Stadt Rockenhausen, Stadtteil Marienthal

Az.: 3/610-13(43)

B e k a n n t m a c h u n g

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes „Zukunftsdorf-Siedlung Marienthal“ in der Stadt Rockenhausen, Stadtteil Marienthal

- **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Stadtrat der Stadt Rockenhausen hat in öffentlicher Sitzung vom 27. Mai 2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zukunftsdorf-Siedlung Marienthal“ in der Stadt Rockenhausen, Stadtteil Marienthal, Gemarkung Marienthal, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Rockenhausen wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich bekannt gemacht. Ferner hat der Stadtrat den vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und festgelegt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Anlass und Erfordernis der Planung

Im Stadtteil Marienthal (Stadt Rockenhauen) wurde für das Gebiet „Auf dem Köpfchen“ im Jahr 2003 ein Bebauungsplan für ein kleines Baugebiet als Satzung beschlossen. Das Gebiet wurde danach auch als Privaterschließung erschlossen, es fehlt lediglich noch der Endausbau der Straßendecke. In den folgenden Jahren wurde ein Gebäude errichtet, leider konnten die sonstigen Grundstücke bis heute nicht vermarktet werden. Im Jahr 2021 wurde daraufhin der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan zu ändern, um die Festsetzungen etwas zu lockern und somit die Attraktivität für Bauherren zu erhöhen. Mit der nunmehr beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes „Zukunftsdorf-Siedlung Marienthal“ ist im Bereich des Baugebietes „Auf dem Köpfchen“ konkret die Ansiedlung einer Modell-Zukunftsdorfsiedlung mit zirka 32 Wohneinheiten vorgesehen. Zentral in der Siedlung soll als Herzstück ein Gemeinschaftshaus errichtet werden, das barrierefrei zugänglich ist und multifunktional eine offene Küche, einen Versammlungsraum, eine Terrasse als auch eine Wohnpflegegruppe für ältere und pflegebedürftige Bewohner beinhaltet. Bergseitig der bestehenden Straße „Am Köpfchen“ sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum bieten sollen. Angepasst an individuelle Bedürfnisse sind unterhalb der bestehenden Straße Talhäuser vorgesehen, die größeren persönlichen Raum, flexibel für verschiedene Lebensmodelle, bieten. Darüber hinaus sind auch noch Tinyhäuser und Nebengebäude in der Zukunftsdorfsiedlung geplant, die individuellen Wohnraum, ergänzt durch Stellflächen und Werkstätten für die Aktivitäten der Gemeinschaft, bieten. Mit einem gemeinschaftlichen Fuhrpark und barrierefreiem Zugang fördert das Konzept die gemeinschaftliche Mobilitätsnutzung. Photovoltaikanlagen an Dach- und Fassadenflächen sollen darüber hinaus die gemeinsame Energieversorgung sicherstellen.

Die Stadt Rockenhausen möchte mit dem Bebauungsplan „Zukunftsdorf-Siedlung Marienthal“ einen neuen Angebots-Bebauungsplan aufstellen, der das Projekt der Zukunftsdorfsiedlung als Angebotsplanung unterstützt, es jedoch im Bedarfsfalle auch zulässt, das Gebiet auch herkömmlich vermarkten zu können.

Das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet (WA) befindet sich nördlich des Ortskerns von Marienthal auf einer kleinen Anhöhe. Im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Marienthal Nord – ist der räumliche Geltungsbereich teilweise als Dorfgebiet (MD), teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise als Ruderalflächen ausgewiesen. Die geplante Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan „Zukunftsdorf-Siedlung Marienthal“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1597/1, 1601/1 und 1605/1
- im Osten: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1607/1, 1610 und 1611
- im Süden: durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1599, 149/6, 149/5, 149/10, 429, 428 und 427
- im Westen: durch das Grundstück Flurstücks-Nr. 1599

Ziele und Zwecke der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt nördlich des Ortskerns von Marienthal auf einer kleinen Anhöhe und umfasst in der Gemarkung von Marienthal die Grundstücke Flurstücks-Nummern 149/12 (teilweise), 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, 1606/1 (Weg, teilweise), 1606/2 (Buschengasse), 1607/2 sowie 1607/3 und hat eine Größe von ca. 1,58 Hektar. Zum Ur-Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich nach Norden etwas erweitert um für die Zukunftsdorf-Siedlung ausreichend Flächen mit Grünflächen und barrierefreie Zugänge zur Verfügung stellen zu können.

Der räumliche Geltungsbereich ist derzeit im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Marienthal Nord – teilweise als Dorfgebiet (MD), teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise als Ruderalflächen ausgewiesen und soll im Zuge der Neuaufstellung im Rahmen des neuen gemeinsamen Flächennutzungsplanes für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Zukunftsdorf-Siedlung Marienthal“ zu unterrichten, wird der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Dazu kann der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Zukunftsdorf-Siedlung Marienthal“, bestehend aus der Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

Montag, dem 14. Juli 2025 bis einschließlich Freitag, dem 05. September 2025

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen, Zimmer 36 (Fachbereich 3 – Bauen und Umwelt) während den üblichen Dienstzeiten montags und dienstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr, mittwochs und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft erlangt werden. Während dieser Zeit kann sich jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und Bedenken oder Anregungen zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der VG-Verwaltung Nordpfälzer Land (Fachbereich Bauen und Umwelt) vorbringen.

Zusätzlich zur Einsichtnahme der Planung in der Verbandsgemeindeverwaltung stehen die Planunterlagen während dieses Zeitraumes auch ergänzend im Internet zur Verfügung. Die vollständigen Planunterlagen können auf der Homepage der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land unter https://www.nordpfälzerland.de/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen/marienthal/ eingesehen werden.

67806 Rockenhausen, den 20. Juni 2025
gez. Michael Cullmann
Bürgermeister

Bitte Plan als Anlage bei der Veröffentlichung anfügen!

BAUGEBIET "ZUKUNFTSDORF-SIEDLUNG MARIENTHAL" IN DER STADT ROCKENHAUSEN, OT MARIENTHAL

© GeoBasis-DE / LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de

D:\Projekte\20240940\20_BUE\01_Bebauungsplan\02_Vorentwurf\Geltungsbereich2024.dwg

04.06.2025