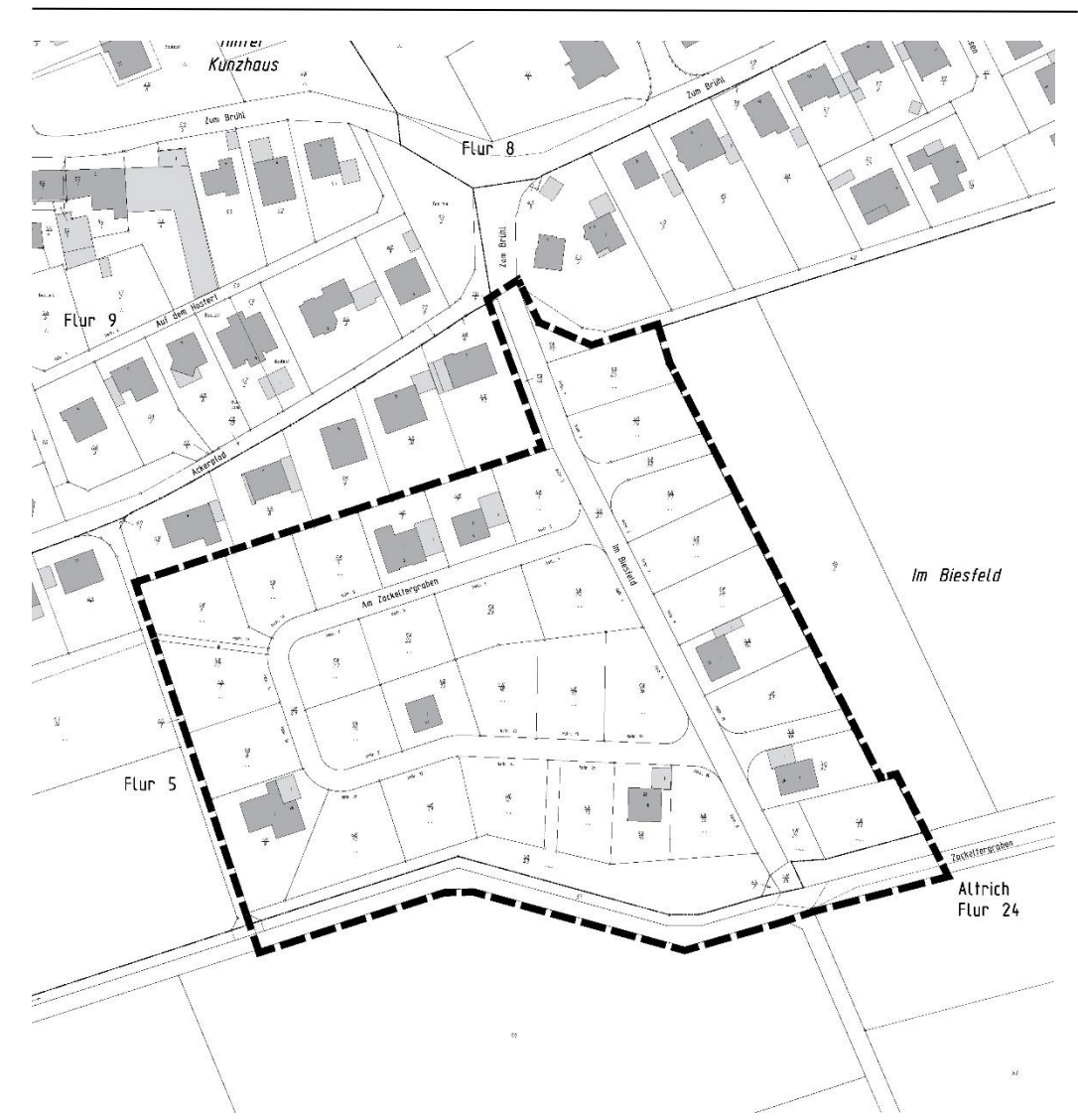


Ortsgemeinde Altrich

Bebauungsplan „Im Biesfeld“ 1. Änderung

Begründung



Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: Veröffentlichung, Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Hinweise zum Verfahren	3
2.	Ziele, Ausgangslage, Planungsanlass und Begründung der Änderung.....	3
3.	Bestandssituation	4
3.1.	Abgrenzung des Plangebietes	4
3.2.	Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Erschließung	5
4.	Umweltbelange.....	5
4.1.	Schutzgut Mensch / Gesundheit	6
4.2.	Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt	6
4.3.	Schutzgut Boden	6
4.4.	Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt.....	6
4.5.	Schutzgut Luft und Klima	6
4.6.	Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung	6
4.7.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	6
4.8.	Wechselwirkungen.....	6
5.	Bodenordnerische Maßnahmen.....	7
6.	Auswirkungen der Planungsänderung.....	7

1. Hinweise zum Verfahren

Diese 1. Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Änderung textlicher Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) zur Geländemodellierung auf den privaten Baugrundstücken und den Straßenböschungen des Bebauungsplangebietes. Die Planzeichnung und alle weiteren Regelungen für das Bebauungsplangebiet bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Ein Planverfahren ist erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen, da die Änderung keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung hat.

Es entfallen das nach BauGB geregelte Verfahren der Umweltprüfung und der Umweltbericht. Die Bebauungsplanänderung bereitet keinen neuen Eingriff vor, der folglich auch nicht auszugleichen ist.

Vor diesem Hintergrund kann ein vereinfachtes Planverfahren gem. § 13 BauGB mit Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

2. Ziele, Ausgangslage, Planungsanlass und Begründung der Änderung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.04.2021 befindet sich unter II Örtliche Bauvorschriften, Buchstabe L) mit der Überschrift „GELÄNDEMDELLIERUNGEN“ die folgende Textfestsetzung (siehe Abbildung 1):

L) GELÄNDEMDELLIERUNG

Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken bzw. für Straßenböschungen gilt:

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von **1,0 m** mit mind. 0,5 m breiten Terrassen/Bermen anzulegen.
- b) Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
 - Erdböschungen, die in **wechselnden Neigungen zwischen 1:2 und 1:3** anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
 - Stützmauern, die ab einer sichtbaren Wandfläche von 3 m² durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind. Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.

Abbildung 1: Auszug aus den Textfestsetzungen auf der Planurkunde mit Hinterlegung zu ändernden Text-Passage in Gelb.

Die Vorgabe gemäß Buchstabe L), wonach Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen ab einem Höhenunterschied von einem Meter mit mind. 0,5 m breiten Terrassen/Bermen zu gliedern sind, stellt sich im Planvollzug als städtebaulich problematisch heraus. Innerhalb der Grundstücke besteht aufgrund der örtlichen Topografie eine Regel-Höhendifferenz von mindestens zwei Metern (oftmals mehr) zwischen der Straßenbegrenzung und dem oberen Geländepunkt im Baugrundstück. Um diese Differenz aufzufangen, wurden Geländemodellierungen gestattet. Jedoch bedeutet die bisherige Festsetzung für die Baugrundstücke die Unterbrechung der Mauer, der Böschung oder anderer Anlagen zur Geländegestaltung durch Herstellung von mindestens zwei Terrassierungen und mehr, sog. Bermen. Die Gemeinde möchte diese Vorgabe auf 1,5 m Höhendifferenz abmildern, so dass im Regelfall keine oder maximal nur eine Berme erforderlich wird. Zusätzlich zur Änderung der Höhe zum Erfordernis für eine Staffelung durch Bermen wird auch die zulässige Neigung für Böschungen von bisher „in wechselnden Neigungen von 1:2 und 1:3“ in eine Neigung von mindestens 1 : 1,5 geändert.

Die textliche Festsetzung unter II L) würde sodann nach Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes künftig wie folgt lauten (geänderte Festsetzung in Rotschrift):

„Für individuelle Aufschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken bzw. für Straßenböschungen gilt:

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen für Geländemodellierungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von **1,5 m** mit mind. 0,5 m breiten Terrassen/Bermen anzulegen.*
- b) Das Abfangen des Höhenunterschiedes kann erfolgen mittels:
Erdböschungen, die in **einer Neigung von mindestens 1 : 1,5** anzulegen und zu begrünen (z.B. Einsaat mit Rasen oder Blumenwiese, Bepflanzung mit Stauden, Bodendecker oder Sträuchern) sind.
Stützmauern, die ab einer sichtbaren Wandfläche von 3 m² durch nach oben wachsende / rankende oder nach unten hängende Pflanzen (mind. 1 Pfl. je lfm) flächig zu begrünen sind. Nicht begrünt werden müssen Natursteinmauern, mit Natursteinen verblendete Mauern oder Mauern aus Steinschotterkörben.“*

Die neue textliche Festsetzung soll für den Gesamt-Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes (siehe Abbildung 2) gelten. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen zur Geländemodellierung (siehe oben) geändert. Die übrigen Regelungen des Bebauungsplanes (Planzeichnung und Textfestsetzungen) bleiben von der 1. Änderung unberührt. Die Änderung wird damit begründet, dass es für die Gestaltung der Außenanlagen weiterhin zusätzliche vielfältige Vorgaben im grünordnerischen und ortsgestalterischen Spektrum gibt, die weiter fortbestehen und für ein harmonisches Gesamtbild der neuen Siedlungsstruktur sorgen. Vor diesem Hintergrund ist die abgemilderte Höhengvorgabe für die topografische Gestaltung in den Außenanlagen privater Grundstücke begründet und angemessen.

3. Bestandssituation

3.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die 1. Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 2).

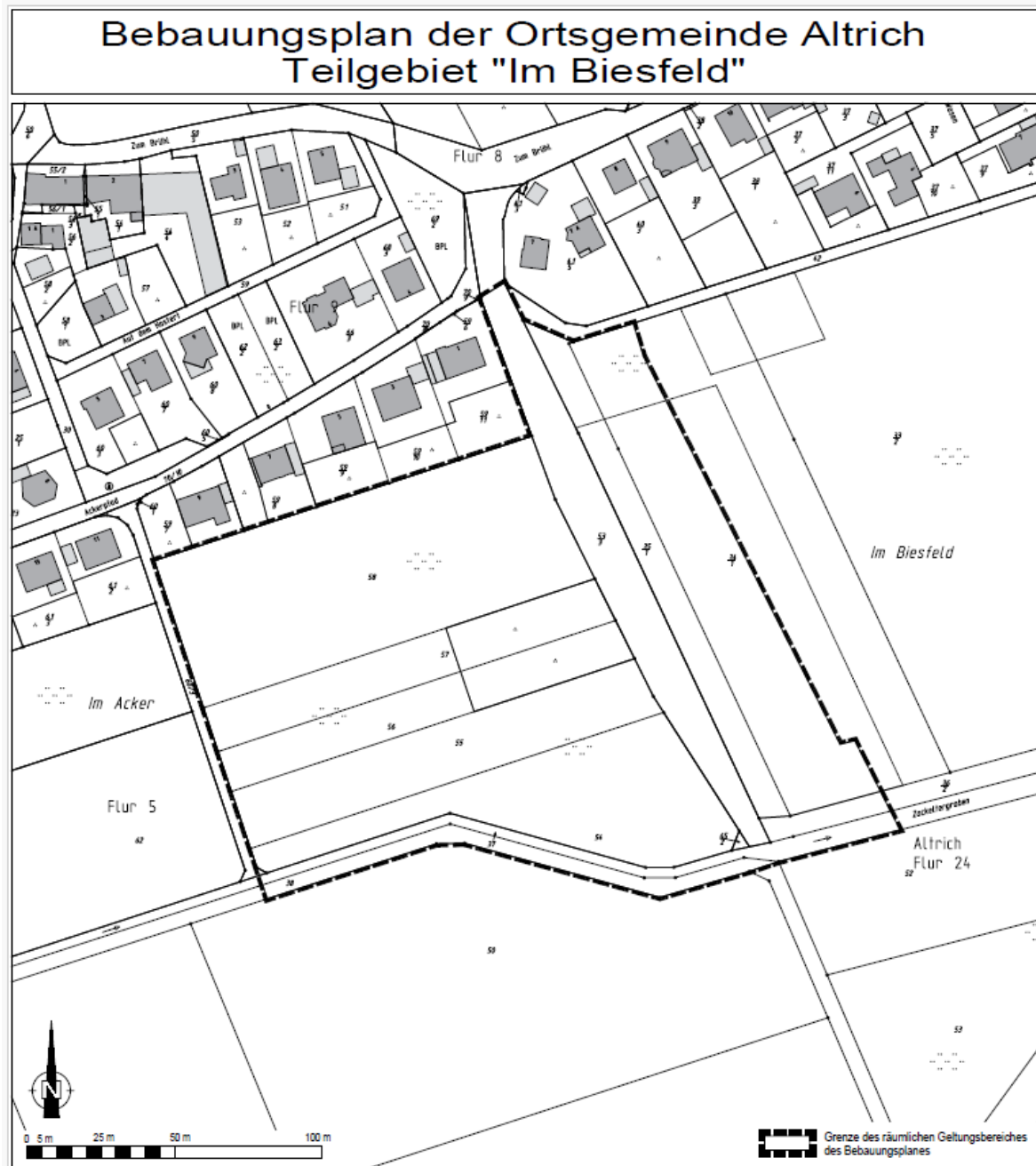


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Biesfeld“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 21.04.2021.

3.2. Vorhandene Struktur – Nutzung, Bebauung, Erschließung

Das Baugebiet ist erschlossen und die Bebauung auf den privaten Grundstücken ist in Realisierung.

Auf das Erschließungssystem hat diese Planungsänderung (nur textliche Änderung zur Geländemodellierung) keine Auswirkungen.

4. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Verpflichtung zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Die allgemeinen Umweltbelange – soweit sie durch die Planungsänderung berührt werden können - sind zu überprüfen

und zu bewerten. Die nachfolgenden Bewertungen beziehen sich ausschließlich auf die Änderung der Textfestsetzung in Bezug auf die Höhe der Geländemodellierung, ab der eine Berme einzurichten ist (statt 1,0 m nunmehr 1,5 m) und die Mindestböschungsneigung (mind. 1:1,5 statt 1:2 – 1:3).

4.1. Schutzgut Mensch / Gesundheit

Aufgrund von Art und Umfang der Planung (nur Änderung der textlichen Festsetzungen) sind keine Auswirkungen auf Menschen bzw. die menschliche Gesundheit durch das Planvorhaben zu erwarten.

4.2. Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt

Es erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch die Planung. Die Planung ist mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG nicht ersichtlich sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope/biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

4.3. Schutzgut Boden

Die Änderung des Bebauungsplans trägt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffe in den Bodenhaushalt bei.

4.4. Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt

Die Änderung des Bebauungsplans trägt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt bei.

4.5. Schutzgut Luft und Klima

Die Änderung des Bebauungsplans trägt zu keiner wesentlichen Änderung der Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft bei.

4.6. Schutzgut Landschaft einschl. landschaftsbezogener Erholung

Erhebliche, gegenüber der Ursprungsplanung zusätzliche nachteilige Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut Landschaft und Erholungseignung sind nicht erkennbar. Die Änderung lässt über das bisher zulässige Maß keine gänzlich neue Situation bei der Geländegestaltung zu. Für das menschliche Auge wird die Erhöhung des Abstandes um 0,5 m bis zur Errichtung einer Berme nicht in besonderem Maße hervorstechen. Gleiches gilt für die Änderung der Mindestneigung.- v.a. da die in Festsetzung II L Ziffer b) festgesetzten gestalterischen Auflagen weiterhin umzusetzen sind.

Das gilt sowohl im Binnenaspekt des Gebietes als auch für die Außenwirkung des Plangebietes und seine Fernwirkung.

4.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

4.8. Wechselwirkungen

Aufgrund der fehlenden erheblichen Auswirkungen nach Änderung des Bebauungsplanes treten auch negative Wechselwirkungen nicht ein.

5. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung, die sich auf textliche Änderungen beschränkt, nicht ausgelöst.

6. Auswirkungen der Planungsänderung

Mit der Durchführung der 1. Änderung werden die Grundzüge der Planung (das städtebauliche Grundgerüst) insgesamt nicht berührt.

Die Option, weniger Bermen bei der Geländemodellierung einbauen zu müssen, ist städtebaulich und naturschutzfachlich / grünordnerisch vertretbar.

Die gegenüber der Ursprungsplanung unverändert festgesetzten, zu ergreifenden Maßnahmen (Begrünung der Böschungen, Berankung von Mauern etc.) reichen aus, um einer landschaftlich verträglichen und nachbarrechtlich befriedenden Geländegestaltung angemessen zu begegnen.

Altrich, den _____

- **Sylvia Stoffel-Leuchter** -
(Ortsbürgermeisterin)