



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

IVS  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

Mail an: [n.koehler@ivs-kronach.de](mailto:n.koehler@ivs-kronach.de)

Ihre Nachricht  
08.05.2024

Unser Zeichen  
2-4621-KU-7171/2024

Bearbeitung +49 (9281) 891-220  
Verena Bagehorn  
[poststelle@wwa-ho.bayern.de](mailto:poststelle@wwa-ho.bayern.de)

Datum  
05.06.2024

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen, Markt Markt-leugast

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Schreiben vom 08.05.2024 nimmt das Wasserwirtschaftsamt Hof wie folgt Stellung.

#### 1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Die zukünftig vorgesehenen Wohnbauflächen können an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen und daraus ausreichend mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

#### 2. Bodenschutz, Grundwasser

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.



Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Es wird vorgeschlagen, den Grundwasserstand durch ein hydrogeologisches Fachgutachten feststellen zu lassen, um mögliche Beeinträchtigungen der unterirdischen Bauteile ausschließen zu können.

### **3. Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz**

#### Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll der bestehenden Kanalisation des jeweiligen Ortsteils zugeleitet werden. Die öffentliche Abwasseranlage Marienweiher sowie das Kanalsystem sind derzeit nicht wasserrechtlich genehmigt.

Die Kläranlage Marktleugast ist auf eine Ausbaugröße von 7.500 EW bemessen. Im Jahr 2023 war eine mittlere CSB-Belastung von 2.643 EW an der Abwasserbehandlungsanlage ermittelt worden. Die wasserrechtliche Genehmigung ist am 31.12.2019 ausgelaufen.

Der Fremdwasseranteil der Kläranlage Marktleugast überschreitet den Wert von 50 % deutlich. Eine umfassende Sanierung des Kanalnetzes ist unabdingbar.

Für die Einleitungen aus den Mischwasserbauwerken besteht derzeit keine wasserrechtliche Genehmigung. Entsprechende Unterlagen wurden vom Wasserwirtschaftsamt als vollständig und brauchbar zur Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens eingestuft. Durch das beabsichtigte Vorhaben dürfen die Bemessungsansätze (insbesondere befestigte Fläche im Einzugsgebiet) in der vorliegenden Nachweisführung nicht überschritten werden bzw. die Nachweise weiterhin erbracht werden können. Dies muss vom Vorhabensträger vorab geprüft und gewährleistet werden. Andernfalls weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass bei einer erneuten Nachweisführung weitreichende Überarbeitungen der Antragsunterlagen erforderlich werden.

#### Niederschlagswasserentsorgung

Zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers werden keine konkreten Angaben gemacht. Grundsätzlich soll eine Entwässerung im Trennverfahren erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist jedoch die schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorrangig zu prüfen. Hierbei ist exemplarisch an repräsentativen Stellen die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickertest (nach DWA-A 138, Anhang B) zu ermitteln.

Gerade im Hinblick auf die o.g. Problematik der Nachweisführung von Mischwassereinleitungen empfehlen wir die Flächenversiegelung auf ein unabdingbares Maß zu reduzieren. Es sollten zudem alle zumutbaren Maßnahmen zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers ergriffen werden (z.B. Regensammelsysteme, Gründächer).

### Abwasserentsorgungssicherheit

Die Abwasserentsorgung kann dann als gesichert angesehen werden, wenn die anfallenden Wassermengen hydraulisch abgeführt bzw. versickert werden können und durch das geplante Vorhaben die zulässige Anzahl der angeschlossenen Einwohner an der Abwasserbehandlungsanlage nicht überschritten werden. Weiterhin müssen die Bemessungsansätze (u.a. maximale Flächenversiegelung und Einwohneranzahl in der Prognose) der betreffenden Nachweise der Mischwassereinleitung eingehalten werden bzw. alle wasserwirtschaftlichen Nachweise weiterhin erbracht werden können.

Dies muss vom Vorhabensträger vor Umsetzung des Vorhabens geprüft und dauerhaft gewährleistet werden.

#### **4. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**

Nach unserem Kenntnisstand wird der Geltungsbereich des Vorhabensbereiches von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert.

Der Geltungsbereich 4, Änderung Marktleugast Bebauungsplan "Oberleugast" Gemarkung Marktleugast wird nordwestlich vom Leugastbach und dem wassersensiblen Bereich tangiert. Inwieweit ein faktisches Überschwemmungsgebiet vorhanden ist, ist dem WWA Hof nicht bekannt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) und die Hinweise für wassersensibles Planen und Bauen wird verwiesen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Dies sollte bei der weiteren Planung grundsätzlich Berücksichtigung finden. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern.

Auf die allgemein veröffentlichte Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" wird verwiesen. Hinweise dazu stehen u.a. auf der Homepage des LfU Bayern ([https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)). Die Karte kann im Umweltatlas ([https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_32,32;lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_33,33;lfu\\_domain-naturgefahren,service\\_naturgef\\_24,24&scale=18056&bm=combined\\_with\\_webkarte\\_grau](https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_32,32;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_33,33;lfu_domain-naturgefahren,service_naturgef_24,24&scale=18056&bm=combined_with_webkarte_grau)) angezeigt werden. Die Hinweiskarte liefert jedoch nur erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen und besitzt Hinweisharakter.

Insbesondere können folgende Geltungsbereiche von potentiellen Fließwegen bei Starkregen betroffen sein:

- Änderung 3 Marienweiher: Flur-Nr.: 136/9, 136/10 Gemarkung Marienweiher
- Änderung 6 Marktleugast: Baugebiet "Kosertalblick" Gemarkung Marktleugast
- Änderung 9 Marktleugast: Flur-Nr. 528, 529, 531, 526(TF) Gemarkung Marktleugast.

Um genauere Erkenntnis zu erlangen wird empfohlen, dass ein Abflussmodell der Oberflächenabflüsse mit integrierter topographischer Gestaltung des geplanten Vorhabensgebietes erstellt wird.

## **5. Altlasten**

Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Kulmbach empfohlen.

Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

**B a g e h o r n**

Abteilungsleiterin  
Landkreis Kulmbach



Bayerischer Bauernverband · Konrad-Adenauer-Straße 4 · 95326 Kulmbach

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Kulmbach

An die  
IVS GmbH  
Am Kehlgraben 76

Telefon: 09221 9756-0

Telefax: 09221 9756-56

E-Mail: Kulmbach@

BayerischerBauernVerband.de

96317 Kronach

Eingegangen

Datum: 12. Juni 2024

17. Juni 2024

IVS Ingenieurbüro GmbH

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
E-Mail vom 08.05.2024

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom  
KU/Kö

**Projekt-Nr.: 1.63.14**

**Projekt: 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen  
Markt Marktleugast, Landkreis Kulmbach;**

**hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch der Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbargemeinden  
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft zur Gewinnung von hochwertigen Nahrungsmitteln. Daneben erfüllt dieser zahlreiche weitere Funktionen wie insbesondere die Regulierung des Naturhaushalts. Er ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bietet mehrere Schutzwirkungen wie Wasserrückhalt und Wasserspeicherung, Erhalt der Biodiversität oder Kohlenstoffspeicherung und ist nicht zuletzt Lebens- und Erholungsraum für den Menschen. Diese Aspekte zeigen, dass sich der Landverbrauch und die Versiegelung der Flächen auf ein Minimum beschränken müssen. Die Nutzung oder der Abriss von Altgebäuden und das Schließen von Baulücken muss Vorrang vor der Neuausweisung haben. Es ist wirklich höchste Zeit, um landwirtschaftliche Fläche zu schonen. Die Sicherung der Ernährung ist keine Selbstverständlichkeit mehr und das Lebensmittel aus dem Ausland zu den Standards kommen, wie wir sie gewohnt sind, ist längst nicht mehr sicher.

Es muss sichergestellt werden, dass Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erhalten bleiben. Sollte dies nicht der Fall sein, müssen Zufahrten geschaffen werden, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten. Die Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, auch mit Überbreite und/oder Anbaugeräten, ist sicherzustellen.

Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainageanlagen sind im Einvernehmen mit den Grundbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionsfähig umzugestalten.

.../2

Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so zu gestalten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke ergeben.

Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte Beeinträchtigungen des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge und muss deshalb ausgeschlossen werden.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung die gesetzliche Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhält. Anliegende Grundstücke dürfen nicht durch überragende Äste oder ähnliches beeinträchtigt werden. Die Pflege und das Zurückschneiden des Überhangs sollten als Auflage in die Planung aufgenommen werden.

Durch die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Staub, Lärm und Immissionen zu rechnen. Ebenso ist in der Erntezeit mit diesen Beeinträchtigungen außerhalb der normalen Arbeitszeiten zu rechnen. Es ist mit aufzunehmen, dass diese Beeinträchtigungen zu dulden sind.

Sollten Sie noch weitere Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne wieder zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Köppel  
Dipl.-Ing. agr. (FH)  
Geschäftsführer



AELF-CK • Goethestraße 6 • 96450 Coburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
E-Mail vom 08.05.2024

Per Mail

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-CK-F3-4611-29-4-2

IVS

Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
info@ivs-kronach.de  
n.koehler@ivs-kronach.de

Name  
Simon Stölzel

Telefon  
09221 5007 3022

Stadtsteinach, 20.06.2024

### **Vollzug der Baugesetze; 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in mehreren Teilbereichen, Markt Marktleugast, Landkreis Kulmbach**

**Hier: frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg-Kulmbach wie folgt Stellung:

#### **Bereich Forsten**

Ansprechpartner: Simon Stölzel, Forstamtstr. 4, 95346 Stadtsteinach (Tel.: 09221/5007-3022)

Es sind keine forstwirtschaftlichen sowie waldrechtlichen Belange von dem Vorhaben betroffen. Somit bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

#### **Bereich Landwirtschaft**

Ansprechpartner: Annegret Weber, Trendelstr. 7, 95326 Kulmbach (Tel.: 09221/5007-1311)

Teilbereich 1 (Gemarkung Hohenberg, Flurnummer 92):

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme 4611-29-1-2 vom 28.09.2022:

*Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht ist das Vorhaben als kritisch einzu-stufen:*

*Die Abstände zu den benachbarten, teilweise auch tierhaltenden, landwirt-schaftlichen Betrieben sind zu gering, um Beeinträchtigungen für die ge-plante Wohnbebauung durch Geruch u.ä. auszuschließen.*

*Auch wenn die Wohnhäuser für die weichenden Erben eines bestehenden*

Seite 1 von 2

*landwirtschaftlichen Betriebes errichtet werden sollen, so besteht für sie dieselbe Schutzwürdigkeit wie für die Errichtung von Wohnhäusern „fremder“ Bauwerber.*

*Außerdem kann die geplante Wohnbebauung auf Grund des geringen Abstandes zu den angrenzenden Landwirtschaften zu erheblicher Beeinträchtigung der Betriebsentwicklung oder Betriebsumstrukturierung dieser führen.*

Teilbereich 2 bis 8:

Von den Vorhaben sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen. Somit bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Einwände gegen die Vorhaben.

Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@aelfck.bayern.de) wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben aufgeführte Geschäftszeichen angeben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Annegret Weber



LANDRATSAMT KULMBACH - POSTFACH 1660 - 95307 Kulmbach

Per E – Mail  
VG Marktleugast für den Markt Markt-  
leugast  
Neuensorger Weg 10  
95352 Marktleugast

Sachbearbeiter/in: Herr Wagner  
Abteilung/Sachgebiet: 33  
Zimmer-Nr.: 232  
Telefon: 09221 / 707 - 430  
Telefax: 09221 / 707 - 95430  
E-Mail: wagner.ulrich@landkreis-kulmbach.de

Ihr Zeichen: Eingang Bauantrag/Bauvoranfrage  
08.05.2024

Unser Zeichen: Datum:  
SG 33 - **BLP-2024-224** 21.06.2024

### **Dritte Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Marktleugast für mehrere Teilbereiche in den Gemarkungen Marktleugast, Marienweiher, Neuensorg und Hohenberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Fachstellen des Landratsamtes Kulmbach werden zu den geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes folgende Stellungnahmen abgegeben:

#### **Untere Naturschutzbehörde / Fachlicher Naturschutz:**

Die naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse sind im Rahmen der konkreten Bebauungspläne zu ermitteln und zu planen, sofern dies noch nicht geschehen ist, bzw. eine Bebauung nicht bereits vorhanden ist. Auch artenschutzrechtliche Belange sind auf der nächsten Planungstufe zu beachten. So ist zu berücksichtigen, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie Wiesen, Gehölze und Wege, Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG darstellen können. Durch eine Bauzeitenregelung und ggf. weitere Maßnahmen ist die Betroffenheit dieser Arten i. S. d. § 44 ff. BNatSchG auf Ebene der Bebauungspläne auszuschließen (Hineinplanen in die Ausnahmelage).

Dienstgebäude  
Konrad-Adenauer-Str. 5  
95326 Kulmbach

Öffnungszeiten  
Mo 7:30-16:30 Uhr  
Di 7:30-16:30 Uhr  
Mi 7:30-12:30 Uhr  
Do 7:30-17:30 Uhr  
Fr 7:30-12:30 Uhr

Vorsprachen nur nach  
vorheriger Terminvereinbarung

Telefon 09221 707-0  
Telefax 09221 707-240  
E-Mail poststelle@landkreis-kulmbach.de  
Internet www.landkreis-kulmbach.de

Bankverbindungen  
Sparkasse Kulmbach-Kronach  
IBAN DE28 7715 0000 0000 1003 05  
BIC BYLADEM1KUB

VR Bank Oberfranken Mitte eG  
IBAN DE93 7719 0000 0000 7386 38  
BIC GENODEF1KU1



**SG 34 / Untere Wasserrechtsbehörde:**

**1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung dürfte über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt sein.

**2. Abwasserbeseitigung**

Laut Punkt 7.1 der Begründung zur 3. Flächennutzungsplanänderung wird das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser dem bestehenden Kanalnetz zugeleitet. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

Zu den einzelnen Änderungen wird folgendes angemerkt:

Bei den Änderungen Nrn. 2, 3, und 5 handelt es sich um bereits bebaute Flächen, die im Mischsystem entwässern. Die anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist den in den dortigen Bereichen bestehenden Mischwasserkanälen zuzuführen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisationen war zu überprüfen.

Bei den Änderungen Nrn. 1 und 8 sollen bisherige landwirtschaftliche Flächen in neue Bauflächen umgewandelt werden. Das auf diesen Flächen anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist den in diesen Bereichen vorherrschenden Mischkanalisationen zuzuführen. Die jeweils aufzunehmende Kanalisation ist auf ihre hydraulische Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Bei der Änderung Nr. 8 könnte das anfallende Niederschlagswasser auch in den in der Weststraße liegenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, dessen hydraulische Leistungsfähigkeit dann ebenfalls zu überprüfen ist.

Bei der Änderung Nr. 4 handelt es sich um die Einarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Oberleugast". Dieses Baugebiet entwässert im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird Schmutzwasserkanälen zugeführt und gelangt von dort in die gemeindliche Mischwasserkanalisation. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation in den verrohrten Leugastbach (Gewässer 3. Ordnung) eingeleitet.

Diese Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 15 WHG. Der Markt Marktleugat hat diese Abwassereinleitung zwar in den Planunterlagen für die Mischwassereinleitungen der Abwasseranlage Marktleugat eingezeichnet; ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wurde bislang nicht gestellt. Dies ist von der Marktgemeinde nachzuholen. Dieser Antrag ist zusammen mit der für die Durchführung des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens notwendigen Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt Kulmbach einzureichen.

Bei der Änderung Nr. 6 handelt es sich um die Einarbeitung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Verlängerung der Prof.-Rucker-Straße" (künftige Bezeichnung: "Kosertalblick"). Im dortigen Bereich liegt eine Mischkanalisation vor. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wäre daher dieser Mischkanalisation zuzuführen, wobei die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation zu überprüfen ist. Seitens der Marktgemeinde könnte auch in Erwägung gezogen werden, das anfallende Niederschlagswasser einem in der Nähe befindlichen verrohrten namenlosen Graben zum Leugastbach zuzuführen. Für diese Abwassereinleitung ist - wie in den Ausführungen zur Änderung Nr. 4 benannt - eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage von entsprechenden Planunterlagen erforderlich. Die geplante Abwasserentsorgung ist im Bebauungsplan konkret zu benennen und darzustellen.

Bei der Änderung Nr. 7 handelt es sich um den Wegfall der bisher dargestellten Südumgehung von Marktleugast. Dieser ist abwasserrechtlich nicht von Belang.

Bei der Änderung Nr. 9 soll auf einer bislang für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche eine Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandel entstehen ("neuer Netto-Markt"). In der Münchberger Straße wie auch in der Jahnstraße liegen Mischwasserkanäle. Das auf dieser Sonderbaufläche anfallende Schmutzwasser ist den Mischwasserkanälen zuzuführen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser Kanäle ist zu überprüfen. Im Gebietslageplan Nr. 6.2 "Ortsteil Marktleugast Süd" der Planunterlagen für die Mischwassereinleitungen aus der Abwasseranlage Marktleugast ist für diese Fläche angegeben, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgen soll. Es stellt sich die Frage, wie hier die konkrete Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll. D.h. es ist von Seiten des Marktes und dessen Planer zu klären, ob das auf den befestigten und befahrenen Flächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls der Mischwasserkanalisation zugeführt und ob nur das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser eingeleitet werden soll. Die konkrete Entwässerung ist im Bebauungsplan aufzuzeigen. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Marktgemeinde oder aber der Bauherr haben für diese Abwassereinleitung beim Landratsamt Kulmbach - unter Vorlage von Planunterlagen nach der WPBV - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das Landratsamt Kulmbach möchte in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam machen, dass die mit Bescheid vom 24.11.1999 erteilte gehobene Erlaubnis für das Einleiten von Mischwasser aus der Kläranlage Marktleugast und einem Regenüberlaufbecken in die Große Koser am 31.12.2019 abgelaufen ist. Bislang wurde vom Markt Marktleugast keine neue wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Die Abwassereinleitungen finden demzufolge unerlaubt statt. Die wasser-, abwasserabgaben- und strafrechtlichen Konsequenzen sind dem Markt bekannt.

Für die Mischwassereinleitungen aus der Abwasseranlage Marktleugast in verschiedene Vorfluter hat die Marktgemeinde eine gehobene Erlaubnis beantragt. Das diesbezügliche Wasserrechtsverfahren wurde bislang noch nicht abgeschlossen.

### 3. Gewässer

Oberflächengewässer sind von den verschiedenen Flächennutzungsplanänderungen nicht betroffen. Die Grundwasserstände in den betreffenden Örtlichkeiten sind der Unteren Wasserrechtsbehörde nicht bekannt. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

### 4. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Festgesetzte Wasserschutzgebiete und vorläufig gesicherte oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von diesen Bauleitplanänderungen nicht betroffen.

## **SG 35 / Fachlicher Immissionsschutz:**

### **Änderung 1 Hohenberg**

Die Flurnummer 92 Gemarkung Hohenberg ist unbebaut und bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll teilweise in gemischte Baufläche umgeändert werden. Im nordöstlichen Teil derselben Flurnummer ist eine Hühnerhaltung, die den Rahmen einer Kleintierhaltung übersteigt (grob

geschätzt 60 Hühner). Östlich der Änderung befindet sich eine Rinderhaltung. Die Landwirtin wird vor Ort angetroffen und teilt über zukünftige Pläne mit, dass die Landwirtschaft fortbestehen soll. In der südlichen Hälfte des Grundstücks der Landwirtschaft wird Brennholz hergestellt. U.a. wird hierfür nach eigener Auskunft alle paar Wochen ein Häcksler angemietet und für ca. 6 Stunden vor Ort betrieben.

Die synthetische Windrose zeigt eine Hauptwindrichtung aus Südwest an und wäre für die vorliegende Planung als günstig einzustufen.

Durch das neue Mischgebiet können neue maßgebliche Immissionsorte für die Tierhaltung und die Holzbearbeitung entstehen, die zu Einschränkungen des Betriebs führen könnten. Das Entwicklungspotential der landwirtschaftlichen Tierhaltung wird durch das Vorhaben in Südwestrichtung eingeschränkt. Bei den konkreten Bauvorhaben im geplanten Mischgebiet ist der Immissionsschutz und das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten zu beteiligen.

#### **Änderung 2 Mannsflur:**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen ersichtlich.

#### **Änderung 3 Marienweiher:**

Der Flächennutzungsplan soll nach der Änderung für die betroffene Fläche Mischnutzung darstellen. Im Geltungsbereich selbst existieren 2 Wohnhäuser. Nördlich davon grenzt ein Grundstück an, das zum Abstellen von Maschinen, Containern und Baumaterialien genutzt wird. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen ersichtlich.

#### **Änderung 4 Marktleugast; B-Plan Marktleugast:**

In der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans dehnt sich die dargestellte Fläche der Wohnnutzung in Nordost-Richtung weiter aus als es der B-Plan Oberleugast erfordert. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen ersichtlich.

#### **Änderung 5 Neuensorg:**

Auf der Flurnummer 89/1 Gemarkung Neuensorg ist eine Halle zur Unterstellung von Maschinen und zur Lagerung von Hackschnitzel vorhanden. Außerdem sind vor Ort bereits 2 Wohnhäuser errichtet. Ein angetroffener Bewohner von Flurnummer 777/2 Gemarkung Neuensorg teilt mit, dass er vor Ort ein Hackschnitzelheizwerk für aktuell insg. 5 Wohnhäuser betreibt. Für das Hackschnitzelheizwerk wird darauf hingewiesen, dass nur zulässige Brennstoffe eingesetzt werden dürfen. Die Flächen sollen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen ersichtlich.

#### **Änderung 6 Wohnnutzung an der Schützengesellschaft Marktleugast:**

Die benachbarte Schützengesellschaft Marktleugast wird durch die vorhandene Wohnbebauung bereits eingeschränkt. Sie darf durch neue maßgebliche Immissionsorte auf der geplanten Fläche für Wohnnutzung nicht weiter eingeschränkt werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen ersichtlich.

### **Änderung 7: Wegfall der Südumgehung**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen ersichtlich.

### **Änderung 8: Mischgebiet am Nettomarkt Marktleugast**

Nördlich des bestehenden Netto-Marktes soll weitere Fläche für Mischnutzung entstehen. Ggf. entstehen so neue maßgebliche Immissionsorte für den Supermarkt. Der Parkplatzlärm des Supermarktes wird durch die Selbstabschirmung des Supermarktgebäudes reduziert. Die Rampe für Anlieferungen befindet sich jedoch auf der Nordseite des Supermarktes. Hier könnten bei neuer schutzbedürftiger Bebauung auf der geplanten Mischfläche Konflikte entstehen. Ggf. führt dies zur Beschränkung der Anlieferungen des Supermarktes auf die Tagzeit bzw. zur Notwendigkeit von baulichen Maßnahmen zur Schallabschirmung. Weitere Geräuschquellen, die zu Lärmkonflikten führen können, stellt die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Klimatisierung, Kühlung) des Supermarktes dar. Diese befinden sich im konkreten Fall überwiegend auf der Westseite des Gebäudes und werden deshalb als unkritisch eingestuft. Die benachbarte Tankstelle und Baustofflagerung dürfte durch die neue Mischfläche nicht weiter eingeschränkt werden als bisher gegeben.

Ansonsten sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine schädlichen Umwelteinwirkungen ersichtlich. Der Immissionsschutz ist bei konkreten Bauvorhaben auf der neuen Mischfläche stets zu beteiligen.

### **Änderung 9 Marktleugast Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel:**

Ein Teil der aktuell als Gewerbenutzung vorgesehenen Fläche am Ostrand von Marktleugast soll als Sondernutzung für Einzelhandel dargestellt werden. Nördlich davon verläuft im direkten Anschluss die B289, dahinter ist eine Wohnnutzung dargestellt. Bei der konkreten Umsetzung von Bauvorhaben in diesem Gebiet ist der Immissionsschutz stets zu beteiligen. Für die Bauvorhaben auf der Sonderbaufläche ist eine schalltechnische Prognose anzufertigen, die die Geräuschbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten durch das konkrete Vorhaben untersucht. Darin ist die jeweilige Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 6 dB zur Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung nachzuweisen. Die Ergebnisse sind grafisch mit Isophonlinien für die Tag- und Nachtzeit und in der jeweiligen Geschosshöhe darzustellen.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse sind im Rahmen der konkreten Bebauungspläne zu ermitteln und zu planen, sofern dies noch nicht geschehen ist, bzw. eine Bebauung nicht bereits vorhanden ist. Auch artenschutzrechtliche Belange sind auf der nächsten Planungstufe zu beachten. So ist zu berücksichtigen, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie Wiesen, Gehölze und Wege, Lebensraum für besonders und streng geschützte Arten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG darstellen können. Durch eine Bauzeitenregelung und ggf. weitere Maßnahmen ist die Betroffenheit dieser Arten i. S. d. § 44 ff. BNatSchG auf Ebene der Bebauungspläne auszuschließen (Hineinplanen in die Ausnahmelage).

Mit freundlichen Grüßen

Uli Wagner