

NIEDERSCHRIFT

über die 21. Sitzung des Gemeinderates Bad Alexandersbad

Sitzungstag: 20. September 2021
Sitzungstermin: 19:00 Uhr
Sitzungsort: Haus des Gastes (Kursaal), Am Kurpark 3

Anwesend:

1. Bürgermeisterin: Anita Berek
2. Bürgermeister: Ledermüller Ronald
3. Bürgermeister: Galimbis Michael

Gemeinderatsmitglieder: Dr. Beer Thomas
Brasavs Toni
Franke Mike
Grimm Kevin
Kastner Jörg
Kilgert Daniel
Lucas Andreas
Moczigemba Lisa
Rieß Tanja
Saupe-Jahreis Sandra

Es fehlten entschuldigt:

Es fehlten unentschuldigt: ---

Schriftführer: Röder-Schmidt Claudia (nach digitaler Aufnahme gefertigt)

Weiter waren anwesend: Pöllmann Kerstin, stv. Geschäftsleiterin VG Tröstau
Mikliss Horst, Leiter EBR „Gesundheitszentrum“

Anlagen zur Niederschrift: TOP 6 Satzungstext, Begründung, Geltungsbereich

Die Vorsitzende eröffnet die angesetzte Sitzung und stellt eingangs die ordnungsgemäße Ladung, die Stimmberechtigung und die Beschlussfähigkeit fest.

NIEDERSCHRIFT

über die 21. Sitzung des Gemeinderates Bad Alexandersbad am 20.09.2021

Öffentlicher Teil

Tagesordnung:

I. Öffentliche Sitzung:

- 1) Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 26.07.2021
- 2) Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen, deren Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
- 3) Bauantrag zum Neubau eines Gärrestelagers mit Doppelmembran-Tragluftdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 959 der Gemarkung Bad Alexandersbad, Tiefenbach 11
- 4) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Pultdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf, Kleinwendern 5b
- 5) Weitere Bauanträge
- 6) Bauleitplanung der Gemeinde Bad Alexandersbad;
Erlass einer Einbeziehungssatzung Nr. 3 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Kleinwendern im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB;
a) Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss
- 7) Verwertung von Oberboden auf den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Fl.-Nrn. 901, 906/2, 911 und 1018 der Gemarkung Bad Alexandersbad, OT Tiefenbach (Geländeauffüllung)
- 8) Beschilderung des öffentlichen Feld- und Waldweges Fl.-Nr. 184 der Gemarkung Bad Alexandersbad im Bereich der Werkszufahrt zur Pappenfabrik Heinrich Schaller, Markgrafenstraße 1, 95680 Bad Alexandersbad;
Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung
- 9) Änderung bzw. Ergänzung der Beschilderung des Badeweiherweges;
Zufahrt zum Waldbad;
Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung
- 10) Kinderbetreuung Bad Alexandersbad;
Beschlussfassung zur Bedarfsfeststellung nach Art. 7 BayKiBiG
- 11) Verschiedenes

1. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 26.07.2021

Beschluss Nr. 248
JA-Stimmen: 13
NEIN-Stimmen: 0

Die öffentliche Sitzungsniederschrift der Sitzung am 26.07.2021 wird gemäß § 25 Abs. 1 Satz 3 GeschO genehmigt.

2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen, deren Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

Gemeinderatssitzung am 26.07.2021

Schließung des ALEXBAD an 2 Tagen zur Ausübung des REHA-Sport Wasser

Der Gemeinderat hat beschlossen, das ALEXBAD am Dienstag und am Donnerstag ausschließlich für den REHA-Sport zu öffnen.

3. Bauantrag zum Neubau eines Gärrestelagers mit Doppelmembran-Tragluftdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 959 der Gemarkung Bad Alexandersbad, Tiefenbach 11

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde Bad Alexandersbad ist am 26.07.2021 ein Bauantrag zum Neubau eines Gärrestelagers mit Doppelmembran-Tragluftdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 959 der Gemarkung Bad Alexandersbad, Tiefenbach 11, eingegangen.

Das Gärrestelager wird mit einem Innendurchmesser von 27 m sowie einer Höhe von 6 m ausgeführt und umfasst ein Bruttovolumen von 3.435 m³. Es handelt sich hierbei um einen Stahlbeton-Rundbehälter, der auf einer 20 cm dicken Stahlbetonbodenplatte errichtet wird. Mit dem Neubau soll die bereits genehmigte Biogaserzeugungsanlage (Biogasbehälter und Gärrestelagerung bis Gärresteabfüllung) erweitert werden. Die Biogasverwertungsanlage (BHKW's im BHKW-Gebäude) ist von der geplanten Erweiterung nicht umfasst. Das Gärrestelager wird nach den gesetzlichen Anforderungen errichtet und betrieben und wird hauptsächlich durch die verschärften vorgeschriebenen Ausbringungsfristen der Düngeverordnung benötigt. Eine Erhöhung der Einsatzstoff- und Gasmengen ist mit der geplanten Erweiterung nicht vorgesehen. Durch die längere Verweilzeit ergibt sich zudem eine bessere Ausnutzung der Substrate, wodurch das Restgaspotential gesteigert wird und durch die geringere Inputmenge eine noch effektivere Gasproduktion erfolgen kann. Laut den Antragsunterlagen sind mit der geplanten Erweiterung keine nennenswerten Änderungen der Immissionswerte (Lärm/Geruchsemissionen) verbunden. Das Gärrestelager wird durch ein dem Stand der Technik entsprechendes Doppelmembran-Tragluftfoliendach geruchsdicht abgedeckt.

Der Neubau wurde bei der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Wunsiedel i. F. gem. § 15 Bundesimmissionsschutzgesetz bereits angezeigt und befürwortet. Bei den jetzt vorliegenden Antragsunterlagen soll das baurechtliche Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Das Vorhaben kommt im Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zur Ausführung. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Baufläche als Dorfgebiet dargestellt. Biogasanlagen sind dort als privilegierte Vorhaben zulässig, wenn sie die Voraussetzungen des § 35 abs. 1 Nr. 6 BauGB erfüllen.

Der in den Planunterlagen dargestellte Havariemall wurde bereits genehmigt und errichtet und ist nicht Gegenstand dieses Bauantrages.

Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen aus bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten verwaltungsmäßig keine Bedenken.

Beschluss Nr. 249

JA-Stimmen: 13

NEIN-Stimmen: 0

Zum o. g. Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß §§ 35 und 36 BauGB erteilt.

4. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Pultdach auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf, Kleinwendern 5b

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde Bad Alexandersbad ist am 10.09.2021 der Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit einer Wohnfläche von 96,27 m² auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf eingegangen. Das Wohnhaus soll in eingeschossiger Bauweise ohne Unterkellerung ausgeführt und mit einem Pultdach versehen werden.

Das Baugrundstück Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf befindet sich am nord-östlichen Ortsrand von Kleinwendern im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Weiterhin liegt das Baugrundstück innerhalb eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes.

Bauplanungsrechtlich ist im Außenbereich ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es eine der in § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 8 bzw. § 35 Abs. 4 Nrn. 1 bis 6 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Voraussetzungen erfüllt. Die Errichtung des geplanten Einfamilienwohnhauses fällt jedoch nicht unter diese Aufzählung. Eine Genehmigungsfähigkeit als sog. „Sonstiges Vorhaben“ im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB scheidet im vorliegenden Fall ebenfalls aus, da das Wohngebäude öffentliche Belange beeinträchtigt indem es den momentanen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (derzeit Fläche für die Landwirtschaft) widerspricht und auch naturschutzrechtlichen Belangen (Lage im Landschaftsschutzgebiet) entgegensteht. Um die bauplanungsrechtlichen für das geplante Wohnhaus zu schaffen, ist die Durchführung einer Bauleitplanung erforderlich. Das hierfür erforderliche Verfahren (Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB) wurde durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 26.04.2021 eingeleitet. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10.08.2021 bis 10.09.2021. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll in der Gemeinderatssitzung am 20.09.2021 gefasst werden.

Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die baurechtliche Genehmigung des vorliegenden Antrages durch das Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge frühestens nach Veröffentlichung der Einbeziehungssatzung (Eintritt deren Rechtskraft) erfolgen kann.

Zur Erschließungssituation ist folgendes auszuführen:

Wegemäßige Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks Fl.-Nr. 1107 ist über die Ortsstraße „Leutendorfer Straße“ Fl.-Nr. 902, welche an die Gemeindeverbindungsstraße mit der Bezeichnung „Peuntgasse-Kirchsteig-Ohrengasse“ Fl.-Nr. 1106 anschließt, gesichert.

Abwasser- und wassermäßige Erschließung:

Nachdem das Baugrundstück Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf bisher nicht direkt durch eine öffentliche Wasser- oder Abwasserleitung erschlossen wird, wurde mit dem Bauherrn vereinbart, dass er die notwendige wasser- und abwassermäßige Erschließung selbst vornimmt. Hierzu ist vorgesehen, mit dem Wasser- als auch den Schmutzwasseranschluss für das Baugrundstück zunächst die Gemeindestraße nach Leutendorf zu queren und anschließend dann der südwestlichen Grundstücksgrenze des gemeindlichen Grundstücks Fl.-Nr. 1022 der Gemarkung Leutendorf bis zum Hauptkanal von dem RÜB Kleinwendern sowie dem bestehenden Wasseranschluss für das RÜB Kleinwendern zu führen.

Für diese Erschließung wurde eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Gemeinde Bad Alexandersbad und dem Bauherrn ausgearbeitet. Über den Abschluss dieser Vereinbarung (Gestattungsvertrag) wird in der Gemeinderatssitzung am 20.09.2021 beschlossen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind nach Eintritt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung Nr. 3 sowie dem Abschluss der vorstehenden Vereinbarung gegeben.

Beschluss Nr. 250

JA-Stimmen: 12

NEIN-Stimmen: 0

Zum Baugesuch wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 35 und 36 BauGB unter der Voraussetzung des Eintritts der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung Nr. 3 sowie dem Abschluss des Gestattungsvertrages zur Verlegung der Wasser- und Abwasserleitungen auf den gemeindlichen Grundstücken Fl.-Nrn. 1022 und 1106 der Gemarkung Leutendorf erteilt.

(Gemeinderat Franke hat an der Abstimmung nicht teilgenommen – Art. 49 GO).

5. Weitere Bauanträge

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegt nichts vor.

- 6. Bauleitplanung der Gemeinde Bad Alexandersbad;
Erlass einer Einbeziehungssatzung Nr. 3 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Kleinwendern im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB;**
- a) **Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen**
 - b) **Satzungsbeschluss**
-

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 26.04.2021 hat der Gemeinderat Bad Alexandersbad die Einleitung eines Verfahrens zum Erlass der Einbeziehungssatzung Nr. 3 für den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Kleinwendern im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Einleitungsbeschluss wurde am 02.08.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Bad Alexandersbad „Die Quelle“ bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021. Mit dem Erlass der Einbeziehungssatzung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Folgende Träger öffentlicher Belange erheben gegen die Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken:

- Vodafone Deutschland GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Stadt Wunsiedel
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost
- Stadt Marktredwitz
- Handwerkskammer Oberfranken
- Staatliches Bauamt Bayreuth –Straßenbauverwaltung-
- Immobilien Freistaat Bayern
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- Kreisbrandrat

Seitens der nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange ist keine Rückmeldung erfolgt:

- Landesamt für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Bund Naturschutz in Bayern
- Naturpark Fichtelgebirge e. V.
- Fichtelgebirgsverein e. V.
- Industrie- und Handelskammer für Oberfranken
- S. W. W. Wunsiedel
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Wunsiedel
- Amt für Ländliche Entwicklung Bamberg
- Kreisheimatpfleger Dieter Hempel
- Kommunalunternehmen Umweltschutz Fichtelgebirge (KuFi)
- Jägerschaft Fichtelgebirge e. V.
- Gasversorgung Wunsiedel GmbH
- Tourismusverband Franken e. V.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg weist darauf hin, dass bei den geplanten Anpflanzungen und den Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf darauf zu achten ist, dass es zu keiner negativen Beeinträchtigung (Schattenwurf, Nährstoffentzug, Aussamen von Schadpflanzen usw.) auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen kommt.

Abwägungsvorschlag:

Art und Umfang der Bepflanzung wird durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass hierfür Obstbäume bzw. nur heimische Sträucher und Gehölze verwendet werden. Bei der Pflanzung werden auch die nach dem bürgerlichen Recht festgelegten Abstände zu den Grundstücksgrenzen berücksichtigt.

Seitens der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wird darauf aufmerksam gemacht, dass das ausgewiesene Vorhaben in der Granitverleihung „Granitsteinbruch im Distrikt Kleinwenden der Gemarkungen Korbersdorf, a. d. Luxburg bei Fahrenbach und Breitenbrunn in den Gemarkungen Schönbrunn, Wunsiedel, Tröstau, Nagel und der Staatswaldung Tröstauer Forst-Ost, Forstrevier Furthammer“, liegt.

Bei vorstehend genannten Verleihungen handelt es sich um Bergwerkseigentum gem. §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG). Dieses gewährt dem Rechtsinhaber das nicht befristete ausschließliche Gewinnungsrecht. Wird dieses Recht eingeschränkt oder gänzlich verhindert, so erwächst möglicherweise ein Entschädigungsanspruch des Rechtsinhabers. Der derzeitige Rechtsinhaber ist die Fa. Graser Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG, Bamberg.

Aufgrund dieser Mitteilung wurde die Fa. Graser Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG, Bamberg um Stellungnahme gebeten. Diese teilt mit, dass gegen die geplante Bauleitplanung dem Grunde nach keine Einwände bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in dem verliehenen Distrikt ggf. an anderer Stelle (als am aktuellen Steinbruch Pfalzbrunnen I) der Granitabbau wieder aufgenommen werden kann und daher Sorge dafür zu tragen ist, dass mögliche neue Anwohner hierauf hingewiesen werden. Eine Wiedereröffnung eines Steinbruches im Mutungsgebiet möchte sich die Fa. Graser vorbehalten, um auch künftigen Generationen den Zugang zum Abbau des gefragten blauen Kösseinegranits zu erhalten.

Abwägungsvorschlag:

Seitens der Gemeinde Bad Alexandersbad werden die Eigentümer der im Satzungsbereich gelegenen Grundstücke auf eine mögliche Wiederaufnahme des Granitabbaus hingewiesen.

Das Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge (FB Untere Naturschutzbehörde) hat darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisung des dörflichen Wohngebietes Fläche für den Naturhaushalt verloren geht. Zudem wird durch die Errichtung künftiger Gebäude das Landschaftsbild beeinträchtigt. Als Ausgleich hierfür sind Pflanzmaßnahmen, der Erhalt bestehender Bäume und Sträucher sowie die Anlage einer Ausgleichsfläche (wie im Planentwurf bereits berücksichtigt) durchzuführen. Für die einzelnen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung wird eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG i. V. m. Art. 56 BayNatSchG in Aussicht gestellt.

Abwägungsvorschlag:

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Wunsiedel i. Fichtelgebirge im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigungen für jedes einzelne Vorhaben.

Das Wasserwirtschaftsamt verweist darauf, dass es für die Bestätigung einer gesicherten Erschließung bzw. für die zu gewährleistende Entsorgungssicherheit im Bereich der Niederschlagswasserentsorgung, auch unter Berücksichtigung satzungs- und wasserrechtlicher Belange, bereits im Bauleitplanverfahren einer ermessensfehlerfreien Abwägung zur Durchführbarkeit der aufgezeigten Entsorgung bedarf.

Zudem wird empfohlen, etwaige Altlasten mit dem aktuellen Altlastenkataster abzugleichen.

Abwägungsvorschlag:

Aus topographischer Sicht liegt der Wendener Bach tiefer als die künftigen im Satzungsbereich befindlichen Baugrundstücke. Zudem ist der Wendener Bach in der Lage, die Menge des auf den künftigen Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers aufzunehmen. Eine Überschwemmungsgefährdung kann daher ausgeschlossen werden.

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster beim Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge hat ergeben, dass im Planbereich keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.

Seitens der Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde wurde im Rahmen der Bauleitplanung auf folgendes hingewiesen:

- a) Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB). Erforderlich ist insofern zumindest ein sachlicher Grund, der ein Ausgreifen des Satzungsbereichs in den Außenbereich hinein rechtfertigen könnte. Dies können beispielsweise topographische Besonderheiten sein. Ein solcher Grund ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich. Insbesondere stellt die Intention, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, keinen solchen Grund dar. Die Satzung soll nicht zu einem (die Bauleitplanung ersetzenden) Regelinstrument dafür werden, Außenbereich zu nicht überplanten Innenbereich umzuwidmen. Es wird insofern dringend angeregt, Ausführungen zur Verfahrenswahl aufzunehmen.
- b) Der Geltungsbereich der Satzung liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Fichtelgebirge". Üblicherweise sehen entsprechende Schutzgebietsverordnungen Bauverbote im Bereich des LSG vor. Eine Satzung, welcher demgegenüber eine Bebauung ermöglichen wollte, stünde daher im Widerspruch zu bauplanungsrechtlichen oder sonstigen Rechtsvorschriften (hier: der einschlägigen Regelungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung). Anderes gelte, wenn eine Befreiung vom Bauverbot rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung des naturschutzrechtlichen Bauverbots sonst nichts entgegensteht. Alternativ könnte die Planung rechtmäßig erfolgen, wenn noch vor Abschluss des Verfahrens die LSG-Verordnung geändert oder (teilweise) aufgehoben würde. Dies ist mit der zuständigen UNB bereits im Satzungsverfahren zu klären und kann nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.
- c) Vorgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Versiegelung (siehe auch § 1a Abs. 2): Eine Erfassung des Innenentwicklungspotentials liegt nicht vor. Die angegebene Begründung und der Anlass zur Einbeziehungssatzung und zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sind nicht nachvollziehbar.
- d) Prägung der Nutzung durch angrenzende Grundstücke (siehe § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB): Die angrenzenden Grundstücke sind meistens landwirtschaftlich genutzt. Nur südlich grenzt der einzubeziehende Bereich an eine gemischte Baufläche (MD laut FNP). Die städtebaulichen Gesichtspunkte für die Einbeziehung der Grundstücke (Teile Fl.-Nrn. 1107, 900/1 bereits bebaut mit einem Wohnhaus, 1021, 1022 mit Abwasseranlage belegt) können nicht nachvollzogen werden.
- e) Vereinbarung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung: Ein vorhabenbezogenes bzw. übergeordnetes Entwicklungskonzept und Grünordnungskonzept liegen nicht vor. Die Flächen werden nicht aus dem FNP entwickelt. Angaben zur Gestaltung bzw. Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind der Begründung nicht zu entnehmen. Die Art der baulichen Nutzung allein ist nicht ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.
- f) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen (siehe auch § 1a Abs. 3 BauGB): Ein Teil des Gebietes ist als Landschaftsschutzgebiet deklariert. Naturschutzfachliche Anforderungen wurden laut Begründung vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine Stellungnahme der UNB sowie Umweltgutachten liegen nicht vor. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und weitere Schutzgüter werden in der Begründung als nicht erheblich eingestuft, wobei für die ausgelösten Eingriffe ein Ausgleich möglich/notwendig wäre. Ausgleichsmaßnahmen werden grob im Plan dargestellt (in der Begründung werden sie jedoch nicht genau beziffert). Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen soll erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Die Begründung und Verfahren sind in Bezug auf die beabsichtigte Bebauung eines Landschaftsschutzgebietes nicht nachvollziehbar.

- g) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 9 Abs. 1a (Festsetzung Ausgleichmaßnahmen) sind in der Satzung möglich und auch sinnvoll. Beispielweise können Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zu Begrünungsmaßnahmen, Anpflanzen von Bäumen, Dachform festgesetzt werden. Aktuell wird in der Satzung nur Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Pflanzgebot und Ausgleichflächen sind im beigefügten Lageplan dargestellt. Entsprechende textliche Festsetzungen in der Satzung fehlen.

Abwägungsvorschlag:

- zu a) Wie auch unter Buchstabe d) ausgeführt, sind auf den im Planbereich befindlichen Grundstücken bereits bauliche Anlagen vorhanden (Wohnhaus, landwirtschaftlich genutztes Gebäude, Pumpwerk). Insofern werden durch die vorliegende Bauleitplanung einzelne „Baulücken“ verdichtet. Art und Maß der im Planbereich vorgesehenen Nutzung entspricht dem angrenzenden Bereich und ist durch diesen geprägt. Unter Berücksichtigung der künftig auf lediglich zwei Baugrundstücken möglichen Bebauung wird das Instrument der Einbeziehungssatzung aus städtebaulichen Gesichtspunkten als ausreichend erachtet. Anzumerken ist weiter, dass es dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB folgend in der Entscheidung der Gemeinde liegt, ob und inwieweit sie einzelne Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen möchte.
- zu b) Bei der vorliegenden Bauleitplanung scheint objektiv eine Befreiungslage gegeben sowie einer Überwindung des naturschutzrechtlichen Bauverbots nichts entgegenzustehen, da nach den Ausführungen in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Wunsiedel i. Fichtelgebirge eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG i. V. m. Art. 56 BayNatSchG im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben in Aussicht gestellt wird.
- zu c) Zunächst ist hier festzuhalten, dass im Bereich der Gemeinde Bad Alexandersbad nur eine sehr geringe Anzahl an freien Grundstücken vorhanden ist, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Einschränkungen erheben sich hier hauptsächlich durch die Lage im Heilquellenschutzgebiet. Um einen Überblick über die zur Verfügung stehenden Bauparzellen im Gemeindegebiet zu erhalten, wurde im Jahr 2021 eine Umfrage bei den betreffenden privaten Grundstückseigentümern durchgeführt. Diese hat ergeben, dass lediglich ein einziges Grundstück zum Verkauf in Aussicht gestellt worden ist. Die Gemeinde Bad Alexandersbad verfügt selbst über keine eigenen Baugrundstücke. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung in der Gemeinde besteht für Bad Alexandersbad die einzige Möglichkeit darin, Außenbereichsflächen für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen.
- zu d) Eingangs wird hier auf die unter Buchstabe c) gemachten Ausführungen verwiesen. Das Grundstück Fl.-Nr. 1022 ist bereits einer baulichen Nutzung (Abwasseranlage) zugeführt. Auf dem unmittelbar nordöstlich daran gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 1023 befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Scheunengebäude. Zudem ist das Grundstück Fl.-Nr. 1107 mit einem Nebengebäude bebaut. Aufgrund des bereits vorhandenen Baubestandes werden lediglich die im Bereich der Fl.-Nrn. 1021 und 1107 bestehenden Baulücken gefüllt. Die Art der im Satzungsbereich festgelegten Nutzung (Dörfliches Wohngebiet) ergänzt sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten mit dem bereits vorhandenen Dorfgebiet.
- zu e) Bezieht man sich auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB für die verbindliche Bauleitplanung, ist festzuhalten, dass der Begriff des „Entwickelns“ nicht bedeutet, dass die verbindliche Bauleitplanung ausschließlich die Vorgaben des Flächennutzungsplanes vollzieht oder ergänzt. Das „Entwickeln“ gewährleistet auch in einem gewissen Rahmen gestalterische Freiheit bei der Planung. Das Entwicklungsgebot gestattet der Gemeinde Bad Alexandersbad z. B. in gewissen Grenzen von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Weiterhin kann aufgeführt werden, dass der Flächennutzungsplan technisch bedingt eine „überschießende Genauigkeit“ hat, d. h. er stellt Flächen zeichnerisch exakt und grundstücksscharf dar, obwohl seine Funktion darin liegt eine Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung darzustellen, nicht aber exakte Grenzen zu ziehen.

Es besteht daher hier die Möglichkeit, geringfügig bei der „Entwicklung“ von den Grenzen der Darstellung im Flächennutzungsplan abzuweichen, sofern dadurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt wird. Der Bereich der Einbeziehungssatzung grenzt direkt an eine vorhandene Wohnbebauung an. Die Fläche der angrenzenden Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt. Es kann in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben noch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und eine solche durch die Realisierung der Bebauung nicht behindert wird.

Bedingt durch die geplante topografische Situation wird der Planbereich aus Richtung Bad Alexandersbad kommend einsehbar sein. Aufgrund der aktuellen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sowie der weiteren Nutzungen in der Umgebung sind hinsichtlich des Landschaftsbildes allerdings nur geringe negative Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten.

Durch die max. festgesetzte zweigeschossige Bauweise wird das Maß der baulichen Nutzung für die beiden im Satzungsbereich möglichen Wohngebäude beschränkt. Aufgrund der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen lässt sich zudem eine Harmonisierung hinsichtlich der Belange des Orts- und Landschaftsbildes erreichen. Rodungen von Gehölzstrukturen oder zusätzliche Eingriffe in Biotopstrukturen sowie in naturschutzfachlich bedeutsamer Bestände sind nicht notwendig. Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind daher nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

- zu f) Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange der Bauleitplanung sowie deren Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und Landschaftsbild wird auf die unter Buchstabe b) und e) gemachten Ausführungen sowie die fachliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Wunsiedel i. Fichtelgebirge vom 03.09.2021 verwiesen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Alexandersbad ist der zu überplanende Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Umnutzung zum Zwecke der Bebauung ergibt sich auf einer Gesamtfläche von ca. 2.813 m² ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Die im Bereich der Einbeziehungssatzung gelegene Fläche wird derzeit als Acker bzw. intensiv genutztes Grünland landwirtschaftlich/privat genutzt. Dementsprechend handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Der erforderliche Ausgleich für eine Wohnbebauung (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad – Typ B im Umfang von 563 m² (Eingriffsfläche 2.813 m² x Faktor der Beeinträchtigungsintensität 0,2) ist wie folgt vorgesehen:

- a) Pflanzgebot auf den künftigen Wohnbauflächen Fl.-Nrn. 1021 und 1107 Gemarkung Leutendorf nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren
 - b) Aufwertung einer Fläche von ca. 560 m² auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1107 Gemarkung Leutendorf nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde (dargestellt als Ausgleichsfläche im Planentwurf der Einbeziehungssatzung).
- zu g) Das im Lageplan dargestellte Pflanzgebot (Anpflanzen von Bäumen, Eingrünungsmaßnahmen) wurde neben Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen nun auch in den textlichen Festsetzungen der Satzung aufgenommen.

Beschluss Nr. 251
JA-Stimmen: 13
NEIN-Stimmen: 0

Die oben aufgeführte Abwägung wird beschlossen.

Beschluss Nr. 252
JA-Stimmen: 13
NEIN-Stimmen: 0

Der Gemeinderat Bad Alexandersbad beschließt den Entwurf zum Erlass der Einbeziehungssatzung Nr. 3 für den nordöstlichen Bereich des Ortsteils Kleinwendern gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB im vereinfachten Verfahren formell als Satzung.

Der Satzungstext, die Begründung sowie der Geltungsbereich sind auf gesonderten Schriftstücken festgehalten, welche diesem Beschluss als Anlage beigefügt sind. Die Anlagen werden zum Bestandteil des Protokolls erklärt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einbeziehungssatzung Nr. 3 für den Ortsteil Kleinwendern ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Anlage TOP 6

**Satzung Nr. 3 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)
über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinwendern**

Die Gemeinde Bad Alexandersbad erlässt aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB für den nord-östlichen Bereich des Ortsteils Kleinwendern folgende

**Einbeziehungssatzung:
§ 1**

Die Teilflächen der im Außenbereich liegenden Grundstücke Fl.-Nrn. 900/1, 902, 1021, 1022, 1106 und 1107 der Gemarkung Leutendorf werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinwendern einbezogen. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß § 5 a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 3

Zulässig sind Gebäude mit max. II Vollgeschossen.

§ 4

Der gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 und § 9 abs. 1 a BauGB erforderliche ökologische Ausgleich ist wie folgt zu schaffen:

Der Baum- bzw. Strauchbestand am nordwestlichen bzw. nordöstlichen Rand des Grundstücks Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf ist zu erhalten. Entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1107 sowie der südwestlichen Grenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1021 der Gemarkung Leutendorf ist ein Grünstreifen (Pflanzgebot mit Obstbäumen, heimischen Sträuchern) nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde anzulegen und zu unterhalten. Der im Bereich der nordöstlichen Fläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf gekennzeichnete Bereich ist für die im Rahmen der Bauleitplanung notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Auf den Baugrundstücken befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberflächen sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Alexandersbad, den XX.XX.XXXX
Gemeinde Bad Alexandersbad

Anita Berek, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

Anlage TOP 6

B E G R Ü N D U N G

(§ 5 Abs. 5 BauGB)

zur Einbeziehungssatzung Nr. 3 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil „Kleinwendern“ Gemeinde Bad Alexandersbad

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Anlass für den Erlass der Einbeziehungssatzung Nr. 3 im Ortsteil Kleinwendern Bad Alexandersbad ist die Anfrage eines Bauwilligen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1107 der Gemarkung Leutendorf. Das Baugrundstück befindet sich am nord-östlichen Ortsrand von Kleinwendern. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Alexandersbad ist dieser Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das geplante Wohnhaus schließt unmittelbar nord-östlich an die bereits vorhandene Bebauung an. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten werden auch Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 900/1, 1021 und 1022 der Gemarkung Leutendorf in den Satzungsbereich einbezogen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung schaffen, ist die Durchführung einer Bauleitplanung (Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB) erforderlich. Da im Bereich der Gemeinde Bad Alexandersbad keine freien Bauparzellen mehr zur Verfügung stehen, ist der Erlass der Einbeziehungssatzung städtebaulich erforderlich. Zudem befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 1107 bereits im Eigentum des Bauinteressenten. Aufgrund des Gebietscharakters im Ortsteil Kleinwendern ist beabsichtigt, den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Art der baulichen Nutzung ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit sichergestellt. Der Gemeinderat Bad Alexandersbad hat die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Einbeziehungssatzung in seiner Sitzung am 26.04.2021 beschlossen. Die Bauleitplanung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Lage und Größe der Erweiterungsfläche:

Die in den Innenbereich einzubeziehenden Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 900/1, 1021, 1022 und 1107 der Gemarkung Leutendorf befinden sich am nord-östlichen Ortsrand von Kleinwendern und umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 4.597m². Hiervon ist allerdings das Grundstück Fl.-Nr. 900/1, welches bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, mit einer Fläche von ca. 877 m² sowie die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1022, auf dem sich die kommunale Abwasseranlage (Regenüberlaufbecken und Pumpwerk) befindet, mit einer Fläche von ca. 909 m² umfasst. Der künftig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Bereich der Fl.-Nrn. 1021 und 1107 beträgt somit ca. 2.813 m².

Die Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1021 und 1107 sind aufgrund ihrer Lage an einer öffentlichen Verkehrsfläche für eine Bebauung geeignet. Eine Anbindung an die weiteren öffentlichen Erschließungseinrichtungen (Wasser, Kanal) ist möglich.

Erschließung:

Die wegemäßige Erschließung der im Satzungsbereich gelegenen Grundstücke ist über die gewidmete Ortsstraße „Leutendorfer Straße“, Fl.-Nr. 902, welche an die Gemeindeverbindungsstraße mit der Bezeichnung „Peuntgasse-Kirchsteig-Ohrengasse“, Fl.-Nr. 1106 anschließt, gesichert. Die künftigen Baugrundstücke (Fl.-Nrn. 1021 und 1107) können mittels überlanger Hausanschlüsse an die auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.-Nr. 1022 vorhandene Trinkwasserleitung bzw. an den dort vorhandenen gemeindlichen Hauptkanal (Zulaufkanal zum Regenüberlaufbecken) angebunden werden. Diese Hausanschlüsse sind mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern. Den Grunddienstbarkeiten wurde durch den Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1107 bereits zugestimmt.

Die auf den künftigen Bauflächen anfallenden Niederschlagsabwässer werden jedoch nicht in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet sondern auf den Baugrundstücken einer Regenwassernutzung zugeführt. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert bzw. in den an der Nord-West-Seite des Planbereichs vorbeiführenden Wendener Bach eingeleitet.

Schutzgut Natur:

Mit der Einbeziehungssatzung werden Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1021, 1022 und 1107 der Gemarkung Bad Alexandersbad planerisch vorbereitet, wodurch zwangsläufig Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sein werden. Teilflächen dieser Grundstücke befinden sich im Bereich des Landschaftsschutzgebiets Fichtelgebirge. Biotopkartierte Bereiche sind im Planbereich nicht vorhanden. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wurden bislang gärtnerisch privat bzw. als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der Gemeinde ist daran gelegen, Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu beschränken. Im Vordergrund steht bei der Planung das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Bereits im Vorfeld wurden daher die naturschutzfachlichen Anforderungen, welche sich im Zuge der Bauleitplanung ergeben werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Begutachtung der Fläche hinsichtlich der ökologischen Gegebenheiten hat erkennen lassen, dass der Erlass einer Einbeziehungssatzung grundsätzlich möglich sein sollte, weil die Eingriffe, die von der künftigen Nutzung ausgelöst werden, ausgleichbar sind. Die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch Eingrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst bzw. auf einer Ausgleichsfläche im Bereich der nord-östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1107 ausgeglichen werden. Die Umsetzung wird aufgrund entsprechender Vorgaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren seitens der Unteren Naturschutzbehörde geregelt. Die im Bereich der nord-östlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1107 vorhandene Baum- bzw. Strauchbestand soll erhalten werden. Vor dem Hintergrund der Einbeziehung nur begrenzter Teilflächen für Zwecke der Wohnbebauung und des vollständigen Ausgleichs am Ort des Eingriffs, wird das Erfordernis aus § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) beachtet, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Schutzgut Boden:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Nach der Geologischen Karte im Umwelt-Atlas Bayern handelt es sich bei der Bodenbeschaffenheit im Planbereich zum einen fast ausschließlich um Braunerde (podsolig) aus Gruslehm bis Gruschluss bzw. um Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment). Die Lage des Planbereichs ist als Standort mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden beschrieben. Die Flächen im Planbereich wurden bislang nicht im Rahmen eines landwirtschaftlichen Flächenanbaus genutzt. Bodenversiegelungen sollen nur im notwendigen Rahmen erfolgen und in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengitter) ausgeführt werden. Es wird darauf geachtet, dass die Bodenfunktion, insbesondere die Grundwasserneubildung, durch die Ausbildung nicht vollständig versiegelter Flächen weitestgehend erhalten bleibt. Mutterboden (Oberboden), der aufgrund der Baumaßnahme ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten bleiben und vor Vergeudung und Vernichtung geschützt werden. Im Zuge künftiger Baumaßnahmen sind größere Erdmassenbewegungen bzw. Veränderungen der Oberflächenformen nicht erforderlich. Der Gemeinde Bad Alexandersbad liegen keine Angaben zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen im Planbereich vor. Hinsichtlich der Versiegelung und im Hinblick auf die Beschaffenheit sind daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Mensch, Erholung und Kulturgüter:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Sich auf die geplante und vorhandene Bebauung ergebende schädliche Umwelteinflüsse sind auszuschließen bzw. auf ein zumutbares Maß zu minimieren. Die Art der geplanten baulichen Nutzung im Satzungsbereich als dörfliches Wohngebiet steht im Einklang mit der bereits im „Archedorf“ Kleinwendern vorhandenen Bebauung. Die sich an den Planbereich süd-westlich angrenzende Bebauung ist ausschließlich von einer Wohnnutzung geprägt. Die Anforderungen für eine Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse bleiben daher gewahrt. Sich auf das Schutzgut Mensch auswirkende Immissionen sind daher nicht zu erwarten. Wertvolle Kulturgüter werden im Planbereich nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Tier:

Bislang sind keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte auf das Vorkommen seltener oder geschützter Arten im Plangebiet bekannt.

Schutzgut Wasser:

Der Planbereich ist keinen Hochwasserereignissen ausgesetzt. Regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben durch die Bauleitplanung unberührt. Sollte im Zuge von Bauarbeiten auf Quellen gestossen werden, ist eine Beeinträchtigung oder ein Versiegen der Quellschüttung zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Umleitungs- und Kanalisierungsmaßnahmen sicher zu stellen. Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sowie außerhalb des Heilquellenschutzgebietes „Luisenquelle“. Die künftigen Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch die geplante Nutzungsänderung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Luftaustauschbahnen bleiben bei einer Bebauung der Grundstücke auch künftig erhalten. Veränderungen im Hinblick auf das lokale Standortklima bzw. den Luftströmungen ergeben sich durch die Planung nicht.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines leicht nach Südosten ansteigenden Geländenniveaus. Ein Ausgleich von Höhenunterschieden im Zuge der Baumaßnahmen ist nicht erforderlich. Die künftige Bebauung wird je nach Blickkontakt zwar wahrnehmbar sein, jedoch aufgrund des festgesetzten Maß der baulichen Nutzung keine störende Fernwirkung entwickeln. Somit beeinträchtigt das künftige Baugebiet weder exponierte bzw. weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Aufgrund der geplanten Eingrünung sind geeignete Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Somit sind negative Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ nicht zu erwarten.

Denkmalschutz:

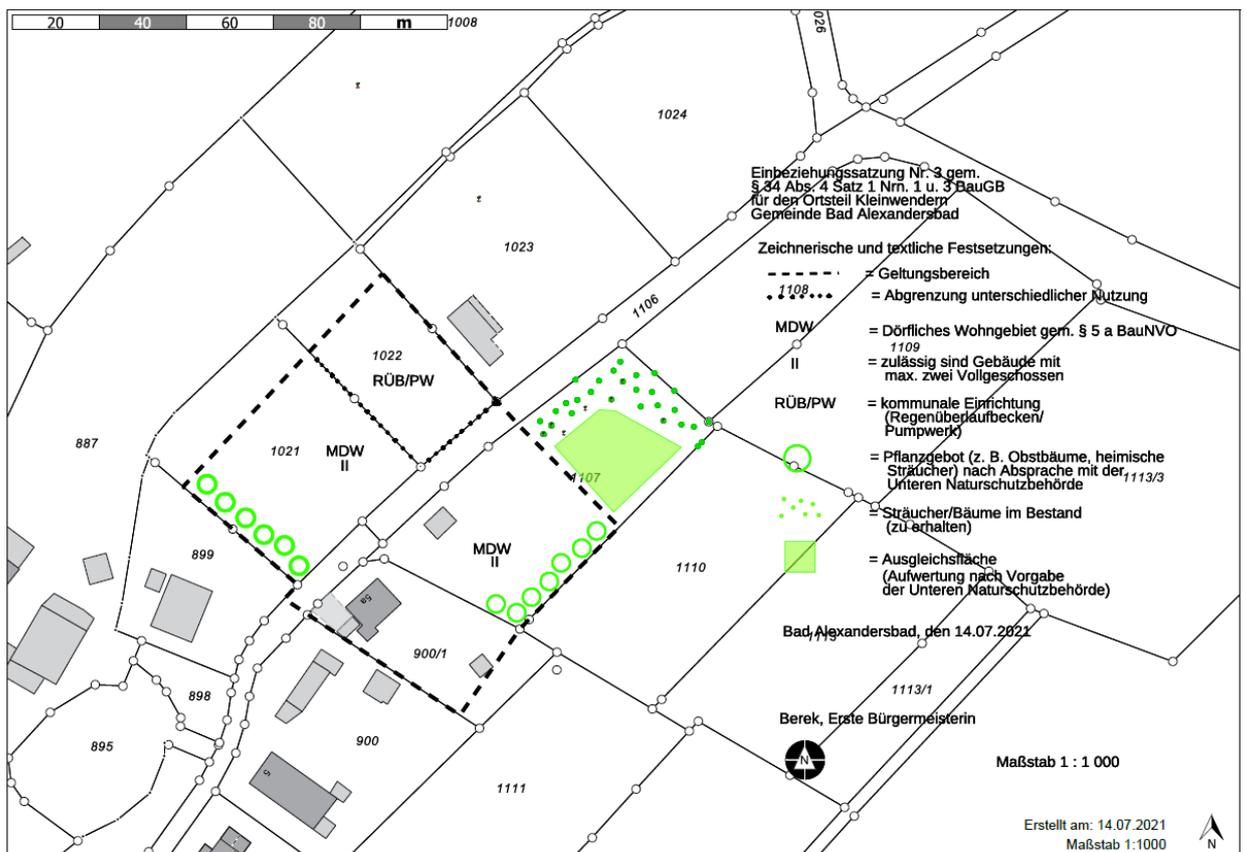
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Überprüfung hat ergeben, dass Einzeldenkmäler im betreffenden Bereich nicht vorhanden sind.

Tröstau, 14.07.2021
 Gemeinde Bad Alexandersbad

Berek
 Erste Bürgermeisterin

Anlage TOP 6



7. Verwertung von Oberboden auf den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Fl.-Nrn. 901, 906/2, 911 und 1018 der Gemarkung Bad Alexandersbad, OT Tiefenbach (Geländeauffüllung)

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde Bad Alexandersbad ist am 16.08.2021 ein Antrag auf Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (Geländeauffüllung) eingegangen. Die Auffüllung umfasst die Fl.-Nrn. 901, 906/2, 911 und 1018 der Gemarkung Bad Alexandersbad mit einer Gesamtfläche von 172.304 m². Beabsichtigt ist, das Auffüllmaterial vereinzelt nur in Teilflächen und in unterschiedlichen Schichtdicken (25 – 30 cm) auf den genannten Grundstücken aufzubringen. Die Entnahme des Auffüllmaterials stammt aus dem Bauvorhaben der EDEKA Nordbayern, welche westlich der A93 bei Lorenzreuth ein Logistikzentrum errichtet.

Die Geländeauffüllungen unterliegen der Baugenehmigungspflicht, da diese auf den vorstehend genannten Grundstücken eine Fläche von jeweils max. 500 m² überschreiten. Bei den Auffüllgrundstücken handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ergibt sich daher aus § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die Grundstücke befinden sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes. Eventuelle Anforderungen, welche sich daraus aufgrund der naturschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben können, sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Den vorliegenden Bauantragsunterlagen ist zu entnehmen, dass seitens des Grundstückseigentümers die Zustimmung zur Übernahme des Oberbodens auf den vorstehend genannten Flächen erteilt wurde.

Über die nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 911 der Gemarkung Bad Alexandersbad führt die Leitung der gemeindlichen Trinkwasserversorgung für die im Bereich des Ortsteils Tiefenbach gelegenen Anwesen. Durch die geplante Auffüllung sind nachteilige Auswirkungen hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten keine Bedenken.

Beschluss Nr. 253

JA-Stimmen: 13

NEIN-Stimmen: 0

Zur geplanten Geländeauffüllung wird das gemeindliche Einvernehmen gem. §§ 35 und 36 BauGB erteilt. Das gemeindliche Straßen- und Wegenetz darf durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, der vom Bauvorhaben ausgelöst wird, nicht beeinträchtigt werden. Hierzu sind vorher mit dem Antragsteller die Anfahrts- und Abfahrtswege zu vereinbaren und der Zustand der Straße und Wege ist vorher zu dokumentieren. Die Bodenuntersuchungsergebnisse sind dem Gemeinderat vorzulegen.

**8. Beschilderung des öffentlichen Feld- und Waldweges Fl.-Nr. 184 der Gemarkung Bad Alexandersbad im Bereich der Werkszufahrt zur Pappenfabrik Heinrich Schaller, Markgrafenstraße 1, 95680 Bad Alexandersbad;
Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung**

Sachverhalt:

Durch das Firmengelände der Pappenfabrik Heinrich Schaller, Markgrafenstraße 1 führt die ausgeschilderte Zufahrt zum Waldbad Bad Alexandersbad. Bei dieser Zufahrt (Fl.-Nr. 184) handelt es sich um einen nach dem Wegebestandsverzeichnis der Gemeinde Bad Alexandersbad gewidmeten öffentlichen Feld- und Waldweg, für den die Wegebaulast bei den Eigentümern der anliegenden Grundstücke und den jeweiligen Nutzungsberechtigten des Badeweihers liegt.

Im Bereich des Firmengeländes der Fa. Schaller finden auch Be- und Entladearbeiten sowie Staplerverkehr statt. Durch den Sicherheitsbeauftragten des Betriebes wird im Hinblick einer Nutzung des Weges durch Badegäste hier eine erhebliche Gefahrensituation gesehen. Vorgeschlagen wurde deshalb, ab der Einmündung von der Markgrafenstraße bei der Grundstückszufahrt zur Fa. Schaller die Geschwindigkeit durch Verkehrszeichen auf 10 km/h zu begrenzen. Weiterhin erscheint das Anbringen eines Zusatzschildes „Warnung vor Flurförderfahrzeugen“ erforderlich. Diese Beschilderungen sind auch aus entgegengesetzter Richtung vor der Einfahrt in das Firmengelände anzubringen.

Da die Zufahrt durch Badegäste in den Sommermonaten am stärksten frequentiert ist und deshalb eine Beschlussfassung bis zur nächsten stattfindenden Gemeinderatsitzung nicht abgewartet werden konnte, erfolgte die verkehrsrechtliche Anordnung zunächst für die Dauer der Badesaison 2021 im Rahmen einer dringlichen Anordnung gem. Art. 37 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO). Über eine danach weiterhin geltende dauerhafte Anordnung hat der Gemeinderat zu beschließen.

Die Aufwendungen für die Beschaffung der notwendigen Verkehrszeichen betragen 127,00 €. Mit der Aufstellung der Beschilderung wurden die Mitarbeiter des gemeindlichen Bauhofes beauftragt.

Beschluss Nr. 254
JA-Stimmen: 13
NEIN-Stimmen: 0

Der öffentliche Feld- und Waldweg Fl.-Nr. 184 der Gemarkung Bad Alexandersbad, welcher auch als Zufahrt zum Waldbad dient, wird ab der Einmündung von der Markgrafenstraße bei der Grundstückszufahrt zur Fa. Heinrich Schaller sowie in entgegengesetzter Richtung vor der Einfahrt in das Betriebsgelände dauerhaft mit den Zeichen 274-10 (zulässige Höchstgeschwindigkeit 10 km/h) sowie dem Zusatzschild „Warnung vor Flurförderfahrzeugen“ entsprechend dem beiliegenden Lageplan beschildert.

9. Änderung bzw. Ergänzung der Beschilderung des Badeweiherweges; Zufahrt zum Waldbad; Erlass einer verkehrsrechtlichen Anordnung

Sachverhalt:

Aufgrund der in den letzten Monaten teilweise kontrovers geführten Diskussionen in der Öffentlichkeit und den sozialen Medien bezüglich der Zufahrt zum gemeindlichen Waldbad über den Badeweiherweg fand am 27.07.2021 ein Informationsgespräch im Haus des Gastes zusammen mit den Anliegern des Badeweiherweges und dem Verkehrssachbearbeiter bei der PI Wunsiedel, Herrn Dolechal, statt.

Hierbei wurden den Anwesenden die rechtliche Situation zur derzeitigen Beschilderung sowie die öffentlich-rechtliche Widmung des Weges erläutert. Demnach ist der Badeweiherweg ab der Waldstraße bis zum Beginn des Waldes beim Anwesen „Lucas“ als Ortsstraße rechtskräftig gewidmet. Im weiteren Verlauf ab der Waldgrenze bis zum Badeweihergrundstück ist der vorhandene Waldweg als „beschränkt-öffentlicher Weg“ mit der Widmungsbeschränkung „nur frei für Fußgänger und land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge“ seit dem Jahr 1963 gewidmet.

Aufgrund dieser Widmung ist das Befahren des Weges durch den Wald seit jeher mit Fahrzeugen aller Art - mit Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen - nicht gestattet.

Die PI Wunsiedel weist ebenfalls auf die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Bad Alexandersbad hin, welche durch die Gemeinde bei einer Nutzung des Weges zu erbringen wäre. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass der Weg im Bereich des Waldes nicht auf gemeindlichen Grund verläuft, sondern vielmehr bereits damals, im Jahr 1963, vermutlich mit Zustimmung des Grundstückseigentümers angelegt wurde. Die Nutzung des Weges wurde aber bereits damals nur auf Fußgänger beschränkt.

Der Begegnungsverkehr zum momentanen Zeitpunkt im Bereich des Waldes birgt natürlich weitere Gefahren für Fußgänger und Radfahrer, welche diesen Weg als Abkürzung zum Waldbad nutzen.

Eine mögliche Sperrung des Weges ab dem Beginn des Waldes würde natürlich bedingen, dass die Gemeinde Bad Alexandersbad dort auch eine Wendemöglichkeit für Lieferanten oder Briefträger schafft, da diese ansonsten die angrenzenden Privatgrundstücke für ihre Wendemanöver benutzen. Hierzu wäre der Erwerb oder die Anpachtung einer Teilfläche von ca. 60 bis 70 m² aus dem betreffenden Waldgrundstück denkbar.

Seitens der PI Wunsiedel wurde vorgeschlagen, die vorhandene Beschilderung des Badeweiherweges grundsätzlich zu überdenken bzw. wie folgt neu zu ordnen:

Im Kreuzungsbereich des Badeweiherweges und der Waldstraße sollte das Zeichen 263



neu aufgestellt werden. Außerdem sollte mit einem Zusatzzeichen darauf hingewiesen werden, dass die Zufahrt zu den angrenzenden Anwesen und Grundstücken möglich ist.

Beispielsweise:

<p>Anliegerverkehr frei</p> <p>keine Zufahrt für PKW zum Waldbad möglich</p>
--

Am Ende des Badeweiherweges beim Anwesen „Lucas“ sollte während der Sommermonate das Zeichen 239 (Gehweg)



mittig des Weges aufgestellt werden, um das Befahren des Fußweges mit Kraftfahrzeugen zu verhindern. Dies gilt ebenso im Bereich des Waldbades in Richtung Badeweiherweg.

Außerhalb der Badesaison sollten diese Schilder dann an den Rand des Weges versetzt werden, um die Eigentümer bei der Waldbewirtschaftung nicht zu behindern.

Nach einer längeren und ausführlichen Beratung des Gremiums unter anderem zur Verkehrssituation in der Straße „Badeweiherweg“ und dem Weg durch den Wald, der Parksituation im Wald und der Notwendigkeit einer Änderung der Beschilderung und deren Auswirkungen erklärt Erste Bürgermeisterin Berek, dass sie dem Vorschlag der Polizeiinspektion Wunsiedel folgen würde. Stellt sich nach einer Badesaison heraus, dass die Änderung nicht praktikabel ist und nicht zum gewünschten Ergebnis führt, kann nachgesteuert werden.

Beschluss Nr. 255

JA-Stimmen: 6

NEIN-Stimmen: 7

Die Beschilderung des Badeweiherweges wird entsprechend dem Vorschlag der Polizeiinspektion Wunsiedel geändert. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung ist zu erlassen.

**10. Kinderbetreuung Bad Alexandersbad;
Beschlussfassung zur Bedarfsfeststellung nach Art. 7 BayKiBiG**

Sachverhalt:

Nach den Vorgaben des BayKiBiG sind regelmäßig Bedarfsfeststellungen durch die Gemeinde zu machen.

Laut aktueller Betriebserlaubnis dürfen im Kinderhaus Königin Luise derzeit 52 Kindergarten- und Krippenplätze und zusätzlich 20 Hortplätze im Markgräflichen Schloss besetzt werden.

Im Frühjahr dieses Jahres wurde zur Bedarfsermittlung eine anonymisierte Elternbefragung durchgeführt. Es wurden die Eltern der Kinder im Alter bis zu 10 Jahren aus Bad Alexandersbad angeschrieben. Die Rücklaufquote hatte ca. 37 % betragen. Dies ist ein ungewöhnlich hoher Anteil. Trotzdem lag die Zahl der betreuten Kinder aus Bad Alexandersbad einschließlich der vorliegenden Anmeldungen im Kinderhaus Königin Luise auch schon Anfang 2021 höher als die Zahl des sich bei der Elternbefragung ergebenden Betreuungsbedarfs. Dies zeigt auch die Erfahrung anderer Kommunen. Die meisten Eltern melden ihren konkreten Bedarf erst an, wenn sie tatsächlich den Bedarf realisiert haben möchten. Dies kann man ihnen nicht vorwerfen, denn Bedarf entwickeln sich eben nach den gegenwärtigen familiären Verhältnissen (Aufnahme einer neuen Arbeitsstelle, Wegfall der familiären Betreuung durch die Großeltern usw.) und können nicht immer langfristig geplant werden.

In die Bedarfsermittlung wird nur der örtliche Bedarf einbezogen. Das heißt, auswärtige Kinder sind hier nicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat zusätzlich zur Elternbefragung weitere Datengrundlagen (z.B. Altersstatistik aus den Einwohnerzahlen) zu berücksichtigen und eine Prognose für die zukünftigen Jahre anzustellen. Hierfür werden auf Veranlassung der Gemeinde sporadisch immer wieder Elternbefragungen im Kinderhaus Königin Luise durchgeführt und die Voranmeldungen geprüft.

Die bisherige Bedarfsfeststellung lautete:

18 Plätze für Krippenkinder
40 Plätze für Regelkinder
20 Plätze für Schulkinder

Durch das Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge sind allerdings nur 34 Regelkinderplätze (= Betriebserlaubnis) anerkannt.

Die Kinderzahlen (0 bis 10-jährige Kinder) haben sich wie folgt entwickelt:

Geburtenliste vom 25.01.2017 Zeitraum: 01.01.2007 bis 25.01.2017	79 Kinder
Geburtenliste vom 06.08.2019 Zeitraum: 01.01.2009 bis 06.08.2019	84 Kinder
Geburtenliste vom 23.08.2021 Zeitraum: 01.01.2010 bis 23.08.2021	97 Kinder

Für das gegenwärtige Projekt „Hortbetreuung“ ist eine Bedarfsfeststellung für die Genehmigung und für die zu beantragende Förderung notwendig. Die Bedarfsfeststellung ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Dann gilt es, eine Entscheidung zu treffen, welche baulichen Möglichkeiten in Betracht gezogen werden sollten. Dies ist mit der fachlichen Kindertagesaufsicht im Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge zu beraten und abzustimmen. Letztendlich ist auch die Genehmigung der Kommunalaufsicht (Rechtsaufsicht) einzuholen.

Beschluss Nr. 256
JA-Stimmen: 13
NEIN-Stimmen: 0

Der Gemeinderat beschließt aufgrund der stattgefundenen Vorerhebungen folgende örtliche Bedarfsplanung nach Art. 7 BayKiBiG:

18 Plätze für Krippenkinder
39 Plätze für Regelkinder
25 Plätze für Schulkinder.

11. Verschiedenes

a) Verkehrsschau

Dritter Bürgermeister Galimbis war, nachdem er in der letzten Sitzung bezüglich der Durchführung einer Verkehrsschau angefragt hatte, etwas überrascht, dass in der Bürgerversammlung von Verkehrsschauen die Rede war. Er möchte wissen, warum der Gemeinderat nicht informiert wurde.

Erste Bürgermeisterin Berek erklärt, dass die Verkehrsschauen, die sie in der Bürgerversammlung angesprochen hat, bereits im letzten Jahr stattgefunden hatten.

b) Bürgerversammlung

Gemeinderätin Rieß erinnert, dass in der Bürgerversammlung auch über den Verein „Sticky Fingers e.V.“ gesprochen wurde. Der Gemeinderat hatte sich in seiner nichtöffentlichen Sitzung über dieses Thema unterhalten. Man wollte mit dem Verein in Kontakt bleiben, das Thema jedoch noch nicht unbedingt in die Öffentlichkeit tragen. Sie wüsste gerne, ob bereits mit den Anliegern des Sportgeländes in Kontakt getreten wurde.

Erste Bürgermeisterin Berek erklärt, dass ein Gespräch mit den Anwohnern und dem Verein organisiert werden sollte. Wegen der Beschränkungen durch Corona – Veranstaltungen mit maximal 100 Personen im Außenbereich oder maximal 50 Personen im Innenbereich – war dies jedoch bisher nicht möglich. Dann konnte die Bürgerversammlung stattfinden und da die Anwohner ja auch Bürgerinnen und Bürger sind, war dies die ideale Kombination, um sowohl mit den Anwohnern als auch mit den Vertretern des Vereins „Sticky Fingers e.V.“ ins Gespräch zu kommen.

c) Webcams der Gemeinde

Dritter Bürgermeister Galimbis weist darauf hin, dass mittlerweile beide Webcams nicht mehr funktionieren und auf der Internetseite der Gemeinde nur ein Standbild der Schlossterrassen vom Mai 2021 zu sehen ist.

Herr Mikliss, Leiter des EBR „Gesundheitszentrum“, erklärt, dass es Probleme mit der Verbindung zum Server gibt. Die Fa. ProComp versucht, den Fehler zu beheben. Er hofft, dass die Webcams bald wieder einwandfreie Bilder liefern.

- Ende der öffentlichen Sitzung -