

Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den	Beschluss	Vortrag – Beratung – Beschluss	

6.	16	Gemeindliche Bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 32 und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Hotel und Bad Gottsdorf" - Vorstellung der Ergebnisse aus der Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung
-----------	-----------	--

Sachverhalt:

Durch Geschäftsleiter Michael Graml werden die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (nachfolgend kursiv gedruckt) und Abwägungsvorschläge der Verwaltung vorgestellt:

Die Stellungnahmen des Landratsamtes Passau werden durch Geschäftsleiter Michael Graml genauer erläutert und zum Protokoll aufgenommen.

Regierung von Niederbayern

Die Marktgemeinde Untergriesbach beabsichtigt mit dem genannten Bauleitplanentwurf und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 32 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels und die Reaktivierung des Bades im Ortsteil Gottsdorf zu schaffen.

Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 20.09.2017 Stellung genommen und einige Aspekte in die Planung eingebracht.

Die Planung wurde zwischenzeitlich weiterentwickelt bzw. modifiziert; so soll z. B. die Bettenkapazität deutlich reduziert werden. Durch die geänderte Zufahrt können auch die Anlieger von Lärm entlastet werden.

Ein Abwägungsbeschluss ist den Unterlagen nicht beigelegt. Insofern ist nicht erkennbar, wie sich die Gemeinde mit dem Hinzuweis, dass östlich des Bades noch Flächenreserven vorhanden, die im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet für den Tourismus dargestellt, umgegangen ist. (vgl. 3.2).

In der Summe kann dem Vorhaben aus raumordnerischer Sicht zugestimmt werden.

ZAW Donau-Wald

Sehr geehrte Frau Bauer,

als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen das von Ihnen aufgeführte o.g. Bauleitverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach §16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.

So sind bei Sackstraßen grundsätzlich Wendepplatten mit einem Durchmesser von mind. 18 m vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist.

Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendepplatten für

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendepfannen bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

In Kurvenbereichen, sowie an Ein- Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m)

Bei der Zufahrt zum Hotel (Fl.Nr. 2195, 2203/1) handelt es sich um eine Sackstraße ohne öffentliche Wendemöglichkeit. Die Abfallbehälter sind daher an der Gemeinde Straße Krieghäusl (Fl.Nr. 2195) oder an der Abzweigung „Am Bad/ Bergweg“ zur Leerung bereitzustellen. Siehe beigefügte Übersicht.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standorts für ggf. notwendige Müllnormgroßbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- oder Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.

Landratsamt Passau, Sachgebiet Gesundheit

Keine Einwendungen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau Rothalmünster - Bereich Landwirtschaft:

keine Einwände, landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

**Bereich Forsten:
Gebiets Kulisse**

Die vorgelegte Flächennutzungsplanänderung mittels Deckblatt Nr. 32 betrifft Wald i. S. d. Art. 2 Abs. 1 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) auf den Flur-Nrn. 2202/0, 2203/0, 2204/0, 502/0, 503/0, 504/0, 504/1 und 505/0 mit einer Gesamt Fläche von ca. **1,8 Hektar**. Die o.g. Flur-Nrn. sind vollständig als Erholungswald der Stufe II gem. Art. 6 BayWaldG erfasst. Zudem ist ein Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone II) im Bereich des o. g. Flächennutzungs- und Bbauungsplanes (siehe Abb.)

Betroffen sind eine ca. 5 bis 10 Jahre alte Nadelholzkultur und ein stark aufgelichteter, ca. 40 bis 80 jähriger Nadelholzbestand (beide keine Sturmschutzwaldeigenschaft gem. Art. 10 Abs. 2 BayWaldG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die **Marktgemeinde Untergriesbach** ist als Verfahrensträger gem. § 5 Abs.1 UVPG dazu verpflichtet, überschlägig zu prüfen, ob durch das Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Pflicht) entsteht oder nicht. Sie sind aufgrund des Rodungsumfanges **von rund 1,8 ha** dazu verpflichtet, eine **standortbezogene Vorprüfung**

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

durchzuführen. Sofern nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles klar wird, dass keine UVP erfolgen soll, **ist dies der Öffentlichkeit gem. § 5 Abs. 2 UVPG bekannt zu geben.** Diese Mitteilung hat in ortsüblicher Art und Weise zu erfolgen.

Rodung

Die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 32 hat eine Änderung der Bodennutzungsart zur Folge. Die Beseitigung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart stellt eine Rodung dar und Bedarf nach Art. 9 Abs.2 BayWaldG der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann gem. Art 9 Abs. 8 BayWaldG durch Satzungen, Planfeststellungsbeschlüsse, Genehmigungen und sonstige behördliche Gestaltungen aufgrund anderer Gesetze ersetzt werden. Die materiell-rechtlichen Rodungsvorschriften der Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sind dabei sinngemäß von der Marktgemeinde Untergriesbach zu beachten.

Dem geplanten Hotel und Schwimmbad stehen u. U. Gründe gem. Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BayWaldG entgegen. Demnach soll die Rodung Erlaubnis versagt werden, wenn die Rodung Plänen im Sinn des Art. 6 widersprechen oder deren Ziele gefährden würde (Erholungswald Stufe II), und die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dieses vor den Belangen des Antragsstellers den Vorrang verdient (u. U, Trinkwasserschutzgebiet).

Zum betroffenen Trinkwasserschutzgebiet kann die Untere Forstbehörde am AELF Passau-Rotthalmünster an dieser Stelle keine Aussage treffen. Hier wird auf die jeweilig zuständige Fachstellenaussage verwiesen.

Vor dem Hintergrund, dass flächenmäßig ein geringer Anteil des Erholungswaldes verloren ginge, und dass der Wald Anteil im gemeindegebiet ohnehin überdurchschnittlich hoch (auf Landkreisebene) ist, könnte der geplanten Rodung, trotz des Art. 9 Abs. 5 BayWaldG (Soll-Vorschrift), zugestimmt werden.

Haftungsausschluss

Hinweis: Von Seiten des AELF Passau-Rotthalmünster wird eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 Bürgerliches Gesetzbuch; Grunddienstbarkeit) von Seiten des Bauwerbers zu Gunsten aller bewaldeten Nachbar-FI.Nrn. empfohlen, da die baulichen Anlagen unmittelbar im Fallbereich von Bäumen liegen. Eine Haftungsausschlusserklärung stellt den jeweilig betroffenen Waldbesitzer jedoch ausschließlich bei Sachschäden von der Haftung frei.

Bitte beachten: Der Hinweis auf die Möglichkeit eines Haftungsausschlusses ist rein privatrechtlicher Natur und wird von den hoheitlichen Belangen des AELF Passau-Rotthalmünster nicht berührt.

ZUSAMMENFASSUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN:

Die Untere Forstbehörde am AELF Passau-Rotthalmünster erteilt der Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 32 das rechtlich notwendige Einvernehmen, sofern

- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestehen (Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG).
- Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Begründung Bebauungsplan) unter enger Beteiligung mit der Unteren Forstbehörde am AELF Passau-Rotthalmünster, zur Kompensation und Verbesserung der Erholungsfunktion, durchgeführt werden.
- Die Bewirtschaftung des umliegenden Waldes durch die Baumaßnahme und durch das Bestehen des fertigen Schwimmbades nicht erschwert oder behindert wird (Rücke Gassen und Forstwege).

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

- Durch die Baumaßnahmen und durch das Bestehen des fertigen Schwimmbades keine Schäden am umliegenden Wald entstehen
- Keine offene Feuerstätte, kein unverwehrtes Feuer, kein offenes Licht, und keine brennenden oder glimmenden Sachen weggeworfen oder sonst unvorsichtig auf dem zukünftigen Bade Gelände gehandhabt werden (Art. 17 Abs. 1 und 2 BayWaldG). Zudem ist vom Schwimmbad- und Hotelbetreiber Sorge zu tragen, dass Besucher und Gäste vom 1. März bis 31. Oktober nicht innerhalb des Waldes rauchen (Art. 17 Abs. 3 BayWaldG)

Bereich Landwirtschaft:

es wird begrüßt, dass in den Hinweisen des Bebauungsplanes die Landwirtschaft in „Punkt 3 Landwirtschaftliche Bewirtschaftung“ mit berücksichtigt wird. Wir empfehlen, auch auf eine potentielle Beeinträchtigung im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sowohl hinsichtlich Geruchsimmissionen als auch hinsichtlich Nachtzeiten sowie Sonn- und Feiertage hinzuweisen. Eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche muss uneingeschränkt möglich sein. Wir weisen darauf hin, dass das Konfliktpotential mit dem landwirtschaftlichen Verkehr durch den zunehmenden Fremden- und Lieferverkehr, ausgehend von der Erhöhung der Betten Anzahl im „SO Hotel + Bad Gottsdorf“, steigen könnte.

Ansonsten bestehen keine weiteren Einwände.

Bereich Forsten:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Hotel und Bad Gottsdorf“ kann das Einvernehmen erteilt werden, sofern die o. g. Auflagen und Hinweise (siehe Flächennutzungsplan) eingehalten werden.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Abwasserentsorgung

Abweichend von den Angaben in Nr. 10.4 der Begründung zum Bebauungsplan liegt bisher weder ein prüffähiger Entwurf für die Sanierung bzw. Erweiterung der Kläranlage Gottsdorf noch für die Einleitung von Mischwasser aus der kommunalen Abwasseranlage vor. Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist eine Inbetriebnahme der sanierten bzw. erweiterten Kläranlage Gottsdorf bis Ende 2019 nicht realistisch.

Im Übrigen gilt unsere Stellungnahme vom 04.09.2017 weiterhin.

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

Telekom

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 05.09.2017 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bayernwerk

Zur Änderung des Flächennutzungsplans:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen unsererseits keine Einwendungen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 zum einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-regb@bayernwerk.de. Telefonische Anfragen bitte an 0992 1/955-338.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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.

Die vorhandene Trafostation ist für die örtliche Versorgung weiterhin notwendig. Ob über diese Trafostation auch der neue Hotel- und Badkomplex versorgt werden kann, können wir erst nach Mitteilung einer eventuell erforderlichen elektrischen Leistungserhöhung beurteilen. Eventuell ist hierfür eine zusätzliche Trafostation notwendig. Zur Planung des neuen Anschlusses und der neuen Anlagestandorte ist eine rechtzeitig vorher (mind. vier Monate vor Baubeginn) stattfindende Besprechung notwendig.

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

Regionaler Planungsverband

Keine Einwendungen.

Wallner Gerhard, Bergweg 3

Einwendungen gegen Planung zur Änderung des Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „SO Hotel + Bad Gottsdorf“

Sehr geehrter Herr Graml,

aufgrund der veröffentlichten Unterlagen zu dem obig genannten Bauvorhaben habe ich folgende Anmerkungen / Einsprüche:

1. Die Zufahrt über den derzeitigen öffentlichen Feldweg (2203/1) ist in der geplanten Fahrbahnbreite nicht möglich, da die breiteste Stelle lediglich 4,90 Meter beträgt. Auch die geplante fast rechtwinklige Einmündung in den Feldweg ist m. E. für Rettungsfahrzeuge unrealistisch.
2. Auf meinem Grundstück „Bergweg 3“ (1223/2) befindet sich eine Quellfassung, welche ihren überwiegenden Einzugsbereich aus den angrenzenden Grundstücken (2199, 2212, 2211, 2210, 2203) hat. Durch das Bauvorhaben ist eine massive Beeinträchtigung oder schlimmsten Fall sogar ein versiegen der Quelle zu erwarten.
3. In der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand 05.03.2019) ist u. a. unter Punkt 3.0 ff (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/ Bestandsaufnahme) ist unter c festgestellt worden, dass in dem Baugebiet kein Oberflächenwasser vorhanden ist. **Dies trifft jedoch nicht zu. Auf den Flurstücken 2203 und 2204 ist jedoch das Quellgebiet des „Dandlbach“ und auf diesen Flurstücken kann der Bach sich noch „frei entfalten“, da er nicht verrohrt ist.**
4. Durch die Umgestaltung des vorhandenen Parkplatzes in eine „Schotterpiste“ ist mit einer erheblichen Staub- und Lärmbelästigung zu rechnen.
5. Der Durchgangsverkehr wird überwiegend über den „Bergweg“ stattfinden und daher der vorhandene Straßenkörper überbeansprucht.
6. Es wird in den Unterlagen aufgeführt, dass das Bad Gottsdorf ansonsten geschlossen werden müsste. Nach meinem Kenntnisstand ist es jedoch schon 3 Jahre geschlossen!

Meiner Meinung nach ist die einzige und vernünftigste Zufahrt zum geplanten Hotel-Komplex über das Flurstück 2200 (z.B. am linken Bad-Zaun entlang) möglich und realistisch. Ich kann mir nicht vorstellen, dass die Straßenbaukosten des Feldweges (2203/1) dem Bauherrn auferlegt werden können und der Feldweg weiterhin öffentlich genutzt werden kann. Ich befürchte Somit, dass die Kosten den Haushaltsmitteln entnommen werden und für andere sinnvollere Tätigkeiten somit fehlen. Wird jedoch die Zufahrt auf seinem eigenen Flurstück realisiert, so kann der Bauherr die Kosten und Gestaltung selber sicherstellen.

Mit freundlichen Grüßen
Gerhard Wallner

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

Niederschrift – Gemeindliche Bauleitplanung

Planerläuterung und Vorbringen von Anregungen und Einwendungen zur Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans mittels DBI. 31 und zum Bebauungsplan „SO Hotel + Bad Gottsdorf“ im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

*Herr Wendelin Hegedüs (Am Dorfbach), Herr Gottfried Lang, Herr Siegfried Neulinger, Herr Josef Wallner, Bürgermeister Duschl
Termin: 04.04.2019 um 17.00 Uhr im Rathaus Untergriesbach, Trauzimmer*

In Folge der Vorstellung der aktuellen Planungssituation im Rahmen der Bürgerversammlung Gottsdorf ist seitens des Marktgemeinderatsmitglieds Wendelin Hegedüs zusammen mit den Gesprächsteilnehmern um den Planerläuterungstermin gebeten worden. Zu Beginn des Gesprächs werden die Planunterlagen vorgestellt und es wird auf die Einsehbarkeit der Unterlagen im Internet hingewiesen.

Anhand der Übersichtspläne zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan werden die konkreten Planungen insbesondere zu den vorgesehenen Zufahrtswegen erläutert.

Es werden nachfolgende Punkte besprochen und Bedenken vorgetragen:

1. *Grundsätzlich wird seitens der Anlieger angeführt, dass bereits im Stadium der ersten Planungen darauf zu achten sei, dass Erweiterungen in der Zukunft zu erwarten seien, wenn der Hotelbetrieb zufriedenstellend aufgenommen worden ist. Aus diesem Grund seien die Planungen bereits mit entsprechenden Reserven zu versehen. Insbesondere die Lärm- und Verkehrssituationen müssten diesbezüglich ausreichend bemessen sein.*
2. *Die notwendigen und sich aus der Planung ergebenden Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen an Straßen und Wegen sind nach dem Verursacherprinzip vom Projektträger zu planen, umzusetzen und zu finanzieren.*
3. *Geplante Hotelzufahrt für Gäste und Lieferverkehr über den derzeit bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Fl. Nr. 2203/1, Gemarkung Gottsdorf:*
 - 3.1. *Aufgrund der geplanten Zufahrtssituation ist insbesondere auf dem zum Ausbau vorgesehenen Teilstück des jetzigen öffentlichen Feld- Waldweges mit einem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen. Dies wird sich nach Befürchtung der Anlieger durch Schallreflexion an den angrenzenden Waldbeständen verstärkt auf die Wohnbebauung am Bergweg und in Krieghäusl auswirken. Es sind die notwendigen Nachweise zu erbringen, dass die Werte innerhalb der geforderten Grenzwerte liegen. Auf dem Teilstück des jetzigen Feld- und Waldweges werden geeignete und optisch vertretbare Lärmschutzmaßnahmen gefordert.*
 - 3.2. *Die geplante Straßenbreite von 6,00 m ist auf dem Grundstück des öffentlichen Feld- und Waldweges nicht realisierbar, da die Grundstücksbemessung an der breitesten Stelle aktuell bei einer Breite von 4,90 m ausweist. Eine Abgabebereitschaft von den unmittelbaren Anliegern besteht nicht. Hier ist eine Planung notwendig, welche die tatsächlich verfügbaren Flächen umfasst und seitens des Marktes bzw. der Fachstellen ist zu beurteilen, ob diese Straßenbreite für eine Hotelzufahrt ausreichend wäre.*

Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss		Vortrag – Beratung – Beschluss	

- 3.3. *Aufgrund der topographischen Verhältnisse der bestehenden Wegführung sind beim Straßenbau Auffüllungen und Abgrabungen zu erwarten. Diese müssen bei der Planung eines neuen Straßenkörpers so vorgesehen werden, dass die Bewirtschaftungssituation der angrenzenden Waldflächen nicht verschlechtert wird.*

- 3.4. *Ca. 12 Meter südlich des bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweges befinden sich auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2199, Gemarkung Gottsdorf die Wasserversorgung für das Anwesen Wallner (Bergweg 2). Es ist im Zuge der Planungen nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung der Quellen ausgeschlossen werden kann. Für den Fall einer nicht vorhersehbaren und trotzdem entstehenden Beeinträchtigung der Quellen sind geeignete Alternativleistungen und Entschädigungsmöglichkeiten vorzusehen und vorab zu vereinbaren.*

- 3.5. *Aus den nördlichen Waldgrundstücken läuft in Trocken- und Regenwetterphasen viel Wasser in Richtung des Weges ab. Dies muss durch eine gute Entwässerung ordnungsgemäß abgeleitet werden. Eine Beeinträchtigung der tieferliegenden Quellen ist aber auszuschließen.*

- 3.6. *Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem jetzigen Feld- und Waldweg schränkt die Bewirtschaftungsmöglichkeiten der angrenzenden Waldgrundstücke insbesondere zeitlich und im Hinblick auf die Nutzung des Weges ein. Hier müssen Lösungen aufgezeigt werden, wie dies kompensiert werden kann.*

4. Geplante Hotelzufahrt für Gäste und Lieferverkehr über die Gemeindeverbindungsstraße mit der Fl. Nr. 2130 von Ramesberg nach Gottsdorf.

- 4.1. *Generell werden bezüglich des Ausbauzustandes (Unterbau, Deckenaufbau, Straßenbreite) dieser Straße Bedenken geäußert, ob diese für die Nutzung als Hotelzufahrt geeignet ist. Insbesondere im Hinblick auf eine möglicherweise später folgende Erweiterung des Hotels ist ein Ausbau der Zufahrtstraßen (auch der Zufahrt unter Punkt 1) von Beginn an sehr wichtig. Seitens der Anlieger werden hier insbesondere nachfolgende Punkte angeführt:*
 - 4.1.1. *Der Straßenunterbau entspricht nicht mehr den aktuell gültigen Regeln der Technik und ist nicht für eine derartige Belastung ausgelegt.*
 - 4.1.2. *Die Straßenbreite ist für den Begegnungsverkehr nicht ausreichend genug.*
 - 4.1.3. *Aufgrund der Schneesituation in den Wintermonaten ergeben sich hier Behinderungen und ein erhöhter Winterdienstaufwand durch Verwehungen. Aktuell ist nicht ausreichend Platz zur Verfügung um die Schneelagerung so zu gestalten, dass auch in den Wintermonaten reibungsloser Begegnungsverkehr möglich ist.*

- 4.2. *Es steht zu befürchten, dass die Anreise und Verkehrsführung (insbes. Durch Navigationssysteme) der Gäste vor allem aus österreichischer Richtung durch die Straßen „Am Bad“ und „Bergweg“ erfolgt, da dieser Weg kürzer ist als über Ramesberg. Die Folge ist eine erhöhte Verkehrs- und Lärmbelästigung. Diese sind bereits auf der Ebene der Bauleitplanung durch geeignete Mittel auszuschließen.*

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

5. *Die Wasserversorgung des Anwesens Kristl, Höhenberg befindet sich nördlich des geplanten Hotelkomplexes im Bereich der Fl.Nr. 2569, Gemarkung Gottsdorf. Es ist im Zuge der Planungen nachzuweisen, dass eine Beeinträchtigung der Quellen ausgeschlossen werden kann. Für den Fall einer nicht vorhersehbaren und trotzdem entstehenden Beeinträchtigung der Quellen sind geeignete Alternativleistungen und Entschädigungsmöglichkeiten vorzusehen und vorab zu vereinbaren.*

6. *Nördlich des geplanten Hotelkomplexes entspringt nach Aussagen der Anlieger der „Aubach“. Dieses Gewässer ist aktuell durch eine Verrohrung unter dem bestehenden Bad durchgeleitet und fließt südlich der Kreisstraße in offenem Bachlauf weiter. Eine Beeinträchtigung dieses Gewässers ist ebenfalls zu prüfen.*

Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss		Vortrag – Beratung – Beschluss	

Im Anschluss an die besprochenen Punkte wird dargestellt, dass über die Planerläuterung eine Niederschrift gefertigt und über Marktgemeinderatsmitglied Wendelin Hegedüsch an die Besprechungsteilnehmer zur Genehmigung vorgelegt wird. Weitergehende Stellungnahmen und Einwendungen können während der Planauslegung noch vorgetragen werden (schriftlich oder mündlich). Die in der Niederschrift aufgeführten Punkte werden dem Planer zur Stellungnahme und Abarbeitung vorgelegt. Der Marktgemeinderat wird diese Stellungnahmen ebenfalls zur Beratung erhalten.

Sofern bis zum 08.05.2019 keine Änderungswünsche zur Niederschrift vorgetragen werden, gilt diese als genehmigt.

GN: Planerläuterung „SO Hotel + Bad Gottsdorf“ mit Anliegen Wöß und Kristl; MG Gemeindliche Bauleitplanung;

Planerläuterung und Vorbringen von Anregungen und Einwendungen zur Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans mittels DBI. 31 und zum Bebauungsplan „SO Hotel + Bad Gottsdorf“ im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Herr Martin und Herr Johann Kristl (Höhenberg 1), Herr Josef und Frau Monika Wöß (Ramesberg)

Im Zuge der Auslegung der aktuellen Planungssituation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist seitens der Gesprächsteilnehmer um den Planerläuterungstermin gebeten worden. Zu Beginn des Gesprächs werden die Planunterlagen vorgestellt und es wird auf die Einsehbarkeit der Unterlagen im Internet hingewiesen.

Anhand der Übersichtspläne zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan werden die konkreten Planungen insbesondere zu den vorgesehenen Zufahrtswegen erläutert.

Es werden nachfolgende Punkte besprochen und Bedenken vorgetragen:

- 1. Grundsätzlich wird seitens der Anlieger angeführt, dass bereits im Stadium der ersten Planungen darauf zu achten sei, dass Erweiterungen in der Zukunft zu erwarten seien, wenn der Hotelbetrieb zufriedenstellend aufgenommen worden ist. Aus diesem Grund seien die Planungen bereits mit entsprechenden Reserven zu versehen. Insbesondere die Lärm- und Verkehrssituationen müssten diesbezüglich ausreichend bemessen sein.*
- 2. Die notwendigen und sich aus der Planung ergebenden Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen an Straßen und Wegen sich nach dem Verursacherprinzip vom Projektträger zu planen, umzusetzen und zu finanzieren.*
- 3. Geplante Hotelzufahrt für Gäste und Lieferverkehr über den derzeit bestehenden öffentlichen Feld- und Waldweg mit der Fl.Nr. 2203/1, Gemarkung Gottsdorf:*
 - 3.1. Die geplanten Straßenbreite von 6,00 m ist auf dem Grundstück des öffentlichen Feld- und Waldweges nicht realisierbar, da die Grundstücksbemessung an der breitesten Stelle aktuell eine Breite von 4,90 m ausweist. Eine Abgabebereitschaft von den unmittelbaren Anliegen besteht nicht. Hier ist eine Planung notwendig, welche die tatsächlich verfügbaren Flächen umfasst und seitens des Marktes bzw. der Fachstellen ist zu beurteilen, ob diese Straßenbreite für eine Hotelzufahrt ausreichend wäre.*

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

3.2. *Aufgrund der topographischen Verhältnisse der bestehenden Wegführung sind beim Straßenbau Auffüllungen und Abgrabungen zu erwarten. Diese müssen bei der Planung eines neuen Straßenkörpers so vorgesehen werden, dass die Bewirtschaftungssituation der angrenzenden Waldflächen nicht verschlechtert wird.*

3.3. *Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem jetzigen Feld- und Waldweg schränkt die Bewirtschaftungsmöglichkeiten der angrenzenden Waldgrundstücke insbesondere zeitlich und im Hinblick auf die Nutzung des Weges ein. Hier müssen Lösungen aufgezeigt werden, wie dies kompensiert werden kann. Herr Wöß als unmittelbar angrenzender Waldbesitzer bzw. bewirtschaftungsberechtigter des angrenzenden Gemeindewaldes äußert Bedenken, dass eine Reibungslose Nutzung des dann ausgebauten Zufahrtsweges noch möglich ist. Im Zuge einer sinnvollen und ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung ist auch die vorübergehende Nutzung des Weges (z.B. als Standfläche für Traktoren und Rücke Geräte zur Ausbringung und zum Verladen gefällter Bäume) notwendig. Dies würde zeitweise zu einer Straßensperrung führen, die in Konflikt mit der Erreichbarkeit des Hotels steht. Bei einer Straßenbreite von 4,90 m ist ein Ausweichen bei diesen Ladetätigkeiten nicht möglich. Planerische Lösungen sind hier bereits im Bebauungsplan vorzusehen. Inwieweit Ausweichmöglichkeiten und Lagerflächenangesichts der Grundstücksverhältnisse vorgesehen werden können, ist festzustellen.*

Die Schneeräumung und Lagerung im unmittelbaren Hotelbereich und auf der Zufahrt ist so zu gestalten, dass keine Schneelagerung in den angrenzenden Waldgrundstücken erfolgen wird.

Hinsichtlich der genauen Formulierungen der Fachstellen und der Bürgerschaft wird im Übrigen auf den Akteninhalt verwiesen.

Aus dem Gremium ergeht die Frage, wie sich die Winterdienstsituation beim Bereich der Hotelzufahrt gestalten soll. Seitens der Verwaltung wird erläutert, dass die Straße, die als Zufahrt dienen soll, auch derzeit durch den gemeindlichen Bauhof geräumt wird. Diese Situation werde sich auch in Zukunft nicht ändern. Die Hotelzufahrt soll öffentlich gewidmet werden, wobei der Hotelbetreiber den Winterdienst sicherzustellen hat.

Seitens des Gremiums wird zudem darauf hingewiesen, dass die Anliegen der Anlieger in persönlichen Gesprächen zwischen dem Projektanten und dem Planer mit den Einwendenden besprochen und diesbezügliche Lösungsvorschläge ausgearbeitet werden sollen.

Beschluss: 16 : 0

Der Markt Untergriesbach nimmt die eingegangenen Stellungnahmen der Fachstellen zur Kenntnis und beauftragt den Projektanten sowie den beteiligten Städteplaner mit der Vorlage von entsprechenden Lösungsvorschlägen für die angesprochenen Probleme. Entsprechend der Zusage im Rahmen der Vorortbesichtigung sowie der Beratung aus der letzten Sitzung des Marktgemeinderates sind auch die Einwendungen der Öffentlichkeit weiterzugeben. Die hier angeführten Einwendungen sollen größtmögliche Berücksichtigung bei der Weiterentwicklung der Planung finden. Mit den Einwendungsführern aus der betroffenen Nachbarschaft sollen die Problemfelder und mögliche Lösungsvorschläge in persönlichen Gesprächen erläutert werden.

Insbesondere ist auf nachfolgende Punkte einzugehen:

Auszug aus der Sitzung des Marktgemeinderates Untergriesbach				am 22.05.2019	
Lfd Nr.	anwesend	für	gegen	Zahl der Mitglieder : 21	Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.
		den Beschluss			

- Gestaltung der Zufahrten im Hinblick auf Straßenbreite, Schleppkurven und Ausbauzustand
- Lärmschutzmaßnahmen im Zufahrtsbereich
- Ausschluss eines Durchgangsverkehrs im Bergweg
- Ausbau der Zufahrten zum öffentlichen Badparkplatz
- Der Markt Untergriesbach weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass erforderliche Straßenausbauten im vorgegebenen Umfang durch den Projektträger erfolgen müssen und diese auch finanziell zu tragen sind. Die einschlägigen Vorgaben zum Straßenbau sind zu berücksichtigen.
- Die Straßenführung ist im Zuge der Tiefbauplanung so darzustellen und auszuführen, dass sich in topographischer Hinsicht an Steigungen keine Verschlechterung zur jetzigen Situation ergibt.
- Nachteile für die umliegenden Wasserversorgungen privater Anwesen sind durch geeignete Gutachten auszuschließen bzw. durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- Nachteile für die Waldbewirtschaftung der umliegenden Grundstücke des Hotels sind sowohl hinsichtlich der Zufahrt als auch hinsichtlich der Nachbarschaft zum Hotel zu vermeiden. Etwaige Bewirtschaftungseinschränkungen sind darzustellen und mit den betroffenen Eigentümern abzustimmen.
- Auf die Zufahrtssituation am Anwesen Krieghäusl 1 (Spitzkehre) ist sowohl hinsichtlich der praktischen Nutzbarkeit dieser Zufahrt als auch hinsichtlich der Lärmentwicklung einzugehen. Auswirkungen durch Brems- und Anfahrverkehr sind vor dem Hintergrund der einzuhaltenden Lärmschutzwerte zu prüfen und darzustellen.
- Haftungsrechtliche Folgen für Grundstückseigentümer im direkten Umfeld des Hotels aufgrund unmittelbar angrenzender Baumbestände sind zu klären und Nachteile gegenüber der jetzigen Situation auszuschließen (Im Bedarfsfall müsste der Projektbetreiber entsprechende Kontrollpflichten übernehmen).
- Die Zufahrtssituation während der Bauzeit ist darzustellen und so zu gestalten, dass die Erreichbarkeit der unmittelbar angrenzenden Anwesen jederzeit gegeben ist.

Im Übrigen sind die vorliegenden Stellungnahmen der Fachstellen abzarbeiten.

**Für die Richtigkeit des Auszuges:
Untergriesbach, den 20. Dezember 2019
Markt Untergriesbach**

Duschl, 1. Bürgermeister