MM Aktennotiz / Protokoll Nr. 03

Projekt:	**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“**	Tag:	08.08.2018
	Besprechung im LRA FO, Außenstelle Ebermannstadt	Blatt Nr:	1
Bauherr:	**Markt Igensdorf - Herr Wölfel**	Uhrzeit:	10.00

Anwesende Personen:	Verteiler:	Versand:
Siehe Liste	Bürgermeister Rast, Markt Igensdorf	e-mail
	Herr Finkes, Markt Igensdorf	e-mail
	Frau Steblein, LRA FO zur Verteilung an TN im Haus	e-mail
	Herr Wölfel, Mitteldorf	e-mail
	Büro Seufert & Partner	e-mail
Frieder Müller-Maatsch, Frau Göbel, Praktikant	Büro Müller-Maatsch	

O:\PROJEKTE\igensdorf\bp-netto-woelfel\Protokolle\Baupro-03.tmd

Besprechungspunkte: Anmerkung/Veranlassung

Besprechungstermin im Landratsamt Forchheim, Außenstelle Ebermannstadt

Nach Kontaktaufnahme mit Frau Steblein vom Landratsamt Forchheim ist der Termin vereinbart worden, um im Vorgriff auf die Erstellung des Bebauungsplanes wesentliche Punkte und Inhalte zum Bebauungsplan zu besprechen und abzustimmen.

Frau Steblein hat den Besprechungsraum für den Gesprächstermin reserviert. Dadurch konnte mit der relativ großen Anzahl Teilnehmern die Besprechung effektiv abgehalten werden.

Das Büro Müller-Maatsch bearbeitet für Herrn Wölfel die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau des Netto-Marktes in Igensdorf. Parallel dazu wird die Flächennutzungsplanänderung durch das Büro Müller-Maatsch durchgeführt.

Nachdem bereits im Frühjahr ein Termin stattgefunden hat, bei dem das Büro Müller-Maatsch nicht teilnehmen konnte, wurden nun für den Besprechungstermin als Vorgabe erste Planungsüberlegungen für den Bebauungsplan mit den vorliegenden Hochbauplanungen ausgebarbeitet.

In der Abstimmung wurden folgende Punkte besprochen.

Ausgangssituation

Der Status der bestehenden Situation und Planungen wurde kurz erläutert.

Zum Zeitpunkt des Baus vor ca. 22 Jahren war ein Bebauungsplanverfahren begonnen worden. Für den Vorentwurf wurde die Beteilgung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es wurde Planungsreife festgestellt. Der Eingabeplan wurde eingereicht.

Auf Grundlage der Eingabeplanung erfolgte eine Genehmigung. Der Bebauungsplan selber wurde jedoch nicht weiter geführt und abgeschlossen.

Deshalb erfolgt jetzt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den gesamten Bereich.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als Mischgebiet Dorf eingetragen. Die Flächenfestlegung betrifft bis auf eine geringe Erweiterung fast die, auch für die zukünftige Bebauung vorgesehene Fläche.

Die Gemeindeverwaltung wird angefragt, ob für die Bearbeitung der FNP-Änderung auch dwg oder dxf-Dateien zur Verfügung gestellt werden können.

Hr. Finkes,

BGM Rast, Markt Igensdorf

Projekt:	**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“**	Tag:	08.08.2018
	Besprechung im LRA FO, Außenstelle Ebermannstadt	Blatt Nr:	2
Bauherr:	**Markt Igensdorf - Herr Wölfel**	Uhrzeit:	10.00

Immissionsschutz

Von Frau Vogler, LRA FB 44, wird vorgetragen, dass die bestehende Ausbauvariante mit einer Anlieferung an der Südostseite aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wesentliche Nachteile birgt. Denn die einzigen lärmschutzrelevanten Orte befinden sich an der Ostseite mit einem Mehrfamilienwohnhaus, im Flächennutzungsplan ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet und ein Wohngebäude im Flächennutzungsplan als Mischgebiet Dorf ausgewiesen.

Ihr Vorschlag, die Nutzung zu drehen und die Anlieferung auf die Nordwestseite zu verlegen, würde aus immissionsschutzrechtichen Gründen wesentliche Vorteile bringen.

Dem steht gegenüber, dass durch die 20 m Anbaubegrenzung der Bundesstraße bei dem Anbau der Anlieferungsrampe mit dem Anlieferungsanbau auf der gesamten Länge einer Ausbaubreite von ca. 4 m als potentielle Fläche des Marktes verloren geht.

Es wurde von der Gemeinde zugesagt mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg, Hr. Eichfelder, ein Termin zu vereinbaren, um zu klären ob ggf. eine Ausnahme für den reinen Anlieferungsanbau getroffen werden kann. Bgm. Rast hat zugesagt den Termin zu vereinbaren. ***Hr. Finkes, BGM Rast, Markt Igensdorf***

Außerdem wurde vorgeschlagen die Immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen und Festlegungen bereits während des Bebauungsplanverfahrens in den Bebauungsplan mit einfließen zu lassen und nicht erst im Genehmigungsverfahren für das Einzelvorhaben vorzulegen.

Wasserrechtliche Fragen

Das vorgesehene Entwässerungskonzept wurde vorgestellt. Da jedoch die beiden im Landratsamt für das Wasserrecht, FB 44, zuständigen Mitarbeiter Fr. Heinlein und Hr. Stöcklein krank bzw. im Urlaub sind, wurde das Thema Oberflächenwasserrückhaltung, -pufferung, -ableitung nur kurz angesprochen.

Dazu muss noch mit den zuständigen Referenten ein separater Abstimmungstermin abgehalten werden.

Der Vorschlag, an der Nordseite des Anwesens dann größere Oberflächenwasserrückhaltungen und -pufferungen anzulegen, mit einer anschließenden Ableitung des Oberflächenwassers in den Aubach, ein Gewässer III. Ordung, wurde grundsätzlich begrüßt.

Für Teilflächen, die nur über die Südseite abgeleitet werden können, wird vorgeschlagen, links und rechts neben der Einfahrt kleinere, als Geröllbeet angelegte, Oberflächenwassersammelflächen zur teilweisen Versickerung, reinigung und Pufferung anzulegen. Mit der Verwendung von belebten Bodenzonen in den Rückhaltemulden können auch bei ungünstigen K_f-Werten der Böden noch gute Rückhalte- und Versickerungswerte erzielt werden. Durch die Pufferung wird auch für den Überlauf in die Vorflut noch eine Filterung erreicht.

Die Ableitung von Überschusswasser bei Strakregen kann hier über vorhandene Oberflächenwasserableitung in den Aubach auch zukünftig erfolgen.

Es werden Beispielfotos vergleichbarer Anlagen gezeigt.

Projekt:	**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“**	Tag:	08.08.2018
	Besprechung im LRA FO, Außenstelle Ebermannstadt	Blatt Nr:	3
Bauherr:	**Markt Igensdorf - Herr Wölfel**	Uhrzeit:	10.00

Bei der Bauabnahme (oben links und rechts)

Nach der langen Trockenheit im August 2018 (unten links und rechts)

Naturschutzrechtliche Ausgleichregelung - FB 42

Der zuständige Referent Hr. Urbanczyk war leider nicht anwesend. Sein Stellvertreter Herr Erlwein hatte die Unterlagen zugeschickt bekommen. Herr Erlwein wies zu Beginn noch auf die ursprünglichen Stellungnahmen hin, die sich auf den Vorentwurf des Bebauungsplans und die Baugenehmigung von 1994 bezogen.

Darin waren Pflanzmaßnahmen ausgewiesen, die nun von ihm hinterfragt wurden.

Für das nun vorgesehene Bauvorhaben wurde anhand des Bebauungsplanes ein Konzept für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach Leitfaden vorgeschlagen.

Dabei wird als Eingriff nicht die vorhandene Bebauung gewertet, sondern nur die Erweiterungsteile, die nun mit dem Erweiterungsbau dazu kommen, auch wenn sich der Bebauungsplan auf die Gesamtfläche des Marktes bezieht. Damit besteht Einverständnis.

Herr Erlwein weist darauf hin, dass der Biotopstatus für die vorhandene Uferbegrünung noch geprüft werden muss. In der Biotopkartierung, die derzeit im Internet zur Verfügung steht, ist dieser Bereich nicht als Biotop eingetragen, auch nicht im bestehenden, rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Igensdorf.

Der Baumbestand für das gesamte Planungsgebiet einschl. übergreifender Bereiche wurde durch das Büro Müller-Maatsch erfasst und bewertet.

Projekt:	**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“**	Tag:	08.08.2018
	Besprechung im LRA FO, Außenstelle Ebermannstadt	Blatt Nr:	4
Bauherr:	**Markt Igensdorf - Herr Wölfel**	Uhrzeit:	10.00

Die Einstufung der bestehenden Flächen entsprechende der Matrix aus dem Leitfaden wurde vorgenommen.

Bei den Hochstaudenfluren, am Bachufer muss noch durch einen Ortstermin geklärt werden, ob es sich um eine feuchte Facies der Hochstaudenflur handelt oder um eine trockene. Bei einer trockenen Hochstaudenflur kann die Einstufung, wie im Vorschlag ausgearbeitet in der Wertigkeit 3 vorgenommen und der vorgeschlagene Kompensationsfaktor angewendet werden.

Durch das Bauvorhaben müssen auch 2 vorhandene Bäume (Nr. 16+18) entfernt werden. Dazu können in der Hochstaudenflur an lichteren Standorten Ersatzpflanzungen erfolgen.

Herr Erlwein weist ebenfalls darauf hin zu prüfen, ob durch eine Drehung der Anfahrt auch der Eingriff in die Hochstaudenflur reduziert werden könnte.

Die Einstufung des Grünweges hinter dem Gebäude in die Eingriffsschwere B, als geringer Eingriff, wird nicht akzeptiert. Der Grünweg muss als Bestandteil des Sonderbaugebietes auch in die Gesamtbeurteilung als Eingriffsschwere A, einbezogen werden.

Dem Einbezug der Oberflächenwasseranlagen bei naturnaher Gestaltung mit 40 % Flächenanteil wird zugestimmt.

Der Grünstreifen, parallel zur Bundesstraße, zwischen dem Sonderbaugebiet und der Bundesstraße soll als Grünfläche und Kompensationsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes eingestuft werden und nicht als Ausgleichsfläche.

Die Festsetzungen für die Begrünung im Bebauungsplan wurden noch einmal kurz erläutert. Herr Erlwein weist darauf hin, dass nur heimische Bäume im Planungsbereich bei den Festsetzungen verwendet werden dürfen. Sie sollen standortgerecht, müssen aber auch für Parkplatznutzung geeignet sein, z.B. nicht fruchtende Linden.

Die zu erhaltenden Bäume müssen während der Bauphase geschützt werden.

Der wichtigste Punkt für die Abstimmung ist ein Ortstermin, um die Hochstaudenflur noch einmal zu besichtigen und eine Einstufungen vorzunehmen. ***Büro MM, Hr. Erlwein***

Dieser Termin soll nach der Abstimmung mit dem StBA erfolgen.

Betrachtung der Festsetzungen

Die im Bebauungsplanvorschlag vorgenommenen Einstufungen und Festsetzungen wurden kurz erläutert. Es können sich aus den vorgeschlagenen Abstimmungsterminen mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg und der Unteren Naturschutzbehörde noch Änderungen ergeben.

MM Aktennotiz / Protokoll Nr. 03

Projekt:	**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mitteldorf Nord“**	Tag:	08.08.2018
	Besprechung im LRA FO, Außenstelle Ebermannstadt	Blatt Nr:	5
Bauherr:	**Markt Igensdorf - Herr Wölfel**	Uhrzeit:	10.00

Weiteres Vorgehen

Zum weiteren Vorgehen wurden nun vereinbart, zunächst den Termin mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg, Hr. Eichfelder, auszuführen. ***BGM Rast***

Danach wird der Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. ***Büro MM***

Danach kann dann entsprechend den Ergebnissen das Bebauungsplanverfahren weiter geführt und als Vorentwurf bei der Gemeinde vorgelegt werden.

Parallel zu den genannten Terminen soll ein Lärmschutzgutachten durch den Bauherren, bzw. den Hochbauplaner in Auftrag gegeben werden. Hierzu wird sich das Büro MM mit Herrn Seufert in Verbindung setzen. ***Büro MM, Hr. Wölfel***

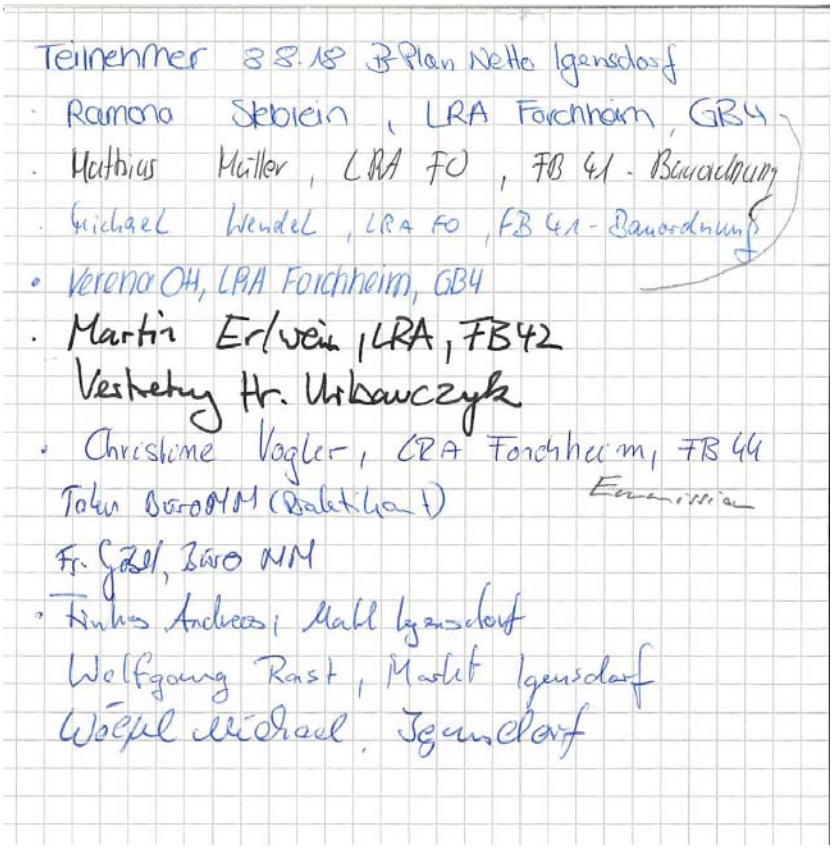
Mit Vertretern der Gemeinde wurde abgestimmt, dass das gesamte Verfahren im Parallelverfahren, Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung, betrieben werden soll.

Für weitere Rückfragen können die Teilnehmer dann jeweils untereinander Kontakt aufnehmen.

Das Protokoll ist eine objektive Wiedergabe der Besprechung mit den Teilnehmern. Sollte eine Passage oder eine Formulierung geändert werden, so ist mit dem Verfasser Kontakt aufzunehmen. Ansonsten gilt das Protokoll als genehmigt.

Aufgestellt am 08.08.2018

Frieder Müller-Maatsch



Frieder Müller - Maatsch Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Marktplatz 2 96152 Burghaslach Tel. 09552/9208-00 Fax -09