Landratsamt Kulmbach

LANDRATSAMT KULMBACH - POSTFACH 1660 - 95307 Kulmbach

An die
VG Marktleugast
für den
Markt Marktleugast
Neuensorger Weg 10
95352 Markleugast

Sachbearbeite[redacted]

Ihr Zeichen:	Eingang Bauantrag/Bauvoranfrage	Unser Zeichen:	Datum:
	08.07.2024	SG 33 - **BLP-2024-319**	05.08.2024

Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße" Marktleugast, Fl.-Nr. 531, 526, 529 der Gemarkung Marktleugast – vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Fachstellen des Landratsamtes Kulmbach weren zum Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahmen abgegeben:

Fachkraft für Naturschutz / Untere Naturschutzbehörde:

Den Planungen kann von naturschutzfachlicher Seite grundsätzlich zugstimmt werden.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Ausgleichsflächengestaltung:

Auf einer Fläche von etwa 7600 m² auf den Fl.Nrn. 531 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 526 und 529 Gmkg. Marktleugast soll ein Einzelhandel mit Parkplätzen und Zufahrten errichtet werden. Die Flächen sind aktuell als Acker, Intensivwiese und Feldweg von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist gemäß den Vorgaben des Leitfades „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ korrekt ausgeführt worden. Auch die Anrechnung des Planungsfaktors mit 5 % ist nachvollziehbar und dieser kann zugestimmt werden. Der sich daraus ergebende Ausgleichs-

bedarf von 14669 WP soll in etwa 500 m Entfernung auf Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 619, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629 und 631, alle Gemarkung Marktleugast erbracht werden.

Der in den Unterlagen kalkulierte Ausgleichsumfang auf der externen Ausgleichsfläche muss jedoch geringfügig korrigiert werden. Denn als Zielzustand ist stets die mittlere/alte Ausprägung des Biotoptyps anzunehmen. Dies ist das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche. Somit ist als Zielzustand Streuobst auf extensiv genutztem Grünland, jedoch nicht die junge Ausprägung (B 431), sondern die alte Ausprägung (B 432). Und somit 10 WP als Zielzustand.

Auch der Ausgangszustand der Fläche ist zu korrigieren, da es sich hierbei nicht um Intensivgrünland (G11), sondern um extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211) mit 6 WP handelt. Somit ist durch die Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um 4 WP möglich. Um die erforderlichen 14669 WP zu erreichen muss somit die Ausgleichsfläche auf etwa 3700 m² festgelegt werden.

Die Kalkulation des Ausgleichsumfangs ist in den Unterlagen zu korrigieren und die Flächengröße der Ausgleichsfläche anzupassen.

Zudem sind im Umweltbericht und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Vorgaben zur Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche wie folgt zu ergänzen:

- Anpflanzung von mind. 14 Stück heimischen Obst-Hochstämmen einschl. Pflanzschnitt und Verbissschutz (z. B. Baumschutzmatte aus Fichtenholz).

- Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen muss mindestens 10 m betragen

- Eine Baumscheibendüngung ist zulässig.

- Jährliche Baumkontrolle mit Erziehungsschnitt zur Erhaltung.

- In den ersten 3 Jahren maximal 3 Mahdgänge pro Jahr: 1. Mahd nach dem 15. Juni; 2. Mahd im August; 3. Mahd im Herbst

- Ab dem 4. Jahr maximal 2 Mahdgänge pro Jahr: 1. Mahd nach dem 15. Juni; 2. Mahd im Herbst.

- Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Eine Beweidung oder Nachbeweidung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist möglich.

- Das Mahdgut ist von der Ausgleichsfläche immer abzuräumen.

- Wiesen-Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

- Die Kompensationsfläche ist spätestens in der Pflanzsaison nach der Erschließung herzustellen.

<u>Artenschutz</u>

Laut Unterlagen werden die artenschutzrechtlichen Erhebungen noch nachgereicht. In den Unterlagen sind dann entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und ggf. weitere Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Es ist mit den Vorkommen gesetzlich geschützter Brutvögel zu rechnen. Ebenfalls kann

das Vorkommen von Reptilien in den Böschungsbereichen und auf den Wegrändern nicht ausgeschlossen werden.

Gehölze sind von dem Vorhaben nicht betroffen, somit sind gehölzbewohnende Arten nicht prüfungsrelevant.

Fazit

Dem Vorhaben kann voraussichtlich zugestimmt werden, wenn die artenschutzrechtlichen Belange abgeprüft und fachgerecht behandelt wurden sowie die Ausgleichsplanung entsprechend der hier gemachten Hinweise angepasst wird.

SG 34 / Untere Wasserrechtsbehörde:

1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung dürfte über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt sein.

2. Abwasserbeseitigung

Der Punkt A.8.11.4 "Abwasserbeseitigung, Entwässerung" der Begründung zum Bebauungsplan befasst sich nur mit der Niederschlagswasserbeseitigung. Eine Aussage zur Schmutzwasserbeseitigung findet sich erst im Umweltbericht unter Punkt B.3.11 und unter Nr. 3 im Vorhaben- und Erschließungsplan.

2.1 Schmutzwasserbeseitigung

Unter Punkt B.3.11 des Umweltberichts ist unter dem Unterpunkt "Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern" vermerkt, dass das Schmutzwasser der gemeindlichen Kanalisation zugeführt wird. Im Vorhabens- und Erschließungsplan ist dies in Nr. 3 "Erschließung" mit der Einleitung des Schmutzwassers in den gemeindlichen Mischwasserkanal konkretisiert. Eine Ergänzung, was die Abwasserbeseitigung im Trennsystem und die Schmutzwasserbeseitigung anbetrifft, ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Abs. 2 des Punktes A.8.11.4 der Begründung zum Bebauungsplan ist festgehalten, dass das anfallende Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken (RRB) bzw. Regenmulden einzuleiten, nach Möglichkeit zu versickern sowie darüber hinaus gedrosselt dem bestehehenden Mischwasserkanal zuzuführen ist. Diese Aussage bedarf mehrerer Konkretisierungen (RRB oder Regenwassermulde mit Versickerung, was dem Baugrundgutachten widerspricht), Standort des Rückhalts (westlich oder südlich der Stellplätze), Niederschlagswasser (unbelastet und/oder belastet).

Nach Nr. 3 des Vorhaben- und Erschließungsplans soll ein RRB errichtet werden, dem das gesamte Niederschlagswasser zugeführt und dann gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet wird. Im Umweltbericht (Punkt B.3.11) ist dagegen festgehalten, dass unbelastetes Niederschlagswasser zurückgehalten und verzögert dem Mischwasserkanal zugeführt wird. Hier liegt eine Diskrepanz vor, die es klären gilt. Wenn nur unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen des Einkaufsmarktes eingeleitet würde, stellt sich die Frage nach der Entsorgung des belasteten Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Parkplatzflächen.

Da das anfallende Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zugeführt wird, ist die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation zu überprüfen. Nach unserem Kenntnisstand (Belastungsplan 3 (IST-Zustand des OT Marktleugast) des Büros Singer Ingenieur Consult GmbH, Kulmbach, vom 19.05.2016) ist der Mischwasserkanal in der Jahnstraße im betreffenden Bereich hydraulisch überlastet, so dass eigentlich in erster Linie zu prüfen wäre, ob nicht das gesamte Niederschlagswasser oder zumindest das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen einem in der Nähe befindlichen Oberflächengewässer (namenloser Graben zur Großen Koser) zugeführt werden könnte. Sollte dies nicht möglich sein, dürfte eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation vermutlich nur möglich sein, wenn diese hydraulisch nicht stärker überlastet wird. Hierzu ist jedoch eine Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Hof einzuholen.

Zudem ist verwirrend, dass in den Absätzen 5 und 6 des eingangs genannten Punktes der Begründung zum Bebauungsplan Aussagen zu Versickerung und Versickerungsanlagen getroffen werden, obwohl das Baugrundgutachten in Punkt 10 eindeutig zum Ergebnis kommt, dass alle Böden schwach wasserdurchlässig sind, und daher die Voraussetzungen für eine Versickerung nicht gegeben sind. Aussagen zur Versickerung in der Begründung zum Bebauungsplan, dem Umweltbericht wie auch in den textlichen Festsetzungen und den Hinweisen zum Bebauungsplan sollten nur getroffen werden, wenn diese auch tatsächlich stattfinden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung wird noch darauf hingewiesen, dass die Abwassereinleitungen aus der Kläranlage Marktleugast in die Große Koser wie auch aus den Misch- und Regenwasserkanälen in die verschiedenen Vorfluter derzeit über keine wasserrechtlichen Erlaubnisse verfügen. Der Wasserrechtsbescheid vom 24.11.1999 für die Abwassereinleitung aus der Kläranlage ist am 31.12.2019 ausgelaufen. Ein Antrag auf Neuerteilung wurde bislang nicht gestellt. Das Wasserrechtsverfahren für die Mischwassereinleitungen wurde noch nicht abgeschlossen. Für die Niederschlagswassereinleitungen aus den Regenwasserkanälen wurde ebenfalls noch keine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

3. Gewässer

Oberflächengewässer werden von der Bauleitplanung nicht direkt berührt. Nach dem Bodengutachten ist bei den zu erwartenden Eingriffstiefen während der Bauzeit kein Grundwasser zu erwarten. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

4. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Festgesetzte Wasserschutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass in den Punkten A.7.5 der Begründung zum Bebauungsplan wie auch B.2.4 des Umweltberichts unterschiedliche Abstände zum Wasserschutzgebiet der Kosertalbrunnen des Marktes Marktleugast genannt werden.

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht berührt.

SG 35 / Fachlicher Immissionsschutz:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird zum Entwurf des o.g. B-Plans (Stand 17.06.2024) der Marktgemeinde Marktleugast wie folgt Stellung genommen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „SO Einzelhandel an der Münchberger Str.“ sollen am östlichen Ortsrand von Marktleugast, südlich der Münchberger Straße (B289), die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines NETTO-Marktes geschaffen werden.

Betrachtung der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen

Um die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte an den benachbarten Wohnhäusern sicherzustellen, wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der künftigen Nutzung im Plangebiet durchgeführt. (Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth, 04.06.2024, pb/we-24.14381-b01a)
Nach fachlicher Prüfung erscheint dieses Gutachten plausibel. Unstimmigkeiten, welche beim betrachtet Betriebsumfang eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte erwarten lassen, sind nicht aufgefallen. Die für die Einhaltung erforderliche Anlagenausführung (asphaltierte Fahrwege, Ausrichtung und Ausgestaltung der Einkaufswagensammelboxen, Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen) sowie Betriebsbedingungen (Beschränkung der Anlieferzeit) wurden in die Festsetzungen unter Ziffer 5 aufgenommen.

Bei Beachtung dieser Vorgaben ist von immissionsschutzfachlicher Sicht keine erhebliche Lärmbelästigung der Nachbarschaft durch den geplanten Betrieb des NETTO-Marktes zu erwarten.

Hinweis zu Lichtemission

Unter Punkt 5 „Werbekonzept“ des Vorhaben- und Erschließungsplans werden 2 beleuchtete Werbeanlagen genannt. Ein Werbepylon mit einer Höhe von 5 m und einer Breite 3 m, sowie ein Leuchtkasten mit einer Größe von 2 m x 4 m an der Westfassade über dem Eingang. Beide Anlagen (Pylon an der Münchberger Straße und Leuchtkasten im nördlichen Giebelbereich der Westfassade) wären damit nach erster grober Abschätzung von der nördlich und westlich gelegenen Wohnbebauung einsehbar.

In Hinblick auf die vorgesehene Beleuchtung der geplanten Werbeanlagen sind zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen (erheblichen Belästigungen) durch Lichtimmissionen die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu beachten. Die beleuchteten Werbeanlagen sind unter Beachtung dieser Vorgaben so auszuführen (Position, Beleuchtungsintensität und Beleuchtungsdauer), dass keine relevante Beleuchtung in Richtung der Wohnbebauung erfolgt.

Änderung des FNP

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren von gewerblicher Baufläche zu sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ bestehen von immissionsschutzfachlicher Seite keine Einwände.

SG 35 / Bodenschutz / Altlasten

Die Grundstücke Fl.-Nr. 526, 529 und 531 Gem. Marktleugast sind nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen, woraus aber nicht der Schluss gezogen werden kann, dass keine Altlasten oder Ablagerungen vorhanden sind.

Von Seiten Abfall- und Bodenschutzrecht bestehen keine Einwände gegen den Neubau eines Lebensmittelmarktes, wenn folgende Anmerkungen berücksichtigt werden:

· Die Erkenntnisse und Vorgaben aus dem Baugrundgutachten vom 03.06.2024, erstellt von k2p umwelt-geologie GmbH, werden so umgesetzt.

· Die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan unter der Nummer 8.2 (Stellplätze) und den Hinweisen unter Nummer 8 (Boden) werden so umgesetzt. Bei anstehenden Baumaßnahmen sind die Vorgaben nach § 1a BauGB, wie auch die weiteren gesetzlichen Regelungen und DIN Normen zum Schutz des Bodens einzuhalten.

- Oberstes Ziel ist der Schutz des Bodens, wie auch die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb von Bauflächen.
-
- Anfallendes Bodenmaterial, dass aufgrund der Zusammensetzung oder möglicher Belastung nicht eingebaut werden kann, ist entsprechend den aktuell gültigen rechtlichen Vorgaben zu behandeln oder zu entsorgen.
-
- Bei Auffälligkeiten, die im Rahmen von Bautätigkeiten auftreten und die auf Altlasten oder Ablagerungen schließen lassen, ist das Landratsamt Kulmbach – Sachgebiet 35 – zu informieren, damit weitere Maßnahmen in Abstimmung erfolgen. Dies auch im Hinblick darauf, da bei der Untersuchung im Rahmen des Baugrundgutachtens geringfügige Fremdbestandteile (Ziegel) und Prüfwertüberschreitungen festgestellt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Wasserwirtschaftsamt
Hof

WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Mail an: beteiligung@tb-markert.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitun[redacted]	Datum
08.07.2024	2-4622-KU-10266/2024	[redacted]rn.de	26.07.2024

Beteiligung 1484: Markt Marktleugast, Lkr. Kulmbach
Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“,
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Benachrichtigung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Schreiben vom 08.07.2024 nimmt das Wasserwirtschaftsamt Hof wie folgt Stellung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Lebensmittelmarkt entstehen.

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der geplante Lebensmittelmarkt kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Marktes Marktleugast angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

2. Bodenschutz, Grundwasser

Grundwasser wurde bei der Baugrunduntersuchung nicht aufgeschlossen.

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Jahnstraße 4
95030 Hof

Telefon / Telefax
+49 9281 891-0
+49 9281 891-100

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-ho.bayern.de
www.wwa-ho.bayern.de

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.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

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. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

3. Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz

Schmutzwasserentsorgung

Zur geplanten Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers werden keine konkreten Angaben gemacht. Wir gehen davon aus, dass das behandlungsbedürftige Abwasser der öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll und ein entsprechender Anschlusspunkt vorhanden ist.

Die Kläranlage Marktleugast ist auf eine Ausbaugröße von 7.500 EW bemessen. Im Jahr 2023 war eine mittlere BSB_5-Belastung von 3.251 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 ge-

prüft und gewährleistet werden. Andernfalls weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass bei einer erneuten Nachweisführung weitreichende Überarbeitungen der Antragsunterlagen erforderlich werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll über die Mischwasserkanalisation gedrosselt abgeleitet werden. Einer Ableitung über die Mischkanalisation kann nur dann zugestimmt werden, wenn eine Versickerung im Geltungsbereich technisch nicht möglich und eine Ableitung in ein oberirdisches Gewässer nicht umsetzbar ist.

Dem beiliegenden Bodengutachten ist zu entnehmen, dass die Beschaffenheit des Untergrundes keine technische Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ermöglicht.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte geprüft werden, ob das schadlose Niederschlagswasser einem Oberflächengewässer zugeführt werden kann.

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 schadlos abgeführt werden können und durch das geplante Vorhaben die zulässige Anzahl der angeschlossenen Einwohner an der Abwasserbehandlungsanlage nicht überschritten werden.

Weiterhin müssen die Bemessungsansätze der betreffenden Nachweise der Mischwassereinleitung eingehalten werden bzw. alle wasserwirtschaftlichen Nachweise weiterhin erbracht werden können. Folglich ist aus der bestehenden Nachweisführung eine maximal zulässige Einleitungsmenge zu ermitteln und der Regenrückhalt dahingehend zu bemessen.

Entsprechende Berechnungen sind dem Wasserwirtschaftsamt unaufgefordert vor Baubeginn vorzulegen.

4. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

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

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.

Zur Vermeidung von Hochwasserrisiken sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) mindestens 25 cm über dem Geländeanschluss liegen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

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.

[redacted]

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Coburg-Kulmbach

AELF-CK • Goethestraße 6 • 96450 Coburg

Per Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 08.07.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-CK-F3-4612-29-4-2

beteiligung@tb-markert.de

[redacted]

0

Stadtstein

Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“

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: [redacted]

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

Hinweise:

Laut Grünordnungsplan sollen auf den Flurstücken 619/0, 622/0, 623/0, 624/0, 625/0, 626/0, 627/0, 628/0, 629/0, 631/0 Gmkg. Marktleugast Streuobstbestände entwickelt werden.

Östlich von dieser Planung befindet sich, insbesondere auf den Flurnummern 225/0, 573/0, 574/0, 575/0 und 576/0, Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Der Wald besteht im Wesentlichen aus zum Teil bereits abgestorbenen Nadelholz (v.a. Fichte) und verschiedenen Laubhölzern.

Für das geplante Vorhaben und Menschen, die sich im Umfeld davon aufhalten (z.B. für die Pflege des Streuobstbestandes), ergibt sich eine potentielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste.

Goethestraße 6
96450 Coburg
Telefon 09561 769-0
Telefax 09561 769-1104

Trendelstraße 7
95326 Kulmbach
Telefon 09221 5007-0
Telefax 09221 5007-1777

poststelle@aelf-ck.bayern.de
www.aelf-ck.bayern.de

Inwieweit von dem angrenzenden Waldbestand eine konkrete oder nur eine allgemeine (abstrakte) Gefahr für das geplante Vorhaben ausgeht, kann jedoch von hiesiger Seite nicht abschließend beurteilt werden.

Für die Waldbesitzer, die die besagten Flurnummern bewirtschaften, ergeben sich durch die am Waldrand entstehende Planung zusätzliche Erschwernisse, u.a. in Form von

- erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht mit regelmäßigen Sicherheitsbegängen und
- ein erhöhtes Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

Es wird empfohlen, dass die Waldbesitzer in jedem Fall von der Bewilligungsbehörde auf die ggfs. entstehenden Verkehrssicherungspflichten ausdrücklich hingewiesen werden.

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: [redacted]

Von uns wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch die Planung nicht berührt, Einwände aus landwirtschaftlicher Sicht werden nicht erhoben.

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

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bayerischer
BauernVerband

Geschäftsstelle Bayreuth - Kronach - Kulmbach

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

An die
TB MARKERT Stadtplaner
Landschaftsarchitekt PartG mbB
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Kopie an Weiterbearbeitet | Kopie an zur Kenntnis
Eingegangen
30. JULI 2024
TeamBüro Markert
WV | Ablage
Original an zur Kenntnis | Original an Weiterbearb.

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Kulmbach
Telefon: 09221 9756-0
Telefax: 09221 9756-56
E-Mail: Kulmbach@BayerischerBauernVerband.de

Datum: 24. Juli 2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 08.07.2024

[redacted], unsere Nachricht vom

Markt Marktleugast, Lkr. Kulmbach
Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“
Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Benachrichtigung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 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 dass 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. Der Abfluss des

.../2

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

[redacted]