ORTSGEMEINDE HATZENBÜHL

Bebauungsplan
„Erweiterung Gewerbegebiet Gereutäcker – 1. Änderung“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG –

Entwurf

AUFTRAGGEBER

Ortsgemeinde Hatzenbühl

BEARBEITUNG

WSW & Partner GmbH
Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern
T 0631 34230
E kontakt@wsw-partner.de
H www.wsw-partner.de/

PROJEKTNUMMER (intern)

670

PROJEKTSTAND

November 2025

BEGRÜNDUNG

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG 4
2 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN 5
3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS 5
4 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... 7
5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE 7
6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT 8
7 ZUSAMMENFASSUNG..... 9

A B B I L D U N G S V E R Z E I C H N I S

Abbildung 1 Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungsplanes Erweiterung „Gereutäcker“ (ohne Maßstab) 6

Abbildung 2 Abgrenzung des Änderungsbereichs der vorliegenden Planänderung (rot markiert) 6

Abbildung 3 Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Jockgrim (ohne Maßstab)..... 7

Vorbemerkungen:

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Erweiterung „Gereutäcker“ Änderung und Zusammenfügung behalten weiterhin uneingeschränkt ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch die nachfolgend dargestellten Änderungen ersetzt oder ergänzt werden.

Gegenstand der 1. Änderung ist ausschließlich die Umwidmung einer bisher als öffentliche Grünfläche / Versickerungsfläche sowie als Wirtschaftsweg festgesetzten Teilfläche in eine Gewerbefläche. Die betroffene Teilfläche wird im **zeichnerischen Teil** künftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die räumliche Abgrenzung sowie der Umfang der Änderungen ergeben sich eindeutig aus der Planzeichnung. Die für den Änderungsbereich nicht mehr erforderlichen Festsetzungen der Wasserwirtschaft (Versickerungsmulde, „V“) werden nachstehend **gestrichen** und im Plan sowie in den Festsetzungen entsprechend ~~**kenntlich gemacht**~~.

Darüber hinaus wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Führung eines Regenwasserkanals festgesetzt. Dieses Recht ist im zeichnerischen Teil dargestellt und in den nachstehenden Festsetzungen **in roter Schrift/Farbe** besonders kenntlich gemacht.

Weitere Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt.

Die Textliche Festsetzungen sind, mit Ausnahme der Regelung zum Geh- Fahr- und Leitungsrecht nicht Gegenstand der Planänderung. Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen textlichen und sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert rechtswirksam.

Abb. Geltungs- (schwarz) und Änderungsbereich (rot) der 1. Änderung

1 ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG

Durch die geplante **Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Gereutäcker“** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Betriebe haben Erweiterungsbedarf der örtlich nur durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung geschaffen werden kann. Hierzu sollen bislang als öffentliche Grünfläche und auch als Versickerungsfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzte Flächen sowie ein im Plangebiet verlaufender Wirtschaftsweg (Pflegeweg) zu gewerblichen Bauflächen umgewidmet werden.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen beziehungsweise Erweiterungsflächen der bereits ansässigen Gewerbetreibenden in der Ortsgemeinde sind hoch. Insbesondere die angrenzenden Unternehmen haben Bedarf an Erweiterungsmöglichkeiten angemeldet.

Im bestehenden Bebauungsplan ist innerhalb des Gewerbegebietes eine als öffentliche Grün- und Versickerungsfläche festgesetzte Mulde (ehemals Mulde 4) angelegt, die ausschließlich der technischen Regenwasserbewirtschaftung diente. Die in der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes enthaltenen öffentlichen Grünflächen/ Versickerungsflächen erfüllen als technische Anlagen daher lediglich Entsorgungsfunktion. Ebenso dient der bestehende Weg entlang der Mulde im Wesentlichen zu deren Unterhaltung. Für die Landwirtschaft weist der Weg keine besondere Bedeutung auf.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers wird die bestehende Regenwasserleitung im Bereich des entfallenden Muldenstandortes über den Wirtschaftsweg hinweg bis zur westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Versickerungsmulde (OP2), verlängert und dort mit einer neuen Leitungstrasse (DN 300, ca. 160 m Länge, Gefälle etwa 1 ‰) angeschlossen, damit das bislang in der im Geltungsbereich der Änderung befindlichen Mulde zurückgehaltene Niederschlagswasser hydraulisch funktionsgleich in der westlich angrenzenden Mulde bewirtschaftet werden kann. Durch diese Neuordnung der Ableitung ergibt sich im Geltungsbereich die Änderung, dass die bisher als wasserwirtschaftliche Fläche festgesetzte Versickerungsmulde entfällt, die Fläche künftig als Gewerbegebiet ausgewiesen wird und hierfür ein neues Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Führung des Regenwasserkanals festgesetzt wird.

Ziel der Änderung ist es, zusätzliche Entwicklungsspielräume für ansässige Betriebe zu schaffen, die lokale Wirtschaft zu stärken und Arbeitsplätze zu sichern. Gleichzeitig trägt die Maßnahme dazu bei, neue Flächenversiegelungen im Außenbereich zu vermeiden und die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu fördern. Die Änderung erfolgt im Einklang mit den übergeordneten stadtplanerischen Zielen und ist Teil einer vorausschauenden Standortentwicklung.

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Aufnahme des notwendigen Geh- und Leitungsrechtes sowie die Herausnahme der Festsetzung zur Versickerungsfläche, bleiben von der Änderung unberührt und sind somit nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung.

Die Umweltbelange, insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Artenvielfalt, wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft und berücksichtigt. Insbesondere der Wegfall der Grünflächen / Versickerungsflächen hat Auswirkungen auf die Flächenbilanz, die Abflusswerte und Rückhaltevolumen sowie die Wasserhaushaltsbilanzierung. Daher erfolgte im Verfahren auch eine Anpassung der Entwässerungstechnischen Voruntersuchung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es werden technische Maßnahmen zur Oberflächenwasser Rückhaltung und Behandlung vorgesehen. Diese werden mit den Fachbehörden abgestimmt.

2 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

Die geplante Änderung des Bebauungsplans „Gereutäcker“ betrifft in erster Linie die Umnutzung von Flächen, die bislang als öffentliche Grünflächen / Versickerungsflächen sowie als Wirtschaftsweg festgesetzt waren, zugunsten einer gewerblichen Nutzung. Die Änderung erfolgt innerhalb eines bereits erschlossenen und städtebaulich geprägten Gewerbestandortes und hat weder Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Erschließung oder die funktionale Gliederung des Gebietes.

Nach ständiger Rechtsprechung und Planungspraxis liegt keine Berührung der Grundzüge der Planung vor, wenn – wie hier zutreffend – die wesentlichen städtebaulichen Strukturen, insbesondere die Gebietsfestsetzung, die Erschließung sowie die planerischen Hauptziele unverändert bleiben. Die Änderung stellt vielmehr eine Anpassung an aktuelle betriebliche Erfordernisse und an die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich dar.

Vor diesem Hintergrund ist fachlich und rechtlich davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB unberührt bleiben. Die Änderung erfolgt im Einklang mit der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans und stellt eine sachgerechte Ergänzung zur Optimierung der Flächennutzung innerhalb des Gewerbegebiets dar.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sind somit gegeben. Insbesondere wird durch die Änderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen würden. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist nicht erforderlich.

Von der Möglichkeit der Nicht – Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLANGEBIETS

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Erweiterung Gewerbegebiet „Gereutäcker“ aus dem Jahr 2022. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha.

Der Änderungsbereich betrifft öffentliche Grünflächen / Versickerungsflächen sowie einen Wirtschafsweg, welche zentral im Plangebiet liegen. Südlich und nördlich befinden sich bebaute und bisher unbebaute Gewerbeflächen sowie westlich und östlich Verkehrsflächen.

Die vorgesehenen Änderungen betreffen zu Teilen die Grundstück Flur 0 Nr. 1589/4, 1590/6, 1591/4, 1592/4, 1593/4, 1595/5, 1597/6, 1598/6, 1599/4, 1600/4, 1601/4, 1602/4, 1603/4, 1604/4, 1605/5, 1607/4. Die sonstigen Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung und bleiben somit unverändert. Auch die Planzeichnung des genannten, rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt mit Ausnahme des Änderungsbereichs unberührt.

Die Verkehrserschließung des Gebietes wird mit Ausnahme des Entfalls des Pflegeweges durch die Planänderung nicht tangiert und ist somit nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung.

Abbildung 1 Lage des Plangebietes innerhalb des Bebauungsplanes Erweiterung „Gereutäcker“ (ohne Maßstab)

Abbildung 2 Abgrenzung des Änderungsbereichs der vorliegenden Planänderung (rot markiert)
(Quelle Bild: LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Stand 14.07.2025)

4 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Belange der Raumordnung werden durch die Planänderung nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist trotz der geplanten Änderung weiterhin ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

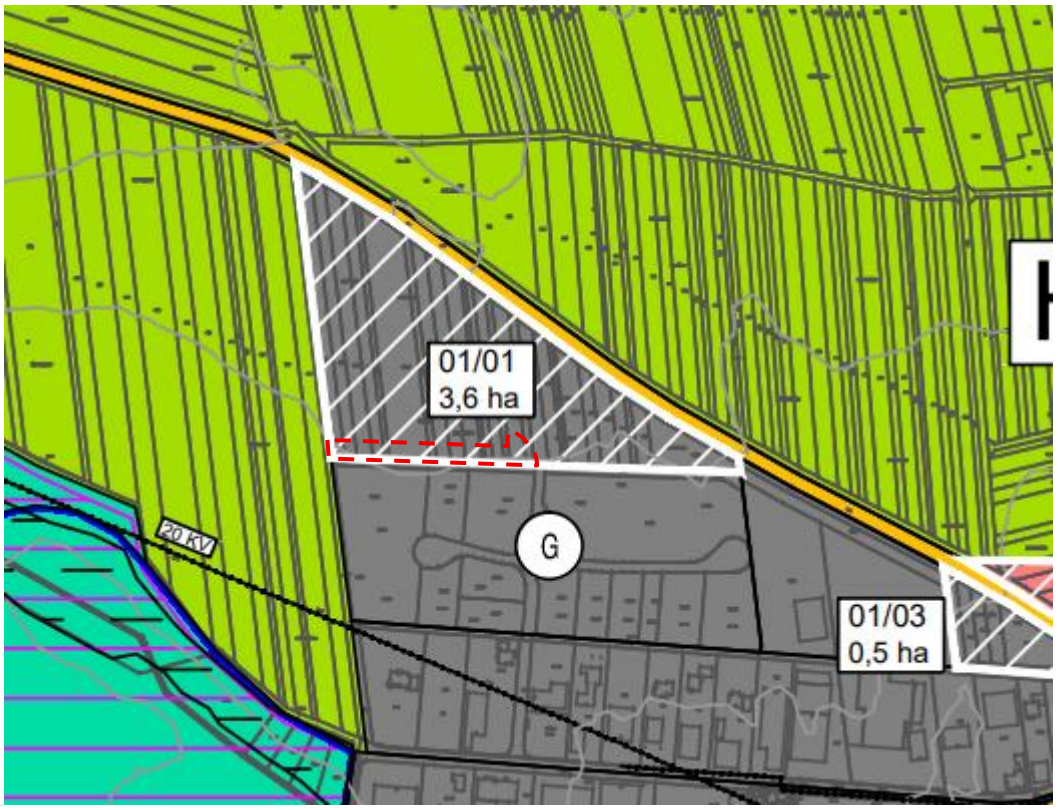

Abbildung 3 Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Jockgrim (ohne Maßstab)

5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

Die Änderung des Bebauungsplans „Gereutäcker“ ist aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht erforderlich, um die gewerbliche Entwicklung, insbesondere die Erweiterung von bestehenden Gewerbeeinheiten bedarfsgerecht zu ermöglichen. Die Planänderung betrifft konkret die Umwidmung von öffentlichen Grünflächen / Versickerungsflächen sowie einem Pflegeweg zu Gewerblichen Bauflächen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen entsprechen denen der angrenzenden Gewerbeflächen.

Die Erforderlichkeit ergibt sich insbesondere aus der hohen Nachfrage nach Erweiterungsflächen der bereits ansässigen klein- und mittelgroßen Unternehmen. Das Plangebiet ist Teil eines etablierten Gewerbestandortes mit bestehender Erschließung und eignet sich daher in besonderem Maße zur Innenentwicklung, ohne zusätzliche Flächenversiegelung im Außenbereich hervorzurufen.

Mit der Aufgabe der bisher als öffentliche Grün- und Versickerungsfläche festgesetzten Mulde 4 wird die Fläche städtebaulich sinnvoll dem Gewerbegebiet zugeschlagen; das dort bislang zurückgehaltene Oberflächenwasser wird künftig über eine verlängerte Regenwasserleitung (ca. 160 m) in die westlich angrenzende Versickerungsmulde 2 (OP2) geführt. Hierzu wird ein entsprechendes Geh- und Leitungsrecht aufgenommen.

Mit der Anpassung des Bebauungsplans wird eine gezielte Nachverdichtung und Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Gewerbeeinheiten verfolgt. Die Änderung beschränkt sich auf eine funktionale Umnutzung und bewirkt keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Erschließungsstruktur. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt, wodurch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB rechtlich zulässig ist.

6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELTBELANGE UND NACHBARSCHAFT

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Gereutäcker“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie sonstige abwägungsrelevante Aspekte ersichtlich. Eine Änderung der baulichen Dichte, der Gebäudehöhen oder des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt dabei nicht. Auch die bestehende Verkehrserschließungsstruktur bleibt unverändert.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erforderliche Umwidmung der bislang als öffentliche Grün- und Versickerungsfläche festgesetzten Bereiche hat vorrangig Auswirkungen auf die örtliche Regenwasserbewirtschaftung. Die betreffende Grünfläche war nicht als naturnahes Biotop, sondern als technische Versickerungsmulde ausgebildet und erfüllte damit ausschließlich eine wasserwirtschaftliche Funktion. Dies wird auch durch das Gutachten bestätigt, wonach die Versickerungsmulde 4 Bestandteil des technischen Entwässerungssystems war und keinen eigenständigen ökologischen Wert besaß. Mit dem Wegfall dieser Mulde ergeben sich Änderungen hinsichtlich der Rückhalte- und Versickerungskapazitäten. Die durch die Planänderung bedingten hydraulischen Auswirkungen wurden jedoch durch eine aktualisierte entwässerungstechnische Voruntersuchung[1] untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das durch den Rückbau der Mulde 4 entfallende Rückhaltevolumen vollständig durch die bestehende Mulde 2 aufgenommen werden kann. Auch bei einer Bemessung für ein 20-jährliches Niederschlagsereignis bleibt die Funktionsfähigkeit gewährleistet. Die Untersuchung bestätigt darüber hinaus, dass der erforderliche Überflutungsnachweis eingehalten wird. Auch die Vorbehandlung des Niederschlagswassers entspricht weiterhin den Vorgaben, da die bestehende bewachsene Bodenzone von 30 cm den Anforderungen an die Behandlungskategorie III deutlich genügt. **Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden damit ausgeschlossen.** Die Änderungen führen weder zu einem Anstieg des Oberflächenabflusses außerhalb des Plangebietes noch zu einer Verminderung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsinfrastruktur.

Die geplante Umnutzung erfolgt innerhalb eines bereits erschlossenen Gewerbegebietes, wodurch sich die Auswirkungen auf Umwelt und Nachbarschaft auf ein Minimum beschränken.

Im Hinblick auf die Umweltbelange ist zu beachten, dass die betroffene Grün- und Versickerungsfläche als technische Anlage keine hochwertige ökologische Funktion erfüllt. Aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts stellt sie keine wertvollen Biotopfläche dar; weiterhin bestehen keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch handelt es sich nicht um ein Gebiet mit Schutzstatus nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (z. B. FFH- oder Vogelschutzgebiete). Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Strukturen oder Schutzgüter ist daher nicht zu erwarten.

Die Versiegelung dieser Teilbereiche hat untergeordnete Auswirkungen auf die Flächenbilanz, insbesondere im Hinblick auf Abflusswerte, Rückhaltevolumen und Wasserhaushaltsbilanz. Der Verzicht auf die Versickerungsmulde erfordert eine Überprüfung und Anpassung der Entwässerungsplanung. Diese werden im Rahmen einer eigenständigen technischen Untersuchung ermittelt und durch neue unterirdische Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung kompensiert.

[1] „Entwässerungstechnischen Voruntersuchung – Bebauungsplan *Gereutäcker – 1. Änderung*, Ortsgemeinde Hatzenbühl“ der WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, Stand Oktober 2025.

Hinsichtlich der Nachbarschaftsverträglichkeit ergeben sich durch die Änderung keine relevanten negativen Effekte. Die geplante gewerbliche Nutzung fügt sich in die bestehende gewerbliche Prägung des Umfelds ein. Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend bereits gewerblich oder verkehrlich genutzt. Eine zusätzliche relevante Belastung durch Lärm, Verkehr oder sonstige Emissionen ist nicht zu erwarten, da sich das Nutzungsspektrum nicht verändert und weiterhin den Vorgaben der planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung entspricht.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet nach § 78b WHG. Auch besondere klimatische oder geologische Bedingungen, die eine empfindliche Reaktion auf die vorgesehene Nutzungsänderung erwarten lassen, bestehen nicht.

Die Änderung führt nicht zu einer Erhöhung der baulichen Dichte oder zu neuen Immissionen, die über das Maß der bereits bestehenden Nutzungen hinausgehen. Es sind weder Veränderungen von Abstandsflächen noch Eingriffe in Wohnnutzungen oder sensible Bereiche zu verzeichnen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplans „Gereutäcker“ keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt oder auf nachbarschaftliche Belange erwarten lässt. Vielmehr trägt sie zur geordneten Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes bei, ohne dabei ökologische oder sonstige erkennbare Konflikte hervorzurufen.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die geplante Änderung des Bebauungsplans „Gereutäcker“ in der Ortsgemeinde Hatzenbühl ist erforderlich, um zusätzliche gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb eines bestehenden, voll erschlossenen Gewerbegebietes für die ansässigen Betriebe zu schaffen. Hierzu werden rund 0,22 ha bislang als öffentliche Grün- und Versickerungsfläche sowie als Wirtschaftsweg festgesetzte Flächen in Gewerbeflächen umgewidmet. Ziel ist es, den wachsenden Flächenbedarf ortsansässiger Betriebe zu decken und die gewerbliche Entwicklung in verkehrsgünstiger Lage zu fördern. Die Planänderung betrifft nur die Planzeichnung – die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert und sind Gegenstand des Planänderungsverfahrens.

Die Flächen erfüllen keine überörtlichen Erholungs- oder Schutzfunktionen, sodass ihre Umnutzung keine erheblichen städtebaulichen oder ökologischen Auswirkungen erwarten lässt. Die Änderung erfolgt ausschließlich im Innenbereich und trägt damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich bei.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung bleiben durch die Änderung unberührt. Es werden weder das Maß der baulichen Nutzung noch die Erschließungsstruktur oder die funktionale Gliederung des Gebietes verändert.

Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen, schützenswerten Lebensräumen oder nachbarlichen Rechten ist ausgeschlossen. Lediglich die Versiegelung dieser Teilbereiche hat gewisse Auswirkungen auf die Flächenbilanz, insbesondere im Hinblick auf Abflusswerte, Rückhaltevolumen und Wasserhaushaltsbilanz. Diese werden im Rahmen einer entwässerungstechnischen Untersuchung überprüft und erforderlichenfalls durch technische Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung kompensiert.

Die Anpassung fördert die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe. Die Durchführung erfolgt **im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB,** da die Grundzüge der Planung nicht berührt und keine Umweltprüfung oder frühzeitige Beteiligung erforderlich sind.