



# Ortsgemeinde **Abentheuer**

ORTSGEMEINDE ABENTHEUER

**BEBAUUNGSPLAN**

**SONDERGEBIET „ZENTRUM FÜR KÖRPER UND  
GEIST“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung für den Satzungsbeschluss

06/2021



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	5
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	6
2.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB.....	6
2.1.5	Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	6
2.1.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB ...	7
2.1.7	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB.....	8
2.1.8	Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB .....	8
2.1.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB.....	8
2.1.9.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	8
2.1.9.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	10
2.1.9.3	geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring .....	12
<b>2.2</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>13</b>
2.2.1	Dachform .....	13
2.2.2	Dachneigung bei geneigten Dächern .....	13
2.2.3	Dacheindeckung .....	13
2.2.4	Dachgestaltung .....	13
2.2.5	Gebäudeaußenflächen .....	13
2.2.6	Kellergeschoss.....	13
2.2.7	Müllaufbewahrung.....	14
2.2.8	Zweiter Rettungsweg .....	14
<b>3</b>	<b>REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB) .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1</b>	<b>Kulturdenkmäler .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2</b>	<b>Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung .....</b>	<b>15</b>
<b>3.3</b>	<b>Anlagen im Gewässerbereich, Gewässerrandstreifen .....</b>	<b>17</b>
<b>3.4</b>	<b>Landesstraßengesetz .....</b>	<b>17</b>



<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>20</b>
4.1	Ingenieurgeologie .....	20
4.2	Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....	20
4.3	Brandschutz .....	20
4.4	Umwelttechnischer Bericht Altlastenerkundung .....	21
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN.....</b>	<b>23</b>
5.1	Radonbelastung.....	23
5.2	Altlastenrelevante Flächen.....	23
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>24</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	29
6.3	Bauweise .....	29
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	30
6.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....	30
6.6	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	30
<b>7</b>	<b>BEACHTUNG RECHTLICHER ANFORDERUNGEN UND BELANGE .....</b>	<b>31</b>
7.1	Umweltbelange.....	31
7.2	Planungsrechtliche Belange .....	31
7.3	Immissionsschutzrechtliche Belange.....	31
7.4	Wasserschutzrechtliche Belange .....	31
7.5	Erschließungsrechtliche Belange.....	35
7.6	Landwirtschaftliche Belange.....	35
7.7	Forstwirtschaftliche Belange .....	35
7.8	Belange der Naturpark-Kernzone .....	38



Ortsgemeinde Abentheuer  
Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“  
Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

## 1 Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Abentheuer, den 27.07.2021

Andrea Thiel  
Ortsbürgermeisterin





## 2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Baugebiet wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Körper und Geist“ festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die im Sinne einer öffentlichen Begegnungsstätte genutzt werden können:

Anlagen, Nutzungen und Flächen, die einer naturnahen Erholung, einer Fremdenbeherbergung sowie einer spirituellen Begegnungsstätte im Sinne eines „Zentrums für Körper und Geist“ dienen.

Alle zulässigen Nutzungen müssen einen "dienenden" Charakter für die Zweckbestimmung "Zentrum für Körper und Geist" haben.

Ausschließlich die folgenden Nutzungen, die sich am Nutzungskatalog der §§2 bis 9 BauNVO orientieren, sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
3. die einer Versorgung dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Schank- und Speisewirtschaften,

Die Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits ist im ganzen Gebiet zulässig. Eine Beschränkung der Anzahl von Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO erfolgt nicht.

Die Geschossfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen) im Gebiet wird auf maximal 200 m<sup>2</sup> festgelegt.

Nutzungen und Flächen die dem Ballsport dienen, sind unzulässig.

Nutzungen und Flächen die dem vorübergehenden Übernachten dienen (Zeltplätze und ähnliches), sind unzulässig. Stellplätze für Wohnmobile i.S. einer vorübergehenden Übernachtung sind in beiden Baugebietsteilen zulässig. Die Anzahl der Stellplätze ist auf 4 je Baugebietsteil beschränkt.

Gemäß §13 BauNVO sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im Sondergebiet zulässig.



**2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Nutzungsschablone		
Baugebietsteil	SO I	SO II
Gebietsart	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Körper du Geist“	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Körper du Geist“
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0	1,2
Bauweise	offen	offen
Zahl der Vollgeschosse	II	III

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Bestandsgebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Bei den Bestandsgebäuden darf sowohl Keller- als auch Dachgeschoss nach Umbaumaßnahmen die Grenze zum Vollgeschoss nach LBauO nicht überschreiten.

Bestandsgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genießen Bestandschutz. Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen dieser Bestandsgebäude sind nicht zulässig.

**2.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

In allen Baugebietsteilen ist die offene Bauweise festgesetzt.

**2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen können im Bereich der Bestandsgebäude durch notwendige Rettungswege (zweiter Rettungsweg) überschritten werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig entsprechend den festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen (Parkanlage) zu gestalten, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen.

**2.1.5 Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Im Baugebiet sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO



zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO sind nach §23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in beiden Baugebietsteilen unzulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht §14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zisternen zur Vorhaltung der Löschwasserversorgung sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den beiden Baugebietsteilen sind Garagen ausnahmsweise zulässig.

Carports und überdachte Stellplätze<sup>1</sup> sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Baugebietsteil 1 zulässig.

7

Carports und überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Baugebietsteil 2 zulässig.

Anlagen zur Elektromobilität im Sinne von Ladestationen sind generell in beiden Baugebietsteilen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports i.V.m. mit Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

### **2.1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Der Anschluss beider Baugebietsteile ist durch die Festsetzung von Einfahrtsbereichen geregelt.

Ein- und Ausfahrtsbereiche außerhalb der Festsetzung sind nicht zulässig.

---

<sup>1</sup> **Garagen** sind vollständig umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Eine Garage liegt dann regelmäßig vor, wenn die allseitige Umschließung des Raumes durch Bauteile wie Wände sichtbar wird.

**Carports** sind überdachte Stellplätze (siehe unten), die über zusätzliche geschlossene Seitenwände verfügen können.

**Überdachte Stellplätze** sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen mit einer Überdachung. Zusätzliche Seitenwände sind nicht zulässig.



### **2.1.7 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag erstellt.<sup>2</sup>

Flächen zur Rückhaltung des Regenwassers und unverschmutzten Oberflächenwassers sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Anfallendes Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist vollständig in geeigneter Weise rückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser/Grauwasser zu nutzen.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

### **2.1.8 Öffentliche und private Grünflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

8

Die Grünflächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Nutz- und Landschaftsgärten" und „Parkanlage innerhalb des Gewässerrandstreifens“ festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend den festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen zu gestalten, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen.

### **2.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB**

Auf der Grundlage des Umweltberichts zum Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

#### **2.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **Bodenschutz (V\_1)**

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Petry (2020): Bebauungsplan Sondergebiet Hujetsmühle „Zentrum für Körper und Geist“ - Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag



Ortsgemeinde Abentheuer

**Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“**

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern.

Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen.

Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden.

Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden.

Grundstückseigentümer sind gemäß §7 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBodSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen.

### **Gehölzrodungen (V\_3)**

Erforderliche Gehölzrodungen sind ausschließlich – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

### **Artenschutz (V\_4)**

Aus Gründen des Artenschutzes sind alle kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen möglichst rasch umzusetzen. An allen Gebäuden sind Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Dabei sind folgende Vorgaben zu beachten:

Eine kontinuierliche Verfügbarkeit von Reproduktionsstätten und Nahrungshabitaten ist bereits während der Bauzeit zu gewährleisten, indem als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatzquartiere in ausreichender Menge und Qualität an den Bestandsgebäuden bereitgestellt werden. Als Bauphase werden auch Renovierungs- und Sanierungsarbeiten innerhalb der Bestandsgebäude gesehen.

Für Haussperling und Star sind mind. 12 Nistkästen in einer Höhe von mind. 3 Metern an mind. 2 Bestandsgebäuden anzubringen. Das Flugloch ist in Richtung Süden bis Südosten auszurichten. Im Zuge der Neubebauung sind im Plangebiet zusätzlich mind. 10 Nistkästen, davon die Hälfte gruppiert für Koloniebrüter über das Baugebiet verteilt anzubringen.

Für Mehlschwalben sind 4 Nisthilfen in Gruppen an mindestens 2 Bestandsgebäuden in mindestens 5 m Höhe anzubringen. Im Zuge der Neubebauung sind im Plangebiet zusätzlich 4 Nisthilfen gruppiert anzubringen.

Für Fledermäuse sind an 2 auf Dauer erhaltenen Bestandsgebäuden kleine Teile des Dachstuhls als Fledermausquartiere herzurichten und zusätzlich mindestens 5 Fledermauskästen anzubringen. Alternativ hierzu ist die Errichtung eines „Fledermausturms“ an 2 auf Dauer erhaltenen Bestandsgebäuden zulässig. Bei Neubauten sind zusätzlich 5 Fledermauskästen in



Ortsgemeinde Abentheuer

**Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“**

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

unterschiedlicher Exposition anzubringen. Alternativ hierzu ist die Errichtung eines „Fledermausturms“ auf einem Gebäude zulässig.

Während der Bauarbeiten (Um-, Ausbau- oder Abrissmaßnahmen wie auch Neubaumaßnahmen) ist eine Umwelt-Baubegleitung sicherzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Umwelt-Baubegleitung und die Erstellung der kurzfristig realisierbaren Kompensationsmaßnahmen (Nisthilfen) ist durch qualifiziertes Fachpersonal zu gewährleisten. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere ist nachzuweisen.

### **Gehölzerhaltung (V\_5)**

Die bestehenden und festgesetzten Gehölzstrukturen entlang der Gewässer sind vollständig und dauerhaft zu erhalten, um langfristig einen naturnahen Gewässersaum i.V.m. der Parkanlage zu schaffen.

### **Ausschluss von Kellergeschossen bei der Neuanlage von Gebäuden (V\_6)**

Neue Gebäude sind nur ohne Kellergeschoss zulässig, um Eingriffe in den Bodenhaushalt zu minimieren und Verluste in den Bodeneigenschaften der Filterung und Rückhaltung von Regenwasser im Auenbereich zu minimieren.

### **Beachtung des Artenschutzes bei Sanierungsmaßnahmen (V\_7)**

Vor Beginn von Sanierungs-, Renovierungs- und Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand sind unbewohnte Dachräume, Gebäudeverkleidungen etc. durch ein fachlich qualifiziertes Büro hinsichtlich eines Fledermausvorkommens zu begutachten. Die Begutachtung ist zu dokumentieren. Im Falle eines nachgewiesenen Fledermausbesatzes sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen und ggf. zu treffende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **2.1.9.2 Ausgleichsmaßnahmen**

### **Parkanlage mit besonderem Schwerpunkt der Biodiversität (A\_1)**

Die Planung der Parkanlage ist entsprechend dem Biodiversitätsgedanken<sup>3</sup> auszurichten:

- Alle „harten“ Einfriedungen (Stützmauern, Beeteinfassungen etc.) sind als unverfugte Natursteinmauern umzusetzen. Als Steine sind ausschließlich regionaltypische Sorten (Allenbacher Steinbruch mit Schiefer, Kalksandstein) zu verwenden. Natursteinmauern sind ein typischer Bestandteil der Region und bieten für Reptilien und Insekten wichtige Habitate.

<sup>3</sup> Unter dem Begriff „Biodiversität“ versteht man die Vielfalt der Arten, Gene und Lebensräume. Dabei sind Biodiversität, intakte Natur und artenreiche Kulturlandschaften wesentliche Grundlagen für eine stabile und nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung. Unsere Lebensgrundlagen und unser gesellschaftliches Wohlergehen hängen von den Ökosystemleistungen ab, die vielfältige Lebensräume und ihre Bewohner für uns erbringen. Artenreiche Natur- und Kulturlandschaften prägen das Bild der Region und tragen zur regionalen Wertschöpfung bei. Lebendige Natur bietet hohen Erholungswert. Die Sicherung der biologischen Vielfalt ist somit für die Lebensqualität der Menschen, für die Landwirtschaft und auch für andere Sektoren wie Wirtschaft, Tourismus und Gesundheit von großer Bedeutung.



- Wegeflächen sollen in wassergebundener Form zu befestigen. Die Materialien (Splitt, Kies, Schotter, Holzhäcksel, Holzscheiben, Steintrittplatten) sind aus regionalen Quellen zu beschaffen. Die wassergebundene Befestigung minimiert die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nicht zulässig. Zur Befestigung können auch versickerungsfähige Materialien wie bspw. offenfugiges Natursteinpflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen verwendet werden. Rasengittersteine sind nicht zulässig.
- Bei einer Neueinsaat von Freiflächen sind ausschließlich Regiosaatgutmischungen zu verwenden (HK9, Grundmischung UG), reine Rasenflächen sind nur in Kombination mit blütenreichen Säumen und Randstreifen zulässig (Betretungs- und Betrachtungsgrün). Die Einsaat der Freiflächen ist ggf. in ihrer Artenzusammensetzung an den jeweiligen Standort (Gewässer, Innenbereich) anzupassen. Blühstreifen und blütenreiche Säume unterstützen in wesentlichem Maße die Insektenwelt.
- Staudenflächen sind so anzulegen, dass vorrangig regional typische und standortgerechte Stauden zum Tragen kommen. Daneben ist der Klimawandel besonders in der Auswahl geeigneter, klimaverträglicher Arten und Sorten zu beachten. Staudenflächen sollen, wenn möglich mit Kräuter- und Gemüsebeeten (Küchenkräuter, Heilkräuter, Gemüsegarten), ähnlich der von Klostergärten ergänzt werden. Auch hier sind heimische Kräuterarten und -sorten und Gemüsesorten zu favorisieren. Alle Stauden, Kräuter und Gemüsesorten sind mit Informationstafeln für den Besucher kenntlich zu machen. Dies unterstützt einerseits das Wissen über regionaltypische Arten und schafft die Möglichkeit einer Umsetzung auch in den heimischen Gärten der Besucher. Alle Staudenflächen sind mit Kleinstrukturen zu ergänzen (Wildbienenhaus, lose Steinhäufen, Totholz, Reisighaufen), die für Kleintiere und Insekten geeignete Quartiere ausbilden können.
- Zur Baum- und Strauchbepflanzung sind ausschließlich die in den Artenliste zur Freiflächenplanung / Parkanlage aufgeführten Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze und hartlaubige Gehölze sind generell unzulässig. Bei einer Bepflanzung mit großkronigen Bäumen ist die Luftzirkulation in der Talau zu beachten (keine Querriegel).
- Von einer Verwendung von Buchs sollte aufgrund des zunehmenden Schädlingsbefalls abgesehen werden.
- Alle Wiesen- / Rasenflächen sind mind. 2mal im jeweiligen Verpflichtungsjahr zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 20. Juni), das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind so durchzuführen, dass keine überschüssigen Bodenmassen entstehen und Böschungen landschaftsrecht ausgeformt werden.
- Flächenvollversiegelungen innerhalb der Parkanlage mit Ausnahmen von Fundamenten sind nicht zulässig.
- Gewächsanlagen und -häuser der Bauerngärten sind ausschließlich in regionaltypischer Bauweise zulässig. Gewächshäuser aus Polycarbonat oder Folien sind unzulässig.



Ortsgemeinde Abentheuer

Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

### **Erhaltung und Entwicklung eines Ufergehölzsaumes (A\_2)**

Der bestehende Ufergehölzsaum entlang des Traunbachs ist langfristig zu erhalten und standortgerecht zu entwickeln. Die Pflege der Gehölzfläche ist ggf. durch alternierendes „Auf-den-Stock-setzen“ alle 10 bis 15 Jahr durchzuführen. Nadelgehölze und Aufwüchse von Nadelgehölzen sind kontinuierlich zu entfernen. Im Randbereich zur Parkanlage kann der Gehölzsaum durch die Anlage eines Fußweges unterbrochen werden. Entlang des Gehölzstreifens ist eine mindestens 2m breite Hochstaudenflur als Saumstreifen zu entwickeln. Die Hochstaudenflur ist einmal jährlich im Winterhalbjahr zu mähen.

Gewässerrandstreifen und Hochstaudenflur sind in die Freiflächenplanung und Parkanlage zu integrieren.

Erfolgte Aufschüttungen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind vollständig zurückzunehmen. Ausgestaltung, Erosionsschutz und Bepflanzung werden im Rahmen der Freiflächenplanung umgesetzt.

#### **2.1.9.3 geplante Überwachungsmaßnahmen / Monitoring**

Das Monitoring dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Die Gemeinde hat nach neuem Baurecht die erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB vorhabenbezogen zu überwachen (Monitoring).<sup>4</sup>

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden vorgeschlagen:

- Prüfung der Freiflächenplanung (Parkanlage),
- Prüfung der Entwicklung eines Ufergehölzsaumes,
- Prüfung der Erhaltung und Entwicklung einer offenen Bachaue,
- Prüfung der Niederschlagwasserbewirtschaftung.

Die Durchführung der Überwachung ist Aufgabe der Gemeinde. Die Dokumentation kann dabei auch als Information zu Ursprung, Werdegang und Entwicklung der Hujetsmühle für Gäste und Touristen dienen und publiziert werden.

<sup>4</sup> § 4c BauGB: Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.



## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.2.1 Dachform**

Hinsichtlich der Dachgestaltung sind für Hauptgebäude und Nebengebäude Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.

### **2.2.2 Dachneigung bei geneigten Dächern**

Die Dachneigung von neuen Gebäuden ist entsprechend der Dachneigung der bestehenden Gebäude zulässig. Dachneigungen über 40° sind nicht zulässig.

### **2.2.3 Dacheindeckung**

Dächer mit einer Dachbegrünung sind nur zulässig, sofern ein Nachweis der Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden kann. Bei einem Nachweis der Löschwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sind ausschließlich harte Bedachungen zulässig.

Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln in rotem Farbton auszuführen.

### **2.2.4 Dachgestaltung**

Zulässig sind Dachgauben und Dachfenster. Die Addition der Gaubenbreiten darf maximal 50 % der Traulänge je Gebäudeseite betragen. Der Mindestabstand zum Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt mindestens 1,50 m.

### **2.2.5 Gebäudeaußenflächen**

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind großflächige und blanke Metallelemente bzw. deren Nachbildungen unzulässig. Großflächige Putzfassaden sind nur in Ergänzung mit Holzfassaden und/oder Natursteinfassaden und/oder Sichtmauerwerk (bspw. Backstein) und/oder Plattenwerkstoffen zulässig. Weiterhin unzulässig sind Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen sowie Kunststoffverkleidungen, die natürliche Werkstoffe imitieren.

Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien sind generell zulässig, wobei diese in ihrer Gestaltung dennoch möglichst unauffällig gehalten werden sollen.

Anlagen auf der Dachfläche zur Verwertung erneuerbarer Energien sind bei Flachdächern nur insoweit zulässig, indem sie durch bauliche Vorkehrungen nicht sichtbar sind (bspw. durch Erhöhung des aufgehenden Mauerwerks).

### **2.2.6 Kellergeschoss**

Kellergeschosse für neue Gebäude sind unzulässig. Es ist ausschließlich eine Bodenplatte auszuführen.



Ortsgemeinde Abentheuer

Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

### **2.2.7 Müllaufbewahrung**

Standplätze für Mülltonnen oder Müllbehälter sind entweder baulich in Gebäude zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen. Bei Einhausungen sind die Vorgaben entsprechend 1.2.5 zu beachten.

### **2.2.8 Zweiter Rettungsweg**

Die Baugrenzen können im Bereich der Bestandsgebäude durch notwendige Rettungswege (zweiter Rettungsweg) überschritten werden. Die zweiten Rettungswege sind so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Gebäudeensembles möglichst minimiert wird.



### **3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Kulturdenkmäler**

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

#### **3.2 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung**

##### Oberflächenwasserbewirtschaftung

Anfallendes Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist vollständig in geeigneter Weise rückzuhalten, zu speichern und als Brauchwasser / Grauwasser zu nutzen (vgl. hierzu den Siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrag).<sup>5</sup>

Retentionsmulden sind auch im gekennzeichneten Bereich der Altlastenverdachtsflächen möglich.<sup>6</sup>

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Einleitung von unverschmutzten Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Grundstücksflächen anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers sind

- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden, Wiesenmulden für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone und/oder

<sup>5</sup> Ingenieurbüro Petry (2020): Bauungsplan Sondergebiet Hujetsmühle „Zentrum für Körper und Geist“ - Siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag

<sup>6</sup> Umweltgeotechnik GmbH (UGG) (2021): Altlasterkundung Goloka Dhama Verein Abentheuer, Auftraggeber Govindas Manufaktur GmbH & Co. KG, Birkenfeld



## Ortsgemeinde Abentheuer

### Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

- bis 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Versickerungsmulden (z. B. Rasenmulden, Wiesenmulden) für eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenzone mit darunter eingebauten Rigolen und/oder
- Brauchwasserzisternen mit zusätzlichem Rückhalteraum und eingebautem kontinuierlichen Drosselabfluss

anzulegen und im Bauantrag nachzuweisen.

Zur Betriebssicherheit bei extremen Niederschlagsereignissen sind Mulden und Zisternen mit einem Überlauf zu versehen. Bis zur Höhe des Drosselabflusses (Überlauf) kann die Zisterne als Brauch- und Nutzwasserspeicher verwendet werden.

Bei der Bemessung der Versickerungsmulden oder der Zisternen mit Drosselabfluss sind pro m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche 50 l Retentionsvolumen nachzuweisen. Der jeweilige flächenbezogene Versiegelungsgrad sowie die Abflussverminderung sind nach den Abflussbeiwerten der aktuellen DIN 1986 zu ermitteln. Die Versickerungsmulden und Zisternen sind hinsichtlich erforderlichem Mindestvolumen und baulicher Ausprägung auf Dauer funktionsfähig zu erhalten.

Die privaten Speicheranlagen sind mit einer Vorrichtung zum Schutz vor Rückstau zu versehen, die der DIN 1986 entspricht. Diese Vorrichtung ist dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten.

Eine Einleitung des Überlaufes oder des Drosselablaufes der Zisternen in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

#### Allgemeine Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer liegen innerhalb des Geltungsbereichs, werden jedoch durch die Ausweisung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

#### Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen berührt. Teilbereiche des Plangebietes werden im Altablagerungskataster mit der Reg.-Nr. 134-02001-0203 „Abentheuer – Benjaminwies“ als altlastverdächtig eingestuft.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die vorhandenen und neuen Gebäude im Baugebiet sind an die Schmutzwasserkanalisation von Abentheuer angeschlossen bzw. anzuschließen (Anschlusszwang).

#### Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u. a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
2. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.



Ortsgemeinde Abentheuer

Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

3. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
4. Der Träger der Wasserversorgung soll über solche Planungen informiert werden.

### Grundwasserschutz

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **3.3 Anlagen im Gewässerbereich, Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 31 LWG i.V.m. §36 WHG bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, der Genehmigung. Die Genehmigung kann befristet werden.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 36 Satz 1 WHG nicht erfüllt sind oder erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen für andere Grundstücke und Anlagen zu erwarten sind, die durch Bedingungen oder Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

### **3.4 Landesstraßengesetz**

Das Baugebiet wird über die Landesstraße „L 165“ erschlossen.

Im Rahmen verschiedener Vorabstimmungen konnte ein Anbindungskonzept für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes einvernehmlich erstellt und abgestimmt werden (technische Planung vom 16.06.2020).

Die Vorgaben des Landesstraßengesetzes sind wie folgt zu beachten:

- Die einzelnen Bauvorhaben sind entsprechend der in der Planzeichnung festgelegten Baugrenzen zu errichten.
- Die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unserem LBM Bad Kreuznach innerhalb der Baubeschränkungszone der Landesstraße anzuzeigen bzw. unsere Straßenbaubehörde ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu den einzelnen Baumaßnahmen entsprechend zu beteiligen (Zustimmungsvorbehalt gemäß § 23 Absätze 1 und 3 LStrG).
- Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hat ausschließlich über die beiden Zufahrten im Zuge der Landesstraße (Nord und Mitte) zu erfolgen; lediglich hierfür gilt unsere Ausnahmegenehmigung von dem oben beschriebenen Bauverbot als erteilt.
- Andere Anbindungsvarianten im Zuge der freien Strecke der L 165 sind somit grundsätzlich nicht zulässig und eine Ausnahmegenehmigung würde einer Ermessensentscheidung unseres LBM Bad Kreuznach unterliegen.



Ortsgemeinde Abentheuer

**Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“**

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

- Die Herstellung der direkten Zufahrten hat verkehrsgerecht entsprechend der einvernehmlichen Detailabstimmung (Detailplanunterlagen vom 16.06.2020) zu erfolgen.
- Unsere Zustimmung erstreckt sich dabei ausschließlich auf die auf das Bemessungsfahrzeug (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegte Trassierung der Einmündungsradien; sofern die Zufahrten zukünftig durch größere Fahrzeuge genutzt werden sollten, sind die dementsprechenden Schleppkurven ergänzend nachzuweisen.

- Einmündung Nord:

Da die Einmündung im Endzustand als Ein- und Ausfahrt genutzt wird, wird diese keinen Bauphasenausbau mit provisorischer Schotterfläche erhalten, sondern wird direkt als Endzustand im Vollausbau mit Asphaltoberbau hergestellt entsprechend des Lageplans LP 03 Bauphase und Endzustand“ Anlage 4.3 vom 16.6.2020.

Im Einmündungsbereich Nord ist das Sichtfeld lediglich für einbiegende Verkehrsteilnehmer nach rechts in Fahrtrichtung Börfink gesehen gewährleistet, die Blickrichtung nach links in Fahrtrichtung Abentheuer gesehen ist durch ein Geländer und vorhandenen Bewuchs eingeschränkt auf 60 m.

- Einmündung Mitte:

Diese war ursprünglich im Endzustand ausschließlich als Einfahrtsbereich in das Plangebiet gedacht; während der Bauphase wurde die Geometrie jedoch dahingehend festgelegt, dass ein Begegnungsfall (Bemessungsfahrzeug: 3-achsiges Müllfahrzeug) möglich ist, dementsprechend wurden alle Fahrbeziehungen nachgewiesen (siehe Lageplan LP 02, Anlage 4.2.1 vom 16.06.2020).

- Die Errichtung von Hochbauten ist innerhalb der Bauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand gemäß §22 LStrG grundsätzlich nicht gestattet. Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplan dargestellt. Davon ausgenommen sind die Bestandsgebäude.
- Darüber hinaus unterliegt auch die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone von 40 m ab Fahrbahnrand der Landesstraße gemäß § 23 LStrG einem Zustimmungsvorbehalt.
- Für alle Bauvorhaben auf den zur Rede stehenden Grundstücken sind die vorgenannten straßenrechtlichen Vorgaben zu beachten. An den Baugenehmigungsverfahren zu Anträgen der einzelnen Baumaßnahmen ist das LBM entsprechend zu beteiligen.
- Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes hat über die Landesstraße zu erfolgen. Die Zufahrten auf die Grundstücke des Baugebietes sind auf zwei beschränkt und durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.
- Die Verkehrssicherheit in diesen Einmündungsbereichen ist dahingehend sicherzustellen, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen verkehrssicher abgewickelt werden können. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollen ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sein und die erforderlichen Sichtdreiecke sind auf Dauer von sichtbehindernden Anlagen und von öffentlichen bzw. privaten Bepflanzungen freizuhalten.
- Bepflanzungen in Bezug auf die Landesstraße dürfen nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein.



## Ortsgemeinde Abentheuer

### Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

- Für die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten, nicht zu versickernden Oberflächenwassers sind nur Lösungen ohne Inanspruchnahme bzw. Mitbenutzung der Straßenentwässerungseinrichtungen zulässig. Diese dürfen durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen nicht ohne Zustimmung verändert werden.
- Im Hinblick auf die noch durchzuführende Erschließung der Baugrundstücke mit einer Kanal- und Wasserhausanschlussleitung etc. wird darauf hingewiesen, dass es sich im Zuge der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 LStrG handelt. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es in diesem Fall erforderlich, dass zwischen dem antragstellenden Versorgungsunternehmen und dem LBM ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung einvernehmlich abgestimmt werden. Entsprechende Anträge sind an den LBM Bad Kreuznach über die Straßenmeisterei Birkenfeld zu richten.
- Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone der Landesstraße anzuzeigen.
- Während der Bauarbeiten auf den zur Rede stehenden Grundstücken darf der öffentliche Verkehrsraum der Landesstraße weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf nicht behindert oder gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten oder durch das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Verunreinigungen der Landesstraße, die durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.



## 4 Hinweise

### 4.1 Ingenieurgeologie

#### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Retentionsmulden sind auch im gekennzeichneten Bereich der Altlastenverdachtsflächen möglich.<sup>7</sup>

#### Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### 4.2 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

20

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

### 4.3 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten.

Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden.

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten

<sup>7</sup> Umweltgeotechnik GmbH (UGG) (2021): Altlasterkundung Goloka Dhama Verein Abentheuer, Auftraggeber Govindas Manufaktur GmbH & Co. KG, Birkenfeld



Ortsgemeinde Abentheuer

Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

Bedachungen bestehen (DVGW Regelwerk – Technische Regel Arbeitsblatt 405 vom Februar 2008).

Zur Deckung des Trinkwasserbedarfs wird eine neue Trinkwasserleitung verlegt. Über diese noch herzustellende Wasserleitung kann eine Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der Restbedarf der notwendigen Löschwassermenge wird durch den Vorhabensträger durch den Bau einer Zisterne sichergestellt. Die Zisterne muss eine Löschwassermenge von 24 m<sup>3</sup>/h/2h vorhalten und demnach eine Größe von mindestens 48 m<sup>3</sup> aufweisen.

Sind Gebäude geplant, die dieser überwiegenden Bauart nicht entsprechen, ist eine Löschwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

#### 4.4 Umwelttechnischer Bericht Altlastenerkundung

Teilbereiche des Plangebietes werden im Alttablagerungskataster mit der Reg.-Nr. 134-02001-0203 „Abentheuer – Benjaminwies“ als altlastverdächtig eingestuft.

Es wurde ein Ingenieurbüro beauftragt, im Vorfeld orientierende Untergrunduntersuchungen<sup>8</sup> zur Erkundung und Abschätzung des Gefährdungspotenzials möglicher Altlasten durchzuführen. Vor der Bebauung des Geländes wurde eine orientierende Erkundung zur Altlastenbewertung durchgeführt. Als erster Schritt für diese orientierende Erkundung wurde die Umweltgeotechnik GmbH von der Govindas Manufaktur GmbH & Co. KG mit einer historischen Erkundung sowie orientierenden Untersuchungen, in Form von direkten und indirekten Aufschlüssen, beauftragt. Im umwelttechnischen Bericht werden Angaben zu der Standorthistorie als auch zu den orientierenden Untersuchungen gemacht, um daraus eine erste Bewertung der Altlastensituation für das Plangebiet abzuleiten. Aus der Bewertung der Altlastensituation wird dann ein Vorschlag für Detailuntersuchungen abgeleitet.

Die aus den Bodenuntersuchungen gewonnenen Analysenergebnisse sind anhand der Prüf- und Maßnahmewerte des Anhangs 2 der Bundes-Bodenschutz-Verordnung zu bewerten. Das BBodSchG und die BBodSchV gehen davon aus, dass bei einer Unterschreitung der Prüfwerte in der Regel keine weiteren Maßnahmen angezeigt sind. Überschreitungen der Prüfwerte verlangen dann weitergehende Untersuchungen zur Überprüfung des Sachverhaltes. Bei einer Überschreitung der Maßnahmewerte liegt regelmäßig eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vor.

Im vorliegenden Fall sind die Prüfwerte zum Wirkungspfad Boden - Mensch, Boden - Grundwasser und Boden - Nutzpflanze maßgeblich.

Es wurde dabei folgendes nachgewiesen:

- Die drei Mischproben, die in Bezug auf den Wirkungspfad Boden - Mensch untersucht wurden, halten die Prüfwerte für Kinderspielflächen ein.

<sup>8</sup> Umweltgeotechnik GmbH (UGG) (2021): Altlastenerkundung Goloka Dhama Verein Abentheuer, Auftraggeber Govindas Manufaktur GmbH & Co. KG, Birkenfeld



Ortsgemeinde Abentheuer

Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

- Die Mischprobe „MP P1; 0-0,35 m“, welche nach den Kriterien des Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze beurteilt wird, hält ebenfalls alle Prüfwerte ein.
- In den Proben, die den Wirkungspfad Boden - Grundwasser charakterisieren, unterschreiten alle Parameter der beiden Mischproben die Prüfwerte.

**Die sechs erstellten Mischproben zur Überprüfung der Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Grundwasser und Boden - Nutzpflanze nach der BBodSchV stellen sich nach der chemischen Analytik als unbelastet heraus.**

Dahingegen ist der organoleptisch auffällige Boden an den Standorten der Aufschlüsse BS 3 im Tiefenbereich 2,00-4,00 m und BS 13A im Tiefenbereich 1,00-3,00 m stark belastet durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe sowie Kohlenwasserstoffe in der Probe „BS 13A; 2,00-3,00 m“. Die Analysenbefunde überschreiten die Prüfwerte der angestrebten Zielebene 1 nach Alex-Merkblatt 2<sup>9</sup> deutlich. Die Aufschlüsse befinden sich südlich der ehemaligen Mühle und stützen somit die Vermutung der Verwendung von teerölstämmigen Imprägniermitteln in diesem Bereich des Untersuchungsgebiets sowie eine signifikante Versickerung im Untergrund.

Aus umwelttechnischer Sicht konnten auf dem Grundstück der alten Holzmühle die Bereiche südlich der Tempelanlage als altlastenrelevant ermittelt werden.

Die aus der historischen und orientierenden Erkundung ermittelten altlastenrelevanten Bereiche sind zur Eingrenzung und genauen Lokalisierung durch Detailerkundungen zu untersuchen. Diese sind im Gutachten<sup>10</sup> beschrieben.

Die Durchführung der Detailerkundung ist unabhängig vom Bebauungsplan.

Die Ergebnisse sollen vor einer zukünftigen Überbauung von Kontaminationsflächen vorliegen, um eventuell sich aus der Detailerkundung ableitende Sanierungsmaßnahmen ungehindert ausführen zu können.

22

---

<sup>9</sup> Landesamt für Umwelt RLP (2019): BODENSCHUTZ ALEX-MERKBLATT 02 Orientierungswerte für die abfall- und wasserwirtschaftliche Beurteilung, Anwendung nur gemäß Informationsblatt 16 „Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe in Altlasten“ ALEX-Merkblatt 02/2019 Mainz, Januar 2019

<sup>10</sup> Umweltgeotechnik GmbH (UGG) (2021): Altlasterkundung Goloka Dhama Verein Abentheuer, Auftraggeber Govindas Manufaktur GmbH & Co. KG, Birkenfeld



## 5 Kennzeichnungen

### 5.1 Radonbelastung

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit erhöhtem Radonpotential in und über einzelnen Gesteinshorizonten.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die schon jetzt dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen. Durchdringungen durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.

### 5.2 Altlastenrelevante Flächen

Teilbereiche des Plangebietes werden im Altablageungskataster mit der Reg.-Nr. 134-02001-0203, Abentheuer – Benjaminwies" als altlastverdächtig eingestuft.

Aus umwelttechnischer Sicht konnten auf dem Grundstück der alten Holzmühle die Bereiche südlich der Tempelanlage als altlastenrelevant ermittelt werden. Die Fläche ist daher nach § 2 Abs. 6 BBodSchG als altlastverdächtige Fläche einzustufen und wurde im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet, bei der der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Die aus der historischen und orientierenden Erkundung ermittelten altlastenrelevanten Bereiche sind zur Eingrenzung und genauen Lokalisierung durch Detailerkundungen zu untersuchen. Diese sind im Gutachten des umwelttechnischen Berichts<sup>11</sup> beschrieben.

Im Ergebnis kann jedoch festgestellt werden, dass die sechs Mischproben zur Überprüfung der Wirkungspfade

- Boden - Mensch,
- Boden - Grundwasser und
- Boden - Nutzpflanze

entsprechend der BBodSchV nach der chemischen Analytik sich als unbelastet herausgestellt haben.

---

<sup>11</sup> Umweltgeotechnik GmbH (UGG) (2021): Altlasterkundung Goloka Dhama Verein Abentheuer, Auftraggeber Govindas Manufaktur GmbH & Co. KG, Birkenfeld



## 6 Städtebauliches Erfordernis und Begründung

Die Hujetsmühle GbR in Vertretung des Goloka Dhama Vereins e.V. plant auf den Grundstücken des ehemaligen Sägewerks Hujetsmühle eine öffentliche Begegnungsstätte als „Zentrum für Körper und Geist“. Die Flächen liegen nördlich der Ortsgemeinde Abentheuer im Traunbachtal und sind planerisch dem Außenbereich zuzuordnen. Die vorhandenen Gebäude und Anlagen gehen auf eine ehemalige Sägemühle aus dem 17. Jahrhundert zurück.

Die Gebäude werden derzeit von der Hare Krishna Gemeinde genutzt. Sie sollen umfassend saniert und erneuert werden und zusammen mit einer angepassten baulichen Erweiterung, einer naturnahen Freiflächen- und Parkgestaltung einer Nutzung zugeführt werden, die sowohl im Zusammenhang mit dem Nationalpark steht (Erholung in der Natur, der Ruhe und Stille) als auch u.a. Möglichkeiten der Einkehr, der Begegnung, der historischen Information sowie der Restauration schafft.

Grundlage des Bebauungsplanes sowie der ganzheitlichen Entwicklung des Terrains bildet ein städtebauliches Konzept, das sukzessiv durch eine architektonische Planung sowie eine Freiflächen- und Parkgestaltung ergänzt wird.

Bausteine des städtebaulichen Konzepts sind die im Folgenden aufgeführten Nutzungen, baulichen und gärtnerischen Elemente, die in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentrum für Körper und Geist“ festgesetzt und geregelt werden. Die Freiflächen sollen einer naturnahen, aber parkähnlich aufgebauten Gestaltung zugeführt werden.

Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sieht die Ortsgemeinde Abentheuer in ihrer Planungshoheit als Ferien- und Erholungsort und direkte Anrainergemeinde des Nationalparks Hunsrück-Hochwald. Die weitere Entwicklung von Infrastrukturmaßnahmen für eine naturnahe, landschaftsgebundene Erholungsnutzung und Freizeitgestaltung ist beabsichtigt.

Der Bebauungsplan folgt den Grundsätzen der Regionalplanung, indem der

- G107 *„Tourismus in der Region ... weiterentwickelt wird. Im Zuge ... eines Nationalparks Hunsrück-Hochwald sollen naturverträgliche touristische Konzepte entwickelt werden.“*  
Der Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen zur Naherholungsnutzung wie auch der touristischen Nutzung im Verbund mit dem Nationalpark „Hunsrück-Hochwald“ wird damit entsprochen.
- G108 *„Darüber hinaus werden „für die Zwecke der landschaftsgebundenen Erholung häufig frequentierte und beliebte Ausflugsbereiche bzw. -ziele sowie überörtlich bedeutsame Wegeverbindungen in ihrer Funktion gesichert und entwickelt“.*
- G109 *„Gleichzeitig gilt es bei der beabsichtigten Planung „in ökologisch sensiblen Landschaftsteilen, hierzu zählen insbesondere Gebiete des landesweiten Biotopverbundes und Vorranggebiete für den regionalen Biotopverbund, grundsätzlich nur verträgliche Erholungsnutzungen zu realisieren. Die landschaftsgebundene stille Erholung ist in der Regel mit den Zielen des Arten- und Biotopschutzes vereinbar. Soweit erforderlich sollen auf fachlicher Ebene „Lenkungsmaßnahmen“ zum Schutz besonders sensibler Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.“*

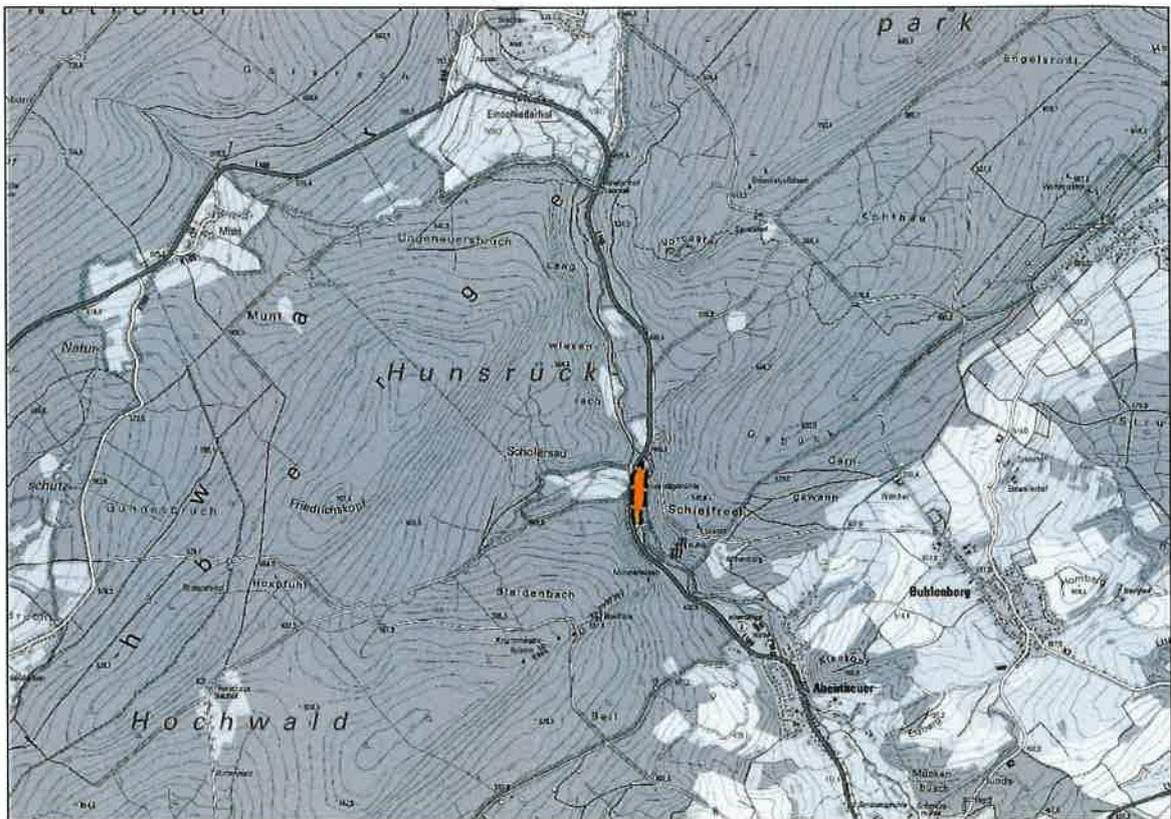


**Ortsgemeinde Abentheuer**  
**Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“**  
Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bauungsplan

Die Aufstellung des Bauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche

- einen schon bebauten Bereich nutzt (Reaktivierung von bebauten Flächen) und im Rahmen der Darstellung und Weiterentwicklung der historisch bedeutsamen Gebäude der breiten Öffentlichkeit zugänglich macht,
- direkt über die bestehenden übergeordneten Straßen erschlossen werden kann und gleichzeitig eine Anbindung an regional bedeutsame Rad- und Wanderwege besteht,
- langfristig eine Konzentrierung der landschaftsgebundenen Erholungs- und Freizeitinfrastruktur bewirkt.

Die Aufstellung eines Bauungsplanes war erforderlich, um Baurecht für die Realisierung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen, da die für das Sondergebiet geplanten Anlagen im Außenbereich zu liegen kommen und eine Privilegierung nach §35 BauGB nicht vorliegt.



**Abb. 1: großräumige Lage des Planungsgebietes<sup>12</sup>**

<sup>12</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020



Ortsgemeinde Abentheuer  
Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“  
Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan



Abb. 2: städtebauliches Konzept (Ursprungskonzept)



**Ortsgemeinde Abentheuer**

**Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“**

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

**Bausteine des städtebaulichen Konzepts**

<p>1. Wohnen / Meditation (barrierefrei EG)</p> <p>Altes Tempelgebäude, Rückbau rückwärtigen Holzschuppen und Anbauten = Alleinstellungsmerkmal des historischen Gebäudeensembles, Nutzung mit multifunktionalem Raum für Seminare und Speiseraum, Klassenzimmer, Küche für Festivals, Tempelshop, Unterkünfte für Nonnen und Mönche</p>	<p>2. Tempel (barrierefrei EG)</p> <p>Neues Tempelgebäude durch Glasfuge mit Terrasse vom Altbau abgesetzt, klare Trennung von alt und neu, Pujariräume (Räume und Unterkünfte für Tempelpriester), Tulasiraum (Raum für den indischen Basilikum, „heiliges Basilikum“)</p>
<p>3. Spielhaus „Rappelkiste“ (barrierefrei)</p> <p>Spielhaus für Kinder, Spielplatz, Spielesammlungen, Spiel-lager</p>	<p>4. Yoga-Pavillon (barrierefrei)</p> <p>Yoga- und Meditationsraum, Pilates, Ganzheitliches Training für Körper und Geist, Außenterrasse für Übungen im Freien</p>
<p>5. Bachzugang</p> <p>Offener, naturbelassener Bachzugang, Beachtung der Bio-diversität, standortgerechte Gestaltung und Entwicklung, Beachtung von Gewässerrandstreifen</p>	<p>6. Restaurant „Zum Traunbach“ (barrierefrei)</p> <p>Regionale / internationale Küche, Regionale Produkte, Wintergarten und Sonnenterrasse, kleine rückwärtige Frühstücksterrasse, WC / Dusche / Sanitär für Gäste der „Bachhäuser“, Eigentumswohnungen im Obergeschoss</p>
<p>7. Lager/Gartengerätehaus</p> <p>Gartenhaus für alle Gerätschaften zum Gemüsegarten</p>	<p>8. Gemüsegarten (barrierefrei)</p> <p>Gemüse- und Kräutergarten, Gartenanlage auch zur Besichtigung (ähnlich Klostersgarten), Staudenbeete, Obst</p>
<p>9. Steg (entfällt)</p>	<p>10. Bachhäuser (entfallen östlich des Traunbach)</p>
<p>11. Sauna (barrierefrei)</p> <p>Rückwärtiger Saunabereich, Bachzugang</p>	<p>12. Gästehaus „Hostel“ mit Parkinfo und Rezeption (barrierefrei)</p> <p>Modulbauweise (Holzbau), 2-geschossig, ausgebautes Dach, Satteldach, unterschiedliche Apartments (Einzel-, Doppel-, Familie-), Lounge mit Durchgang zur Terrasse, Galerie zur Historie der „Hujetsmühle“, Gemeinschaftsräume (Waschen, Küche, Speiseraum, Seminarräume), Unterkünfte für „work-wayer“ (lernen – helfen – teilen), Touristik, Übernachtung Tageswanderer</p>
<p>13. Retentionsmulde</p> <p>Gärtnerisch angelegte Mulde zur Rückhaltung von Oberflächenwasser, Regenwasserrückhaltung Gästehaus, Beschilderungen / Wegweiser</p>	<p>14. Lager/Technik/Atelier</p> <p>Konzentrierung aller Lagerräume (Stühle, Möbel, Dekoratio-nen), Maschinenpark, Werkstatt, Garage, Heizungszentrale</p>
<p>15. Mülllager</p> <p>Mülllager an der Erschließungsstraße</p>	<p>16. Stellplätze</p> <p>47 Stellplätze, davon zwei Behindertenstellplätze, Behinder-tenstellplätze können je nach Größe des Gästehauses er-gänzt werden, Alle Stellplätze unbefestigt (Rasenschotter, Schotter), Unbefestigter Erschließungsweg (randliche Läufer-reihe aus Natursteinpflaster)</p>
<p>17. Stellplätze</p> <p>Stellplätze, alle Stellplätze unbefestigt (Rasenschotter, Schot-ter)</p>	<p>18. Wandelgang (barrierefrei)</p> <p>Weg zur Meditation und Erkunden des Geländes, Führung durch Mauerscheiben i.V.m. Laubengängen</p>
<p>19. Rosengarten</p> <p>Gärtnerisch angelegter Rosengarten i.V.m. einer Parkgestal-tung der Biodiversität unter Beachtung der einzelnen textli-chen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>20. Bushaltestelle</p> <p>Haltestelle für Busse, E-Bike-Ladestation</p>

Städtebaulich wird die Planungsfläche unterteilt in einen Bestands- und einen Entwicklungsteil. Die historischen Bestandsgebäude im nördlichen Teil der Hujetsmühle ergeben ein Gebäudeensemble, das in seinen Ursprüngen auf das 17. Jahrhundert zurückgeht. Entgegen den im



## Ortsgemeinde Abentheuer

### Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

Barock technisch hochwertig verputzten Fassaden dominieren im Bereich der Hujetsmühle Fassaden aus sichtbaren Natursteinen, Klinkersteinen und Holz. Dieses dreiteilige Gebäudeensemble gilt es zu erhalten und baugeschichtlich angepasst zu sanieren, zu renovieren und einer neuen Nutzung („Wohnen“, „Restaurant“, „Meditation“) zuzuführen. Die Kubatur all dieser Gebäude ist zu erhalten, unangepasste aus dem 20. Jahrhundert stammende Anbauten sind rückzubauen und zu entfernen, um die Gebäude mit ihrem parkähnlichen Innenhof auch für die Öffentlichkeit erfahrbar zu machen.

Der Innenhof mit dem Baumbestand aus alten Obst- und Laubbäumen ist in die Parkanlage zu integrieren, eine Nutzung als Spielbereich für Kinder im eingefriedeten Raum anzugehen und als Ergänzung zu Wohnen, Verweilen, Restauration und Meditation zu sehen.

Das nördlich des Bleidenbachs anschließende Gelände wird nur wenig überplant. Hier sind Umnutzungen des Gebäudebestands, die Erhaltung und Sanierung des Gasthofes an der Landesstraße möglich.

Die südlichen Flächen beinhalten eine parkähnliche Freianlagengestaltung verbunden mit einer angepassten baulichen Entwicklung. Die Nutzungen der Glaubensgemeinschaft und Öffentlichkeit überschneiden sich hier in Gestalt eines neuen Tempelgebäudes, eines Yogahauses, einem Gästehaus („Hostel“) und eines multifunktionalen Gebäudes. Die dort zulässigen Nutzungen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Im großen am Traunbach gelegenen Zentralbau können Ferienwohnungen und -zimmer sowie Appartements für Besucher und Gäste angeboten werden. Sie ermöglichen einen längeren Aufenthalt auf dem Gelände und die Wahrnehmung von Angeboten des „Zentrums für Körper und Geist“. Darüber hinaus ist durch die direkt angrenzenden Wander- und Radwege der Nationalpark „Hunsrück-Hochwald“ erwander- und erfahrbar. Angebote mit Ladestationen für E-bikes, Leihräder, geführte Wanderungen mit Rangern des Nationalparks u. a. sind Bestandteil des „aktiven Erholens“.



Ortsgemeinde Abentheuer

Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als SO (Sonstiges Sondergebiet) gemäß §11 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer Entwicklung darstellen, die vornehmlich nur im Außenbereich realisierbar (Parkanlage, Erholung, Tourismus) und an den Gebäudebestand sowie deren aktuellen Nutzung (Glaubensgemeinschaft, Begegnungsstätte) gebunden ist. Die Bauflächen orientieren sich an der bestehenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung und greifen den natürlichen Tal- und Gewässerverlauf auf.

Die Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits ist im ganzen Gebiet zulässig. Eine Beschränkung der Anzahl von Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO erfolgt nicht, um das touristische Angebot nicht einzuschränken und eine wirtschaftlich tragbare Entwicklung zu gewährleisten.

Die Geschossfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Dienstleistungseinrichtungen) im Gebiet wird auf maximal 200 m<sup>2</sup> festgelegt, um diese Nutzungen auf die Vermarktung der am Standort angebotenen regional hergestellten Artikel zu beschränken.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an den örtlichen Vorgaben. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße gemäß der Nutzungsschablone beschränkt. Um eine übermäßige Versiegelung und Befestigung zu vermeiden, wurde die zulässige GRZ entsprechend der Grundstücksgröße eingeschränkt und durch die Größe des Baufensters darüber hinaus geregelt. Es sollen zudem maximal drei Geschosse zulässig sein. Dies entspricht der Höhe der Bestandsgebäude. Eine Dominanz der Baukörper ist durch die Festsetzung nicht zu befürchten. Dies kommt dem städtebaulichen Erfordernis der Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß §1 Abs.5 Nr. 4 BauGB nach.

Die Überschreitung mit Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wegen sowie Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO ist nur zulässig, wenn unter Berücksichtigung des tatsächlichen Versiegelungsgrads die Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten wird, d. h. die bezogene Fläche einen Gesamtversiegelungsgrad von 60 % nicht überschreitet. Die Ermittlung des Versiegelungsgrades für die Teilflächen muss dabei gemäß den tabellarisch abgebildeten Spitzenabflussbeiwerten erfolgen, welche der DIN 1986-100 entnommen wurden. Hiermit wird sichergestellt, dass durch die Überschreitung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Vegetation vermindert werden.

## 6.3 Bauweise

Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen bis 50m Länge unterstützt im Außenbereich die Verzahnung mit der freien Landschaft.



Ortsgemeinde Abentheuer

Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen orientieren sich am Zusammenspiel zwischen Lenkung der Baudichte einerseits und Schaffung von ausreichenden Freiraumbereichen andererseits. Dies kommt gleichzeitig dem Bodenschutzgedanken nach, da §1a Abs.1 BauGB fordert, "mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen." Zudem sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch die Park- und Freiflächenanlage zu gestalten.

## **6.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Die umfangreichen landespflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen begründen sich in der Erhaltung der vorhandenen Biotope und Habitate innerhalb der Talaue und der landschaftlich angepassten Freiflächengestaltung mit einem besonderen Schwerpunkt der Entwicklung Biodiversität und regionalen Standortvielfalt.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden getroffen, um eine angepasste bauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sich an der Formgebung der Bestandsgebäude orientiert. Die entspricht dem Erfordernis, dass die baulichen Anlagen in ihrer Eigenart in die nähere Umgebung des Außenbereichs einfügt werden sollen.



## **7 Beachtung rechtlicher Anforderungen und Belange**

### **7.1 Umweltbelange**

Gemäß §2 Abs.4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darüber hinaus enthält das BauGB die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§1 Abs. 5, Nr. 4 und 7 BauGB).

Alle umweltrelevanten Themen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Er beinhaltet darüber hinaus einen Fachbeitrag Naturschutz zur Bilanzierung der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie einen Artenschutzfachbeitrag.

Die im Umweltbericht gemachten Empfehlungen wurden nach Abwägung durch den Ortsgemeinderat als Festsetzungen in Plan und Text übernommen.

### **7.2 Planungsrechtliche Belange**

Die planungsrechtliche Einordnung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **7.3 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Immissionsschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Die direkte Lage an der Landesstraße verursacht keine Unverträglichkeiten mit der Nutzung „Wohnen“. Die Landesstraße wird nur sehr wenig frequentiert, so dass störender Straßenlärm – besonders in den maßgeblichen Nachtstunden – nicht anzunehmen ist. Darüber hinaus führt die Anordnung der Gebäude und Ausrichtung der Schlafräume zu einer baulichen Abschirmung.

### **7.4 Wasserschutzrechtliche Belange**

Oberflächengewässer als Fließgewässer liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Es sind dies der Traunbach sowie der Bleidenbach als Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet entwässert in südliche Richtung. Stillgewässer finden sich im Untersuchungsraum keine.

Großflächige Versiegelungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich auf den südlichen Teil des Plangebietes mit einer Zulässigkeit von 4 Gebäudekomplexen (Tempel, Yoga, Hostel, Multifunktionalbau). Schwerpunkt daneben ist die Sanierung und Renovierung der Bestandsgebäude. Sowohl eine GRZ von 0,5 bzw. 0,4 als auch Größe und Lage der Baufenster beachten die wasserrechtlichen Belange in besonderem Maße.

Folgen in Form von Überschwemmungen oder Windbruch, die z.B. auf den Klimawandel zurückzuführende Starkniederschlagsereignissen beruhen, sind nicht vollständig auszuschließen.

Die Gefährdungsanalyse „Sturzflut nach Starkregen – Entstehungsgebiete und Wirkungsbereiche der VG Birkenfeld“ im Rahmen der Hochwasservorsorge des Landes Rheinland-Pfalz



Ortsgemeinde Abentheuer

**Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“**

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

stuft den Talraum teilweise mit einer hohen Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen ein.

Der Wirkungsbereich des Traunbachs gilt zudem als potenziell überflutungsgefährdeter Bereich entlang von Tiefenlinien innerhalb von Auenbereichen.

Die Hochwassergefährdung in nachfolgender Abbildung 3 zeigt deutlich, dass die Planungsfläche den potenziell überflutbaren Bereich tangiert.

Diese Überlagerung von „Baufläche“ und „potenziellem Überflutungsbereich“ beruht jedoch auf Hochwasserereignissen des Bleidenbachs. Überflutungen der Vorhabensfläche wären demnach nur durch den Bleidenbach zu erwarten, was jedoch aufgrund der aktuellen örtlichen topographischen Aufnahme und Höhenverhältnisse (Landesstraße als Damm) mit einer sehr geringen Wahrscheinlichkeit prognostiziert wird.

Zudem sind Überflutungen durch den Bleidenbach in der Vergangenheit nicht dokumentiert.

Die offiziellen shape-Dateien zu potenziellen Überflutungsbereichen in der Verbandsgemeinde Birkenfeld zeigen, dass im Vorhabensgebiet Überflutungen entlang des Traunbachs ausnahmslos aufgrund des Reliefs nach Osten zu erwarten wären. Dies wird auch durch die aktuelle topographische Geländeaufnahme bestätigt. Alle Flächen östlich des Traunbachs liegen deutlich tiefer als die Vorhabensfläche. Die Retentionsflächen des Traunbachs liegen demnach östlich des Gewässers und werden in ihrer Funktion durch die Planung nicht berührt. Die geplanten baulichen Erweiterungen liegen außerhalb dieses Gefährdungsbereichs, auch eine Einengung der Hochwasserzone wird nicht verursacht, in das natürliche Relief der Aue wird nicht eingegriffen.

Zudem werden im Sinne des Hochwasserschutzes die Gewässerrandstreifen ausgewiesen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Der bestehende Gehölzsaum wird langfristig erweitert und stabilisiert. Dort wo die Bestandsgebäude diesen Gewässerrandstreifen überlagern ist durch die Anordnung der Baugrenzen eine weitere Überschneidung unterbunden.

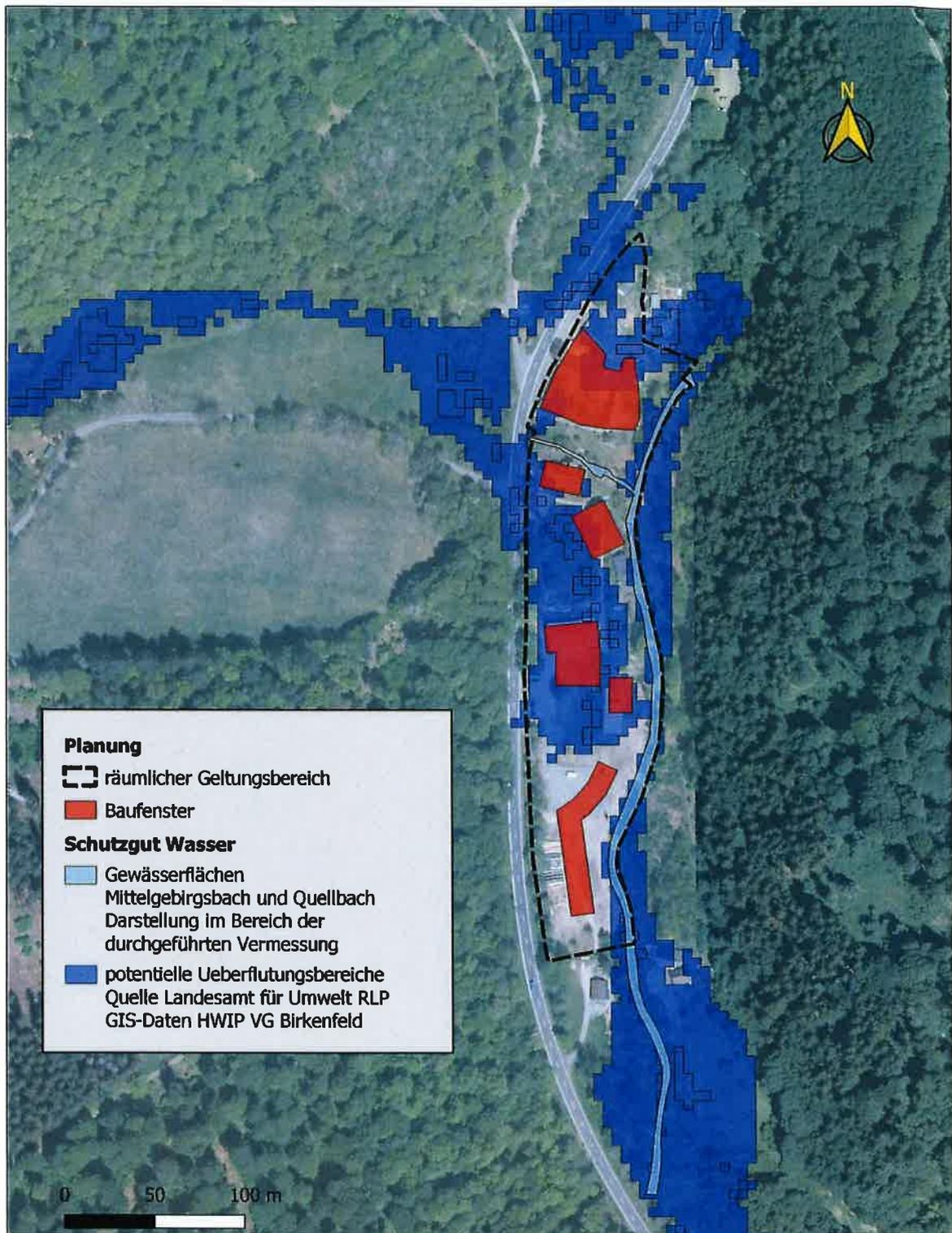


Abb. 3: potenzielle Überflutungsbereiche im Untersuchungsraum<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Quelle: Landesamt für Umwelt RLP, GIS-Daten HWIP VG Birkenfeld, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, WMS-Dienste RLP

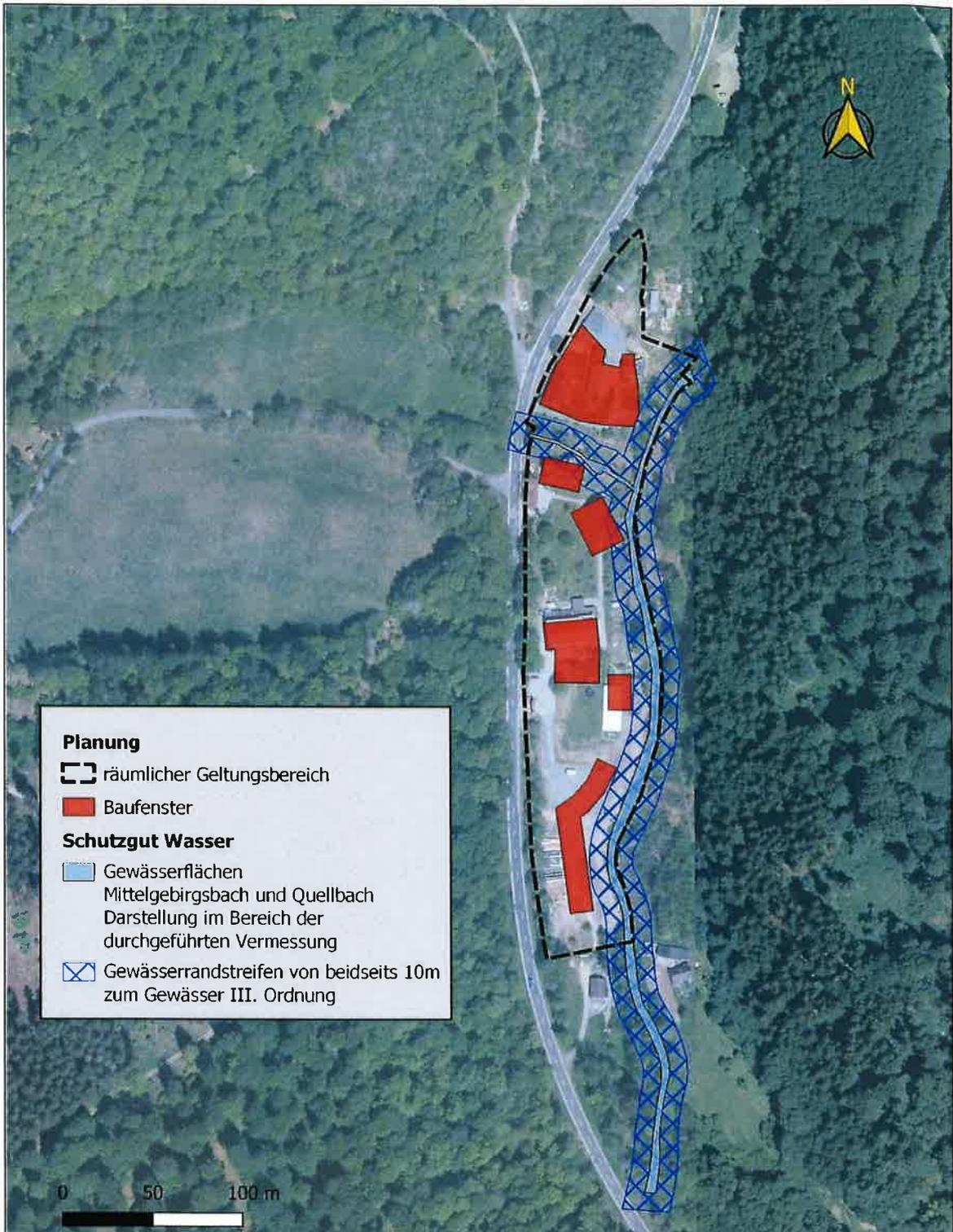


Abb. 4: Gewässerrandstreifen am Bleidenbach und Traunbach<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020



Ortsgemeinde Abentheuer

Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“

Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

## 7.5 Erschließungsrechtliche Belange

Die verkehrliche Lenkung sieht einen Ein- und Ausfahrtsbereich vor. Den Besuchern und Gästen stehen 36 Stellplätze zur Verfügung, eine endständige Wendeanlage an der südlichen Plangebietsgrenze dient sowohl Müllfahrzeugen als auch dem Pkw- und Lkw-Verkehr.

Die Herstellung der direkten Zufahrten ist entsprechend der technischen Planung des Ingenieurteams Günter Retzler vorzunehmen:

- Schleppkurven- und Sichtweitenuntersuchung der drei Andienungsbereiche zum Gelände „Hujetsmühle GbR“ vom 16.06.2020.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs entfällt eine Regelung des Einmündungsbereichs zum Grundstück Parzelle 30/3. Daraus ergibt sich eine Änderung der verkehrlichen Planung des städtebaulichen Konzepts. Eine Einbahnstraßenregelung ist nun nicht mehr umsetzbar. Daher sind für die verbleibenden beiden Zufahrtsbereiche die technischen Planungen der Bauphase (Ein- und Ausfahrt) auch im Rahmen der Betriebsphase anzuwenden.

Die Bauverbotszone von 20 m gemessen ab der Fahrbahngrenze der Landesstraße wurde im Bereich von neu zu errichtenden Gebäuden beachtet.

Die Höhe des Quell- und Zielverkehrs wird sich allgemein auf die Höhe der ausgewiesenen Stellplätze beschränken (36).

## 7.6 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

## 7.7 Forstwirtschaftliche Belange

Waldflächen sind durch die Planung nicht betroffen, grenzen jedoch direkt an den Geltungsbereich an.

Die Sondergebietsfläche grenzt an bestehenden Wald an. Eine spätere Bebauung sollte hier grundsätzlich einen Mindestabstand zu bestehendem Wald von einer standörtlich bedingten Baumlänge einhalten, um spätere Probleme mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes und wo möglich drohender Schäden ausschließen zu können.

Vor diesem Hintergrund wird ein Urteil des OVG RLP verwiesen, das Aussagen zur Anwendbarkeit des §3 Abs.1 LBauO wegen Baumwurfgefahr bei einem an einen Wald heranrückenden Bauvorhaben trifft. Mit dem vorrangigen Ziel des Schutzes von Menschen und Gebäuden vor Baumwurfgefahren nimmt das OVG RLP in seinem Urteil einen Mindestabstand von 25 m als Richtwert an, der sich im Einzelfall verringern oder vergrößern kann.

Dieser Mindestabstand zu den umgebenden Waldflächen wurde als Pufferfläche in nachfolgender Abbildung 5 dargestellt. Es ist erkennbar, dass die Bestandsgebäude diesen Abstand einhalten. Die neu geplanten Gebäude liegen hingegen innerhalb dieses Bereiches, der sich jedoch nur aufgrund des angrenzenden Bachuferwaldes mit sehr geringer Baumhöhe ergibt. Pufferflächen des Hochwaldes werden nicht tangiert, so dass eingeschätzt wird, dass die Grundlagen des §3 Abs.1 LBauO vollumfänglich beachtet wurden.

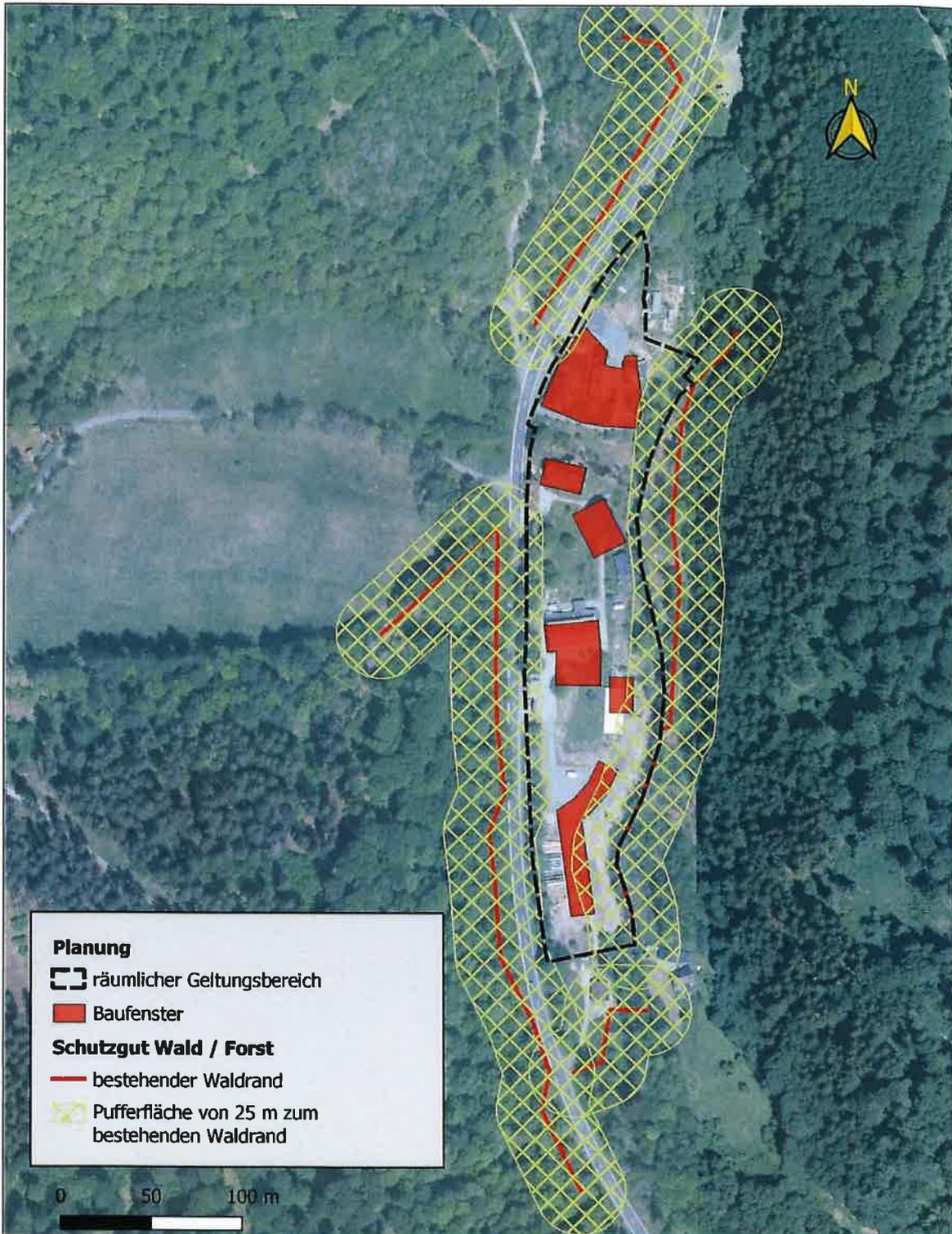


Abb. 5: 25m-Abstandsfläche zum Waldrand (Pufferfläche)<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020

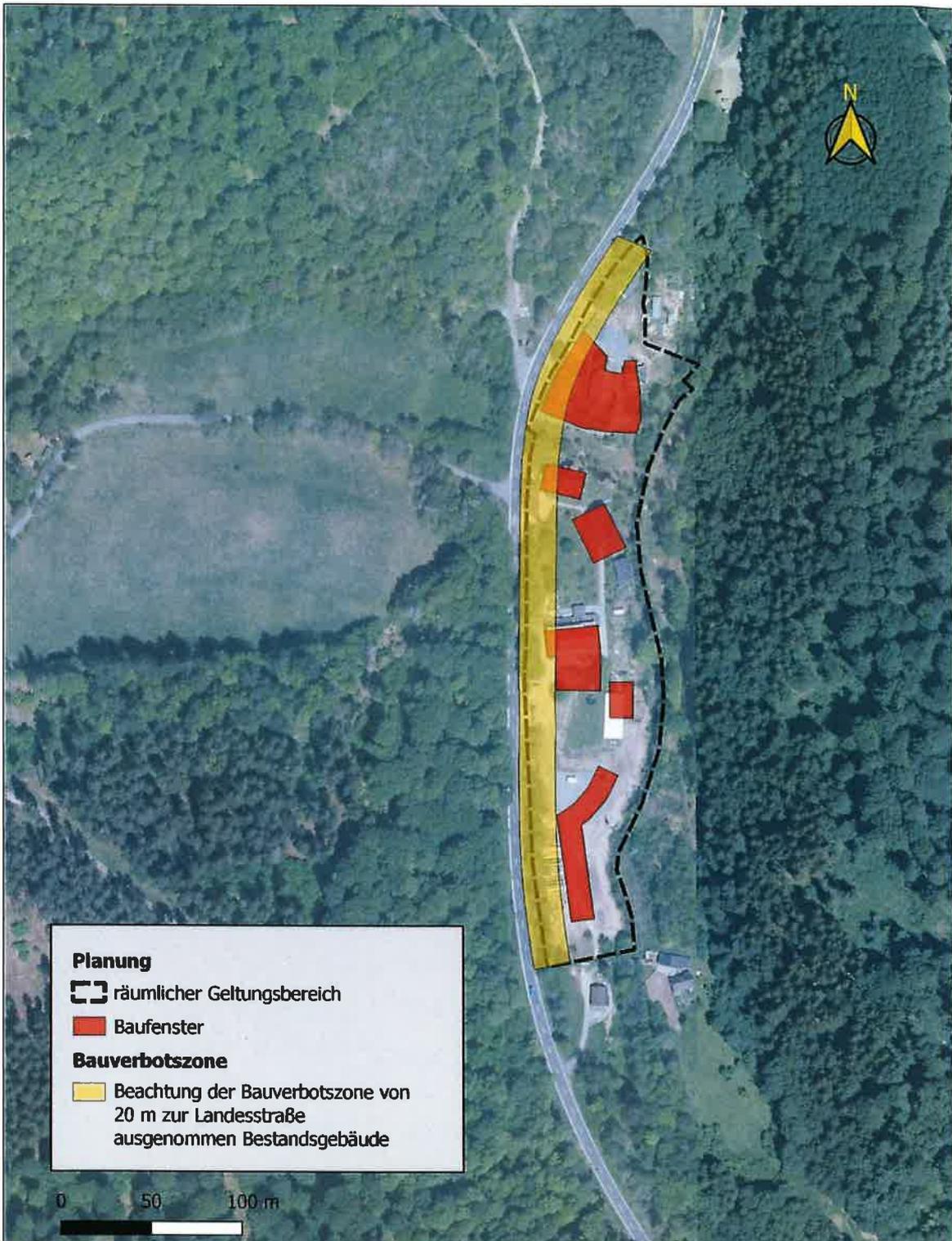


Abb. 6: 20m-Abstandsfläche zur Landesstraße<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020



## 7.8 Belange der Naturpark-Kernzone

Der Planungsraum wurde aus der Naturpark Saar-Hunsrück (Kernzone) herausgenommen.

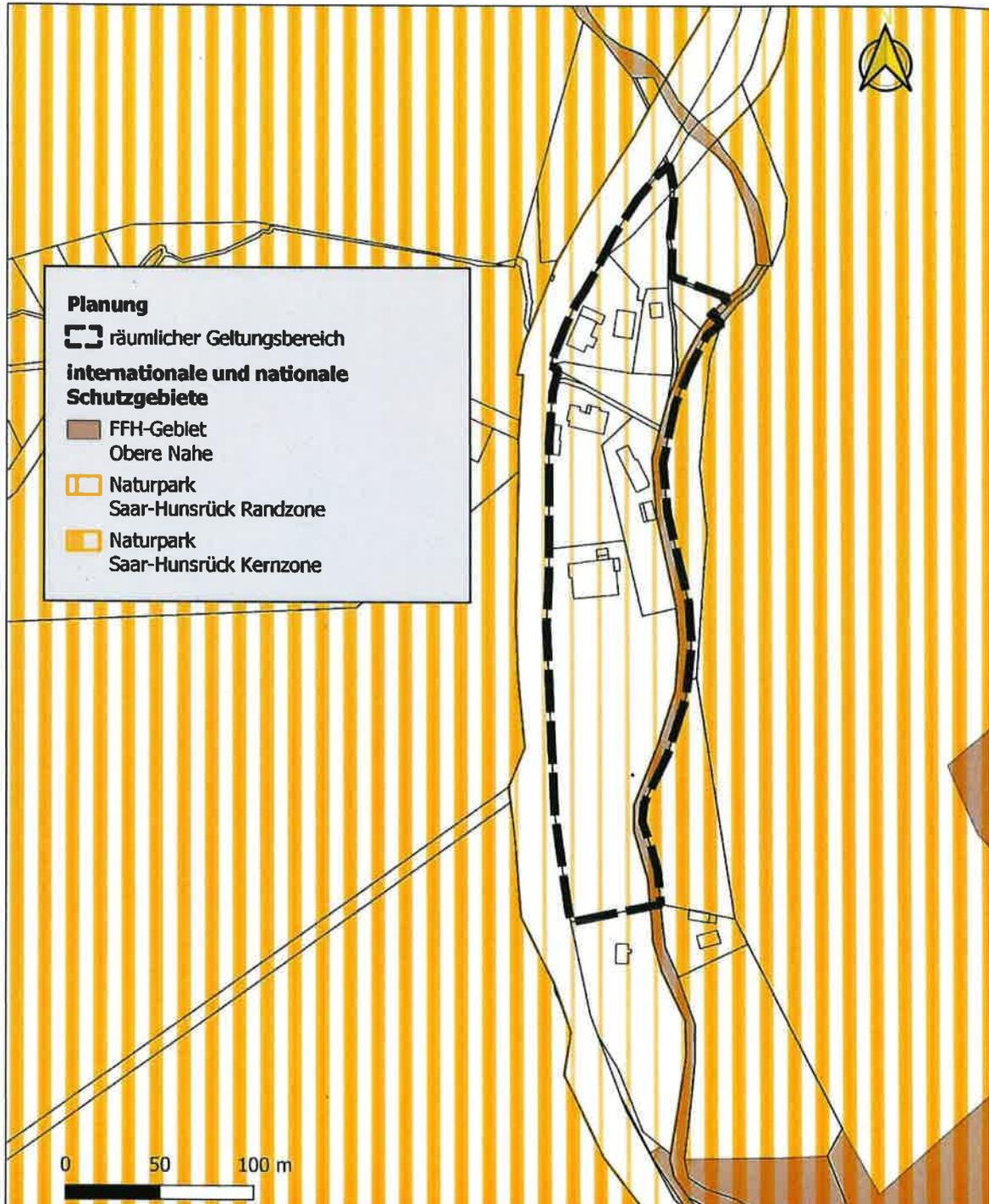


Abb. 7: nationale und internationale Schutzgebiete<sup>17</sup>

<sup>17</sup> Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2020, WMS-Dienste RLP



**Ortsgemeinde Abentheuer**  
**Bebauungsplan Sondergebiet „Zentrum für Körper und Geist“**  
Textliche Festsetzungen, Begründung zum Bebauungsplan

---

39

**Planverfasser:**

**planungsbüro helko peters**

**filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de**

**Bearbeitung:**

Dipl. Geograph Helko Peters

**Datum:**

Montag, 14. Juni 2021