

Ortsgemeinde Alsenz

Az.: 3/610-13(02)

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

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz;

- **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 Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Ortsgemeinde Alsenz wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich bekannt gemacht. Ferner hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz in seinen Sitzungen vom 17.12.2024 und 11.06.2025 den vorgelegten Vorentwurf und aktualisierten 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.

Parallel zu der 1. Änderung und Neufassung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) mit der Zielsetzung, den betreffenden Bereich an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen und künftig als SO-Einzelhandel & Dienstleistung sowie als SO-Solarpark darzustellen.

Anlass und Erfordernis der Planung

Investoren beabsichtigen auf den Grundstücken Flurstücks-Nr. 1139 und 1138 (teilweise) in der Ortsgemeinde Alsenz, im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m², eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m² sowie eines Volksbank-Filialgebäudes. Dementsprechend soll ein Sonstiges Sondergebiet SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung ausgewiesen werden. Nördlich der geplanten Ansiedlung des vorgesehenen großflächigen Lebensmittelvollsortiment- und Drogeriemarktes sowie des Volksbank-Filialgebäudes soll als Beitrag zur Entwicklung einer nachhaltigen umweltfreundlichen Energieversorgung auf den Grundstücken Flurstücks-Nr. 1138 (teilweise) und 1137 eine Freiflächenphotovoltaikanlage installiert und hierfür die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes SO-2 „Solarpark“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgen. Ferner ist beabsichtigt, die verkehrliche Anbindung an die B 420 „Niedermoscheler Straße“ sowie an das bestehende Wirtschaftswegenetz planungsrechtlich zu sichern. Hierfür werden die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1141, 1133 (teilweise), 1134 (teilweise) sowie 1476 und 1478/1 (B 420, jeweils teilweise) beansprucht. Die derzeitige Darstellung der Erschließungsstraßen und auch die zu überbauende Grundstücksfläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999 sind mit einer Realisierung des geplanten großflächigen Lebensmittelvollsortiment- und Drogeriemarktes sowie des Volksbank-Filialgebäudes nicht vereinbar.

Zur Verwirklichung dieses Vorhabens ist daher eine 1. Änderung und Neufassung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999, der im Gesamtgebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht, im Regelverfahren erforderlich.

Für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land hat der Verbandsgemeinderat Nordpfälzer Land in seiner Sitzung vom 06.10.2025 ein neues Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Das Einzelhandelskonzept stellt für den vorhandenen Bestandsstandort Einkaufszentrum Alsenz ein Versorgungsdefizit fest und empfiehlt, für Verbesserungen in den Lebensmittel- und Drogeriewarensortimenten, die dortige Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters sowie eines vergrößerten Drogerieangebotes.

Aufgrund der nicht-integrierten Lage des Planstandortes nord-westlich des Siedlungskörpers von Alsenz an der Niedermoscheler Straße (B 420) hat weiterhin die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land mit Schreiben vom 07.10.2025 einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens bei der SGD Süd eingereicht. Die SGD Süd hat das beantragte Zielabweichungsverfahren mittlerweile mit Schreiben vom 27.10.2025 eingeleitet.

Das auszuweisende Sonstige Sondergebiet SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und das auszuweisende Sonstige Sondergebiet SO-2 „Solarpark“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO befindet sich nord-westlich ca. 500 Meter entfernt von der Ortslage Alsenz an der B 420 Richtung Niedermoschel.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden: durch Teilbereiche der Grundstücke Flurstücks-Nr. 1133, 1132, 1143 und 1142
- im Osten: durch einen Teilbereich der B 420, Niedermoscheler Straße, Grundstück Flurstücks-Nr. 1476
- im Süden: durch einen Teilbereich des Grundstückes Flurstücks-Nr. 1486 sowie durch die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1490, 1491, 1492 sowie durch Teilbereiche des Grundstückes Flurstücks-Nr. 1493 und der B 420 „Niedermoscheler Straße“, Grundstück Flurstücks-Nr. 1478/1
- im Westen: durch einen Teilbereich des Grundstückes Flurstücks-Nr. 1140 sowie durch das Grundstück Flurstücks-Nr. 1136 und Teilbereiche der Grundstücke Flurstücks-Nr. 1135 und 1134.

Ziele und Zwecke der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999 umfasst die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1139, 1138, 1137, 1141, 1133 (teilweise), 1134 (teilweise), 1476 (B 420, teilweise) und 1478/1 (B 420, teilweise). Der Geltungsbereich der ersten Änderung hat eine Größe von ca. 4,54 Hektar. In dem Änderungsbereich der 1. Änderung und Neufassung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes, eines Drogeriemarktes, eines Volksbank-Filialgebäudes sowie nördlich hiervon zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet SO-2 „Solarpark“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung und Neufassung ist im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan 1 Alsenz – als Gewerbegebiet (GE) Bestand dargestellt. Im Rahmen einer parallelen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (Teilplan 1 Alsenz) soll dieser Bereich an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst und künftig als SO-Einzelhandel & Dienstleistung sowie als SO-Solarpark dargestellt werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten, wird der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Dazu kann der Vorentwurf der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999), bestehend aus der Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen und der städtebaulichen Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

Montag, dem 01. Dezember 2025 bis einschließlich Freitag, dem 09. Januar 2026

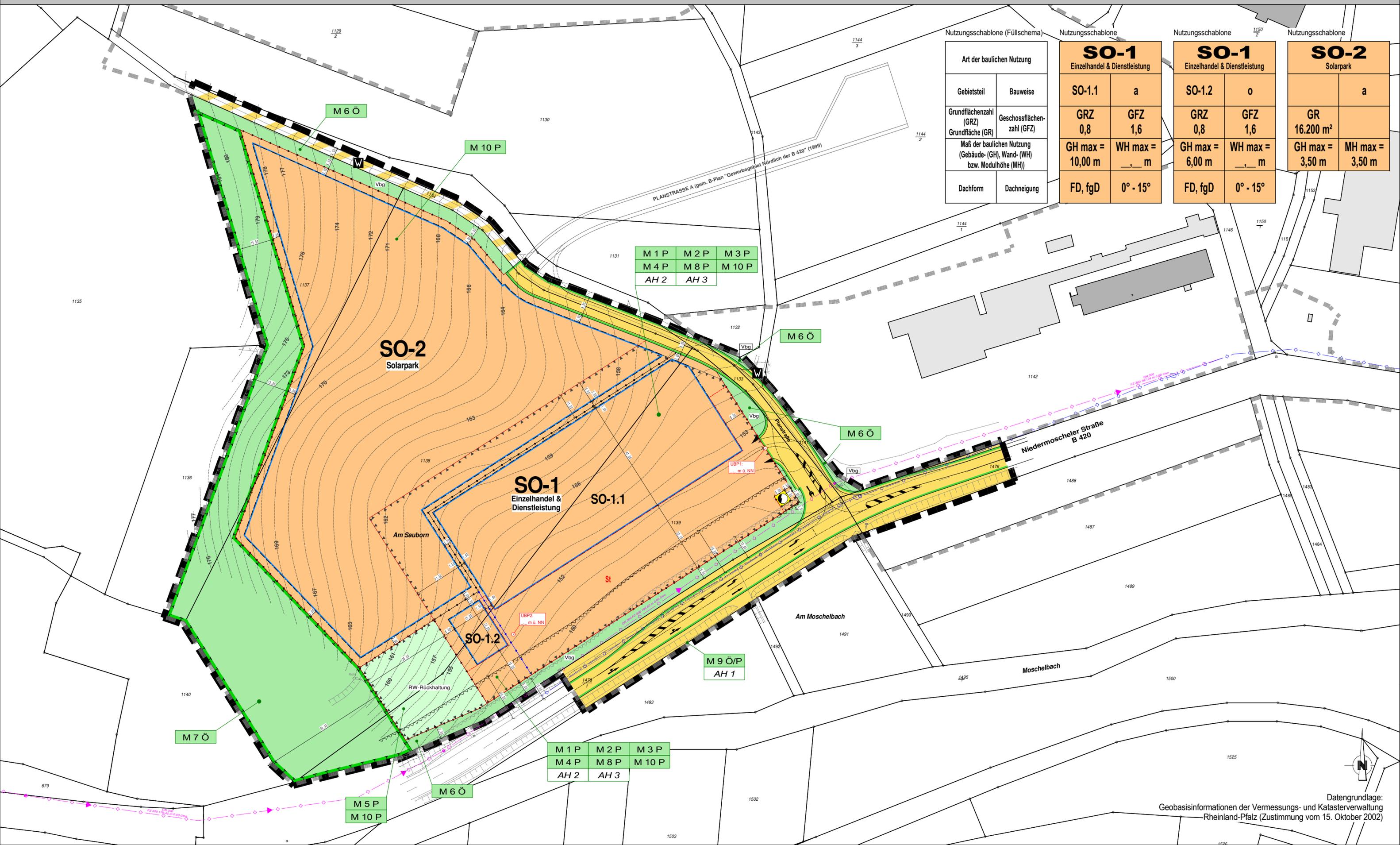
bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen, Zimmer 36 (Fachbereich 3 – Bauen und Umwelt) während den üblichen Dienstzeiten montags und dienstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr, mittwochs und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft erlangt werden. Ergänzend steht auch das vom Verbandsgemeinderat Nordpfälzer Land in seiner Sitzung vom 06.10.2025 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land zur Einsichtnahme zur Verfügung. 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/ortsgemeinde-alsenz/> eingesehen werden.

67806 Rockenhausen, den 10. November 2025
gez. Michael Cullmann
Bürgermeister

Bitte Plan als Anlage bei der Veröffentlichung anfügen!

PLANZEICHNUNG (TEIL I) - BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER B 420 (1999) - 1. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG"



Nutzungsschablone (Füllschema)		Nutzungsschablone		Nutzungsschablone		Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung		SO-1 Einzelhandel & Dienstleistung		SO-1 Einzelhandel & Dienstleistung		SO-2 Solarpark	
Gebietsteil	Bauweise	SO-1.1	a	SO-1.2	o		a
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	GRZ 0,8	GFZ 1,6	GRZ 0,8	GFZ 1,6	GR 16.200 m ²	
Maß der baulichen Nutzung (Gebäude-(GH), Wand-(WH) bzw. Modulhöhe (MH))		GH max = 10,00 m	WH max = ___ m	GH max = 6,00 m	WH max = ___ m	GH max = 3,50 m	MH max = 3,50 m
Dachform	Dachneigung	FD, fgD	0° - 15°	FD, fgD	0° - 15°		

M 1 P	M 2 P	M 3 P
M 4 P	M 8 P	M 10 P
AH 2	AH 3	

M 1 P	M 2 P	M 3 P
M 4 P	M 8 P	M 10 P
AH 2	AH 3	

M 5 P	M 10 P
-------	--------



Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)