

Objekt: Projekt-Nr.: M 2000 042

Projekt: Betriebserweiterung der Firma IGM GmbH in der Gemeinde Medard
hier: Vorhabensbezogener Bbauungsplan "Hinter Inghell" und "In der Howiese bei Keillhell"

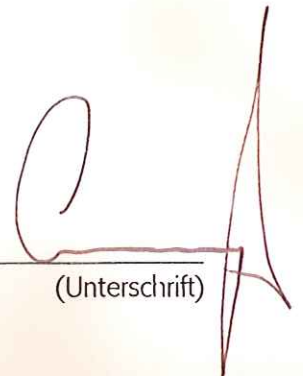
Beilage 2: **Textliche Festsetzungen**

Auftraggeber: IGM GmbH
Fenster und Fassaden
Hinter Inghell 1
67744 Medard/Glan

Medard,

den 10.02.04

IGM GMBH
Fenster & Fassaden
Hinter Inghell
67744 Medard/Glan
Telefon (0 63 82) 92 36-0
Telefax (0 63 82) 92 36 92
(Stempel)



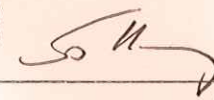
(Unterschrift)

Gemeindeverwaltung
Medard
67744 Medard

Medard,

den 24.3.2004

in Vertretung:



(Unterschrift)

- Sollong, 1. Ortsbeigeordneter

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 06361 919-0
Telefax: 06361 919-100

Rockenhausen,

im Januar 2004



(Stempel)

(Unterschrift)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung regelt § 8 BauNVO i. V. m. folgenden Einschränkungen:

gemäß § 1 (5) BauNVO sind nicht zulässig

- Tankstellen

nach § 1 (6) BauNVO sind ausgeschlossen

- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE wird das Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung festgesetzten Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), für die Baumassenzahl (BMZ = 10,0) und die Höhe baulicher Anlagen (TH max. = 15,0 m) festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Oberkante Straßenoberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche B 420 in der Mitte des Vorhabens bestimmt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Die Stellung der baulichen Anlagen wird freigestellt.

**1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Entsprechend der Planzeichnung werden Straßenverkehrsflächen (B 420) festgesetzt. In der Planzeichnung ist die erforderliche Linksabbiegespur gekennzeichnet.
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtwinkel sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab der OK angrenzende Straßenfläche, freizuhalten.

**1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit 25 BauGB)**

Maßnahme im Vorhabensgebiet:

**Maßnahme M1
Waldrandgestaltung**

Auf den durch die Verlegung des Inghellgrabens neu entstehenden Böschungsf lächen sind geschlossenen Gehölzflächen anzulegen, um einen neuen Waldrand aufzubauen.

Es sind Gehölze aus der Artenliste im Anhang 1, Liste C zu wählen. Unter Aussparung von Böschungssicherungseinrichtungen (z.B. Gabionen) sind die Gehölze mit einer Dichte von 1 Strauch / Heister pro 1,5 m² zu pflanzen.

Maßnahme M2 Freiflächengestaltung

Im Umfeld des Feuerlöschteichs und des neuen Gewässerverlaufs des Inghellgrabens sind im südöstlichen Vorhabensgebiet die Freiflächen als extensive Grünlandnutzung anzulegen.

Maßnahmen M3 Straßenbegleitgrün

Zur gestalterischen Einbindung des Gebietes in die Glanaue und des Verlaufs der B 420 sind Bäume und Sträucher gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Diese sind in einem Freiflächengestaltungsplan detailliert zu benennen (Begrünungsplan).

Entlang der B 420 sind im Abstand von max. 15,00 m großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste zu verorten. Als Mindestqualität gelten 2 x verpflanzte Bäume.

Maßnahme M4 Schutz des Mutterbodens und Schutz des Bodens

Oberboden ist von Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. (§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten müssen nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet zu vermeiden. Wo immer dies technisch vertretbar ist, sind halbdurchlässige Materialien (Schottertragdeckschichten, weitfugiges Pflaster, „Ökopflaster“, Pflaster ohne Fugenverguss, Rasenlochsteine, Schotterrasen u. ä.) zu verwenden.

Maßnahme M5

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Abflussverhältnisse darf anfallendes Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen – so weit wie möglich – auf dem Grundstück zurückzuhalten.

Eine dezentrale Versickerung (auf dem Grundstück) über die belebte Bodenzone und/oder eine Sammlung des anfallenden Wassers in geeigneten Systemen (Teich) sowie die Verwendung als Brauch- und Löschwasser ist zulässig.

Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist entweder über geeignete Reinigungssysteme zu reinigen, oder über den Schmutzwasserkanal der technischen Abwasserreinigung zuzuführen.

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt:
Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 3 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m zu lagern.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind auf externen Ersatzflächen folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahmen zum Teilbereich „Hinter Inghell“ (bestehende Anlagen)

Maßnahme M 6

Flurstück „Auf Rothenerde“: Flur 15 Nr. 96, 4801 m²

Umwandlung in Extensivgrünland mit Streuobstanpflanzung; Bewirtschaftungsweise entsprechend Grünlandvariante III des FUL-Programmes.

Maßnahme M 7

Flurstück „Vorm Mühlenrech“: Flur 15 Nr. 59, 1083 m²

Umwandlung in Extensivgrünland; Bewirtschaftungsweise entsprechend Grünlandvariante II des FUL-Programms, Aufbau eines Waldsaumes, Verlängerung einer auf benachbarten Parzellen heranreichenden Obstbaumreihe entlang des Wirtschaftsweges.

Maßnahmen zum Teilbereich „In der Howiese bei Kellhell“ (gepl. Anlagen)

Maßnahme M 8

Flurstück Flur 17, Nr. 172/6, 4 506 m²

Umwandlung in Extensivgrünland, Bewirtschaftungsweise entsprechend Grünvariante II des FUL-Programms.

Anpflanzung von mindestens 25 hochstämmigen Obstbäumen.

Pflanzliste

Folgende heimische Gehölzarten werden für Plantagen empfohlen:

Liste A: Bäume erster Ordnung

großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Fagus sylvatica	Buche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn

Liste B: Bäume zweiter Ordnung

mittelkronige Laubbäume und Obstbaumhochstämme

Acer campestre	Feldahorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Mirabelle	

Liste C: Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Objekt: Projekt-Nr.: M 2000 042

Projekt: Betriebserweiterung der Firma IGM GmbH in der Gemeinde Medard
hier: Vorhabensbezogener Bbauungsplan "Hinter Inghell" und "In der Howiese bei Kellhell"

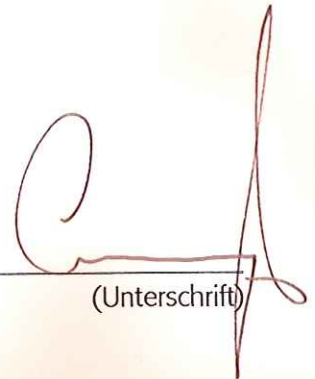
Beilage 3: **Begründung**

Auftraggeber: IGM GmbH
Fenster und Fassaden
Hinter Inghell 1
67744 Medard/Glan

Medard,

den 10.02.04

IGM GMBH
Fenster & Fassaden
Hinter Inghell
67744 Medard/Glan
Telefon (0 63 82) 92 36-0
Telefax (0 63 82) 92 36 92
(Stempel)



(Unterschrift)

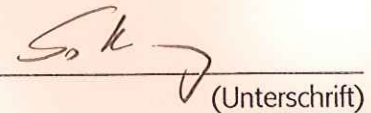
Gemeindeverwaltung
Medard
67744 Medard

Medard,

den 24.3.2004

in Vertretung:

(Stempel)



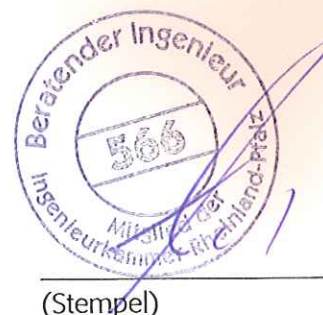
(Unterschrift)

-Sollung- i. d. Ortsbeigeordnete

Bearbeiter: igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen
Telefon: 06361 919-0
Telefax: 06361 919-100

Rockenhausen,

im Januar 2004



(Stempel)

(Unterschrift)

GLIEDERUNG

1. **Allgemeines**
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Verfahren
2. **Ausgangslage**
 - 2.1 Städtebauliche Situation
 - 2.2 Landespflegerische Situation
 - 2.3 Immissionsvorbelastung
3. **Einfügung in die Gesamtplanung**
4. **Planungsziele**
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Planungsanlass
5. **Planungsgrundsätze**
 - 5.1 Städtebauliche Grundsätze
 - 5.2 Grundsätze der Erschließung
 - 5.3 Landespflegerische Grundsätze
6. **Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**
7. **Wesentliche Abwägungsüberlegungen**
8. **Planverwirklichung**
 - 8.1 Bodenordnung und Vorhabensdurchführung
 - 8.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme
 - 8.3 Ver- und Entsorgung

1. Allgemeines

Die Firma IGM GmbH (Vorhabensträger) beabsichtigt ihr Produktionsgebäude in östlicher Richtung zu erweitern. Das Vorhaben setzt die Verlegung des Inghellgrabens voraus, welcher derzeit östlich an die Produktionshalle angrenzt.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Medard, nördlich angrenzend an die B 420 in Richtung Lauterecken.

1.2 Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Medard hatte in seiner Sitzung am 12. Mai 1999 beschlossen, für die Betriebsansiedlung der IGM GmbH einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen. Das Verfahren wurde über die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgewickelt (Beschluss des Ortsgemeinderates vom 23. August 1999), anschließend aber nicht weitergeführt, da sich wesentliche Planänderungen abzeichneten.

In der Folgezeit wurde seitens der IGM GmbH eine Betriebserweiterung in den Bereich der östlich des Inghellgrabens gelegenen Grundstücke geplant. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist ein Bebauungsplanverfahren sowie ein wasserrechtliches Verfahren notwendig. Nachdem der im Jahr 1999 begonnene vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gelangte, soll nun ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher sowohl den heutigen Gebäudebestand als auch die geplanten Erweiterungsflächen beinhaltet.

Der vorliegende Bebauungsplan greift, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hinter Inghell" für das bestehende Produktionsgebäude noch nicht zum Abschluss gekommen ist, diesen Planungsstand auf und integriert diesen in einen Gesamtbebauungsplan, in welchem auch die Betriebserweiterung in der Flur "In der Howiese bei Kellhell" behandelt wird.

Um dies zu verdeutlichen erhält dieser Bebauungsplan den Titel "Hinter Inghell" und "In der Howiese bei Kellhell".

Die zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Verlegung des Inghellgrabens setzt ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 31 WHG und § 72 LWG voraus. In diesem Verfahren werden die fachtechnischen Details der Gewässerverlegung behandelt und festgeschrieben.

Die geplante Verlegung des Inghellgrabens wurde zwischenzeitlich mit Schreiben der Kreisverwaltung Kusel vom 13. Mai 2003 genehmigt.

Die geplante Betriebserweiterung und die damit verbundene Ausweisung einer gewerblichen Baufläche ist im noch laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken bereits berücksichtigt. Das Verfahren erfolgt somit als Parallelverfahren.

Durch das Vorhaben sind keine Natura 2000 Flächen gemäß der FFH Richtlinie oder Natur-/Landschaftsschutzgebiete betroffen. Der an das Plangebiet angrenzende Eichen-Hainbuchenwald ist, ebenso wie der Inghellgraben von der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst. Teile davon sind nach § 24 LPflG geschützt.

2. Ausgangslage

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Osten an die bestehende Ortslage der Gemeinde Medard und trifft hier auf ortstypische 1 - 2 geschößige Bebauung. Die Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald, der bis direkt an das Plangebiet heranreicht. Südlich des Vorhabens begrenzt die B 420 das Vorhaben. Hieran anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.

Als vorhandene Nutzung der Firma IGM GmbH dominiert die Produktionshalle (Stahl-Skelett-Bauweise) mit den Abmessungen 84 x 28 m, an welche im Westen ein ca. 16 x 16 m großer Bürotrakt angeschlossen ist, der durch einen Wintergarten ergänzt ist / wird.

2.2 Landespflegerische Situation

Aussagen zur landespflegerischen Situation, den landespflegerischen Zielvorstellungen und erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) zu entnehmen.

2.3 Immissionsvorbelastung

Das Vorhabensgebiet grenzt nördlich an die B 420, sodass hier der Verkehrslärm zu beachten ist. Dieser stellt für die gewerbliche Nutzung keine Einschränkung da.

3. Einfügung in die Gesamtplanung

In der aktuellen Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Lauterecken ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, gilt für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan das Parallelverfahren.

4. Planungsziele

4.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan verfolgt nach den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben das Bestreben, die Grundlage zu legen, um im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4.2 Planungsanlass

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Die positive Entwicklung der Firma IGM hat dazu geführt, dass die vorhandene Produktionsanlage nicht mehr ausreicht, um die Nachfrage zu befriedigen.
- Mit der Erweiterung des Produktionsgebäudes kann das Unternehmen erweitert werden. Somit können Arbeitsplätze in der Gemeinde Medard gesichert und aufgestockt werden.

Um die vorgesehene Erweiterung zu verwirklichen und zugleich alle berührten Belange fachgerecht abzu prüfen und umzusetzen, ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

5. Planungsgrundsätze

5.1 Städtebauliche Grundsätze

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um für das Vorhabensgebiet die gebotene Konkretisierung zu erreichen, werden Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0, in Verbindung mit einer maximalen Traufhöhe von 15,0 m, wird ein ausreichender Spielraum geschaffen, um die angestrebte Nutzung realisieren zu können.

5.2 Grundsätze der Erschließung

Das Vorhabensgebiet grenzt direkt an die B 420. Um die sichere Zufahrt zu dem Firmengelände zu ermöglichen, wurde bereits eine Linksabbiegespur errichtet. Der Bebauungsplan umfasst auch diese Verkehrsflächen, um das erforderliche Baurecht diesbezüglich zum Abschluss zu bringen.

Die auf dem Firmengrundstück erforderlichen Verkehrsflächen und Parkflächen bedürfen als private Maßnahmen innerhalb der Bauflächen keiner Konkretisierung durch den Bebauungsplan.

Die Bauvorhaben müssen den 15 m Schutzstreifen zur B 420 einhalten.

5.3 Landespflegerische Grundsätze

Mit der Erweiterung der Produktionshalle der Firma IGM ergeben sich Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch:

- die Erweiterung des Produktionsgebäudes:
 - Halle Ost 1 182 m² + 372 m² = 1 554 m²
 - Halle Nord (ohne Überdachung) = 784 m²
- ergänzenden Erschließungsflächen
(Umfahrt um das Produktionsgebäude) = 1 202 m²
- durch die Verlegung des Inghellgrabens

Gesamtversiegelung: ca. 3 540 m²

Bezüglich der Verlegung des Inghellgrabens wurde im Zuge der Planaufstellung intensiv diskutiert, ob eine Verrohrung des Inghellgrabens unter dem neuen Produktionsgebäude einer Verlegung des Inghellgrabens östlich um das Produktionsgebäude vorzuziehen ist. Letztendlich wurden die Argumente eines offen geführten Gewässers durch die Fachbehörde höher gewichtet, sodass die Variante 2 "Verlegung des Inghellgrabens östlich um das Produktionsgebäude" zur Ausführung kommen soll. Ausgehend von den Untersuchungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsstudie zu dem wasserrechtlichen Verfahren bzw. in Verbindung mit dem Landespflegerischen Planungsbeitrag, wird ein Nachweis über die Gewässerstrukturgüte geführt, dass die neue Situation der Gewässerumlegung als gleichwertig zu der bestehenden Situation zu bewerten ist. Dies setzt eine landschaftsangepasste Gestaltung der Gewässerumlegung des Inghellgrabens voraus, wie sie im wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 WHG und § 72 LWG festgeschrieben ist.

Als weitere Vorgabe bei der Gewässerverlegung war das Erfordernis eines Löschteiches zu berücksichtigen. Durch einen Mindestabstand des Löschteichs zu den Gebäuden, das Abfallen des Geländes nach Süden und Osten sowie die Höhenlage der Einspeise- und Abflußstelle war es nicht mehr möglich den Inghellgraben östlich um den Feuerlöschteich zu führen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen an die Gewässergestaltung, indem das Umfeld des neuen Gewässerbettes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird, in Verbindung mit extensiver Wiesennutzung (M2) und ergänzender Bepflanzung (M3).

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, bedingt durch die zusätzliche Bodenversiegelung durch die Gebäudeerweiterungen und die damit verbundenen Verkehrsflächen (ca. 3 540 m²) im Teilplan "In der Howiese bei Kellhell", bedürfen eines eigenständigen Ausgleiches, der durch den Bebauungsplan zu regeln ist.

Bezüglich des bestehenden Firmengebäudes wurden bereits die Maßnahme M6 Flurstück "Auf Rothererde", Flur 15 Nr. 96 und die Maßnahme M7 Flurstück "Vorm Mühlenrech" Flur 15 Nr. 59 festgelegt.

Als neue externe Ausgleichsfläche für die Betriebserweiterung werden festgelegt:

Gemarkung Medard, Flur 17, Flurstück Nr. 172/6

Flächengröße: 4 506 m²

aktuelle Nutzung: Wiese mittlerer Standorte

Entwicklungsziel: extensive Grünlandnutzung / Streuobstwiese

Da die Fläche in der Glanaue bzw. im Überschwemmungsbereich liegt, ist die Bepflanzung locker zu gestalten, um Abflusshindernisse zu vermeiden. Die Maßnahme ist wasserwirtschaftlich genehmigungspflichtig.

6. Auswirkung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Landespflege:

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden bisher unversiegelte Flächen bebaut und damit den natürlichen Prozessen entzogen. Durch die festgesetzte Kompensationsmaßnahmen wird dieser Eingriff im gesetzlichen Umfang kompensiert.

Verkehr:

Durch das Vorhaben ergeben sich Verkehrsströme. Diese können durch das direkte Angrenzen an die B 420 problemlos abgewickelt werden.

Gewerbelärm:

Mit dem Vorhaben werden gewerbliche Anlagen zugelassen / erweitert. Somit ist Lärmvorsorge nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich.

Dies wird dadurch erreicht, dass in östlicher Richtung zur vorhandenen Mischgebietsnutzung mit der Baugrenze ein Abstand von ca. 40 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Weiterhin werden sämtliche Anlagen lediglich innerhalb der Produktionshalle betrieben. Die nördliche und östliche Fassade erhält einen Zugang, der nur für Belieferungen geöffnet wird.

Die Verkehrsströme auf dem Grundstück beschränken sich auf die Materialantransporte und Auslieferungen sowie den Pkw orientierten Kunden- und Beschäftigtenverkehr. Letzte sind auf die Südseiten des Gebäudes beschränkt und deutlich von der angrenzenden Mischbebauung abgerückt.

7. Wesentliche Abwägungsüberlegungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Schaffung des Baurechtes für das bereits bestehende Produktionsgebäude mit Bürotrakt der Firma IGM GmbH zum Abschluss gebracht und für die geplante Erweiterung der Produktionshalle in östlicher Richtung Baurecht geschaffen.

Mit dem Vorhaben wird die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen erreicht. Das Vorhaben ist durch die Lage, westlich angrenzend an die bestehende Ortlage, mit einem Eingriff bzw. einer Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Ebenso werden durch die Gebäude- und Verkehrsflächen bisher unbebaute Flächen versiegelt und somit der Wirksamkeit für den Naturhaushalt entzogen.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Kompensationsmaßnahmen werden diese Eingriffe im gesetzlich vorgeschriebenen Umfang kompensiert.

Bezüglich der Ausgleichsfläche M8, welche zur Kompensation der Eingriffe durch die Betriebserweiterung (Neuersiegelung der Gebäude) dient, ist durch die Pflanzung von Obstbäumen eine Aufwertung der Fläche festzustellen; diese positiven Effekte sind auch in der Glanaue wirksam. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung andere Maßnahmen, welche geprüft wurden, entweder ungeeignet oder nicht zur Verfügung gestellt werden konnten, wird an der Maßnahme M8 festgehalten.

In der Abwägung wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine insgesamt höhere Bedeutung beigemessen als der Erhaltung der bestehenden natürlichen Situation.

8. Planverwirklichung

8.1 Bodenordnung und Vorhabensdurchführung

Die Flächen für die Erweiterung des Firmengeländes wurden bereits im Vorfeld durch den Vorhabensträger erworben.

Ein Bodenordnungsverfahren ist für die Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich.

Für die Verlegung des Inghellgrabens bedarf es jedoch einer Regelung zwischen Vorhabensträger und Verbandsgemeinde als Gewässerunterhaltungspflichtigem. Hierbei ist zu entscheiden, ob künftig auf eine separate Parzelle für den Inghellgraben verzichtet werden kann.

Sofern durch die Gehölzflächen nördlich des geplanten Vorhabens Schutzabstände auf die angrenzenden Grundstücke fallen, sind ebenfalls vertragliche Regelungen vorzunehmen.

Die Realisierung des Vorhabens ist für die Linksabbiegespur der B 420 sowie für die Produktionshalle im Bereich "Hinter Inghell" bereits realisiert.

Zur Umsetzung der Betriebserweiterung im Bereich "In der Howiese bei Kellhell" sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen mehr vorzunehmen.

Durch die Anpassung des bereits bestehenden Durchführungsvertrags zum Bereich "Hinter Inghell" wird auch für den Bereich "In der Howiese bei Kellhell" die vertragliche Grundlage zur Absicherung der ordnungsgemäßen Vorhabensumsetzung geschaffen.

8.2 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch die Firma IGM GmbH. Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die durch die öffentliche Hand zu finanzieren sind. Eine Regelung der Gewässerunterhaltung im Vorhabensgebiet erfolgt im Rahmen des Verfahrens nach § 31 WHG und § 72 LWG.

8.3 Ver- und Entsorgung

Regenwasserbewirtschaftung:

Entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes wird eine Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gefordert. Hierzu ist bereits im Westen des Plangebietes eine Fläche mit Rückhaltegräben angelegt, in denen das Niederschlagswasser versickert werden kann.

Ergänzend zu dieser Rückhaltefläche wird im Osten des Plangebietes ein Feuerlöschteich angelegt. Die hierzu erforderliche Genehmigung erfolgt im Zuge des Verfahrens nach § 31 WHG und § 72 LWG. Der Feuerlöschteich wird ebenfalls Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude aufnehmen und zurückhalten.

Dadurch sind wasserwirtschaftliche Rückhaltungen nicht erforderlich.

Abwasser:

Das Schmutzwasser aus dem Vorhabensgebiet wird in die bestehende Kanalisation der Gemeinde Medard eingeleitet.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.

Stromversorgung:

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.

In der Parzelle der B 420 ist ein 1-KV-Doppelkabel der OIE AG verlegt, welches im Osten des derzeit bestehenden Firmengeländes die Anbindung an das Versorgungsnetz vornimmt.

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Januar 2004

