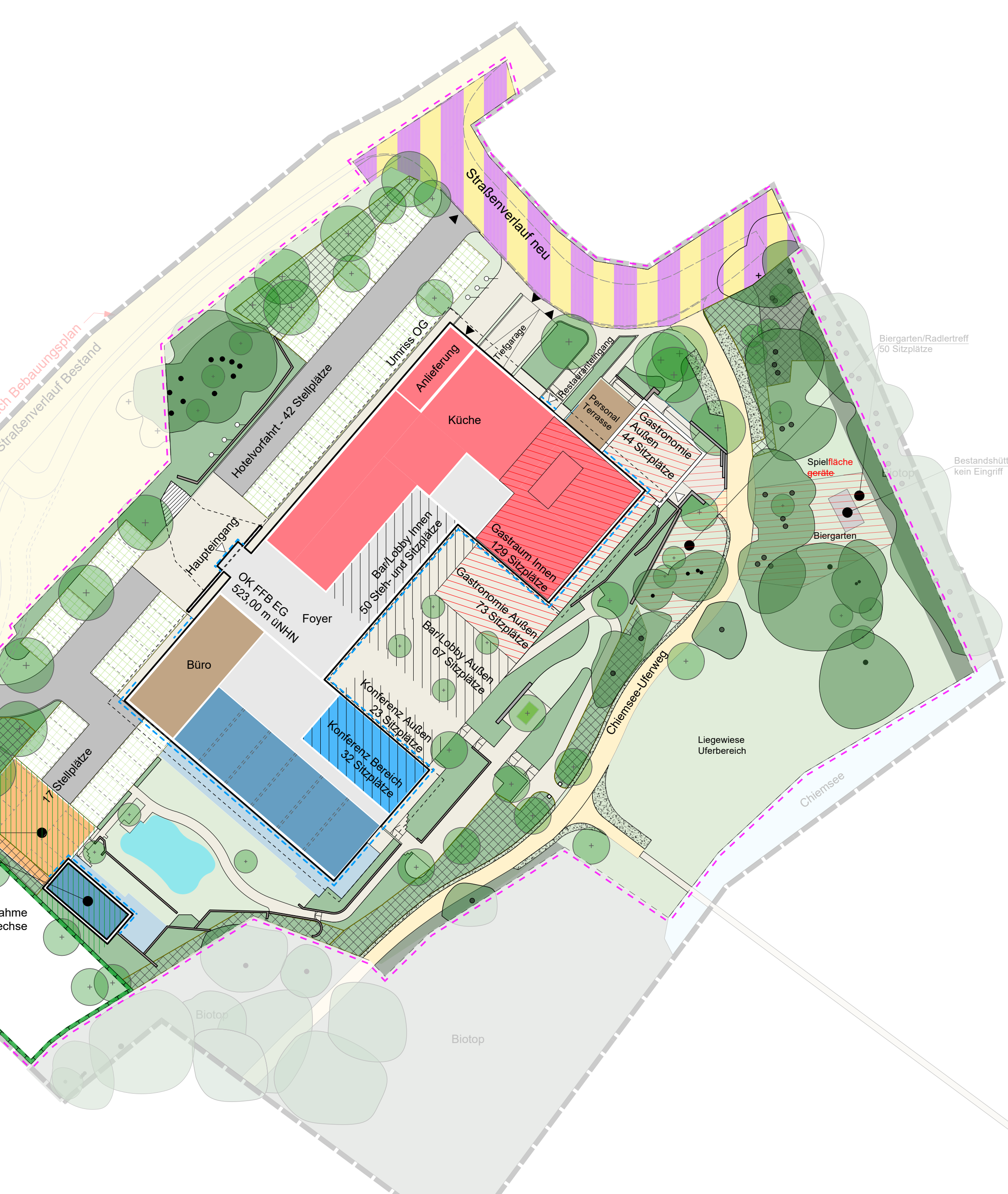
C) Schnitte



Hochwasserstand: ca. 521,00 m üNN

offizieller Seemessungsstand / Grundwasserstand: ca. 516,00 m üNN

Hochwasserstand: ca. 524,00 m üNN



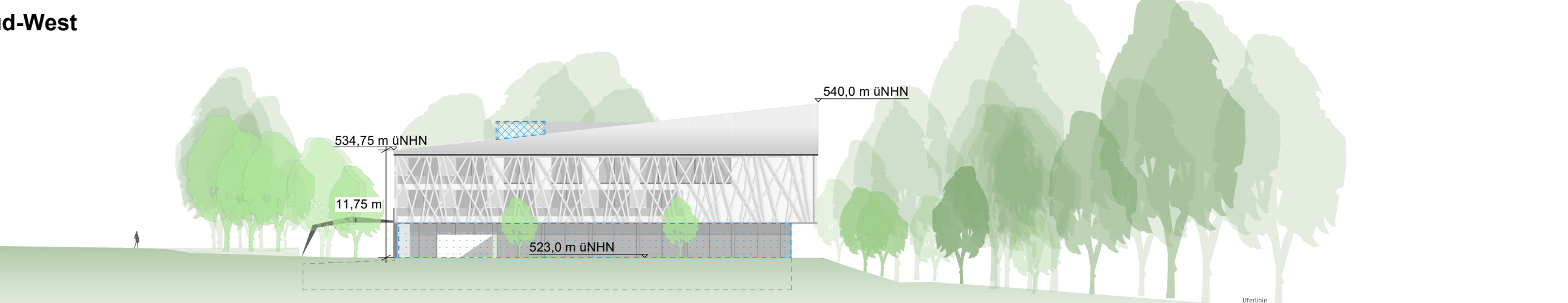
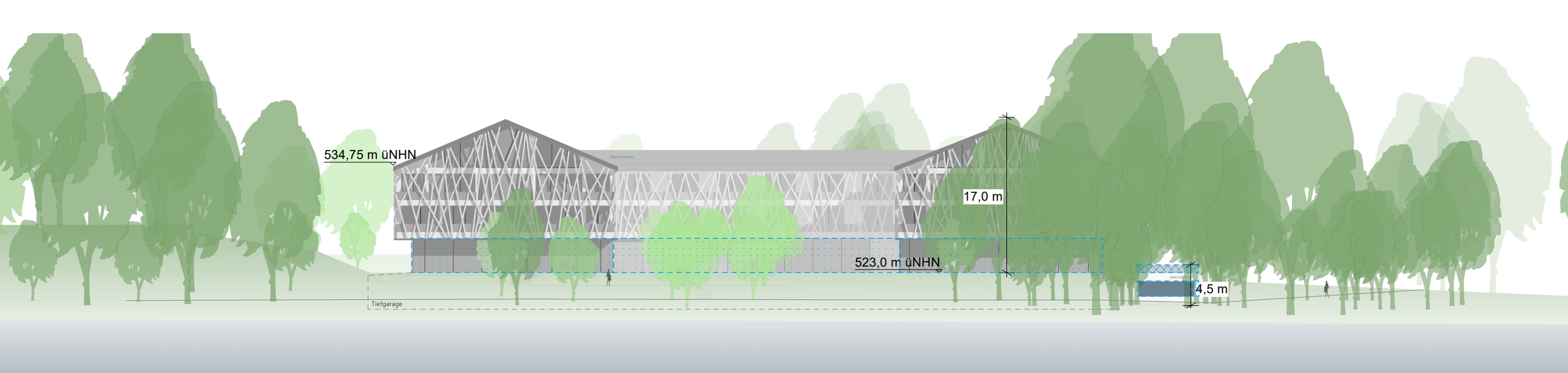
Hochwasserstand: ca. 521,00 m üNN

offizieller Seemessungsstand / Grundwasserstand: ca. 516,00 m üNN

Hochwasserstand: ca. 524,00 m üNN



B) Ansichten

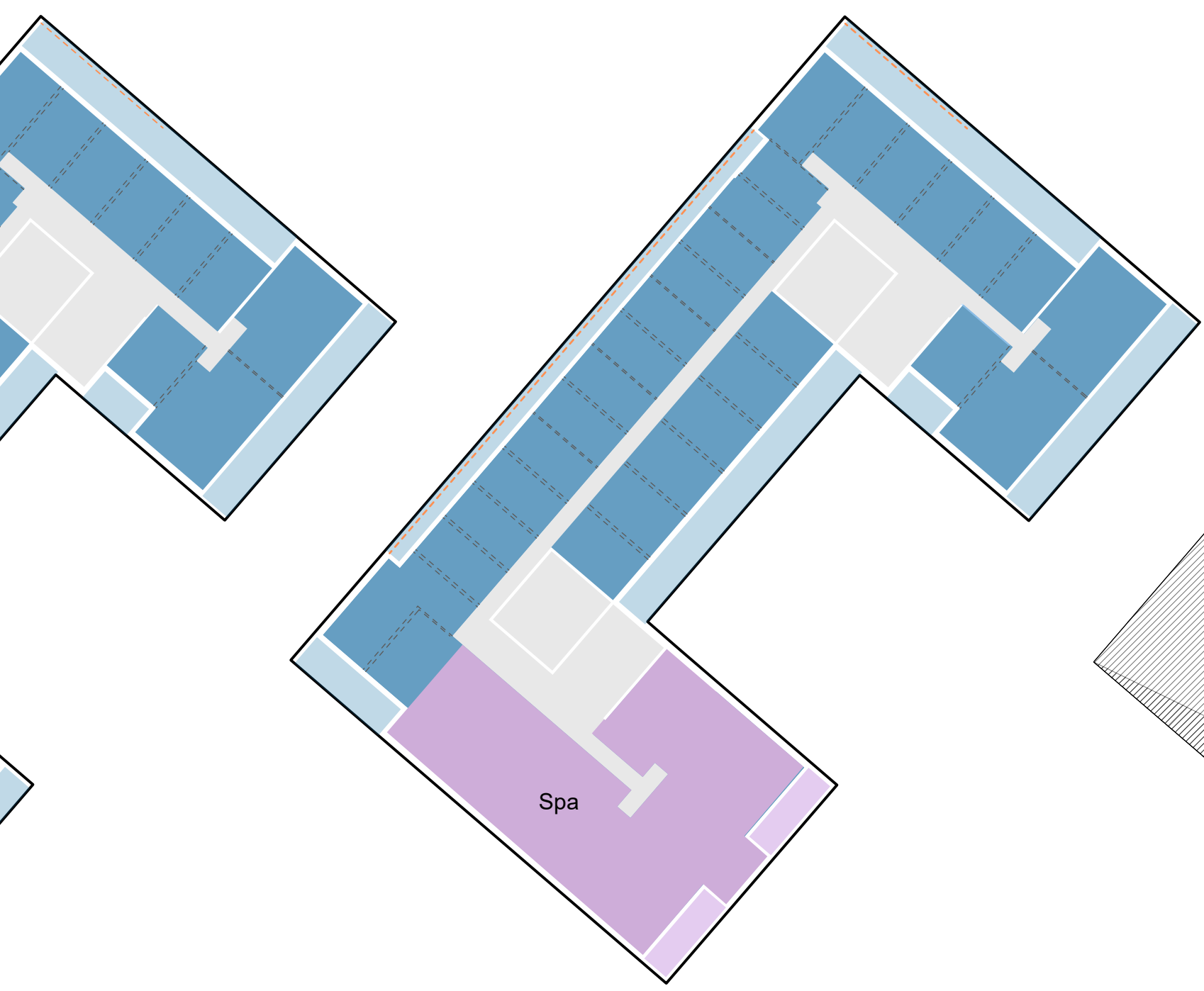
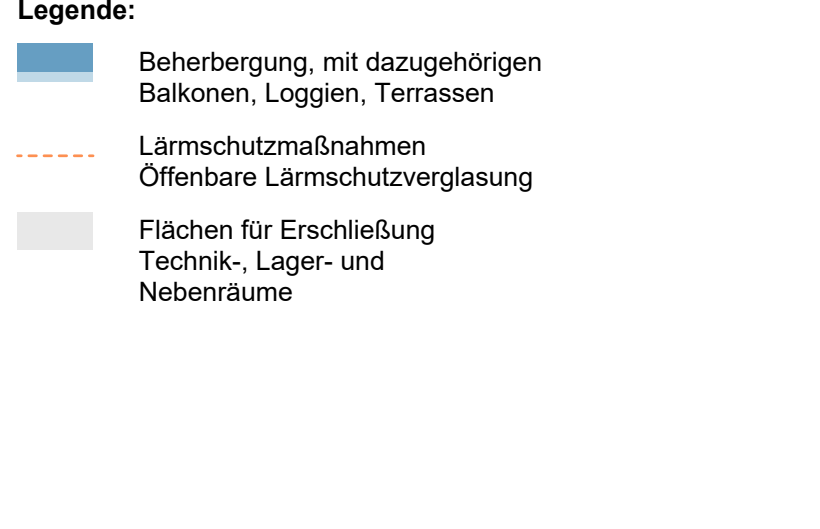


Hochwasserstand: ca. 521,00 m üNN

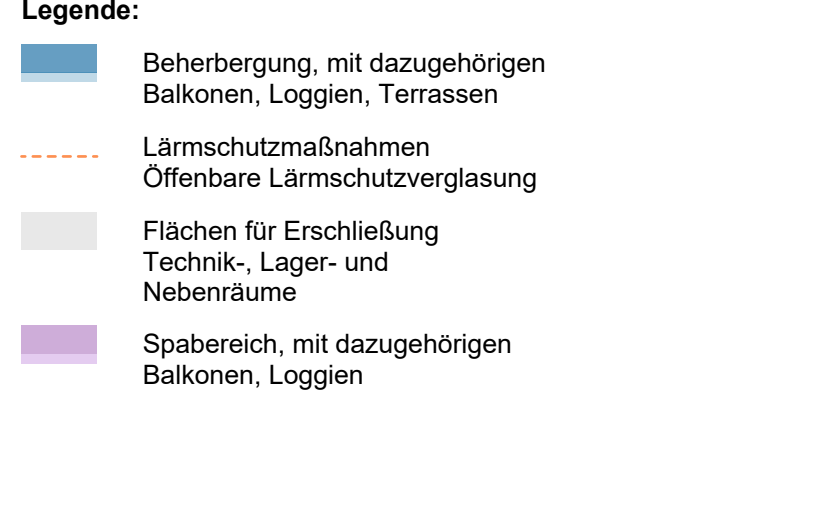
offizieller Seemessungsstand / Grundwasserstand: ca. 516,00 m üNN

Hochwasserstand: ca. 524,00 m üNN

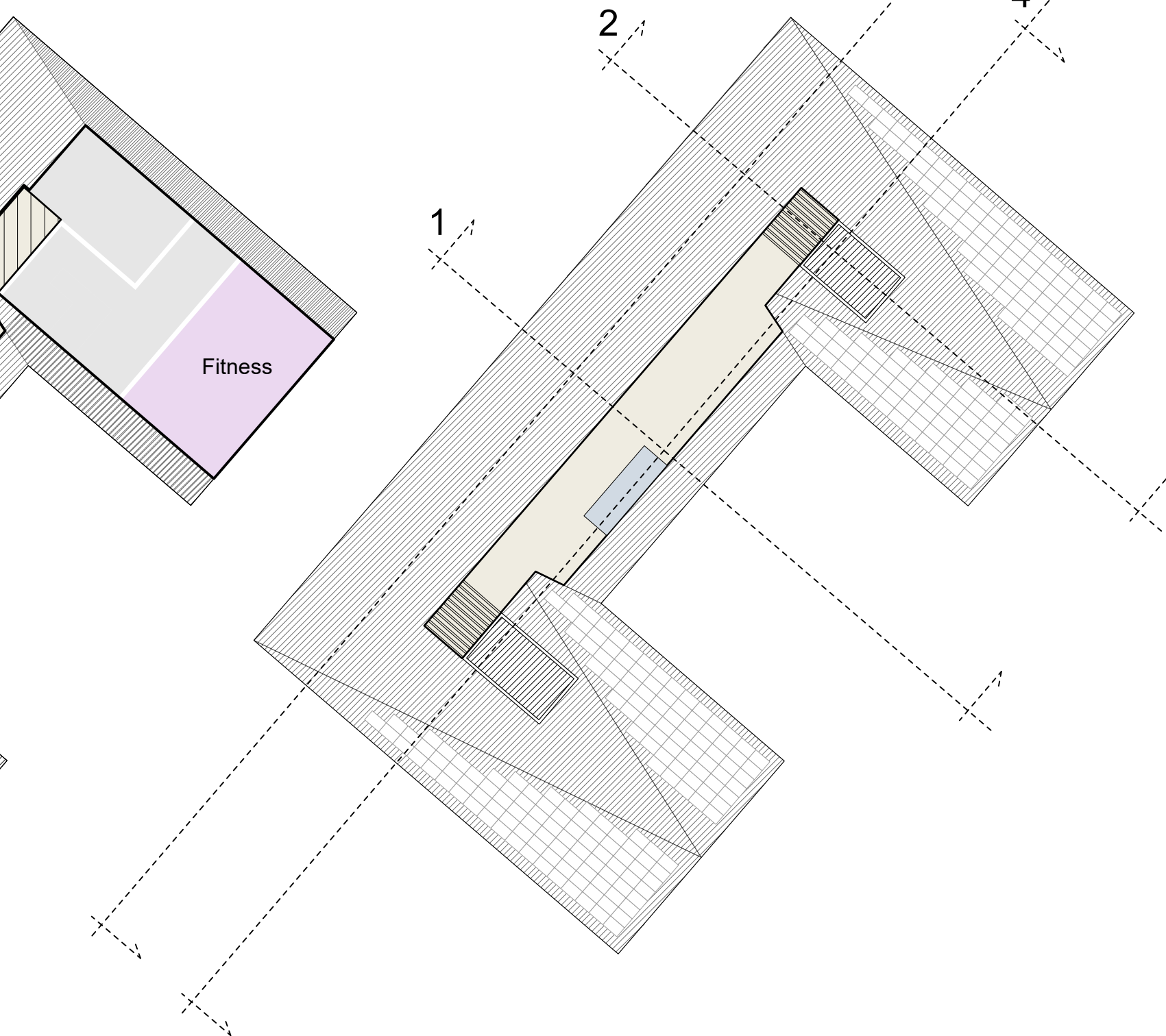
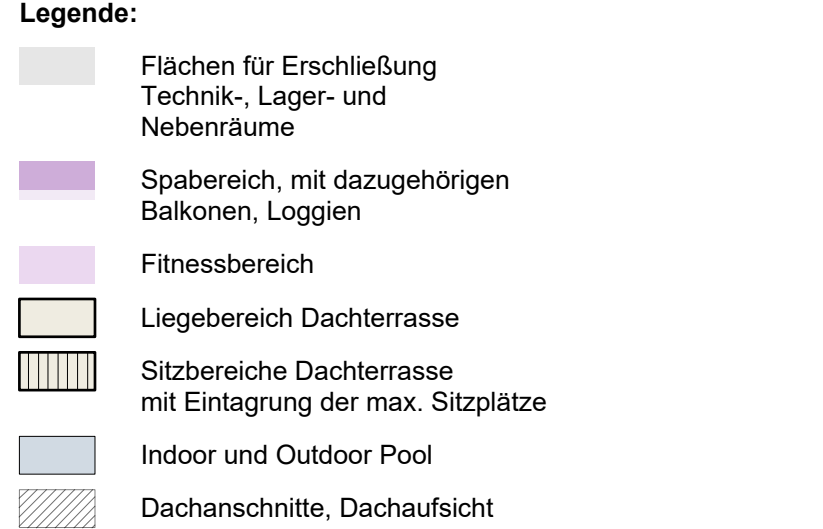
Obergeschoß 1



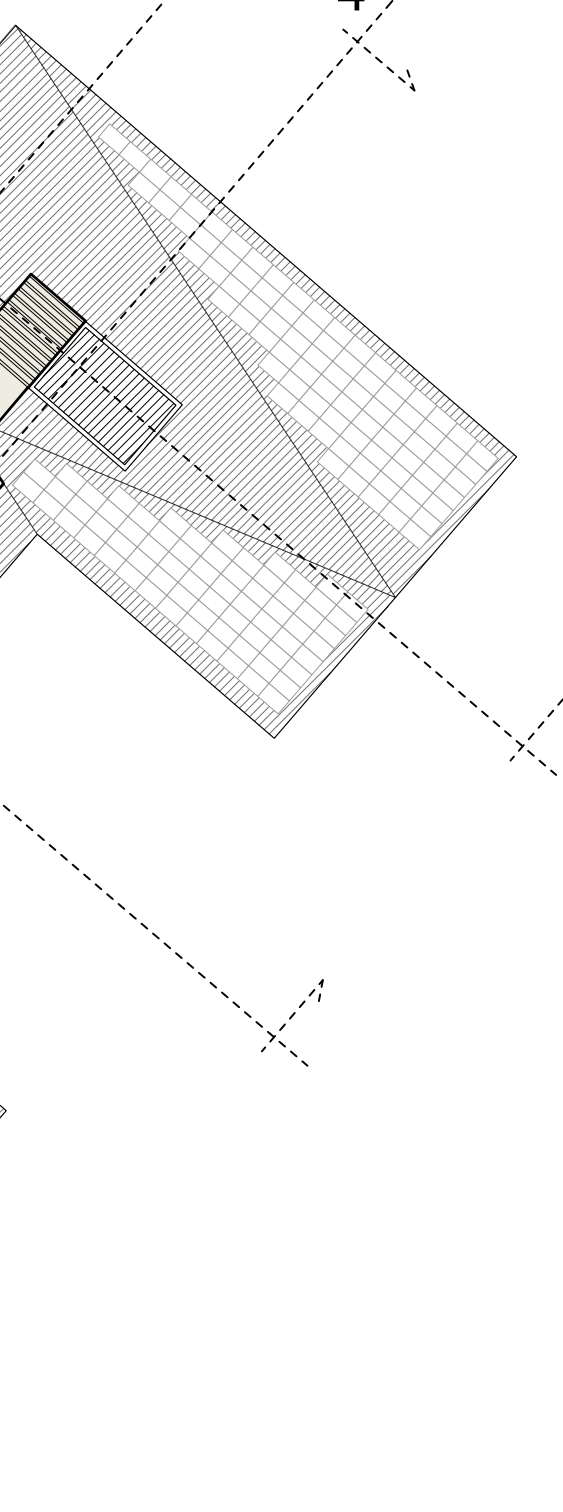
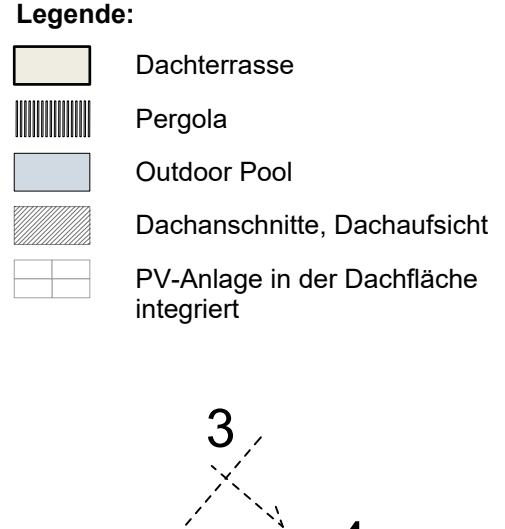
Obergeschoß 2



Dachgeschoß



Dachaufsicht



D) Vorhaben- und Betriebsbeschreibung

Es soll ein touristisches Gesamtenssemble des gehobenen Standards aus Hotel mit angegliederten Nebennutzungen und Gastronomie entstehen. Es entstehen insgesamt 146 Gästebetten. Es sind insgesamt 140 Stellplätze vorgesehen. Davon befinden sich 81 Stellplätze in der Tiefgarage, 7 überdachte und 52 offene Stellplätze außen.

Es sind vier unterschiedliche gastronomische Angebote vorgesehen. Das Hauptrestaurant verfügt innen über 129 Sitzplätze sowie außen in zwei Bereichen insgesamt 117 Sitzplätze. Insgesamt werden gleichzeitig jedoch nicht mehr als 150 Sitzplätze genutzt. Die Nutzung der Außenstipitze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Zusätzlich ist ein "Radlertreff" in Form eines Kiosks vorgesehen. Dieser ist speziell auf die Radfahrer und Fußgänger auf dem Chiemsee-Uferweg ausgerichtet. In direktem Zusammenhang mit diesem sind 50 Freisitzplätze auf den angrenzenden Wiesen als Biergarten (Außenbestellung ohne bauliche Anlagen auf einer Grünfläche) vorgesehen. Diese erfolgen mit mobiler Bestuhlung auf Wiesenflächen, Befestigungen oder Ähnliches sind nicht zulässig. Die Nutzung dieser Sitzplätze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 22:00 Uhr.

Angegliedert an die Lobby ist ein Barbereich mit 50 Stab- und Sitzplätzen geplant. Dessen zugeordnet sind zusätzlich 67 Außenstipitze. Die Nutzung der Außenstipitze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Eine weitere Bar befindet sich auf der Dachterrasse. Diese weist 45 Außenstipitze auf. Die Nutzung dieses Bereichs beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Der multifunktionale Raum (ca. 120 m²) im Erdgeschoss des Hotels bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sonderveranstaltungen oder Konferenzen (32 Sitzplätze). Diesem ist ebenfalls ein Freibereich mit 23 Sitzplätzen zugeordnet. Dessen Nutzung beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Die Hotelnutzungen werden durch einen Spabereich sowie ein Schwimmbad mit Liegebereich und kleinem Außenpool im zweiten Obergeschoss bzw. Dachgeschoß ergänzt. Diese Einrichtungen können auch durch externe Gäste genutzt werden. Weiter gibt es einen Badeteich im Garten sowie einen Fließbereich. Diese Einrichtungen sind ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten.

Die Anlieferung erfolgt über ein Ladedock im Nordosten des Gebäudes. Dieses ist in das Gebäude integriert. Es ist mit max. 5 Lieferfähigen LKWs (3,5 – 12,5t) an Werklagen und maximal drei entsprechenden Fahrten am Wochenende zu rechnen.

Der Müll wird bis zur Abholung im Innenbereich kühl gelagert und in unmittelbarer Nähe zum Ladedock über eine Müllabholfläche für die Abholung bereitgestellt. Hier ist mit täglich maximal einer Fahrt zu rechnen. Am Wochenende erfolgt keine Müllabholung.

Die Anlieferung wie die Müllentsorgung beschränkt sich auf den Zeitraum von 6:00 - 20:00 Uhr.

Neben dem umfangreichen Baumbestand und sonstigen neuen Grünstrukturen wird ein Badeteich im Westen des Vorhabens entwickelt. Es handelt sich um einen Naturteich. Zur Wasseraufbereitung kommen kein Verfahren zum Einsatz, die sich nachteilig auf das Biosystem auswirken. Dieser ist durch Schilf und Pflanzungsbereiche in Grünanlagen eingebettet. Die Nutzung des Badeteichs sowie sämtlicher Liegebereiche im Außenraum ist ab 6:00 - 22:00 Uhr beschränkt.

Das Beherbergungsensemble wird mit ca. 45 Mitarbeitern (Verwaltung 15, Küche/Service 22, Zimmerreinigung 8) je Schicht bzw. maximaler gleichzeitiger Anwesenheit von Mitarbeitern betrieben.

Das Vorhaben wird mit Lüftwärmepumpen und zusätzlich einer Pelletheizung für die Spitzenlast beheizt. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen. Das Hauptdach wird als beschattetes Titanzinkdach ausgeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Lienzinger Bach eingeleitet. Lediglich das Wasser aus der Tiefgarage wird im Schmutzwasserkanal entsorgt.

Die Beleuchtung der Außengastronomieflächen wird nach Beendigung von deren Nutzung gelöscht. Von 24:00 - 6:00 Uhr wird bis auf eine aus Verkehrssicherungsgründen unbedingt notwendige Beleuchtung die Außenbeleuchtung inkl. der Beleuchtung der Verbleibenden komplett ausgeschaltet. Die Beleuchtung der Außenflächen beschränkt sich auf die Fassadenbereiche der Gebäude, sowie die Wegflächen, Aufenthaltsbereiche und Stellplätze.

E) Ausfertigungsvermerk

Secon-Seebruck, den

(Siegel)

Martin Bartlweber, Erster Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan

'Grundriss- und Nutzungsübersichten, Schnitte, Ansichten, Vorhaben- und Betriebsbeschreibung'

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Malerwinkel" der Gemeinde Secon-Seebruck

ENTWURF zur erneuten Beteiligung vom 02.02.2026

Die Änderungen zum Stand des Entwurfs vom 10.02.2025 sind rot markiert.

Vorhabenträger:
Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH
Lambach 23
83359 Secon-Seebruck

Vorhabenplanung:
brüderl Concept GmbH
Trautberger Straße 13
83301 Traunreud