



## **Gemeinde Insheim**

### **Bebauungsplan „Ober den Baumäckern - 3. Änderung“**

nach § 13 BauGB

### **Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL  
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0  
Telefax: 0631 . 361 58 -24  
E-Mail : buero@bbp-kl.de  
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

**Gemeinde Insheim**

durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL  
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0  
Fax: 0631 / 36158-24  
E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Internet: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

## ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

**Die vorliegende Begründung ist zu verstehen als Ergänzung der vorliegenden Begründungen zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen:**

- „Ober den Baumäckern“ (Ursprungsfassung) sowie
- „Ober den Baumäckern - 1. Änderung“
- „Ober den Baumäckern - 2. Änderung“

### A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Der Bebauungsplan „Ober den Baumäckern - 2. Änderung“ der Gemeinde Insheim ist seit dem 31.05.2013 rechtskräftig und hatte den bis dahin gültigen Bebauungsplan „Ober den Baumäckern - 1. Änderung“ ersetzt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende „3. Änderung“ des Bebauungsplans „Ober den Baumäckern“ ist, dass sich der Gemeinderat, aufgrund zahlreicher Befreiungs- und Abweichungsanträge von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ober den Baumäckern - 2. Änderung“ für die Umsetzung nachfolgend aufgeführter Änderungen ausgesprochen hat, um den Bauwilligen bei der Realisierung ihrer individuellen Bauvorhaben planungsrechtliche Hemmnisse zu beseitigen, die sich im Wesentlichen aus der realisierten Erschließungsplanung ergeben haben:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
  - Erhöhung der talseitigen Wandhöhe um 2,80 m im Bereich der Grundstücke 2170/21, 2170/22 und 2170/23 sowie der westlich hieran angrenzenden Baugrundstücke des noch nicht umgesetzten 2. Bauabschnittes sowie
  - Änderung des Bezugspunktes für die Regelung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich
  - Streichung der Regelungsinhalte zu Gebäuderücksprüngen und Nebengiebel
  - Streichung von Regelungsinhalten bei der Errichtung von Doppelhäusern
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - Streichung der Regelungsinhalte zur Gestaltung von Nebengebäuden
  - Änderung der Höhenbegrenzungen von Grundstücksbegrenzungen zu seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Baugrundstücken in Abhängigkeit von der Lage des Grundstückes
  - Änderung der maximalen Höhe von Stützmauern und sonstigen Mauern auf einem Baugrundstück von 1,00 m auf 1,25 m
  - Reduzierung des Mindestabstandes von Stützmauern und sonstigen Mauern auf dem Grundstück von 2,00 m auf 1,00 m mit zwingender Begrünung des verbleibenden Grundstücksbereichs durch Gehölze
  - Vereinfachung der Festsetzungen zur Materialwahl für Grundstücksbegrenzungen, Umwehrungen sowie Stützmauern und Mauern auf einem Baugrundstück

Die diesen aufgeführten Planungsvorhaben entgegenstehenden Plandarstellungen sowie die aufgeführten Ergänzungen des Festsetzungskatalogs der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplanes „Ober den Baumäckern“ erfordern eine Änderung der Bebauungsplanung in einem förmlichen Verfahren.

## **B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Insheim daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 14.05.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ober den Baumäckern - 3. Änderung“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

## **C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 BAUGB**

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung und Ergänzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht berührt.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **D GRUNDLAGEN**

### **1 Planungsgrundlagen**

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

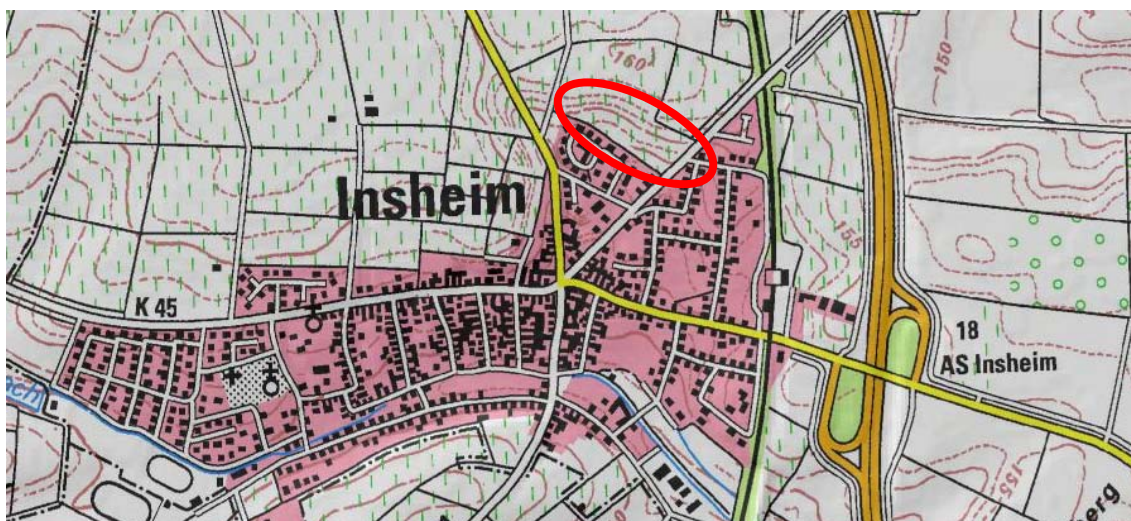
- der rechtskräftige Bebauungsplan „Ober den Baumäckern“ einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Gutachten und Planungen,
- der rechtskräftige Bebauungsplan „Ober den Baumäckern - 1. Änderung“ einschließlich der in diesem Zusammenhang erstellten Planungen,
- der rechtskräftige Bebauungsplan „Ober den Baumäckern - 2. Änderung“ einschließlich der in diesem Zusammenhang erstellten Planungen,
- ein Auszug aus dem amtlichem Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Vermessungs- und Katasteramtes Landau / Pfalz.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der begleitend zur Bauleitplanung des Ursprungsbebauungsplanes erstellt wurde sowie auf Basis einer landespflegerischen Bewertung (vgl. Kapitel H) der im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung geplanten Änderungen. Die Unterlagen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim eingesehen werden.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können ebenfalls bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim, Fachbereich 2: Bauen und Umwelt (Obere Hauptstraße 2, 76863 Herxheim) eingesehen werden.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Insheim zwischen der Offenbacher Straße und der Straße „In den Baumäckern“. Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Insheim ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebiets

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2009

Die Gebietsgröße beträgt rund 4,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## E VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten.

### 1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz. Im seit 2004 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen - Planung“ gekennzeichnet.

Auch im Genehmigungsentwurf des Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist der in Rede stehende Bereich als „Siedlungsfläche Wohnen - Planung“ dargestellt.

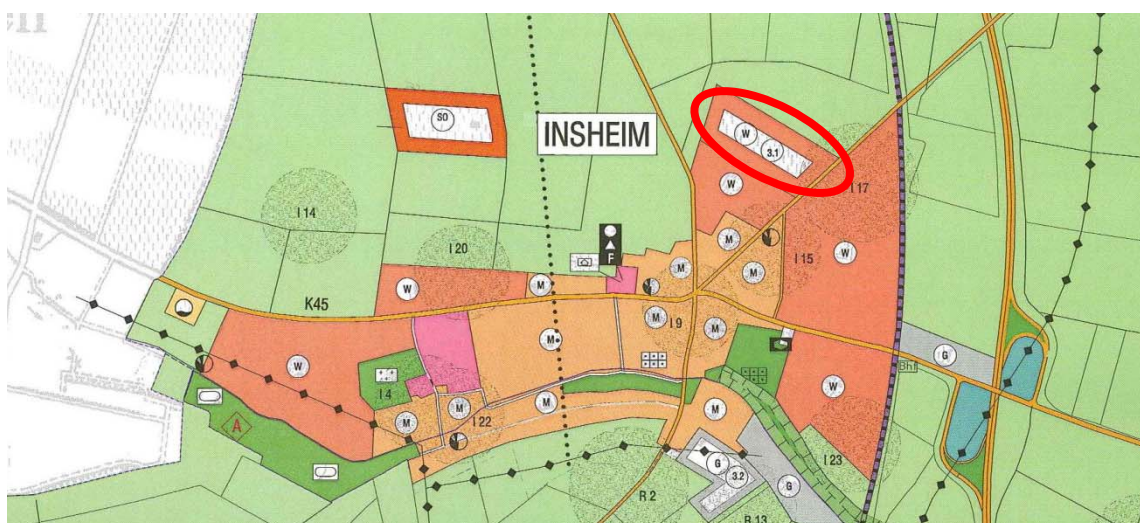
Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht daher den Zielen der Raumordnung.

### 2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine geplante Wohnbaufläche dar. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ist der vorliegende Bebauungsplan entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

Die Differenzierungen in der Abgrenzung zwischen Bauflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf der Ebene des Bebauungsplanes sind mit dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB abgedeckt.



Lage des Plangebiets im Flächennutzungsplan

Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim (Stand 04/2009)



**F FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN**

Zur Berücksichtigung von fachplanerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen wird auf die Inhalte der Fassung der Bebauungspläne „Ober den Baumäckern“, „Ober den Baumäckern - 1. Änderung“ und „Ober den Baumäckern - 2. Änderung“ verwiesen.

Durch die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen werden diese Vorgaben weder berührt noch sind diesbezüglich Auswirkungen zu erwarten.

**G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN**

Der zukünftige Bebauungsplan „Ober den Baumäckern - 3. Änderung“ überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober den Baumäckern - 2. Änderung“ in Gänze.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „Ober den Baumäckern - 2. Änderung“ (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, wo er von ergänzenden / ändernden Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober den Baumäckern - 3. Änderung“ überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.

**H LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG**

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß § 18 BNatSchG und § 9 LNatSchG als Eingriffe definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß § 19 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Gemäß § 1 a BauGB und § 21 BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte bereits auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz zum Ursprungsbebauungsplan „Ober den Baumäckern“.

Durch die nunmehr vorgesehenen Planänderungen und -ergänzungen ergeben sich weder gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, noch den beiden bisherigen Änderungsfassungen, im Hinblick auf das Gesamtgebiet, nennenswerte Veränderungen auf die landespflegerische Eingriffs-Ausgleichbilanz. Des Weiteren werden durch die vorliegende Planung auch keine neuen bzw. zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass abwägungserhebliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht berührt werden.

## **I BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Änderungen / Ergänzungen des Festsetzungskatalogs eingegangen.

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die getroffenen Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen allein der Klarstellung der zukünftigen Differenzierung der Baugebiete im Bereich des bisherigen Baugebiets „B“. Eine Änderung des Festsetzungsinhaltes wurde nicht vorgenommen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Im vorliegenden Fall erfolgten entsprechende Festsetzungen bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans zur Vermeidung bzw. Reduzierung von negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, aufgrund der Hanglage des Plangebiets am Ortsrand von Insheim.

Auf Grund der zwischenzeitlich realisierten Erschließung mit einer Neigung von maximal 6 % kommt es insbesondere im Bereich der südlichen Baugrundstücke zu nicht gewünschten Beeinträchtigungen der Bebaubarkeit der Grundstücke bzw. bei Anwendung der getroffenen Festsetzungen zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Aus diesem Grund wurden für die an das Baugebiet „In den Baumäckern“ angrenzenden Baugrundstücke die Festsetzungen dahingehend modifiziert, dass die Ausbildung eines „offenen“ Kellergeschosses möglich ist. Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang die Ermittlung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen für diesen Bereich geändert. Am festgesetzten städtebaulichen Grundgefüge hinsichtlich Traufhöhe und Gebäudehöhe wurden jedoch keine Änderungen vorgenommen.

Zu Gunsten einer größeren Gestaltungsfreiheit wird auf die Regelungsinhalte zu Gebäuderücksprüngen und Nebengiebel verzichtet.

#### **1.3 Bauweise**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung ist es unzulässig, die Zulässigkeit von Doppelhäusern bauplanungsrechtlich von einer gemeinsamen Beantragung und Erstellung abhängig zu machen. Auf die Festsetzungen wird daher verzichtet.

Ergänzend sei darauf verwiesen, dass für die Errichtung einer Doppelhaushälfte nach den Bestimmungen der Landesbauordnung eine Anbauverpflichtung per Baulast für das benachbarte Grundstück zu fordern ist, so dass dem zugrundeliegenden Regelingedanken auch weiterhin Rechnung getragen wird.



## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

In die Vorgängerfassungen des Bebauungsplanes wurden bereits gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken.

Insbesondere bedingt durch die Erschließungsplanung kam und kommt es zu einer deutlichen Überformung des Plangebietes. Hierdurch ergeben sich Einschränkungen der Bau- und Gestaltungsfreiheit, die so nicht vorauszusehen und auch nicht gewünscht waren. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat für eine Modifikation der Regelungsinhalte u.a. im Bereich der Grundstückseinfriedungen und Stützmauern / Mauern auf dem Baugrundstück ausgesprochen.

Des Weiteren wurden auf Regelungsinhalte verzichtet bzw. modifiziert, die aus heutiger Sicht eine übermäßige Einschränkung der Bau- und Gestaltungsfreiheit bedeuten.

## J AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll aus Sicht der Gemeinde Insheim einen wesentlichen Beitrag für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglichen. Insbesondere nachfolgend beschriebene Auswirkungen wurden ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

- *Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*

Die vorgesehenen Änderungen der Planung u.a. im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung haben keine Auswirkung, da hierdurch im Wesentlichen eine bessere individuelle bauliche Nutzung der Baugrundstücke gestattet wird.

An den wesentlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: GRZ und GFZ) einschließlich der Festsetzungen zu Trauf- und Gebäudehöhe wurden hingegen keine Änderungen vorgenommen.
- *Belange des Orts- und Landschaftsbilds*

Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds bleiben auch nach Änderung der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ausreichend gewahrt.

Insbesondere die Möglichkeit zur Ausbildung eines „offenen“ Kellergeschosses kann im Gegensatz zu der bisherigen „Stützmauerkaskade“ zur einer gestalterischen Aufwertung der rückwärtigen Grundstücksbereiche führen.

- *Belange des Umweltschutzes*

Weder die vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Änderungen, noch die ergänzend getroffenen bauordnungsrechtlichen Modifikationen der Planung führen zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes.

Durch die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen werden somit weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sind sonstige wesentliche Auswirkungen zu erwarten.

#### **AUFSTELLUNGSVERMERK**

Bearbeitung durch:

**BBP Stadtplanung Landschaftsplanung**

Kaiserslautern, im September 2014