

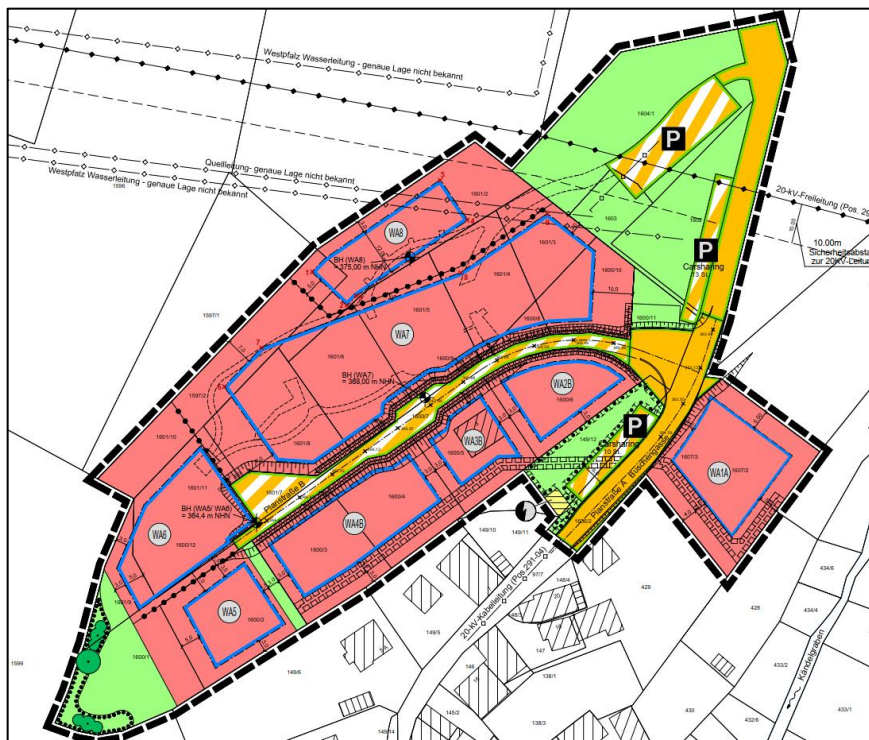


Bebauungsplan "Zukunftsdorfsiedlung Marienthal"

in der Stadt Rockenhausen, OT Marienthal
Donnersbergkreis

Vorentwurf

Begründung



Mai 2025



Träger der Bauleitplanung

Stadt Rockenhausen
Bezirksamtsstraße 7
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

den

Herr Michael Vettermann
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im Mai 2025

Beschlüsse/Verfahren

Annahme Vorentwurfsfassung durch Ortsbeirat: 08.05.2025

Annahme Vorentwurfsfassung durch Stadtrat: 27.05.2025

Annahme Entwurfsfassung durch Ortsbeirat:2025

Satzungsbeschluss:



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Planerische Grundlagen	7
2.1	Raumordnungsplan Westpfalz 2018	7
2.2	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rockenhausen - Stadt Rockenhausen	7
2.3	Bestandsbebauungsplan	8
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	10
3.1	Planungsanlass	10
3.2	Städtebauliches Konzept	10
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	12
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
3.3.4	Stellung der baulichen Anlagen	13
3.3.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports	13
3.3.6	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
3.3.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	14
3.3.8	Anzahl der Wohnungen	14
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
3.3.9.1	Dachformen- und aufbauten und Dachneigung	14
3.3.9.2	Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhen	14
3.3.9.3	Materialien	15
3.3.9.4	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	15
3.3.9.5	Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen	15
3.3.9.6	Antennen, Werbeanlagen und Einfriedungen	15
3.3.10	Landespflegerische Festsetzungen	15
4.	Umweltauswirkungen	16
4.1	Auswirkungen von schweren Unfällen	16
4.2	Flächenbilanz	16
5.	Zusammenfassung	17
6.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereiches	6
Abbildung 2	Raumordnungsplan Westpfalz 2018 (Auszug)	7



Abbildung 3	Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rockenhausen 1998	8
Abbildung 4	Bestandsbebauungsplan 2003 (Ausschnitt)	9
Abbildung 5	Städtebauliches-/Freianlagenkonzept (Stadt und Natur, Landau, Dezember 2024)	11

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Der Stadtteil Marienthal (Stadt Rockenhausen) hat für das Gebiet im Juni 2003 einen Bebauungsplan für ein kleines Baugebiet als Satzung beschlossen. Das Gebiet wurde danach auch als Privaterschließung erschlossen, es fehlt lediglich der Endausbau der Straßendecke. In den folgenden Jahren wurde ein Gebäude errichtet, leider konnten die sonstigen Grundstücke bis heute nicht vermarktet werden. Deshalb wurde 2020 der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern, um die Festsetzungen etwas zu lockern und somit attraktiver für Bauherren zu machen.

Im Oktober 2021 wurde der Vorentwurf der 1. Änderung angenommen, allerdings wurde das Verfahren noch nicht eingeleitet.

Marienthal hat 2011 eine Bürgerstiftung gegründet, um verschiedene Projekte im Ortsteil entwickeln zu können. Aufgrund leerer Kassen der Kommunen, war das ein Schritt um die Projekte überhaupt entwickeln zu können. Es sollte aber auch die gute Gemeinschaft der Bürger in Marienthal weiter gestärkt werden und den Gemeinschaftsgedanke weiter zu fördern. In der dieser Bürgerstiftung Marienthal wurde 2021 dann auch gemeinsam mit der Bürgerstiftung Pfalz die Zukunftsdorfidee entwickelt.

Dabei entstand auch die Idee eine „Zukunftsdorf-Siedlung“ auf dem „Köpfchen“ zu entwickeln. Dabei soll als genossenschaftliches Projekt eine gemeinschaftliche Wohnnutzung mit verschiedenen Generationen entstehen. In etlichen Arbeitskreisen wurden Nutzungen, Raumprogramme und die Parameter einer ökologisch orientierten Umsetzung für die Zukunftsdorfsiedlung entwickelt. Zwischenzeitlich wird das Projekt auch durch ein Programm des Bundeswirtschaftsministeriums „Region Zukunft“ unterstützt und gefördert. Hierzu wurde eine Kooperation zwischen der VG-Nordpfälzer Land als Träger des Projektes „Region Zukunft“ und der Zukunftsdorf eG. geschlossen. Architekturbüros haben das Projekt durchgeplant und unter ökologischen Gesichtspunkten verschieden Gebäude entwickelt, die auch klimaneutrale Ideen berücksichtigen. Die Gebäude sollen z.B. in Holzständerbauweise mit unterschiedlichen natürlichen nachhaltigen Dämmstoffen entwickelt werden. Dachbegrünung soll neben den positiven Eigenschaften für Insekten, guten Dämmeigenschaften und Wasserrückhaltung auch gestalterisch eine Aufwertung bringen. Neben dem reinen Wohnraum, der barrierefrei gerade auch älteren Bewohnern dienen soll, ist auch ein Gemeinschaftshaus geplant, in dem neben Pflegeeinrichtungen auch Gemeinschaftseinrichtungen entstehen sollen, in den Kontakte gepflegt, gemeinsam gekocht und gefeiert werden soll, um das gemeinschaftliche Wohnen zu fördern. Auch die Idee des Mehrgenerationenwohnens soll durch entsprechend unterschiedlich großen Wohnungen gefördert werden, um auch junge Familien in der Gemeinschaft zu etablieren.

Neben der ökologischen Bauweise, klimaneutrale Energieversorgung soll auch ein Car-Sharing-Angebot geschaffen werden, was zum einen den Bedarf an Stellplätzen und somit die Flächenversiegelung reduziert, aber auch eine hohe Flexibilität der Bewohner in Bezug auf die Mobilität ermöglicht. Das hilft auch Kosten zu sparen, ohne die Annehmlichkeiten eines Pkw's zu verlieren.

Die Stadt Rockenhausen möchte deshalb einen neuen Bebauungsplan aufstellen, der das Projekt als Angebotsplanung unterstützt. Es soll aber städtebaulich die Flexibilität geschaffen werden, um das Gebiet auch konventionell vermarkten und entwickeln zu können.

In dem Stadtteil Marienthal leben derzeit rund 300 Einwohner. Marienthal ist ein Stadtteil der Stadt Rockenhausen, Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land. Die Stadt Rockenhausen als Mittelzentrum kann über den Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen entwickeln.

Die Stadt Rockenhausen liegt in rund 7 km/10 min. Entfernung und bietet alle für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Gesundheitsversorgung. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Kaiserslautern in 35 km/35 min. Entfernung.



Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Ortskerns von Marienthal auf einer kleinen Anhöhe.



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Marienthal mit folgenden Flurstücknummern:

1597/2, 1600/1, 1600/2, 1600/3, 1600/4, 1600/5, 1600/6, 1600/7 (Straße), 1600/8, 1600/9, 1600/10, 1600/11, 1600/12, 1601/2, 1601/3, 1601/4, 1601/5, 1601/6, 1601/7 (Wendeanlage), 1601/8, 1601/9, 1601/10, 1601/11, 1602, 1603, 1604/1, 149/12 (teilweise), 1606/1 (Weg, teilweise), 1606/2 (Buschengasse), 1607/2, 1607/3.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 1,58 ha. Zum Ur-Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich nach Norden etwas erweitert um für die Zukunftsdorfsiedlung ausreichend Flächen mit Grünflächen und barrierefreie Zugänge zur Verfügung stellen zu können.



2. Planerische Grundlagen

2.1 Raumordnungsplan Westpfalz 2018

Nachfolgend der aktuell geltende Raumordnungsplan Westpfalz in der 3. Fortschreibung aus dem Jahr 2018.

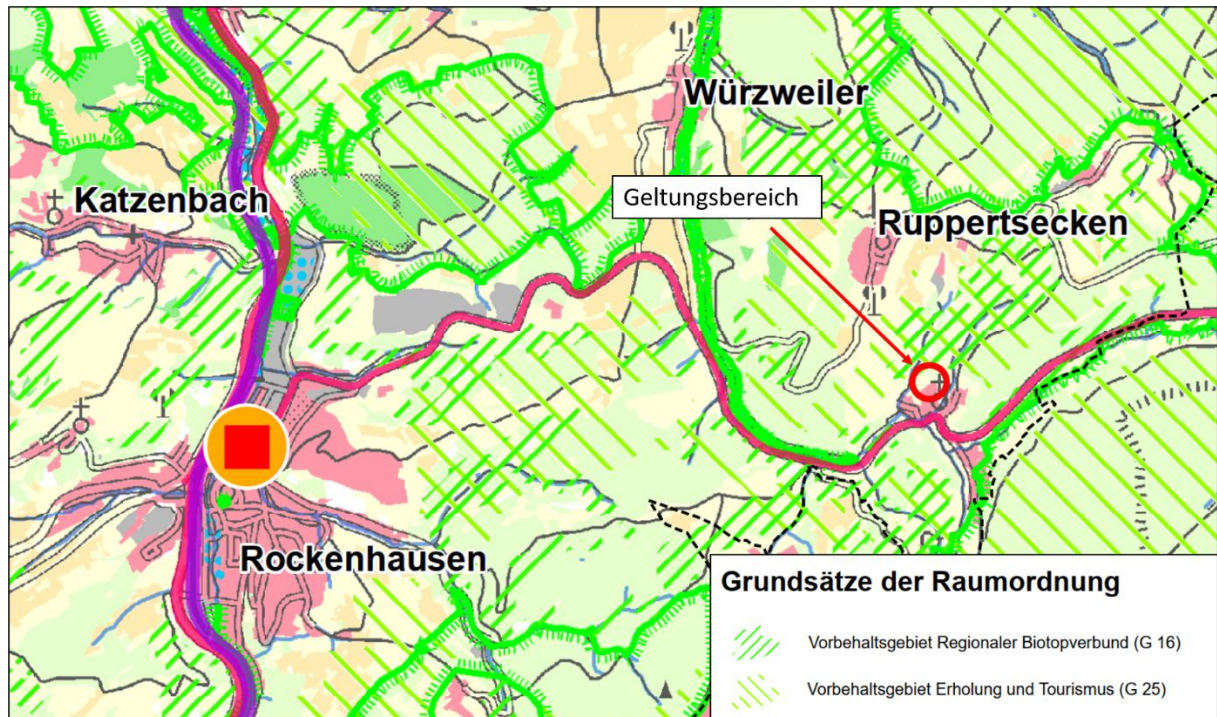


Abbildung 2 Raumordnungsplan Westpfalz 2018 (Auszug)

Im Raumordnungsplan, 3. Teilfortschreibung 2018, ist die Fläche als Sonstige Freifläche bzw. Siedlungsfläche gekennzeichnet. Nördlich der Ortslage grenzen Flächen des Vorranggebietes für den Regionalen Biotopverbund (Z 15) sowie ein Vorbehaltsgebiet "Erholung und Tourismus" (G 25) an. Der Geltungsbereich liegt aber gänzlich außerhalb der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete.

2025 soll der RROP Westpfalz fortgeschrieben werden. Inhaltlich soll allerdings der Ausbau der regenerativen Energien geregelt werden, was den Bebauungsplan nicht tangiert.

2.2 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rockenhausen - Stadt Rockenhausen

Der Geltungsbereich der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes überlagert Flächen für die Landwirtschaft, Ruderalflächen und Dorfgebiete.

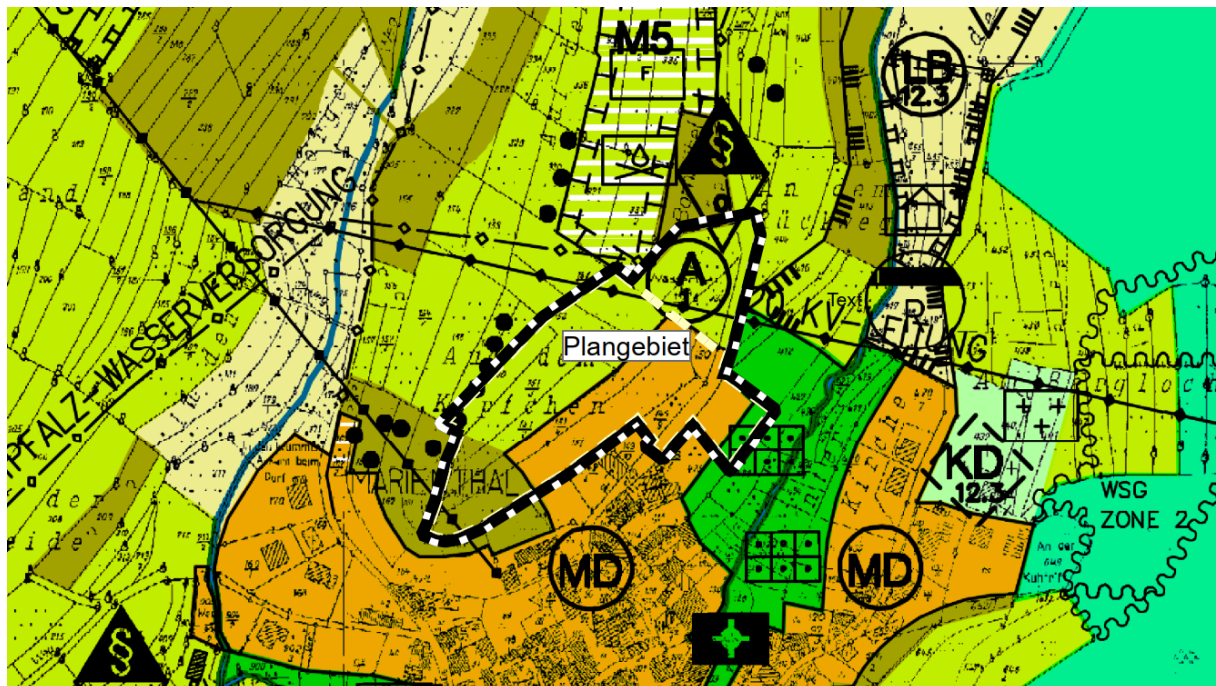


Abbildung 3 Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rockenhausen 1998

In Absprache mit der Kreisverwaltung des Donnersbergkreises wird die Änderung des Flächennutzungsplanes in der nächsten Neuaufstellung integriert. Diese wird durch die Fusion der ehemaligen Verbandsgemeinden Rockenhausen und Alsenz-Obermoschel in den nächsten Jahren notwendig. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht im Parallelverfahren durchgeführt und hierauf die spätere Änderung verwiesen. Allerdings wird seitens des VG-Rates ein Beschluss zu dieser Änderung parallel gefasst.

2.3 Bestandsbebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht aktuell der Bebauungsplan "Auf dem Köpfchen" aus dem Jahr 2003. In diesem sind u. a. ein Sondergebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und eine Ver- und Entsorgungsfläche für Blockheizkraftwerk festgesetzt.

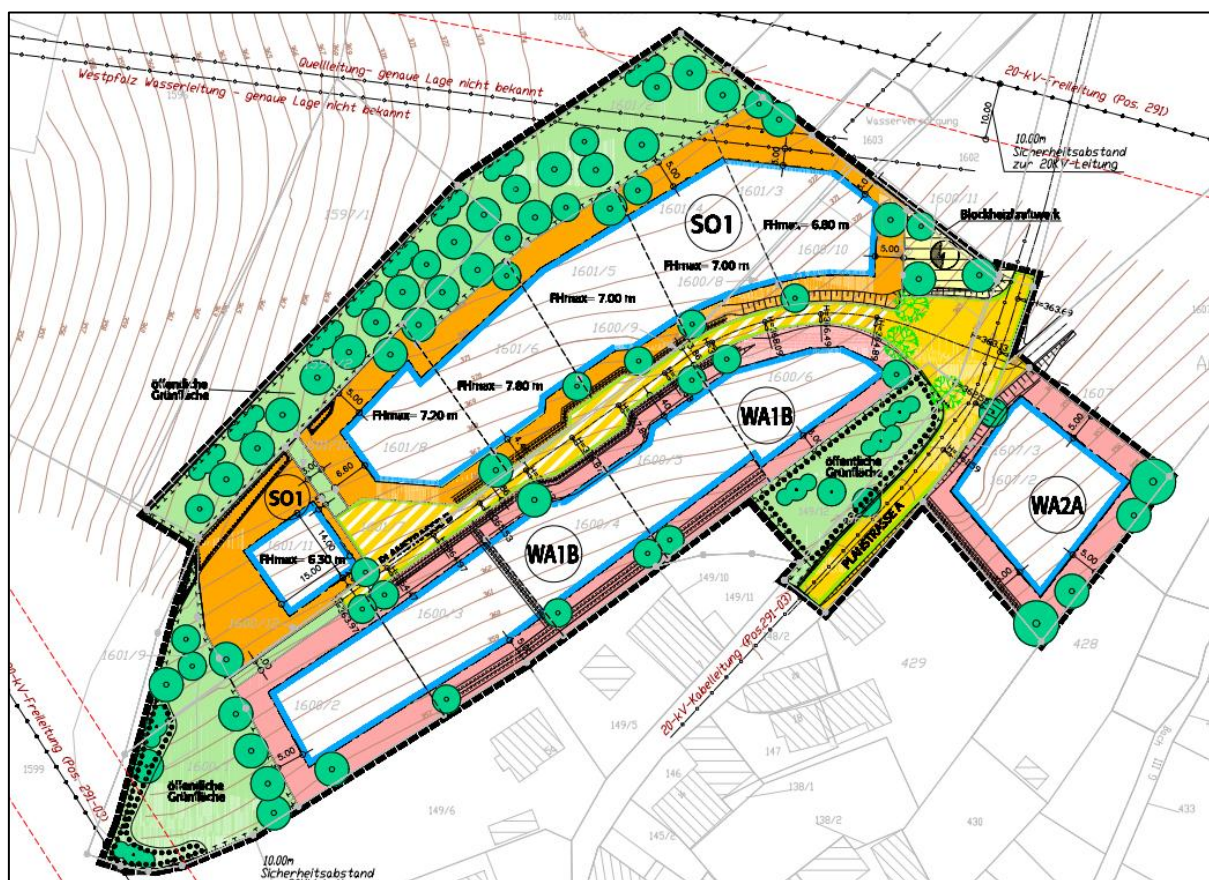


Abbildung 4 Bestandsbaugebäudeplan 2003 (Ausschnitt)

Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde auch das Gebiet bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Straße wurden bereits errichtet und werden in der neuen Planung übernommen. Die Regenwasserbewirtschaftung wurde technisch auf Grundlage des genehmigten Einleittrages ebenfalls umgesetzt.

Es wurde auch eine Nahwärmeleitung verlegt. Es wurde geprüft, ob diese für die Wärmeversorgung genutzt werden könnte. Die Art der Wärmeversorgung ob zentral oder dezentral wird noch geprüft.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Er wird durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Bauwillige im Ortsteil Marienthal
- Zuführung einer bislang brachliegenden Baugebietsentwicklung durch eine neue städtebauliche Idee
- Schaffung von Wohnraum für Mehrgenerationenwohnen mit gemeinschaftlichen Wohnformen und Seniorengerechte Einrichtungen
- Umsetzung eines Pilotprojektes mit genossenschaftlichem Charakter
- Schaffung eines klimaneutralen Baugebietes

3.2 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll eine Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudedichten als primäre Wohnnutzung zulassen. Der Ortsteilrat und der Stadtrat möchten einen Bebauungsplan aufstellen, der sowohl die Idee der Zukunftsdorfsiedlung aber auch eine herkömmliche Bebauung mit Einzelhäusern zulässt. Für die Zukunftsdorfsiedlung wurden mehrere Entwürfe im Vorfeld entwickelt. Darin sind unterschiedliche Bauformen und Baudichten beabsichtigt. Im Süden sollen zu dem bereits bestehenden freistehenden Einfamilienhaus weitere Wohnhäuser ergänzt werden. Diese freistehenden Gebäude sollen mehrere Wohnungen mit unterschiedlichen und flexiblen Wohnungsgrößen entstehen, die gerade für junge Familien genutzt werden sollen.

Am Nordrand sind dann etwas größere Baukörper geplant, die primär für Senioren gedacht sind. Eine barrierefreie Zuwegung der Gebäude mit unterschiedlich großen Wohnungen sollen insbesondere für Senioren geeignet sein, deren Grundrisse flexibel auf die sich ändernden Bedürfnisse der Senioren angepasst werden können.

Am Ende der Planstraße, deren Wendeanlage zu einem „Forum“ erweitert werden soll, soll ein Gemeinschaftshaus entstehen. Hier soll neben einer Küche, Versammlungsraum und kleineren Räumen für gemeinschaftliche Aktivitäten auch Nutzungen für die Gesundheitsversorgung/Pflege entstehen. Von hier aus sollen dann die Senioren mit größerem Pflegebedarf auch mit Essen versorgt werden können.

Es sind auch Bereiche vorgesehen, in denen Tiny Häuser z.B. für Besucher oder Urlauber angeboten werden sollen.

Da gemäß Stellplatzsatzung der Stadt je nach Wohnungsgröße 1 – 2 Stellplätze nachzuweisen sind, müsste eine große Anzahl an Stellplätzen errichtet werden, die eigentlich nicht gebraucht werden. Damit müssten viele Flächen unnötig versiegelt werden. Deshalb ist es geplant, ein gemeinsames Mobilitätskonzept mit einem gemeinschaftlich genutzten Fuhrpark mit E-Autos zu schaffen. Da die zukünftigen Anwohner insbesondere die Senioren kaum mehr einen eigengenutzten Pkw mehr benötigen, kann

damit eine ausreichende und platzsparende Mobilität geschaffen werden. Das entlastet die Anwohner auch finanziell. Die geringere Versiegelung dient damit auch der Wasserwirtschaft und dem Klimaschutz. Im Bebauungsplan werden trotzdem Flächen festgesetzt, in denen der erforderliche Parkraum auch bei herkömmlicher Vermarktung möglich ist.



Abbildung 5 Städtebauliches-/Freianlagenkonzept (Stadt und Natur, Landau, Dezember 2024)



3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

(zu I.1.1)

Bisher war ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet "Öko-Solarsiedlung" festgesetzt.

Im Geltungsbereich wird nun ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA8) festgesetzt. Folgende Nutzungen sind dabei zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden noch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Damit werden die Nutzungen zugelassen, die sich gut in die bestehende Umgebung einfügt. Zusätzlich sind auch Einrichtungen für den Fremdenverkehr möglich, für die auch durch die attraktive Umgebung eine Nachfrage besteht.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie sich nicht gut in die Umgebung einpassen würden und in Marienthal auch kein Bedarf besteht. In Rockenhausen stehen diese Nutzungen ausreichend zur Verfügung.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

(zu I.1.2)

Im Bebauungsplan werden unterschiedliche Dichtewerte für die Grundflächenzahl (GRZ 0,2 – 0,6) bzw. die Geschosßflächenzahl (GFZ 0,4 – 1,2) festgesetzt. Damit wird zum einen der geplanten Nutzung Rechnung getragen. Sie verbessert auch die Attraktivität und Vermarktbarkeit für Einzelhausbebauung, sollte die Zukunftsdorfsiedlung nicht umgesetzt werden. Gleichzeitig reduziert sie die versiegelten Flächen, um das Oberflächenwasser weitestgehend zurückhalten zu können. Zusätzlich wird auch eine Dachbegrünung festgesetzt, was die tatsächlichen abflusswirksamen Oberflächen weiter reduzieren.

Die Anzahl der Vollgeschoße wird auf maximal zwei bis drei beschränkt. Auch damit soll eine Einfügung in die umliegende Bebauung erleichtert werden, gleichzeitig wird aber dem stark bewegten Gelände Rechnung getragen, da hierbei auf einer Seite drei Vollgeschoße entstehen können, die aber auf der Bergseite maximal nur 2-geschoßig sind.

Des Weiteren wird auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Zur Bestimmung Höhen wurden Bezugshöhen definiert. Zum einen dient für den südlichen Bereich die Straßenachse als Bezugshöhe (Höhen über NHN ist auf der Straßenachse) herangezogen. Für die restlichen Bereiche wurden im Bebauungsplan Bezugshöhen festgesetzt. Damit soll bei Minimierung der Gebäudehöhen und gleichzeitiger Flexibilität der Bebauung ein Optimum erreicht werden. Die Höhen orientieren sich ebenfalls an der umgebenden Bebauung in Marienthal, die als ortstypisch zu beschreiben ist. Aufgrund der reduzierten Dachflächen können jedoch relativ große Fassadenflächen entstehen, das kann jedoch durch Fassadenbegrünungen, baulichen Gliederungen und Balkone optisch kaschiert werden kann.



3.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(zu I.3)

Die Baufenster wurden gegenüber der alten Planung geändert, um mehr Spielraum für die Bebauung zu erhalten. Aufgrund der topografischen Verhältnisse des stark bewegten Geländes kann somit eine Bebauung erleichtert werden. Dies dient ebenfalls der Attraktivierung. Ein weiteres Baufenster (WA 8) wird am Nord-Ost-Rand ergänzt, hier soll jedoch nur eine aufgelockerte Bebauung max. mit Tiny-Häusern ermöglicht werden, weshalb die Höhe und GRZ reduziert wurde. Diese soll für Besucher oder aber auch für Urlauber genutzt werden können.

3.3.4 Stellung der baulichen Anlagen

(zu I.4)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht geregelt, da dies auf dem kurzen Bereich städtebaulich sich kaum auswirken wird. Die Bebauung kann auf dem topographisch stark bewegten Gelände flexibler gestaltet werden. Zudem soll die Nutzung der Sonnenenergie damit optimiert werden können.

3.3.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(zu I.5)

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports dienen dazu die Anzahl der Stellplätze zu regeln. Es werden Flächen festgesetzt, die für Stellplätze für Car-Sharing vorbehalten sind. Dadurch kann die Anzahl der Stellplätze reduziert werden, um die Versiegelung der Flächen zu reduzieren, was sich positiv auf Natur und Umwelt, Klima und Wasserwirtschaft auswirkt.

Damit die Gebäude barrierefrei erreicht werden können, sind teilweise bauliche Anlagen notwendig (Rampen, Zugangsbrücken und sonstige bauliche Anlagen), die hierdurch ebenfalls zugelassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese der GRZ zuzurechnen sind und auch als versiegelte Flächen bei der Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen sind.

3.3.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(zu I.6)

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen insbesondere zu den Flächen für den ruhenden Verkehr ermöglichen die erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rockenhausen. Da auf den Grundstücken aufgrund der Topographie Parkplätze nur aufwendig möglich sind werden diese außerhalb ermöglicht. Durch die Car-Sharing-Parkplatz-Flächen kann der Stellplatzbedarf reduziert werden, was sich ebenfalls positiv auf Natur und Umwelt, Klima und Wasserwirtschaft auswirkt.

Die Straßenachse dient teilweise als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen. Deshalb sind die Straßenendhöhen der Achse in NHN festgesetzt. Zwischenhöhen sind rechnerisch durch Interpolation zu ermitteln.



3.3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

In Anpassung an aktuelle Anforderungen und Gegebenheiten durch u. a. Starkregenereignisse ist die Funktion der Entwässerungsmulden sicherzustellen. Dies dient zum einen der Umwelt in Bezug auf die Versickerung von Wasser als auch der Sicherheit des Wohnumfeldes. Es erfolgte eine Anpassung an die bestehenden Anlagen sowie eine Erweiterung, um den Ausbau des Glasfasernetzes zu vereinfachen. Die Leitungen im Bereich der Geh- Fahr- und Leitungsrechte dürfen nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden. Entsprechende Schutzabstände gemäß Abstimmung mit den Leitungsträgern sind einzuhalten.

3.3.8 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird teilweise (Gebiet WA 1 A, WA 3 B, WA 2 B und WA 8) als Obergrenze festgesetzt, um eine Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs und der Flächen für den ruhenden Verkehr zu erreichen. Damit wird auch die zusätzliche Belastung der Bevölkerung in Marienthal und die Flächeninanspruchnahme /-versiegelung minimiert.

3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.3.9.1 Dachformen- und aufbauten und Dachneigung

Die Vorgaben bezüglich der Dachformen erfolgen nicht, um den Bauwilligen eine größere Freiheit und Gestaltungsmöglichkeiten zu geben. Zugleich werden Flachdächer zugelassen, um eine weitere Bebauungsform zuzulassen, welche die Attraktivität des Gebietes weiter steigern soll. Die Festsetzung von Sattel-, Walm, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt- und Flachdächern ermöglichen ein breites Spektrum an Dachformen, um der Architektur genügend Flexibilität zu bieten, um auch klimaschützende Maßnahmen optimal umsetzen zu können. Gleichzeitig finden sich dies Dachformen auch im Bestand in Marienthal, so dass sich die Gestaltung gut in das Ortsbild integrieren lässt.

Die Regelung der Dachneigungen erfolgt parallel zur Möglichkeit der Errichtung von Flachdächern. Damit sind auch Dachbegrünungen leichter möglich, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken und zur Rückhaltung des Regenwassers beitragen. Eine Kombination von Solaranlagen mit Dachbegrünung ist möglich und erwünscht. Ggf. sind weitere Maßnahmen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers zu schaffen.

3.3.9.2 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhen

Wie bereits in Kapitel 3.3.2 ausgeführt, werden die Höhen der Gebäude so geregelt, dass eine sinnvolle Bebauung auf dem topographischen Gelände möglich ist, das geplante Projekt aber auch eine Bebauung mit Einfamilienhausbebauung flexibel möglich ist. Gleichzeitig wird damit aber die Höhe (inkl. der Ausnahmen für technische Nebenanlagen und Flächendeckend für Solaranlagen) gedeckelt, um den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren. Die Bebauung wird aber sichtbar sein, so wie es das bereits vorhandene Gebäude jetzt auch schon zeigt. Auf die Festsetzung von Traufhöhen und Kniestöcke wird verzichtet, um der Architektur möglichst viel Spielraum zu ermöglichen, um aufgrund der Topografie eine sinnvolle Bebauung auch unter wirtschaftlichen Aspekten zu ermöglichen.



3.3.9.3 Materialien

Die Regelungen zu Materialien sollen die Einbindung in die bestehende Bebauung erleichtern, aber auch den ökologischen Aspekt der gewollten Bebauung unterstreichen.

3.3.9.4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Sowohl aus gestalterischen als auch umweltpolitischen Gründen heraus werden sogenannte Steingärten/Steinschüttungen nicht zugelassen. In dem ländlichen und naturgeprägten Umfeld von Marienthal sollen stark versiegelte Bereiche vermieden werden. Auch der Aspekt der Umwelt in Bezug auf die geringe Artenvielfalt von Steingärten und die Versickerungsfähigkeit, Wasserverdunstung und Wärmespeichereffekte der Steine wird Rechnung getragen. Damit soll das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht und damit der Abfluss aus dem Gebiet minimiert werden soweit es die geologischen Bedingungen zulassen.

3.3.9.5 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Um die vorhandene Topografie auszugleichen und den Grundstücken die Anlegung von ebenen Außenflächen zu ermöglichen, müssen die Flächen in der Regel abgestützt werden. Hierzu können Stützmauern angelegt werden. Die Höhen werden mit maximal 3,00 m festgesetzt, um die Gebäude sinnvoll errichten zu können. Bei Höhen über 1,50 m über anstehendem Gelände sind diese getrept zu errichten und mit Gehölzanpflanzung und/oder Fassadenbegrünung einzugrünen. Damit wird eine optische Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung minimiert. Zudem wird die Begrünung dieser Stützbereiche vorgegeben, um die Einfügung in das Landschaftsbild zu verbessern.

3.3.9.6 Antennen, Werbeanlagen und Einfriedungen

Die Festsetzungen dienen dazu, die Einbindung der neuen Bebauung in die bestehende Bebauung zu verbessern. Gleiches gilt für die Einfriedungen.

3.3.10 Landespflegerische Festsetzungen

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu vermeiden. Maßnahmen zum Artenschutz sollen ein Hineinplanen in einen Verbotstatbestand verhindern.

Details werden bis zum Entwurf nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Umweltbericht dargestellt, die Maßnahmen entsprechend festgesetzt.



4. Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht detailliert dargestellt. Dieser wird der Entwurfsfassung beigelegt. Durch die Höhenänderungen, Baufenster und die Veränderungen der GRZ ändern sich gegenüber der alten noch gültigen Planfassung die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, den Eingriff in Natur und Landschaft und den Wasserhaushalt. Inwiefern sich auch planungsrelevante Arten durch die neuen Festsetzungen gegenüber dem alten Bebauungsplan betroffen sind, wird in der weiteren Planung noch geprüft.

Durch das geplante Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr indiziert. Durch Car-Sharing kann dieser jedoch minimiert werden. Sollte die Zukunftsdorfsiedlung nicht umgesetzt werden und es bei einer klassischen Einfamilienhausbebauung bleibt, wären maximal 12 – 14 Wohneinheiten möglich. Das entspricht gemäß einer Berechnung nach der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2006 einer Zunahme von Durchschnittlich 3, in Spitzstunden von 6 Kfz/h. Das ist vernachlässigbar und führt zu keinen wesentlichen Änderungen der Verkehrslärmbelastung.

4.1 Auswirkungen von schweren Unfällen

Es handelt sich bei der Planung um keine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG).

Im Umfeld von 5 km befindet sich keine Nutzung, welche der Störfallverordnung unterliegt und nach dem NACE-Code¹ beschrieben und gelistet bzw. überwachungspflichtig² ist.

Ein Konflikt mit § 50 S. 1 BImSchG ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4.2 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich gelten folgende Flächengrößen:

	Flächengröße [ha]	Anteil [%]
Wohngebiet	1,02	64,15
Verkehrsflächen (Bestand)	0,19	11,95
Parkplatzflächen	0,08	5,00
Grünflächen	0,3	18,9
Gesamt	1,59	100,0
Differenz zu 100 % durch Rundungsdifferenzen bedingt		

¹ Die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE) ist die Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Union (EU), eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_\(NACE\)/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_(NACE)/de), zuletzt aufgerufen 12.07.2021

² Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd sowie des Landesamtes für Geologie und Bergbau - Stand 04.2020, https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewf/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Ueberwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf, zuletzt aufgerufen 12.07.2021



5. Zusammenfassung

Der Stadtteil Marienthal (Stadt Rockenhausen) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung für ein Baugebiet einen neuen Bebauungsplan aufstellen, um die Attraktivität zu erhöhen bzw. die geplante Zukunftsdorfsiedlung Marienthal umsetzen zu können. Das Gebiet ist bereits seit Jahren erschlossen, sodass für die Bauflächen nun eine bessere Vermarktung ermöglicht werden soll, bzw. durch das Projekt Zukunftsdorfsiedlung eine Chance besteht, Wohnraum auch für eine besondere Wohnform zu entwickeln. Das ist ein Leuchtturmprojekt, da für viele andere Gemeinden mit dörflichem Charakter als Vorbild dienen kann.

Im neuen Bebauungsplan werden zu dem alten Bebauungsplan, für den Rechtskraft besteht, Änderungen zur GRZ, Höhe baulicher Anlagen, Parkplätze Baufenster vorgenommen. Zudem ist nur noch ein Allgemeines Wohngebiet zulässig. Der Geltungsbereich wird etwas erweitert, um den nötigen Spielraum für das Projekt zu haben.

Die Stadt Rockenhausen möchte jedoch keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, um bei Scheitern des Projektes die Grundstücke konventionell vermarkten zu können.

Der alte Bebauungsplan wird nicht aufgehoben. Er wird durch den neuen überlagert.

6. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Die Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens hier eingefügt.



Aufgestellt:

**Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweitzer-Straße 84
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, Mai 2025

Dipl.-Ing. H. Jopp