Ortsgemeinde Alsenz

Az.: 3/610-13(02)

Öffentliche Bekanntmachung

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

- **Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 17.12.2024 die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 21. November 2025 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fand dann im Zeitraum vom 01. Dezember 2025 bis zum 09. Januar 2026 statt. Die im Rahmen dieser Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz in seiner Sitzung vom 27. Oktober 2026 erörtert und abgewogen. Weiterhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 27. Oktober 2026 den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Aktuell erfolgt auch 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-Nahversorgung & 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 „Nahversorgung & 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 mit Bescheid vom 09.12.2025 positiv beschieden.

Das auszuweisende Sonstige Sondergebiet SO-1 „Nahversorgung und 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 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 „Nahversorgung & 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 ist im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan Alsenz – als Gewerbegebiet (GE) Bestand dargestellt. Im Rahmen einer Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (Teilplan Alsenz) soll dieser Bereich an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst und künftig als SO-Nahversorgung &

Dienstleistung sowie als SO-Solarpark dargestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ wird in Bezug auf die geplanten Sondergebiets-Ausweisungen aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (Teilplan Alsenz) entwickelt.

Im Gebietsteil SO-1.1 ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m² (somit zusammen 1.999 m² Verkaufsfläche < 2.000 m²) zulässig. Außerdem ist gemäß Textlichen Festsetzungen zusätzlich im Gebietsteil SO-1.2 die Errichtung einer Bankfiliale mit SB-Bereich sowie zugehörige Nebenräume, etc. bauplanungsrechtlich möglich. Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet Solarpark freistehende Solar- / Photovoltaikmodule mit den notwendigen Anlagen und Einrichtungen möglich und zulässig. Eine durchgängige fußläufige Verbindung zur Herstellung eines Fußweges vom bestehenden Fachmarktzentrum (Norma) zu dem neuen Plangebiet ist im Vorentwurf nicht eingeplant. Eine Realisierung wäre jedoch grundsätzlich innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen entlang der B 420 in diesem Bereich möglich.

Der Entwurf (Planurkunde) der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) mit

- Textlichen Festsetzungen
- Empfehlungen und Hinweisen
- Begründung
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz einschließlich faunistischer Übersichtskartierung
- Bestands- und Konfliktplan
- Maßnahmenplan
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
- Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz
- Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420

sowie folgende ergänzende Unterlagen:

- Geotechnischer Bericht
- Zusammenstellung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der hierzu erfolgten Abwägung durch den Gemeinderat Alsenz vom 27.10.2026
- bereits vorliegende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen in der Zeit vom

Montag, dem 16. November 2026 bis einschließlich Freitag, dem 18. Dezember 2026

im Internet unter https://www.nordpfälzerland.de/rathaus/oeffentliche-bekanntmachungen/ortsgemeinde-alsenz/ veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen in diesem Zeitraum die Unterlagen der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) der Ortsgemeinde Alsenz 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 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind hierbei verfügbar:

Folgende bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

- Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Naturschutzbehörde (16.12.2025),
- Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (09.01.2026),
- Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde (09.01.2026),
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (18.12.2025),
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (19.12.2025),
- Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege (19.11.2025),
- Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichtliche Denkmalpflege (18.11.2025 und 21.11.2025),
- Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Worms (16.12.2025 und 26.08.2026),
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (07.01.2026),
- Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Westpfalz (18.12.2025).

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- **Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz:** Informationen zu den Schutzgütern Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter; zu den Umweltauswirkungen der Planung sowie zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

- **Fauna und Artenschutz:** Ergebnisse faunistischer Untersuchungen zu Vögeln, Reptilien und Amphibien sowie Informationen zu den festgestellten Artenvorkommen, möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten und erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

- **Boden und Baugrund:** Informationen zu Bodenfunktionen und Flächenversiegelung, den örtlichen Baugrundverhältnissen sowie möglichen Massenbewegungen und Rutschungsrisiken. Hierzu liegt ein geotechnischer Bericht vor.

- **Wasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung:** Informationen zur Entwässerung, zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, zur Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers sowie zum Gewässerschutz. Hierzu liegt ein Abwasserbeseitigungskonzept mit Wasserhaushaltsbilanz vor.

- **Klima, Luft und Landschaft:** Informationen zu den Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf das Lokalklima und das Landschaftsbild sowie zu Begrünungs-, Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen.

- **Mensch und Immissionsschutz:** Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie zu den schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen und des Verkehrs. Hierzu liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vor.

- **Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:** Informationen zu den Belangen der Bau-, Boden- und erdgeschichtlichen Denkmalpflege sowie zu den bei Erdarbeiten zu beachtenden Anforderungen.

- **Landwirtschaft und Raumordnung:** Informationen zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowie zu den Auswirkungen auf die Siedlungs- und Freiraumstrukturen.

Hinweise:

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist / Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) der Ortsgemeinde Alsenz abgegeben werden. Diese Stellungnahmen sollen elektronisch an bauleitplanung@vg-nl.de übermittelt werden. Auf anderem Weg fristgerecht abgegebene Stellungnahmen werden ebenfalls beim Verfahren berücksichtigt. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die damit verbundene Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt. Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen und teilt das Ergebnis mit.

67806 Rockenhausen, den 02. November 2026
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)

Art der baulichen Nutzung	
Gebietsteil	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ) Grundfläche (GR)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe (GH) bzw. Modulhöhe (MH))	
Dachform	Dachneigung

Nutzungsschablone

SO-1 Einzelhandel & Dienstleistung	
SO-1.1	a
GRZ 0,8	GFZ 1,6
GH max = 10,00 m	
FD, fgD	0° - 15°

Nutzungsschablone

SO-1 Einzelhandel & Dienstleistung	
SO-1.2	o
GRZ 0,8	GFZ 1,6
GH max = 6,00 m	
FD, fgD	0° - 15°

Nutzungsschablone

SO-2 Solarpark	
	a
GR 16.200 m²	
GH max = 3,50 m	MH max = 3,50 m

SO-2 Solarpark

SO-1 Nahversorgung & Dienstleistung

SO-1.1

SO-1.2

St

NSW

Vbg 1

Vbg 2

Vbg 3

Vbg 4

UBP1: 152,30 m ü. NHN

Optionale Geh- und Radwegeanbindung

PLANSTRASSE A (gem. B-Plan "Gewerbegebiet Nördlich der B 420" (1999)

Niedermoscheler Straße

B 420

Am Sauborn

Am Moschelbach

Moschelbach

Planstraße

A 10 Ö

A 3 P

V 8 Ö

A 6 P

A 12 Ö

V 1 Ö (AE)

V 2 Ö (LE)

V 5 Ö

A 11 Ö

V 1 P (AE) | V 2 P (LE) | V 3 P | V 4 P (AE)
V 5 P | V 7 P | V 13 P (AH) | A 7 P
A 8 P | A 9 P | M 1 P

V 1 P (AE) | V 2 P (LE) | V 3 P
V 5 P | V 6 P | V 7 P
V 13 P (AH) | A 2 P

A 5 Ö

A 4 Ö

A 13 Ö

V 1 P (AE)
V 2 P (LE)
V 7 P
A 1 P

§ 30 HK3

§ 30 LRT 6510

WGf

ÖG 1

ÖG 2

M 1:1.000

Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024