



Bebauungsplan "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen - 1. Teil-Änderung"

in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler
Donnersbergkreis

Entwurf

Begründung



November 2023



Auftraggeber

Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler
Hasenberg 6
67822 Finkenbach-Gersweiler

Finkenbach-Gersweiler,

den

Frau Eva Schlemmer
- Ortsbürgermeisterin -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im November 2023

Beschluss:

Annahme Vorentwurfsfassung: 25.03.2022
Annahme Entwurfsfassung:2023
Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Planerische Grundlagen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV	9
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	9
2.3	Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel	10
2.4	Schutzgebiete und sonstige naturschutzrechtlichen Informationen	11
2.5	Hochwasserschutz	11
3.	Darstellung der einzelnen Änderungen und ihre städtebauliche Begründung	12
3.1	Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Nebenanlagen	17
3.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	17
3.5	Stellplätze und Garagen	18
3.6	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	18
3.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
3.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
3.9	Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen	19
3.10	Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung	19
3.11	Landespflegerische Festsetzungen	20
3.12	Sonstige Hinweise ohne Festsetzungscharakter	21
4.	Erschließung	22
5.	Auswirkungen der Planung	23
5.1	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	23
5.2	Hochwasserschutz	24
5.3	Urbane Sturzfluten	24
5.4	Betroffenheit der Anwohner	25
5.5	Betroffenheit der Landwirtschaft	25
5.6	Beeinträchtigungen der Sozialstruktur	26
5.7	Auswirkungen auf den Klimaschutz	26
6.	Zusammenfassung	27



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Änderungsbereich alter Bebauungsplan	7
Abbildung 2	Änderungen Teilbereich	7
Abbildung 3	Landesentwicklungsprogramm IV	9
Abbildung 4	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	10
Abbildung 5	Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel	10
Abbildung 6	Art der baulichen Nutzung	13
Abbildung 7	Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung	14
Abbildung 8	Maß der baulichen Nutzung	16
Abbildung 9	Starkregenkarte	24

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Finkenbach-Gersweiler hat im Jahr 1980 (am 28.09.1992 von der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler als Satzung beschlossen und genehmigt von der Kreisverwaltung am 20.10.1992) den Bebauungsplan "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen" aufgestellt.

Im Bebauungsplan sollten im größten Teil des Geltungsbereiches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ferienresorts mit Ferienhäusern und Zweitwohnsitzen geschaffen werden. Neben den Übernachtungsmöglichkeiten sollten ein Reiterhof mit Reithalle, Reitparcours und Pferdeboxen geschaffen werden. Dabei sollte das Hofgut Finkenbach in diese neue Nutzung mit einbezogen und somit eine sinnvolle Nachnutzung des Hofguts ermöglicht werden. Neben dem Reitparcours sollten auch Tennisplätze mit einer Tennishalle, ein Hallenbad, Personalgebäude sowie ein Erholungs- und Rehabilitations- und Freizeitzentrum errichtet werden.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und somit besteht jederzeit die Möglichkeit, die Anlage umzusetzen.

Zwischenzeitlich hat ein Wechsel in den Eigentümer- und Besitzstrukturen und den Mitwirkenden in der Projektentwicklung stattgefunden. Dadurch und durch die sehr positiven Entwicklungen in den marktseitigen Rahmenbedingungen für Ferienresorts in Deutschland, sind die Voraussetzungen gegeben, das Ferienresort zu realisieren.

Es wurde ein neues Konzept entwickelt, das den Titel "Parkresort Palais Victoria" trägt und das dem Ziel dient, einen Ferienpark mit Hotel, Zweit- und Ferienwohnsitzen zu entwickeln, der in Deutschland einzigartig ist.

Aufgrund der Tatsache, dass immer mehr Deutsche ihre Ferien in der Heimat verbringen möchten, lohnt es sich wieder, in Fremdenverkehrsprojekte in Deutschland zu investieren. Auch die Themen Sport, Natur, Gesundheit sind immer stärker nachgefragt, was im "Parkresort Palais Victoria" bedient werden soll.

Aufgrund der Lage von Finkenbach-Gersweiler in einer wunderschönen Natur und der guten Erreichbarkeit von der Rhein-Main-Neckar-Region aus, wird ein hoher Zuspruch, vor allem aus den Ballungsräumen gesehen. Dabei sollen neben den Wellness-, Freizeit- und Sporteinrichtungen auch Wohngebäude entstehen, die als Feriendomizil oder Zweitwohnsitz vermarktet werden sollen. Im Bereich Wohnen sind Ferienhäuser unterschiedlicher Größe, Townhouses und Apartments vorgesehen, die bereits heute aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes umgesetzt werden könnten. Die geplanten Nutzungen im Gesamtkonzept des "Parkresorts Palais Victoria" sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits heute nahezu vollständig abgedeckt.

Den Wünschen und Anforderungen der heutigen Urlauber und Feriengäste folgend, sollen jedoch einige Nutzungen der ehemaligen Konzeption herausgenommen und andererseits die Attraktivität des Standortes durch die Schaffung neuer Einrichtungen (Wasserfläche) weiter aufgewertet werden.

Deshalb soll für den Teilbereich des ehemaligen Hofguts der Bebauungsplan geändert werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese neuen Nutzungen schaffen zu können.



Die gesamte Anlage soll sich zukünftig an verschiedene Zielgruppen richten. Zum einen an Urlauber, die ihren Urlaub im Ferienhaus, Ferienwohnung, im Zweitwohnsitz, oder im Resorthotel in der Natur verbringen möchten, zum anderen sollen Wellness- und Beautyurlauber angesprochen werden, die an Wellness-Angeboten in Kombination mit Gesundheitsvorsorge interessiert sind.

Denkbar ist auch, dass zukünftig eine an das Parkresort angegliederte Golfanlage entwickelt werden soll. Entsprechend sollte es möglich sein, dass im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nördlich der Zugangsstraße, wo bislang Tennisanlagen geplant waren, zukünftig eine Driving Range realisiert werden könnte.

Ein wesentliches gestalterisches Element bei der Realisierung des Projektes ist das unter Denkmalschutz stehende Palais Victoria, welches einen besonderen Reiz und Blickfang aufgrund seines Alters hat. Um diese Anlage sollen sich die neuen geplanten Nutzungen angliedern. In etlichen Gesprächen mit der Denkmalschutzbehörde wurden verschiedene Vorgaben gemacht, die bei der Realisierung des Projektes einzuhalten sind. Insbesondere wurde mit der Denkmalschutzbehörde geklärt, dass alle Gebäude, die sich in diesem Bereich im Umfeld des alten Hofgutgebäudes befinden, nicht höher sein dürfen als das alte Hofgut. Einer Umnutzung des Hofguts mit verschiedenen gastronomischen Einrichtungen und Nutzungsmöglichkeiten wurde unter Beachtung denkmalschützender Auflagen entsprechend zugestimmt. Alle weiteren neu geplanten Gebäude, die für Empfang und Wellnesseinrichtungen, für Veranstaltungen, Hotel, Gesundheitseinrichtungen und Apartments neu errichtet werden sollen, müssen sich dabei dem Gebäude entsprechend unterordnen. Die ehemaligen Stallungen des Hofguts sollen zukünftig als Hotel, Restaurant und Shops mit lokalen Produkten und für Veranstaltungen genutzt werden können.

Erschlossen werden soll die gesamte Anlage über die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgesehene, völlig neu zu errichtende Zufahrtsstraße, die im nördlichen Bereich an die Landesstraße L 379 angebunden wird. Damit wird sowohl der Bereich des Parkresorts als auch die Bereiche der Ferienhäuser und -apartments sowie Zweitwohnsitze komplett erschlossen. Somit werden die bestehenden Straßen in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler mit dem Ziel- und Quellverkehr zum "Parkresort Palais Victoria" nicht weiter belastet.

Im zentralen Bereich zwischen den Hotel- bzw. Ferienapartments sowie den Erschließungsstraßen sollen im Bereich der Grünflächen Rückhaltebecken entstehen, in denen das im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser bewirtschaftet werden soll. Diese Regenrückhaltebecken sollen jedoch naturnah und attraktiv gestaltet werden, um sie als hochwertige Außenanlagen in die geplante Bebauung zu integrieren. Dafür ist es erforderlich, dass diese Rückhaltebecken über einen Dauerstau verfügen, die nach gedrosseltem Ablauf des Oberflächenwassers nach Regenereignissen als attraktive Wasserfläche ein gestalterisches wichtiges Element der Außenanlagen darstellen sollen.

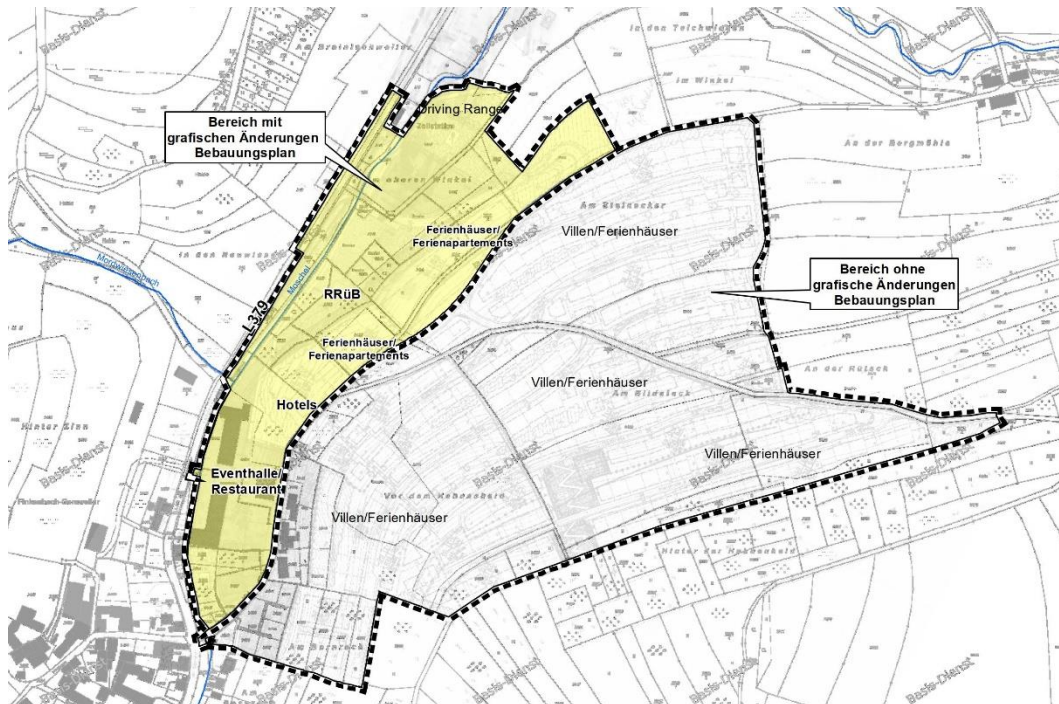


Abbildung 1 Änderungsbereich alter Bebauungsplan

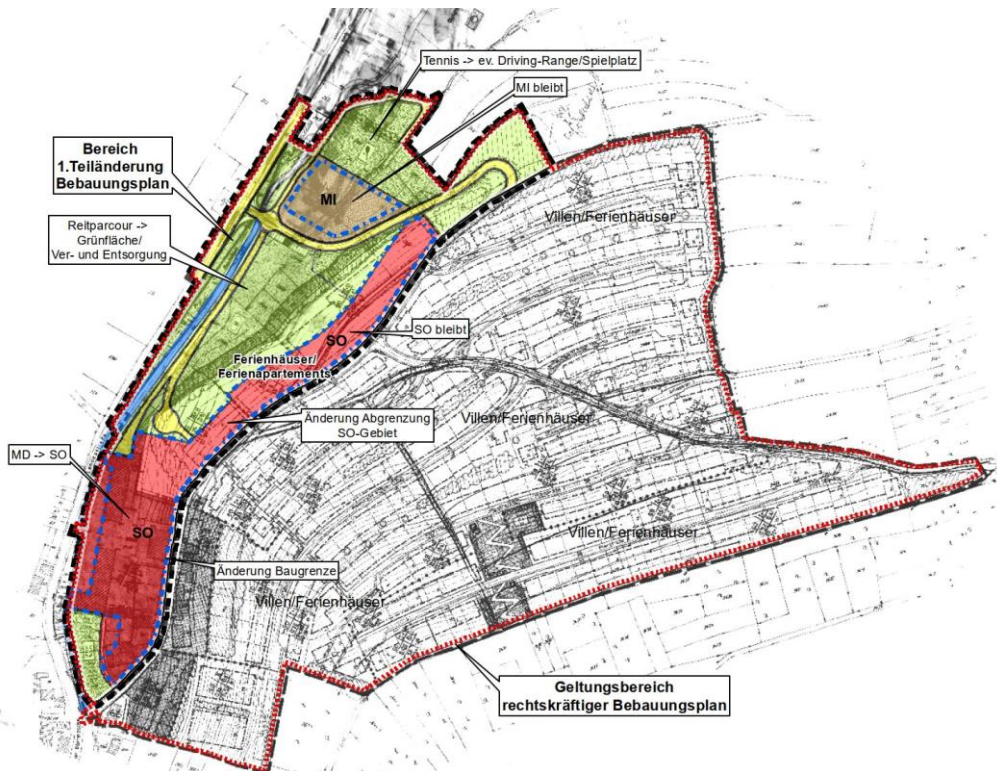


Abbildung 2 Änderungen Teilbereich

Der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 22,13 ha. Der Änderungsbereich für die 1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,22 ha.



Die Teil-Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücksnummern in der Gemarkung Finkenbach-Gersweiler:

215/2, 230/2, 242/1, 245/1, 248, 445/4 (teilweise, L 379), 2284/7 (Gewässer), 2284/11 (Gewässer), 2301/6 (teilweise), 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2345, 2348, 2352, 2354, 2357/1, 2420/1 (teilweise), 2430, 2430/2, 2431, 2432, 2433, 2445 (teilweise), 3435, 3436/1, 3436/2, 3436/3, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3443.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches für die Teil-Änderung kann dem beiliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1 000 entnommen werden.

Hinweis:

Im Jahr 2023 wurde das Flurbereinigungsverfahren in der Ortslage abgeschlossen. Dadurch wurden die Flurstücke, Gebäude und Flurstücksnummern neu festgelegt. Dadurch ergeben sich geringfügige Abweichungen zum Ur-Bebauungsplan.

2. Planerische Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine besonderen Ziele dargestellt. Der gesamte Bereich des Moschelbachtals ist als landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus dargestellt. Damit entspricht die Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms IV. Des Weiteren ist westlich des Plangebietes ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung dargestellt. Dabei handelt es sich um den ehemaligen Steinbruch, der aktuell jedoch nicht mehr aktiv ist.

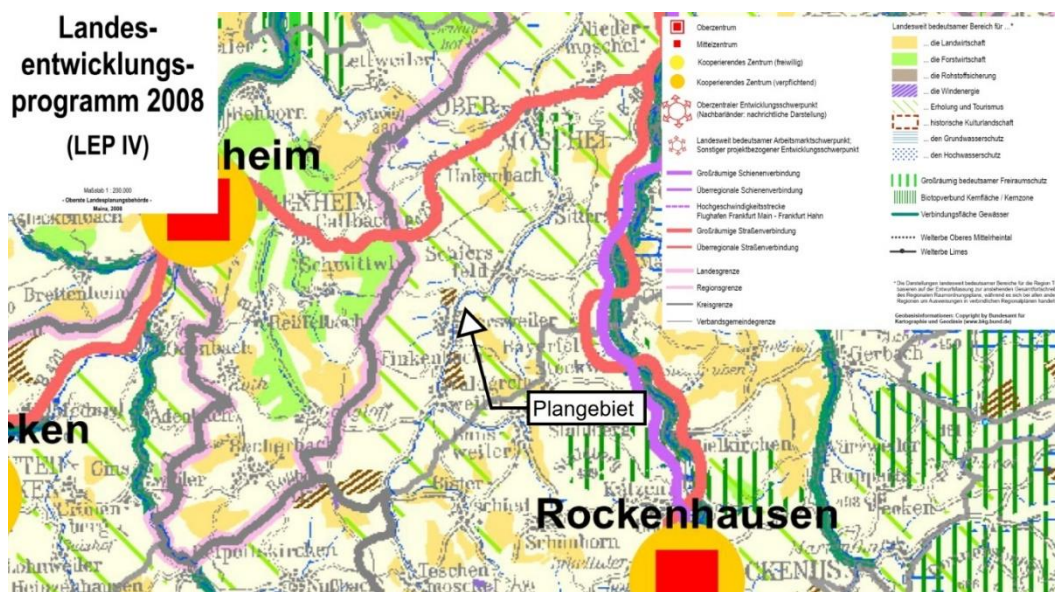


Abbildung 3 Landesentwicklungsprogramm IV

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV der Planungsgemeinschaft Westpfalz in der 3. Teilfortschreibung 2018 ist im Anhang 1 Zentrale Orte, Funktionszuweisung und Schwellenparameter für Finkenbach-Gersweiler keine besondere Gemeindefunktion festgesetzt und als Schwellenwertparameter ein Bedarfswert von 0,4 bei einer prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bis 2030 mit 272 Einwohnern vermerkt.

Im Planwerk des Regionalen Raumordnungsplanes Westpfalz IV, 3. Teilfortschreibung ist für den Geltungsbereich des Plangebietes ebenfalls keine besondere Nutzung dargestellt. Angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet "Erholung und Tourismus". Außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Finkenbach-Gersweiler sind verschiedene Vorranggebiete für die Landwirtschaft dargestellt. Auf der westlichen Seite der Landesstraße ist noch ein Vorranggebiet "Rohstoffabbau" dargestellt sowie weiter östlich ein Vorranggebiet "Landwirtschaft". Im nördlichen Bereich ist außerhalb des Geltungsbereiches noch als Vorranggebiet "Regionaler Biotopverbund" dargestellt. Somit sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die Entwicklung des Gebietes und der Teiländerung des Bebauungsplanes vorhanden.

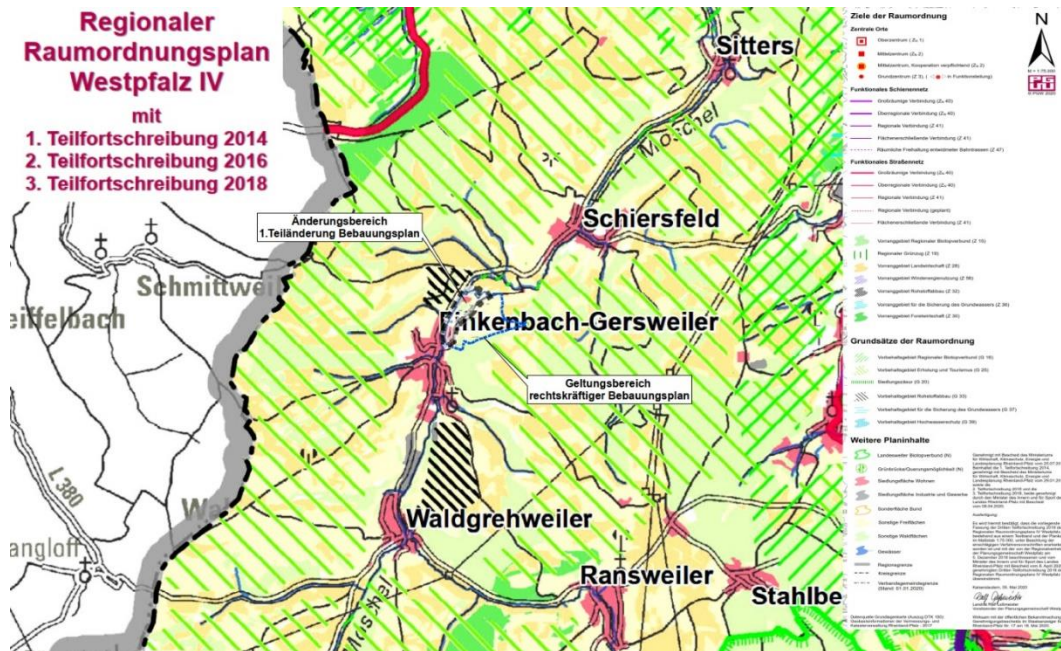


Abbildung 4 Regionaler Raumordnungsplan Westfal IV

2.3 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel ist der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits als Sonder-, Misch-, Dorf- und Wohngebiet dargestellt. Allerdings sind die geplanten Änderungen in der Teil-Änderung hinsichtlich der Festsetzung eines Sondergebietes und der Änderungen bezüglich der Grünflächen im Flächennutzungsplan nicht enthalten. Dieser ist bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, die jetzt durch die Fusion der beiden ehemaligen Verbandsgemeinden Rockenhausen und Alsenz-Obermoschel ansteht, entsprechend anzupassen.

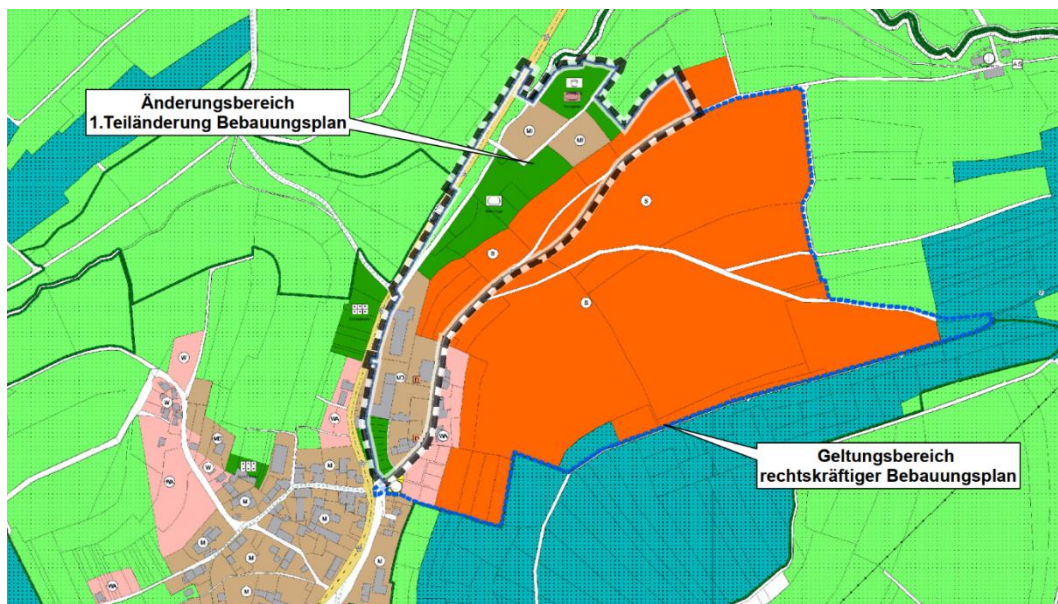


Abbildung 5 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel



2.4 Schutzgebiete und sonstige naturschutzrechtlichen Informationen

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich weder ein Vogelschutzgebiet noch ein FFH-Gebiet noch ein Naturschutzgebiet oder unter Naturschutz stehende Einzelobjekte. Allerdings ist der Auenbereich des Moschelbaches mit entsprechenden höherwertigen Bereichen und Bewuchs vorhanden, was in der Planung zu beachten ist. Der Moschelbach, oder auch Moschel genannt, ist als pauschal-geschützter Mittelgebirgsbach kartiert und als Biotopkomplex "Moschel zwischen Finkenbach und Schiersfeld" erfasst. Außerhalb des Änderungsbereiches, im Bereich der geplanten Ferienhäuser und Zweitwohnsitze des rechtskräftigen Bebauungsplanes, befinden sich § 15 bzw. § 30 (BNatSchG) Flächen, die als Magerwiesen pauschal unter Biotopschutz stehen. Dies wurde im Vorfeld detailliert kartiert, und es sind deshalb für den Entfall dieser Flächen entsprechende Ersatzflächen im Verbandsgemeindegebiet zu suchen und entsprechend als Ersatzfläche zu einem Magerstandort zu entwickeln. Das wird in einem anderen Verfahren geregelt. Im Änderungsbereich ist lediglich der Moschelbach als pauschal geschützte Biotopfläche vorhanden. Das Gewässer wird jedoch nicht verändert und lediglich durch eine neue Brücke im ausreichenden Abstand überbaut.

Im Vorfeld wurde auch ein Bodengutachten erstellt. Dabei wurde neben den Grundwasserverhältnissen auch die Hangstabilität näher untersucht. Im Gutachten wurden entsprechende Maßnahmen formuliert, die bei der weiteren Erschließung zu beachten sind. Dies betrifft insbesondere die Hangbereiche außerhalb des Änderungsbereiches. Die entsprechenden Gutachten sind den Unterlagen als Anhang beigefügt.

2.5 Hochwasserschutz

Im Bereich des Moschelbaches war im Jahr 2014 ein extremes Hochwasser nach einem Gewitterregen, sodass weite Teile von Finkenbach-Gersweiler, u. a. auch die tieferliegenden Flächen am "Parkresort Palais Victoria", überflutet waren. Eine Hochwasserlinie ist allerdings nicht vermerkt worden. Ein Hochwasserschutzgebiet wurde ebenfalls für den Bereich des Moschelbaches nicht festgesetzt. Bei der weiteren Planung ist die Hochwassersituation jedoch zu beachten und die in den tieferen Lagen entstehenden und geplanten Gebäude ausreichend vor Hochwasser zu schützen. Bauliche Anlagen in einem Abstand von 10,0 m vom Gewässerrand sind mit der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Donnersbergkreis) abzustimmen.



3. Darstellung der einzelnen Änderungen und ihre städtebauliche Begründung

3.1 Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan für den Bereich des Palais Victoria ein Dorfgebiet festgesetzt. Anschließend sind für die bauliche Entwicklung und Neubebauung Sondergebiete festgesetzt. Im nördlichen Bereich ist ein Mischgebiet festgesetzt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes wird nun für die geplante Neubebauung entlang des landwirtschaftlichen Weges, inklusive des Palais Victoria, im Sinne einer Vereinheitlichung Sondergebiet festgesetzt. An der Mischgebietsfestsetzung im nördlichen Bereich wird keine Änderung vorgenommen. Zudem wurden die Baugrenzen der geplanten neuen Bebauung etwas angepasst, um das geplante Projekt realisieren zu können. Dabei handelt es sich jedoch nur um unwesentliche Veränderungen der Baugrenze in ihrem Zuschnitt, um das geplante Projekt umsetzen zu können. Dabei wurde die Baugrenze auf die Sondergebietsausweisung teilweise reduziert, teilweise etwas erweitert (siehe Abbildung 6).

Im zentralen Bereich zwischen der geplanten Zufahrtsstraße und dem Palais Victoria ist ein Reitparcours festgesetzt. In diesem Bereich sollen nun Grünflächen mit einer Fläche für Ver- und Entsorgung entstehen. Darin sollen Regenrückhaltebecken entstehen, die das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen sollen. Diese Becken sollen naturnah errichtet und gestalterisch in die Grünflächen eingefügt werden. Um attraktive Wiesenflächen schaffen zu können, sollen die Regenrückhaltebecken teilweise über einen Dauerstau verfügen. Allerdings muss, um die Rückhaltung des Oberflächenwassers realisieren zu können, ein gedrosselter Ablauf erfolgen, um wieder ausreichend Volumen bei erneuten Regenereignissen zu schaffen. Weitere Regenrückhaltebecken und gegebenenfalls unterirdische Zisternen sollen diese Nutzung unterstützen.

Im nördlichen Bereich war bislang eine Grünfläche für Tennis und Spielplatz im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser Bereich soll nun eventuell als Driving Range (Übungsgelände) für Golfer entwickelt werden können. Des Weiteren wird der im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz nach Südosten verlagert.

An den eigentlichen Verkehrsanlagen der Hauptzufahrtsanbindung erfolgt keine Änderung. Diese wird so übernommen. Es erfolgt jedoch eine weitere Erschließungsstraße, dem bereits heute vorhandenen Weg parallel zum Moschelbach folgend, um die Hotelanlagen und sonstigen geplanten Nutzungen von Norden anfahren zu können, ohne direkt über das Gelände des Hofgutes fahren zu müssen. Eventuell könnte auch eine Tiefgarage innerhalb der Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes realisiert werden, die über diesen Weg angebunden werden kann.

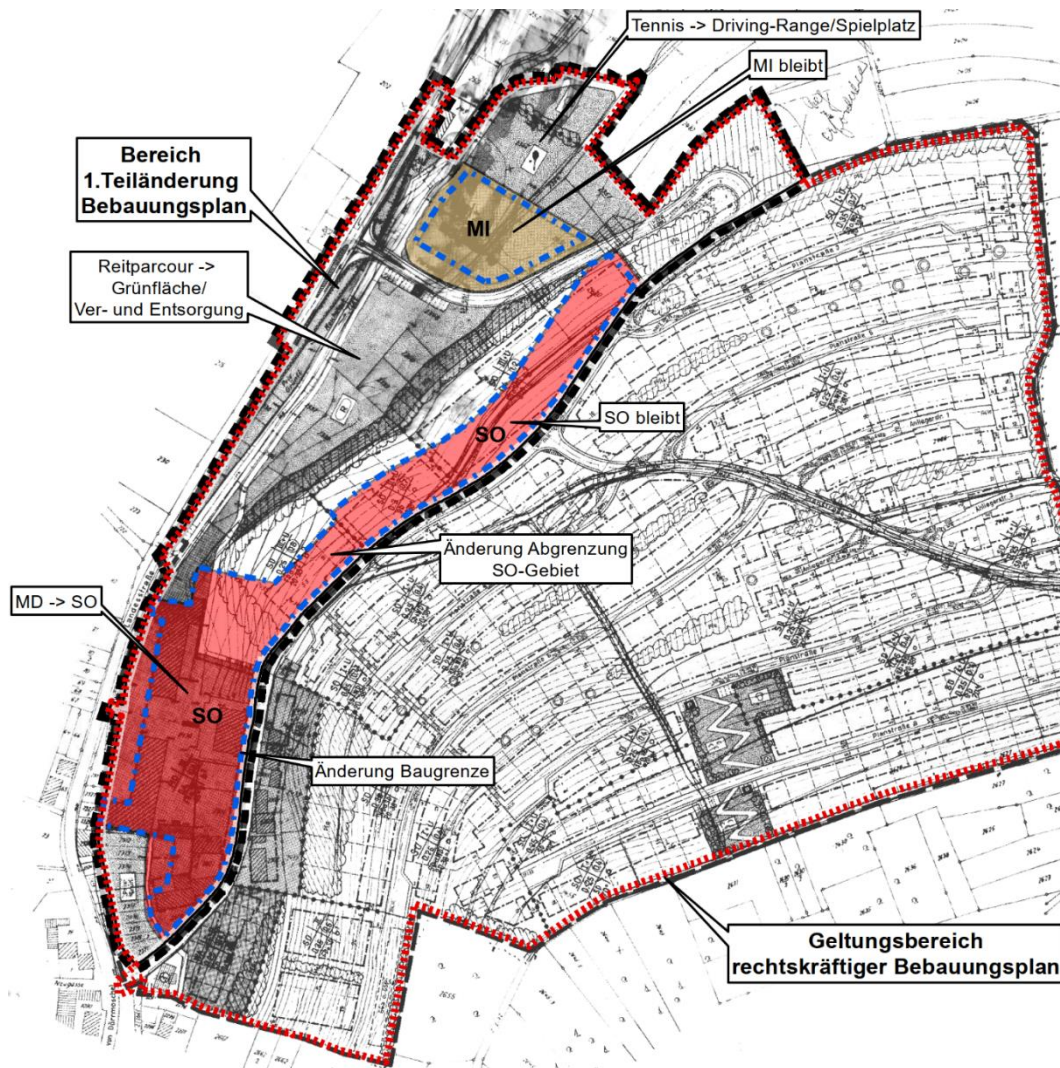


Abbildung 6 Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bislang im Mischgebiet folgende Nutzungen zulässig:

- alle Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO.

Dazu wurde im Klammereintrag ergänzt, dass auch eine Tennishalle mit Clubhaus, Platzwartwohnung im Mischgebiet zulässig sind. In der Teil-Änderung werden nun die zulässigen Nutzungen wie folgt geändert:

Im Mischgebiet richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Demnach sind zulässig Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zugelassen werden die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese nicht dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung der geplanten Anlage entsprechen und ein entsprechender Bedarf in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler nicht vorhanden ist.



In den Sondergebieten sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bislang folgende Nutzungen zulässig:

Anlagen zur Erholung, Rehabilitation und Freizeit Zwecken und den dazugehörigen Anlagen, wie Hallenbad, Personalgebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen.

Diese werden nun in der Teil-Änderung des Bebauungsplanes mit folgenden Nutzungen ergänzt bzw. präziser beschrieben:

- Hotels, Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Restaurants und Gaststätten
- Reha
- Medizinische Versorgungseinrichtungen
- Sport- und Fitnessanlagen
- Hallenbäder, Saunen und Wellnessanlagen
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 800 m²
- Event-, Veranstaltungsräume
- Vinothek
- Bibliothek
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit diesem präzisierten Nutzungskatalog werden nun für den Änderungsbereich Nutzungen zugelassen, die für eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes erforderlich und entscheidend sind. Vom Grundsatz her entsprechen diese jedoch der ursprünglichen Intension des Bebauungsplanes mit Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen.

Damit ist ein in sich schlüssiges Konzept für das Gesamtprojekt in den Textlichen Festsetzungen etwas präziser definiert und fügt sich somit in das Gesamtkonzept gut ein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß den Eintragungen in der Nutzungsschablone geregelt. Dabei wurden verschiedene Anpassungen zugunsten des Projektes vorgenommen, die sich jedoch nur geringfügig von den ursprünglichen Festsetzungen unterscheiden. Nachfolgend sind tabellarisch die einzelnen Änderungen dargestellt:

bisherige Bezeichnung	MD		SO1		SO2		SO3		MI	
	bisher	1. Teil- änderung	bisher	1. Teil- änderung	bisher	1. Teil- änderung	bisher	1. Teil- änderung	bisher	1. Teil- änderung
Art der baulichen Nutzung	MD	SOF	SO	SOF	SO	SOF	SO	SOF	MI	MI
Geschossigkeit	III	III	III+U	III	II+U	III	III+U	III	II	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,5	0,25	0,5		0,5		0,5	0,6	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	1,5	0,8	1,5		1,5		1,5	1,2	1,2
Bauweise	b2	b	b2	b	o	b	b2	b	b2	b
Dachform	FD/SD	FD/SD	FD/SD	FD/SD	SD	FD/SD	FD/SD	FD/SD	FD/SD	FD/SD
Dachneigung	45°	-	20°-38°	-	20°-38°	-	20°	-	20°	-

SO1 = südliches Sondergebiet, SO2 = mittleres Sondergebiet, SO3 = nördliches Sondergebiet (gemäß bisherigem Planeintrag)

FD = Flachdach, SD = Satteldach

b2 = besondere Bauweise (gemäß bisherigem Planeintrag)

Abbildung 7 Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung



Im südlichen Bereich wird aus dem bisher festgesetzten Dorfgebiet (MD) nun ein Sondergebiet Fremdenverkehr (SO_F). An der dreigeschossigen Bauweise wird festgehalten. Die Grundflächenzahl wird geringfügig von 0,4 auf 0,5, die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,5 erhöht. An der besonderen Bauweise wird festgehalten. Es wird lediglich die Bezeichnung von bisher B² zu Besondere Bauweise geändert. Die anderen Festsetzungen zur Bauweise betreffen nur den Bereich der Ferienhäuser und Zweitwohnsitze und nicht den Änderungsbereich.

An der Art der Dachform wird ebenfalls festgehalten. Eine Dachneigung von bisher 45 ° wird nicht mehr festgesetzt, um hier eine möglichst großzügige Möglichkeit für die Errichtung der Dachformen zu haben. Zudem war fälschlicherweise für die Flachdächer keine Dachneigung angegeben. Damit wird dem Projekt der größtmögliche Spielraum eingeräumt, um auch bei den Dachformen eine optimierte und gestalterisch zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

Die Änderungen zum Dichtegrad (GRZ/GFZ) der möglichen Bebauung sind ebenfalls dem geplanten Projekt geschuldet, die eine etwas höhere Verdichtung zulassen soll, um hier möglichst viel Flexibilität zu haben.

Der nächste Abschnitt SO Sondergebiet südlich bleibt als Sondergebiet weiter dargestellt. Aus der dreigeschossigen Bauweise 3+U wird eine dreigeschossige Bauweise, da eine Festsetzung von Untergeschossen nicht zulässig ist und nach Landesbauordnung die Definition des Geschosses klar definiert ist (in Untergeschossen sind Tiefgaragenebenen möglich ebenso Staffelgeschosse, die nach Landesbauordnung nicht als Vollgeschosse zählen). Die Grundflächenzahl wird von 0,25 auf 0,5 verdoppelt, aufgrund dessen, dass die grafische Darstellung der Sondergebietsfläche stark reduziert wird. Um die Nutzungen umsetzen zu können, ist eine höhere Grundflächenzahl damit erforderlich. Entsprechend ändert sich auch die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 1,5. An der besonderen Bauweise wird weiter festgehalten. Damit ist eine offene Bauweise jedoch mit einer Gebäudelänge von maximal 70 m zulässig, um sowohl Apartments, das Hotel als auch Ferienhäuser in diesem Bereich realisieren und gestalterisch gliedern zu können.

Die im Änderungsbereich festgesetzten Baugrenzen werden im Entwurf gegebenenfalls noch aufgrund weitergeführter technischer Planungen nochmals geändert, um z. B. Sockelgeschosse Richtung Regenrückhaltebecken zu ermöglichen und somit die Planung zu optimieren. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen ohnehin großzügiger dargestellt, sodass sich durch weitere Änderungen keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen ergeben würden.

Weiterhin wird auch an der Dachform eines Flach- und Satteldaches festgehalten. Eine Dachneigung von 20 ° bis 38 ° wird in der 1. Teil-Änderung nun nicht mehr geregelt, was nun einen flexiblen Umgang mit der Gestaltung der Dächer ermöglichen soll.

Im mittleren Sondergebiet wird ebenfalls an der Festsetzung des Sondergebietes festgehalten. Aus der Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise plus Untergeschoss wird eine dreigeschossige Bauweise. Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,5 erhöht. Die Geschossflächenzahl entsprechend von 0,7 auf 1,5, was mit der verringerten Darstellung des Sondergebietes zu erklären ist, was zugunsten der Grünfläche verkleinert wurde und deshalb eine höhere Grundflächenzahl erforderlich wird. Auch hier wird an der besonderen Bauweise festgehalten. Aus dem Satteldach wird nun ein Flachdach und Satteldach zugelassen, wie in den angrenzenden Bereichen und auf eine Festsetzung der Dachneigung von bisher 20 ° bis 38 ° wird verzichtet.

Die im Änderungsbereich festgesetzten Baugrenzen werden im Entwurf gegebenenfalls noch aufgrund weitergeführter technischer Planungen nochmals geändert, um z. B. Sockelgeschosse Richtung Regenrückhaltebecken zu ermöglichen und somit die Planung zu optimieren. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen ohnehin großzügiger dargestellt, sodass sich durch weitere Änderungen keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen ergeben würden.

Das nördliche Sondergebiet wird ebenfalls als dreigeschossige Bauweise festgesetzt, statt der bisher festgesetzten 3+U-Regelung (in Untergeschossen sind Tiefgaragenebenen möglich, ebenso Staffelgeschosse, die nach Landesbauordnung nicht als Vollgeschosse zählen). Die Grundflächenzahl wird geringfügig von 0,4 auf 0,5 erhöht, die Geschossflächenzahl entsprechend von 1,2 auf 1,5. An der besonderen Bauweise wird festgehalten. An der Dachform wird ebenfalls festgehalten. Auf die bisher festgelegte Dachneigung von 20 ° wird verzichtet. Damit soll eine Anpassung an die angrenzenden Sondergebiete ermöglicht werden, um einen möglichst flexiblen Umgang mit den Dachformen und eine möglichst zeitgemäße Architektur zu ermöglichen.

Für das Mischgebiet im Norden des Teil-Änderungsbereiches werden die Festsetzungen beibehalten, d. h. es bleibt ein Mischgebiet. Die zweigeschossige Bauweise, die Grundflächenzahl von 0,6, die Geschossflächenzahl von 1,2 sowie die besondere Bauweise und die Dachform mit Flach- und Satteldach wird beibehalten. Es wird lediglich auf die Festsetzung einer Dachneigung von bisher 20 ° verzichtet.

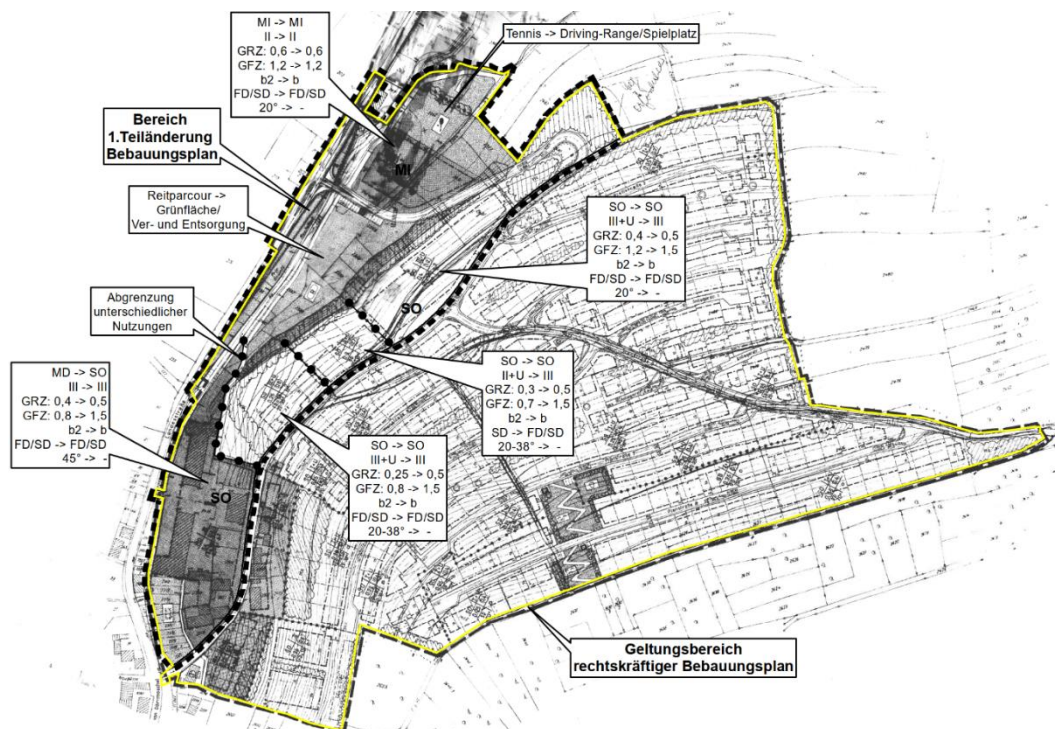


Abbildung 8 Maß der baulichen Nutzung



Durch die teilweise Erhöhung der Grundflächenzahl, die im Wesentlichen damit zusammenhängt, dass die Größe der Sondergebietsfläche reduziert wurde und um zur Realisierung des geplanten Vorhabens flexible Möglichkeiten zu haben, musste eine Anpassung der Höhe bzw. Grund- und Geschossflächenzahl erfolgen. Insgesamt wird hier kein größerer Eingriff ermöglicht. Die Errichtung der Hauptgebäude ist grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, die entsprechend der Planung modifiziert und angepasst wurde und somit der geplanten Bebauung Rechnung trägt. Das möchte die Gemeinde unterstützen und ein in sich schlüssiges gesamtes architektonisches Konzept umsetzen, was eine attraktive und zeitgemäße Architektur ermöglicht.

3.3 Nebenanlagen

An der bisherigen Festsetzung zu den Nebenanlagen wird festgehalten. Die untergeordneten Nebenanlagen, Einrichtungen sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und dies seiner Eigenart nicht widersprechen.

3.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Höhen der baulichen Anlagen wird keine detaillierte Festsetzung vorgenommen. Alle Gebäude in dem Änderungsbereich dürfen eine Höhe von maximal 241,50 NHN nicht überschreiten. Diese Höhe entspricht der Firsthöhe der unter Denkmalschutz stehenden Villa. Alle Gebäude, die sich im Umfeld und somit im Teil-Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden, dürfen nicht höher als die Villa werden, sodass diese Höhe somit als Maximalhöhe im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlage regelt.

Schornsteine, Antennen, sonstige signalempfangende Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen maximal 2,0 m die maximale Höhe des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten, wenn sie maximal 5 % der Dachfläche einnehmen. Für die Höhe der Geländeoberfläche gilt die Bezugshöhe. Dies gilt auch für alle Nebenanlagen, Garagen und Carports. Damit gelten auch für die Nebenanlagen die gleichen Regelungen für die Hauptgebäude. Das soll die Genehmigungsfähigkeit der Nebenanlagen in dem topografisch stark bewegten Gelände erleichtern.

Geländeveränderungen für z. B. Böschungen im Bereich von Wegen oder Straßen dürfen die hydraulische Situation bei Hochwasserereignissen nicht negativ verändern.



3.5 Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz zu errichten. Bei Pkw-Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Parallelstellung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind Sammelparkplätze und Sammelgaragen auch in Tiefgaragen zulässig, aber nicht zwingend. Das wird nun redaktionell so zur Präzisierung ergänzt. Damit möchten die Gemeinde und die Initiatoren ermöglichen, dass der größte Anteil an ruhendem Verkehr in Tiefgaragen, wenn technisch machbar sinnvoll und wirtschaftlich tragfähig, untergebracht werden können (In Untergeschossen sind Tiefgaragenebenen möglich, ebenso Staffelfeschosse, die nach Landesbauordnung nicht als Vollgeschosse zählen.). Damit sollen möglichst viele Grünflächen freigehalten und für die Außenbereichsgestaltung genutzt werden. Der ruhende Verkehr kann, da wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll, auch unterhalb der geplanten Gebäude ausreichend untergebracht werden. Das ist durch diese Festsetzung nun möglich.

3.6 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (Dachform und Dachfarbe) und Außenanlagen werden in die Festsetzungen des aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen. Es erfolgt keine Änderung und sie sind mit der geplanten Nutzung vereinbar.

3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Es werden Verkehrsflächen durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. In den Verkehrsflächen ist Verkehrsbegleitgrün zulässig. Es werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist ein Fuß- und Radweg bzw. private Stellplätze. Das Plangebiet wird überwiegend über eine private Verkehrsfläche erschlossen, die neu zu errichten ist und die eine direkte Anbindung an die Landesstraße erhält. Die Anbindung an die Landesstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend festgesetzt und ist mit dem Landesbetrieb Mobilität entsprechend abzustimmen. Ab der Einmündung wird die Verkehrsfläche als private Fläche festgesetzt. Sie dient der inneren Erschließung und der Haupteerschließung des gesamten Projektes, auch außerhalb des Bereiches der Teiländerung. Eine verkehrliche Anbindung über die beengten Straßen Richtung Finkenbach-Gersweiler über die Grubstraße soll nur eingeschränkt wahrgenommen werden. Entsprechende Detailregelungen werden zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet. Zum Beispiel ist die Grubstraße für Rettungsfahrzeuge nutzbar. Die Anlieferung zum Hotel, dem Restaurant und den Shops, die im ehemaligen Verwaltergebäude entstehen, sowie für die hintere Anfahrt des Hofgutes, die neu entstehenden Gebäude zwischen Verwaltungsgebäude und Grubstraße und für Neubauten in der Grubstraße erfolgt ebenfalls über die Grubstraße, die allerdings über die neue Erschließungsstraße angefahren wird. Damit wird eine zusätzliche Belastung der Grubstraße im Bereich der bestehenden Bebauung vermieden. Die Anlieferung für das Parkresort im Bereich der Ferienhäuser und Zweitwohnsitze soll über die neu gebaute innere Erschließung erfolgen. Entsprechende private Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.



3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Es werden auf einzelnen privaten Grundstücken Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt, da wo dies zur Erschließung des privaten Areals erforderlich ist. Die Auswahl der Leitungsführung erfolgt in Abstimmung zwischen der Verbandsgemeinde und dem privaten Erschließungsträger. Für die festgelegten Grundstücke sind die Leitungsrechte zu dulden und bei Bedarf ist ein Zugang zu ermöglichen. Da es sich hierbei um ein relativ großes Gelände handelt und die Verbandsgemeindewerke für die Abwasseranlagen zuständig sind, sind diese Rechte entsprechend einzuräumen und werden auch Niederschlag im städtebaulichen Vertrag finden. Zusätzlich sind sie hier in den Textlichen Festsetzungen nochmals entsprechend aufgeführt und ergänzt worden. Im Entwurf erfolgt eine Präzisierung.

3.9 Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen

Das Konzept "Parkresort Palais Victoria" orientiert sich zeitgemäß und aus Überzeugung der Initiatoren an der Schaffung eines nachhaltigen Ferienresorts.

Es wird daher auch angestrebt, im Plangebiet auf die Nutzung fossiler Energieträger, wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas, für die Energieerzeugung ganz oder teilweise zu verzichten. Damit möchten die Gemeinde, die Verbandsgemeinde und die Initiatoren ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung sind zu beachten.

Im Weiteren wird untersucht, über welchem Lösungsweg eine optimale Lösung zwischen Klimaschutz und technischen, wirtschaftlichen und gestalterischen Belangen gefunden werden kann.

3.10 Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung

Es werden im Plangebiet Grünflächen in Kombination mit Ver-/Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers festgesetzt. Darin ist anfallendes Oberflächenwasser in Rückhalteteichen zu sammeln und zurückzuhalten. Diese Rückhalteteiche sind naturnah auszugestalten und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Es ist ein Abstand der Sohle der Rückhaltebecken zum höchsten Grundwasserspiegel von mindestens 1,0 m einzuhalten. Eine Verbindung zum angrenzenden Gewässer III. Ordnung ist unzulässig. Es sind technische Vorkehrungen zu treffen, damit ausreichend Rückhaltevolumen auf der Fläche vorgehalten werden können. Freizeitnutzungen sind darin zulässig, sofern sie die Regenwasserbewirtschaftung nicht einschränken.



Damit soll das gesamte Oberflächenwasser in Rückhalteteichen im ausreichenden Maß zurückgehalten werden. Ein entsprechendes Regenwasserbewirtschaftungskonzept hat dafür die erforderlichen Rückhaltevolumina bereits berechnet. Die Regenrückhaltebecken sind naturnah anzulegen und somit auch gestalterisch gut in die Grünflächen einzubinden. Es ist geplant, einen Dauerstau zu realisieren, damit die Regenrückhaltebecken als attraktive Wasserflächen genutzt werden können. Sie dienen zur Attraktivitätssteigerung der Grünflächen innerhalb des Parkresorts. Ein gedrosselter Abfluss in das Gewässer ist gemäß Landeswassergesetz in Abstimmung mit der SGD Süd möglich. Es wird jedoch versucht, weitestgehend das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu erhalten und z. B. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen. Gegebenenfalls kann eine unterirdische Zisterne innerhalb des Plangebietes Wasser zurückhalten, um die erforderliche Auffüllung der dauerhaft befüllten Regenrückhaltebecken bei längeren Trockenereignissen zu ermöglichen. Eine Anzapfung von Grundwasser kann hierdurch vermieden werden.

Aufgrund weiterer Planungsschritte ist eventuell eine weitere vorgeschaltete Regenrückhalteinlage außerhalb des Geltungsbereiches noch erforderlich. Das muss in der Detailplanung zur Regenwasserbewirtschaftung noch geprüft werden. Dieses ist dann im Zuge des Einleitantes als abwassertechnische Anlage genehmigen zu lassen. Das ist nicht Inhalt der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes.

Die Nutzung der Wasserflächen für Freizeit und Erholung will die Gemeinde gegebenenfalls zulassen, sofern sie die tatsächliche Nutzung für die Regenwasserbewirtschaftung nicht einschränkt und sich in das Gesamtkonzept entsprechend gut einfügt.

3.11 Landespflegerische Festsetzungen

Im Umweltbericht sind auf Grundlage der Bestandsaufnahme die Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft und alle Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) untersucht. Des Weiteren wurde ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, dessen Ergebnisse in der Umweltprüfung berücksichtigt wurden.

Die ermittelten Eingriffe wurden auf Grundlage der Landeskompensationsverordnung bilanziert und Vermeidungs-, Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen (Pflanzflächen und Einzelbäume) haben weiterhin Bestand.

Es wurde auch der Eingriff in die vorhandenen Magerwiesen und die entsprechenden Ersatzflächen ermittelt. Da es in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler keine geeigneten Ausgleichs- und Ersatzflächen gab, wurden außerhalb der Gemeinde im Gebiet der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land Flächen ermittelt. Diese können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es erfolgt ein nachrichtlicher Hinweis. Um die Flächen und Maßnahmen rechtlich zu sichern, werden entsprechende städtebauliche Verträge erstellt, in denen die Umsetzung sichergestellt wird.



3.12 Sonstige Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Es werden weitere Hinweise und Anregungen fest im Bebauungsplan aufgenommen. Sie dienen zur Berücksichtigung weiterer behördlicher Hinweise zu verschiedenen Themen. Diese erfolgen nur als Hinweis und dienen der erfolgreichen Umsetzung des Projektes. Es ist jedoch nicht erforderlich, diese als Festsetzung in dem Bebauungsplan detailliert zu regeln. Teilweise sind diese jedoch in den Bauanträgen zu den geplanten Baumaßnahmen zu beachten und gegebenenfalls durch weitere Gutachten zu prüfen.



4. Erschließung

Der Änderungsbereich der 1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes ist derzeit über die Grubstraße und über die Hauptstraße bereits erschlossen. Beide Erschließungsstraßen sind jedoch nicht dazu geeignet, das geplante Projekt vollends verkehrlich anzubinden. Deshalb ist eine neue Anbindung zur Hauptstraße (L 379) geplant. Diese Anbindung ist im Bebauungsplan entsprechend als Anbindung bereits festgesetzt mit den Ferienhäusern, -apartments und Zweitwohnsitzen über eine private Erschließungsstraße, die neu zu errichten ist. Dabei ist im Eingangsbereich von der L 379 kommend auch der Moschelbach durch ein Brückenbauwerk entsprechend zu queren. Die genaue Ausgestaltung dieses Brückenbauwerkes ist mit der Unteren Wasserbehörde noch detailliert abzustimmen. Eine Regelung über den Bebauungsplan ist jedoch nicht erforderlich und ist in einem entsprechenden Bauantrag zu klären. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz. Hier ist eine Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers problemlos möglich. Auch die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz. Inwiefern eine Löschwasserversorgung im ausreichenden Maß möglich ist, bleibt späteren Planungen überlassen bzw. ist noch mit den Verbandsgemeindewerken zu klären.

Das Oberflächenwasser wird vollends über eine oberflächennahe Ableitung und über Regenwasserkanäle einem Vorbecken bzw. einer Zisterne zugeleitet und zu einem zentralen Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche inmitten des Änderungsbereiches verbracht. Entsprechend ist im Bebauungsplan eine Fläche für Ver- und Entsorgung in den Grünflächen festgesetzt. Eine genaue Ausgestaltung dieser Regenrückhaltebecken ist nicht Inhalt dieser Bebauungsplanänderung, sondern wird im Zuge der weiteren Genehmigungsplanung detailliert herausgearbeitet. Diese Regenrückhaltebecken sollen gärtnerisch gestaltet und gestalterisch gut in das Gesamtkonzept integriert werden. In einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurden das anfallende Oberflächenwasser und die entsprechenden Rückhaltevolumen rechnerisch ermittelt und mit der SGD Süd abgestimmt. Eine gedrosselte Ableitung in den Moschelbach ist hierbei zulässig. Trotzdem soll auch über technische Anlagen Oberflächenwasser zurückgehalten werden, um es für die Brauchwassernutzung verwenden zu können, aber auch um gegebenenfalls die mit Dauerstau konzipierten Regenrückhaltebecken bei längeren Trockenphasen nachspeisen zu können. Die Regenrückhaltebecken werden so ausgestaltet, dass das Rückhaltevolumen innerhalb von zwei Tagen wieder zur Verfügung gestellt werden kann und trotzdem noch ein Dauerstaubereich zur Gestaltung dieser Regenrückhaltebecken verbleibt.

Die entsprechenden aktuellen DWA-Vorgaben bleiben zu berücksichtigen.

Die Stromversorgung ist ebenfalls gesichert. Es soll aber auch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich sein. Dabei sind technische, wirtschaftliche und gestalterische Überlegungen abzuwägen. Eine dezentrale Wärmeversorgung durch Wärmepumpen ist angestrebt. Hier bleiben noch wirtschaftliche Berechnungen und ökologische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit Internetanbindung kann ebenfalls als gesichert dargestellt werden. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenfalls gegeben.

Zudem verläuft auch ein Fahrradweg mitten durch das Projekt, der auch weiterhin offengehalten wird. Auch für Radfahrer entsteht hier ein attraktives Angebot, um z. B. eine kurze Rast einzulegen und auch übernachten zu können.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan sah bereits in seiner Urfassung eine Bebauung des Plangebietes vor. Es wurden auch entsprechend dem Alter des Satzungsbeschlusses nur marginale Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der geänderten Gesetzeslage und den hiermit gestiegenen Anforderungen an den Umwelt- bzw. Artenschutz wurde nun eine erneute Bestandsaufnahme des bestehenden Geländes vorgenommen. Darauf aufbauend erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf Grundlage der Landeskompensationsverordnung. Es sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für den Änderungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt und es wurde ein Umweltbericht erstellt. Dies betrifft jedoch nur den Teilbereich der 1. Änderung. Es werden weitere Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Bereiche außerhalb des Änderungsbereiches neu ermittelt. Das erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Damit erfolgt eine nachträgliche Betrachtung der Umweltbelange sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung des Alt-Bebauungsplanes unabhängig von der 1. Teil-Änderung. Das betrifft auch Regelungen zum Umgang mit den außerhalb des Änderungsbereiches entfallenden Waldbeständen.

Die Ergreifung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Bereiche außerhalb des Änderungsbereiches haben keinen Einfluss auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Sie haben auch keinen Einfluss auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes im Bereich der 1. Änderung in der Änderungszone, wenn die Änderung nicht verabschiedet wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich alle nicht in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler, sondern in Gemeinden der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land. Deshalb können diese nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Um die Umsetzung rechtlich zu sichern, werden mit dem Vorhabenträger städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Auch zum Thema Artenschutz wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

In den Jahren 2020, 2021, 2022 und 2023 wurden die Artengruppen Vögel, Schmetterlinge, Heuschrecken, Bilche und Fledermäuse vor Ort im Rahmen von Begehungen an 12 Terminen sowie durch Batcorderaufzeichnungen untersucht. Die Betroffenheit weiterer Artengruppen, wie Säugetiere, Reptilien und Amphibien, wurde auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypen- und Strukturkartierungen verbunden mit einer Recherche der im Umfeld vorkommenden Arten untersucht.

Nach dem Herausfiltern planungsrelevanter Arten wurde im Rahmen eines Fachbeitrages Artenschutz eine vereinfachte Prüfung von 24 Vogelarten sowie eine Art-für-Art-Prüfung für sechs Vogel-, drei Reptilien-, eine Bilch- und 15 Fledermausarten durchgeführt.

Aus der vereinfachten Prüfung sowie den Art-für-Art-Prüfungen ergeben sich dann Maßnahmen für den Artenschutz. Diese Themen sind vertieft in einem Fachbeitrag Artenschutz dargestellt.

Bei Beachtung der formulierten Maßnahmen werden bei der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Diese sind, sofern sie den Teil-Änderungsbereich des Bebauungsplanes betreffen, im Bebauungsplan festgesetzt. Details können dem Umweltbericht und dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.



5.2 Hochwasserschutz

Im September 2014 kam es in Finkenbach-Gersweiler zu einem extremen Hochwasserereignis. Nach heftigen Gewittern wuchs der Moschelbach auf mehrere Meter an und ließ viele zerstörte Gebäude hinter sich. Auch Infrastrukturanlagen wurden in Mitleidenschaft gezogen. U. a. wurden auch Teilbereiche des Parkresorts überflutet und standen vor allem in den tieferliegenden Bereichen des Moschelbaches unter Wasser. Deshalb wird angeraten, bei allen baulichen Anlagen im näheren Bereich des Moschelbaches so vorzugehen, dass sie bei Hochwasser ausreichend geschützt sind. Eine Hochwasserlinie bzw. ein Hochwasserschutzgebiet existiert für den Moschelbach leider nicht. Deshalb kann nur im Rahmen der allgemeinen Hinweise auf die Problematik hingewiesen werden. Hierzu ist der Projektierer der Anlagen eigenverantwortlich für entsprechende Hochwasserschutzmaßnahmen zuständig.

5.3 Urbane Sturzfluten

In den Karten zu dem Starkregenrisiko des Landesamtes für Umwelt ist in den Randbereichen sowie in zentralen Bereichen einer Abflussrinne dargestellt. Da die Entstehung dieser Abflussrinnen innerhalb des Plangebietes liegt, werden diese sich nach der Bebauung stark verändern. Die Abflussrinnen werden baulich berücksichtigt, um ein schadloses Ableiten des Regenwassers zu gewährleisten. Das ist eigenverantwortlich vom Projektierer zu beachten.

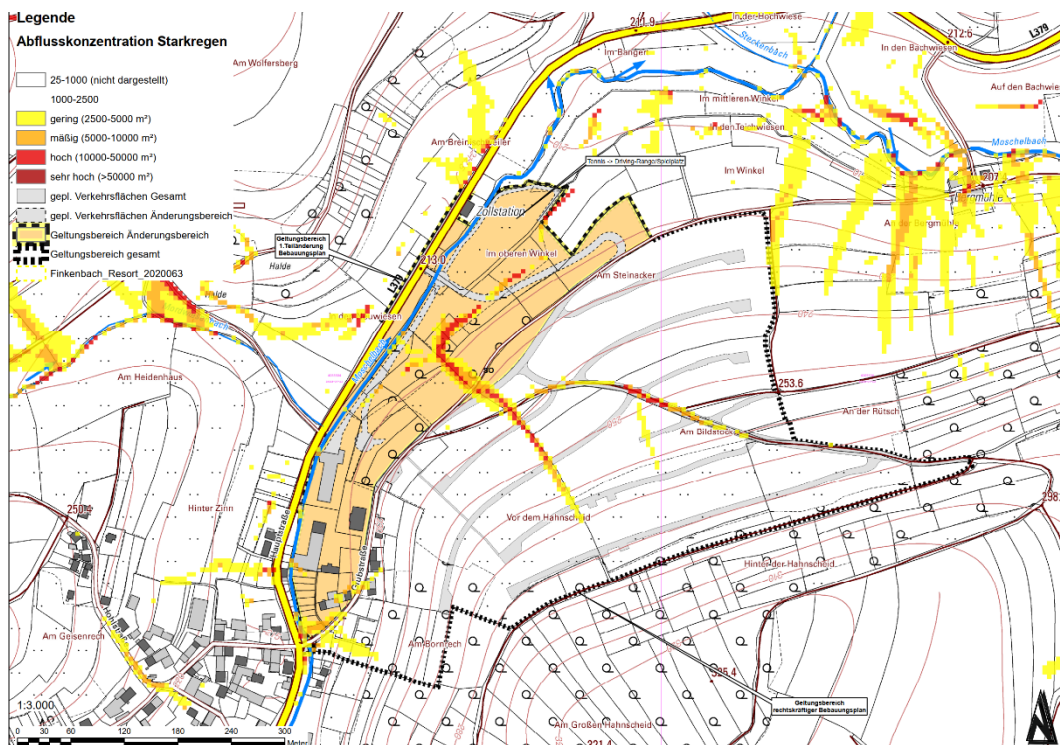


Abbildung 9 Starkregenkarte



5.4 Betroffenheit der Anwohner

Mit der Realisierung des "Parkresorts Palais Victoria", mit dem ein rechtskräftiger Bebauungsplan umgesetzt werden soll, für das bereits Baurecht besteht, entfallen einige Offenlandflächen, die teilweise der Bevölkerung für die Naherholung dienen. Im Wesentlichen waren diese Freibereiche jedoch der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Der Fahrradweg, der mitten durch das Plangebiet führt, soll auch nach Realisierung des "Parkresorts Palais Victoria" offen sein und genutzt werden können. Da der Fahrradweg in der Vergangenheit durch Baufelder innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelegt wurde, ist dieser in der Realisierungsphase teilweise zu verlegen.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird jedoch eine neue, attraktive Nutzung in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler geschaffen, die auch von der ansässigen Bevölkerung teilweise genutzt werden kann und ein attraktives zusätzliches Angebot schafft. Durch die Lage des Projektes im nördlichen Ortseingangsbereich ist die Gemeinde von zusätzlichem Verkehr kaum belastet. Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Ziel- und Quellverkehr aus dem Ballungsbereich Rhein-Main kommen wird und somit die Zufahrt von Norden her nutzt. Da es sich jedoch hierbei um keinen Pauschalismus handelt und hier überwiegend eine individuelle Anreise erfolgen wird, wird sich der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr auf eine größere zeitliche Spanne verteilen, sodass sich der gesamte Verkehr auf die gesamte Woche verteilen wird. Somit entstehen keine Verkehrsspitzen, die zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Bevölkerung führen könnten. Dadurch, dass die gesamte Anlage eine neue Zufahrt erhalten wird, werden auch bestehende Straßen in der Gemeinde keine zusätzlichen Belastungen erfahren und somit auch keine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbevölkerung erfolgen.

Da das Konzept des Parkresorts eine nachhaltige Entwicklung des Projektes vorsieht und auf die Nutzung regenerativer Energien setzt, werden Emissionen für die Energieversorgung im Vergleich zum Altort nur minimal sein. Auch eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird weitestgehend durch entsprechende Regenwasserbewirtschaftungskonzepte vermieden, sodass auch keine Bedenken hinsichtlich der Trinkwasserversorgung zu befürchten sind.

5.5 Betroffenheit der Landwirtschaft

Der Projektierer ist für fast alle erforderlichen Grundstücke bereits Eigentümer der Flächen und hat mit seinen landwirtschaftlichen Pächtern entsprechende Vereinbarungen getroffen, um diese Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, sobald das für das Projekt erforderlich ist. Es werden hierdurch keine existenzbedrohenden Situationen entstehen, sodass die Betroffenheit der Landwirtschaft nur gering sein wird. Zudem entstehen im Parkresort neue Einnahmemöglichkeiten durch die Pflege der Anlage, von der auch die Landwirtschaft profitieren wird. Da sich in Finkenbach-Gersweiler keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung befinden, sind durch die heranrückende Nutzung mit Erholungs- und Freizeitanlagen keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Betriebe zu befürchten.



5.6 Beeinträchtigungen der Sozialstruktur

Durch das geplante Projekt "Parkresort Palais Victoria" werden Anlagen für die Erholung, Rehabilitation und Freizeit geschaffen. Des Weiteren werden Häuser errichtet, die dem Urlaub, der Wochenendfreizeit, dem Kurzurlaub oder als Zweitwohnsitz dienen werden. Das ist nicht mit einem klassischen Wohngebiet zu vergleichen. Somit wird sich keine Änderung der Sozialstruktur in der Gemeinde vollziehen. Auf der anderen Seite werden aber neue Arbeitsplätze in der strukturschwachen Gegend entstehen, sowohl qualifizierte als auch unqualifizierte Arbeitsplätze bieten werden. Damit werden wohnungsnahe Arbeitsplätze geschaffen. Zudem wird die Gemeinde Finkenbach-Gersweiler von den neuen Gewerbesteuer-einnahmen profitieren, wodurch auch die Bevölkerung profitieren wird.

5.7 Auswirkungen auf den Klimaschutz

Durch die Anlagen werden bislang unversiegelte Flächen einer Bebauung zugeführt, was zu einer Veränderung des Kleinklimas führen wird. Insbesondere die Dachflächen führen zu einer Aufheizung, vor allem in den Sommermonaten, was sich negativ auf das Kleinklima auswirken könnte. Es werden jedoch durch eine intensive Durchgrünung der gesamten Anlage und durch den Dauerstau in dem Regenrückhaltebecken und den zu pflanzenden Gehölzen ausgleichende Verdunstungsmöglichkeiten geschaffen, die diese negativen Kleinklimaveränderungen ausgleichen werden. Auch die Emissionsbelastungen aus der Anlage werden nur minimal ausfallen, da hier ein nachhaltiges, der Umwelt angepasstes Projekt entstehen soll, was, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, mit regenerativen Energien versorgt werden soll. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Klima bzw. das Kleinklima zu befürchten.



6. Zusammenfassung

In der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler wurde im Jahr 1981 der Bebauungsplan "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen" aufgestellt und 1992 bekannt gemacht. Dieser Bebauungsplan hat nach wie vor Rechtskraft und kann jederzeit realisiert werden. Nachdem nun über einen längeren Zeitraum die bestehenden Gebäude des "Palais Victoria" unterschiedlich ohne Erfolg genutzt wurden, soll nun die ursprüngliche Idee eines Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitprojektes umgesetzt werden. Eine neue Gruppe von Partnern hat zusammen mit den ursprünglichen Initiatoren deshalb die Idee erneut aufgegriffen und möchte sie angepasst an das heutige Freizeitverhalten in der Bevölkerung umsetzen. Es wurde ein entsprechender Masterplan erstellt, der jedoch im Wesentlichen an der alten Ursprungs-idee festhält, hier ein Ferien- und Freizeitdomizil in einer unberührten Landschaft zu errichten. Dabei soll die Anlage des "Palais Victoria" als Aufhänger und zentraler gestalterischer Mittelpunkt der gesamten Anlage dienen. Damit wird eine seit geraumer Zeit leerstehende Gebäudesubstanz einer neuen Nutzung zugeführt und somit werden die denkmalgeschützten Gebäude langfristig erhalten. Die Gemeinde erhält eine attraktive neue Nutzung, die zum einen für die Naherholung genutzt werden kann, zum anderen entstehen auch neue Arbeitsplätze in dem strukturschwachen Raum und die Gemeinde kann mit neuen Steuereinnahmen rechnen. Um das Projekt umzusetzen, ist es allerdings erforderlich, in einem kleinen Teilbereich von ca. 6,1 ha (das ursprüngliche Gesamtgebiet hat eine Größe von 22,4 ha) kleinere Änderungen vorzunehmen, um das Projekt erfolgreich in die heutige Zeit zu führen. Es ist erforderlich, die baulichen Anlagen so zu errichten, dass sie den heutigen Anforderungen und den zeitgemäßen Anforderungen an den Freizeitcharakter entsprechen. Zudem sollen die Freibereiche, die noch als Reitparcours festgesetzt waren, einer Grünfläche weichen, die im Wesentlichen auch zur Rückhaltung und Bewirtschaftung des Oberflächenwassers genutzt werden soll. Sie sollen auch einem attraktiven Grünbereich für das neue "Parkresort Palais Victoria" weichen. Dabei sind die in der Begründung in Kapitel 3 erläuterten Änderungen erforderlich, was nun in dieser 1. Teil-Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

Die im Änderungsbereich festgesetzten Baugrenzen werden im Entwurf gegebenenfalls noch aufgrund weitergeführter technischer Planungen zur Optimierung der Planung nochmals geändert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Baugrenzen ohnehin großzügiger dargestellt, sodass sich hierdurch keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen ergeben würden.

Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes werden auch die Umweltbelange neu beleuchtet und auf aktuell gesetzliche Vorgaben angepasst. Da sich die Teiländerung jedoch nur auf einen Teilbereich bezieht und die neu festgelegten Ausgleichsmaßnahmen alle außerhalb von Finkenbach-Gersweiler liegen, sind diese in einem städtebaulichen Vertrag vertraglich zu sichern.

Der Gemeinderat von Finkenbach-Gersweiler hat am 25.03.2022 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen - 1. Teil-Änderung" zugestimmt und das frühzeitige Beteiligungsverfahren beschlossen.

Nach Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise und Abwägung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde auch der Entwurf des Bebauungsplanes zur 1. Teil-Änderung inklusive aller erforderlichen Umweltgutachten, Fachbeitrag Artenschutz und Umweltbericht vom Gemeinderat am ...11.2023 angenommen und die Durchführung des Verfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im November 2023

Dipl.-Ing. H. Jopp