



Text-Bebauungsplan "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen" (1. Änderung)

in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler
Donnersbergkreis

Begründung

Unterlagen zur 2. Offenlage



September 2026



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB offen gelegen hat bzw. die Behörden beteiligt wurden und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Finkbach-Gersweiler war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Finkbach-Gersweiler
Hasenberg 6
67822 Finkbach-Gersweiler

Finkbach-Gersweiler,

den

Frau Eva Schlemmer
- Ortsbürgermeisterin -

Bearbeiter

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Kaiserslautern
(vormals igr GmbH)
Albert-Schweitzer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im September 2026

(Stempel, Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren

Annahme Entwurfsfassung: 28.11.2023
Annahme Entwurfsfassung 2:
Satzungsbeschluss:2026



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Art der Änderung	6
3.	Auswirkungen auf die Planung	7
4.	Zusammenfassung	8

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/LVermGeoRP2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

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

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 war auch die Errichtung eines Reiterhofes mit Reithalle, Reitparcours und Pferdeboxen sowie Tennisanlagen geplant. Damit sollte das Hofgut Finkenbach in diese neue Nutzung mit einbezogen und somit eine sinnvolle Nachnutzung des Hofguts ermöglicht werden. Ein Hallenbad, Personalgebäude sowie ein Erholungs- und Rehabilitations- und Freizeitzentrum sollten die geplante Nutzung sinnvoll ergänzen.

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 zwischenzeitlich 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.

Das neue Konzept sieht weiterhin vor, den Villenbereich (Sondergebiet "SO") mit Ferienhäusern, Ferienappartements und Villen zu entwickeln. Allerdings wurden in dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Dachneigungen festgesetzt, die den heutigen Ansprüchen, auch insbesondere an den Klimaschutz, nicht mehr Rechnung tragen, sodass nun die Dachneigung durch diesen Text-Bebauungsplan geändert werden soll. Aus diesem Grund wird ein eigenständiger, sogenannter Text-Bebauungsplan aufgestellt, der lediglich die Dachneigung des Bebauungsplanes neu regelt und somit die Festsetzungen des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes im Hinblick auf die Dachneigungen ändert bzw. überlagert.

Parallel zur Aufstellung dieses Text-Bebauungsplanes erfolgt eine Teiländerung des Bebauungsplanes im Bereich der Bestandsgebäude. Hier erfolgt ebenfalls eine Änderung bei der Festsetzung der Dachneigung, die jedoch nicht die Festsetzungen dieses Text-Bebauungsplanes betrifft, da im Änderungsbereich ein SO_F festgesetzt wurde.



Die Änderungen des Text-Bebauungsplanes gelten für folgende Flurstücksnummern (inklusive Änderungsbereich) in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler:

215/2, 230/2, 242/1, 245/1, 248, 445/5 (teilweise, L 379), 2284/7 (Gewässer), 2284/11 (Gewässer), 2301/6, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2345, 2348, 2352, 2354, 2357/1, 2420/1, 2420/2, 2424, 2425/1 (Weg, teilweise), 2425/2, 2430, 2430/2, 2431, 2432, 2433, 2440, 2444/2, 2444/3, 2444/4, 2445, 2450, 2455, 2456, 2460, 2466, 2469/2, 2470, 2475, 2479/2, 2478/2, 2481/2, 2617/3, 2627/2, 2628, 2656, 2657, 2658, 2659, 3435, 3436/1, 3436/2, 3436/3, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3443, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3462, 3470/1 (Gewässer, teilweise).



2. Art der Änderung

Bislang waren im Bebauungsplan im Sondergebiet unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt. Eine Begründung hierfür liegt leider nicht vor. Zum einen wurden Sattel- oder/und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 ° bis 40 ° festgesetzt, zum Teil waren Satteldächer mit einer Dachneigung von 70 ° festgesetzt. Das soll nun an die aktuellen Bauformen angepasst werden und soll auch dem Klimawandel beitragen, in dem hier auch eine Dachbegrünung mit Rückhaltemöglichkeiten für Oberflächenwasser geschaffen werden soll. Deshalb wird in diesem Text-Bebauungsplan die Dachneigung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für das Sondergebiet mit Dachformen Satteldächern und Walmdächern und einer Dachneigung von 20 ° bis 40 °, für Flachdächer mit 0 ° bis 5 ° festgesetzt. Für den Änderungsbereich der 1. Änderung gelten eigene Festsetzungen zu den Dachneigungen, die durch diesen Text-Bebauungsplan nicht berührt werden.



3. Auswirkungen auf die Planung

Durch die Änderung der Dachneigung wird die maximal überbaubare Fläche nicht geändert und somit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt. Die Dachneigung wirkt sich lediglich optisch aus, wobei sich die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine Reduzierung der Dachneigung von maximal 70 ° auf maximal 30 ° reduziert und somit höhere Dachaufbauten nicht mehr zulässig sind und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert werden.

Sonstige Auswirkungen sind durch die Änderung der Dachneigung nicht zu erwarten.

Hinweis:

Die im rechtskräftigen alten Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht umgesetzt. Zudem war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch kein Umweltbericht erforderlich. Deshalb wird nun auf aktueller Rechtsgrundlage der Eingriff und Ausgleich neu definiert und im neu erstellten Umweltbericht dargestellt. Dieser ist als Anlage dem Text-Bebauungsplan beigelegt. Die rechtliche Absicherung ist über diesen Text-Bebauungsplan nicht möglich, da die Ausgleichsmaßnahmen sich außerhalb der Ortsgemeinde Finkenbach-Gersweiler befinden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird somit über städtebauliche Verträge gesichert.

Nach der ersten Offenlage (Dezember 2023 bis Januar 2024) mussten aus eigentumsrechtlichen Gründen neue Flurstücke für die Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden und wurden inzwischen vertraglich gesichert. Da diese so nicht im Verfahren waren soll nun erneut eine verkürzte Offenlage erfolgen, um den dadurch betroffenen Öffentlichkeit und Behörden Gelegenheit zu geben, sich dazu zu äußern. Dies hat allerdings inhaltlich mit der Änderung des Textbebauungsplan zu tun und dient der Erhöhung der Rechtssicherheit.



4. Zusammenfassung

Die im Bebauungsplan "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen" in der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler aus dem Jahr 1992 festgesetzten Dachneigungen im Sondergebiet sind nicht mehr zeitgemäß und sollen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung geändert werden. Aus diesem Grund wird ein Text-Bebauungsplan erstellt, der nur die Regelung zur Dachneigung im SO-Gebiet enthält und damit den Bebauungsplan "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen" damit überdeckt und somit die bisherigen Festsetzungen zur Dachneigung im Sondergebiet ändert. An den restlichen Festsetzungen wird festgehalten. Sie haben weiterhin Bestand. Auch werden in der Planzeichnung keine Änderungen grafischer Natur vorgenommen.

Auswirkungen durch diese Änderungen sind keine zu befürchten.

Durch diese geringfügige Änderung, die nur die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffen, wird der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden hierdurch nicht tangiert.

Es wird den Unterlagen jedoch ein Umweltbericht beigelegt, um das Defizit der bislang nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aufgrund neuer Rechtsgrundlagen neu zu regeln. Die rechtliche Absicherung erfolgt jedoch nicht über den Bebauungsplan, sondern über städtebauliche Verträge.

Der Gemeinderat der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler hat diesen Entwurf des Text-Bebauungsplanes am 28.11.2023 angenommen und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aufgrund der Änderungen im Umweltbericht wurde eine erneute verkürzte Offenlage vom2026 bis2026 für die Dauer von 2 Wochen durchgeführt.

Am2026 hat nach Abwägung aller Belange und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB der Gemeinderat der Gemeinde Finkenbach-Gersweiler den Text-Bebauungsplan "Erholungs-, Rehabilitations- und Freizeitanlagen" (1. Änderung) als Satzung beschlossen. Der Umweltbericht wurde zur Kenntnis genommen.



Aufgestellt:

**Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Kaiserslautern
(vormals igr GmbH)
Albert-Schweitzer-Straße 84a
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, im September 2026

Dipl.-Ing. H. Jopp