

# Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler

Az.: 3/610-13(07)

## **B e k a n n t m a c h u n g**

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen“,**

**1. Teiländerung in der Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler**

**- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler hat in öffentlicher Sitzung vom 25. März 2022 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen“, 1. Teiländerung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 17. Juni 2022 öffentlich bekannt gemacht. Ferner hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25. März 2022 den vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und festgelegt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fand dann im Zeitraum vom 27. Juni 2022 bis zum 29. Juli 2022 statt. Die im Rahmen dieser Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler in seiner Sitzung vom 28. November 2023 erörtert und abgewogen. Weiterhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28. November 2023 den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung (Offenlage) des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung (Offenlage) des v.g. Bebauungsplanentwurfes wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hiermit bekannt gemacht.

Für das Gebiet rund um das denkmalgeschützte Viktoriastift besteht seit 1993 der rechtskräftige Bebauungsplan „Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen“. Die nunmehr beabsichtigte 1. Teiländerung umfasst im Westen nach aktuellem Stand ein Teilgebiet von ca. 6,2244 Hektar. Mit dieser 1. Teiländerung strebt die Gemeinde eine Neuregelung der Festsetzungen des bestehenden Ursprungs-Bebauungsplanes aus dem Jahr 1993 an. Die Gemeinde beabsichtigt unter anderem eine Änderung der Mischgebietsfestsetzungen, Ausweisung von naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken (anstatt des ursprünglich vorgesehenen Reitparcours) sowie sonstiger Freizeiteinrichtungen. Die 1. Teiländerung wird im Vollverfahren / Regelverfahren durchgeführt.

Das auszuweisende Sonstige Sondergebiet Fremdenverkehr (SO<sub>F</sub>) und Mischgebiet (MI) befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler.

### **Der Planbereich wird begrenzt**

- im Norden: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 2375/3, 2360, u.a.
- im Osten: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 3445 (Grubstraße), 2420/1, u.a.
- im Süden: durch das Grundstück Flurstücks-Nr. 3445 (Grubstraße)
- im Westen: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 3433, 3434/2, 3519/3 (Landstraße L379), u.a.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen“, 1. Teiländerung umfasst gemäß neuem Kataster vom November 2023 die Grundstücke Flurstücks-Nr. 215/2, 230/2, 242/1, 245/1, 248, 445/4 (teilweise, L379), 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 sowie 3443 und hat eine Größe von ca. 6,2244 Hektar. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich, 1. Teiländerung, ist derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Finkenbach-Gersweiler – teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Dorfgebiet (MD), als Mischgebiet (MI) sowie als Sondergebiet (SO) dargestellt und soll im Zuge der Neuaufstellung im Rahmen des neuen gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sowie als Mischgebiet (MI) und Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr (SO<sub>F</sub>) ausgewiesen werden.

Für externe Kompensationsmaßnahmen werden folgende Grundstücke herangezogen:

- Gemarkung Ruppertsecken, Flurstücke-Nr. 503, 512/5
- Gemarkung Gehrweiler, Flurstücke-Nr. 477/1, 477/2
- Gemarkung Waldgrehweiler, Flurstücke-Nr. 1531, 1550
- Gemarkung Schiersfeld, Flurstücke-Nr. 906, 945
- Gemarkung Alsenz, Flurstück-Nr. 2229/1 (anteilig)
- Gemarkung St. Alban, Flurstück-Nr. 1621/2

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt und deren Umsetzung gesichert.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler hat des Weiteren in seiner Sitzung vom 28. November 2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen“, 1. Teiländerung gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf (Planurkunde) des Bebauungsplanes „Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen“, 1. Teiländerung mit

- Textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht (igr GmbH, November 2023)
- Anhang Bilanzierung Biotope vor dem Eingriff
- Anhang Bilanzierung Biotope nach dem Eingriff
- Anhang Kompensation Biotopwerte vor dem Eingriff
- Anhang Kompensation Biotopwerte nach dem Eingriff
- Anhang Bestandsplan Biotope vor dem Eingriff
- Anhang Konflikt-Maßnahmenplan Biotope nach dem Eingriff
- Anhang Bestandsplan Ausgleich Biotope vor Kompensation
- Anhang Maßnahmenplan Ausgleich Biotope nach Kompensation
- Anhang Fachbeitrag Artenschutz (igr GmbH, November 2023)
- Anhang Fachbeitrag Artenschutz Bestandsplan

- Anhang Regenwasserbewirtschaftungskonzept (igr GmbH, Februar 2022)
- Anhang Hydrogeologische geotechnisches Gutachten (Peschla + Rochmes 29.01.2020)
- Anhang Gutachten Hangstabilität (Peschla + Rochmes 26.08.2021)
- Abwägung des Gemeinderates Finkenbach-Gersweiler vom 28.11.2023

liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**Montag, dem 18. Dezember 2023 bis einschließlich Mittwoch, dem 31. Januar 2024**

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen, Zimmer 36 (Fachbereich 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen) während den üblichen Dienstzeiten montags und dienstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr, mittwochs und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind hierbei verfügbar:

#### **Umweltbericht mit umweltbezogenen Themen:**

- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden (Bodenfunktionen, Radon)
- Schutzgut Wasser (Fließgewässer Moschel, Wasserschutzgebiete, Grundwasser)
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Habitate/Biototypen, Artenschutz)
- Schutzgut Luft und Klima (Klimafunktionen)
- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (aktuelle Nutzung, Erholungsfunktion, Radon)
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut kulturelles Erbe (archäologische Funde)

#### **Umweltbezogene Fachgutachten:**

- Abarbeitung Eingriffsregelung gemäß Landeskompensationsverordnung
- Bilanzierung Biotope vor und nach dem Eingriff
- Bilanzierung Biotope vor und nach der Kompensation
- Fachbeitrag Artenschutz
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Hydro- und Geotechnisches Gutachten
- Gutachten Hangstabilität

#### **Hinweise zu Umweltbelangen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:**

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz: Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie, Vorgaben für Baumaßnahmen
- Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V./GNOR: Wertigkeit der Magerwiesen
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V./Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.: umweltrelevante Aspekte

- Planungsgemeinschaft Westpfalz: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, Hochwasserschutz Moschel
- Forstamt Donnersberg: Waldfunktionskartierung, Walderhaltungsgebot, Kompensation
- Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde: prüfungsrelevante Arten, Habitatbäume, Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Struktur- und Genehmigungsdirektion/SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz: Oberflächenentwässerung, Klimawandel, Versickerung, Hochwasser Moschel, Starkregen, Altablagerungen, Rutschungen

Die Planung betrifft die in beigefügtem Planausschnitt (räumlicher Geltungsbereich / zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes) dargestellten Gebiete.

Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft erlangen. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der VG-Verwaltung Nordpfälzer Land (Fachbereich Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen) vorgebracht werden; nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unberücksichtigt bleiben. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die damit verbundene Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen und teilt das Ergebnis mit. Zusätzlich zur Einsichtnahme der Planung in der Verbandsgemeindeverwaltung stehen die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes auch ergänzend im Internet zur Verfügung. Die vollständigen Planunterlagen können auf der Homepage der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land unter <https://www.nordpfälzerland.de/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen/ortsgemeinde-finkenbach-gersweiler/> eingesehen werden.

**67806 Rockenhausen, den 29. November 2023**

gez.

**Michael Cullmann**  
**Bürgermeister**

**Bitte Plan als Anlage bei der Veröffentlichung anfügen!**

# BEBAUUNGSPLAN "ERHOLUNGS-, REHABILITATIONS- UND FREIZEITANLAGEN - 1. TEIL-ÄNDERUNG"

## Nutzungsschablone

Art der Bebauung	Geschödigkeit	SO	III
GRZ/Grundflächenzahl	GRZ/Geschödigkeitswert	0,5	1,5
Bauweise	Dachform	b	FD/SD

**Dachformen**  
 FD = Flachdach  
 SD = Satteldach  
 WD = Walddach  
 KD = Krüppeldach  
 WD = verändertes Walddach  
 PD = Pultdach  
 TD = Torndach

**Bauweise**  
 O = offene Bauweise  
 G = geschlossene Bauweise  
 B = besondere Bauweise

MI	II
0,6	1,2
b	FD/SD

