

ORTSGEMEINDE

ZÜSCH

**BEBAUUNGSPLAN**

**„IM BREITEN TRIESCH – 1. ÄNDERUNG“**

**(VERFAHREN GEMÄß §13 BAUGB)**

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Planverfahren.....	6
<b>2</b>	<b>LAGE IM RAUM UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE .....</b>	<b>9</b>
3.1	Gesetzliche Grundlagen.....	9
3.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
3.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	11
3.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	12
3.5	Internationale Schutzgebiete / IUCN.....	12
3.6	Nationale Schutzgebiete .....	13
3.7	Biotopkataster .....	14
3.8	übergeordnete Ziele zum Wasserschutz.....	15
3.9	übergeordnete Ziele zum Bodenschutz .....	15
3.10	übergeordnete Ziele zum Klimaschutz.....	15
<b>4</b>	<b>ÄNDERUNGSLISTE UND BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>16</b>
4.1	Änderungsliste .....	16
4.2	Begründung .....	17
4.3	Zusätzliche Planänderung .....	18
<b>5</b>	<b>BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
5.1	Immissionsschutzrechtliche Belange .....	20
5.2	Denkmalschutzrechtliche Belange .....	20
5.3	Bodenschutzrechtliche Belange.....	20
5.4	Wasserschutzrechtliche Belange .....	20
5.5	Klimaschutzrechtliche Belange .....	20
5.6	Erschließungsrechtliche Belange .....	20
5.7	Landwirtschaftliche Belange .....	20

<b>6</b>	<b>BEACHTUNG VON UMWELTBELANGEN .....</b>	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>Schutzgüter.....</b>	<b>21</b>
6.1.1	Tiere .....	21
6.1.2	Pflanzen .....	24
6.1.3	Fläche, Boden.....	27
6.1.4	Wasser.....	27
6.1.5	Luft, Klima .....	27
6.1.6	Landschaft .....	27
6.1.7	Biologische Vielfalt.....	27
6.1.8	Wirkungsgefüge .....	27
6.1.9	Menschen, Gesundheit, Bevölkerung.....	27
6.1.10	Kultur- und Sachgüter .....	27

## 1 Städtebauliches Erfordernis

### 1.1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Züsich beabsichtigt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im breiten Triesch“ innerhalb der Ortslage. Der 2001 in Kraft getretene Ursprungsbebauungsplan wurden in den vergangenen zwei Jahrzehnten nur gering bebaut. Der Großteil der Grundstücke steht für Bauherren noch zur Verfügung.

Aufgrund von geänderten baulichen Nutzungen und architektonischen Gestaltungswünschen entsprechen die textlichen Festsetzungen aus den 2000er Jahren – insbesondere die Festsetzungen zur baulichen Kubatur – nicht mehr den aktuellen Erfordernissen.

So werden bspw. mittlerweile wesentlich höhere Kniestockhöhen angestrebt, um mit einer eher flachen Dachneigung den umbauten Raum optimaler ausnutzen zu können. Darüber hinaus spielen energetische Gründe eine zunehmend wichtige Rolle. So wird ein besseres Verhältnis von Außenfläche zu Volumen angestrebt, was flache Dachneigungen mit sich zieht. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes, eines geringeren Primärenergieverbrauchs sowie der geänderten architektonischen Vorstellungen von Bauherren und Bauherinnen (Wunsch von Stadtvillen mit zweigeschossiger Bauweise) ist eine Änderung und Anpassung der maßgeblichen Festsetzungen notwendig. Gleichzeitig sollten jedoch die Merkmale der regionaltypischen Baukultur auch weiterhin Beachtung finden.

In Verbindung mit einer Änderung der Festsetzungen kann die überwiegend steile Topografie des Plangebietes wirtschaftlicher genutzt werden. Verbunden damit sind auch geringere Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt, indem das natürliche Gelände weitgehend erhalten werden kann.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bringt keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich. Umweltschützende Belange im Sinne des § 1a BauGB sind nicht betroffen. Da alle sonstigen textlichen Festsetzungen, die sich auf eingriffsrelevante Tatbestände beziehen (Versiegelung) unverändert bleiben, ist ein höherer Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben.

Als rechtliche Grundlage gilt für die ganze Plangebietsfläche / für den ganzen Geltungsbereich die aktuelle BauNVO 2023 i.V.m. dem aktuellen BauGB 2023 sowie der LBauO 2022.



## 1.2 Planverfahren

Es wird ein Bauleitplanverfahren gemäß §13 BauGB betrieben, da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Die geplanten Änderungen sind nicht dergestalt, dass sie sich auf das zugrunde liegende städtebauliche Leitbild signifikant auswirken und dem damals zum Ausdruck gebrachten planerischem Willen der Gemeinde widersprechen. Die in der 1. Änderung verfolgten Abweichungen vom Planinhalt des Ursprungsplanes liegen im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Zudem bringt die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit sich, die zu berücksichtigen wären. Umweltschützende Belange im Sinne des § 1a BauGB sind nicht betroffen. Da alle sonstigen – eingriffsrelevanten – textlichen Festsetzungen unverändert bleiben – unter anderem auch die GRZ – ist ein höherer Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, Grundstücke innerhalb des v. g. Bebauungsplanes durch Änderung und Anpassung von Festsetzungen attraktiver zu machen, ihre Vermarktbarkeit zu steigern und dadurch im Sinne einer Innenentwicklung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung anzustoßen. Insbesondere kommt dies umweltschützenden Anforderungen gerecht, da schon erschlossene Baugrundstücke veräußert und ein „Leerstand“ vermieden werden kann.

## 2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt westlich an die Ortslage an, ist derzeit schon voll erschlossen (Trinkwasser, Schmutzwasser, Verkehrsfläche) und grenzt über die Feldstraße an die Ortslage an. Der Planungsraum wird begrenzt durch Wohnbebauung im Osten und Norden, sowie landwirtschaftliche Freiflächen im Süden und Westen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 28.414 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Der räumliche Geltungsbereich bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan unverändert.

---

<b>Flur 5</b>	<b>177</b>	<b>196</b>
	<b>178</b>	<b>197</b>
	<b>179</b>	<b>198</b>
	<b>180</b>	<b>199</b>
	<b>181</b>	<b>200</b>
	<b>182</b>	<b>201</b>
	<b>183</b>	<b>202</b>
	<b>184</b>	<b>203</b>
	<b>185</b>	<b>204</b>
	<b>186</b>	<b>205/1</b>
	<b>187</b>	<b>205/3</b>
	<b>188</b>	<b>206</b>
	<b>189</b>	<b>207</b>
	<b>190</b>	<b>208</b>
	<b>191</b>	<b>209</b>
	<b>192</b>	<b>210</b>
	<b>193</b>	<b>212</b>
	<b>195</b>	<b>213</b>

---



Abb. 2: Lage im Raum mit räumlichem Geltungsbereich<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023

### **3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele**

Die Einfügung und Anpassung der Planung an die übergeordneten Planungen stellen gleichzeitig den vorgegebenen Untersuchungsrahmen (bspw. RROP, FNP, LP) dar, indem Restriktionsräume benannt und mit dem geplanten Vorhaben abzugleichen sind. Somit ergibt sich eine der jeweiligen Ebene angepasste Prüfung von Raumverträglichkeiten, aus denen die Konfliktschwere resultiert.

#### **3.1 Gesetzliche Grundlagen**

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren sind vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Besonders die im Folgenden aufgeführten Belange der genannten Fachgesetze sind zu beachten:

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zum BauGB ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß §17 Abs. 4 BNatSchG sind vom Verursacher eines Eingriffs zur Vorbereitung der Entscheidungen und Maßnahmen zur Durchführung des § 15 BNatSchG in einem nach Art und Umfang des Eingriffs angemessenen Umfang die für die Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zu machen, insbesondere über Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen.

Gemäß §9 Abs. 3 LNatSchG sind die Angaben nach § 17 Abs. 4 BNatSchG der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, insbesondere von Natura 2000-Gebieten, besonders geschützten Arten, natürlichen Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützten Biotopen, kann von der zuständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden.

### 3.2 Regionaler Raumordnungsplan

Als übergeordnete Planung ist der Regionale Raumordnungsplan Region Trier von 1985/1995<sup>3</sup> zu sehen. Der Ortsgemeinde Züsch wird darin keine zentralörtliche Funktion zuerkannt. Im aktuellen Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Region Trier von 2014 wird der Untersuchungsraum als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die Ortsgemeinde Züsch wird im Entwurf des RROP die zentralörtliche Funktion Freizeit/Erholung zuerkannt.

Gemäß Z 45 sind die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung die Schwerpunkorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.

Das Vorranggebiet „Grundwasser“ grenzt im Norden und Westen an, wird jedoch nicht tangiert. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Vorranggebiete (Ziele der Raumordnung) können somit ausgeschlossen werden.

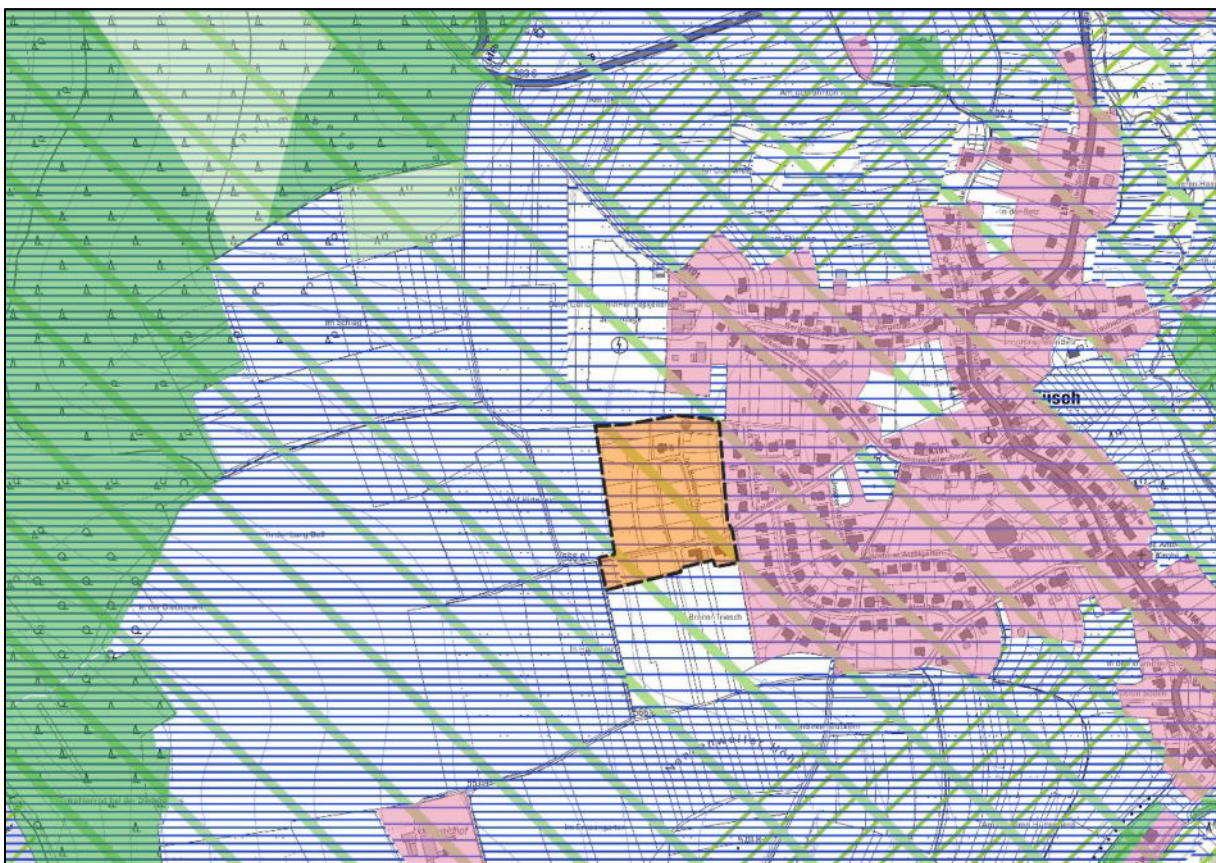


Abb. 3: Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier (1985): Regionaler Raumordnungsplan Region Trier mit Teilfortschreibung 1995

<sup>4</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier (2014): Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier

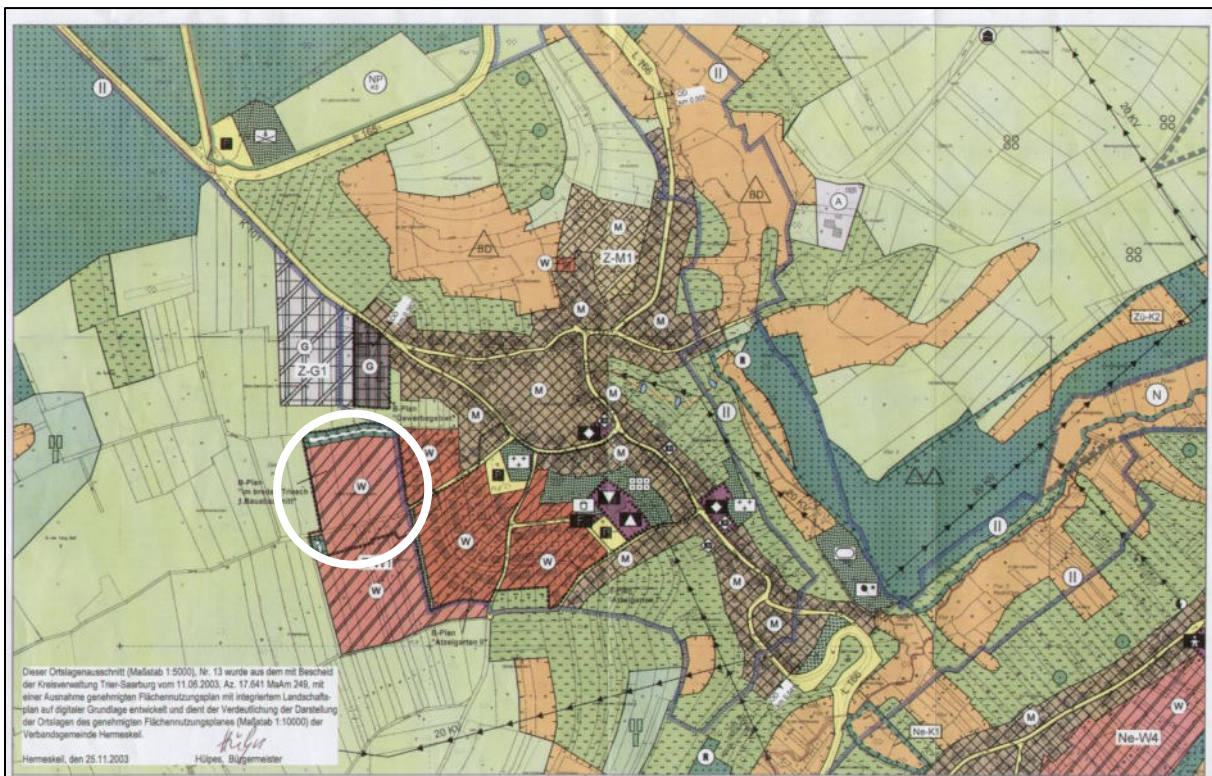
Hinsichtlich der Funktionszuweisung wird der Ortsgemeinde Züsch die Eigenentwicklung zu-gebilligt. Dem Grundsatz G14 wird mit vorliegender Planung entsprochen:

*Der Eigenbedarf der Gemeinden soll vor allem in den Funktionsbereichen Wohnen, gewerbliche Wirtschaft sowie öffentliche und private Dienstleistungen sichergestellt werden. Zur Ausgestaltung dieser Aufgaben gehören Wohnbauflächenausweisungen, die der örtlichen Bevölkerung zeitgemäße und ausreichend bemessene Wohnverhältnisse ermöglichen, angemessene Auslagerungs- und Erweiterungsflächen für die örtlichen Gewerbebetriebe sowie die Bereitstellung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.<sup>5</sup>*

**Auf der Grundlage der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung kann davon ausgegangen werden, dass dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.**

### 3.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Für die Verbandsgemeinde Hermeskeil liegt ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen in dargestellten Bauflächen des FNP. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.



**Abb. 4: Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hermeskeil**

<sup>5</sup> Planungsgemeinschaft Region Trier (2014): Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan Region Trier

**Es ist davon auszugehen, dass Darstellungen des Flächennutzungsplanes dem Vorhaben nicht entgegenstehen.**

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Ortsgemeinderat hat 1999 einen Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan im Bereich 'Im breiten Triesch' aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte vor allem bauwilligen Bürgern aus dem eigenen Ort entsprechendes Bauland zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet wurde in 3 Bauabschnitte gegliedert, um gemäß §1 BauGB eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Eine Satzung wird je nach Bedarf nach den einzelnen Baugebietsabschnitten beschlossen. Das bedeutet, dass zunächst ausschließlich der erste Bauabschnitt im Jahr 2001 als Satzung durch die Ortsgemeinde verabschiedet wurde.

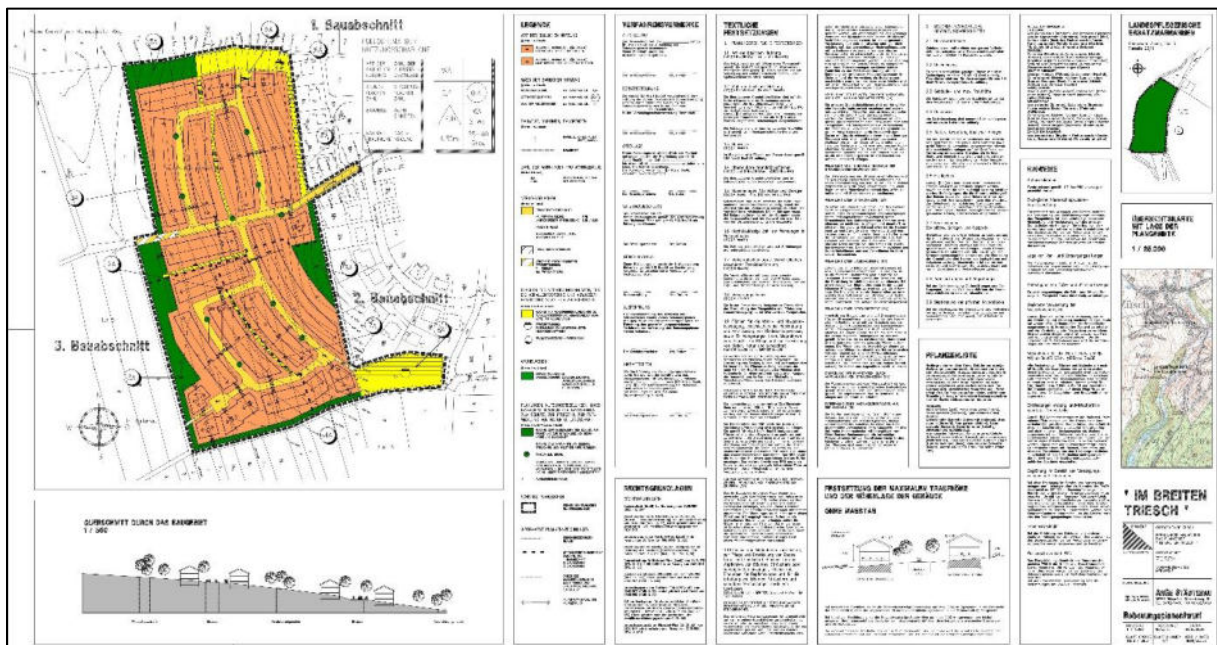


Abb. 5: Entwurf 2021 über das gesamte Plangebiet

### 3.5 Internationale Schutzgebiete / IUCN<sup>6</sup>

#### 3.5.1 IUCN - IV - Biotop-/Artenschutzgebiet

Die Grenze des FFH-Gebietes "Hochwald" liegt ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung zu dem genannten und dem nächstliegenden IUCN-IV-Gebiet und der damit nicht betroffenen, weil lokal wirkenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele ist davon auszugehen, dass es durch die Bebauungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

<sup>6</sup> Datenabfrage (01/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

### 3.6 Nationale Schutzgebiete<sup>7</sup>

#### **Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG)**

Innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend liegen keine nach §23 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzten Naturschutzgebiete.

#### **Landschaftsschutzgebiete (§26 BNatSchG)**

Der Planungsraum und der weitere Untersuchungsraum liegen nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

#### **Naturparks (§ 27 BNatSchG)**

Der Planungsraum liegt innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Die Kernzone wird nicht tangiert. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartales mit den begleitenden Höhenzügen von der Landesgrenze bis Kanzem.

Durch die kleinflächige Planungsfläche ist nicht davon auszugehen, dass gegen den Schutzzweck des Naturparks verstoßen wird bzw. diesem zuwiderlaufen. Darüber hinaus sind Siedlungskörper von den Regelungen ausgenommen (Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bauleitplan, sofern die zuständige Naturschutzbehörde zugestimmt hat sowie für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB).

#### **Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine Naturdenkmäler.

#### **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)**

Innerhalb des Planungsraumes liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile.

**Es ist davon auszugehen, dass internationale und nationale Schutzgebiete dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.**

---

<sup>7</sup> Datenabfrage (01/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

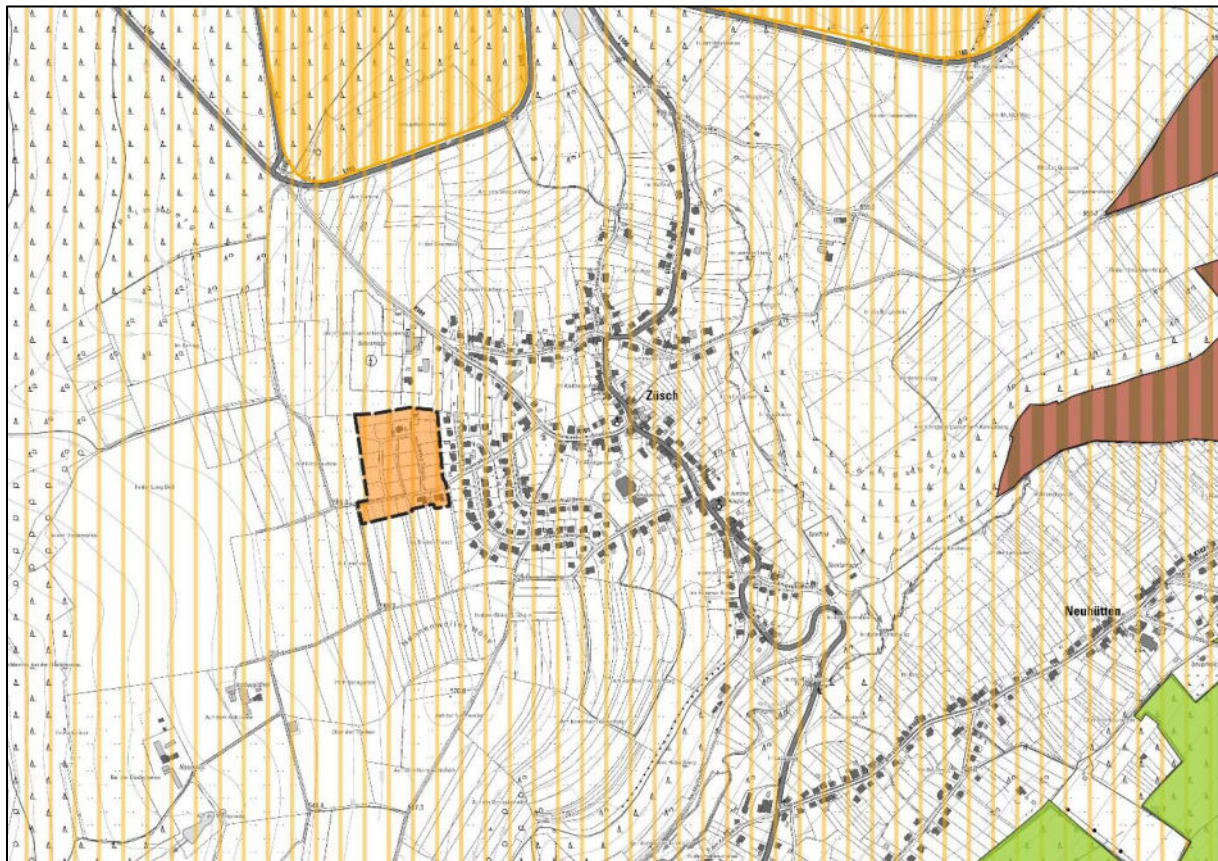


Abb. 6: Naturpark „Saar-Hunsrück“ und FFH-Gebiet „Hochwald“<sup>8</sup>

### 3.7 Biotopkataster<sup>9</sup>

#### ***Biotopkomplexe (BK)***

Aufgrund ihrer unmittelbaren landschaftsökologisch-funktionalen Beziehungen werden, die in der Objektklasse BT erfassten, schutzwürdigen Biotope zu schutzwürdigen Biotopkomplexen in der Objektklasse BK zusammengezogen und arrondiert. Flächen der Biotopkomplexe (BK) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

#### ***Biototypen (BT)***

In dieser Objektklasse (BT) werden alle homogen abgrenzbaren Biototypen nach den vorgegebenen Definitionen der aktuellen amtlichen Kartieranleitungen erfasst. Dabei handelt es sich um Biototypen, die eine besondere ökologische Bedeutung haben und z.B. als Habitate für Tierarten wichtig sind. Flächen der Biototypen (BT) werden vom Plangebiet nicht tangiert.

#### ***Biototypen des §30 BNatSchG und §15 LNatSchG***

Im Rahmen der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz wurden keine Biotope innerhalb des Plangebietes kartiert.

<sup>8</sup> Datenabfrage (01/2023) unter [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

<sup>9</sup> Datenabfrage (01/2023) LANIS WMS-Dienst

Seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wildlebender Tiere und Pflanzen entsprechend §30 BNatSchG wurden nicht kartiert.

**Es ist davon auszugehen, dass Flächen des Biotopkatasters dem Vorhaben nicht entgegenstehen, indem ihre Schutzziele und Schutzzwecke in erheblicher Weise beeinträchtigt würden.**

### **3.8 übergeordnete Ziele zum Wasserschutz<sup>10</sup>**

Das Plangebiet berührt das Trinkwasserschutzgebiet Zone II der Talsperre Nonnweiler.

Die Verbandsgemeinde Hermeskeil besitzt eine Ausnahmegenehmigung, damit die Ortsgemeinde Züsich Bauland und Gewerbeflächen ausweisen darf.

Still- und Fließgewässer sind im Planungsraum keine vorhanden.

### **3.9 übergeordnete Ziele zum Bodenschutz<sup>11</sup>**

Böden als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte (besonders schutzwürdige Böden, die vor einer weiteren Degradation und Zerstörung bewahrt werden sollen) liegen weder innerhalb des Planungsraumes noch daran angrenzend vor.

### **3.10 übergeordnete Ziele zum Klimaschutz**

Dem Planungsraum werden keine besonderen geländeklimatischen Funktionen zuerkannt. Im Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Hermeskeil der Standort als windexponierte Lage beschrieben.

---

<sup>10</sup> Datenabfrage (01/2023) unter <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>

<sup>11</sup> Datenabfrage (01/2023) unter <http://mapclient.lgb-rlp.de>

## 4 Änderungsliste und Begründung

### 4.1 Änderungsliste

URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN	1. ÄNDERUNG
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
-	Ferienwohnungen sind ausnahmsweise zulässig (§13a BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
GFZ: 0,4	GFZ: 0,8
Zahl der Vollgeschosse: I	Zahl der Vollgeschosse: II
-	Maximale Gebäudehöhe: 10,20m / 10,70m
Festsetzung der Höhenlage	Entfällt
Festsetzung der Traufhöhe	Entfällt
<b>Bauweise</b>	
	Beim Bau von Doppelhäusern sind Grundstücksteilungen zulässig. Dabei dürfen die dann entstehenden Grundstücke eine Mindestgröße von 300 m <sup>2</sup> nicht unterschreiten.
<b>Dachform, Dachausrichtung</b>	
Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 bis 40 Grad zulässig.	Im Gebiet sind ausschließlich geneigte Dächer als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 40° zulässig. Die Dachüberstände sind auf ein Maß von 30 cm an der Traufe und 15 cm am Ortgang zu begrenzen.
Hauptfirstrichtung	Entfällt
<b>Einfriedungen</b>	
Als Einfriedungen der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen und Holzzäune zulässig. Maschendraht ist nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und nur in Verbindung mit Heckenpflanzen zulässig.	Entfällt
<b>Rechtsgrundlagen</b>	
	BauGB2023, BauNVO2023
<b>Hinweise, Empfehlungen</b>	
-	Vermeidung von Schottergärten
-	Aufnahme von Nutzungsempfehlungen (Wasser, Boden, Solarenergie)

## 4.2 Begründung

Aufgrund von geänderten baulichen Nutzungen und architektonischen Gestaltungswünschen entsprechen die textlichen Festsetzungen aus den 2000er Jahren – insbesondere die Festsetzungen zur baulichen Kubatur – nicht mehr den aktuellen Erfordernissen.

So werden bspw. mittlerweile wesentlich höhere Kniestockhöhen angestrebt, um mit einer eher flachen Dachneigung den umbauten Raum optimaler ausnutzen zu können. Darüber hinaus spielen energetische Gründe eine zunehmend wichtige Rolle. So wird ein besseres Verhältnis von Außenfläche zu Volumen angestrebt, was auch flachere Dachneigungen mit sich zieht. Aus Gründen der Nachhaltigkeit, des Klimaschutzes, eines geringeren Primärenergieverbrauchs sowie der geänderten architektonischen Vorstellungen von Bauherren und Bauherinnen (Wunsch von Stadtvillen mit zweigeschossiger Bauweise) ist eine Änderung und Anpassung der maßgeblichen Festsetzungen notwendig.

In Verbindung mit einer Änderung der Festsetzungen kann die überwiegend steile Topografie des Plangebietes wirtschaftlicher genutzt werden. Verbunden damit sind auch geringere Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt, indem das natürliche Gelände weitgehend erhalten werden kann.

In dem Kontext des größeren Gestaltungsspielraums steht auch die Anpassung der Gestaltungsregelungen hinsichtlich Dachneigung und Einfriedungen, die aber weiterhin die regionalen baukulturellen Belange berücksichtigen sollen. Auch hier wurden die aktuellen Gegebenheiten, die sich schon jetzt im Baugebiet wiederfinden, zu Grunde gelegt worden.

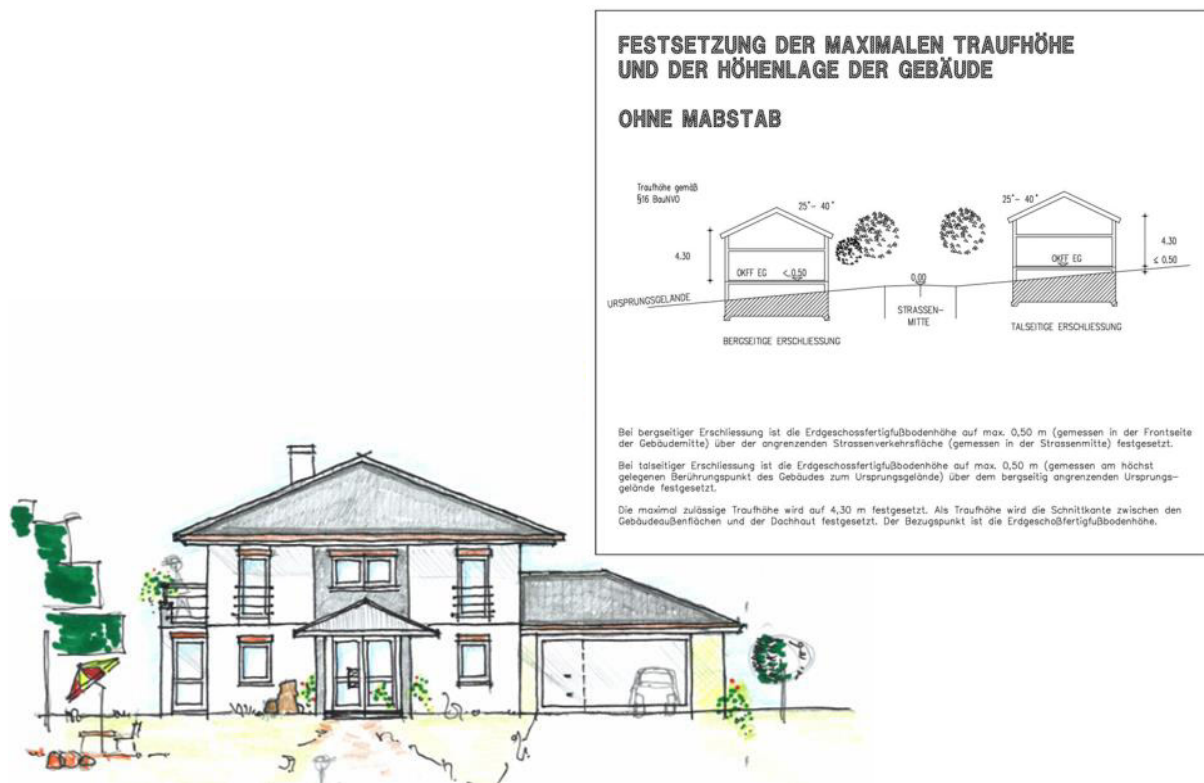
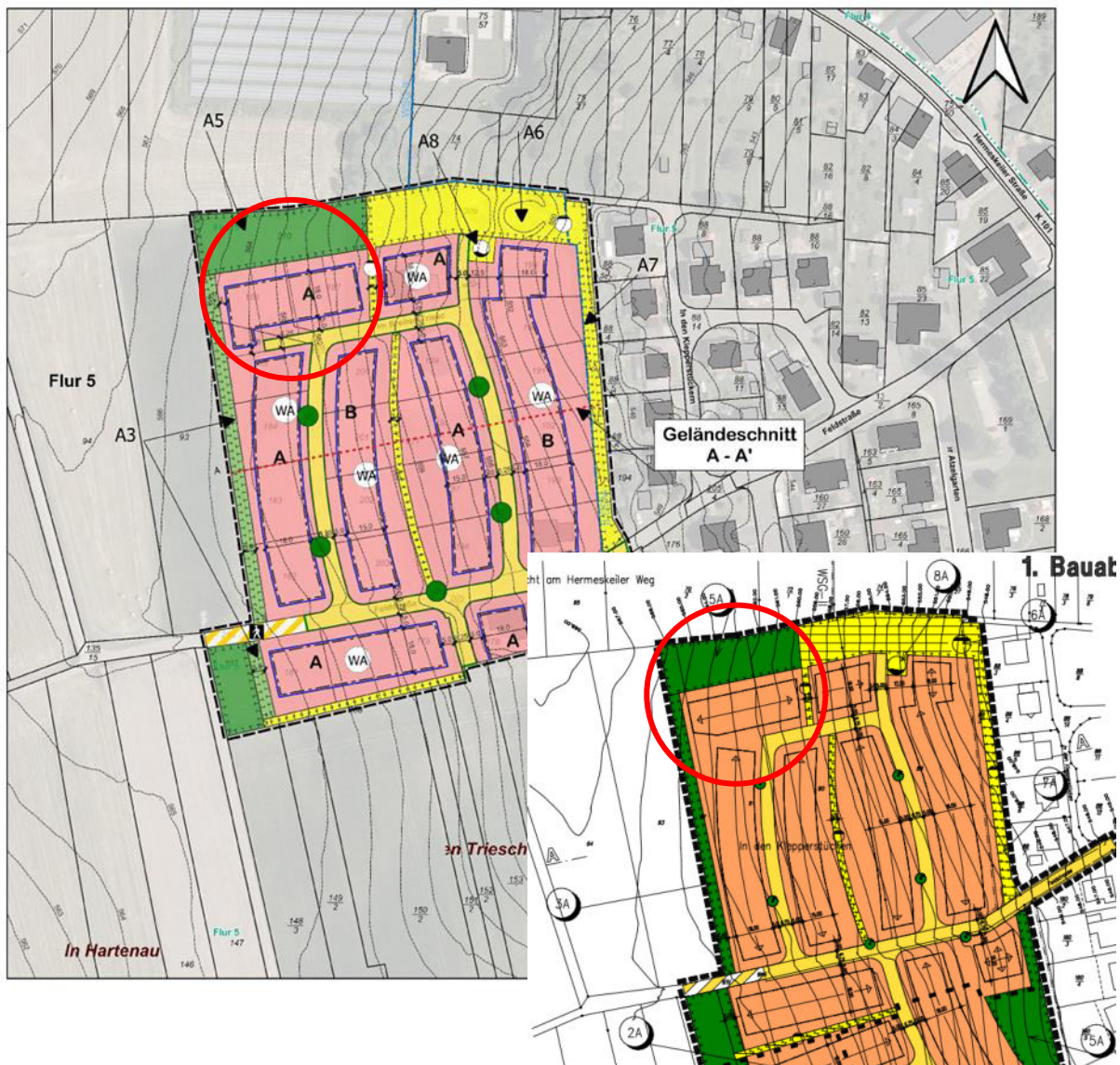


Abb. 7: ehemalige Festsetzungen und aktuelle „Bauwünsche“

### 4.3 Zusätzliche Planänderung

Ein kleiner Bereich im nordwestlichen Baugebietsteil wurde nach den Wünschen der Ortsgemeinde umgeplant, um „Mikrohäuser“ auf kleinen Grundstücken (ca. 400 m<sup>2</sup> Größe) realisieren zu können.

Mit Mikrohäusern ist die Schaffung von – für den ländlichen Raum – bisher untypischen bzw. neuen Wohnformen angedacht, um die Attraktivität des Wohnens im ländlichen Raum zu steigern. Auch – oder vor allem – im ländlichen Raum werden die Auswirkungen des demographischen Wandels zunehmend deutlicher. Der Bedarf an kleineren und ggf. barrierefreien Wohnflächen – unter anderem für Senioren – steigt und wird im ländlichen Raum meist nicht gedeckt. Kleinere, leichter zu pflegende Wohnflächen in der jeweiligen Ortsgemeinde, an die die Bewohner häufig emotional gebunden sind, tragen maßgeblich zur Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsgruppen bei, da größere Wohnflächen wie Einfamilienhäuser wieder verfügbar werden.



Doch nicht nur für Senioren sind (barrierefreie) Eigentumswohnungen oder Mikrohäuser (mit Gemeinschaftsflächen) eine attraktive Alternative zum bisher bewohnten Einfamilienhaus, auch junge Familien oder Alleinstehende haben zunehmende Bedarfe an alternativen, nachhaltigeren und kostengünstigeren Wohnformen vor dem Hintergrund massiv steigender Kauf- und Baukosten.

Unkonventionelle Wohnformen wie Mikrohäuser erleben einen starken Aufwärtstrend vor diesen Hintergründen und können vor allem für ländliche Ortsgemeinden ein Alleinstellungsmerkmal sein und eine zeitgemäße Chance, sich als moderne und attraktive Ortsgemeinde zu positionieren.

Auch das Wohnen in Gemeinschaft – hier in Form eines geschlossenen „Quartiers“- entspricht der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklung, Ressourcen zu teilen und in Gemeinschaft zu leben.

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind – bis auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – alle ausnahmsweise Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da ein Bedarf hierzu in der Ortslage und besonders im Plangebiet nicht gesehen wird. Als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO zulässig.

Dadurch wird die Priorität einer Wohnnutzung gesichert, ohne wohnumfeldverträgliche Folge- und Ergänzungsnutzungen im Sinne einer touristischen Infrastruktur zu verhindern, die eine lebendige Vielfalt schaffen. Infolge der ausnahmsweisen Zulässigkeit kann der Ortsgemeinderat hier auch im Nachgang seinen Einfluss geltend machen.

Die Planänderung wirkt sich auf den Zuschnitt der Grundstücksfläche (Baufenster) sowie auf die zusätzliche Festsetzung einer Erschließungsstraße aus.

## **5 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind immissionsschutzrechtliche Belange nicht zu erwarten.

### **5.2 Denkmalschutzrechtliche Belange**

Aus den öffentlich zugänglichen Informationen zu Denkmalschutz und / oder Archäologie sind denkmalschutzrechtliche Belange nicht betroffen.

### **5.3 Bodenschutzrechtliche Belange**

Bodenordnungsverfahren sind nicht erforderlich.

### **5.4 Wasserschutzrechtliche Belange**

Maßgebliche wasserschutzrechtliche Belange wurden schon im Rahmen der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Das Plangebiet berührt das Trinkwasserschutzgebiet Zone II der Talsperre Nonnweiler. Die Auflagen des wasserrechtlichen Bescheides bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes sowie der textlichen Festsetzungen beachtet. Bei der unterirdischen Heizöllagerung sind die Bestimmungen der VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.

### **5.5 Klimaschutzrechtliche Belange**

Klimaschutzrechtliche Belange wurden in vielfältiger Weise in die Planung integriert, wie Empfehlung von Zisternen zur Brauchwassernutzung, Empfehlung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solaranlagen, Photovoltaikanlagen), Hinweis zur Nutzung trockenresistenter Gehölze, Berücksichtigung der Pflanzenauswahl, um regionaltypische klimaresistente Gärten zu erreichen.

### **5.6 Erschließungsrechtliche Belange**

Die Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist vorhanden.

### **5.7 Landwirtschaftliche Belange**

Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

## 6 Beachtung von Umweltbelangen

Der Bebauungsplan wird entsprechend §13 BauGB entwickelt und aufgestellt.

I.V.m. §13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Ein förmlicher Umweltbericht ist zwar nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Abwägungsgrundlagen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenzustellen, inhaltlich zu prüfen und im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird auf die Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschränkt. Ein Ausgleich von Eingriffen ist hingegen nicht erforderlich (siehe § 13a Abs. 2 Nr. 4: „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, [gelten] als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“)

### 6.1 Schutzgüter

#### 6.1.1 Tiere

Die Auswertung der Informationsportale „Artendatenportal“, „Artefakt“ und „Artenfinder“ ergab keine Vorkommen planungsrelevanter Tier- oder Pflanzenarten im Untersuchungsraum.

#### Kriechtiere

Es ist davon auszugehen, dass im Wirkraum des geplanten Vorhabens die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Kriechtiere nicht vorkommen. So ist das Habitatschema der Ringelnatter durch das Vorhandensein von Gewässern und Biotopmosaiken mit vielfältigen Vegetationsstrukturen gekennzeichnet, da sie sich überwiegend von Amphibien ernährt. Typische Fundorte sind Bäche, Flüsse, Grabensysteme, Teiche und Seen, Feuchtwiesen, Moore, Sümpfe und deren jeweilige Umgebung. Die vorgesehenen Flächen für das Baugebiet weisen diese Strukturen nicht auf. Die Zauneidechse ist in ihrem Hauptverbreitungsgebiet größtenteils euryök, wird zu den Arealrändern hin aber zunehmend stenök. Das Habitatschema der Zauneidechse wird wie folgt zusammengefasst:<sup>12</sup> Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage (südliche Exposition, Hangneigung max. 40 °), ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageplätzen, spärliche bis mittelstarke Vegetation, wobei entscheidend die Stratifizierung, Vegetationshöhe und -deckung, weniger die Pflanzenarten sind, und das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steinen, Totholz usw. als Sonnplätze auf. Als Überwinterungsquartiere dienen Fels- und Erdspalten, vermoderte Baumstubben, verlassene Nagerbauten oder selbstgegrabene

<sup>12</sup> Elbing, K., Günther, R., & Obst, F.J. (1996): Zauneidechse – *Lacerta agilis* (LINNAEUS, 1758). – In: GÜNTHER, R. (Hrsg.): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. – Jena (G. Fischer): 535-557

Röhren.<sup>13</sup> Schlüsselfaktor für ein Vorkommen ist in Westdeutschland die Eizeitigung. Für die notwendige Temperatursumme sind offene, vegetationslose bzw. –arme, gut besonnte Stellen mit nicht zu frischem Boden zwingend erforderlich. Exposition, Deckungsgrad der Vegetation und Bodenverhältnisse sind daher zwingend zu beachten. Wärmebegünstigte, mosaikartig strukturierte Lebensräume (sonnenexponierte Felsen, Schattenplätze, Steine, Totholz, vegetationsreiche Versteckmöglichkeiten etc.) mit eng nebeneinanderliegenden Funktionsbereichen zum Zweck der Thermoregulation, Deckung und Nahrungsbeschaffung. Typische besiedelte Habitats stellen daher Heiden, Magerrasen, Bahndämme, Abgrabungen und Säume dar. Dieses Habitatschema liegt am Standort nicht vor.

#### Libellen

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens kann ein Vorkommen von Arten der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellen ausgeschlossen werden, da kein potenzielles Laichgewässer vorhanden ist. Damit können Beeinträchtigungen von Lebensstätten für Libellenarten ausgeschlossen werden.

#### Lurche

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens kann ein Vorkommen von Arten der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Lurche ausgeschlossen werden, da kein Gewässer vorhanden ist. Auch Wanderwege zwischen Teilhabitaten (Gewässer / Waldflächen) werden nicht tangiert, die Grünflächen im Baugebiet sowie die Gartenflächen gewährleisten weiterhin einen Austausch mit möglichen Teilhabitaten außerhalb des Plangebietes. Zusammenfassend lässt sich für die Lurche feststellen, dass es durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für diese Artengruppe kommt.

#### Säugetiere

Bei der gelisteten Art „Haselmaus“ ist nicht von einem Vorkommen im Planungsgebiet auszugehen, da die Habitatausstattung nicht den Bedürfnissen der Arten entspricht:

Hinsichtlich eines Vorkommens von **Fledermäusen** werden durch die Planung nur Jagdlebensräume berührt. Übergangs- und Sommerquartiere oder Wochenstuben sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, da die erforderlichen Lebensraumstrukturen bzw. Quartier Voraussetzungen nicht vorliegen.

#### Vögel

Europäische Vogelarten, deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können, werden als nicht relevant bewertet. Hier werden beispielsweise Singvogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand wie z. B. Amsel, Blaumeise oder Mönchsgrasmücke als unempfindlich gegenüber dem Vorhaben abgeschichtet, da diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum vorkommen könnten, die Planungsfläche allerdings durch das Vorhaben nicht ihre Funktion verliert bzw. die Arten in ihren Lebensraumsprüchen so flexibel sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

---

<sup>13</sup> Bischoff, W. (1984): *Lacerta agilis* LINNAEUS, 1758 – Zauneidechse. – In: BÖHME, W. (Hrsg.): *Handbuch der Reptilien und Amphibien Europas*. Band 2/I Echsen (Sauria II). – Wiesbaden (Aula): 23 - 68.

Nicht relevante Vogelarten werden auf der Grundlage von Südbeck<sup>14</sup> i.V.m. LBM<sup>15</sup> abgeschichtet.

Im Geltungsbereich kommen einzelne Gehölze vor, die als Brut- oder Nistplatz in Frage kommen. Durch die Vermeidungsmaßnahme „Gehölzrodungen“ ist mit einem Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht zu rechnen. Von einem Vorkommen von Bodenbrütern wie Feldlerchen, Ammern und Wachteln ist potenziell nicht auszugehen, da die Fluchtdistanzen zum Ortsrand bzw. zu den neu bebauten Grundstücken überwiegend nicht eingehalten werden.

#### Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung

Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) sowie der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) – im Folgenden unter dem Begriff „Lebensstätten“ zusammengefasst – ist in Art.12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie geregelt.

Darüber hinaus dienen die Zugriffsverbote / Vermarktungsverbote nach §44 BNatSchG zum einen dem Schutz von wild lebenden Tieren und Pflanzen, zum anderen von deren Lebensstätten und Standorten.

Die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG gelten grundsätzlich sowohl im Außenbereich als auch im besiedelten Bereich. Das gilt selbst dann, wenn sich die Tiere oder Pflanzen bzw. deren Lebensstätten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden, z.B. in oder an Gebäuden. Nahrungs- bzw. Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind sowohl streng als auch besonders geschützt im Sinne der Definitionen des §7 ff BNatSchG. Daher können Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG einschlägig sein.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass weder streng noch besonders geschützte Pflanzenarten (keine Kartierfunde) noch Populationen von planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Eingriffsraums betroffen sind.

In Verbindung mit den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass gegen

- das Schädigungsverbot – ökologische Funktion von potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt,
- das Störungsverbot – keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen

nicht verstoßen wird. Ebenso kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Das Vorhaben kann aus Sicht des Artenschutzfachbeitrags daher realisiert werden.

---

<sup>14</sup> Südbeck, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, T. Schikore, K. Schröder & C. Sudfeldt (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell 792 S.

<sup>15</sup> Froelich & Sporbeck (2011): Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz - Hinweise zur Erarbeitung eines Fachbeitrags Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG, im Auftrag des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Potsdam



Das Untersuchungsgebiet im Jahr 2024 umfasst den räumlichen Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts in der Gemarkung Züsch. Hier wurden die Biotoptypen am 05.04.2024 erfasst. Es wurden charakteristische und wertgebende Gefäßpflanzen für die einzelnen Biotoptypen aufgenommen.

Aufgrund des frühen Erfassungszeitpunktes war der Aufwuchs noch gering (10-15 cm) und einige Arten sind Anfang April noch nicht zu finden. Zu einem optimalen Zeitpunkt würden die Artenzahlen sicherlich höher sein und insbesondere die Bewertung des Grünlands aussagekräftiger. Pauschal geschütztes Grünland wird jedoch nicht angenommen.

Die Erfassungseinheiten wurden gemäß dem Biotopkataster<sup>16</sup> Rheinland-Pfalz (Stand 04/2023) gewählt. Zusätzlich wurde das „Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung in Rheinland-Pfalz“ (LANIS) im Internet ausgewertet (Abfrage 03/2024).



Entwässerungsgraben



Ungenutztes Grünland



Intensiv genutztes Grünland



Regenwasserrückhaltebecken

<sup>16</sup> **Lökplan (2023):** Biotopkataster Rheinland-Pfalz – Erfassung der Schutzwürdigen Biotope, Vollständiger Biotoptypenschlüssel mit den Kriterien für die schutzwürdigen, die geschützten und die nach FFH-RL Anh. I relevanten Biotoptypen.

**Michael Altmoos (LUWG) & Ulrich Cordes (LökPlan GbR) (2023):** Bewertung des Erhaltungszustandes der FFH-Lebensraumtypen – Anlage 1 der Kartieranleitung für Rheinland-Pfalz



Abb. 9: Biotoptypenkartierung und Flächennutzungen mit räumlichem Geltungsbereich (2024)<sup>17</sup>

### **6.1.3 Fläche, Boden**

Besonders zu beachtende Bodeneigenschaften liegen nicht vor.

### **6.1.4 Wasser**

Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) finden sich nicht im Geltungsbereich.

### **6.1.5 Luft, Klima**

Die lufthygienischen oder klimatischen Vorbelastungen sind im Untersuchungsgebiet als gering einzustufen.

### **6.1.6 Landschaft**

Das Plangebiet ist Bestandteil einer dörflichen Übergangszone zwischen Siedlungsfläche und intensiv landwirtschaftlich genutztem Offenland. Das Dorf ist durch kleinteilige Grünflächen mit Nutz- und Landschaftsgärten harmonisch in den Landschaftsraum eingebunden und zum Offenland abgeschirmt.

### **6.1.7 Biologische Vielfalt**

Der Untersuchungsraum wird nicht den Flächen innerhalb des landesweiten oder regionalen Biotopverbundes zugeordnet. Darüber hinaus zeigt die Datenauswertung keine besondere biologische Vielfalt anhand von kartierten schützenswerten und pauschal geschützten Biotopkomplexen, Standortverhältnissen oder Tierarten.

### **6.1.8 Wirkungsgefüge**

Die in den vorhergehenden Kapiteln dargestellten Schutzgüter bilden ein untereinander verwobenes Wirkungsnetz. Eingriffe in eines der Schutzgüter können demnach sekundäre, unter Umständen verstärkte Effekte auf andere Schutzgüter verursachen. Wechselwirkungen über die bei den o.g. Schutzgütern bereits benannten Aspekte hinaus sind nicht erkennbar.

### **6.1.9 Menschen, Gesundheit, Bevölkerung**

Die Region gehört zum ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Züsich bildet darin eine Ortsgemeinde mit noch teilweise wohnortnaher Infrastruktur. Die Wohnqualität ist aufgrund der Höhenlage, der guten Anbindung zum Mittelzentrum Hermeskeil sowie dem guten Erholungspotential (Strahlungsreichtum, Weitsicht), verbunden mit einer geringen klimatischen Belastung als gut einzuschätzen.

### **6.1.10 Kultur- und Sachgüter**

Erdgeschichtlich bzw. historisch bedeutsame Kulturgüter finden sich nicht im Untersuchungsraum. Auch sonstige Sachgüter, die in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region, sind nicht bekannt.

**Planverfasser:**

**planungsbüro helko **peters****

**filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | [info@helkopeters.de](mailto:info@helkopeters.de)**

**Datum:**

Montag, 8. April 2024