

Stand: Dezember 2019

Inhalte

A. Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorbemerkungen und Einleitung	2
A.1 Städtebau	5
A.1.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben (DIN A3 Plan)	5
A.1.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben	6
A.2 Architektur	17
A.2.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben	17
A.2.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben	28
A.3 Hinweise – Anforderungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange	28
A.4 Verfahrensvermerke	29

B. Begründung

B.1 Ausgangssituation - Zielsetzung	32
B.2 Bebauungsplanverfahren	33
B.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	34
B.4 Konzeptbeschreibung mit Begründung wesentlicher Festsetzungen	36
B.4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept	36
B.4.2 Städtebaulich – architektonische Grundprinzipien	36
B.4.3 Grundstückerschließung	38
B.4.4 Immissionsschutz	42
B.4.5 Architektur	49
B.5 Auswirkungen - Statistik	51

Vorbemerkungen

Verwendete Abkürzungen

VEP = Vorhaben- und Erschließungsplan

VHB = Vorhabenbezogener Bebauungsplan

FNp = Flächennutzungsplan

1. VEP als rechtliche Grundlage des VHB

Der VHB basiert räumlich und inhaltlich auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebaulicher und architektonischer Teil) in projektähnlicher Form¹. Das Gesamtvorhaben besteht aus einer Hotelanlage und einem Backwarenverkauf mit Café und wird von zwei Investoren bzw. Vorhabenträger weitgehend zeitgleich umgesetzt. Der VEP ist mit der Gemeinde Maikammer abgestimmt und wird folglich für das vereinbarte Vorhaben in eine satzungsfähige Form, d.h. in die Qualität eines Bebauungsplans gebracht.

Der VEP stellt auch die rechtliche Verbindung zwischen dem Durchführungsteil (vgl. Durchführungsvertrag) und dem Satzungsteil dar.²

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB gilt im Bereich des VEP für einzelne Festlegungen im VHB nicht der abschließende Festsetzungskatalog nach § 9 Abs. 1 BauGB.

Die Festlegungen für das Vorhaben werden nach den planerischen Erfordernissen auf der Grundlage des VEP getroffen.

Das Vorhaben wird hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** genau festgelegt, d.h. es wird kein Baugebiet (z.B. hier SO oder GE) festgesetzt, sodass die Kongruenz zwischen dem, was bauplanungsrechtlich zulässig ist und dem, was gemäß Durchführungsvertrag realisiert wird, sichergestellt ist (§ 12 Abs. 3a BauGB)³.

Im Bereich der städtebaulich-architektonischen Gebäude- Freiflächengestaltung werden Spielräume zugelassen. Diese flexiblen Parameter betreffen insbesondere Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebaulichen Grundparameter (u.a. Lage, Stellung, Bauhöhe, Dimensionierung und Dachform der Gebäude) der beiden Hauptgebäudeanlagen haben. Dazu zählen z.B. die Grundrisseinteilungen sowie die detaillierte Fassadengestaltung. Durch die Zulassung dieser Varianzen soll vermieden werden, dass bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren, Ausnahmen oder Befreiungen aufgrund der weiteren Projektierung, Realisierung und einer nachhaltigen baulichen und sonstigen Weiterentwicklung erforderlich werden.

Der räumliche Geltungsbereich des VHB liegt im klassischen Außenbereich und außerhalb der neu gefassten Ortsbauszugung (in Kraft seit 13.12.2016).

¹ Vgl. dazu u.a.: Rödel, Menzel, Deutsch, Krauter, „Das Praxishandbuch der Bauleitplanung“, aktualisierende lose Blattsammlung, Band 3, Punkt 7/4.1, Seite 1, Stand Oktober 1998, WEKA - Verlag

² Vgl. dazu u.a.: Birk, „Bauplanungsrecht in der Praxis“, Seite 261, 5. überarbeitete Auflage, 2007

³ BverwG (18.09.2003) 4 CN 3.02, ZfBR 2004, 167 ff.

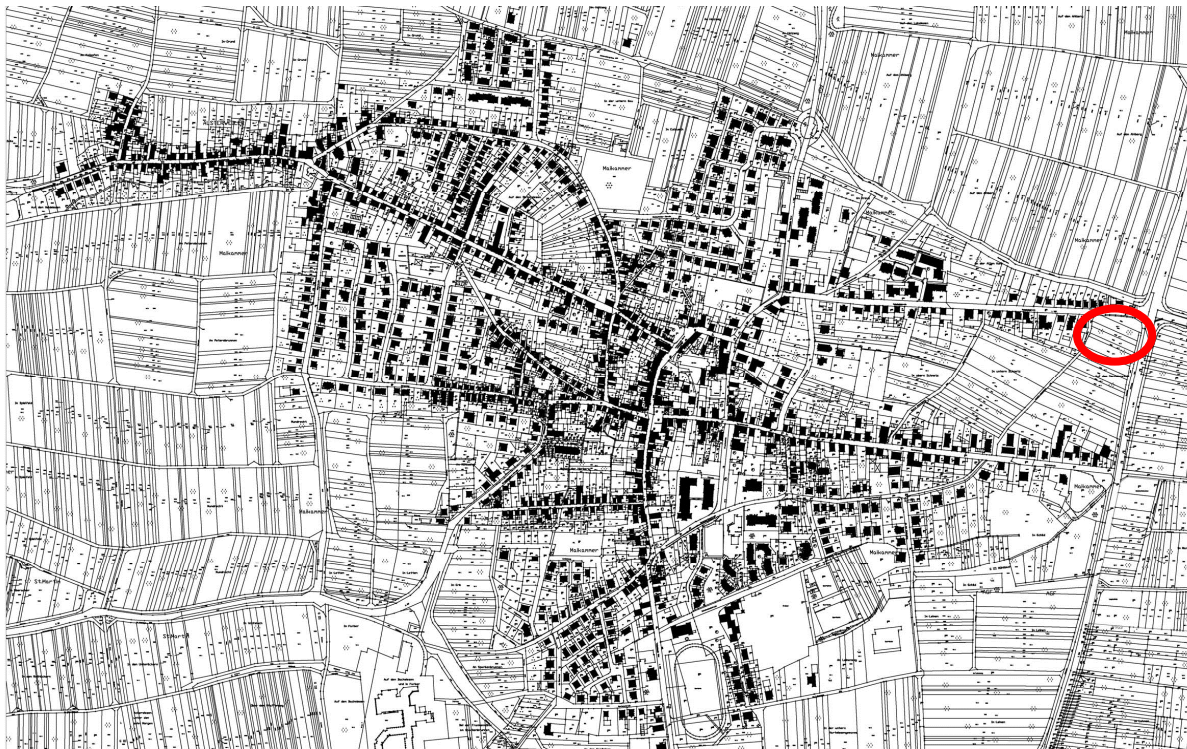
Einleitung

Lage und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet des VHB befindet sich im nordöstlichen Ortseingangsbereich von Maikammer und ist überörtlich direkt über den Kreisel der L 516 und der Bahnhofstraße (L 515) erschlossen. Über diese beiden direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen kann das Plangebiet voll erschlossen werden, so dass keine zusätzliche öffentliche Erschließung erforderlich wird.

Der gesamte Geltungsbereich des VHB umfasst ca. **5.500 qm**.

Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot markiert) innerhalb der Gemeinde Maikammer (ohne Maßstab)



Das Bauvorhaben im Bereich des VEP besteht aus einer Hotelanlage, einer Verkaufsstelle für Backwaren mit Café und den dazugehörigen Freiflächen (Parkplätze, Terrassen und sonstige Grün- und Freiflächen). Das Raumprogramm des Hotels umfasst rund 55 Zimmer, Tagungsräume, Spa-Bereich und Restaurant(s). Die beiden Vorhabenträger haben im Bereich des VHB mit den jeweiligen (privaten) Eigentümern notarielle (Vor)verträge bzw. Kaufverträge abgeschlossen, so dass Sie über die Herrschaft der zur Realisierung notwendigen Grundstücksflächen verfügen.

Die Neuregelung der Grundstücksverhältnisse ist Aufgabe der beiden Vorhabenträger und darf den Festsetzungen des VHB gemäß § 19 Abs. 2 BauGB nicht widersprechen.

Abb. 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches vom VHB

Anlage: Abgrenzung Geltungsbereich (ohne Maßstab)



Im Anschluss werden die **verbindlichen Festsetzungen**, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen als materieller Kerninhalt des VHB formuliert.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden weiter unterteilt in die Bereiche Städtebau (Festsetzungen unter Punkt A.1) und Architektur (Festsetzungen unter Punkt A.2).

A.1 Städtebau

A 1.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben

→ Einlage DIN A3 Plan

A.1.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Nutzung der baulichen Hauptanlagen

Die zulässige Nutzung der Gebäude wird gemäß Planzeichnung innerhalb den mit den Ordnungsziffern 1 und 2 gekennzeichneten Baufenstern (überbaubare Grundstückfläche) unterschiedlich wie folgt festgesetzt:

Baufenster mit der Ordnungsziffer 1:

Zulässig ist ein **Hotelgebäude** inkl. sämtlicher betriebsbedingter Haupt- und Nebennutzungen.

Zu den Hauptnutzungen zählen insbesondere Lobby-/Rezeptions-, Gastronomie-, Beherbergungs-, Wellness- und Tagungs-/Konferenzbereiche.

Darüber hinaus sind Wohnräume mit einer Größe von max. 150 qm Wohnfläche für Betreiber und/oder Personal zulässig.

Baufenster mit der Ordnungsziffer 2:

Zulässig ist ein **Gebäude für Backwarenverkauf mit Cafébereich** inkl. den nutzungsbedingten Nebenräumen.

1.2 Zulässigkeit und Nutzung von Nebenanlagen

Untergeordnete, dem Nutzungszweck der Hauptanlagen dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind zulässig (z.B. Gartenpavillon, Überdachungen Geräte-Lagerhäuschen etc.).

2. Maß der baulichen Ausnutzung

2.1 Horizontale Baudichte - Überbaubare Grundfläche des Grundstücks

Im Geltungsbereich des VHB – bestehend aus den Flur-Nummern 9038/3, 9036/2, 9035, 9034, 9033 und 9032 – dürfen innerhalb des Baufensters mit der Ordnungsziffer 1 durch das Hauptgebäude maximal 1.500 qm Grundfläche und innerhalb des Baufensters mit der Ordnungsziffer 2 durch das Hauptgebäude maximal 300 qm Grundfläche überbaut werden. Bei einer Gesamtgröße von ca. 5.500 qm entspricht dies einer Überbauung von rund 33 % (horizontale Baudichte) durch die beiden Hauptgebäude. Diese Grundfläche darf durch untergeordnete Nebenanlagen gemäß Punkt 1.2 um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Größe der Geschossflächen (Brutto)

Innerhalb des Baufensters mit der Ordnungsziffer 1 ist im Hauptgebäude eine maximale Geschossfläche von 6.500 qm über alle Geschosse (UG bis DG) zulässig.

Das Gebäude innerhalb des Baufensters mit der Ordnungsziffer 2 ist eingeschossig projektiert. Der Ausbau des Dachgeschosses als Galeriegeschoss mit Angliederung einer (überdachten) Dachterrasse ist zulässig, so dass die Größe der zulässigen Geschossfläche auf max. 600 qm (doppelte Grundfläche) festgesetzt wird. Bezogen auf das Gesamtgrundstück entspricht dies einer Geschossflächenzahl von max. rund 1,3 (vertikale Baudichte).

Anmerkung: Die als Vergleichswerte herangezogenen Grund- und Geschossflächenzahl stellen keine Festsetzungen dar und können sich je nach Neuaufteilung der Grundstücke (z.B. zwei eigenständige Grundstücke mit gemeinsamen Nutzungsrechten von Grundstücksteilen) verändern. Verbindlich sind somit ausschließlich die absoluten Werte der in den Baufenstern zulässigen Grund- und Geschossflächen.

2.3 Höhe der Gebäude

Höhenbezugspunkt

Die jeweils zulässigen Gebäudehöhen werden durch absolute Höhen festgelegt, angegeben als Werte über Normalnull (ü. NN.) auf der Grundlage einer bestätigten Höhenaufnahme (Dipl. Ing. Schweickart & Vatter, Neustadt / Wstr).

Gemäß Planzeichnung werden für die baulichen Anlagen innerhalb des Baufensters mit der Ordnungsziffer 1 ein unterer Bezugspunkt von 156,50 Meter ü. NN und für die baulichen Anlagen innerhalb des Baufensters 2 ein unterer Bezugspunkt von 157,50 Meter ü. NN als Referenzwerte festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt 157,50 m ü NN liegt im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets und grenzt unmittelbar an den Gehwegbereich der Bahnhofstraße an, der Höhenzugspunkt 156,50 m ü NN liegt im geplanten Vorfahrtsbereich des Hotels ca. 30 m von der westlichen Grenze der Landesstraße L 516 entfernt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend der Planzeichnung innerhalb den mit den Ordnungsziffern 1 und 2 gekennzeichneten Baufenstern (überbaubare Grundstückfläche) unterschiedlich wie folgt festgesetzt:

Baufenster mit der Ordnungsziffer 1:

Das Baufenster 1 wird gemäß Planzeichnung zwecks differenzierter Höhenfestsetzung in unterschiedliche Bereiche bzw. Gebäudeteile – bezeichnet mit Gt-1 bis Gt-5 – unterteilt (Höhenstaffelung). Für die jeweiligen Gebäudeteile werden folgende absolut zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt:

Gebäudeteil-1 (Gt-1) = 170,5 m ü NN
Gebäudeteil-2 (Gt-2) = 175,0 m ü NN (inkl. Glasteil Treppenhaus/Aufzug)
Gebäudeteil-3 (Gt-3) = 170,5 m ü NN
Gebäudeteil-4 (Gt-4) = 175,0 m ü NN
Gebäudeteil-5 (Gt-5) = 172,5 m ü NN

Baufenster mit der Ordnungsziffer 2:

Das Baufenster 2 wird gemäß Planzeichnung in zwei unterschiedliche Bereiche bzw. Gebäudeteile – bezeichnet mit Gt-1 und Gt-2 – unterteilt. Für die jeweiligen Gebäudeteile werden folgende absolut zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt:

Gebäudeteil-1 (Gt-1) = 165,5 m ü NN
Gebäudeteil-2 (Gt-2) = 162,0 m ü NN

Veränderung der Grundflächen festgesetzter Bauhöhen für Gebäudeteile

Die gemäß Planzeichnung in den Baufensterbereichen mit den Ordnungsziffern 1 und 2 vermassten und durch Perlschnur abgegrenzten Grundflächen der jeweiligen Gebäudeteile (Hotel: Gt-1 bis Gt-5 und Backwarenschop mit Café: Gt- 1 bis Gt-2), dienen der Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen. Die Grundflächen dieser Gebäudeteile dürfen in der Breite durch Vergrößerung oder Verkleinerung um jeweils max. 1,5 Meter verschoben bzw. verändert werden.

Definition maximale Gebäudehöhe und Ermittlung (Messvorgang)

Die max. Gebäudehöhe entspricht der absoluten Höhe, bezogen auf den Scheitel (geneigtes Dach), die Oberkante der Attika (Flachdach) oder die Oberkante der Brüstung (Dachterrasse) des Gebäudes. Bei der Ermittlung der jeweils zulässigen Gebäudehöhen darf die Gesamthöhe der jeweiligen Gebäudeteile den festgelegten Wert ü NN. an keiner Stelle überschreiten. Schornsteine oder sonstige technisch notwendige Bauteile dürfen diesen Wert um max. 1,0 Meter überschreiten.

Abb. 3: Übersicht Höhenplan mit Kennzeichnung der Höhenreferenzpunkte, ohne Maßstab (erstellt Büro Schweickart & Vatter, Juni 2018)

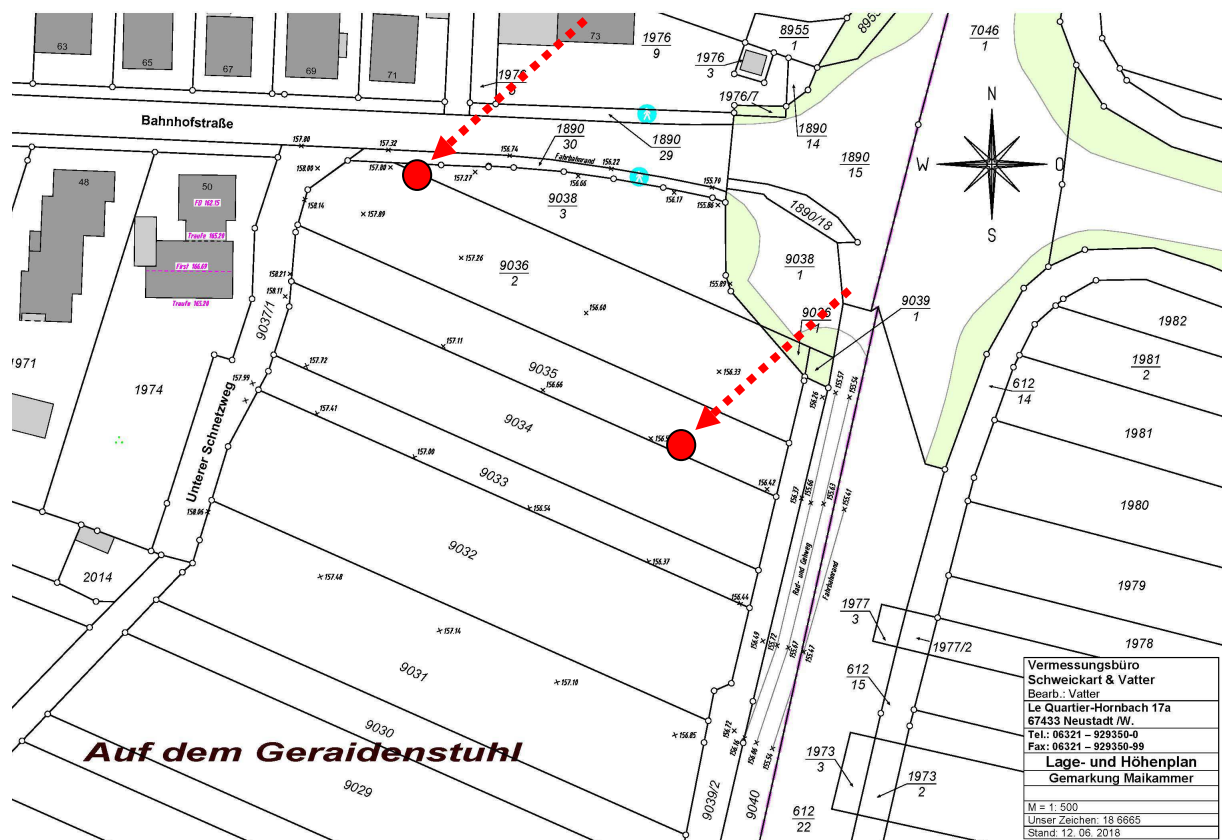


Abb. 4: Auszug Höhenplan mit Festlegung der unteren Höhenbezugspunkte als Referenzwerte für die zulässigen Gebäudehöhen, ohne Maßstab

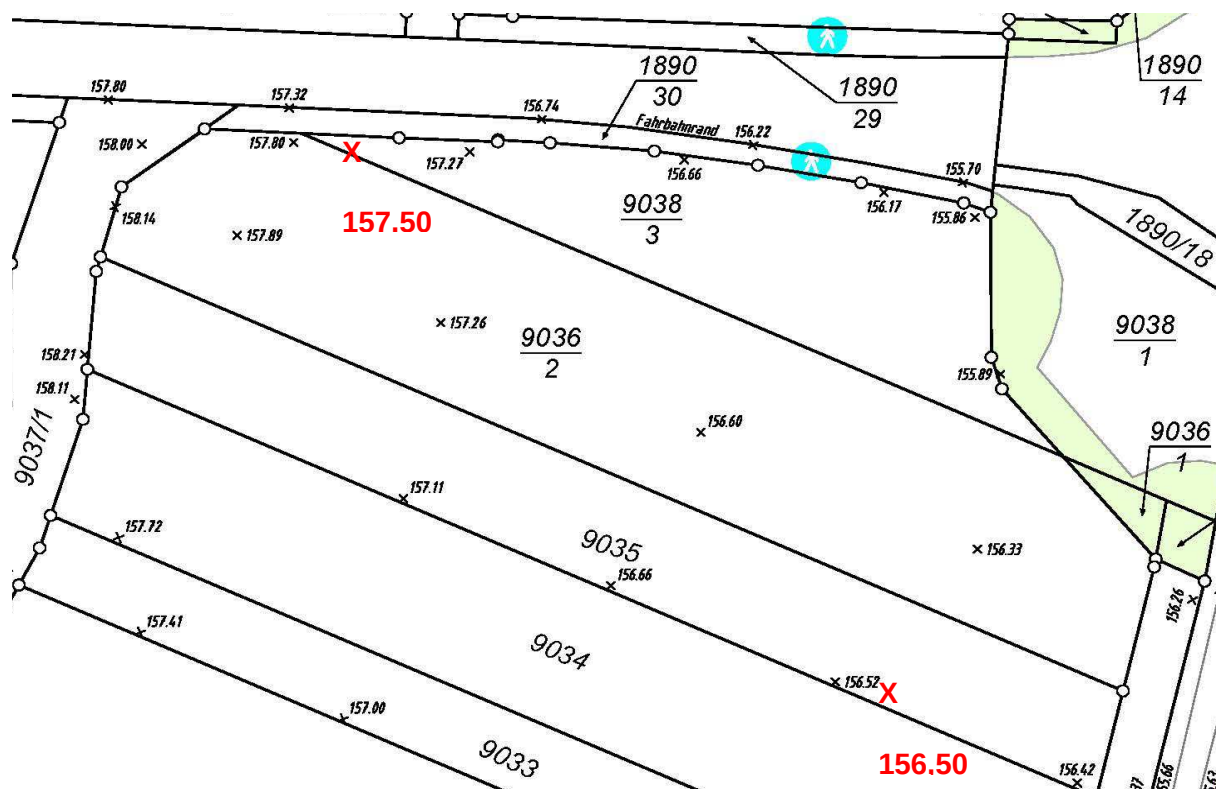
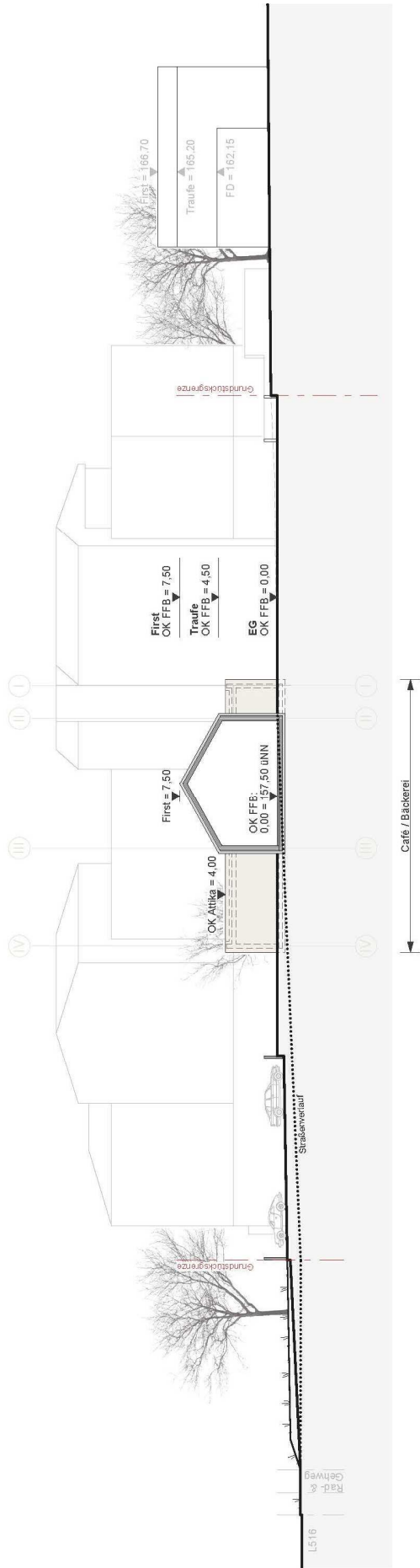
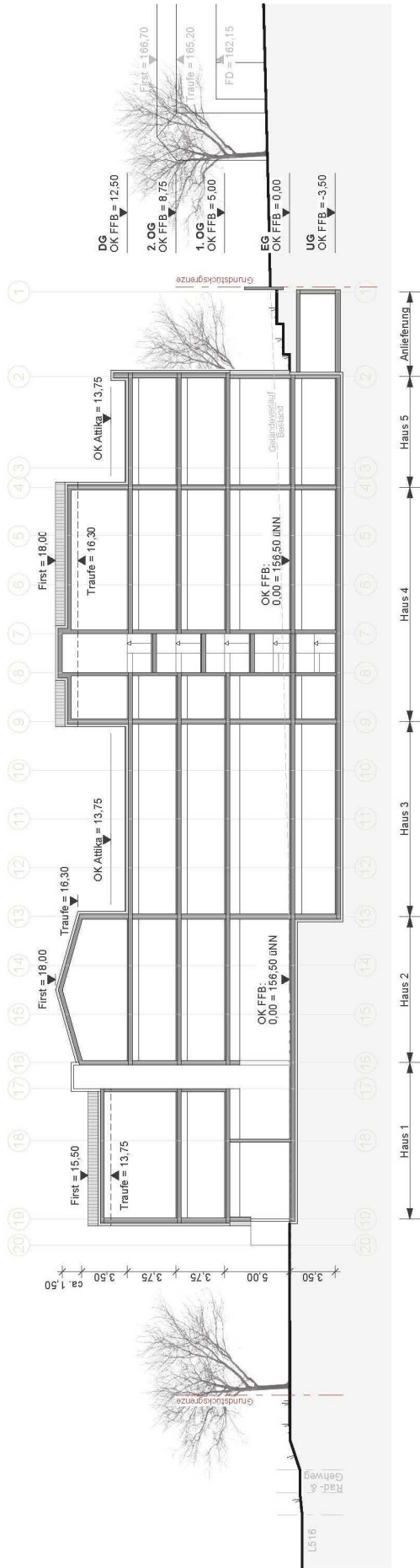


Abb. 5: Systemschnitte mit unteren Bezugspunkten und Bauhöhen, ohne Maßstab

Systemschnitt Café / Bäckerei



Systemschnitt Hotel



3. Räumliche Lage der baulichen Hauptanlagen

- überbaubare Grundstücksfläche

Die räumliche Lage der beiden baulichen Hauptanlagen wird durch Baugrenzen in Form von zwei Baufenstern festgesetzt. Untergeordnete An- Vorbauten im Sinne von § 8 Abs. 5 LBauO RLP dürfen die jeweiligen Baufenster um max. 1,5 Meter überschreiten.

Innerhalb und außerhalb der mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksfläche können nach Bedarf untergeordnete Nebenanlagen (siehe Punkte 1.2, 2.1) errichtet werden.

4. Bauweise - Bauform

Baufenster 1:

Die Gebäudeteile sind in Anlehnung an die abweichende Bauweise innerhalb des Baufensters als zusammenhängendes Einzelhaus über eine Länge von mehr als 50 Meter zu errichten. Die Abstandsflächen nach § 8 LBauO RLP sind einzuhalten.

Baufenster 2:

Das Gebäude ist in der offenen Bauweise als Einzelhaus zu errichten.

5. Verkehr

5.1 Grundstückszufahrten - Erschließung

Gemäß Planzeichnung ist eine Ein- Ausfahrt zur internen Haupteerschließung der Hotelanlage und des Backwarenverkaufs mit Café von und zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Kreisel L 516 und Bahnhofstraße L 5151) nur innerhalb den gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

Eine Erschließung über den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg (= keine öffentliche Verkehrsfläche nach § 1 Abs. 5 LStrG RLP) ist unzulässig. Allerdings darf die aufgeweitete östliche Dreiecksfläche im Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges in die Bahnhofstraße ausschließlich für die Zu- Ausfahrt der Rampe, die der Andienung/Anlieferung des Hotels mit Gütern dient, mitbenutzt werden.

5.2 Anzahl notwendiger Stellplätze

Die Anzahl notwendiger Stellplätze (gemäß Verwaltungsvorschrift des MF RLP vom 24. Juli 2000 und der Stellplatzsatzung Maikammer vom 2008) sind komplett als offene Stellplätze und oberirdische Hotelgaragen auf dem Grundstück in den gemäß Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fahrschließung und Parken“ bzw. innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen (speziell Hotelgaragen im Baufenster 1) unter zu bringen.

6. Abfall- Müllentsorgung

Das dauerhafte offene Aufstellen von Müllgefäßen zur Sammlung von Abfall/Müll ist auf den nicht überbauten Freiflächen (private Verkehrsflächen und Grün- Terrassenflächen) unzulässig. Räume oder Flächen für Müllgefäße sind entweder in die baulichen

Hauptanlagen zu integrieren oder in (eigenständigen) baulichen Nebenanlagen innerhalb oder außerhalb den überbaubaren Grundstückflächen unterzubringen (Einhausung).

7. Freiflächengestaltung – Grünflächen

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen – dies entspricht einer Fläche von ca. 550 qm - innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des VHB müssen gärtnerisch gestaltet und dürfen nicht versiegelt werden.

8. Regelungen zur Bewirtschaftung bzw. Abführung von Regenwasser

Das gesamte, abflusswirksame Regenwasser, das auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Freiflächen) innerhalb des Plangebiets anfällt, muss innerhalb des Plangebietes bewirtschaftet werden. Dazu wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Ingenieurbüro Dilger GmbH).

Gemäß dem Entwässerungskonzept ist innerhalb des Plangebietes ein (unterirdisches) Rückhaltevolumen von mind. 182 cbm zu errichten, das mit einem gedrosselten Abfluss von max. 5,25 l/s an den entlang der Landesstraße 516 liegenden Regenwasserkanal (DN 300) anzuschließen ist.

Bemessung: Das o.g. Rückhaltevolumen zur vollständigen Regenwasserbewirtschaftung auf dem kompletten Plangebiet ist für ein 20 jähriges Regenereignis (Berechnungsregen) dimensioniert.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtlicher Ausgleich)

Innerhalb des Plangebietes

Auf den Flächen, die gemäß Festsetzung unter Punkt 7 gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen sind, müssen mindestens 5 Bäume und 20 Hecken gepflanzt werden. Die Art der Bäume und Hecken ist der Gehölzliste im Anhang III des Umweltberichtes zu entnehmen.

Mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten (z.B. Rasenpflaster, Kies/Split)

Außerhalb des Plangebietes

Auf den gemeindeeigenen und verpachteten Grundstücken mit den Flurstücks-Nummern 7585/1 (4.069 m²), 7585/2 (1.648 m²), 7649 (695 m²) und 7651 (2.560 m²) mit einer Gesamtfläche von 8.972 m² sind gemäß den Vorgaben im Umweltbericht (siehe Seite 17-19) folgende Pflegemaßnahmen über einen Zeitraum von 20 Jahren durchzuführen und durch vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzusichern:

Zweimal jährliche Beweidung mit Ziegen und Schafen (aktuell Herde von Frau Funk) und extensive Pflege der Streuobstbäume, u.a. durch Schnitt, Entfernung von Schösslingen oder gleichwertigen Baumerersatzpflanzungen.

Anmerkung: Gegenwärtig sind die Kompensationsflächen verpachtet. Sollten sich die Pächter nicht ausreichend um die Pflege kümmern, ist vorgesehen, das Pachtverhältnis aufzulösen und anderweitig die Pflege durch die Gemeinde langfristig zu garantieren. Es wird empfohlen die Pflegemaßnahmen über den Zeitraum von 20 Jahren zu monetarisieren und vom Vorhabenhabenträger gegenüber der Gemeinde abzulösen.

10. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und den zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen

a) Schutz der geplanten Nutzungen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für folgende Fassaden, die Fenster und Öffnungen von Aufenthaltsräumen besitzen, wird festgesetzt, dass bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind:

- Nord-, Süd- und Ostfassade des Hotels

Nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) sind zum Schutz der jeweiligen schutzbedürftigen Räume bzw. Raumarten gegen Außenlärm (hier Verkehrslärm) die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Dazu wird bestimmt, dass in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen des Hotels Fenster der Schallschutzklasse 3 mit schallgedämpften Lüftern (wie bei Gebäude 1) einzubauen sind.

Da die Dimensionierung der Schallschutzfenster sich ausschließlich auf den geringsten Abstand zwischen Lärmquelle (L 516) und Immissionsort (Ostfassade des Hotels) bezieht, können in den weiter von der linearen Lärmquelle entfernt liegenden Fassadenteilen des Hotels auch Verglasungen der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden, sofern dies im Rahmen der Baugenehmigungsunterlagen nachgewiesen wird.

b) Schutz der angrenzenden Nutzung - Bebauung

Durch bauliche und sonstige technische Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass die (technischen) Anlagen im Plangebiet einen anlagebezogenen Schallleistungspegel einhalten, der den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes entspricht. Für seltene Ereignisse und kurzzeitige Geräuschspitzen sind die Vorgaben der TA Lärm zu beachten.

Entlang der westlichen Grenze (mit angrenzendem Wirtschaftsweg) ist im Bereich der Rampe für die Anlieferung des Hotels eine Lärmschutzwand bis zur Höhe von Fahrzeugen mit oben liegender Klima- Kühltechnik zu errichten. Diese Wand kann an die Neigung der Rampe angepasst werden (abgestufte Wand). Sofern solche Fahrzeuge das Hotel nicht oder nur ausnahmsweise beliefern, kann die Wand bei gleicher Wirkung in der Höhe reduziert werden.

Die Anlieferung des Hotels darf nur am Tag (6.00 h bis 22.00h) erfolgen.

Empfehlung für die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern

Es wird in Anlehnung an § 9 Abs.1 Nr. 23b) BauGB empfohlen (nicht festgesetzt), dass insbesondere auf den Dachflächen der beiden baulichen Hauptanlagen Solaranlagen (Solarthermie / Photovoltaik) zur Erzeugung und Nutzung von Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien errichtet werden. Auch sollen weitere Energiekonzepte (Einbau eines Blockheizkraftwerkes, Luft-Wärmepumpe) im Rahmen der weiteren Gebäudefachplanung geprüft werden.

11. Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen

11.1 Dächer

Dachform - Dachneigung

Baufenster 1

Die gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeteile 1 und 3 (Gt-1, Gt-3) sind mit einem Flachdach, das als Dachterrasse genutzt werden darf, auszuführen. Für die Gebäudeteile 2 und 5 (Gt-2, Gt-5) wird ein (asymmetrisches) Sattel mit einem in Ost-Westrichtung liegenden First und für das Gebäudeteil-4 (Gt-4) ein symmetrisches Satteldach mit einem in Nord-Südrichtung verlaufenden First festgesetzt. Die Dachneigung der Satteldächer muss bei den Gt-2 und Gt-5 mind. 7 Grad und bei Gt-4 mind. 15 Grad betragen. Für untergeordnete Gebäudeelemente, wie z.B. die herausgeschobenen Hotelgaragen im Erdgeschoss von Gebäudeteil-5 sind auch andere Dachformen zulässig.

Baufenster 2

Für den Gebäudeteil, der in der Planzeichnung mit Gt-1 bezeichnet ist, wird ein symmetrisches Satteldach festgesetzt, das giebelständig zur Bahnhofstraße anzuordnen ist. Die Dachneigung muss mind. 30 Grad betragen. Für untergeordnete An- Vorbauten bei Gt-1 sind auch andere Dachformen zulässig.

Der Gebäudeteil 2 (Gt-2) ist mit einem Flachdach abzuschließen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten, z.B. in Form von Gauben und Zwerchhäuser sind an den in den Baufenstern 1 und 2 festgesetzten Gebäuden unzulässig. Zulässig sind Dachflächenfenster. Zulässig sind auch aus dem Dach heraustretende oder aufgesetzte Gebäudeteile, die der Erschließung (Treppenhaus mit Fahrstuhl) oder der Gebäudetechnik dienen.

Auf den Dachflächen – insbesondere den Satteldächern - sind Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) zulässig.

Dacheindeckung

Für die festgesetzten Satteldächer wird entsprechend der teilweise geringen Dachneigung kein Dachmaterial vorgeschrieben. Es darf in den jeweiligen Baufenstern (1 und 2) aber nur ein einheitliches Material verwendet werden.

11.2 Fassadengestaltung – Ansichten

Hotel (Baufenster 1):

Die Gestaltungsprinzipien hinsichtlich den aufgezeigten Verhältnissen von geschlossenen Wandflächen zu Fenster- und Türöffnungen, Loggien bzw. Balkonen sowie einer erkennbaren vertikalen und horizontalen Gliederung müssen in den Lochfassaden des **Haupthauses** entsprechend den zeichnerischen Festlegungen unter Punkt A.2.1 eingehalten werden.

Veränderbar sind die genaue Anzahl, Form und Unterteilung von Fenstern, Türen, Brüstungen von Balkonen/Loggien in Verbindung mit der plastischen, optischen Herausbildung dieser Elemente.

Die Erdgeschosszone ist gegenüber den anderen Geschossen durch Material und Farbe hervorzuheben. Dazu müssen mindestens 50 % der Wandfläche des Erdgeschosses mit rotem oder gelbem Sandstein verkleidet werden.

Die sonstigen Wandflächen müssen verputzt und gestrichen werden. Die Verwendung einer Putzstruktur mit horizontaler Gliederung ist zulässig. Für den Anstrich dürfen nur Farben in gebrochenem Weiß, Grau, hellen Pastelltönen oder erdfarbenen Tönen mit matter Oberfläche verwendet werden. Grelle oder leuchtende Farbtöne sind unzulässig.

Backwarenverkauf mit Café (Baufenster 2):

Der giebelständige zur Bahnhofstraße orientierte Gebäudeteil (Gt-1) muss in der Erdgeschosszone (ohne Giebelwand) über mindestens zwei Drittel der Fassadenflächen aus Glas mit einer vertikalen Struktur/Teilung bestehen (Lochfassade oder vorgehängte Glasfassade). Die sonstigen, geschlossenen Wandflächen sind entweder zu verputzen oder dürfen mit nicht glänzenden Materialien und einer sichtbaren Struktur (z.B. Lamellen, Rhombusleisten aus Holz oder Metall, HPL Kompaktplatten) verkleidet werden.

11.3 Einfriedung und Tore - Eingänge entlang der Bahnhofstraße

a) Einfriedung im Einfahrtbereich des Kreisels

Gemäß Planzeichnung müssen die Grundstücksbereiche, die an den nordöstlichen Teil des Kreisels anschließen, zwingend eingefriedet werden.

Dabei ist nur folgende Form der Einfriedung zulässig:

- Verputzte oder mit Sandstein verkleidete oder komplett aus Sandstein hergestellte Mauer mit einer Höhe von mind. 1,2 und max. 1,5 m (gemessen von OK Gelände). Verputzte Mauern dürfen nicht mit grellen Farben gestrichen werden, als Sandstein sind die Naturfarben rot oder gelb zulässig.

b) Einfriedung - Tore – Eingänge entlang den sonstigen Grundstücksgrenzen

Die sonstigen Grundstücksgrenzen können optional mit einer Einfriedung, Toren/Eingänge oder Begrünung abgegrenzt werden. Tore und Türen dürfen nur mit geschlossener oder halboffener Front und einer senkrechten Gliederung bzw. Verkleidung sowie einer max. Höhe von 1,75 m ausgeführt werden. Als Material darf nur Holz oder Metall bewendet werden, das in den Farbtönen gebrochenes Weiß, Grau oder Anthrazit gestrichen wird. Holz darf alternativ auch mit einem Schutzanstrich in einem Holzfarbton lasiert werden. Für die sonstige (optionale) Einfriedung gelten die Höhenvorgaben unter Punkt 11.3 Buchstabe a.

10.4 Werbeanlagen

Zu den öffentlichen Straßenräumen sind Werbeanlagen nur in den beiden Ein- Ausfahrtsbereichen und den Gebäuden selbst zulässig.

Werbeanlagen dürfen von innen oder außen beleuchtet werden, jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht.

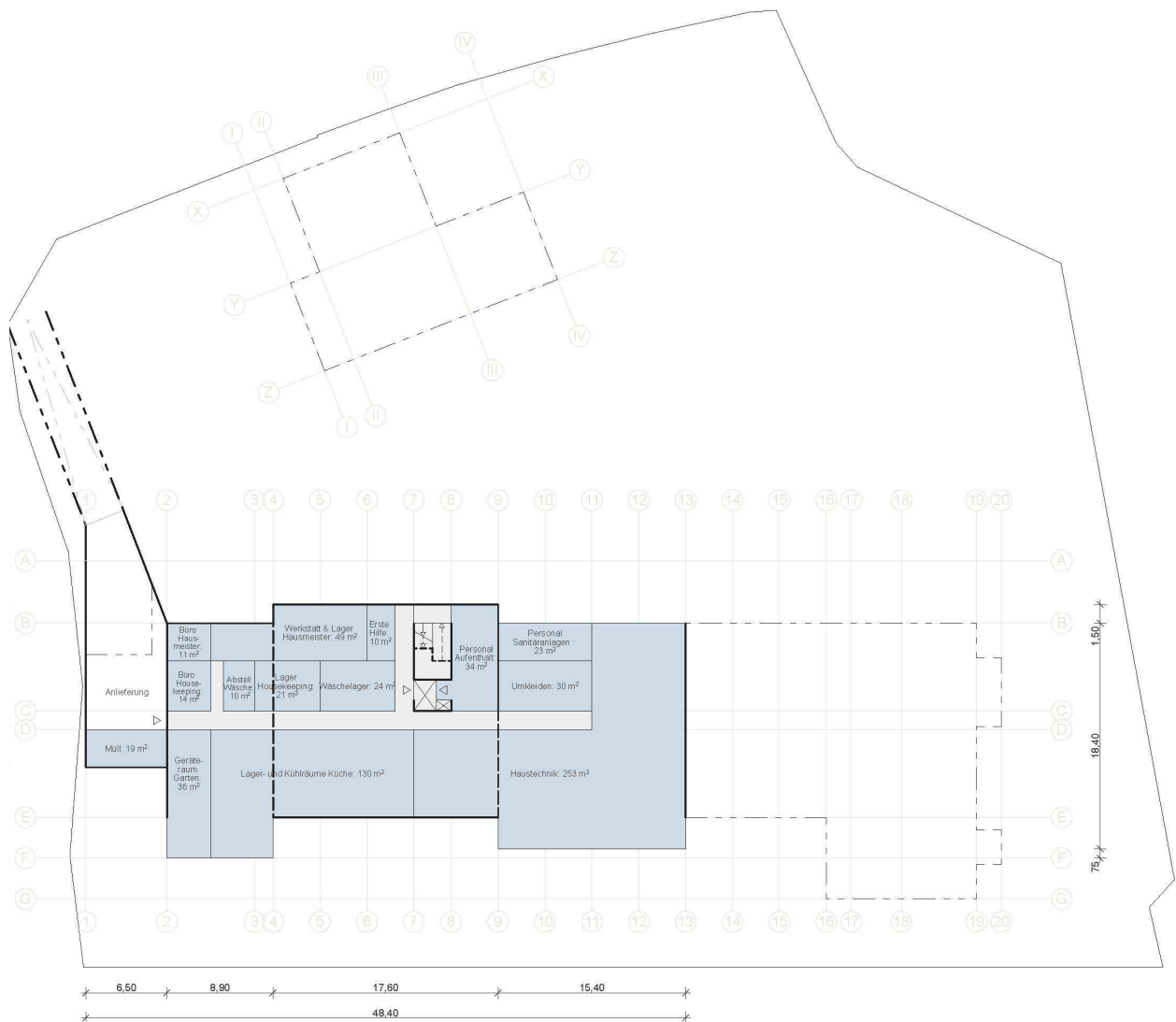
Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieses Bereiches als prägnant wahrnehmbarer Ortseingang wird auf der Grundlage des § 88 Abs. 4 und 6 LBauO RLP festgesetzt, dass alle Werbeanlagen – dazu zählen u.a. auch die an den Gebäuden angebrachten Werbeanlagen (z.B. Bemalungen oder Beschriftungen) - einer Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedürfen.

A.2 Architektur

A. 2.1 Zeichnerische Festlegungen für das Vorhaben (siehe auch Architekturzeichnungen des VE- plans)

1. Funktionsgrundrisse

Abb. 6: Untergeschoss (Hotel)



Ohne Maßstab

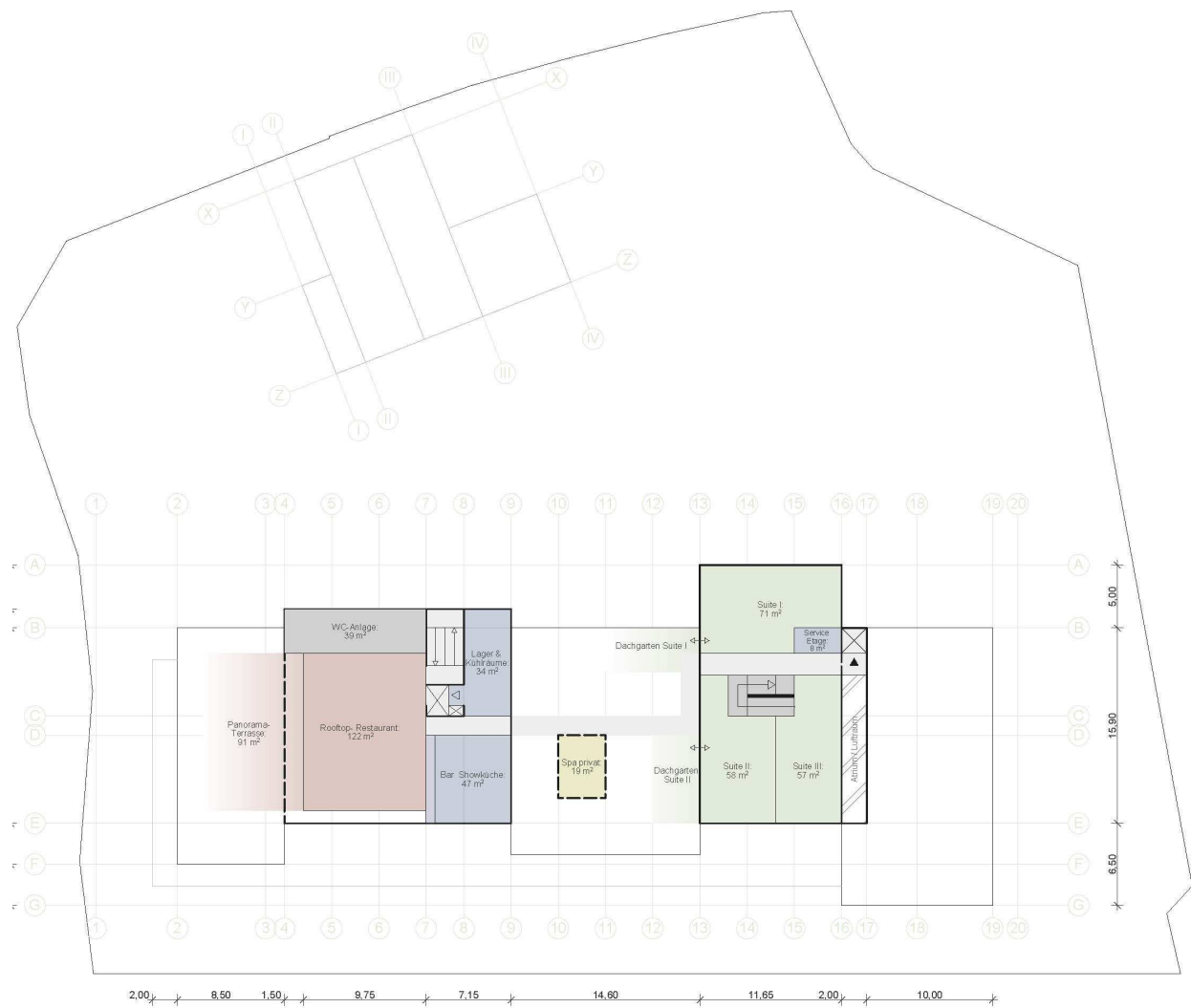
Abb. 7: Erdgeschoss (Hotel und Bachwarenverkauf mit Cafe)



Ohne Maßstab

Abb. 8: 1. Obergeschoss**Ohne Maßstab**

Abb. 9: 2. Obergeschoss**Ohne Maßstab**

Abb. 10: Dachgeschoss**Ohne Maßstab**

2. Ansichts- Perspektivskizzen (mit Höhenangaben, Vermassung)

Abb. 11: Nord-Ansicht Backwarenverkauf mit Café

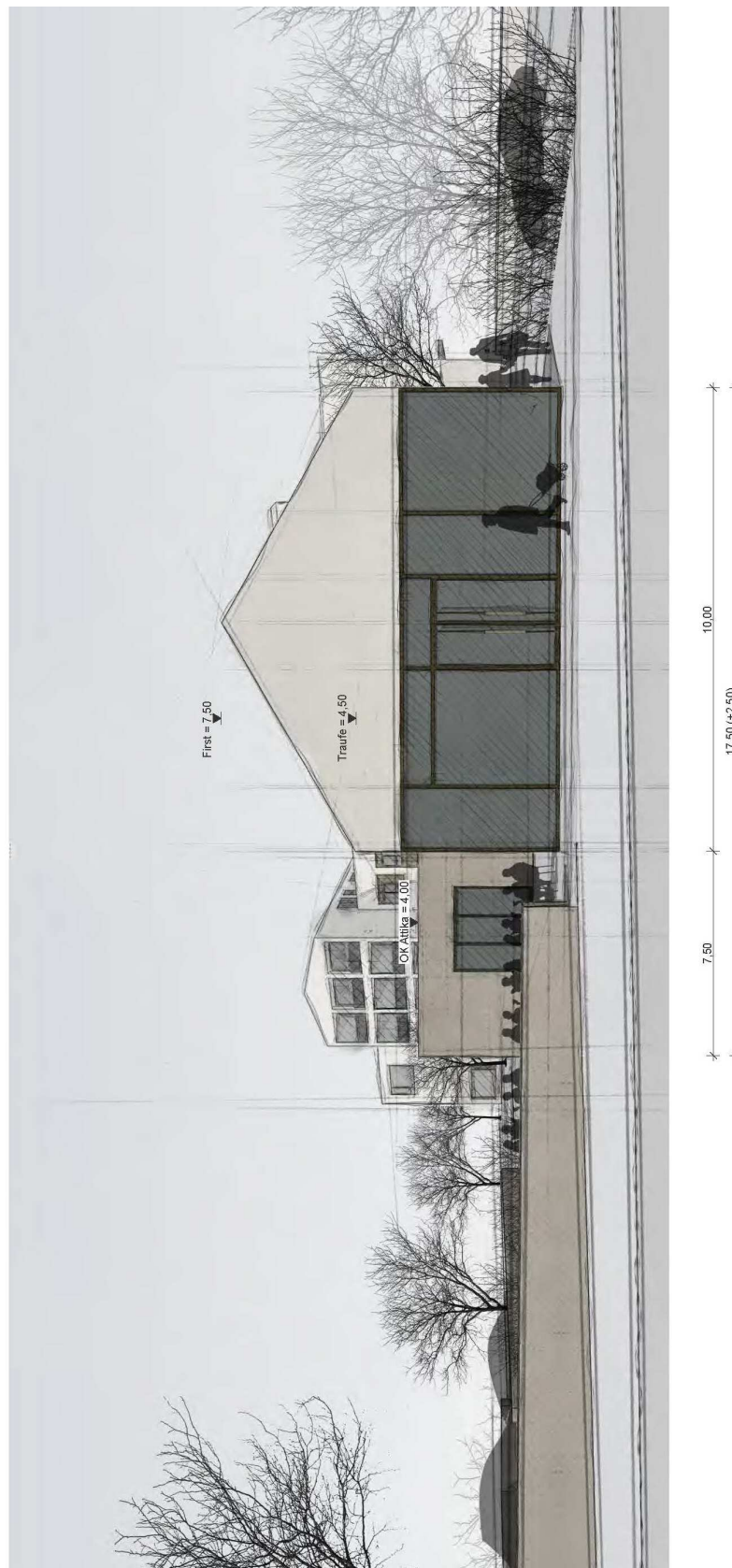


Abb. 12: West-Ansicht Backwarenverkauf mit Café



Abb. 13: West-Ansicht Backwarenverkauf mit Café und teilweise Nordansicht Hotel



Abb. 14: Nord-Ansicht Hotel

Abb. 15: Süd-Ansicht Hotel

Abb. 16: Ost-Ansicht Hotel

A. 2.2 Textliche Festlegungen für das Vorhaben

1. Grundrissorganisation - Flexibilität

Hotel (Baufenster 1):

Die Grundrissorganisation bzw. die geschossweise Raumnutzung ist innerhalb der städtebaulich genau festgelegten Art der baulichen Nutzung „Hotelgebäude“ unter Beachtung der festgesetzten Einschränkungen (vgl. Textfestsetzungen, A.1.2 Nr. 1.1) veränderbar. Das grundsätzliche Nutzungskonzept der aus fünf Gebäudeteilen bestehenden Hotelanlage muss aber erhalten bleiben. Die zeichnerischen Festlegungen der Raumnutzungen in den Grundrissplänen des VEP als Bestandteil des VHB (vgl. A.2.1) können bei der weiteren Projektierung/Entwicklung bzgl. der inneren Aufteilung sowie dem Nutzungsverhältnis in den einzelnen Geschossen verändert bzw. ergänzt werden. Dies betrifft z.B. die Integration von Wohnraum für den Betreiber und/oder Personal bis zu einer Größe von max. 150 qm Wohnfläche oder die Verkleinerung oder Vergrößerung der Bettenanzahl unter Beachtung notwendiger Stellplätze. Die langfristige Entwicklung der Hotelanlage ergibt sich aus den städtebaulichen Festlegungen i.V. mit Regelungen im Durchführungsvertrag.

A.3 Hinweise – Anforderungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Landesarchäologie

In den 50er Jahren wurde im östlichen Randbereich des Plangebietes ein bedeutsamer archäologischer Fund gemacht, der auch symbolisch im Kartenteil des Flächennutzungsplans dargestellt ist.

Dieser Fund hatte zur Folge, dass im Plangebiet umfangreiche Untersuchungen in Form einer Geo-Radar Erkundung und sonstige Sondierungen durch Schürfungen / Suchgräben unter Begleitung der Landesarchäologie durchgeführt wurden. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen waren negativ, weitere archäologische Funde konnten nicht ermittelt werden.

Die Planung der beiden Vorhaben sieht eine Teilunterkellerung des Hotels und den Einbau einer unterirdischen Rigole (Gitterboxen) mit 182 cbm Speichervolumen vor, ansonsten wird in den tieferen Untergrund des Bodens nicht eingegriffen.

Bei allen Aushubarbeiten wird darauf geachtet, dass potentiell archäologische Funde angetroffen werden können, die entsprechend der Landesarchäologie gemeldet werden.

A.4 Verfahrensvermerke

1. Bestandteile

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan (VHB) besteht aus dem in eine satzungsfähige Form gebrachten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) der beiden Vorhabenträger,

1. Element-Fertigteile SPEETER GmbH & Co KG, In der Viehweide 4, 76879 Bornheim und
2. Bäckerei Volker Stephan, Hartmannstr. 5, 67487 Maikammer

Er besteht aus zeichnerischen und textlichen Festlegungen – differenziert in die Bereiche Städtebau und Architektur -, die für die Planung und Umsetzung des Gesamtprojektes Vorgaben machen.

Anmerkung: Der obligatorische Durchführungsvertrag ist zwingende Voraussetzung für die Rechtskraft des VHB in den Bereichen 1 und 2, jedoch nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

2. Aufstellungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **05.11.2019** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hotel und Backwarenverkauf mit Café“ im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 12 BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Beschluss über die Aufstellung des VHB wurde am **08.11.2019** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Frühzeitige Unterrichtung/Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (1. Stufe)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt werden kann, wurden im Rahmen eines Scoping-Termins, der am **09.06.2017** im Rathaus von Maikammer stattfand, unterrichtet und Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur Äußerung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (hier untere Naturschutzbehörde) gebeten.

Die Öffentlichkeit wurde am **07.10.2019** in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Rathaus von Maikammer über die allgemeinen Ziele und Zwecke auf der Grundlage des VEP unterrichtet; ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am **20.09.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

4. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (2. Stufe)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **05.11.2019** den Entwurf des VHB mit Begründung angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Email-Schreiben vom **XX.XX.XXXX** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit vom **XX.XX.XXXX** bis einschließlich **XX.XX.XXXX** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

5. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **XX.XX.XXXX** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

6. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Maikammer hat am **XX.XX.XXXX** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB), bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen unter den Punkten A.1 und A.2 (= städtebauliche und architektonische Festsetzungen) auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) inkl. Begründung und Umweltbericht mit zusammenfassender Erklärung (Satzungsteil) und gemäß dem Durchführungsvertrag⁴ (Vertragsteil) als Voraussetzung für die Rechtswirksamkeit des VHB als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Maikammer,

.....
Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

⁴ Die Billigung vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger unterliegt dem Kommunalverfassungsrecht und ist gesondert zu beschließen. Aus vertraglichen Regelungen kann kein Rechtsanspruch auf Satzungsbeschluss begründet werden, vgl. dazu u.a.: Birk, „Bauplanungsrecht in der Praxis“, Seite 264, 5. überarbeitete Auflage, 2007

7. Ausfertigungsvermerk

Der Norminhalt dieser Satzung stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Der VHB wird hiermit ausgefertigt.

Maikammer,

.....

Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

8. Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der VHB in Kraft.

Maikammer,

.....

Gabriele Flach, Bürgermeisterin

B. Begründung

B.1 Ausgangssituation – Zielsetzung

Die vom Tourismus geprägte Weinbaugemeinde Maikammer verzeichnete in den letzten 20 Jahren eine konstante Entwicklung bei den Gäste- und Übernachtungszahlen mit durchschnittlich rund 30.000 Gästen und 80.000 Übernachtungen pro Jahr.

Zur Stärkung der touristischen Entwicklung verfolgt die Gemeinde seit einiger Zeit das Ziel geeignete Rahmenbedingungen für die Errichtung eines neuen Hotels mit zeitgemäßer Ausstattung und Größe (mind. 100 Betten, Wellnessbereich, Konferenzräume, Drei- Viersternekategorie). zu schaffen. Dadurch soll vor allem das Angebot in einem Segment gestärkt werden, das zunehmend bei Gästen nachgefragt wird und in Maikammer auch aufgrund anderer Gegebenheiten Ausbaupotential bietet. So befindet sich in Maikammer das Bildungszentrum der BG RCI (Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie), das neben eigenen Übernachtungsmöglichkeiten (139 EZ) auch externen Bedarf hat. Der Automobilclub (AC) Maikammer zählt zu den Oldtimervereinen, die große Veranstaltungen mit sehr hochwertigen Oldtimerfahrzeugen und internationaler Beteiligung, wie z.B. der Vino Miglia oder der historischen Weinstraßenrallye durchführen. Die Weinstraße hat sich allgemein zu einem beliebten Ausfahrtsziel in der Oldtimerszene entwickelt. Daher bestand eine frühe Idee darin, auch diese Zielgruppe bei der Hotelkonzeption insbesondere durch ein Angebot von sicheren und repräsentativen Garagenstellplätzen zu berücksichtigen. Hotelanlagen mit derartigen Zusatzangeboten sind sehr selten obwohl der Markt dafür wächst.

Die Bäckerei Stephan befindet sich im dicht bebauten Altortbereich von Maikammer (Hartmannstr. 5). Durch die räumliche Enge sind Möglichkeiten für Erweiterungen bzw. betriebliche Veränderungen stark eingeschränkt. Ein weiteres großes Problem stellt für Kunden, die im Vorbeifahren frische Backwaren einkaufen möchten, die direkte Park-Haltemöglichkeit in der engen Hartmannstraße dar. Vor diesem Hintergrund war die Bäckerei Stephan auf der Suche nach einem zusätzlichen Standort, der sich gut für den Kurzzeiteinkauf mit dem PKW und zusätzlich für die Einrichtung eines Cafés eignet.

Im nordöstlichen Ortseingangsbereich von Maikammer liegt direkt an der Landesstraße 516, die parallel zur A 65 eine überörtliche Hauptverbindungsfunktion besitzt und eine tägliche Verkehrsbelastung von rund 12.000 Fahrzeugen aufweist, ein größeres Grundstücksareal. Seit Jahren gibt es Überlegungen zur baulichen Nutzung dieses Bereiches. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und damit verbundenen Erschließungsvorteilen, aber auch Nachteilen für lärmempfindliche Nutzungen wurde die Flächen bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (genehmigt 2014) als Sonderbaufläche für Gewerbe- und/oder Landwirtschaft ausgewiesen. Wegen der exponierten Lage und Bedeutung des Areals als eine erste, nach außen wirkende Visitenkarte des Ortes, war das vorrangige Ziel mit der künftigen Nutzung eine Adressbildung durch eine attraktive Nutzung und Gestaltung zu erreichen. Die Gemeinde kann wegen den Eigentumsverhältnissen auf die bauliche Entwicklung wesentlichen Einfluss nehmen. Denn sie besitzt die für eine Erschließung und bauliche Nutzung erforderlichen Schlüsselgrundstücke, die direkt an die Bahnhofstraße und einen Erschließungsast des Kreisels der L 516 angrenzen. In Anbetracht dieser günstigen Rahmenbedingungen und dem planerischen Erfordernis, dass für eine Hotelanlage eine ausreichend dimensionierte Grundstücksfläche mit weitgehend konfliktarmen baulichen Umfeld benötigt wird und ein Hotel für eine Adress- und Profilbildung gut geeignet ist, wurde

dieser Bereich dafür prädestiniert. Innerörtliche oder sonstige an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Maikammer angrenzende Flächenareale scheiden aus mehreren Gründen (Größe, Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeit, Umfeldverträglichkeit) aus.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 5.500 qm besteht zur Zeit aus sechs Flurstücken. Davon befinden sich vier Parzellen im Besitz unterschiedlicher Privateigentümer und zwei Parzellen mit einer Größe von rund 2.150 qm gehören der Gemeinde. Die Grundstücke werden noch als Rebflächen bewirtschaftet.

Die gemeindliche Suche nach einem Investor erstreckte sich über einen längeren Zeitraum und war letztendlich in vielfacher Hinsicht erfolgreich. Ganz im Sinne einer regionalen Wertschöpfung wird die Investition für das Hotel von der Fa. Speeter getätigt, die nur wenige Kilometer entfernt ihren Sitz hat und bereits über Erfahrungen im Hotelbereich verfügt (Hotel Soho in Landau).

Neben der Hotelnutzung bietet die städtebauliche Situation auch günstige Voraussetzungen, um im Frontbereich zur Bahnhofstraße die Planungsabsichten der Bäckerei Stephan, d.h. Errichtung einer Verkaufsstelle für Backwaren mit Café, zu realisieren. Denn dieser Standort kann sowohl örtlich als auch überörtlich gut angefahren werden und die Gebäudeplanung sieht ein eingeschossiges, giebelständiges Gebäude mit Satteldach und Dachausbau (Galerie) vor, das sich vom Maßstab und den Proportionen gut in den Straßenraum der umliegenden Bebauung der Bahnhofstraße einfügt.

Das aus fünf Gebäudeteile bestehende Hotel wird von der Bahnhofstraße um min. 30 Meter abgerückt. In Verbindung mit größeren, aber gegliederten Baumassen und Bauhöhen baut das Gebäude bewusst keinen Dialog zur Straßenraumbebauung auf. Die Intension besteht darin, mit einem markanten Solitär den Ortseingangsbereich städtebaulich zu akzentuieren und einen Blickfang zu schaffen.

Die Fa. Speeter und Bäckerei Stephan, die sich durch vertragliche Regelungen (Kauf bzw. notarieller Auflassungsvormerkung) die Herrschaft über die für die Umsetzung der Bauvorhaben erforderlichen Grundstücke gesichert haben, treten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens als gemeinsame Vorhabenträger auf. Die Verpflichtung zur Umsetzung der gesamten Bauvorhaben regelt der obligatorische Durchführungsvertrag, aber unter der Berücksichtigung, dass beide Vorhabenträger wirtschaftlich eigenständig handeln.

B. 2 Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **15.01.2019** dem von den beiden Vorhabenträgern vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Form eines Gebäudeentwurfs, der von der Fa. Knoblauch Design GmbH mit Sitz in Markdorf erarbeitet und präsentiert wurde, grundsätzlich zugestimmt. Dieser mit der Gemeinde abgestimmte VEP (Gebäudeentwurf) bildet die Grundlage zur Einleitung und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Von den Vorhabenträgern wurde ein Entwurf des **VHB** auf eigene Kosten erstellt. Auf der Grundlage dieses Entwurfs hat die Gemeinde Maikammer gemäß gemeinsamen **Antrag der Vorhabenträger auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens** am **05.11.2019** die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VHB) beschlossen.

Das Plangebiet grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Die beabsichtigten Vorhaben zählen weder zu den privilegierten noch sonstigen Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1-3 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wird daher mit einer zweistufigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit nach den §§ 3, 4 bzw. 4a BauGB durchgeführt. Eine Anwendung des einfachen bzw. beschleunigten Verfahrens nach den §§ 13, 13a oder 13b BauGB scheidet aus, da die für notwendigen Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Das Verfahren erfordert auch die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB i.V. mit Anlage 1 zum BauGB. In diesem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, werden alle für die Planung relevanten Umweltbelange zusammengestellt, bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation von nachteiligen Umwelteinwirkungen. Dies beinhaltet auch die Abarbeitung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz, §§ 14 und 18 BNatSchG).

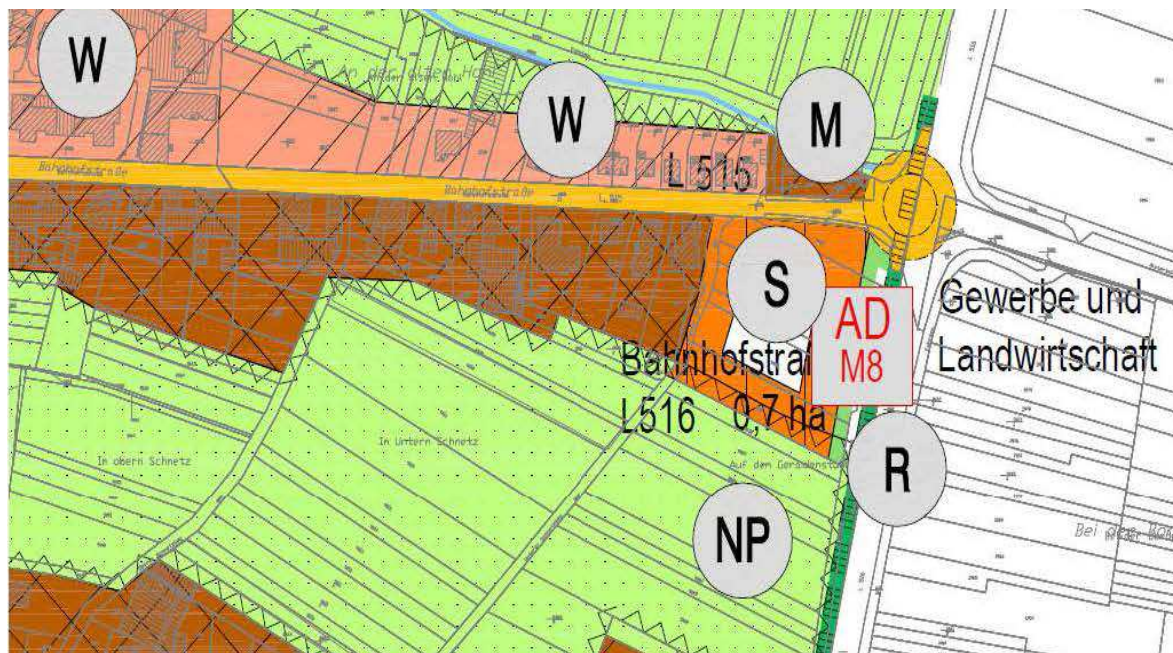
Am **07.Oktober 2019** wurden die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Veranstaltung im Rathaus durchgeführt.

B.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

In dem aktuell gültigen FNP-2020 der VG Maikammer (genehmigt im Jahr 2014) wird das Plangebiet als (kleine) Sonderbaufläche am Ortseingangsbereich für Gewerbe und/oder Landwirtschaft dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Denn sowohl die Hotelanlage mit den Restaurants als auch die Backwarenverkaufsstelle mit Café gehören gemäß Gewerbeordnung (GewO) zu den Gewerbebetrieben, d.h. in diesem Fall zum Hotel- und Gaststättengewerbe und dem Handwerks- bzw. Handelsgewerbe. Diese spezielle Kombination von tourismusrelevanten Nutzungen können gemäß § 11 BauNVO auch einem (kleinen) sonstigen Sondergebiet „Fremdenbeherbergung“ zugeordnet werden, obwohl der VHB unter Ausschluss der Anwendung von § 12 Abs. 3 BauGB keine Gebietsart, sondern die konkreten Betriebsarten festsetzt.

Konflikte zu den im westlichen Anschluss der Bahnhofstraße angrenzenden gemischten Bauflächen bzw. Nutzungen (faktisch Misch-/Dorfgebiet) sind weitgehend ausschließen, da die gemäß VHB geplanten Vorhaben zu den in Dorf- und Mischgebieten typischen und allgemein zulässigen Nutzungen zählen. Dies gilt auch für die sich im Nordwesten anschließenden Wohnbauflächen, da einerseits diese Betriebsarten in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind und aufgrund der räumlichen Anordnung der Hotelanlage auf dem Grundstück ein Abstand von mind. 40 m mit dazwischenliegender Bahnhofstraße (Hauptlärmquelle mit 5.300 Fahrzeugen pro Tag) zu dem an nächsten gelegenen Wohnhaus eingehalten wird (vgl. dazu auch B 4.4 – Immissionsschutz).

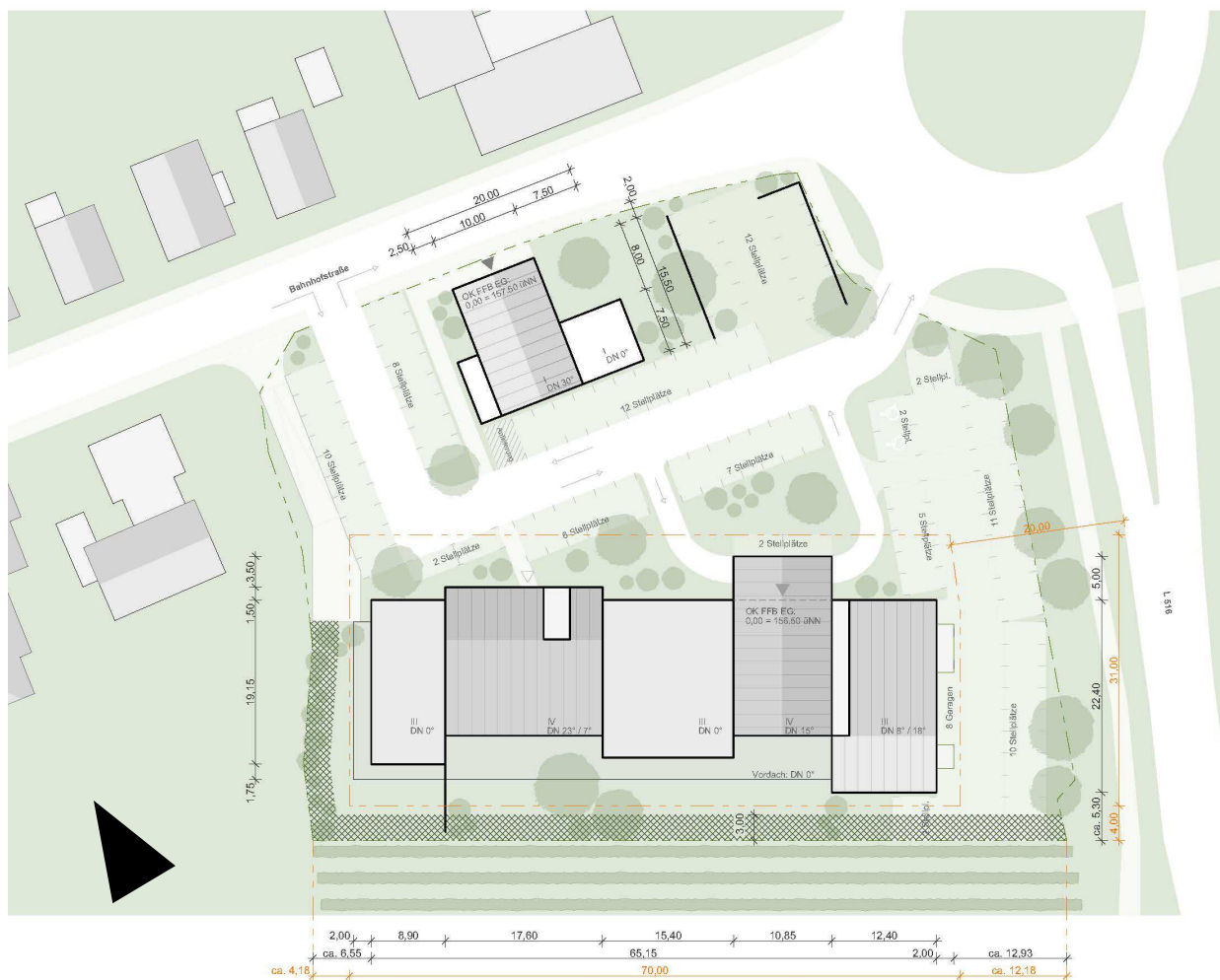
Abb. 17: Auszug aus dem FNP-2020 – Teilbereich Gemeinde Maikammer

B.4 Konzeptbeschreibung mit Begründung wesentlicher Festsetzungen

B.4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept

Für das gesamte Plangebiet des VHB wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die grundlegende räumliche Anordnung, Organisation und Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen festlegt.

Abb. 18: Städtebauliches Konzept als Teil des VEP, ohne Maßstab



Dieses städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für den VHB.

Im nachfolgenden werden das städtebauliche Gesamtkonzept und die wesentlichen architektonischen Prinzipien bei der Gebäudeplanung beschrieben und hinsichtlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen begründet. .

B.4.2 Städtebauliche – architektonische Grundprinzipien

Bebauung und räumliche Flächenorganisation

Die Gesamtkonzeption besteht baulich aus einem nach Süden zurückgesetzten und räumlich gegliederten Hotelgebäude und einem in den Rhythmus und die Flucht der

Bebauung in der Bahnhofstraße eingefügten Gebäude, das den Backwarenschop und das Café enthält.

Die zwischen den beiden Gebäuden liegenden Freiflächen dienen vor allem der internen Erschließung – inkl. Hotelvorfahrt - und Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen. Zu der im Osten angrenzenden Landestraße 516 wird gemäß § 22 Landesstraßengesetz RLP ein Bauabstand von mind. 20 m eingehalten.

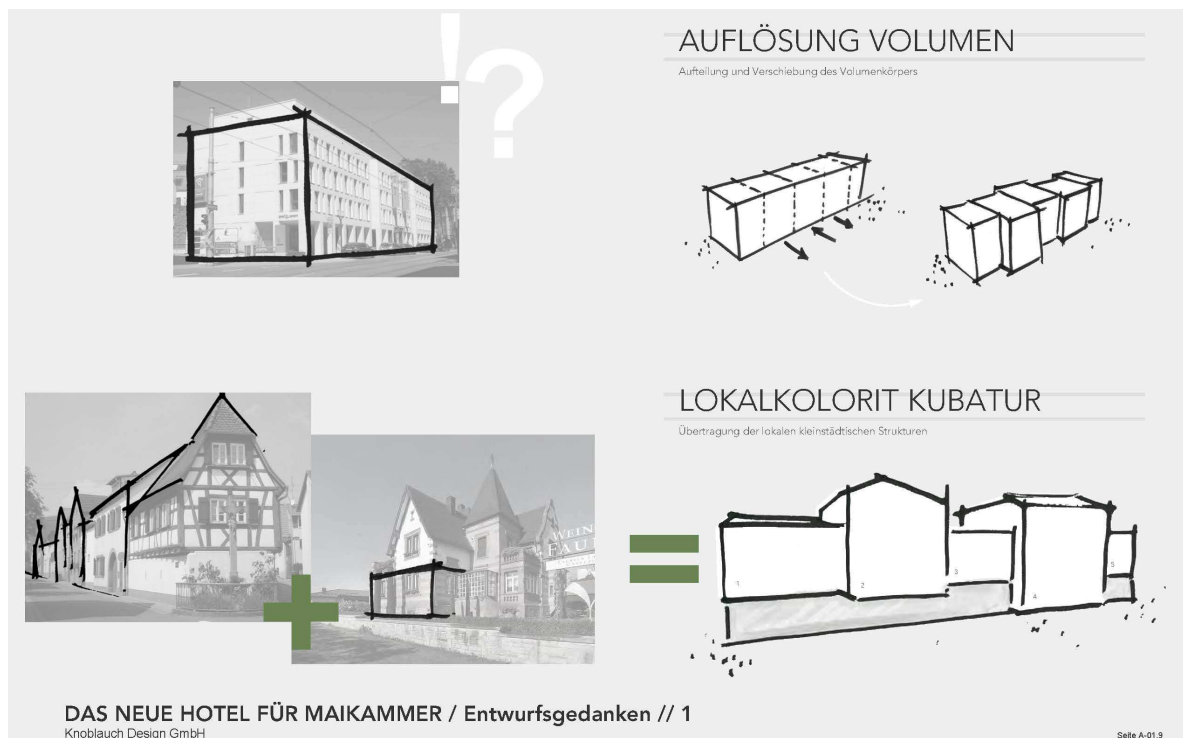
Die Freiflächen, die im Süden der Hotelanlage liegen, werden als Terrassenbereiche genutzt und entlang der Grundstücksgrenze ist eine ca. 3 Meter breite Eingrünung als Puffer- und Schutzstreifen zu den unmittelbar angrenzenden und bewirtschafteten Rebflächen geplant.

Bautypologie – Entwurfsprinzipien für Hotelgebäude

Die ortstypische Bebauung in Maikammer besteht aus einer weitgehend geschlossenen, straßenraumbegrenzenden Bebauung als Addition von Gebäuden unterschiedlicher Bauhöhe, Ausrichtung, Dachform und Abfolge von Hofeinfahrten.

Bei der Übertragung und Neuinterpretation dieser bautypologischen Struktur auf das Hotelgebäude wurde die nutzungsbedingt große Baumasse des Hotels bewusst aufgelöst und im gestalterischen Erscheinungsbild in fünf ablesbare „Einzelhäuser“ aufgeteilt. Die Einzelhäuser werden über eine gemeinsame Sockelzone verbunden, in der auch die zentralen Räume (Lobby, Bar, Restaurant, Wellnessbereich) untergebracht sind.

Abb. 19: Bautypologische Entwurfsprinzipien



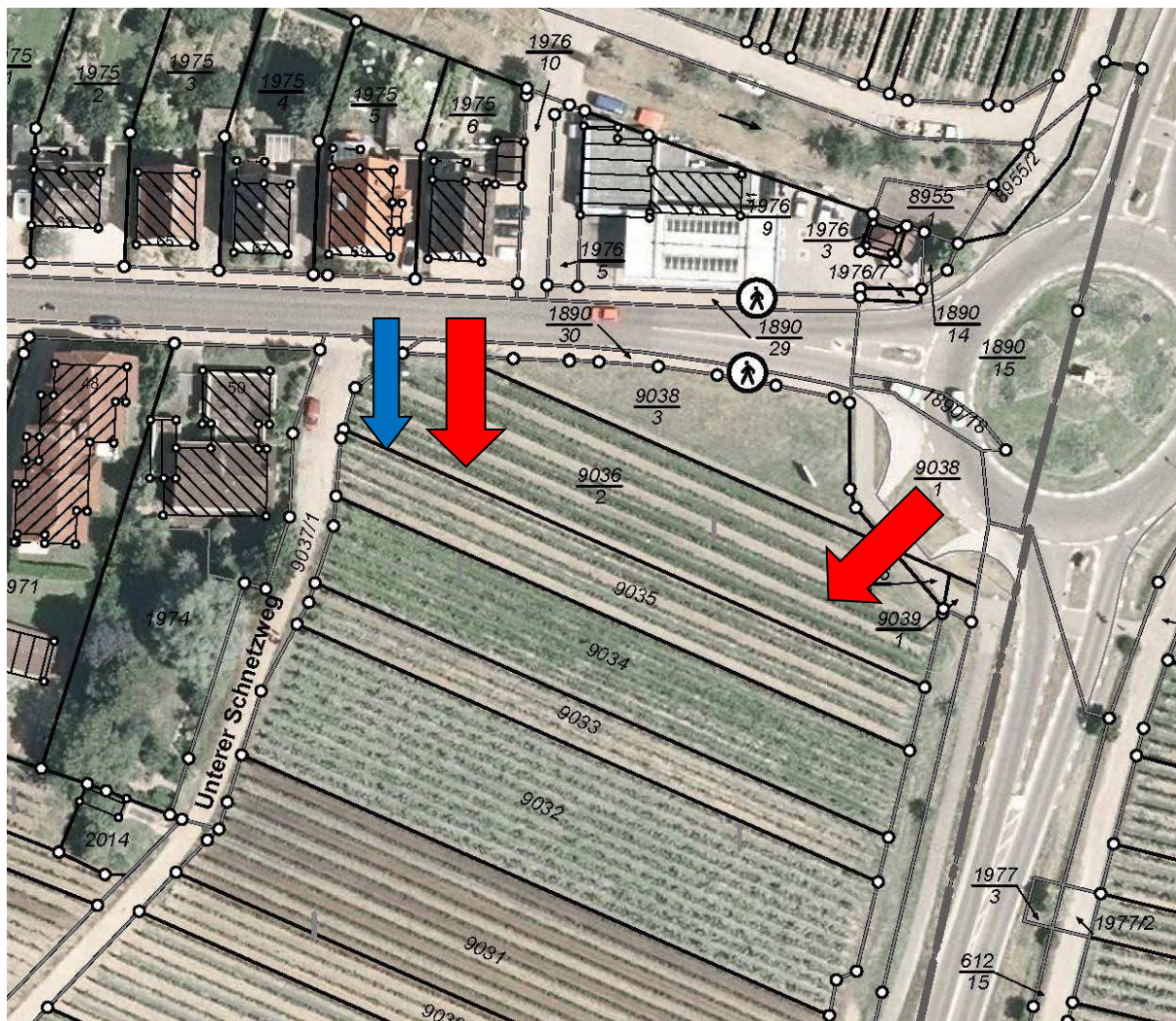
Städtebaulicher Maßstab - Bauhöhe

Das Hotelgebäude mit einer Länge von knapp 70,0 m und Bauhöhen zwischen 13,75 und 18,0 m wird gegenüber der Bahnhofstraße aus funktional-gestalterischen Gründen um über 30,0 m nach Süden zurückgesetzt. Das Gebäude setzt bewusst nicht die Flucht der Bebauung in der Bahnhofstraße fort, sondern wird räumlich aufgrund seiner städtebaulichen

Bedeutung am Ortseingang als (dominanter) Solitär mit einer großen Vorzone angeordnet. Damit erhält das Gebäude bzw. die Anlage eine gewisse Eigenständigkeit und tritt in der Maßstäblichkeit nicht in Wechselwirkung mit der umliegenden, kleinteiligeren Bebauung. Aufgrund des aufgelösten, aber dennoch großen Baukörpervolumens wird es möglich die große Vorzone, die überwiegend dem Parken und der inneren Erschließung dient platz- bzw. hofartig zu fassen. Für eine proportionsgerechte Ausbildung dieser Raumwahrnehmung und zur städtebaulichen Akzentuierung des Ortseingangs mit einem repräsentativen Gebäude (Visitenkarte) sind die geplanten Bauhöhen zu rechtfertigen. Der Backshop mit Café greift die Flucht und baustrukturellen Prinzipien (Gebäudestellung, Baukubatur/Maßstäblichkeit) der Bebauung in der Bahnhofstraße auf und stellt somit das Verbindungselement zwischen der neuen Anlage und dem Umfeld dar.

B.4.3 Grundstücksererschließung

Abb.20: Grundstücksererschließung (rote Pfeile), Anlieferung (blauer Pfeil)



Quelle: VG Maikammer, Luftbild mit Kataster

Verkehr

Die Grundstücksfläche, auf der das Vorhaben errichtet wird, ist über einen Erschließungsarm, der vom Kreisel der L 516 abzweigt sowie die im Norden angrenzende Bahnhofstraße erschlossen. Im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die L 516 (Kreisel) befindet sich über eine Länge von rund 20 Meter ein Fahrbahnteiler zur verkehrstechnischen Lenkung des Verkehrs in den Kreisel. Daher wird die unbedingt notwendige zweite Erschließung über die Bahnhofstraße in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks angeordnet. Dieser Ein-Ausfahrtsbereich liegt rund 40 Meter vom Beginn des Fahrbahnteilers entfernt und befindet sich gegenüber der Grundstückerschließung des Anwesens Nr. 71 (Wohnen).

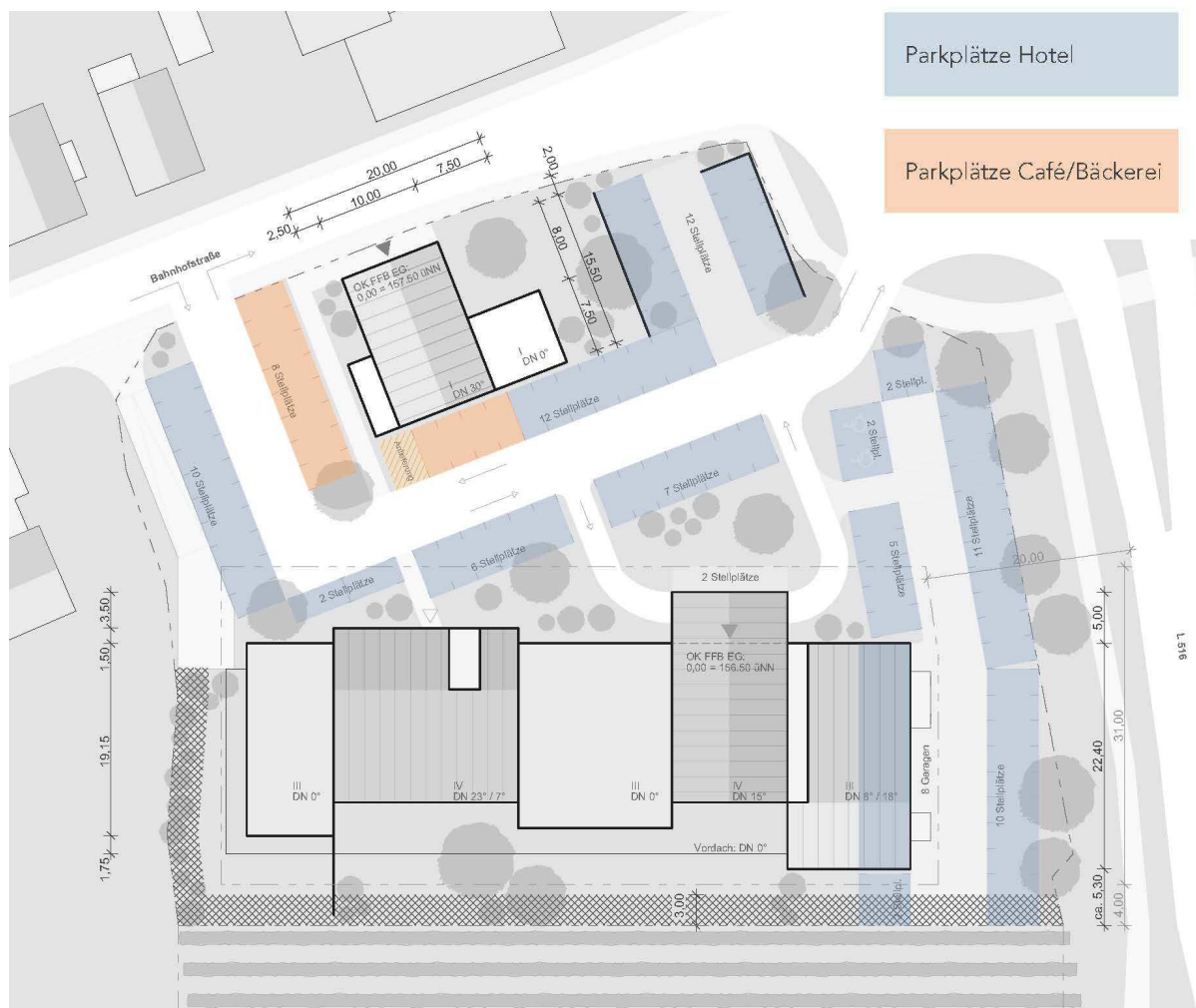
Anlieferung – Nebeneingang

Die Anlieferung ist über eine Rampe geplant, die zum Untergeschoss führt und weitgehend parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verläuft. Aus Gründen der Fahrgeometrie wird die Zu- Ausfahrt unter geringfügiger Mitbenutzung der Aufweitung vom westlich liegenden und ebenfalls in die Bahnhofstraße einmündenden Wirtschaftsweges organisiert.

Bei einer Anlieferungsfrequenz von ca. 1-2 Fahrzeugen pro Tag (Anlieferung zu Nachtzeiten wird ausgeschlossen) ist weder ein Konflikt mit dem landwirtschaftlichen Verkehr noch dem Verkehrsablauf in der Bahnhofstraße oder einer den Gebietsimmissionsschutz überschreitenden Lärmbelastung angrenzender (Wohnbebauung) zu erwarten.

Stellplätze

Alle (notwendigen) Stellplätze für das Hotel und den Backshop mit Café werden auf dem Grundstück untergebracht, in dem an verschiedenen Stellen 91 oberirdische Parkplätze entlang den internen Erschließungsstraßen oder einer eigenständigen Parkplatzanlage angeordnet werden. Im Erdgeschoss des Hotels sind zusätzlich weitere acht, teilweise gläserne Parkgaragen, insbesondere für die sichere und repräsentative Unterstellung von Oldtimerfahrzeugen vorgesehen, so dass insgesamt 99 Parkplätze hergestellt werden. Eine Tiefgarage ist aus Gründen der Landesarchäologie (Vermeidung von Eingriffen in den Boden aufgrund des Verdachts von archäologischen Funden) und der Wirtschaftlichkeit nicht geplant.

Abb. 21: Anordnung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück

Die Gemeinde Maikammer besitzt zur Regelung der Anzahl notwendiger Stellplätze und dem Vollzug von § 47 LBauO RLP eine Stellplatzsatzung auf der Grundlage von § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO RLP. Diese Satzung wurde am 12.09.2008 erlassen und gilt für das gesamte Gemeindegebiet. Sie regelt die Anzahl notwendiger Stellplätze u.a. für Wohnen und Gaststätten.

Für sonstige Nutzungsarten schreibt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Maikammer in § 1 Abs. 2 den jeweiligen Höchstsatz an Stellplätzen gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge).

a) Stellplätze nach Stellplatzsatzung der Gemeinde

Wohnnutzung Optional: (Wohnung für Betreiber/Personal):

Optionale Herstellung oder Nutzung eines Zimmerbereichs für (dauerhaftes) Wohnen

- Zwei Stellplätze je Wohnung

Gastraumfläche (Hotelrestaurants und Café⁵):

- 1 Stellplatz je 8 qm Gastraum

b) Stellplätze nach § 1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung i.V. mit der Verwaltungsvorschrift des Landes RLP vom 24. Juli 2000Hotelzimmer:

- 1 Stellplatz für 2 Betten

Verkaufsnutzfläche Backshop:

- 1 Stellplatz pro 30 qm Nutzfläche

In Anwendung dieser Stellplatzsatzung wird für das nach VEP geplante Bauvorhaben der (notwendige) Stellplatzbedarf ermittelt. Wohnraum für Betreiber oder Personal ist aktuell in der Planung nicht vorgesehen.

Nutzungsart	Anzahl oder Größe in qm nach VEP	Notwendige Stellplätze nach Stellplatzsatzung i.V. mit Verwaltungsvorschrift	Nachgewiesene Stellplätze
Gastraumfläche Hotelrestaurants	257 qm	32	32
Gastraumfläche Café	80 qm	10	10
Hotelzimmer	110 Betten	55	55
Verkaufsnutzfläche Backshop	58 qm	2	2
Gesamt		99	99

Die Bilanzierung der in den Gebäuden geplanten Raumfunktionen ergibt ein Gesamtbedarf von 99 Stellplätzen, davon 87 für das Hotel und 12 für den Backshop mit Café. Diese Stellplatzanzahl wird komplett im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets hergestellt. Von den 99 Parkplätzen werden 2 Stellplätze (2%) behindertengerecht errichtet. Dies entspricht den Vorgaben der entsprechenden DIN-Vorschriften (DIN 18024-2/18025-1/18040-3), wonach zwischen 1 – 3 % der Stellplätze – mindestens jedoch zwei – als Behindertenparkplätze auszubilden sind.

Ver- und Entsorgung – Regenwasserbeseitigung

In der Bahnhofstraße und L 516 liegen alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Mischwasserkanal mit DN 900), die zur technischen Erschließung des Plangebietes notwendig sind. Zusätzlich liegt in der L 516 ein Regenwasserkanal (DN 300) zur Straßenentwässerung.

Das Oberflächenwasser aus dem Planbereich kann aufgrund des hohen Anteils befestigter Flächen und der schlechten natürlichen Versickerungseigenschaften des Bodens (bis 1,1 m

⁵ Der bewirtete Aufenthaltsbereich im Café wird als Gastraum und nicht als Cafeteria definiert. Für Gasträume liegt der Stellplatzbedarf wesentlich höher als bei einer Cafeteria (= 1 St/30 qm)

unter GOK keine Versickerungsfähigkeit und bis 1,9 m Tiefe ein Kf-Wert von 1×10^{-6}) nicht versickert werden.

Deshalb wird im Plangebiet eine Rückhaltemaßnahme (Zwischenspeicher) mit Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal des LBM (Straßenentwässerung) festgelegt. Die Abflussmenge aus dem Zwischenspeicher muss dem heutigen, natürlichen Abflussbeiwert (0,08) entsprechen. Demnach ergibt sich auf der Grundlage des Bemessungsregens und der Plangebietsgröße ein Drosselabfluss von 5,25 l/s. Der Landesbetrieb für Mobilität (LBM) hat grundsätzlich einem Anschluss des Zwischenspeichers an den Regenwasserkanal mit entsprechendem Drosselabfluss zugestimmt (vgl. Entwässerungskonzept, S.5).

Das erforderliche Rückhaltevolumen von 182 cbm soll z.B. durch Gitterboxelementen (z.B. Firma REHAU oder gleichwertig) unterhalb von Parkplatzflächen bereitgestellt werden.

Alternativ wird im Entwässerungskonzept ein Staukanal mit insgesamt 90 m Länge und 1,6 m Durchmesser zur Rückhaltung/Zwischenspeicherung des Regenwassers vorgeschlagen.

Hinweis:

Die Errichtung dieser Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung ist grundsätzlich durch ein Fachplanungsbüro zu planen und auszuführen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Baugesuch) ist obligatorisch eine Entwässerungsplanung nach § 6 der BauuntPrüfVO RLP zu erstellen, die auch Aussagen zur Regenwasserbeseitigung enthält. Diese bildet die Grundlage für die Beteiligung der unteren Wasserbehörde, die über die (zusätzliche) Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung entscheidet.

B.4.4 Immissionsschutz

Für die Bewältigung von Immissionsbelangen sind grundsätzlich die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von den Nutzungen im Plangebiet ausgehenden Emissionen zu beachten.

Zu den schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Plangebietes zählen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109-1 die Aufenthaltsräume in Wohnungen (hier z.B. Pächterwohnung), die Übernachtungsräume (Hotelzimmer) und die Unterrichts- und Seminarräume im Hotel. Zu den grundsätzlich nicht zu schützenden Räumen zählen die Restaurants im Hotel und der Backwarenverkauf mit Café. Der Wellnessbereich liegt auf der lärmabgewandten Seite und bedarf daher keines besonderen Schutzes. Potentielle Einwirkungen von Immissionen aus dem im Westen angrenzenden Misch- bzw. Dorfgebiet oder von der im Norden angrenzenden Tankstelle bleiben unberücksichtigt, da das Hotel und der Backwarenschop mit Café zu den gebietstypischen und allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb eines MI gehören und hinsichtlich maßgeblicher Immissionswerte auch einem Gewerbegebiet zugeordnet werden könnten.

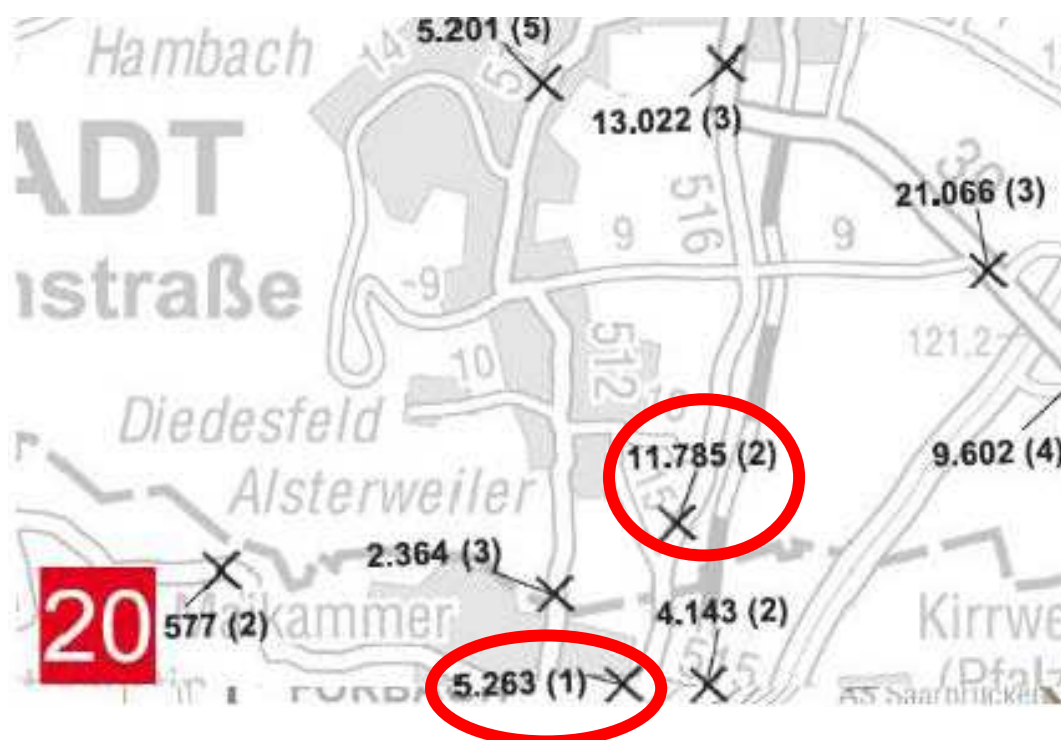
Die an das Plangebiet angrenzenden und schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Mischgebiet) dürfen durch die im Plangebiet ausgeübten Nutzungen im Vergleich zur aktuellen Vorbelastung und den baugebietsbezogenen Orientierungswerten nach DIN 18005 bzw. TA Lärm (gewerbliche Nutzungen) nicht wesentlich mehr belastet werden. Dabei stellt der Verkehrslärm in der Bahnhofstraße eine dominante Vorbelastung dar.

Auf das Plangebiet einwirkende Emissionen

Das Plangebiet liegt im Einmündungs- bzw. Kreuzungsbereich (Kreisel) der in Nord-Südrichtung verlaufenden Landesstraße 516 und der in Ost-Westrichtung verlaufenden Landesstraße 515 (Bahnhofstraße).

Nach der Straßenbelastungskarte für Landesstraßen in Rheinland – Pfalz aus dem Jahr 2015 betragen die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) in der Bahnhofstraße an der Zählstelle des östlichen Ortseingangsbereiches 5.263 Fahrzeuge bei einem Schwerlastverkehr von 1 % und auf der Landesstraße L 516 – gemessen ca. 500 m nördlich des Kreisel 11.785 Fahrzeuge bei 2 % Schwerlastverkehr (in Abb. 22 rot eingekreist).

Abb. 22: Verkehrsbelastungskarte (2015) – Auszug Bereich Maikammer - Neustadt



Anhand dieser Daten kann eine überschlägige Lärmberechnung anhand folgender Ausgangswerte erstellt werden:

a) Bahnhofstraße

- | | |
|---|-------------------------------|
| • DTV = | 5.300 Fahrzeuge (aufgerundet) |
| • Annahme LKW-Anteile über 3,5 t | 5 % |
| • Zulässige Höchstgeschwindigkeit: | 50 km/h |
| • Straßenkategorie: | klassifizierte Ortsdurchfahrt |
| • Straßenoberfläche: | nicht geriffelter Gussasphalt |
| • Straßenbreite im Einwirkungsbereich: | 10 Meter |
| • Minimalster Abstand zwischen Straßenmitte
(= 5,0 Meter) und schutzbedürftigen Räumen | 35 Meter |
| • Gebietsart: | MI (GE) |

- Sonstige Korrekturfaktoren: keine⁶

Als Berechnungsgrundlage wird die RLS 90 bzw. 16. BImSchV verwendet.

Berechnung:

Bestimmung der maßgeblichen Verkehrsstärke M

M-Tag	= 5.300 x 0,06	= 318 Kfz (Nach Tabelle A der 16. BImSchV)
M-Nacht	= 5.300 x 0,008	= 43 Kfz

Bestimmung des Bezugsmittlungspegels (= in 25 Meter Entfernung bei 100 km/h, freie Schallausbreitung)

Lm-Tag	= 63,5 dB(A) (gemäß Diagramm I der 16. BImSchV)
Lm-Nacht	= 55,0 dB(A)

Korrektur durch unterschiedliche Abstände und Geschwindigkeit

Korrektur Geschwindigkeit: - 4,75 dB(A) (nach Diagramm II der 16. BImSchV)

Korrektur Abstand (nach Diagramm III der 16. BImSchV)

- Min. Abstand Südfassade Hotelzimmer (35 Meter – Wert) = - 1,0 dB(A)

Bilanz der Korrekturfaktoren: : -4,75 -1,0 = - 5,75 dB(A)

Bestimmung der gemittelten Lärmpegel in 35 Meter Abstand (= Fenster Nordfassade Hotelzimmer) von der Straßenmitte der Bahnhofstraße (L 515) als geringster Abstand zwischen Emissionsort zum Immissionsort :

Lm-Tag	= 63,5 – 5,75	= 57,75 dB(A)
Lm-Nacht:	= 55,0 – 5,75	= 49,25 dB(A)

Vergleich der Lärmwerte mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau)

Orientierungswerte nach DIN 18005 für MI:

Tag:	60 dB(A)
Nacht:	50 dB(A)

⁶ Sonstige Korrekturfaktoren sind nicht einzustellen, wie z.B. LSA oder Reflexionen (keine beidseitig geschlossene Bebauung vorhanden)

Wertung:

Durch die Lärmeinwirkungen des Verkehrs in der Bahnhofstraße werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 an maßgeblichen Immissionsorten für die Gebietsart MI eingehalten.

b) Landesstraße 516

- DTV = 12.000 Fahrzeuge (aufgerundet)
- Annahme LKW-Anteile über 3,5 t 5 %
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit: 70 km/h
- Straßenkategorie: klassifizierte Landesstraße
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt
- Straßenbreite im Einwirkungsbereich: 10 Meter
- Minimalster Abstand zwischen Straßenmitte (= 5,0 Meter) und schutzbedürftigen Räumen (hier Seminarräume) des Hotels: 25 Meter
- Gebietsart: MI
- Sonstige Korrekturfaktoren: keine⁷

Als Berechnungsgrundlage wird die RLS 90 bzw. 16. BImSchV verwendet.

Berechnung:

Bestimmung der maßgeblichen Verkehrsstärke M

M-Tag = $12.000 \times 0,06$ = 720 Kfz (Nach Tabelle A der 16. BImSchV)
 M-Nacht = $12.000 \times 0,008$ = 96 Kfz

Bestimmung des Bezugsmittlungspegels (= in 25 Meter Entfernung bei 100 km/h, freie Schallausbreitung)

Lm-Tag = 67,5 dB(A) (gemäß Diagramm I der 16. BImSchV)
 Lm-Nacht = 58,5 dB(A)

Korrektur durch unterschiedliche Geschwindigkeit

Korrektur Geschwindigkeit: - 2,50 dB(A) (nach Diagramm II der 16. BImSchV)

Bilanz der Korrekturfaktoren: : -2,5 dB(A)

⁷ Sonstige Korrekturfaktoren sind nicht einzustellen, wie z.B. LSA oder Reflexionen (keine beidseitig geschlossene Bebauung vorhanden)

Bestimmung der gemittelten Lärmpegel in 25 Meter Abstand (= Ostfassade des Hotels mit Seminar- Unterrichtsräumen) von der Straßenmitte der L 516 als geringster Abstand zwischen Emissionsort zum Immissionsort :

Lm-Tag = $67,5 - 2,5 = 65,0 \text{ dB(A)}$

Lm-Nacht: = $58,5 - 2,5 = 56,0 \text{ dB(A)}$

Vergleich der Lärmwerte mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau)

Orientierungswerte nach DIN 18005

Für Gewerbegebiete

Tag: 65 dB(A)

Nacht: 55 dB(A) (Verkehrslärm)

Für Mischgebiete

Tag: 60 dB(A)

Nacht: 50 dB(A) (Verkehrslärm)

Bauplanungsrechtliche Bewertung (Schallschutz im Städtebau)

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden für die Gebietsart „Gewerbegebiet“ am Tag und in der Nacht vollständig eingehalten. Für die Gebietsart Mischgebiet wird der Tagwert um rund 5 dB(A) und der Nachtwert um 6 dB(A) überschritten.

Da die festgesetzten Betriebsarten Hotel und Backwarenschop mit Café zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben innerhalb der Gebietsart GE zählen und auch aus der Darstellung im Flächennutzungsplan (= Sonderbaufläche für Gewerbe/Landwirtschaft) entwickelt sind, besteht bauplanungsrechtlich kein Erfordernis für eine verbindliche Festsetzung von (aktiven oder passiven) Schallschutzmaßnahmen. Jedoch bestehen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (Schallschutz um Hochbau) Mindestanforderungen, denen durch die Bemessung und Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen wird.

Bemessung von Lärmschutzmaßnahmen (hier Schallschutzverglasung)

Gemäß den Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 werden für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräumen (Tagungsräume) entsprechende Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß von Außenbauteilen in Abhängigkeit zum maßgeblichen Außenlärmpegel gestellt (vgl. Punkt 5 mit Tabellen 8-10 der DIN 4109). Dabei besitzen Fenster ein geringeres Schalldämmmaß als Außenwände und stellen daher die Schwachstelle dar. Bei einem maximalen Außenlärmpegel von rund 65 dB(A) an der Ostseite des Hotels liegt dieser Wert im Lärmpegelbereich III (= 61 – 65 dB, Tabelle 8, DIN 4109) und es wird ein resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils (Wand und Fenster) für die Hotelzimmer und Tagungsräume von 35 dB erforderlich. Nach VDI 2719 entspricht dieser Wert Fenstern/Verglasungen der Schallschutzklasse 3.

Im Bereich der schutzbedürftigen Räume sind daher entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Bei der Bemessung von Lärmschutzmaßnahmen

werden aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. durch eine ca. 3,0 m hohe Lärmschutzwand zur L 516) aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

In diesen durch Verkehrslärm belasteten Bereichen werden gemäß Punkt 1.2 der DIN 18005 Beiblatt 1, Teil 1 im Rahmen der Abwägung daher alle städtebaulich und funktional sinnvollen Maßnahmen zur Lärmbewältigung ausgeschöpft. Festgesetzt werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern bzw. Verglasungen der Klasse 3. Die Schallschutzverglasung wirkt (nur) bei geschlossenen Fenstern, sodass insbesondere die Innenräume der Hotelzimmer zur Nachtzeit vollständig geschützt werden. Eine vollständige Lärmbewältigung bei geöffneten Fenstern und auf den Balkonen der Hotelzimmer oder sonstigen Freibereichen ist daher nicht möglich, aber städtebaulich im Hinblick auf das ausgeübte Nutzungsgefüge vertretbar.

Das Hotelgebäude besitzt eine Länge von rund 65 Metern, so dass der Abstand zur maßgeblichen Lärmquelle (L 516) von minimal 25 auf maximal 90 Meter ansteigt. Damit reduzieren sich abstandsbedingt die maßgeblichen Lärmwerte von max. 65 dB(A) auf rund 60 dB(A). Bei 60 dB(A) ist der Einbau einer Schallschutzverglasung der Klasse 2 gerade noch möglich. Zudem ist geplant die fünf Gebäudeteile des Hotels gegeneinander (leicht) zu versetzen, so dass zusätzlich eine abschirmende Wirkung an den Süd- und Nordfassaden entsteht. Da ein Lärmpegel von 60 dB(A) aber den oberen Wert für den noch möglichen Einbau einer Schallschutzverglasung der Klasse 2 darstellt, wird empfohlen in allen schutzbedürftigen Räumen – unabhängig von der Lage/Entfernung zur maßgeblichen Lärmquelle - Schallschutzverglasungen der Klasse 3 einzubauen. Dies kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nochmals überprüft und gegebenenfalls differenziert werden.

Durch das Plangebiet verursachte Emissionen bzw. Immissionen außerhalb des Plangebiets

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage lassen sich die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm oft nicht einhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind identisch mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (Gewerbelärm). Sie betragen für das Wohngebiet (WA) 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht, für das Mischgebiet (MI) 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagesrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Verkehrsstärke in der Bahnhofstraße ist ausschlagend für die Ermittlung der Vorbelastung, die auf die Umgebungsbebauung einwirkt. So befinden sich z.B. die an das Plangebiet angrenzenden Gebäude in einem Abstand von rund 7 Meter zur Straßenmitte der Bahnhofstraße. Lärmbelastungen durch die mind. 60 Meter entfernt liegende L 516 sind untergeordnet und werden nicht berücksichtigt.

Demnach ergeben sich anhand einer Berechnung (nach DIN 18005 oder 16. BImSchV) an den Vorderfassaden der Gebäude (z.B. Bahnhofstr. Nr. 71 oder Nr. 50) folgende Lärmausgangswerte durch den Verkehr in der Bahnhofstraße:

- 65,75 dB(A) am Tag und
- 57,25 dB(A) in der Nacht.

Die Lärmwerte im rückwärtigen Bereich dieser Gebäude sind geringer und liegen im Bereich der Orientierungs- bzw. Richtwerte (z.B. Südfassade der Bahnhofstr. Nr. 50). Die geringsten Abstände der Hotelanlage betragen 16,0 Meter zur Bahnhofstraße Nr. 50 (Südfassade), die

des Backwarenverkaufs mit Café 17,0 Meter zur Südfassade (Lärmseite) der Bahnhofstr. Nr. 71. Demnach gilt es insbesondere die Südfassade der Bahnhofstr. Nr. 50 vor einer Überschreitung der zulässigen Lärmwerte zu schützen.

Verkehrsauswirkungen in der Bahnhofstraße durch das Vorhaben

Die Mehrbelastung des Verkehrs in der Bahnhofstraße, ausgelöst durch den Anlieferungs- und Parkplatzverkehr der beiden geplanten Anlagen ist unerheblich aufgrund der starken Vorbelastung.

Bei der Annahme, dass bei 99 Stellplätzen im Durchschnitt rund 2 Fahrzeugbewegungen (Ein- Ausfahrten) pro Tag zu Grunde gelegt werden und mind. zwei Drittel dieser Fahrzeugbewegungen über den Kreisel der L 516 laufen werden, ergibt sich in der Bahnhofstraße eine Mehrbelastung von 132 Fahrzeugen (33 x 4) und somit einer künftigen Gesamtbelastung von rund 5.400 Fahrzeugen am Tag (5.263 + 132). Diese Mehrbelastung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Erhöhung der Lärmwerte (< 1,0 dB(A)).

Dennoch ist bei der Errichtung der beiden Anlagen darauf zu achten, dass durch den Betrieb (Anlieferung, Parken, Kühl- Lüftungsanlagen) der Gebietsimmissionsschutz in den beiden benachbarten Baugebieten (MI/WA) durch eine energetische Addition von Schallquellen nicht überschritten bzw. erhöht wird (Verbot der Verschlechterung). Dies bedeutet, dass ein flächen- anlagenbezogener Schallleistungspegel von den Anlagen ausgehen darf, der – ungeachtet der Vorbelastung - an den maßgeblichen Immissionsorten dB(A)-Werte von 55 (WA) und 60 (MI) am Tag und von 40 (WA) und 50 (MI) in der Nacht nicht überschreiten darf.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplans werden alle Möglichkeiten genutzt, um die Lärmeinwirkungen beim Betrieb der beiden geplanten Anlagen auf die Umgebungsbebauung so gering wie möglich zu halten.

Dabei kommen grundsätzlich folgende Maßnahmen zum Einsatz:

- Schallschutzwand entlang der an der westlichen Grenze liegenden Anlieferungsrampe, die in das Untergeschoss führt, bis zur Höhe der Anlieferungsfahrzeuge mit Kühl-Klimaaggregaten auf dem Dach
- Festlegung eines anlagen- flächenbezogenen Schallleistungspegels im Norden, Süden und Westen des Plangebietes.
- Ausschluss der Anlieferung des Hotels zu Nachtzeiten.

Weitergehende Regelungen zur Reduzierung der Lärmbelastungen am Tag und in der Nacht können auch im obligatorischen Durchführungsvertrag getroffen werden. Dies umfasst im Rahmen der allgemeinen Gaststättenverordnung (GastVO) z.B. die Betriebszeiten der Außenbereiche von den beiden Restaurants.

B.4.5 Architektur

Die Hotelgebäude besteht - wie im städtebaulichen Konzept beschrieben – aus fünf Gebäudeteilen, die bautypologisch in der äußeren Gestaltung, auch aufgrund unterschiedlicher Bauhöhen und Dachformen klar als modulares und gegliedertes System in Erscheinung treten.

Der Backshop mit Café besteht aus einem giebelständigen, ca. 10 m breiten und 15 m tiefen Hauptgebäude mit klassischem Satteldach. Im rückwärtigen Bereich wird ein Flachdachgebäudeteil beidseitig angeschlossen bzw. „durchgeschoben“, so dass ein T-förmiges Gebäude entsteht.

Innere Organisation - Funktionsgrundrisse

Hotelgebäude:

Das Gebäude ist im westlichen Bereich teilunterkellert und besteht aus 3 Vollgeschossen sowie aufgesetzten Dachgeschossen mit dazwischen liegenden Dachterrassen.

Im Untergeschoss sind vornehmlich Lager-/Technikräume sowie Funktionsräume für das Personal geplant. Das Erdgeschoss ist das funktionale Herzstück des Hotels und enthält alle wesentlichen Funktionsräume wie Rezeption, Lobby, Lounge, Restaurant, Küche, Wellnessbereich und zwei Hoteleingänge. Im 1. und 2. OG sind die Hotelzimmer sowie Tagungs- und Konferenzräume untergebracht. Die Tagungs- und Konferenzräume werden aus Lärmschutzgründen nach Osten zur Landesstraße (L 516) angeordnet.

Das Dachgeschoss besteht aus drei größeren Suiten, die im Gebäudeteil-4 liegen und einem Panorama – Restaurant im Gebäudeteil-2. Die Dächer der Gebäudeteile-1 und 3 werden als Dachterrasse genutzt, der Gebäudeteil 5 wird mit einem (asymmetrischen Satteldach abgeschlossen. Die innere Erschließung des Hotelgebäudes wird über zwei Treppenhäuser, davon ist ein Treppenhaus mit Fahrstuhl ausgestattet, erschlossen. Die geplante Bruttogeschoss- bzw. Bruttogrundfläche beträgt über alle Ebenen rund 5.500 qm.

Backwarenverkauf mit Café

Der zur Bahnhofstraße orientierte und giebelständig stehende Backshop mit Café ist eingeschossig organisiert und besitzt eine Bruttogrundfläche von 265 qm. Im vorderen, nördlichen Bereich befindet sich das Café mit Verkaufstheke und einem nach Südosten angeschlossenen Terrassenbereich. Im südlichen, rückwärtigen Bereich liegen die Neben- und Sanitärräume. Das Dachgeschoss des Hauptgebäudes kann als Galerie, die Flachächer der rückwärtigen Gebäude als (überdachte) Dachterrasse genutzt werden.

Äußere Gestaltung

Der Rahmen für die Gestaltung der baulichen Anlagen nach Form, Material und Farbe wird durch die regionale Baukultur und von einer harmonischen Einbindung in die Natur und Landschaft bestimmt.

Hotelgebäude

Das gestalterische Verbindungselement der einzelnen Gebäudeteile wird durch die Ausbildung einer einheitlichen Sockel- bzw. Erdgeschosszone errichtet. Historisch prägend sind die in rotem oder gelbem Sandstein ausgeführten Sockelzonen der ab Mitte des 19. Jahrhunderts bis in die 20er Jahre des 20. Jahrhunderts entstandenen Wohngebäude bzw.

Anwesen, die überwiegend als Winzerbetriebe errichtet wurden. Die Palette reicht von einfachen Arbeiterhäusern mit Nebenerwerbslandwirtschaft bis hin zu sehr repräsentativen Villenanwesen und großen Betriebsstrukturen. Für die Sockelzone des Hotels soll daher vorzugsweise ein gelber Sandstein verwendet werden, der mit seinen warmen Gelbtönen ein Naturmaterial ist, das sowohl in der Umgebung gewonnen wird (z.B. Haardter Natursteinbrüche) als auch das Erscheinungsbild bedeutender Bauten, wie das Hambacher Schloss) und die Landschaft prägt.

Die sonstigen Wandflächen der Fassaden werden verputzt und / oder (teilweise) mit Platten (z.B. Faserzementplatten, HPL-Platten) verkleidet. Für die Farbgestaltung werden nur warme Farben und / oder naturfarbene Pastelltöne verwendet. Dabei erhalten die einzelnen Gebäudeteile durch sanfte Farbabstufungen eine eigenständige Ablesbarkeit, die den additiven und gegliederten Ansatz unterstreicht.

Die Fenster und Balkone reihen sich in diese Formsprache und Gestaltungsprinzipien ein und werden ebenfalls harmonisch bezgl. Material und Farbe den Fassaden angepasst. Vorgesehen sind der Einsatz von metallischen, nicht glänzenden Oberflächen (z.B. Bronzeton) und die Verwendung von lackierten oder naturbelassenen Hölzern aus der Region (z.B. Lärche).

Die relativ flach geneigten Dächer sollen leicht wirken und sich in das Bild der dominierten Fassaden einordnen. Daher werden die geneigten Dächer weder mit (großen) Dachüberständen noch mit schweren oder farblich kontrastierenden Materialien ausgeführt. Als Material kommen farblich an die Fassaden angepasste Faserzementplatten, Alupanelen und / oder glatte Dachsteine (z.B. Glattziegel) zum Einsatz. Diese Dachgestaltung unterscheidet sich in der Form von den prägenden Dächern (= rotbrauner Ziegel als Biberschwanz- oder Doppelfalzeindeckung), trägt aber wesentlich zu einheitlichen und formalen Erscheinung des in Kuben gegliederten Hotelgebäudes bei.

Backshop mit Café

Das Gebäude besteht in der Außenhülle aus einem giebelständigen Satteldachgebäude und zwei angebauten Gebäudeteile mit Flachdach. Mit einer Gesamthöhe von rund 7,5 Metern ordnet sich das eingeschossige Gebäude mit der zulässigen Nutzung des Dachgeschosses als Galeriegeschoss und Dachterrasse im Kontext der umliegenden Straßenraumbauung unter, greift aber die typische Baukörperanordnung und Baukörperform der angrenzenden Bauung auf. In der Materialität ist eine moderne und transparente Gestaltung vorgesehen. Dies soll durch den Einsatz von viel Glaselementen und einer zulässigen strukturierten Verkleidung der sonstigen Fassadenteile erreicht werden.

Im straßenseitigen Bereich ist der Backshop mit Café angeordnet, im rückwärtigen Bereich befinden sich Nebenräume und im nordöstlichen Bereich wird der Außenbereich des Cafés („Straßencafé“) angeordnet.

Sofern über diese beschriebenen Grundelemente und getroffenen Festsetzungen hinausgehende Regelungen für die äußere Gestaltung getroffen werden sollen, wie z. B. genauere Vorgaben für Farbe, Material oder Form, können diese zur Gestaltwertsicherung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

B.5 Auswirkungen - Statistik

Mit der Verwirklichung des Vorhabens wird ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Tourismusentwicklung und Grundversorgung in Maikammer geleistet.

Bei aktuell rund 30.000 Gästen mit 80.000 Übernachtungen kann dieser Wert auf rund 40.000 Gäste und 105.000 Übernachtungen steigen. Den Zahlen liegt eine Auslastung der geplanten 110 Betten von 60 % und einer Verweildauer von 2,5 Tagen zu Grunde ($110 \times 365 \times 0,6 = 24.090$; $24.090 : 2,5 = 9.636$).

Maikammer hat für dieses zusätzliche Angebot auch einen adäquaten Bedarf. Nach Aussage des Tourismusbüros müssen nach Zimmer anfragende Gäste oft in andere Gemeinden bis zur Südpfalz vermittelt werden. Zudem schafft ein neues und zeitgemäßes Angebot auch eine neue Angebotsstruktur. Da das neue Hotel einen größeren Wellness-Spa- Bereich anbieten wird, können auch die saisonal schwierigen Monate durch eine entsprechende Auslastung besser überbrückt werden.

Der gewählte Standort eignet sich für diese Nutzung im besonderen Maße. Mit dem neuen Hotel wird der Ortseingangsbereich von Maikammer funktional- gestalterisch durch eine dominante Gebäudeanlage neu geprägt. Aufgrund der Größe der Anlage wird ein größeres Areal benötigt und der Betrieb einer solchen Anlage erfordert eine konfliktarme Umgebung sowie eine möglichst direkte Erschließung/Anbindung an ein leistungsfähiges überörtliches Verkehrsnetz. All diese Anforderungen werden vom geplanten Standort erfüllt. Alternative, (innerörtliche) Standorte schieden aufgrund der Verfügbarkeit und einem größeren Konfliktpotential grundsätzlich aus.

Der geplante Backwarenverkauf schafft ein neues Angebot u.a. für Kunden, die sich morgens auf der Durchfahrt rasch mit Backwaren versorgen wollen und dabei problemlos kurz parken können. Darüber hinaus wird der Backwarenverkauf und vor allem das Café von weiteren Zielgruppen aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung im überörtlichen, örtlichen und lokalem Bezug genutzt werden. So werden sich auch Synergieeffekte mit dem Hotel ergeben, indem zu den beiden Restaurants des Hotels ein komplementäres Angebot (Café) geschaffen wird.

Die Vorteile bei der baulichen Entwicklung dieser bislang als Rebfläche genutzten Fläche überwiegen gegenüber den umweltbedingten Auswirkungen, die lokal sehr begrenzt sind. Denn bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gut erschlossene „Restfläche“ zwischen der Landesstraße 516 und dem Beginn der örtlichen Bebauung.

Die Differenzierung umweltbezogenen Auswirkungen kann dem Umweltbericht sowie der später zu erstellenden zusammenfassenden Erklärung entnommen werden

Das Bauprojekt wird gemäß dem obligatorischen Durchführungsvertrag komplett von den beiden Vorhabenträgern weitgehend zeitgleich umgesetzt. Beim Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans ist vorgesehen, dass grundsätzlich eine Grundstücksteilung ermöglicht wird und für bestimmte Teile (Fahrgassen, innere Erschließung) Gemeinschaftseigentum gebildet oder Nutzungsrechte (Baulasten, Grunddienstbarkeiten) vorgesehen werden.

Statistik - Kennwerte**a) Grundstück**

Bereiche	Absolut in qm
Plangebiet gesamt	5.475⁸

b) Städtebau

Flächenarten	Flächenanteile in qm	
	Hotel	Back-warenschop mit Café
Zulässige überbaubare Grundstücksfläche (Hauptgebäude ohne NG, Terrassen)	1.500	600
Zulässige Bruttogeschossflächen (UG bis DG)	6.500	600

c) Architektur – Gebäudeplanung⁹

Kategorie - Einheit	Hotel	Back-warenschop mit Café
Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 in cbm, allseitig überdeckt und umschlossen, inkl. UG	22.336 cbm	1.383 cbm
Bruttogeschossfläche (BGF) über alle Geschosse inkl. UG	5.448 qm	265 qm¹⁰
Stellplätze	87	12

Alle Flächenangaben können sich durch konstruktive Maßnahmen geringfügig ändern und gelten somit als ca. Werte.

⁸ Flächenermittlung auf der Grundlage des (digitalen) Katasterplans und Grundbucheintragen

⁹ Gemäß Gebäudeplanung, Fa. Knoblauch, Markdorf

¹⁰ Ohne Galeriegeschoss und Dachterrasse