

Stadt Annweiler am Trifels



Bebauungsplan „Kurhausstraße“ 1. Änderung und 1. Ergänzung

Begründung

Inhalt

0	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
1	Lage und Abgrenzung des Gebiets.....	3
2	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	4
2.1	Ziele der Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungsplan - Bestand	5
2.4	Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestandsdarstellung	6
3	Planungsbeschreibung	6
4	Festsetzungen.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.3	Fläche für Sportanlagen	14
4.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	14
4.5	Grünflächen	15
4.6	Wald	15
5	Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange	15
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung	16
5.1.1	Gewässerschutz, Gewässer, Grundwasser	16
5.1.2	Altflächen	17
5.1.3	Kampfmittel.....	17
5.1.4	Erschließung.....	17
5.2	Verkehr	18
5.3	Denkmalschutz.....	19
5.4	Geologie, Bergbau.....	20
5.5	Wald, Forstrecht.....	20
5.6	Landwirtschaft	20
5.7	Immissionsschutz.....	21
5.8	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege	22
6	Bodenordnung, Städtebauliche Daten	24

Annweiler und Wetzlar, März 2026

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

0 Anlass, Grundlagen, Ziele

Nach dem Baubeginn im Jahr 1909 wurde das Jugendstilgebäude des heutigen Hotels im Juli 1911 als „Ludwigshafener Erholungsheim Trifels“ eingeweiht. Im ersten und zweiten Weltkrieg diente das Haus als Lazarett und Notkrankenhaus. In den 1950er Jahren wurde es wieder seiner ursprünglichen Bestimmung als Erholungsstätte zugeführt. Von 1996 bis 1999 stand das Gebäude leer, bis es im Juli 1999 als Seminarhotel neu eröffnet wurde. Nach 10 Jahren stand es für eine weitere kurze Zeit leer, seit Juli 2011 wurde es als wissenschaftliche Begegnungsstätte in Form eines Seminarhotels weitergeführt. Im gleichen Jahr haben die heutigen Eigentümer Gebäude und Außengelände denkmalgerecht wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt.

Das Gelände des Kurhauses (*Jugendstilhotel Trifels*) ist geprägt von dem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Jugendstilgebäude. Mit der Rekonstruktion der Freianlagen im Jahr 2011 ist auch die städtebaulich prägende Wirkung wiederhergestellt worden.

Bereits aus dem Jahr 1952 sind Pläne für eine Erweiterung des Hauses bekannt. Mit dem Bebauungsplan von 2015 wurde die Grundlage für die Beseitigung räumlicher Engpässe (Gästezimmer, Tagungsräume, Lager- und Technikräume usw.) geschaffen. Bauliche Maßnahmen haben sich danach jedoch vor Ort auf den Bestand der Räume innerhalb des Kurhauses beschränkt (Modernisierungsmaßnahmen, teilweise Herstellung von Barrierefreiheit). Weiterhin wurden leerstehende Liegenschaften in Annweiler umgebaut und Übernachtungsmöglichkeiten außerhalb des eigentlichen Hotelstandorts geschaffen. Damit wurde auch die Entstehung dauerhafter Leerstände im Stadtgebiet vermieden.

Steigende Buchungszahlen sowie die teilweise Neuausrichtung des Hotels als Destination für naturnahe Erholung haben dazu geführt, dass die Pläne für eine Erweiterung vor Ort wieder aufgegriffen werden. Der bisherige Schwerpunkt in der Ausrichtung des Hotels (Tagungen, Seminare, Veranstaltungen) bleibt weiterhin wichtiger Bestandteil des Betriebs. Die Erweiterungsplanung wird unter Berücksichtigung städtischer und nachbarschaftlicher Interessen neu ausgerichtet.

Die Stadt Annweiler am Trifels ist seit längerem bemüht, das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten in Hotels zu verbessern und weiteren Anbietern Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen. Zwei städtebauliche Planungsverfahren wurden für potenzielle Hotelstandorte eingeleitet, konnten aber aufgrund entgegenstehender fachgesetzlicher Belange bisher nicht weiterverfolgt werden. Damit ist die Erweiterung des Jugendstilhotels die einzige Möglichkeit, in Annweiler eine Verbesserung der Übernachtungsangebote bei insgesamt stetig steigender Nachfrage zu erreichen.

1 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Plangebiet liegt nordwestlich im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage von Bindersbach und umfasst die zum Kurhaus (*Jugendstilhotel Trifels*) gehörenden Grundstücke sowie die städtischen Grundstücke der Tennisanlage (*Tennisclubs Rot-Weiß Annweiler*) und die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Straßen- und Wegeflächen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kurhausstraße“ (Rechtskraft seit 2015) wird in seiner Gesamtheit in den Änderungs- und Ergänzungsplan einbezogen. Damit sind auch die Grundstücke des Vereinsgeländes „*Motorradstammtisch Bindersbach e.V.*“ redaktionell erfasst, inhaltliche Änderungen werden hier nicht vorgenommen.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



2 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung

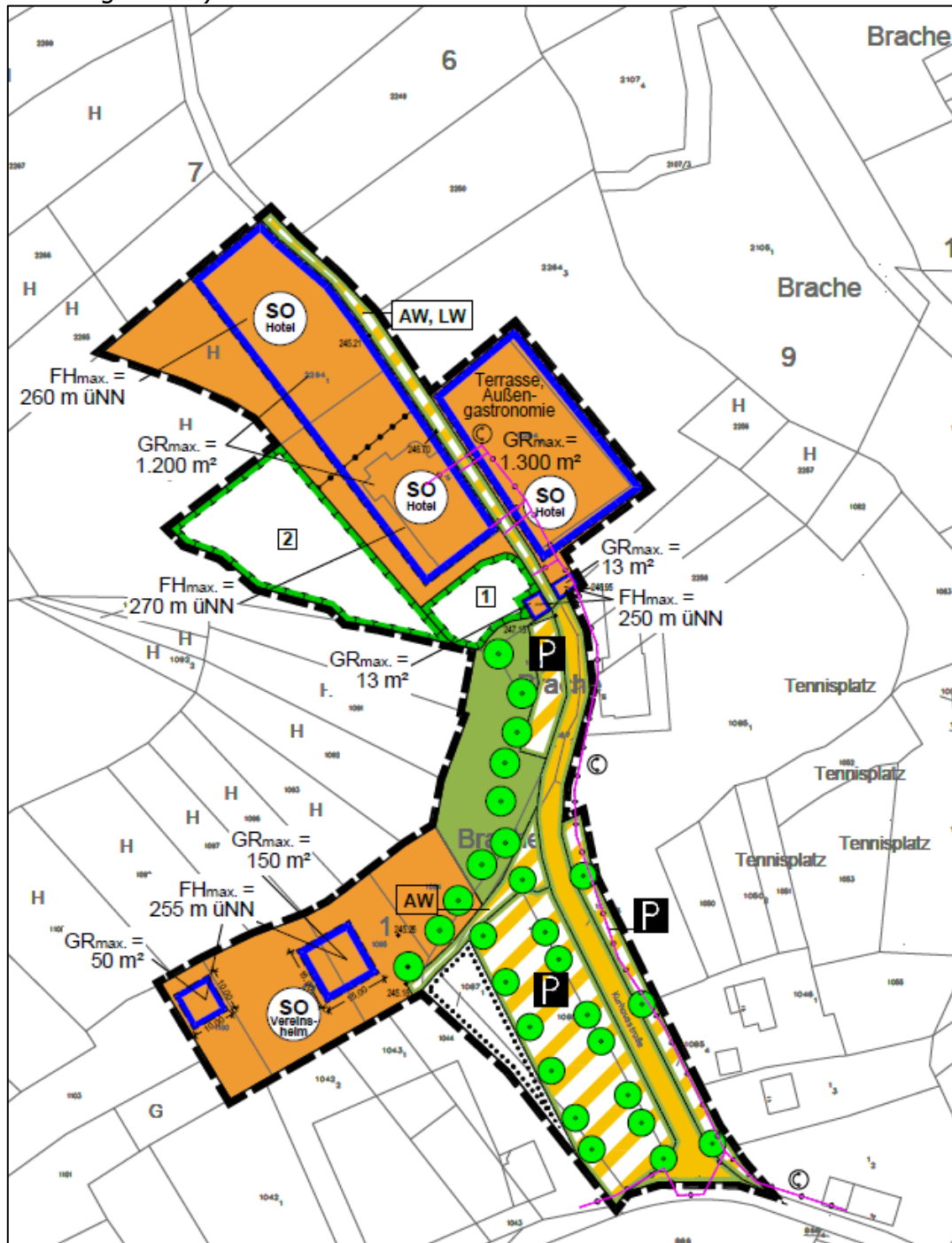
Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Annweiler sind die Ziele der Raumordnung im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar festgelegt. Danach liegt der Planbereich innerhalb von *Siedlungsfläche Wohnen Planung*. Der Bebauungsplan steht mit den raumordnerischen Zielsetzungen im Einklang.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im Bereich des Hotels und des Motorradstammtisches *Sonderbauflächen* mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt. Der Bereich der Tennisanlage ist als *Grünfläche Bestand, Zweckbestimmung Sportplatz* dargestellt. Ein Teil dieser Flächen wird neu als Sondergebiet für das Hotel gewidmet, die Tennisanlage selbst wird im Bebauungsplan als *Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Tennis* festgesetzt.

2.3 Bebauungsplan - Bestand

Abbildung 2: Bebauungsplan „Kurhausstraße“ aus dem Jahr 2015 (unmaßstäblich verkleinert, genordet)



Der Bebauungsplan „Kurhausstraße“ aus dem Jahr 2015 erfasst das Kurhaus (*Jugendstilhotel Trifels*) einschließlich der Terrasse für die Außengastronomie und die Flächen der ehemals vorhandenen Kegelbahn, die als bebaubare Fläche für eine Hotelerweiterung festgesetzt ist. Ferner sind die Grundstücke des Vereinsgeländes „*Motorradstammtisch Bindersbach e.V.*“ als Sondergebiet mit bebaubaren Flächen festgesetzt (Rechtsgrundlage für den Neubau eines Vereinshauses) sowie die notwendigen Zufahrten und Parkplatzflächen (z.T. auch der Tennisanlage zugeordnet) als Verkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Auf der Grundlage eines *Fachbeitrags Naturschutz - Umweltbericht* sind Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen und festgesetzt. Die Neuplanung im Zuge der

1. Änderung und 1. Ergänzung macht eine erneute Auseinandersetzung mit den Belangen von Umwelt, Natur und Landschaft und die Neufestsetzung von Maßnahmen erforderlich. Für das Hotel sieht der Bebauungsplan von 2015 eine Erweiterung in nördlicher Richtung vor, in der projektseitig 24 Gästezimmer geplant waren.

2.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen, Bestandsdarstellung

Die das Jugendstilhotel umgebenden Freianlagen umfassen die Terrasse des Kurhauses, Außengastronomie, Wald und Wiesenflächen. Unmittelbar südlich angrenzend an das Kurhausgelände befinden sich die Außenplätze des *Tennisclubs Rot-Weiß Annweiler* und das zugehörige Vereinsheim. Den Tennisplätzen gegenüber, auf der westlichen Seite der Kurhausstraße, steht die Tennishalle des Vereins, dazwischen befindet sich der große Parkplatz.

Das Vereinsgelände des Tennisclubs mit dem Vereinshaus soll neu gestaltet werden. Insbesondere das in die Jahre gekommene Vereinshaus ist sanierungsbedürftig. Nach Gesprächen zwischen Tennisclub und Hoteleigentümern hat sich die Möglichkeit ergeben, Maßnahmen zur Hotelentwicklung mit der Neugestaltung der Tennisanlagen zu verbinden: ein Teil der Tennisanlage (Vereinshaus + 1 Platz) soll dem Hotel zugeordnet werden. Auf dem verbleibenden Tennisgelände werden ein neues Vereinshaus errichtet und die Tennisplätze umgebaut.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Vereinsgelände des *Motorradstammtischs Bindersbach*. Mit dem Bebauungsplan „Kurhausstraße“ (2015) wurde die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Vereinsgebäudes geschaffen. Diese Flächen sind ohne inhaltliche Änderungen redaktionell in den Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes einbezogen.

Erreicht werden die Einrichtungen über die Kreisstraße 3 (Anebosstraße) und die Kurhausstraße als Ortsdurchfahrt.

3 Planungsbeschreibung

Konkreter Auslöser für die Aufstellung des Änderungs- und Ergänzungsplanes sind Vorhaben zur Erweiterung des *Jugendstilhotels Trifels*. Die Erweiterungspläne setzen an den Planungen an, die Grundlage für den Bebauungsplan „Kurhausstraße“ (2015) waren.

Vorgesehen und umgesetzt ist, auf Freiflächen nördlich des ehemaligen Kurhauses aufgestellte Gebäude für Apartments/ Ferienwohnungen zu errichten („Baumwipfelhäuser“, SO₃ und „Bergchalets“, SO₄).

Ebenfalls umgesetzt ist der Bau eines auf Stelzen stehenden Tagungsraums („Oval Office“, SO₅, s. Abbildung 3) in Nachbarschaft zur Terrasse der Außengastronomie, gegenüber dem Haupthaus (ehemaliges Kurhaus). Tagungen, Seminare und Veranstaltungen bleiben weiterhin wichtige Bestandteile des Hotelangebots, auch wenn zunehmend der Fokus auf Gäste für Erholungsurlaub/ Aktivurlaub gelegt ist.

Ein Bauabschnitt sieht den Bau einzeln stehender Gebäude für Gästeräume vor (SO₂). Bestandteil dieser Teilfläche ist ein bestehender Pavillon am Waldrand.

In dem Änderungsplan wird gegenüber dem Ausgangsplan eine Baufläche im Bereich der ehemaligen Kegelbahn des Kurhauses zurückgenommen. Stattdessen wird etwas abgesetzt eine neue Baufläche für den Neubau eines Gebäudes, in dem Wellnessangebote und weitere Tagungsräume geschaffen werden sollen.

Im Bereich der Anlagen des *Tennisclubs Rot-Weiß Annweiler* sieht der Änderungsplan für das Jugendstilhotel die Möglichkeit für einen weiteren Ergänzungsbau vor sowie den Neubau eines neuen Tennisheims, das das bestehende Gebäude ersetzen wird. Der Tennisclub plant, seine Anlagen umzubauen. Insbesondere ist das Gebäude des Vereinsheims nicht mehr zeitgemäß, sanierungsbedürftig und für die aktuellen Nutzungsanforderungen zu groß. Auf der Basis planerischer Vorüberlegungen und von Abstimmungen zwischen Tennisclub und Hotel wird eine Teilfläche (heutiges Vereinsheim und ein Tennisplatz) dem Sondergebiet für das Hotel zugeordnet. Für den Neubau eines neuen, kleineren Vereinsheims wird, unmittelbar daran angrenzend, eine neue überbaubare Fläche festgesetzt. Die Tennisanlage wird in diesem Zusammenhang als Fläche für Sportanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Planerisches Ziel ist es, zur Vermeidung etwaiger Nachbarschaftskonflikte und von Gefahrensituationen in der engen Ortsdurchfahrt, Parkplätze vor dem Ort anzubieten. Entlang der Anebosstraße (K 3) zwischen Annweiler und Bindersbach bestehen bereits mehrere Parkplätze (als Wohnmobilstellplätze und als PKW-Parkplätze). Ergänzend zu dem vorhandenen Parkplatz vor dem Ortseingang von Bindersbach sieht die Planung die Neuanlage von Stellplätzen für Hotelgäste unter gleichzeitigem Erhalt der hier verlaufenden Rad- und Fußwegebeziehung vor.

Abbildung 3: Visualisierung Tagungsgebäude



Bildquelle: baumraum, Bremen

Das Kurhaus und die Terrasse der Außengastronomie wurden von den Eigentümern äußerlich im originalen Erscheinungsbild von Anfang des 20. Jahrhunderts wieder hergerichtet. Die neuen Gebäudetypen werden individuell architektonisch gestaltet. Die Farbgebung der Gebäude und Dachbegrünungen binden die Bebauung in die Landschaft ein. Großer Wert wird darauf gelegt, dass das historische Kurhaus seine architektonische und gestalterische Eigenart behält und diese durch einen spannungsreichen Gegensatz hervorgehoben wird. Die Erweiterungsbauten werden unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten errichtet (Wahl der Materialien, Energiekonzept, geringer Energieverbrauch).

4 Festsetzungen

Aus den Beratungen über den Bebauungsplan in städtischen Gremien und verwaltungsinternen Arbeitsgruppen sowie aus den Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungen ergibt sich die Notwendigkeit, für die einzelnen Nutzungsabschnitte kleingliedrige Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen sowie zur zulässigen Größe baulicher Anlagen und zu den überbaubaren Flächen zu definieren. Aus diesem Grund wurde das Gesamtgebiet in kleinere Einheiten unterteilt und für diese Untereinheiten jeweils separate Festsetzungen formuliert. Die Zuweisung einzelner Bauflächen zu den Teilgebieten ergibt sich durch Planeinschrieb.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als sonstige Sondergebiete mit den ihnen jeweils zukommenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Den größten Anteil nimmt das *Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel* ein. Es wird in insgesamt neun Teilgebiete untergliedert. In einer Auflistung als Gesamtkatalog wird übergreifend definiert, welche Nutzungen innerhalb des Sondergebiets Hotel insgesamt zulässig sind (Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Ziffer 1.).

Die Feindifferenzierung in den sieben Teilgebieten des *Sondergebiets, Zweckbestimmung Hotel* dient unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unterschiedlichen Belange der Konzentration von Einzelanlagen auf die jeweiligen Teilflächen. In Bezug auf die zulässige Anzahl von Gästezimmern ist hervorzuheben, dass eine maximale Gesamtzahl für das Gesamtgebiet festgesetzt wird (88 Zimmer). Davon dürfen maximal 20 Zimmer in dem am Standort des heutigen Tennisheims zulässigen Gebäude untergebracht werden.

Das *Sondergebiet, Zweckbestimmung Tennisheim* erfasst die Teilfläche, die für den Neubau des Vereinsheims des TC Annweiler vorgesehen ist. Die Tennisplätze selbst werden als Fläche für Sportanlagen festgesetzt. Hierin wäre der Neubau des Vereinsheims ebenfalls darstellbar, jedoch ist zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte eine gastronomische Bewirtschaftung zukünftig auszuschließen. Aus diesem Grund werden in der Teilfläche die zulässigen Nutzungen abschließend definiert.

Das *Sondergebiet, Zweckbestimmung Vereinsheim* ist die mit dem Bebauungsplan „Kurhausstraße“ (2015) bereits ausgewiesene Fläche für den Neubau eines Vereinshauses für den „Motorradstammtisch Bindersbach e.V.“. Es wird ohne inhaltliche Änderung redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Attraktivität des Jugendstilhotels basiert auf dem hohen ästhetischen Reiz des vorhandenen, denkmalgeschützten Hauptgebäudes (ehemaliges Kurhaus Bindersbach). Für Neubauten sind deshalb relativ enge Grenzen zu setzen, um eine ausufernde Bebauung zu vermeiden. Zur Festsetzung gelangen maximal zulässige Grundflächen, die den flächenmäßigen Umfang der baulichen Hauptanlagen bestimmen. Die zulässigen Grundflächen werden für die jeweiligen Teilgebiete, abgestimmt auf die zu erwartende Bebauung, konkret festgesetzt. Zum Teil gibt es weitere Detail-Untergliederungen, um eine landschaftlich unangepasste Baumasse von Einzelgebäuden zu unterbinden.

Neben den notwendigen Wegen in die Teilgebiete, über die die Gebäude erschlossen werden, sind für jedes Einzelgebäude weitere, gebäudebezogene Erschließungsanlagen notwendig (Treppen, kurze Zuwegungen usw.). Es ist mit der Festsetzung Ziffer 2.1 klarstellend bestimmt, dass Anlagen dieser Art nicht auf die zulässigen Grundflächen angerechnet werden, also zusätzlich gebaut werden dürfen. Auch sind diese Nebenanlagen auch außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Textfestsetzung Ziffer 3.).

SO₁: Die zulässige Grundfläche beträgt 1.900 qm. Darin eingeschlossen ist die Fläche des Kurhauses und des geplanten Neubaus für Wellness und Tagung.

SO₂: Das SO₂ umfasst einzeln stehende Gebäude mit jeweils 4 projektierten Zimmern. Exakte Abmessungen für die Gebäude stehen noch nicht fest, diese werden im Zuge der Planumsetzung abschließend definiert. Dennoch ist die Größe der Gebäude bereits weitgehend abgestimmt. Hierauf sind die zulässigen Grundflächen abgestellt. Gegenüber früheren Ständen des Bebauungsplanes wird von der Ausweisung kleiner Baufenster abgesehen und stattdessen eine Baufläche festgesetzt, so dass für die konkreten Vorhaben in dem topografisch anspruchsvollen Gelände mehr Spielraum für die Gebäudepositionierung besteht.

Abbildung 4: Schemagrundriss Einzelhaus (KuBuS planung 2020)

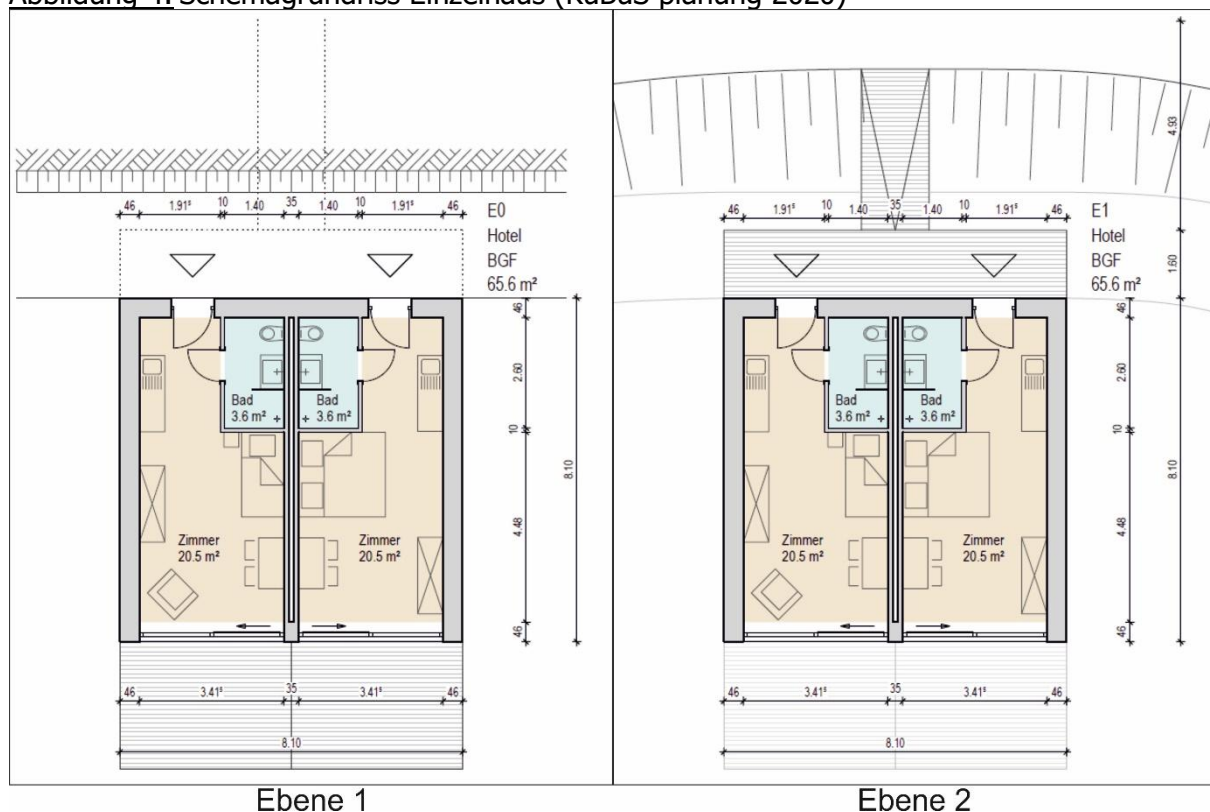
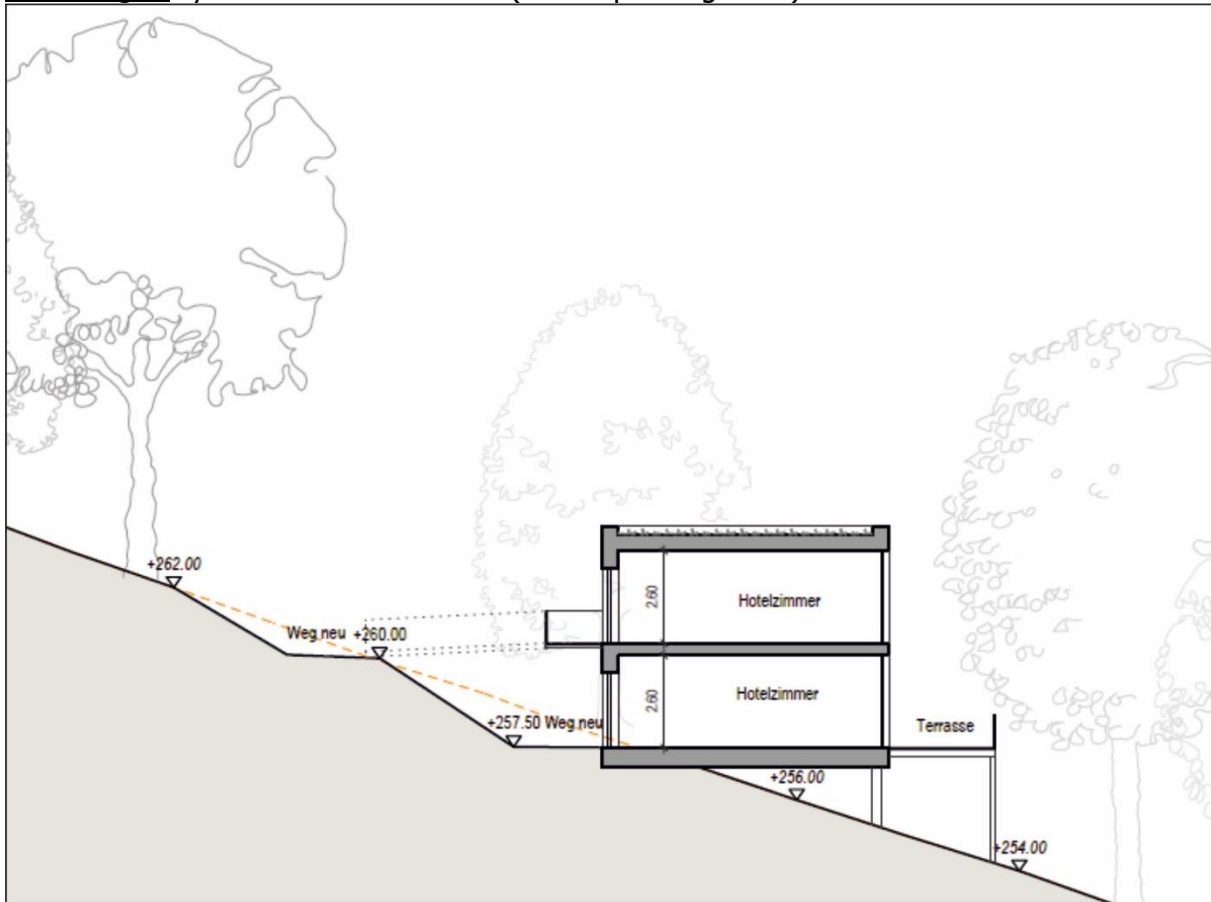


Abbildung 5: Systemschnitt Einzelhaus (KuBuS planung 2020)



SO₃: Das SO₃ ist die Grundlage für den Bau von drei Gebäuden in Form aufgestellter Einzelhäuser („Baumwipfelhäuser“). Die überbaubare Fläche umfasst den Bereich, der für die Errichtung dieser Gebäude vorgesehen ist. Die ungefähre Positionierung (redaktionelle Darstellung, keine verbindliche Festsetzung) ist im Bebauungsplan mit Strichellinien gekennzeichnet. Die exakte Positionierung der inzwischen realisierten Gebäude wurde im Zuge der Genehmigungsplanung festgelegt. Die zulässige Grundfläche in diesem Teilgebiet beträgt insgesamt 250 qm. Darin eingeschlossen sind die Grundflächen der Gebäudkörper (senkrechte Projektion auf das Gelände) und die Projektionsflächen der notwendigen Aufgänge (Treppen mit Zwischenpodesten). Die Aufgänge sind keine eigenständigen Nebenanlagen sondern notwendige Bestandteile der Gesamtkonstruktionen. Zur Vermeidung von Interpretationsschwierigkeiten in der Genehmigungsplanung sind sie ausdrücklich in die Festsetzungen aufgenommen.

Abbildung 6: Schemagrundriss „Baumwipfelhaus“ (baumraum 2021)

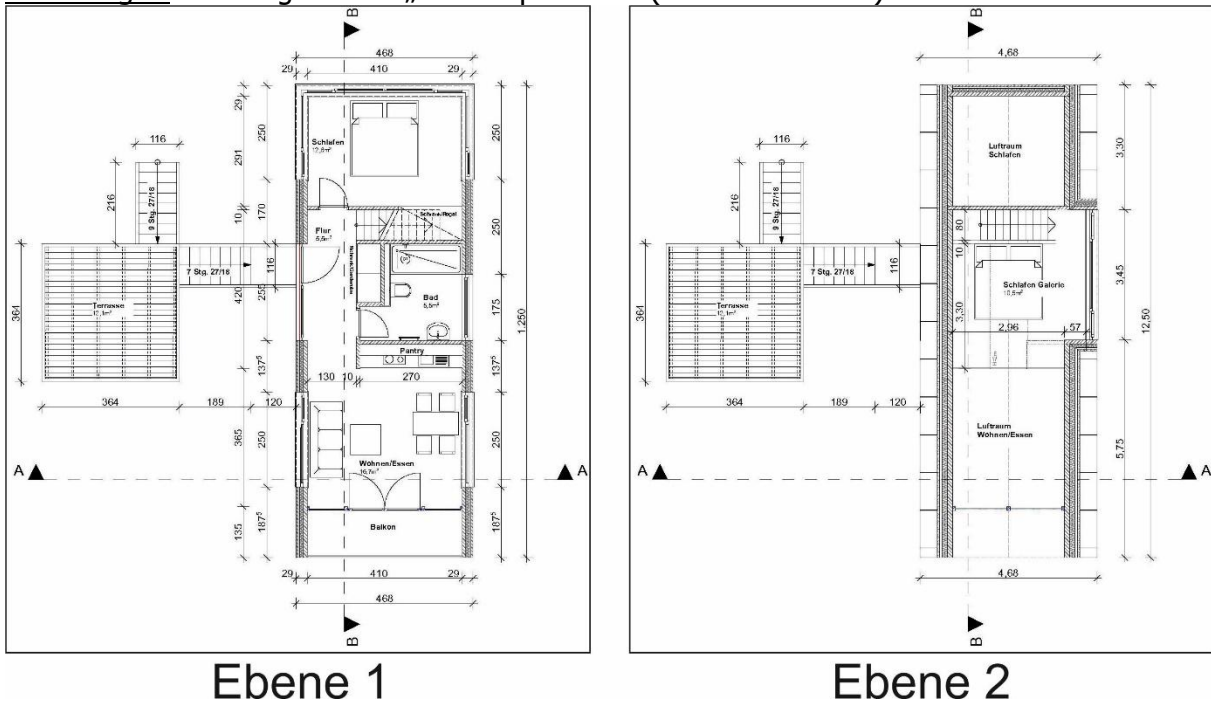
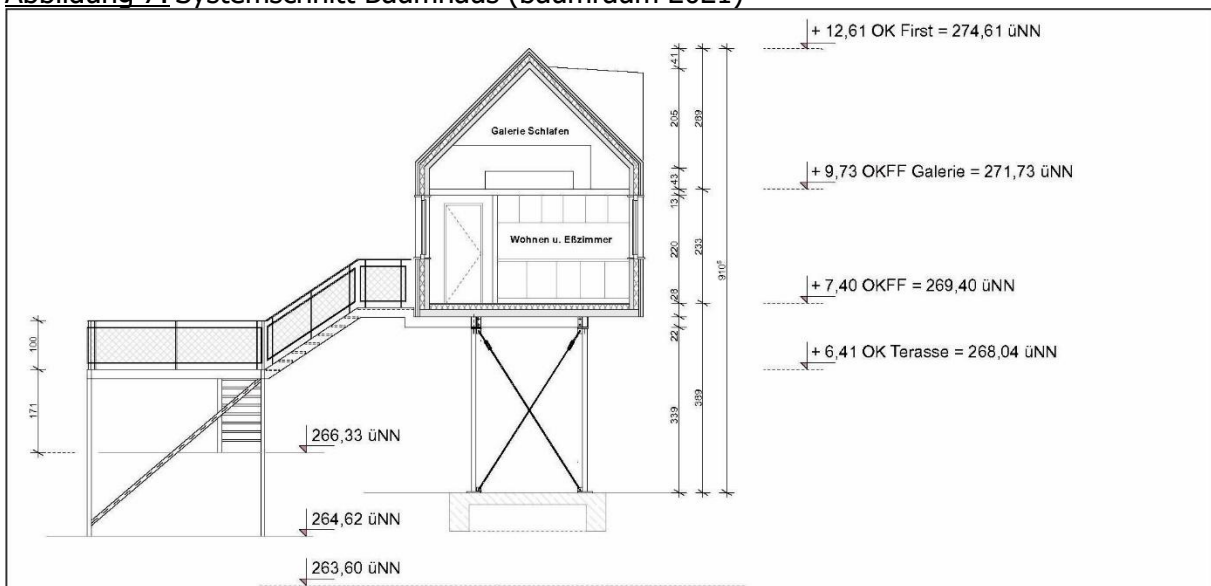


Abbildung 7: Systemschnitt Baumhaus (baumraum 2021)



SO₄: Diese Baufläche ersetzt ab dem Entwurf für die zweite Offenlage eine bisher vorgesehene Gebäudezeile, in der der Bau von Einzelgebäuden vorgesehen war. Hier wurden zwischenzeitlich 4 aufgestellte Einzelgebäude („Bergchalets“) errichtet. Die überbaubare Fläche umfasst den Bereich, der für die Errichtung dieser Gebäude vorgesehen ist. Die ungefähre Positionierung (redaktionelle Darstellung, keine verbindliche Festsetzung) ist im Bebauungsplan mit Strichlinien gekennzeichnet. Die exakte Positionierung wurde im Zuge der Genehmigungsplanung festgelegt. Die zulässige Grundfläche in diesem Teilgebiet beträgt insgesamt 240 qm. Darin eingeschlossen sind die Grundflächen der Gebäudkörper (senkrechte Projektion auf das Gelände) und die Projektionsflächen der notwendigen Zugänge (Wege als Stege zum Erschließungsweg). Die Zuwegungen sind keine eigenständigen Nebenanlagen sondern notwendige Bestandteile der Gesamtkonstruktionen. Zur Vermeidung von Interpretationsschwierigkeiten in der Genehmigungsplanung sind sie ausdrücklich in die Festsetzungen aufgenommen.

Abbildung 8: Visualisierung „Bergchalets“ (baumraum 2022)



SO₅: Wegen seines Alleinstellungsmerkmals in der Funktionalität und Zuordnung zu den Hotelanlagen wird das bereits fertiggestellte Tagungs-/ Seminargebäude („Oval Office“) als eigenes Teilgebiet festgesetzt. Für die Festsetzung der zulässigen Grundfläche gilt das zu den Gebäuden im SO₃/SO₄ Gesagte im übertragenden Sinn.

Abbildung 9: Schemagrundriss Tagungsgebäude (baumraum 2021)

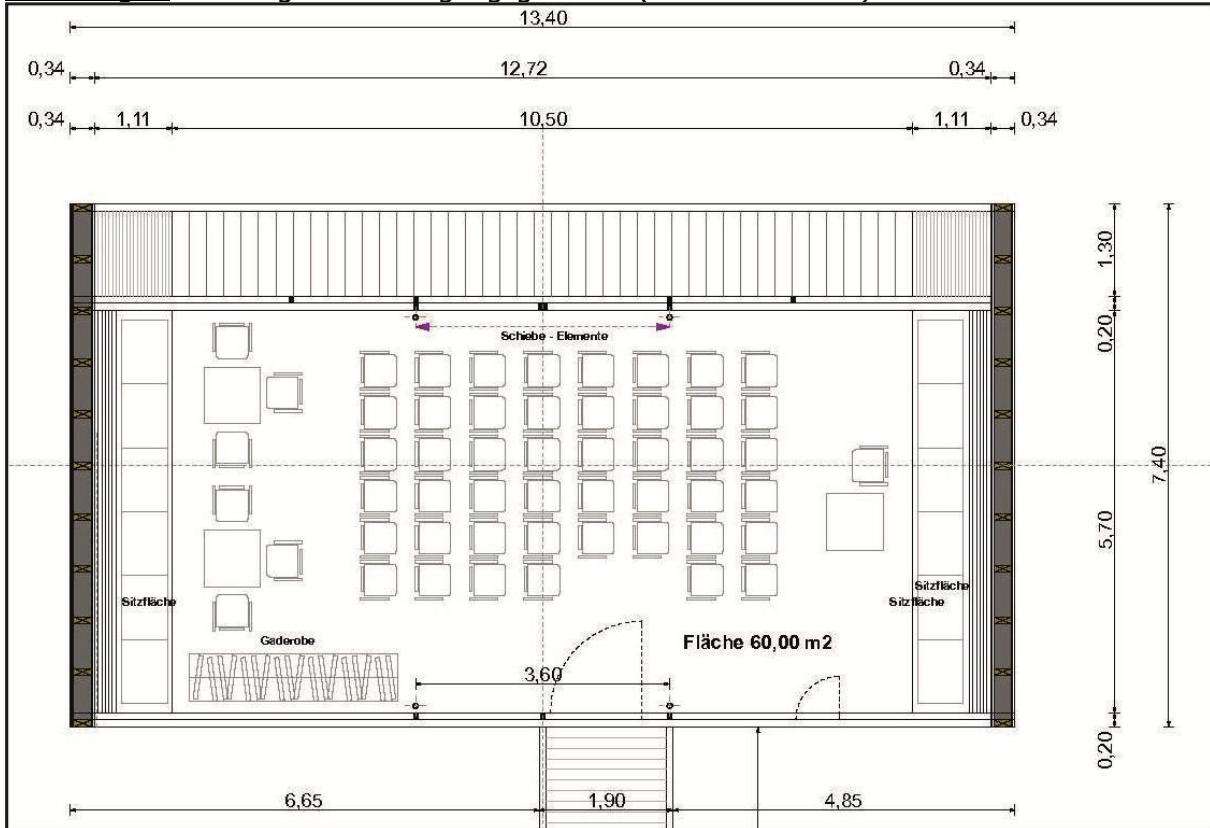
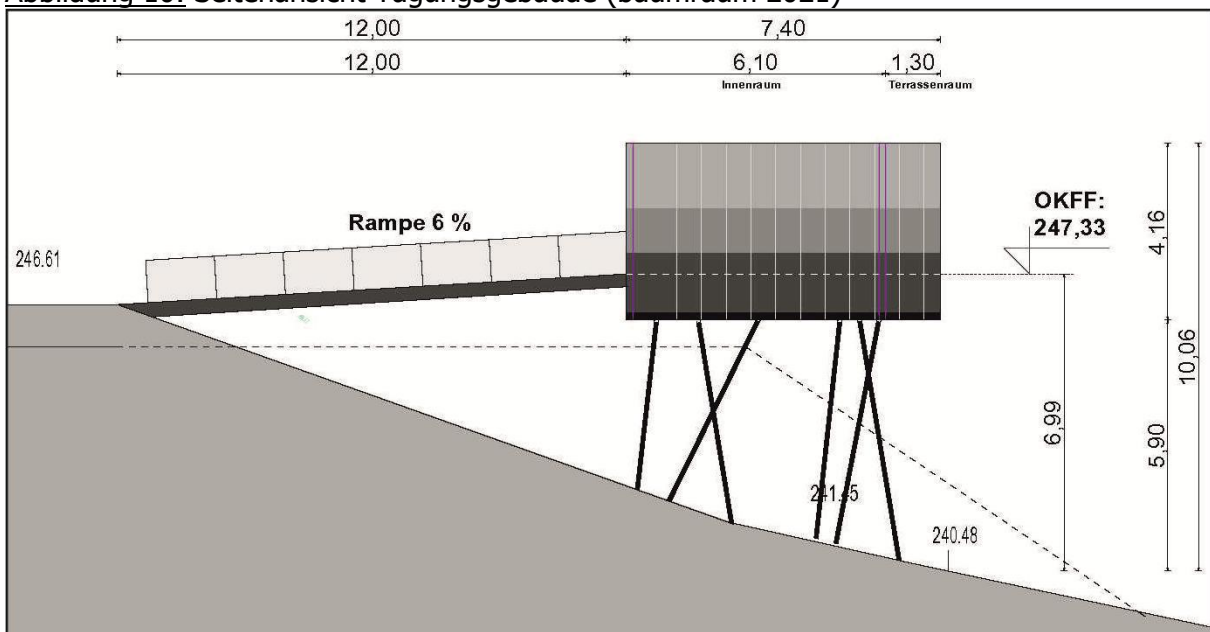


Abbildung 10: Seitenansicht Tagungsgebäude (baumraum 2021)



SO₆: Die vorhandene Terrasse (Außengastronomie) wird im Bebauungsplan mit einer überbaubaren Grundfläche festgesetzt. Sie ist in der Fläche des Böschungsfußes ermittelt, die eigentliche, nutzbare Terrassenfläche umfasst ca. 530 qm.

- SO₇: An der Stelle des heutigen Tennisheims ist die Errichtung eines neuen Gebäudes als Teil der Hotelanlage vorgesehen.
- SO₈: Für das marode Gebäude des Tennisheims ist ein Ersatzbau notwendig, der in diesem Teilgebiet innerhalb der Tennisanlage errichtet wird. Grundlage für die Festsetzung von überbaubarer Grundstücksfläche und zulässiger Grundfläche ist eine Vorplanung für den Neubau.
- SO₉: Der Bebauungsplan „Kurhausstraße“ schafft die planungsrechtliche Grundlage für das Vereinsgelände des „Motorradstammtisch Bindersbach e.V.“. Die Festsetzungen werden unverändert in den Änderungs- und Ergänzungsplan übernommen.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung sind maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Für das Kurhaus sind sie so bemessen, dass die Bestandshöhen aufgegriffen werden. Für die Neubauten sind die Festsetzungen am notwendigen Umfang orientiert aber so begrenzt, dass die Kubaturen dem Planungsanspruch einer aufgelockerten, landschaftsverträglichen Bebauung folgen. Größere Höhen sind für die Stelzenhäuser zulässig, die so den ihnen zukommenden einzigartigen Charakter entfalten können, dabei aber unterhalb der Höhe des Baumbestandes bleiben und damit in die Kulisse des Waldrandes integriert werden. Für das Konferenzgebäude im Teilgebiet SO₅ stellt die zulässige Gebäudehöhe auf ein eingeschossiges Gebäude ab - bezogen auf das Geländeniveau der Hotelterrasse. Die Höhen für den Neubau im Teilgebiet SO₆ und für das Tennisheim (Teilgebiet SO₈) sind auf die Zweckbestimmungen der Gebäude ausgelegt, sichern dabei ein Zurückbleiben der Höhenentwicklung hinter der umgebenden Nachbarbebauung.

4.3 Fläche für Sportanlagen

Die Tennisplätze (Sandplätze) sind bauliche Anlagen, begrünte Flächen beschränken sich in der Anlage auf Randbereiche im Gelände. Sie entfalten in dem Ortsbereich ein eigenes städtebauliches Gewicht und werden aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung im Bebauungsplan als Fläche für *Sportanlagen, Zweckbestimmung Tennis*, festgesetzt.

4.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Zufahrt in das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Kurhausstraße“ geführt, die als Verkehrsfläche ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt ist. Im weiteren Verlauf Richtung Norden ist die Kurhausstraße (weiterführend: Markwardstraße) Anliegerstraße für das Hotel und weiter außen anschließende Grundstücke, Durchgangsverkehr für die Allgemeinnutzung ist nicht möglich. Dennoch ist es eine öffentliche Verkehrsfläche, die auch von Fußgängern/ Wanderern (ausgeschilderte Wanderwege führen über den Weg) genutzt wird. Der Weg ist deshalb als öffentliche Verkehrsfläche mit einschränkender Zweckbestimmung festzusetzen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auch die bestehenden und geplanten Parkplätze, die Fußwege innerhalb der Grünflächen, der Fußweg am Südrand der Tennisplätze sowie die Erschließungswege innerhalb des Hotelgebiets.

4.5 Grünflächen

Als Grünflächen festgesetzt (Zweckbestimmung Parkanlage) werden die Grundstücksflächen im Umfeld der Hotelanlage, die den Eigentümern des Hotels gehören. Die Festsetzung ist entwickelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und dokumentiert für den Talraum des Bindersbaches, dass hier keine weiteren Maßnahmen zur Hotelnutzung vorgesehen sind. In der Grünfläche befindet sich das historische Brunnenhaus, das vom Verein „Bindersbacher Brauchtum e. V.“ unterhalten wird. Die Lage des Brunnenhauses ist im Bebauungsplan redaktionell dargestellt, die Zuwegung durch die Festsetzung eines Fußweges dokumentiert.

4.6 Wald

Westlich des Kurhauses ist der aufsteigende Hang mit Wald bestanden. Die Grundstücke sind Bestandteil der Eigentumsflächen des Hotels. Teile der Flächen sind im Bebauungsplan „Kurhausstraße“ (2015) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Tatsächlich hat die Waldnutzung, auch unter forstlichen Gesichtspunkten und für Maßnahmen zur Vermeidung walddisperser Gefahren, Vorrang vor naturschutzfachlichen Maßnahmen. Zu Beginn des Jahres 2021 wurde zur Sicherstellung der Zugänglichkeit des Waldes und für den Abtransport von Holz ein Forstweg neu angelegt. Aufgrund der veränderten Gewichtung wird der Bereich nunmehr als Wald festgesetzt.

5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Grundlage für die Einleitung der Beteiligungsverfahren ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrats Annweiler vom 19.05.2021. In Vorbereitung auf das förmliche Bauleitplanverfahren wurden die wesentlichen von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum Juli - August 2020 vorgezogen beteiligt (Scoping). Zu dieser Zeit war die Planung der Lodges und der Baumhäuser bekannt.

Veränderungen gegenüber dem Planstand zum Scoping waren der Konferenzraum, die Einbeziehung des Tennisgeländes und der Parkplatz an der Anebosstraße (K 3).

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB), die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die Abwägung, die weitere Planbearbeitung und in die Umweltprüfung ein.

Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss des Stadtrats Annweiler (15.12.2021) wurde im Zeitraum Januar - Februar 2022 die Planung öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Mit dem Beschluss des Stadtrats Annweiler am 23.03.2022 wurde über die im Zuge dieser Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen abwägend beraten und die Planreife für die Genehmigung von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB festgestellt.

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom März 2022 wurden das Tagungsgebäude und die Baumwipfelhäuser genehmigt.

Im Zuge der Bauphase für die Baumhäuser wurde die Entwicklungsplanung projektseitig modifiziert und auf vier Gebäude für Lodges und einen Erschließungsweg verzichtet. Ersetzt wurden diese durch die Baufläche im Teilgebiet SO₄ für die hier zwischenzeitlich errichteten Bergchalets. Damit wurde das Gesamtvorhaben optimiert, indem Flächen und Kosten für Erschließungsmaßnahmen eingespart und Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert wurden.

Im Bebauungsplan wirkt sich die Änderung im Wesentlichen durch die Verschiebung von Bauflächen und der Aufgabe einer Verkehrsfläche aus. Diese Anpassungen im Planentwurf im Änderungsentwurf machten die Durchführung einer erneuten Offenlage erforderlich. Hierzu hatte der Stadtrat Annweiler in seiner Sitzung am 14.12.2022 den Beschluss zur erneuten Offenlage gefasst.

Das Hotel verfügt aktuell nicht über Wellness-/ Spa-Einrichtungen (Sauna, Pool, Massage usw.). Im Zuge der Planungsüberlegungen für die Weiterentwicklung des *Jugendstilhotels Trifels* wurden zur Etablierung dieses Angebots verschiedene Alternativen geprüft. In diese Prüfungen ist auch die Ergänzung von Räumen für Tagungen und Fortbildungen verbunden. Nach Prüfung verschiedener Varianten ist der Bau eines zweigeschossigen Gebäudes für Wellness und Tagungen in der Achse des Kurhauses vorgesehen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für diesen Neubau ist die Festsetzung eines neuen, zusätzlichen Baufensters erforderlich. Die Anpassung des Änderungsentwurfs macht die Durchführung eines weiteren Beteiligungsverfahrens notwendig (erneute Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet und die erneute Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Im Zuge der erneuten Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die sich inhaltlich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen waren. Der Stadtrat Annweiler am Trifels hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 26.03.2026 als Satzung beschlossen.

5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.1.1 Gewässerschutz, Gewässer, Grundwasser

Im Talraum fließt parallel zur Anebosstraße (K 3), ohne eigene Parzelle, der Bindersbach. Im Oberlauf, parallel zum bestehenden Fußweg zwischen Ortsbebauung und Tennisanlage (Flurstücke 2257, 1082, 108, 1054/6.) und in der Ortslage, ist er verrohrt. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (SGD Süd) ist nicht betroffen. Sowohl in der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wie auch in der Umweltprüfung wird auf den ökologischen Wert des Gewässers eingegangen, der heute durch die Verrohrung in der Ortslage und durch weitere Verbauungen beeinträchtigt ist. Mit der Planung werden Maßnahmeempfehlungen zur ökologischen Aufwertung aufgegriffen.

Die Fachbehörde bei der SGD Süd weist zudem auf den gesetzlichen Abstand von 10 m zum Gewässer hin. Dieser ist im Bereich des geplanten neuen Parkplatzes an der K 3 (Anebosstraße) berührt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche-Parkplatz wurde entsprechend der Vorgaben angepasst, der Abstand ist insoweit eingehalten. Für die Stadt Annweiler ist es zur Wahrung sicherer und attraktiver Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger wichtig, den Rad-/Fußweg an den bachseitigen Rand des Parkplatzes zu legen. Eine Führung des Weges über den Parkplatz selbst soll zur Vermeidung von Gefahrensituationen vermieden werden. Dafür ist auf einer Länge von ca. 75 m eine Unterschreitung des Uferabstandes um ca. 2 m erforderlich. Die obere Wasserbehörde bei der SGD Süd hat der Unterschreitung in dem beschriebenen Sinne mit Mitteilung vom 27.09.2021 zugestimmt.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Ein zunehmend wichtiges Thema ist die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, insbesondere vor dem Hintergrund des Hochwasserschutzes. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde mit der Erschließungsplanung und der Projektplanung begonnen, teilweise wurden Maßnahmen bereits realisiert. Es zeigt sich, dass aufgrund der besonderen Ausbildung der Gebäude (Stelzenhäuser) und durch Minimierungsmaßnahmen (Dachbegrünungen) nur geringe Regenwassermengen abgeführt werden müssen. Hierfür sind keine größeren,

zentralen Rückhalteeinrichtungen erforderlich. Die Boden- und Baugrundverhältnisse wurden gutachterlich untersucht¹. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen fällt aufgrund der geringen Versiegelungsflächen nur punktuell und nicht flächig Regenwasser an. Zur Regenwasserbewirtschaftung werden lokale Muldenversickerungen (Bodenaustausch) empfohlen, bei denen ein hydraulischer Kurzschluss bis zum Verwitterungshorizont hergestellt wird. Das gleiche Prinzip kann für die (wasserdurchlässig befestigten) Parkplätze angewendet werden (Muldenversickerung mit Notüberlauf über die Länge eines jeweiligen Parkplatzes). Niederschlagswasser von Wegen wird auch zukünftig frei abfließen.

5.1.2 Altflächen

Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind nach der Stellungnahmen der SGD Süd vom 27.08.2020 im Plangebiet nicht bekannt.

5.1.3 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung im Planbereich hat zum Ergebnis, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für einen Teil des Plangebiets begründet ist². Es sind kampfmittelrelevante Strukturen innerhalb des Erkundungsgebiets (= Geltungsbereich Bebauungsplan) vorhanden. Es sind Sprengbombenrichter und Blindgänger-Einschläge aus Luftangriffen sichtbar. Der Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln ist für Teile des Planbereichs bestätigt. Für die betroffenen Teile des Gebiets empfehlen die Gutachter nähere technische Untersuchungen, bevor Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden.

5.1.4 Erschließung

Für die Erschließung sind die Grundsätze der Abwasserbehandlung zu berücksichtigen, Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den Regeln der Technik entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage Annweiler) zuzuführen. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung werden die erforderlichen Fachplanungen für die notwendigen Genehmigungen und Zulassungen erstellt. Zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes ist bekannt, dass für die Schmutzwasserentsorgung ein Entwässerungskonzept erstellt wird, das grundsätzlich eine Ableitung für die einzelnen Gebäude im Freispiegelgefälle beinhaltet und die Zusammenführung der Hausanschlüsse in einem Sammelpunkt. Entlang der Kreisstraße verläuft eine Kanalleitung, an die angeschlossen werden soll (Pumpe). Für den Anschluss ist eine Querung des Tales notwendig. Die Querung des Gewässers wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt und mit Verfügung vom 04.01.2022 wasserrechtlich genehmigt. Das Seminargebäude „Oval Office“ ist nicht an die Wasserver- und Wasserentsorgung angeschlossen.

Für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht ein Vorrang für Versickerung vor Ableitung. Die Bodenuntersuchungen zeigen, dass die geringen Mengen, die bei den Neubauten anfallen, über kleine Schotterrigolen mit hydraulischem Kurzschluss bis zum Verwitterungshorizont versickert werden können.

Die Ersatzbauten (Neubau Tennisheim, Neubau Hotelenerweiterung) verändern die hydraulischen Verhältnisse nicht, sie sollen in das bestehende Entwässerungssystem eingebunden werden.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung und -umsetzung sind die auf Bebauungsplanebene noch konzeptionellen Überlegungen konkret in die Genehmigungsplanungen umzusetzen.

¹ Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels, September 2021: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen

² Uxo Pro Consult GmbH Kampfmittelauswertungen, Berlin, Oktober 2021: Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Zur Gewährleistung des Brandschutzes werden, ergänzend zu einem bereits bestehenden Hydranten in der Markwardstraße, weitere drei Hydranten neu benötigt. Für die Wasserversorgung wird ein Anschluss an die bestehende Wasserversorgung mit Leitungen DN 80 als ausreichend angesehen. Eine Zufahrt für Großfahrzeuge wird nicht benötigt, zu Sicherung der Zuwegungen für Rettungsfahrzeuge sind Wegebreiten von 2,50 m ausreichend. Ein zweiter Rettungsweg wird nicht benötigt.³

Bereits im Bestand ist die Stromversorgung an der Kapazitätsgrenze. Für die weitere Entwicklung wird eine zusätzliche Trafostation benötigt (ist realisiert). Bindersbach ist im Jahr 2020 neu an das Gasversorgungsnetz der Trifelsgas GmbH angeschlossen worden. Die Versorgungsstrasse führt in der Markwardstraße unmittelbar am Kurhaus entlang, das Hotel ist mit einem Hausanschluss an die neue Gasversorgung angeschlossen. Unterstützend werden Möglichkeiten zur Nutzung der Sonnenenergie geprüft.

Zur Versorgung von Elektrofahrzeugen (Kraftfahrzeuge, Fahrräder) wird im Bereich des Parkplatzes an der Kurhausstraße entsprechende Ladeinfrastruktur etabliert.

5.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets nahm in den Beratungen des Ortsbeirats Bindersbach und der städtischen Gremien breiten Raum ein. Die Zufahrt über die Anebosstraße und die Kurhausstraße in der beengten Ortsdurchfahrt wird als problematisch und konfliktträchtig angesehen. Ein wichtiges Ziel im Rahmen des Planungsverfahrens ist es, das Verkehrsaufkommen innerhalb des Ortes nicht weiter steigen zu lassen. Diesem Ziel dient die Ausweisung eines ergänzenden Parkplatzes an der Anebosstraße (K 3) vor der Ortseinfahrt neben dem vorhandenen PKW-Parkplatz. Der neue Parkplatz ist dem Hotel zugeordnet. Die Gäste nutzen den vorhandenen Fußweg als Zugang.

Die Errichtung neuer baulicher Anlagen (zu denen auch Stellplätze zählen), die unmittelbar an Kreisstraßen angeschlossen werden, ist nach den Vorschriften des Landesstraßengesetzes grundsätzlich unzulässig. Aufgrund des Umstandes, dass der geplante Parkplatz auch der Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der beengten Ortsdurchfahrt dient, stellt der Landesbetrieb Mobilität (LBM) im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan die straßenrechtliche Zustimmung zu dem Parkplatz im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren in Aussicht. Die an die Zustimmung geknüpften Detailanforderungen sind in der Stellungnahme des LBM genannt, sie sind bei der Antragstellung und in der Ausarbeitung der Genehmigungsunterlagen zu berücksichtigen.

Bereits Gegenstand des Ausgangsplanes ist ein ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzter Parkplatz an der Kurhausstraße gegenüber der Tennisanlage. Dieser inzwischen gebaute Platz dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs in der Kurhausstraße. Er dient der Aufnahme von Parkverkehr für unterschiedliche Nutzungen im Planbereich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die Neuplanung verändert sich der Stellplatzbedarf, so dass die Ausweisung des Parkplatzes erforderlich geworden ist.

Für die Parkplätze sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen und Anpflanzungen bzw. der Erhalt vorhandener Bäume vorgesehen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind in der Umsetzung des Bebauungsplanes verschiedene Anforderungen und die entsprechenden Anforderungen des Landesstraßengesetzes zu berücksichtigen.

³ Die Anforderungen an Brandschutz und Rettungsdienst wurden mit der Freiwilligen Feuerwehr Annweiler im September 2021 abgestimmt.

Auf überörtlicher Ebene ist das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 3 (Anebosstraße) von Belang, insbesondere für die immissionsschutzfachliche Prüfung der Planung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weist der Landesbetrieb Mobilität zudem auf die Variantenprüfung für den 4-streifigen Ausbau der Bundesstraße 10 hin. Eine Trassenvariante verläuft in räumlicher Nähe des Plangebiets zwischen Bindersbach und Annweiler (ca. 100 m nördlich des Plangebiets).

5.3 Denkmalschutz

Denkmalbehörden sind von Beginn der Erweiterungsplanungen involviert und waren in zwei Architekturwettbewerbe eingebunden, die von den Eigentümern im Zuge der Konzeptentwicklung für die Hotelerweiterung durchgeführt wurden. In ihren Stellungnahmen setzen sich die Denkmalbehörden gleichwohl kritisch mit den Erweiterungsplanungen auseinander. Das Kurhaus sei als alleinstehender Bau im Außenbereich konzipiert, durch die geplante Erweiterung werde das Erscheinungsbild des Gebäudes beeinträchtigt. Durch die Bebauung (zweigeschossig, teilweise aufgeständert) und die kettenhaft aufgereihete Stellung der Gebäude entstünde eine Gesamtbebauung, bei der das Kurhaus nur noch untergeordnete Bebauung habe.

Mit Hilfe von Visualisierungen wurde aufgezeigt, dass die neuen Gebäude optisch nicht dominieren und das Kurhaus nicht in den Hintergrund gedrückt wird. Die Einsicht in das Gebiet ist durch den vorhandenen Bewuchs stark eingeschränkt und die zukünftige Bebauung wird zu keiner spürbaren Veränderung des Landschaftsbildes führen. Wegbegleitende Gehölzstrukturen (Strauchhecken und Bäume) verdecken die Sicht auf das Hotelgelände aus der Perspektive von Autofahrern auf der Kreisstraße. Auch Radfahrer und Wanderer werden die Gebäude erst wahrnehmen, wenn sie das Gebiet über die Markwardstraße erreichen. Doch auch die zum Erhalt festgesetzten Pflanzenbestände verhindern den unmittelbaren Blick auf die Baumwipfelhäuser (SO₃) und auf die nördlichen Einzelhäuser (SO₂). Die südlichen Einzelgebäude am auszubauenden oberen Weg sind weit von der Markwardstraße abgerückt und in die Kulisse des Waldes eingebunden. Eine optische Beziehung zum Kurhaus besteht nicht.

Planungsrechtlich war mit dem Ausgangsplan, der unter Beteiligung und mit Zustimmung der Denkmalbehörden aufgestellt wurde, eine nördliche Erweiterung unmittelbar am Kurhaus vorbereitet. Eine massivere Bebauung als im Ausgangsplan wurde damit nicht ermöglicht, insbesondere war kein direkter Anbau an das Kurhaus vorgesehen. Mit dem Änderungsplan wird diese direkt anschließende Baufläche aufgegeben und stattdessen abgerückt ein Neubau für Tagung/Fortbildung und Wellness geplant und vorbereitet.

Das Tagungsgebäude an der Terrasse bildet als singulärer Baukörper gestalterisch durch seine einzigartige, attraktive und moderne Gestaltung einen Kontrapunkt zu dem Jugendstilgebäude. Die geplante Neubebauung im Bereich der Tennisanlage steht im städtebaulichen Übergangsbereich zwischen Ortslage und Hotelgelände.

Eine Überprüfung der Sichtbeziehungen zwischen der für das Landschaftsbild und den Tourismus wichtigen Burg Trifels im Oktober 2021 ergibt, dass das Plangebiet und der Ort Bindersbach von den östlichen Hängen des Bindersbacher Tales nicht einsehbar sind.

Die Farbgebung der Gebäude und Dachbegrünungen der Einzelgebäude tragen weiter zur Einbindung in die Landschaft bei.

Archäologische Fundstellen bzw. ein Grabungsschutzgebiet sind im Planbereich nicht verzeichnet. Für die Planung bzw. deren Umsetzung gelten die vorsorgenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

5.4 Geologie, Bergbau

Den hier wiedergegebenen fachlichen Hinweisen liegen die Stellungnahmen des Landesamts für Geologie und Bergbau aus dem Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan zu Grunde.

Im Bereich des Plangebiets ist kein Altbergbau dokumentiert.

Im Gelände stehen voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Der Empfehlung des Landesamts für Geologie und Bergbau, ein Baugrundgutachten einzuholen, wurde nachgekommen⁴. Es bestätigt und präzisiert die Informationen der Stellungnahme und gibt geotechnische Empfehlungen für die Gründung von Parkplätzen und Gebäuden. Durchgeführte umwelttechnische Untersuchungen im Rahmen des Bodengutachtens ergaben keine Besonderheiten. Lediglich in einer Mischprobe (genommen im Bereich des bestehenden Rad-/ Fußweges an der Anebosstraße) weist erhöhte PAK-Gehalte auf, die auf Asphaltreste zurückgeführt werden, die sich in Auffüllungen im Bereich des Probenentnahmepunktes befinden (Einstufung der Probe nach LAGA: Z1.2). Im Übrigen weisen die Mischproben aus den schluffigen Sanden der anstehenden Böden keine Auffälligkeiten auf (Einstufung der Probe nach LAGA: Z0).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Aufgrund der Hinweise der Fachbehörde wurden vor Ort Radon-Messungen durchgeführt, die Ergebnisse sind in einem gutachterlichen Bericht dokumentiert⁵. Insgesamt wurden in dem Gebiet 10 Radonmessbohrungen niedergebracht und die Gaspermeabilität, die Radon-222-Aktivitätskonzentration und die Radonverfügbarkeit in 1 Meter Tiefe untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen wird der Planbereich als Radonvorsorgegebiet (RVK I) eingestuft und entsprechende Präventionsmaßnahmen für die Bebauung empfohlen. Die Empfehlungen sind in der Projekt- und Genehmigungsplanung im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

5.5 Wald, Forstrecht

Aus forstlicher Sicht bestehen nach der Stellungnahme des Forstamts Annweiler aus forstfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Die Waldgrundstücke westlich des Vorhabengebiets/ des Plangebiets stehen im Eigentum der Hoteleigentümer. Damit ist im Rahmen der Waldbewirtschaftung die Verkehrssicherung gewährleistet.

5.6 Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer weist, ebenso wie der Bezirksverband Pfalz (Biosphärenreservat Pfälzerwald Nordvogesen) auf die Nutzung des Bindersbacher Tales durch eine Wanderschäferei hin. Die Schäferei leiste mit ihrer Art der Beweidung einen wesentlichen Beitrag zur Offenhaltung der Grünlandflächen im Pfälzer Wald. Der Betrieb nutze das Bindersbacher Tal, um Schafe in Ost-West-Richtung von Annweiler in Richtung Wernersberg zu den Weideflächen ziehen zu lassen. Zumutbare Alternativstrecken seien nicht vorhanden. Zur Sicherung der Wanderschäferei, die als wichtiger Baustein für den regionalen Biotopverbund im Rahmen des Naturschutzgroßprojekts „Neue Hirtenwege im Pfälzer Wald“ bezeichnet wird, sei die Offenhaltung wichtig. Die Querung des Talraums ist ein seltenes Ereignis, dass als extensive

⁴ Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels, September 2021: Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen

⁵ Privatdozent Dr. rer. nat. habil Bert Rein, Oppenheim, Oktober 2021: Bericht Radonbelastung in der Bodenluft

Bewirtschaftungsform den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen für die Freiflächen nicht entgegensteht. Insoweit kann den Anregungen entsprochen werden.

Seitens der Vorhabenträger als Eigentümer der Flächen spricht nichts dagegen, dass die Herden weiterhin durch das Tal ziehen. Es wird vielmehr eine Übereinstimmung mit der verfolgten Neuausrichtung des Hotels, hin zu naturbetonten Wander- und Familienurlaube, gesehen.

Die Schafherden nutzen das Tal als Verbindungsstrecke, der Bindersbach dient als Viehtränke. Aus Sicht der Landwirtschaft wird eine stärkere Beeinträchtigung der Wanderwege befürchtet, die Durchwegung sollte abgesichert werden.

An anderer Stelle im Talraum wurden in der Vergangenheit bereits Wegebeziehungen unterbrochen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in dem Tal weitere Beeinträchtigungen entstehen können, wenn Eigentümer für ihre Grundstücke andere Nutzungen als bisher umsetzen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Erweiterung des Hotels spricht seitens der Eigentümer und Betreiber nichts gegen eine weitere Nutzung der Wiesenflächen. Die Tiere können sich auf ihrem Weg zwischen den neuen, offen in die Landschaft platzierten Gebäuden bewegen.

5.7 Immissionsschutz

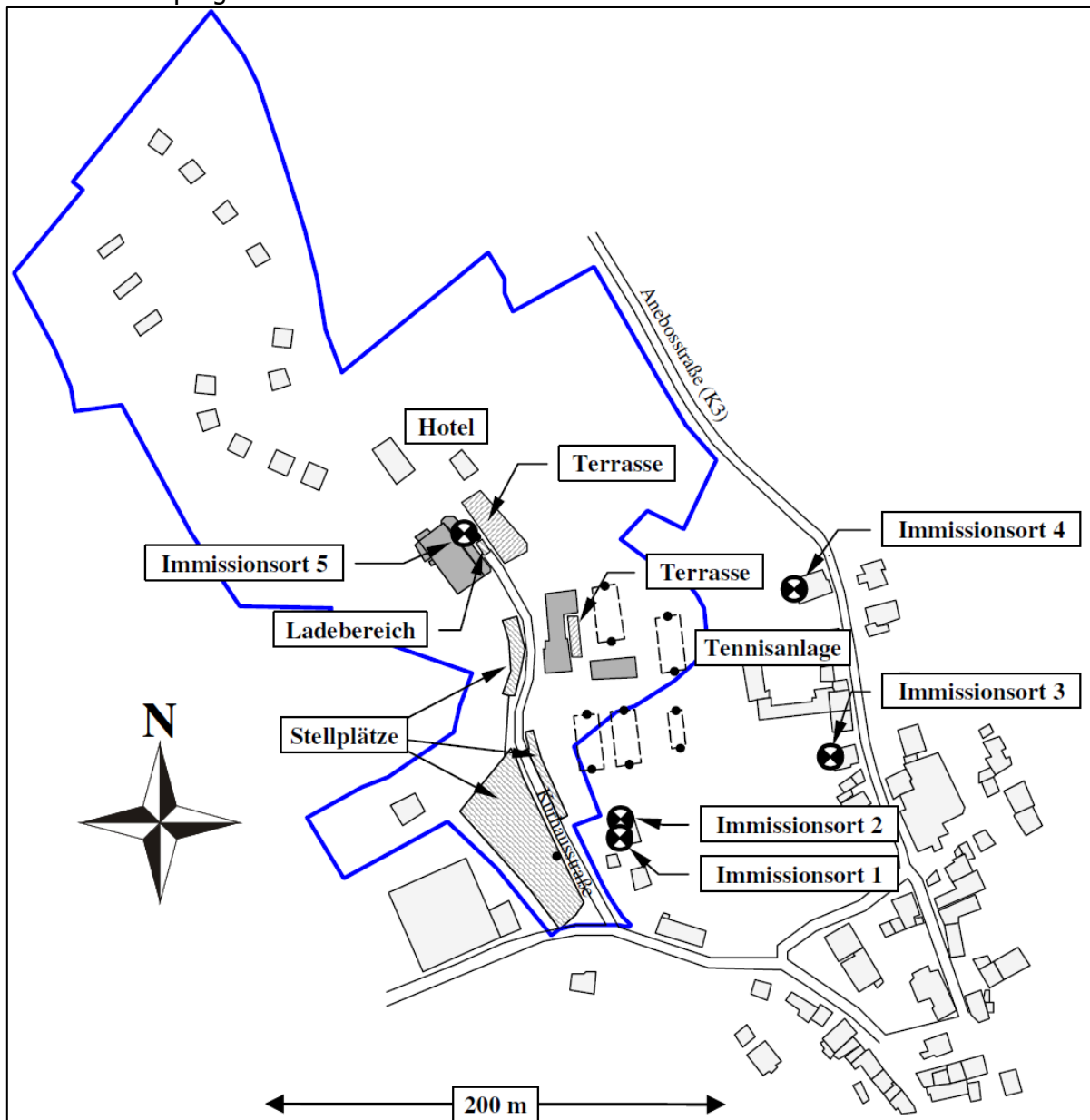
Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd äußert in ihrer Stellungnahme im Rahmen des Scopings vom 31.07.2020, dass zu der Planung aus Sicht des Immissionsschutzes weder Bedenken noch Anregungen bestehen.

Die Beratungen des Ortsbeirats und der parlamentarischen Gremien im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses haben gleichwohl die Einholung einer Immissionsprognose erforderlich gemacht. Es bestanden Bedenken, dass die Erweiterung des Hotels und der damit einhergehende zusätzliche Verkehr zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen könnte. Die Berechnungen im Zuge der immissionsschutzfachlichen Prüfung⁶ ergaben, dass alle in der Planung einschlägigen Orientierungs- und Richtwerte eingehalten und unterschritten werden.

Untersucht wurden die Immissionswirkungen aus dem Betrieb des Hotels (Immissionsrichtwerte nach TA Lärm) und aus dem Betrieb der Tennisanlage (Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) in der Nachbarschaft. Weiter wurden die in das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche untersucht (Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005).

⁶ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, März 2021: Immissionsberechnung Nr. 4740

Abbildung 11: Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Immissionsorte aus der Immissionsprognose des schalltechnischen Büros A. Pfeifer



5.8 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter und umweltrelevanten Gesichtspunkte der Planung wird auf die erstellten Fachuntersuchungen (Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung als gesonderter Teil der Begründung und Fachbeitrag Artenschutz) verwiesen⁷.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter und mögliche Beeinträchtigungen untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich benannt. Die Empfehlungen sind im Bebauungsplan und werden in den Festsetzungen und Hinweisen aufgegriffen.

Zur Überprüfung, ob durch die Planung mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gerechnet werden muss, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Erfasst wurden die Artengruppen Vögel, Reptilien, Heuschrecken, Schmetterlinge und Fledermäuse. Im Ergebnis wird die Planung aus artenschutzfachlicher Sicht als realisierbar bewertet. Voraussetzung ist die Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen und vorlaufender Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die Maßnahmeempfehlungen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, für die genauere Maßnahmenbeschreibung wird auf die Fachbeiträge verwiesen.

Einen breiten Raum in der naturschutzrechtlichen Bewertung nimmt das nachgewiesene und potenzielle Vorkommen von Reptilien (Eidechsen) ein. Im Zuge des Neubaus für das Tagungsgebäude „Oval Office“ neben der Terrasse der Außengastronomie wurden die naturschutzrechtlich gebotenen, vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt. Ergänzend können für die zukünftig positivere Gestaltung des Lebensraums für Eidechsen in den Hangbereichen unterhalb der Außengastronomie Maßnahmen durchgeführt werden, die im Umweltbericht/ im Artenschutzfachbeitrag beschrieben sind.

Abbildung 12: Geeignete Flächen für die Herstellung von Reptilienhabitaten



Bildquelle: Fachbeitrag Artenschutz,
Ehrenberg Landschaftsplanung, Oktober 2021

⁷ Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern, November 2021, überarbeitet Dezember 2025: Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Fachbeitrag Artenschutz.

Nicht aufgenommen wird die Empfehlung aus der Fachplanung, die Schafbeweidung der Wiesen einzustellen und die Flächen stattdessen zur Förderung von Insekten Heuschrecken und Schmetterlingsarten ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Diese Empfehlung wird zugunsten der von der Landwirtschaftskammer zum Erhalt der Wanderschäferei gegebenen Hinweise und Anregungen zurückgestellt (vgl. Abschnitt 6.6). Zwar sehen die im Einklang mit der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde formulierten Entwicklungsziele für ein Mahd- und Beweidungsmanagement zur Aufwertung der Wiesenflächen als „schutzwürdige Mähwiese/Weide“ (Umweltbericht, Abschnitt 7.2.1) grundsätzlich keine Beweidung vor. Die Querung des Tales durch Wanderherden stellt jedoch ein seltenes Ereignis dar, das der Erreichung der Entwicklungsziele nicht entgegensteht.

6 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Teilfläche	Fläche*)	
	Fläche in ca. qm	Anteil
SO Hotel	9.747	17,6 %
SO Tennisheim	476	0,9 %
SO Vereinsheim	2.441	4,4 %
Fläche für Sport- und Spielanlagen	4.542	8,2 %
Verkehrsfläche - allgemein	928	1,7 %
Verkehrsflächen -Parkplatz	2.847	5,2 %
Verkehrsflächen - Wege	4.229	7,6 %
Freiflächen	9.761	17,7 %
Grünflächen	9.235	16,7 %
Wald	9.066	16,4 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	422	0,8 %
Entwicklungsfläche	1.252	2,3 %
Bindersbach	274	0,5 %
Versorgungsfläche	53	0,1 %
Gesamtfläche	55.273	100 %

*)Flächenangaben in ca.-Quadratmeter, ermittelt aus CAD

Die Flächenangaben in den Sondergebieten umfassen die durch Baugrenzen bezeichneten bebaubaren Flächen und die nicht bebaubaren Flächen in der Summe. Aus den textlichen Festsetzungen ergibt sich entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Sondergebietsteile eine maximal zulässige bebaubare Fläche von 4.705 qm (8,5 % des Plangebiets).

Die im Geltungsbereich erfassten Flächen sind Eigentum der Hoteleigentümer, der Stadt Annweiler und des Tennisclubs. Für die Verwirklichung der Planung können eigentumsrechtliche Veränderungen notwendig oder sinnvoll werden.

Für die Umsetzung der Planung empfiehlt die Untere Bauaufsichtsbehörde, Grundstücke zu verschmelzen, weil ansonsten im Baugenehmigungsverfahren eine Vielzahl von Baulasten (Vereinigung, Zuwegung, Stellplatz etc.) einzutragen seien.