

**Ortsgemeinde Medard**  
**Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein**  
**Landkreis Kusel**

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner"  
und teilweise Änderung des  
Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“**

**3.0 Städtebauliche Begründung**  
**der Änderungsinhalte nach § 9 Abs. 8 BauGB**

## **Gliederung**

---

- 3.1 Planungsanlass - Rahmenbedingungen
- 3.2 Verfahrensablauf
- 3.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 3.5 Änderungsinhalte
- 3.6 Flächenangaben
- 3.7 Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplanänderung
- 3.8 Ergebnis der Abwägung

### 3.1 Planungsanlass - Rahmenbedingungen

Die Ortsgemeinde Medard beabsichtigt die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ (A = 2,81 ha, ausgefertigte Planfassung vom 17. August 2017) um die Grundstücksausnutzung des überplanten Bereiches in wirtschaftlicher Hinsicht zu optimieren. Grundlegend hierfür ist die Vorhabenplanung der IGM Holding GmbH & Co. KG aus Medard, die im Plangebiet das Werk 3 errichten will.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ wurde gezielt im Jahr 2017 aufgestellt um die Erweiterung des bestehenden Werkgeländes der IGM Holding GmbH & Co. KG am westlichen Ortsrand von Medard zu gewährleisten. Bei dem Plangebiet handelte es sich um Flächen südlich der B420, die bereits zuvor gewerblich genutzt, bebaut und in großen Teilen versiegelt waren (ca. 80 %). Somit war die Wiedernutzbarmachung einer sonst ungenutzten Gewerbebrache im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Mit der Überplanung wird ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Werksgelände der IGM Holding GmbH & Co. KG (Werk 2) und dem Medarder Ortsbereich (Bahnhofstraße) vorbereitet. Im Zuge der weitergehenden Planungen zum Hochbau (u.a. bauliche Anlagen für Produktions- und Lagerhallen) und der (inneren) Erschließung (u.a. Werksumfahrung, Stützmauern) wurde festgestellt, dass einzelne bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen die beabsichtigte Betriebserweiterung in erheblichem Maße behindern. Insbesondere Größe, sinnvolle Anordnung und verkehrliche Verknüpfung der geplanten Produktions- und Lagerhallen von Werksgelände 3 werden durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ, Baugrenzen) punktuell eingeschränkt, sodass ein Missverhältnis zum geplanten wirtschaftlichen Investitionsvolumen im Raum steht. Zudem bedingen die Geländetopographie und der anstehende Baugrund eine vorher nicht absehbare Terrassierung des Werkgeländes, die nur mit dem Einbau umfangreicher Stützmauern zur angrenzenden B420 (Bohrpfahlwand, H bis 5,50 m) und der Draisinenbahn (Winkelstützmauer, H ~ 2,50 – 3,55 m) realisiert werden kann. Die ursprünglich vereinbarten landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der B420 sowie am westlichen Gebietsabschluss können auf Grund der vorgenannten Zwänge teilweise nicht realisiert werden.

Um dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Medard in angemessener Weise Rechnung zu tragen, soll der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB geändert werden. Dabei sind die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, Satz 4 und Satz 5 BauGB zu berücksichtigen:

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

- Eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit nach § 3c UVPG ergab, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen i.S.d. UVPG zu erwarten sind. Die Vorprüfung wurde im Rahmen der „Naturschutzfachlichen Stellungnahme zur Änderungsplanung“ vom Planungsbüro L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern (22.03.2018) verfahrensbegleitend erstellt.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten.

Die Planaufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Das Planverfahren unterliegt grundsätzlich nicht der Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Jedoch wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel vereinbart, dass der voraussichtliche Verlust des Grünmasseanteils landschaftspflegerisch zu bilanzieren ist und notwendige landschaftspflegerische Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind (16.03.2018), um die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu wahren. Vom Planungsbüro L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern wurde verfahrensbegleitend eine „Naturschutzfachliche Stellungnahme zur Änderungsplanung“ (22.03.2018) erarbeitet, die grundlegend für die Änderungsplanung ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen

Die vorliegende Änderungsplanung bezieht sich nur auf die unter Pkt. 3.5 benannten textlichen und zeichnerischen Änderungsinhalte. Darüber hinaus behält der Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“, ausgefertigte Planfassung vom 17. August 2017, weiterhin seine Gültigkeit.

### **3.2 Verfahrensablauf**

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – ehemals Greiner" und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ in der Ortsgemeinde Medard sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung, und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

Der Ortsgemeinderat von Medard hat in seiner Sitzung am 26. März 2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Bereich

ehemals Greiner" und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13. April 2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3., 1. Alternative BauGB mit Schreiben vom 16. April 2018 zu einer Plankonferenz, die am 26. April 2018 in den Geschäftsräumen der Firma IGM in Medard stattfand, eingeladen und die Stellungnahmen eingeholt. Als berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange legte der Ortsgemeinderat in seinem Beschluss am 26. März 2018 vier zu beteiligende TöB fest, die alle eine Stellungnahme zu Protokoll gegeben haben, welche vom Ortsgemeinderat in seiner Sitzung am 13. Juni 2018 geprüft und abgewägt wurden. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 19. Juli 2018 mitgeteilt. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde abgesehen, da die beschlossene Ergänzung der Begründung keinen materiellen Regelungsgehalt, sondern lediglich klarstellende Bedeutung hat.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung „März 2018“, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit von 23. April 2018 (Montag) bis einschließlich 25. Mai 2018 (Freitag) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, Alternative 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13. April 2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während der Auslegung gingen (außer den Stellungnahmen der TöB) keine Stellungnahmen ein.

Weiter stellte der Ortsgemeinderat in seinem Beschluss am 26. März 2018 fest, dass benachbarte Gemeinden von der vorgesehenen Planänderung nicht betroffen sind.

Anmerkung: Die Beteiligung der berührten TöB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3., 1. Alternative BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Der Ortsgemeinderat von Medard hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2018 den Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Planfassung „Juni 2018“ (das ist die in

der Zeit von 23. April 2018 bis einschließlich 25. Mai 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegte Planfassung „März 2018“ mit der beschlossenen Ergänzung der Begründung) mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Anschließend wurde der Bebauungsplan ausgefertigt und der Satzungsbeschluss bekannt gegeben (vgl. Planurkunde).

### **3.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ (ausgefertigte Planfassung vom 17. August 2017) umfassen in der der Gemarkung Medard Flur 17 die Grundstücke mit den Flurstücks-Nummern 275/8, 160/37, 165/3, 147/3, 160/52, 275/6, 160/55, 167/1, 368/162, 148/4, 272/4, 240/5, 240/3, 240/4, 272/5, 160/16, 145/7 (teilweise), 145/6 (teilweise) und 160/51 (teilweise) sowie in der Flur 18 das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 1/1. Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 2,81 ha.

Im Zuge der Änderungsplanung wird eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurstücks-Nummer 272/21 (B420, teilweise) in der Flur 17 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen (A = 162 m<sup>2</sup>).

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – ehemals Greiner" und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach" wird eine Gesamtfläche von ca. 2,82 ha überplant.

Die erforderliche Bodenordnung zur Bebauungsplanänderung erfolgt auf privatrechtlichem Wege.

### **3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken, jetzt Teil der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, wird das Plangebiet „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner" als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 3.5 Änderungsinhalte

### 3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die räumliche Abgrenzung des Gewerbegebietes GE1 wird gemäß dem Planeintrag in der Planurkunde vergrößert. Konkret wird das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 272/21 (teilweise,  $A = 162 \text{ m}^2$ ) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes GE1 wird erforderlich, um dem Platzbedarf der notwendigen Hallenumfahrung Rechnung zu tragen. Durch die geplante Vergrößerung des Hallenkörpers (vgl. geplante Anpassung der Baugrenzen) muss die notwendige Stützwand (Bohrpfahlwand), die das Höhenniveau der B420 zum Werkgelände abfängt, standörtlich in Richtung Norden bzw. in Richtung der B420 verschoben werden, um eine wirtschaftlichere Geländeterrassierung zu ermöglichen.

Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben von der o.g. zeichnerischen Anpassung unberührt, sodass die am 17. August 2017 ausgefertigte Bebauungsplanfassung des „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ weiterhin ihre Gültigkeit behält und die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch auf den o.g. Erweiterungsbereich anzuwenden sind.

### 3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge der Änderungsplanung wird die Grundflächenzahl von 0,88 auf 0,93 erhöht um den Erfordernissen der vorhabenbezogenen Flächenversiegelung zu entsprechen. Die Größe und Anordnung der Produktions- und Lagerhallen folgt betriebstechnischen Erfordernissen bzw. Abläufen, die erst im Rahmen der abschließenden Objektplanung festgelegt werden konnten. Damit verbunden sind Erfordernisse in der verkehrstechnischen Anbindung (Lieferantenanfahrt u.a. durch Gigaliner, Hallenumfahrung mit Spezialgerät), die sich insbesondere auf die Durchfahrtsbreiten (bzw. Schleppkurvendimensionierung) entsprechend auswirken. Im Zusammenspiel mit der erforderlichen Geländeterrassierung, die zur B420 u.a. einen Höhenunterschied von ca. 5 m überwinden muss, erhöht sich der notwendige Anteil der Flächenversiegelung gegenüber der ursprünglichen Planung um ca. 5 %. Ohne entsprechende Beschränkung der Betriebsabläufe ist die geplante Flächenversiegelung alternativlos. Im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb stehende weitere Flächen stehen für einen Zukauf nicht zur Verfügung.

Die Realisierung des betrieblichen Erweiterungskonzepts erforderte bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ (2017) eine grundstücksbezogene Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Regelobergrenzen des Dichtewerts für die Grundflächenzahl. Die nun im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,93 überschreitet die in § 19 Abs. 4 Satz 2 festgelegte Kappungsgrenze

von 0,8. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 macht die Ortsgemeinde Medard von der Möglichkeit Gebrauch, von § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Bestimmungen zu treffen. Dies ist wie folgt begründet:

Der Verbleib des Unternehmens am Standort Medard ist an eine Erweiterung im direkten Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsgelände gekoppelt, auch vor dem Hintergrund, dass der Betrieb bereits in den vergangenen Jahren erhebliche Investitionen zur Werkserweiterung getätigt hat. Auch zur Neunutzung des Grundstücks für das Werksgelände 3 waren zunächst umfangreiche Abbrucharbeiten und Vorarbeiten zur Erschließung erforderlich. Als Ausgleich hierfür ermöglicht die Ortsgemeinde Medard dem Vorhabenträger eine entsprechende wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes durch die festgesetzte Überschreitung der Regelobergrenze der GRZ. Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, wodurch ein brachgefallener innerörtlicher Standort einer hochwertigen Nachnutzung zugeführt wird. Die Betriebserweiterung sichert und schafft zusätzliche örtliche und regionale Arbeitsplätze, fördert die regionale Wertschöpfung und liegt damit im öffentlichen Interesse. Zudem entspricht die Nachnutzung eines brachgefallenen innerörtlichen Geländes dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und es wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt, wodurch u.a. auch der betriebsbedingte Liefer- bzw. Transportverkehr zwischen den einzelnen Produktions- und Lagerstätten (vor allem über öffentliche Verkehrsflächen) reduziert wird. Die Überschreitung der in § 19 BauNVO festgelegten Kappungsgrenze von 0,8 ist mit der Standortgebundenheit der Betriebserweiterung und den dort gegebenen beengten Grundstücksverhältnissen, die sich aus der Lage der B420 und der Draisinenbahn (Grenzen der räumlichen Entwicklung bewirken uneinheitliche Grundstücksbreite von 70-100 m) und insbesondere der Geländetopographie (Höhenunterschied zwischen B420 und Draisinenbahn: ~ 8 m) ergeben, begründet.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überschreitung der Kappungsgrenze des § 19 BauNVO steht gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zu nahezu 80 % versiegelt waren. Die Überschreitung des GRZ-Werts liegt damit nur geringfügig über dem bisherigen Ausnutzungsgrad (rd. 5 %).

Nach den Vorschriften des BauGB gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein landschaftspflegerischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel wurde vereinbart, dass der voraussichtliche Verlust des Grünmasseanteils (vgl. Pflanzgebote p1 und p2) landschaftspflegerisch zu bilanzieren und



notwendige landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind (16.03.2018) um die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu wahren. Vom Planungsbüro L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern wurde verfahrensbegleitend eine „Naturschutzfachliche Stellungnahme zur Änderungsplanung“ (22.03.2018) erarbeitet, die grundlegend für die Änderungsplanung ist. Die Umsetzung der landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen steht auch im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Menschen.

### **3.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ durch Baugrenzen (auch Baufenster genannt) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, die in der vorliegenden Änderungsplanung auf Grundlage der Vorhabenplanung zeichnerisch angepasst wurden. Die Baugrenzen werden auf Grund eines im nordwestlichen Bereich der Haupthalle geplanten Anbaues um ca. 100 x 20 m vergrößert. Zudem erfolgen kleinräumige Anpassungen, die sich aus der notwendigen Hallendrehung ergeben haben. Dabei wird u.a. auch die Lage der Transportbrücke geringfügig um ca. 2,50-4,00 m verschoben, wodurch neben der zeichnerischen Anpassung der entsprechenden Baugrenzen auch die zeichnerische und flächenneutrale Korrektur der festgesetzten „Grünfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erfolgen muss.

Die Eckpunkte der Baugrenzen werden im Zuge der vorliegenden Änderungs- bzw. Erweiterungsplanung durch Koordinatenpunkte eindeutig bestimmt.

Mit der Änderungsplanung wird eine wirtschaftlichere Grundstücksausnutzung ermöglicht, wobei die mit der ursprünglichen Bebauungsplanfassung vereinbarte städtebauliche Ordnung im Wesentlichen erhalten bleibt.

### **3.5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Das Planverfahren unterliegt grundsätzlich nicht der Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, jedoch wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Kusel vereinbart, dass der voraussichtliche Verlust des Grünmasseanteils landschaftspflegerisch zu bilanzieren ist und notwendige landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen sind (16.03.2018) um die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu wahren. Vom Planungsbüro L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern wurde verfahrensbegleitend eine „Naturschutzfachliche Stellungnahme zur Änderungsplanung“ (22.03.2018) erarbeitet, die grundlegend für die nachgenannten Änderungen sind.

Abweichend von der ausgefertigten Planfassung vom 17. August 2017 wird auf das Pflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der B 420

(Kennzeichnung p1 in der Planurkunde) verzichtet, da diese Flächen vorhabenbezogen überbaut werden müssen für die Geländeterrassierung (Bohrpfahlwand) einschl. der Hallenumfahrung.

Teilflächen des mit p2 gekennzeichneten Pflanzgebietes am westlichen Gebietsabschluss bzw. entlang des Inghellsbaches können auf Grund des Baus eines Löschwasserteiches nicht realisiert werden ( $A = 488 \text{ m}^2$ ), sodass die Flächenausweisung gemäß Planeintrag in der Planurkunde verringert wird. Für die verbleibenden Teilflächen, die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit ‚p2‘ gekennzeichnet sind, gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ entsprechend der ausgefertigten Planfassung vom 17. August 2017.

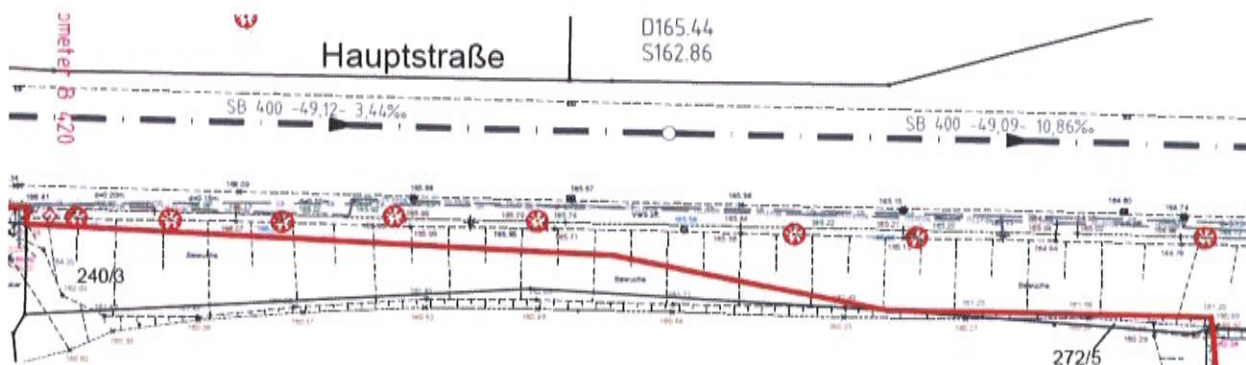
Zur Sicherung der Funktions- und Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird im Sinne der „Naturschutzfachlichen Stellungnahme zur Änderungsplanung“ (22.03.2018) der L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern das gemeindeeigene Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 97/1 in der Flur 11 der Gemarkung Medard als zusätzliche Ersatzfläche von der Ortsgemeinde Medard vorgesehen. Die Ersatzfläche soll als Extensivgrünland entwickelt werden, die mit einer Feldhecke (5 fünfreihige Gehölzgruppen,  $l_{\min} = 20 \text{ m}$ , Arten gemäß Pflanzliste A + B der ursprünglichen Bebauungsplanfassung 2017) bestockt wird. Die Pflege der Ersatzfläche soll in Anlehnung an die EULLa Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz Vertragsnaturschutz Grünland „Artenreiches Grünland“ durchgeführt werden. Hierbei ist eine Mahd mit Abtransport des Schnittgutes ab dem 15. Juni durchzuführen.

### **3.5.5 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe entstehen**

Die Festsetzung wird im Abgleich der geänderten landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen angepasst.

### **3.5.6 Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Wahrung des eingetragenen Naturdenkmals „Kastanienallee Medard“ entlang der B420 wird gemäß der „Naturschutzfachlichen Stellungnahme zur Änderungsplanung“ (22.03.2018) des Planungsbüro L.A.U.B. - Ingenieurgesellschaft mbH, Kaiserslautern eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, der den dauerhaften Erhalt des Baumbestandes sichern soll. Die Bäume sind, insbesondere bei Bautätigkeit, vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stämme der Einzelbäume außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes tachymetrisch eingemessen wurden, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



**Abbildung 1: Gegenüberstellung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rote Linie) und der Kastanienbaumallee (rote Baumsignatur)**

Der Planeintrag in der Planurkunde des Bebauungsplanes soll vor allem den Wirkungsbereich des Alleebaumbestandes (Wurzelwerk) abbilden.

### 3.5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Einfriedungen/Stützmauern

Im Zuge der Änderungsplanung wird die zulässige Höhe von Stützmauern angepasst. Grundsätzlich soll die Stützmauerhöhe im Sinne von § 8 Abs. 8 Satz 3 LBauO im Gewerbegebiet freigestellt werden. Hintergrund ist die mit der Vorhabenplanung in Verbindung stehende umfangreiche Geländeterrassierung, die auf die beengten Grundstücksverhältnisse (Grenzen der räumlichen Entwicklung bewirken uneinheitliche Grundstücksbreite von 70-100 m zwischen B420 und Draisinenbahn) und die Geländetopographie (Höhenunterschied zwischen B420 und Draisinenbahn: ~ 8 m) zurückzuführen ist. Zudem werden, im Sinne eines wirtschaftlichen Masseausgleiches (Aushub/örtliche Verwertung) in der Regel höhere Stützmauern als 2,0 m notwendig um das Geländeniveau des Werkbereiches zu gestalten.

### 3.5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstück

Im Zuge der Änderungsplanung werden die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Grundstücksgestaltung vereinfacht. Insbesondere sollen wirtschaftliche Härtefälle bei der Gestaltung der Stützmauern vermieden werden, die aufgrund der vorhandenen Geländetopographie entstehen könnten. Die Vorgaben zur Eingrünung der Stützmauern werden dem Erfordernis entsprechend ebenfalls vereinfacht.

### 3.6 Flächenangaben

Nachfolgend werden die im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung vorgesehenen Flächenanpassungen zusammengefasst:

Nutzungsart lt. BPL vom 17.08.2017	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzungsart – Planung lt. BPL-Entwurf 2018	Fläche in m <sup>2</sup>	Änderungsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	28.127	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	28.289	<b>+162</b>
Gewerbegebiet	27.665	Gewerbegebiet	27.827	<b>+162</b>
Verkehrsflächen	51	Verkehrsflächen	51	0
Grünfläche, privat	102	Grünfläche, privat	102	0
Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	271	Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	271	0
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.198	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	340	<b>-1.858</b>
Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	642	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	642	0
		Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	215	<b>+215</b>

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – ehemals Greiner" und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ wird eine Gesamtfläche von ca. 2,82 ha überplant.

### 3.7 Hinweise auf Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung

Gemäß § 214 Abs. 3 BauGB ist für die Abwägung die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes maßgeblich. Für die Ausarbeitung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – ehemals Greiner" und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ einschließlich der zugeordneten Fachplanungen werden vorwiegend nachfolgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung (PlanZVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist;
- **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21);
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist,
- **Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)** vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist,
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch §§ 43, 85 und 119 Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57),
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist,
- **TA Lärm:** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503). zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92),
- **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan und die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken-Wolfstein, Außenstelle Wolfstein, Bergstraße 2, 1. Obergeschoss, Zimmer 217, 67752 Wolfstein zu den üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

### **3.8 Ergebnis der Abwägung**

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Kap. ,3.2. Verfahrensablauf ' durchgeführt. Nachfolgend wird das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Abwägungsprozess dokumentiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs, 2 Nr. 3., 1. Alternative BauGB mit Schreiben vom 16. April 2018 zu einer Plankonferenz, die am 26. April 2018 in den Geschäftsräumen der Firma IGM in Medard stattfand, eingeladen und die Stellungnahmen eingeholt. Als berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange legte der Ortsgemeinderat in seinem Beschluss am 26. März 2018 vier zu beteiligende TöB fest, die alle eine Stellungnahme zu Protokoll gegeben haben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Planfassung „März 2018“, einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit von 23. April 2018 (Montag) bis einschließlich 25. Mai 2018 (Freitag) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, Alternative 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13. April 2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Während der Auslegung gingen keine Stellungnahmen ein.

Weiter stellte der Ortsgemeinderat in seinem Beschluss am 26. März 2018 fest, dass benachbarte Gemeinden von der vorgesehenen Planänderung nicht betroffen sind.

Anmerkung: Die Beteiligung der berührten TöB gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3., 1. Alternative BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die eingegangenen Stellungnahmen:

	Beteiligung TÖB	Stellungnahmen vom:	ja	Einwendungen	
				ja	nein
1.	Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasserbehörde	26. April 2018			X
					Allgemeiner Hinweis auf bestehendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für Bau der Stützmauern (an Draisinenstrecke) im Überschwemmungsgebiet bei Oberer Wasserbehörde.
2.	Kreisverwaltung Kusel, Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Landesplanungsbehörde	26. April 2018			X
3.	Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde	26. April 2018			X
					Anregung, die Begründung des Bebauungsplanes hinsichtlich der externen Fläche für die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme dahingehend zu konkretisieren, dass die Pflege in Anlehnung an die EULLa Grundsätze des Landes Rheinland-Pfalz Vertragsnaturschutz Grünland „Artenreiches Grünland“ durchgeführt werden soll. Hierbei ist eine Mahd mit Abtransport des Schnittgutes ab dem 15. Juni durchzuführen.
4.	Landesbetrieb Mobilität Kaiserslautern	26. April 2018			X

Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägungsbeschlüssen fand am 13. Juni 2018 durch den Ortsgemeinderat Medard statt. Der Abwägungsvorgang wird in der Niederschrift zur Gemeinderatsitzung vom 13. Juni 2018 dokumentiert. Die Entscheidung des Ortsgemeinderates wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 19. Juli 2018 mitgeteilt.

Von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“, teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und einer erneuten Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen, da die beschlossene Ergänzung der städtebaulichen Begründung keinen materiellen Regelungsgehalt hat.

Der Ortsgemeinderat von Medard hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2018 den Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – Bereich ehemals Greiner“ und teilweise Änderung des Bebauungsplanes „Obig der Inghellsbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Planfassung „Juni 2018“ (das ist die in der Zeit von 23. April 2018 bis einschließlich 25. Mai 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegte Planfassung „März 2018“ mit der beschlossenen Ergänzung der Begründung) mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Medard, den ..... 20. JULI 2018 .....

Für die Ortsgemeinde:

.....  
Graf, Ortsbürgermeister

