



Stadt Kusel

Teilbebauungsplan Rothelsbach Änderungsplan X mit Erweiterung II



**Verbandsgemeinde Kusel-Altenglan
Landkreis Kusel**

**Zusammenfassende
Erklärung nach § 10a BauGB**

Stand: Juli 2024

Inhalt

1	Lage des Plangebietes	3
2	Planungsanlass / Planungsziele	4
3	Verfahren	5
3.1	Verfahrensführung.....	5
3.2	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
3.3	Abwägung	6
4	Behandlung der Umweltbelange	7
4.1	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	7
4.2	Belange des Umweltschutzes	8
4.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	8
4.4	Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge.....	9
4.5	Abwägung der Umweltbelange	9

1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des „Teilbebauungsplan Rothelsbach Änderung X mit Erweiterung II“ liegt im südlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Kusel und gliedert sich in zwei Teilgebiete. Beide Teilgebiete werden von der Straße „Zur Winterhelle“ erschlossen und liegen in einem von Wohnbebauung dominierten Stadtrandlage. Beide Teilbereiche, insbesondere der südliche grenzen in unmittelbarer Nähe an unversiegelte bestockte Flächen bzw. Waldrandbereiche. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Planzeichnung (Abb. 2).



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung LANIS; Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz)

2 Planungsanlass / Planungsziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rothelsbach Änderung X Erweiterung II“ sind die baurechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung geschaffen worden, unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dem Gebietstyp entsprechende Gebäude und Erschließungsanlagen zu errichten. Die bestehende Bebauung (ehemaliges Hasenheim) wird bauplanungsrechtlich gesichert. Zur Ermöglichung von Wohngebäuden wird das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

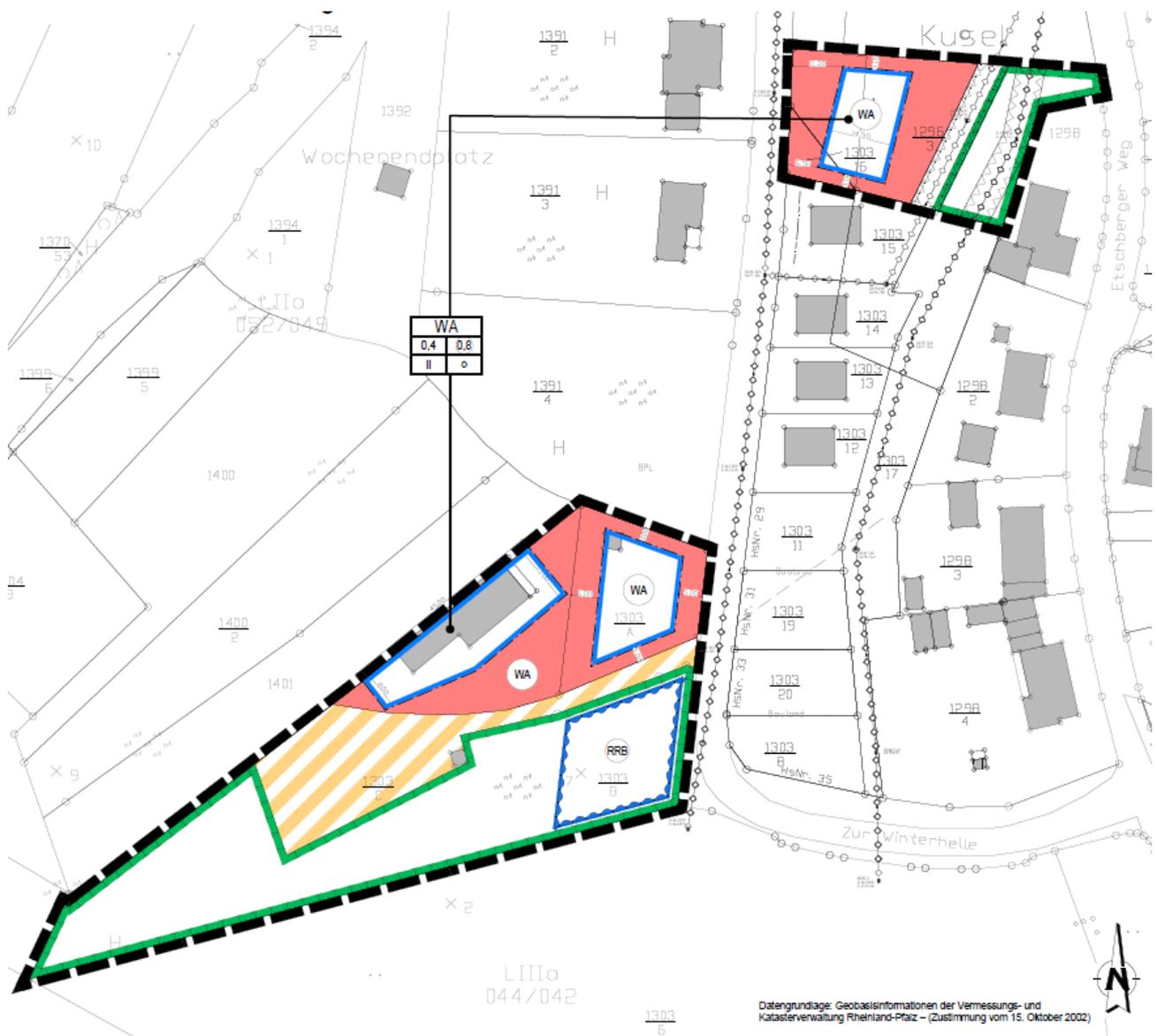


Abbildung 2: Planzeichnung Teilbebauungsplan Rothelsbach Änderung X mit Erweiterung II

Die bestehende Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage wurde seit in Kraft treten des Bebauungsplans im Jahr 1963 nicht umgesetzt. Auch zukünftig ist die Errichtung einer öffentlichen Grünanlage an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Nachverdichtung der Bebauungsstruktur im innerstädtischen Bereich, was den Zielen des Baugesetzbuches entspricht. Vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und des daraus folgenden Flächenverbrauches durch Versiegelung erfolgt vorrangig die Innenentwicklung durch Nachverdichtung.

Da die Bauflächen an die bestehenden Infrastrukturleitungen angeschlossen werden können, entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand.

Da eine Innenentwicklung jedoch gleichzeitig in Verbindung mit der umgebenden Bebauung gesehen werden muss, ist eine gesteuerte bzw. gelenkte innerörtliche Bebauung aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die neue Bebauung soll sich in die umgebende Ortslage einfügen, so dass sowohl von der Baustruktur her aber auch von der Nutzungsstruktur eine gebietsarttypische Ausprägung erfolgt.

Für das Gebiet besteht der Teilbebauungsplan „Rothelsbach“ vom Jahr 1964, der das Gebiet als öffentliche Grünfläche, Vereinsturnierplatz sowie Industriegelände ausweist. Als Art der baulichen Nutzung wurde im Ursprungsplan ebenfalls das allgemeine Wohngebiet (WA) sowie das Industriegebiet (GI) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientierte sich im Ursprungsplan sowie in der Änderung X an den Höchstmaßen der BauNVO gemäß Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Der Ursprungsplan sieht je nach Lage des Gebäudes ein bis drei Vollgeschoße vor (umliegende Umgebung heutige Änderung X bis 2 Vollgeschoße). In Anlehnung an die benachbarte und bereits rechtskräftige Bebauungsplanänderung IX wird eine Festsetzung von zwei Vollgeschoßen vorgenommen, zum Einfügen in die umgebende Bebauung. Sowohl im Ursprungsplan als auch in der Änderung X wird die offene Bauweise festgesetzt.

Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um das geplante Allgemeine Wohngebiet errichten zu können.

3 Verfahren

3.1 Verfahrensführung

Die **Stadt Kusel** betreibt das **Bebauungsplanverfahren**. Das förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss. In diesem Bauleitplanverfahren wird das förmliche Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans (Regelverfahren) angewendet. Der bestehende Bebauungsplan Rothelsbach aus dem Jahr 1964 wird mit diesem Teilbebauungsplan für Teilbereiche geändert. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzen damit die ursprünglichen Regelungen des Ursprungsbebauungsplans.

3.2 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtrat von Kusel hatte in seiner Sitzung am 18.10.2019 die **Aufstellung** des Bebauungsplanes "Teilbebauungsplan Rothelsbach, Änderungsplan X mit Erweiterung II" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Stadtrat von Kusel hatte aus städtebaulichen Gründen in seiner Sitzung am 15.05.2020 den Beschluss vom 18.10.2019 aufgehoben und in dieser Sitzung die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Die Neuaufstellung wurde am 29.07.2022 **ortsüblich bekannt** gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnten, wurden mit Schreiben vom 21.10.2022 entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.07.2022 in Form einer Veröffentlichung in Bild und Text durchgeführt.

Der Stadtrat hatte das Ergebnis der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** sowie die Stellungnahmen der Behörden und **sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurden, am 16.12.2022 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, mitgeteilt.

Der Stadtrat hatte am 16.12.2022 die Annahme und die **öffentliche Auslegung** des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen, Begründung und wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorlagen, beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, die Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, soweit diese bereits vorlagen, wurden in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 15.04.2024 nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten **umweltbezogener Informationen** verfügbar waren, wurden am 01.03.2024 **ortsüblich bekannt** gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, schriftlich oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden mit Schreiben vom 08.03.2024 von der **öffentlichen Auslegung** benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der **öffentlichen Auslegung** gingen drei Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt ein, wobei eine Stellungnahme zu Planänderungen geführt hatte.

Der Stadtrat hatte die während der öffentlichen Auslegung fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt am 21.06.2024 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die diese Stellungnahmen abgegeben hatten, mitgeteilt. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am 21.06.2024 diesen Bebauungsplan mit Begründung und Textlichen Festsetzungen als **Satzung** beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB und § 88 LBauO i.V. mit § 24 GemO).

3.3 Abwägung

Von Bürgern der Stadt Kusel wurden keine Bedenken vorgetragen.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Kreisverwaltung Kusel, Untere Naturschutzbehörde (UNB): Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde als Auflage die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Biotopwertverfahren formuliert, woraufhin ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt wurde. Die Maßnahmen und Auflagen zur Vermeidung, Minderung, Ersatz- und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit dem Plangeber abgestimmt und wurden in der Planung beachtet. Die Auflagen sind bei den baulichen Maßnahmen entsprechend zu beachten.
2. Kreisverwaltung Kusel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde: Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden grundsätzliche Bedenken gegen die vorliegende Planung aufgrund fehlender Angaben zur Lage und Dimensionierung des verrohrten Fließgewässers Rothelsbach sowie zu seiner materiellen Beschaffenheit und Tiefe geäußert. Entgegen der Stellungnahme wurde das Fließgewässer bei der Planung ausreichend berücksichtigt und durch Festsetzungen wie Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.
3. Forstamt Kusel: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken vorgebracht, welche die Umwandlung bzw. Rodung von Waldflächen zum Gegenstand hatten. Entgegen der Stellungnahme bereitet der Bebauungsplan keine Rodungen von Waldflächen vor, sondern sichert den Bestand durch eine entsprechende Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die bestehenden Waldflächen liegen innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Eingriffe in diesen Flächen sind nicht zugelassen. Weitere Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
4. Verbandsgemeindeverwaltung Kusel-Altenglan: Im Rahmen der formellen Beteiligung wurden Anregungen vorgebracht, welche die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen mit Blick auf das Beitragsrecht betreffen. Den Anregungen konnte aus planerischer Perspektive nicht gefolgt werden; auf die Grundsätze der Bauleitplanung wird verwiesen.
5. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Im Rahmen der frühzeitigen und formellen Beteiligung wurden Bedenken und Hinweise zur Planung vorgebracht, welche den Umgang mit Altablagerungen sowie die Oberflächenentwässerung und Starkregenvorsorge im Plangebiet zum Gegenstand hatten. Aufgrund des bekannten Altlastenstandortes wurden im Vorfeld Gutachten eingeholt sowie bauliche Auflagen im Plan formuliert. Zur Regelung des Oberflächenwassers wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches Teil der Begründung ist sowie Flächen und Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Zum Schutz vor lokal auftretenden Überflutungen in Folge von Starkregen wurden Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise in den Plan aufgenommen.

4 Behandlung der Umweltbelange

4.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Plangebiet befindet sich ein kartierter Altlastenstandort, wodurch die Gesundheit von zukünftigen Bewohnern potentiell gefährdet ist. Zum Eruiieren des Gefährdungspotentials wurden entsprechende Gutachten eingeholt sowie Prüfungen von der zuständigen Boden-

schutzbehörde vorgenommen. Im Ergebnis ist die Gefährdung für den Menschen aufgrund der Belastung vom Boden ausgehen könnte noch vertretbar. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Auflagen in Form von Festsetzungen und Hinweisen im Plan aufgenommen, welche die Nutzung von einzelnen Wohnbauflächen reglementieren. Auf diesen Flächen dürfen keine Keller sowie Versickerungsanlagen hergestellt werden. Des Weiteren werden besondere Anforderungen an Spielplätze und Gartenanlagen sowie bautechnische Auflagen getroffen.

4.2 Belange des Umweltschutzes

Durch die Entwicklung von kleinteiligen Wohngebietsflächen an der Stadtrandlage im Übergangsbereich zur Landschaft werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Die Wohnbebauung wird von kammernden Gehölzstrukturen eingenommen, welche die Stadt von der freien Landschaft abgrenzt.

Durch die Planung kommt es zu kleinräumigen, aber dennoch nicht unerheblichen Verlust von Grünstrukturen sowie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) gehen schützenswerte Habitate und Biotope verloren.

Durch die Planung werden wiederum die Sicherung des Bestandes sowie die Neubebauung an zwei Standorten ermöglicht. Die Bebauung hat zur Folge, dass Gehölze sowie Bäume gefällt werden müssen wobei Waldflächen nicht betroffen sind.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden. Da die Bilanz negativ ausfällt, wurden interne und externe Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht formuliert sowie Festsetzungen getroffen. Da die gebietsinternen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, um die Verluste an Boden, Grünstrukturen und besiedelbaren Strukturen auszugleichen, wurden ergänzende Maßnahmen außerhalb des Gebietes in unmittelbarer Nachbarschaft getroffen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Da im Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation nur eine geringfügige Verschlechterung des Versiegelungsgrades erfolgt ist davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht zu erwarten sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird zudem durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung entsprochen.

Da wertvolle Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet nicht bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sofern frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

Dem Schutzgut Wasser kommt eine zentrale Rolle im Naturhaushalt zu. Zur Regelung des Oberflächenabflusses wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches darlegt, wie das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeführt werden und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

4.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung werden kleinere Freiflächen und bestehende Grünstrukturen in bebaute Fläche umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Planung kommt es zu einem geringfügigen

Verlust von unbebauter Landschaft. Dennoch gehen schützenswerte Habitate und Biotope verloren, wodurch nicht unerhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) ausgelöst werden. Durch getroffene Maßnahmen werden diese Auswirkungen jedoch soweit möglich vermieden und gemindert und soweit nötig durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich somit keine unüberwindbaren negativen Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt.

4.4 Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge

Im Plangebiet befinden sich Abflussbahnen, welche bei Starkniederschlagsereignissen zu Überflutungen der angrenzenden Bebauung führt. Die Gefährdungslage wird über Sturzflutengefährdungskarten mit Wassertiefen und Fließgeschwindigkeit angezeigt. Demnach sind Teile des Plangebiet von Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/s sowie Wassertiefen von bis zu 50 cm betroffen. Die dargestellte Gefährdungslage entspricht einem außergewöhnlichen Starkregenereignis, welches statistisch betrachtet eher selten auftritt, aber im Eintrittsfall erhebliche Schäden verursachen kann. Zum Schutz vor Hochwasser durch Starkregenereignisse werden daher in den Hinweisen zum Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise formuliert. In besonders stark gefährdeten Bereichen wurde eine Kellernutzung bereits durch andere Festsetzungen ausgeschlossen, wodurch die Überflutungsgefährdung bereits gemindert wurde.

4.5 Abwägung der Umweltbelange

Die Verträglichkeit des Vorhabens und die prognostizierten Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zur Begründung zum Teilbebauungsplan Rothelsbach Änderung X mit Erweiterung II dargelegt. Gemäß dem Umweltbericht ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die in der Abwägung unüberwindbar wären und nicht durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden könnten.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

Kusel, den 08.07.2024

.....

Der Stadtbürgermeister