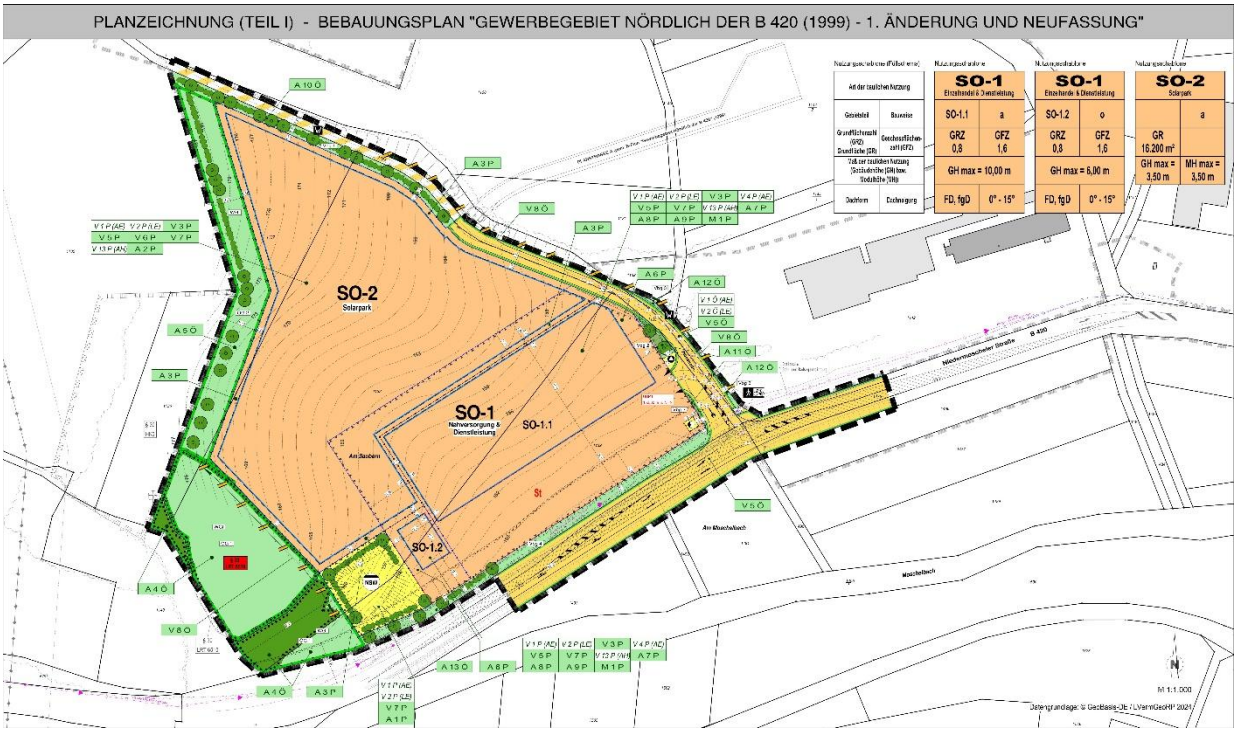
BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der

Ortsgemeinde Alsenz

Stand: Entwurf (19.10.2026_5003)



Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Alsenz

Artec Bauprojekte GmbH
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
artec@email.de
06371 - 94 251 69
06371 - 94 251 85

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I - Planzeichnung

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 17
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 19

Teil III

- Begründung _____ Seite 33

Teil IV

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Teil V

- Zusammenfassende Erklärung

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz
Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

Teil I - Planzeichnung

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil V
- Zusammenfassende Erklärung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -
- Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420 -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

Teil I - Planzeichnung
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ -

Teil II

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Empfehlungen und Hinweise

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil V
- Zusammenfassende Erklärung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -
- Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420 -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Teil II

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) mit seinen Gebietsteilen SO-1.1 und SO-1.2 und das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind in der Planzeichnung (Teil I) eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

1.1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig

- ein großflächiger Einzelhandelsbetriebs in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 (siehe Ziffer 1.1.1.3) zu belegen;
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m², davon sind mindestens 70 % der Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 (siehe Ziffer 1.1.1.3) zu belegen;
- zugehörige Nebenräume, z. B. Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume;
- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser.

1.1.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.2, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig

- die Errichtung einer Bankfiliale mit SB-Bereich;
- zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Werte-, Technik- und Lagerräume;
- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser.

1.1.1.3 Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025[1]

Kategorie	Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	▪ Parfümerieartikel ▪ Sanitätswaren ▪ Schnittblumen ▪ Bücher, Zeitschriften ▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -kleingeräte) ▪ Einrichtungszubehör (Bilder/Rahmen, Teppiche, Leuchten und Lampen)

[1] Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 25.04.2025, S. 43.

Kategorie	Sortimente
	▪ Heimtextilien, Gardinen ▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektrokleingeräte, Telekommunikation, Fotobedarf ▪ Kunst/Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikinstrumente, Musikalien, Philatelie
Innenstadtrelevante Sortimente, zugleich Sortimente der Grundversorgung	▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak, E-Zigaretten) ▪ Drogeriewaren, Kosmetikartikel ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik ▪ Apothekenwaren
Nicht innenstadtrelevante Sortimente	▪ Zooartikel, Tiernahrung und Tiere ▪ Elektrohaushaltsgeräte („Weiße Ware“) ▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Werkzeug / Maschinen, Beschläge, Eisenwaren, Installationsmaterial, Rollläden, Markisen, Farben / Lacke, Tapeten, Bodenbeläge ▪ Fliesen, Bad-, Sanitäreinrichtung / -zubehör ▪ Bauelemente, Baustoffe, Holz ▪ Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und -gefäße, Pflege- / Düngemittel, Erden / Torf, Zäune ▪ Campingartikel, Grills / Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör, Elektrofahrräder, Mofas, E-Scooter ▪ Sportgroßgeräte (Waffen, Jagd- und Angelbedarf, Boote, Reitsportbedarf, Motorradbekleidung) ▪ Kraftfahrzeuge, Kfz-Teile und -Zubehör ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Heizung, Öfen

GMA-Bewertung 2025

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig

- freistehende Solar- / Photovoltaikmodule mit Fundamenten und / oder mit Aufständerung im Rammverfahren;
- die für den Betrieb der Solar- / Photovoltaikmodule erforderlichen Wechselrichter, Transformatoren und Speicher sowie sonstige Betriebsgebäude, -anlagen und -flächen;
- Zufahrten und Betriebswege für Montage- und Wartungsarbeiten in einer Breite von maximal 4,00 m;
- notwendige Bankette, Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der Zufahrten und Betriebswege;
- Stellplätze;
- Zaunanlage mit Einfahrtstor;
- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, mit 1,6 festgesetzt.

1.2.3 Die im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) für die Aufständerung der Solar- / Photovoltaikmodule und Errichtung der Trafostation in Anspruch genommene Grundfläche (GR) gemäß § 16 BauNVO darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Teil II, Ziffer 1.6 maximal 16.200 m² betragen.

1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2

1.3.1.1 Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP1) 152,30 m ü. NHN (geplante Höhe „Asphaltfläche (Deckenhöhe Verkehrsfläche)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

1.3.1.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist bei flach geneigten Dächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1.1) das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP1) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut und bei Flachdächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1.1) bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in Wandmitte.

1.3.1.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, wird mit 10,00 m und für den Gebietsteil SO-1.2 mit 6,00 m festgesetzt.

1.3.1.4 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, dürfen untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 3,00 m überschreiten.

1.3.2 Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)

1.3.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) ist die natürliche Geländeoberfläche unmittelbar unterhalb der jeweiligen baulichen Anlage (UBP2). Der untere Bezugspunkt (UBP2) hat die Höhe 0,00 m, auf die sich die Höhenangaben der baulichen Anlage beziehen.

1.3.2.2 Die Modulhöhe (MH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt (UBP2) mit der Höhe 0,00 m bis zum höchsten Punkt des Solar- / Photovoltaikmoduls, gemessen in der Mitte des Solar- / Photovoltaikmoduls und wird mit maximal 3,50 m festgesetzt. Die Unterkante der Solar- / Photovoltaikmodule muss an jeder Stelle einen Mindestabstand von 0,80 m zur natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.

1.3.2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP2) mit der Höhe 0,00 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP2) mit der Höhe 0,00 m bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in der Wandmitte der baulichen Anlage. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.

1.3.2.4 Für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) wird die maximale Modulhöhe (MH max.) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) mit jeweils 3,50 m festgesetzt.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4.1 Für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.4.2 Für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.2, wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4.3 Für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“), wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Bezogen auf das ursprüngliche Gelände sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzten Fläche zur Geländemodellierung und -anpassung Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe / Tiefe von insgesamt 2,00 m zulässig, sofern die Standsicherheit des Geländes und der angrenzenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen gewährleistet ist.

Zulässig sind insbesondere:

- Aufschüttungen und Abgrabungen;
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen;
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen);
- Geländeterrassierungen mit Stützmauern, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben;
- Geländestaffelungen durch Böschungen und Bermen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe / Tiefe von 2,00 m ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies aufgrund der topografischen Verhältnisse zur Herstellung der zulässigen baulichen Anlagen und deren Erschließung erforderlich ist und die Standsicherheit der Geländemodellierung sowie der angrenzenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen im Einzelfall durch einen prüffähigen Standsicherheitsnachweis nachgewiesen wird.

Böschungen sind grundsätzlich mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,25 anzulegen. Abweichende Böschungsneigungen sowie Böschungen mit zusätzlicher Belastung oder Strömungsdruck sind nur zulässig, wenn deren Standsicherheit im Einzelfall durch einen prüffähigen Standsicherheitsnachweis nachgewiesen wird.
Bei einer durch mehrere Böschungsabschnitte gebildeten Gesamt-Geländemodellierung von mehr als 2,00 m Höhenunterschied ist zwischen den Böschungen eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung) auszuführen. Die Breite der Berme muss hierbei mindestens 1,50 m betragen. Die Standsicherheit der Gesamt-Geländemodellierung ist nachzuweisen. Aufschüttungen und Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauern, Böschungssicherungen und -befestigungen sowie Geländeterrassierungen und -staffelungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.
Im Hinblick auf die besonderen geologischen und baugrundtechnischen Verhältnisse im Plangebiet wird ergänzend ausdrücklich auf den Hinweis unter Ziffer 3.6 „Baugrunduntersuchungen, Baugrundverhältnisse, Bodenkundliche Baubegleitung, Hinweis auf das Geologiedatengesetz“ verwiesen. Insbesondere wird auf die Empfehlung zur Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen einschließlich der Prüfung der Hangstabilität hingewiesen.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 1.7 aufgeführt.

1.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.7.1 Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, sind zulässig:

- maximal eine freistehende Werbeanlage nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 2.2.1; die freistehende Werbeanlage ist mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Planstraße anzuordnen;
- maximal zwei Einfahrtsstelen nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 2.2.1;
- maximal drei Werbefahnen je Ladeneinheit nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 2.2.1.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.18.2) ist die Errichtung dieser Werbeanlagen nur mit Zustimmung bzw. nach Erteilung einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG durch den zuständigen Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Mobilität Worms) zulässig.

1.7.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen (siehe Eintrag Planzeichnung (Teil I));
- Fahrradstellplätze;
- Einkaufswagenunterstände;
- unterirdische Zisternen.

1.7.4 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgende Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO;
- Zaun- und Toranlagen nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 1.14.4 und Ziffer 2.3.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.18.2) ist die Errichtung dieser Anlagen nur mit Zustimmung bzw. nach Erteilung einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG durch den zuständigen Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Mobilität Worms) zulässig.

1.7.5 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- Zufahrten und Betriebswege für Montage- und Wartungsarbeiten in einer Breite von maximal 4,00 m;
- Zaun- und Toranlagen nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 1.14.4 und Ziffer 2.3.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“:

- Straßenverkehrsfläche;
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“;
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“.

1.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen vorbehaltlich einer Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG zulässig.

1.10 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Darstellung/Einschrieb in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“:

- Hauptabwasserleitung Mischwasserkanal (DN 300 / Bestand);
- Wasserversorgungsleitung (Bestand).

1.11 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abfallbehälterstandplatz“ ist durch Darstellung und Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ festgesetzt. Zulässig sind:

- Standplätze für die vorübergehende Bereitstellung von Abfallbehältern zur Abholung und Entsorgung auf einer maximal 30 m² großen befestigten Grundfläche;
- Sichtschutz aus ortsfesten Anlagen.

1.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) ist durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:

- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser;
- Anlagen zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser; Drosselabfluss zum Vorfluter „Moschelbach“;
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen;
- Zaun- und Toranlagen, soweit hierfür nicht nach § 9 FStrG eine straßenrechtliche Ausnahme erforderlich ist;
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen;
- der für die Unterhaltung der Regenrückhaltebeckens erforderliche Betriebsweg in einer Breite von 4,00 m und dessen Zufahrt.

Die genaue Abgrenzung des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus der dem Bebauungsplan nachgeschalteten Ausführungsplanung.

1.13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1 bis 4)“

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1 bis 4)“ sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Mischwasserkanalisation,
- Anlagen zur Ableitung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser; Drosselabfluss zum Vorfluter „Moschelbach“,
- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen.

1.13.2 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“

1.13.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ sind zulässig:

- Wiesenflächen,
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Maßnahmen zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung der Wiesen- und Gehölzbestände.

1.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.14.1 Maßnahme V 3 P: Oberflächenbefestigung im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2 und im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet SO-2 („Solarpark“) sind neu zu befestigende Oberflächen (z.B. Stellplätze, Wege und Betriebsflächen) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Ausnahme von der Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn durch betriebliche Abläufe oder durch sonstige Prozesse eine Handhabung mit gefährlichen oder umwelttoxischen Stoffen erfolgt und besondere Schutzvorrichtungen, welche eine Versiegelung des Bodens bedingen, notwendig sind. Die Ausnahme ist zu begründen.

1.14.2 Maßnahme V 5 Ö/P: Straßen- und Außenbeleuchtung (gesamtes Plangebiet)

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sind bei öffentlichen und privaten Außenbeleuchtungen im Plangebiet (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

1.14.3 Maßnahme V 6 P: Umweltgerechte Gestaltung des Sonstigen Sondergebiets (SO-2 „Solarpark“)

Bei der baulichen Umsetzung des Solarparks innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO-2 „Solarpark“) sind folgende Kriterien zu berücksichtigen, um eine umweltgerechte Gestaltung der Anlage zu gewährleisten:

- Boden- und Fundamentierung: Verankerung der Modultische über bodenschonende Ramm-, Schraub- oder Bohrprofile. Flächige Bodenversiegelungen durch durchgehende Streifen- oder Plattenfundamente sind zu vermeiden.
- Bodenabstand: Die Unterkante der Solar-/Photovoltaikmodule muss an jeder Stelle einen Mindestabstand von 0,80 m zur natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.
- Reihenabstand: Zur Habitatoptimierung sind die Modulreihen mit einem lichten Mindestabstand von 3,40 m anzuordnen um breitere, nicht überbaute, besonnte Korridore zu schaffen.

1.14.4 Maßnahme V 7 P : Einfriedungen und Toranlagen (gesamtes Plangebiet)

Äußere Umzäunungen sind so zu gestalten, dass sie die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleisten und Verletzungsrisiken für die Tierwelt ausschließen:

- Bodenabstand: Zwischen der Unterkante des Zaungeflechts und der Geländeoberfläche ist ein durchgehender, dauerhafter Abstand von mindestens 15 cm als Kleintierdurchlass einzuhalten.
- Oberer Abschluss: Der obere Abschluss des Zaunes sowie ein eventueller Übersteigschutz sind ohne Stacheldraht, Zackenleisten oder sonstige scharfkantige/drahtige Elemente als Fledermausschutz auszuführen. Es dürfen keine spitzen Drahtenden nach oben ragen.

1.14.5 Maßnahme V 8 Ö: Schutz vorhandener Vegetationsstrukturen während des Baubetriebs

Die im Bebauungsplan im Bereich der mit ÖG 1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ gekennzeichnete nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Wiesenfläche ist während des Baubetriebs vor Flächeninanspruchnahmen (Arbeitsraum, Materiallagerungen, Abstellen von Baumaschinen) zu schützen. Hierzu ist während des Baubetriebs ein Bauzaun entlang der östlichen Grenze zu der Wiesenfläche zu errichten.

Die in der Planzeichnung (Teil I) gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18 920:2026-06 und der R SBB 2023 während des Baubetriebes zu schützen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

1.14.6 Maßnahme A 1 P: Naturnahe Gestaltung der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW)

Die geplante Retentionsanlage auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) ist naturnah in Erdbauweise mit unregelmäßigen Randausbildungen und wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zu mindestens 10 % mit gebietsheimischen und standortgerechten Strauchgruppen und 4 Laubbaum-Hochstämmen II. Ordnung zu bepflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Retentionsfläche sind mit einer krautreichen, standortgerechten heimischen Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.

Die Pflege der Retentionsanlagen erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

1.14.7 Maßnahme A 2 P: Entwicklung von Grünland unter und zwischen den Solar-Modulen im Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO-2 („Solarpark“) sind die Flächen unter und zwischen den Modultischen durch die Einsaat der ursprünglichen Ackerflächen mit standortgerechtem, zertifiziertem Regio-Saatgut (beispielsweise: „Solarpark“ der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit 30 % Kräuter und 70 % Gräser) als mäßig artenreiches Extensiv-Grünland zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft ohne den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pestiziden zu unterhalten. Die Mahd erfolgt 1 - 2 x jährlich Mitte Juni sowie im August / September mit Abtransport des Mähgutes oder alternativ durch eine kontrollierte Schafbeweidung.

1.14.8 Maßnahme A 3 P: Entwicklung von mäßig artenreichem Extensivgrünland in den nicht überbaubaren Randbereichen des Sonstigen Sondergebietes SO-2 („Solarpark“)

Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO-2 („Solarpark“) sind die Flächen in den nicht überbaubaren Randbereichen durch die Einsaat der ursprünglichen Ackerflächen mit standortgerechtem, zertifiziertem Regio-Saatgut (beispielsweise: „Solarpark“ der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit 30 % Kräuter und 70 % Gräser) als mäßig artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft ohne den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pestiziden zu unterhalten. Die Mahd erfolgt 1 - 2 x jährlich Mitte Juni sowie im August / September mit Abtransport des Mähgutes oder alternativ durch eine kontrollierte Schafbeweidung.

1.14.9 Maßnahme A 4 Ö: Erhaltung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen (Öffentliche Grünfläche „ÖG 1“)

Auf der mit „ÖG 1“ bezeichneten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ ist die vorhandene nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Magerwiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Wiesenflächen sind durch eine mindestens einmalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni zu pflegen oder zu beweiden. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Die vorhandenen Gebüsche südlich und nordwestlich der Wiese sind dauerhaft zu erhalten.

Das südlich angrenzende Intensivgrünland ist durch natürliche Sukzession zu einem Gebüsch mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.14.10 Maßnahme A 5 Ö: Entwicklung einer Wiesenfläche mit Gehölzbeständen (Öffentliche Grünfläche „ÖG 2“)

Auf der mit „ÖG 2“ bezeichneten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ ist durch eine Ansaat mit gebietsheimischem, krautreichem (mindestens 30% Kräuteranteil) und zertifiziertem Regio-Saatgut (beispielsweise: Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit 30 % Kräuter und 70 % Gräser) bzw. alternativ durch Mahdgutübertragung eine mäßig artenreiche Wiese zu entwickeln.

Das Grünland ist anschließend extensiv und dauerhaft als Mähwiese zu bewirtschaften.

Damit das Ziel einer artenreichen und extensiv genutzten Wiese erreicht werden kann, sind folgende Pflegevorgaben anzuwenden:

- kein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden,
- extensive Schnittnutzung der Wiese mit einer 1- bis 2-maligen Mahd pro Jahr, Mitte Juni und ggf. zweiter Schnitt August / September; alternativ Schafbeweidung,
- das Schnittgut ist abzutransportieren.

Anpflanzung von zwei mindestens 3-reihigen Gehölzstreifen im nördlichen Bereich aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Baumarten auf mindestens 6 % der Fläche. Mindestens 5 % der Pflanzen sind als Baumarten (Heister) in den Gehölzbestand zu integrieren.
Anpflanzung von insgesamt 12 Stück standortgerechten und gebietsheimischen Laubbaum- und / oder Obstbaum-Hochstämmen in Anlehnung an die Plandarstellung.
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.

1.14.11 Maßnahme A 6 P: Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2
In dem Sonstigen Sondergebiet SO-1 (Nahversorgung & Dienstleistung), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlagen, Rangierflächen oder Ein- und Ausfahrten übernehmen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind mindestens mit einer krautreichen Gräser- und Kräuterflur anzusäen bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.
Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
Artenarme, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt wurden und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, sind unzulässig.

1.14.12 Maßnahme A 7 P: Dachbegrünung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind Dächer der Hauptgebäude und der Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15° unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 50% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.
Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen. Es ist klimaangepasstes, gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zur Gestaltung der Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.
Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, die Pflicht zur Begrünung entfällt hierdurch nicht.
Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung den in Teil II, Ziffern 1.12 und 1.14.20 genannten Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser zugeführt werden. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung mittels extensiver Dachbegrünung kann dabei zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (siehe Teil II, Ziffer 1.14.20) angerechnet werden.
Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.

1.14.13 Maßnahme A 8 P: Fassadenbegrünung im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind sämtliche Fassadenabschnitte der künftigen Gebäude, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.

Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief ist. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Teil II, Ziffer 3.17, verwiesen.

1.14.14 Maßnahme A 9 P: Begrünung von Stellplatzflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, ist bei der Herstellung von Stellplätzen für je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.17), in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzfläche hat mindestens 6 m² zu betragen. Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mindestens 12 m³ aus luft- und wasserdurchlässigem Material gemäß der aktuellen Fassung der FLL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) auszubilden.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.

Die offenen Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke aus Bodendeckern oder einer blütenreichen Gräser- und Kräuterflur zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.14.15 Maßnahme A 10 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1)“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1)“ im Nordosten des Plangebiets entlang des Solarparks ist entsprechend der Plandarstellung mit mindestens zweireihigen Strauchgruppen aus standortgerechten, gebietsheimischen Straucharten zu bepflanzen.

In die Strauchhecken sind in Anlehnung an die Plandarstellung mindestens 12 Stück standortgerechte, gebietsheimische Laubbaum-Hochstämme gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.17) mit einem Stammumfang von mindestsens 14 - 16 cm zu integrieren.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % als Krautflur zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen; hierzu ist jährlich eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

1.14.16 Maßnahme A 11 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 2)“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 2)“ entlang der Planstraße im Osten des Sonstigen Sondergebietes (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, ist entsprechend der Plandarstellung mit bodendeckenden Sträuchern sowie 2 Stück standortgerechten, gebietsheimischen Laubbaum-Hochstämmen gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.17) zu bepflanzen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.14.17 Maßnahme A 12 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 3)“

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 3)“ entlang der Planstraße im Osten des Sonstigen Sondergebietes (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, ist westlich der Planstraße mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen östlich der Planstraße sind mit standortgerechtem, gebietsheimischem Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % anzusäen und soweit technisch vertretbar extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.14.18 Maßnahme A 13 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 4)“

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 4)“ im Süden des Sonstigen Sondergebietes (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, ist entlang der Bundesstraße B 420 entsprechend der Plandarstellung unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen mit einer mindestens einreihigen Strauchgruppe aus standortgerechten, gebietsheimischen Straucharten zu bepflanzen.

Im Westen der Grünfläche (Vbg 4) sind unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen und in Anlehnung an die Plandarstellung mindestens 5 Stück standortgerechte, gebietsheimische Laubbaum-Hochstämme gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.17) mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu integrieren; die in der Planzeichnung (Teil I) dargestellten Baumstandorte sind nicht bindend.

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Regio-Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % als Krautflur zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen; hierzu ist jährlich eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen.

1.14.19 Zeitpunkt und Mindestqualität der Pflanzungen

Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen.

Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung und nach Beendigung der Erdarbeiten durchzuführen. Entfallende Gehölze sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm bzw. 16 - 18 cm mit Ballen
- Obstbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm
- Heister - 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
- Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18 916 / der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2, zu erfüllen, die eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² und 12 m³ Wurzelraum mit einer Tiefe von mindestens 0,8 m verlangt.

1.14.20 Maßnahme M 1 P: Baugrundstücke - Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser

Das im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und Verdunstung zu bringen.

Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachfläche und befestigte Fläche im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanung zu bringen.

Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens können die Rückhalteanlagen mit der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (siehe Teil II, Ziffer 1.12) sowie mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch extensive Dachbegrünung (siehe Teil II, Ziffer 1.14.12) kombiniert werden.

1.15 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“:

- Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land - Eigenbetriebe Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Mischwasserkanalisation (DN 300) / Bestand)

1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht angelegt.

1.17 Befristete Zulässigkeit der Nutzung und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Nutzung des Sonstigen Sondergebietes SO-2 „Solarpark“ zur Erzeugung elektrischer Energie ist auf einen Zeitraum von längstens 35 Jahren ab Aufnahme der zulässigen Nutzung befristet.

Die Zulässigkeit der Nutzung endet vorzeitig mit der dauerhaften Aufgabe der Nutzung zur Erzeugung elektrischer Energie.

Nach Beendigung der zulässigen Nutzung ist die Photovoltaikanlage einschließlich aller zugehörigen Bestandteile und Nebenanlagen, insbesondere Module, Fundamente, Einfriedungen, Kabeltrassen und Zuwegungen, vollständig zurückzubauen. Sämtliche mit der Errichtung und Nutzung der Anlage verbundenen Bodenversiegelungen und Befestigungen sind zu beseitigen.

Als Folgenutzung wird für den Bereich des SO-2 „Solarpark“ ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.18 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen; siehe Eintrag in der Planzeichnung (Teil I):

1.18.1 Gesetzlich geschütztes Biotop

Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG (magere Flachland-Mähwiese), zugleich FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“, gemäß Biotoptypenkartierung von LF-PLAN, Stand September 2026.

1.18.2 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 („Niedermoscheler Straße“) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Die 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG wird gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 420 („Niedermoscheler Straße“).

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone sind folgende Anlagen bzw. Nutzungen zulässig:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen (siehe Eintrag Teil I - Planzeichnung) sowie
- Geländemodellierungen und -anpassungen (siehe Teil II, Ziffer 1.5), soweit hierfür nicht die straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG entgegenstehen.

Für die folgenden Anlagen innerhalb der Bauverbotszone richtet sich die Zulässigkeit nach den straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG:

- Zaun- und Toranlagen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.4 und Ziffer 2.3),
- Werbeanlagen gemäß Teil II, Ziffer 2.2.1,
- bauliche Anlagen auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gemäß Teil II, Ziffer 1.9 sowie
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Die Zulässigkeit dieser Anlagen innerhalb der Bauverbotszone bedarf, soweit nach § 9 FStrG erforderlich, der jeweiligen straßenrechtlichen Prüfung und Entscheidung.

Für die in den Spiegelstrichen 2 bis 4 genannten Anlagen ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 10 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 420 („Niedermoscheler Straße“) einzuhalten.

1.19 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Summe der Gesamt-Neuversiegelung	**ca. 11.074 m²**	**100 %**
Anteil **SO-1.1**	ca. 8.032 m²	72,5%
Anteil **SO-1.2**	ca. 692 m²	6,0%
Anteil **SO-2**	ca. 360 m²	3,5%
Anteil **öffentlicher Verkehrsflächen** abzgl. vorhandener Versiegelung	ca. 1.935 m²	17,5%
Anteil Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 55 m²	0,5%

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind für Hauptgebäude folgende Dachformen / -neigungen zulässig:
Flachdach (FD) und flach geneigtes Dach (fgD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15°.

2.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen auch andere Dachneigungen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, sind zulässig:

- maximal zwei Einfahrtsstelen mit einer sichtbaren Höhe von jeweils höchstens 3,50 m und einer sichtbaren Breite von jeweils höchstens 1,50 m;
- maximal eine freistehende Werbeanlage (z. B. zweiseitiger Werbepylon, dreiseitiger Monolith) mit einer sichtbaren Höhe von höchstens 10,00 m;
- maximal drei Werbefahnen je Ladeneinheit.

Als „sichtbare Höhe“ gilt die zwischen dem unteren sichtbaren Abschluss und dem höchsten sichtbaren Punkt der jeweiligen Einfahrtstele bzw. Werbeanlage gemessene vertikale Ausdehnung.
Die Breite einer zweiseitigen freistehenden Werbeanlage darf 3,00 m nicht überschreiten.
Die Breite einer einzelnen Seitenfläche einer dreiseitigen freistehenden Werbeanlage darf 3,00 m nicht überschreiten.
Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.18.2) gelten die straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG. Die Zulässigkeit einer Werbeanlage innerhalb der 20 m-Bauverbotszone bedarf der straßenrechtlichen Prüfung im Einzelfall.

2.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind beleuchtete Werbeanlagen so auszuführen, dass eine Blendwirkung sowie erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen vermieden werden.

Die Beleuchtung ist ausschließlich als gleichmäßige, ruhende und nicht blendende Ausleuchtung zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- blinkende oder pulsierende Lichtwerbung,
- digitale Werbeanlagen mit wechselnden Bilddarstellungen oder Videowiedergaben (z. B. LED-Wände oder Bildschirme),
- Skybeamer,
- Laserwerbung sowie
- vergleichbare Lichtprojektionen.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind Zaun- und Toranlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m und unter Einhaltung der Festsetzung Teil II, Ziffer 1.14.4 zulässig.

3. Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil II, Ziffer 3.1 ff. genannten DIN-Normen, Regelwerke, Verwaltungsvorschriften, Arbeits- und Merkblätter können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen eingesehen werden.

Klimaschutz und Starkregenvorsorge

3.1 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte, wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen und heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, berücksichtigt werden. Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten.

Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ verwiesen; zu finden unter: *https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf.*

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.2 Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegt eine Sturzflutgefahrenkarte[2] als Hinweiskarte zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor.

Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden,
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde und
3. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.

Innerhalb des Plangebietes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ werden nördlich der B 420 („Niedermoscheler Straße“) für alle drei Fälle Wassertiefen mit 100 bis < 200 cm dargestellt. Zudem werden die südwestlich an den in nordwestlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg angrenzenden Flächen mit Wassertiefen von 50 bis < 100 cm gekennzeichnet. In Plangebietsmitte wird ein von West nach Südost verlaufender ca. 30 m breiter Bereich mit einer Wassertiefe von 10 < 30 cm dargestellt. Wassertiefen von 30 bis < 50 cm werden für den Einmündungsbereich Wirtschaftsweg / B 420 („Niedermoscheler Straße“) dargestellt.

[2] https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte

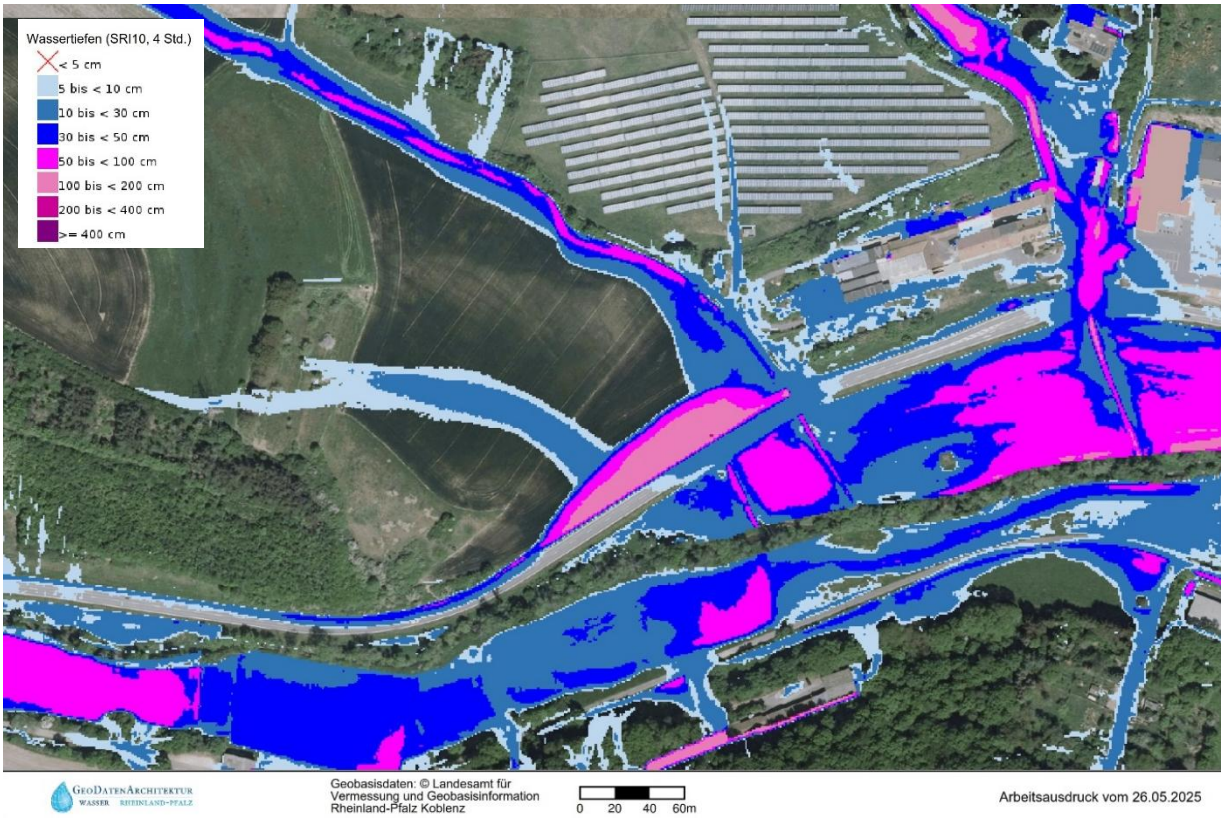


Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte mit Wassertiefe des Szenarios „Extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden“

Die höchsten Fließgeschwindigkeiten von > 2,0 m/s werden im Bereich des Wirtschaftswegs und im Einmündungsbereich Wirtschaftsweg / B 420 („Niedermoscheler Straße“) festgestellt. In dem 30 m breiten Streifen in Plangebietsmitte werden Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis < 2,0 m/s dargestellt.

Eine Sturzflut aus Starkregen stellt ein Ereignis weit über den Bemessungsansätzen der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar und kann auch durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht gänzlich vermieden werden.

Im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung ist daher der Schutz vor Starkregen- und Überflutungsgefahren gemäß Eigenvorsorge nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollten bei der Planung einzelner Bauvorhaben folgende Handlungsstrategien beachtet werden:

1. Ausweichen – beispielsweise durch die Errichtung von Gebäuden in erhöhter Lage, Aufständerungen oder vergleichbare Maßnahmen,
2. Widerstehen – durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Wasser in Gebäude und Anlagen,
3. Anpassen/Nachgeben – beispielsweise durch die kontrollierte Flutung hierfür geeigneter Gebäudebereiche zur Minimierung möglicher Schäden.

Es ist wichtig die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z. B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Verzicht auf Unterkellerung) oder um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, zumindest auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Dabei sollten die Außenanlagen ein Gefälle vom Gebäude weg aufweisen.

Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden. Die möglichen Einschränkungen für Flucht- und Rettungswege sollten im Rahmen der Objektplanung im Sinne der Eigenvorsorge (§ 5 WHG) ebenfalls definiert und planerisch berücksichtigt werden.
Es wird auf die vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe gegebenen Hinweise zum Baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen; zu finden unter:
https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicher-bevoelkerungsschutz_node.html
Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und „Sturzfluten““ gegeben:
https://download.gsb.bund.de/BBK/Risikomanagement/Handbuch_Starkregen-Sturzfluten_bf_20210817.pdf
Weitere Literaturhinweise:
Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008); zu finden unter:
https://hochwassermanagement.rlp.de/fileadmin/hochwassermanagement/Unsere_Themen/Was_macht_das_Land/Kompetenzzentrum_Hochwasservorsorge_und_Hochwasserrisikomanagement/Ratgeber_Land_unter.pdf
Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022); zu finden unter:
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2022/hochwasserschutzfibel.html

3.3 Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für eine Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserssystemen wird hingewiesen.

Bodenschutz und Baugrund

3.4 Bodenschutz

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -, Kaiserslautern, zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.
Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwerten.

3.5 Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten; jeweils zu finden unter: *https://www.gesetze-im-internet.de*.

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Hierbei ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

3.6 Baugrunduntersuchungen, Baugrundverhältnisse, Bodenkundliche Baubegleitung, Hinweis auf das Geologiedatengesetz

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Nach den geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) stehen im Bereich des Plangebietes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese bestehen vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen; bereichsweise können vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt. Aufgrund der geologischen und baugrundtechnischen Verhältnisse wird die Erstellung objektbezogener Baugrundgutachten einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.

Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Zur Vermeidung langfristiger oder irreversibler Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen wird empfohlen, bereits in der Planungsphase von Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzubinden.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter *https://geoldg.lgb-rlp.de* zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

3.7 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)

Planungen im Hinblick auf den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten. Die AwSV ist abrufbar unter: *www.gesetze-im-internet.de*
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gemäß § 20 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.8 Vorbehandlung des Niederschlagswassers gemäß DWA-A 102-2

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (bspw. von Gründächern) ist nach Möglichkeit nicht mit unbehandeltem Niederschlagswasser zu vermischen. Für Behandlungsanlagen ohne Bauartzulassung besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 62 LWG. Sofern eine dezentrale Behandlung auf den Privatgrundstücken geplant ist, liegt die Genehmigungspflicht bei den Grundstückseigentümern.

3.9 Denkmalschutz

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Mainz, weist darauf hin, dass im Geltungsbereich fossilführende Schichten, sowie eine Fundstelle (Alsenz 17) verzeichnet sind.

<u>Bedingungen</u>

Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, zu gegebener Zeit (mindestens ein halbes Jahr im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Die Erdgeschichtliche Denkmalpflege der Direktion Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

<u>Auflagen</u>

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die o.g. Bedingungen und Absatz 1 der Auflagen entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich erdgeschichtliche Objekte angetroffen werden, so ist der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Bedingungen und Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler und Grenzzeichen befinden können. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

3.10 Radonvorsorge

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.
Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.
Gemäß der geologischen Radonkarte[3] des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz befinden nahezu das gesamte Plangebiet in einem Bereich mit einem Radonpotential von 45,6. Ein kleiner Teilbereich im südwestlichen Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem Radonpotential von 48,4. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

[3] https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183

Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

3.11 Baugrunderkundung / Geotechnischer Bericht

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Am Tränkwald 27, 67688 Rodenbach wurde im Rahmen der B-Planaufstellung mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Der geotechnische Bericht mit Projekt-Nr. B25103 vom 10.10.2025 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Gemeindeverwaltung Nordpfälzer Land vor.
Der Umfang der durchgeführten Untersuchungen beschränkte sich allerdings auftragsgemäß im Wesentlichen auf die Erschließung des Baugebietes (Straßenbau und Kanalbau). Die Angaben zur Gebäudegründung haben lediglich orientierenden Charakter und dienen einer ersten Einschätzung der Baugrundverhältnisse. Die punktuellen Erkundungsarbeiten stellen ausdrücklich lediglich eine Voruntersuchung im Sinne der DIN 4020 dar. Sie können weitergehende, im Zuge der Bebauung objektbezogen erforderliche Baugrundhauptuntersuchungen, Gründungsempfehlungen und Standsicherheitsnachweise nicht ersetzen. Für konkrete Bauvorhaben sind daher erforderlichenfalls objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Aufgrund der im Rahmen der Baugrunderkundung festgestellten Bodenverhältnisse wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Gelände nicht empfohlen. Insbesondere sollte keine konzentrierte Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser erfolgen. Die Vorgaben und Nachweise der wasserwirtschaftlichen Entwässerungsplanung bleiben hiervon unberührt.
Im Übrigen wird auf die im geotechnischen Bericht enthaltenen Hinweise und Empfehlungen, insbesondere hinsichtlich der Baugrubengestaltung, der Geländemodellierung, der Gründung sowie möglicher Massenbewegungen, verwiesen.

3.12 Kampfmittel

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

3.13 Artenschutzrechtliche Erfordernisse (AE) i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

3.13.1 V 1 P (AE): Rodungszeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.

Dies gilt ebenfalls für die Baufeldherstellung mit Abräumung der Vegetationsschichten und Abschieben des Oberbodens.

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten.

Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

3.13.2 V 4 P (AE): Glaseinbauten

Bei der Planung und Ausführung von Gebäuden sollten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen berücksichtigt werden. Insbesondere sind großflächige, transparente oder spiegelnde Glaselemente so zu gestalten, dass ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko vermieden wird.

Es wird auf die einschlägigen fachlichen Empfehlungen zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht, insbesondere die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof und Claudia Wegworth, hingewiesen.

Die Broschüre ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf

3.14 Artenschutzrechtliche Hinweise (AH)

V 13 P (AH): Dauer von Zufahrt-, Stellplatz- und Außenbeleuchtung

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte die Beleuchtungsdauer der privaten Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Außenbereiche im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“), durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z. B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, Smart Technologien, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.15 Landespflegerische Empfehlungen (LE)

V 2 Ö/P (LE): Durchführung der Bauarbeiten in bodenschonender Bauweise

- Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender, witterungsbedingter Bodennässe zur Vermeidung von Verschlämmung.
- Ggf. ist vor Baubeginn für den Solarpark eine frühzeitige Einsaat der Ackerflächen mit einer krautreichen Wiesenmischung zum Bodenschutz vorzusehen.
- Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck bzw. Verwendung von Baggermatratzen
- Ausbildung der Böschungsflächen mit ausgerundeten Übergängen
- Unvermeidbare temporäre Baustraßen und baubedingte Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig zurückzubauen, tiefenzulockern und in den ursprünglichen, natürlichen Bodenzustand zurückzuführen.
- Begrünung/Einsaat der offenen Bodenflächen zum Erosionsschutz unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten spätestens im darauffolgenden Frühjahr (siehe Teil II, Ziffer 1.14.6 und 1.14.7, Maßnahme A 1 P und A 2 P).

3.16 Pflanzabstände, -größe der Pflanzungen, Saatgutverwendung

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander und 1,0 m in der Reihe zu pflanzen.

Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und im Bereich der Anpflanzungsflächen gemäß der Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) sollte die Baum- und Strauchware als gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 (VkG 4) „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ bezogen werden.

Die anzupflanzenden Gehölze sollten den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Für die Ansaatflächen sollte gebietsheimisches Saatgut als zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland verwendet werden.

Zur schnellen Begrünung der Böschungsflächen des RRB und zur Vermeidung des Aufkommens von unerwünschter Begleitvegetation sollte die Ansaatmischung mindestens 10 g/m² Schnellbegrüner beinhalten.

3.17 Gehölzliste

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten.
Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO-1 (Nahversorgung & Dienstleistung) können auch geeignete Kulturformen der genannten Baumarten zur Anwendung kommen.

Baumarten I. Ordnung (Großkronige Bäume) (nur für öffentliche Grünflächen):

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Baumarten II. Ordnung (Kleinkronige Bäume):

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Obstgehölze (Auswahl):

Regionaltypische Arten von Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Walnuss

Gebietsheimische Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirschel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa spec.	-	Wildrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Wildobst (für Hecken):

Malus silvestris	-	Wildapfel
Prunus communis	-	Wildbirne

Bodendeckende Sträucher / Stauden:

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Lonicera nitida ‚Maigrün‘	-	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Stephanandra incisa ‚Crispa‘	-	Zwerg-Kranzspiere
Vinca minor	-	Immergrün

Kletterpflanzen:

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Lonicera heckrottii	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Hochbau, Tiefbau

3.18 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224036 / 3 vom 18.08.2026 des Ingenieurbüros Greiner (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ bildet die Grundlage für die schalltechnischen Hinweise im Bebauungsplan und ist bei der weiteren Planung und Umsetzung zu beachten.

Die Verträglichkeit des geplanten Solarparks mit Batterie-Energiespeichersystemen und der geplanten Verbrauchermärkte, etc. in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 224036 / 3 vom 18.08.2026 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen. Hierbei sind die Schallleistungen der geräuschrelevanten Komponenten des Solarparks (Wechselrichter, Batterie-Energiespeichersysteme, Trafos) entsprechenden Ansätzen der schalltechnischen Untersuchung zu begrenzen. Zum Schutz der geplanten Bankfiliale (Büronutzung) sind die geräuschintensiven Komponenten des Solarparks in ausreichendem Abstand zu situieren, abzuschirmen oder in ihrer Schallleistung zu beschränken.

3.19 Brandschutz

Die Landesbauordnung (LBauO) ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.

Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr" i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

3.20 Drainagewasser und Kellerabdichtung

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.21 Rückstauebene

Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.22 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.23 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Fassadenbegrünungen sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sind selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht zu verwenden.

3.24 Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) maßgebend.
Im Rahmen des Bauvollzugs ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

3.25 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie z.B. Wasser, Abwasser und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären.
Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden inhaltsgleichen technischen Regelwerke (z.B. FGSV Merkblatt 939, DWA Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

3.26 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gewerblich genutzter Neubauten und über gewerblich genutzten Parkplätzen

Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367), einzuhalten.

Nach § 4 Abs. 1 LSolarG besteht seit dem 01.01.2023 die Pflicht, bei zu errichtenden gewerblichen Gebäuden mit mehr als 100 m² Nutzfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Ferner ist bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 5 Abs. 1 LSolarG).

Weitere Bestimmungen und Ausnahmen sind dem LSolarG zu entnehmen.

3.27 Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Hingewiesen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches im März 2021 in Kraft getreten ist und Anforderungen an Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit eingeschlossenen oder angrenzenden Stellplätzen zum Inhalt hat.

Sonstiges

3.28 Reflexionen / Blendungen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikmodulen sollte darauf geachtet werden, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexion und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.

Von den Solar-/Photovoltaikanlagen darf insbesondere keine Gefährdung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 420 („Niedermoscheler Straße“) durch Blendwirkung oder Ablenkung ausgehen.

Sollte nach Installation der Solar-/Photovoltaikmodule eine Blendung für Verkehrsteilnehmer der B 420 („Niedermoscheler Straße“) auftreten, sind durch den Anlagenbetreiber unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung zu treffen. Bis zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen (z. B. Installation eines Blendschutzzaunes) kann dies beispielsweise durch das Abdecken der Module erfolgen. Ein Anspruch auf Ausfallentschädigung besteht hierbei nicht.

Zur Vermeidung und Minderung von Lichtreflexionen wird empfohlen, entspiegelte bzw. reflexionsarme Solar-/Photovoltaikmodule und Befestigungsbauteile einzusetzen.

Zur frühzeitigen Ermittlung möglicher Blendeinwirkungen wird die Erstellung eines Blendgutachtens empfohlen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

Teil I - Planzeichnung
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III

Begründung

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil V
- Zusammenfassende Erklärung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -
- Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420 -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Teil III

4. Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475), i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt.
Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Alsenz, den ___.___._____

_____

(Siegel) Ortsbürgermeisterin Karin Wänke

1. Planungsleitsätze

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB 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 gewährleisten. Darüber hinaus soll er dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und unter Berücksichtigung der geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen verträglich weiterentwickelt werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die unterschiedlichen Belange des Einzelhandels und der wohnortnahen Versorgung, der Nutzung erneuerbarer Energien, der Wirtschaft, des Verkehrs sowie des Umwelt-, Natur-, Boden- und Gewässerschutzes untereinander und gegeneinander abzuwägen. Dabei sollen die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst vermieden oder vermindert und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

2. Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Investoren beabsichtigen auf den Grundstücken Flurstücks-Nr. 1139 und 1138 (teilweise) in der Ortsgemeinde Alsenz, im Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m². Ergänzend ist die Verlagerung einer Volksbank-Filiale vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarktes wird entsprechend den Vorgaben des Zielabweichungsbescheides der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025 auf insgesamt maximal 1.999 m² begrenzt.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes (SO-1) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung & Dienstleistung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden. Das SO-1 wird entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen in die Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2 gegliedert. Im Gebietsteil SO-1.1 sollen der Lebensmittelvollsortimenter und der Drogeriemarkt, im Gebietsteil SO-1.2 die Volksbank-Filiale mit ihren jeweils zugehörigen Nebenräumen ermöglicht werden. Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Alsenz zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Die der Planung zugrunde liegende Auswirkungsanalyse untersucht das Vorhaben als Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes mit ca. 1.350 m² Verkaufsfläche und eines Rossmann-Drogeriemarktes mit ca. 649 m² Verkaufsfläche.

Nördlich des geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes soll auf einer Fläche von rund 1,80 ha ein Sonstiges Sondergebiet (SO-2) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen und zugleich ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien und zu einer nachhaltigen Energieversorgung geleistet werden. Die Festsetzung des SO-2 entspricht der vorgesehenen Flächendarstellung im Rahmen der parallel durchgeführten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die SO-2-Fläche umfasst im Bebauungsplan rund 1,8 ha.

Darüber hinaus sollen die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Erschließungsanlagen planungsrechtlich gesichert bzw. neu geordnet werden. Dies betrifft insbesondere die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die B 420 („Niedermoscheler Straße“) sowie die Anbindung an das bestehende Wirtschaftswegenetz. Hierfür werden die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1141, 1133 (teilweise),1134 (teilweise) sowie 1476 und 1478/1 (B 420, jeweils teilweise) beansprucht.

Der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Die mit der vorliegenden Planung verfolgte Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters, eines Drogeriemarktes und eines Volksbank-Filialgebäudes sowie die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage sind mit der bisherigen städtebaulichen Konzeption und den bestehenden Festsetzungen nicht vereinbar. Für die Umsetzung der nunmehr konkretisierten städtebaulichen Entwicklung ist daher die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Neufassung wird zugleich eine einheitliche und auf die aktuellen Planungsziele ausgerichtete planungsrechtliche Grundlage für den gesamten Geltungsbereich geschaffen.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Neufassung werden diese bislang planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Bauflächen einer anderen städtebaulichen Nutzung zugeführt. Die Ortsgemeinde Alsenz hat die damit verbundene Aufgabe gewerblicher Flächenpotenziale geprüft. Für eine gewerbliche Nutzung der Fläche sieht die Ortsgemeinde Alsenz zurzeit keinen Bedarf; seit mehreren Jahren besteht kein Interesse an Betriebsansiedlungen in diesem Bereich.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde seitens der Raumordnungsbehörden darauf hingewiesen, dass durch die vorgesehene Ansiedlung des Einzelhandelsvorhabens und die Entwicklung des Sondergebietes „Solarpark“ die bislang bauleitplanerisch gesicherten Gewerbeflächen vollständig überplant werden und der Ortsgemeinde damit faktisch kein gesichertes Potenzial zur Deckung des gewerblichen Eigenbedarfs verbleibt. Die Ortsgemeinde Alsenz und die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land konnten hierzu nachvollziehbar darlegen, dass ein zukünftiger Bedarf an der verbliebenen Gewerbefläche sehr unwahrscheinlich ist. Vor diesem Hintergrund konnte die obere Landesplanungsbehörde im vorliegenden Einzelfall einer Umwidmung und Umnutzung der Gewerbefläche zustimmen.

Die Aufgabe der gewerblichen Flächen erfolgt somit nicht ohne Prüfung des bestehenden bzw. absehbaren Gewerbeflächenbedarfs, sondern vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Situation und der seit mehreren Jahren ausbleibenden Nachfrage nach Betriebsansiedlungen in diesem Bereich. Gleichzeitig entspricht die geplante Umnutzung den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen der Ortsgemeinde, die an diesem Standort insbesondere die Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung sowie die Nutzung erneuerbarer Energien verfolgt. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung eine bereits planungsrechtlich vorgeprägte und verkehrlich gut erreichbare Fläche einer konkreten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Die Planung berücksichtigt dabei die im Zielabweichungsverfahren festgelegten Vorgaben. Die mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025 zugelassene Zielabweichung bezieht sich auf die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche, eines Drogeriemarktes mit maximal 649 m² Verkaufsfläche sowie einer ergänzenden Bankfiliale. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarktes wurde auf maximal 1.999 m² begrenzt. Diese Vorgaben werden durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.

Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird die erforderliche Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) – parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Teilfortschreibung werden die bislang als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiche entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als Sondergebiet „Nahversorgung & Dienstleistung“, Sondergebiet „Solarpark“, Grünflächen sowie Fläche für die Abwasserbeseitigung (Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser) dargestellt.

Die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes dient damit insgesamt der planungsrechtlichen Sicherung und geordneten Umsetzung der vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, der Entwicklung einer Fläche für die Erzeugung erneuerbarer Energien sowie der hierfür erforderlichen Erschließung. Gleichzeitig werden die städtebaulichen, raumordnerischen, umweltbezogenen und naturschutzrechtlichen Belange durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen in die Planung eingestellt.

3. Regelplanverfahren nach §§ 8 und 10 BauGB

Die Abwicklung der Planaufstellung erfolgt im Regeplanverfahren gemäß §§ 8 und 10 BauGB.

Verfahrensschritt	**Datum**
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	17.12.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	21.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	21.11.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	01.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit E-Mail vom	18.11.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum	09.01.2026
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz am	27.10.2027
Entwurfsannahme und Offenlagebeschluss am	27.10.2027
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	bis einschließlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit E-Mail vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme bis zum	
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz am	
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	

4. Geltungsbereich, Größe

Der rd. 4,54 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1133, 1132, 1143 und 1142
- im Osten durch Teilbereich der B 420 („Niedermoscheler Straße“) Fl.-Nr. 1476
- im Süden durch Teilbereich der Fl.-Nr. 1486 sowie durch Fl.-Nrn. 1490, 1491, 1492 und durch Teilbereiche der Fl.-Nr. 1493 und der B 420 („Niedermoscheler Straße“) Fl.-Nr. 1478/1
- im Westen durch Teilbereich der Fl.-Nr. 1140 sowie durch Fl.-Nr. 1136 und Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1135 und 1134.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan (s. Abb. 2) oder der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan entnommen werden.

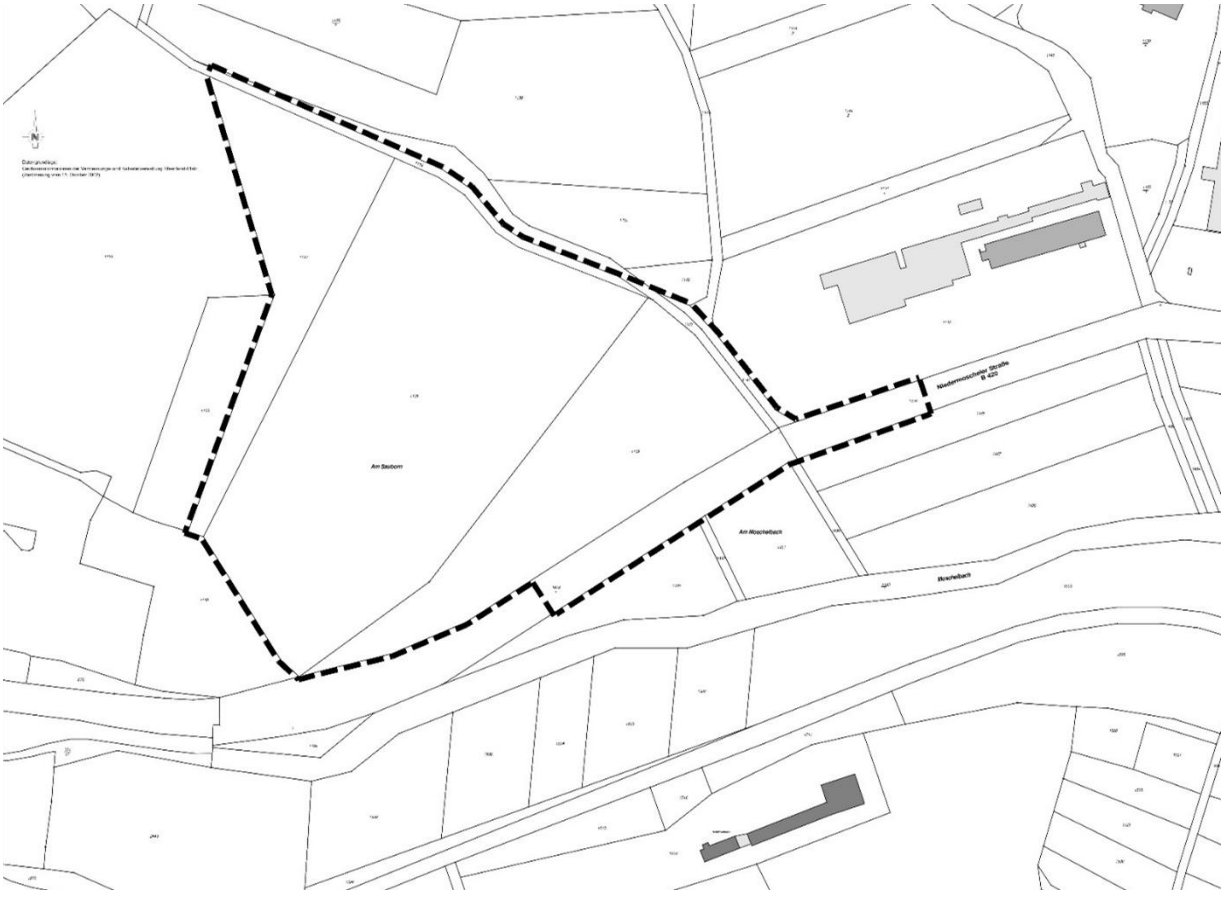


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ (ohne Maßstab), Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“]

5. Beschaffenheit des Plangebietes, vorhandene Nutzungen und Umgebungssituation

Das Plangebiet befindet sich in zentrenferner Lage im Nordpfälzer Bergland. Es liegt ca. 15 km nördlich der Stadt Rockenhausen, ca. 15 km östlich der Stadt Meisenheim, ca. 15 km südlich der Kernstadt Bad Kreuznach sowie ca. 25 km westlich der Stadt Kirchheimbolanden. Der rd. 4,54 ha große Geltungsbereich befindet sich außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslage der Ortsgemeinde Alsenz, etwa 500 m nordwestlich des Ortskerns. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 420 („Niedermoscheler Straße“).

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es ist mit Ausnahme der vorhandenen Verkehrsanlagen im Wesentlichen unbebaut und stellt sich als Freifläche dar. Den flächenmäßigen Schwerpunkt bildet eine intensiv genutzte Ackerfläche. Daneben befinden sich innerhalb bzw. an den Rändern des Plangebietes Grünlandflächen, Wiesenbrachen sowie unterschiedlich ausgeprägte Gehölzbestände.

Im Süden wird das Plangebiet durch die B 420 („Niedermoscheler Straße“) begrenzt. Daran schließen sich Wald- und Grünlandflächen an. Im Westen und Norden grenzen überwiegend Grünland-, Gehölz- und Ackerflächen an. Im Osten grenzt unmittelbar das Werksgelände der Firma Gampper an; östlich daran befindet sich der zentrale Einkaufsstandort der Ortsgemeinde Alsenz. Nordöstlich des Plangebietes liegt eine bereits bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage, die innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999 errichtet wurde.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte magere Flachland-Mähwiese, die zugleich dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ zuzuordnen ist. Diese Fläche sowie weitere ökologisch bedeutsame Gehölz- und Grünlandstrukturen werden im Rahmen der Planung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Das Plangebiet weist ein bewegtes Relief mit wechselnden Hangneigungen auf. Im westlichen und nordwestlichen Bereich fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten ab. Im östlichen und südwestlichen Bereich fällt das Gelände von etwa 181 m ü. NHN im Nordwesten auf etwa 149,5 m ü. NHN im Südosten ab.

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg. Die innere Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt über eine neu festgesetzte Planstraße, die an die B 420 angebunden wird. Die verkehrliche Anbindung und die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist trotz der gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung planungsrechtlich bereits vorgeprägt. Der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ setzt den überwiegenden Bereich bereits als Gewerbegebiet fest. Die vorliegende 1. Änderung und Neufassung dient daher zugleich der Neuordnung und Anpassung der bisher vorgesehenen baulichen Nutzung an die nunmehr geplanten Nutzungen.

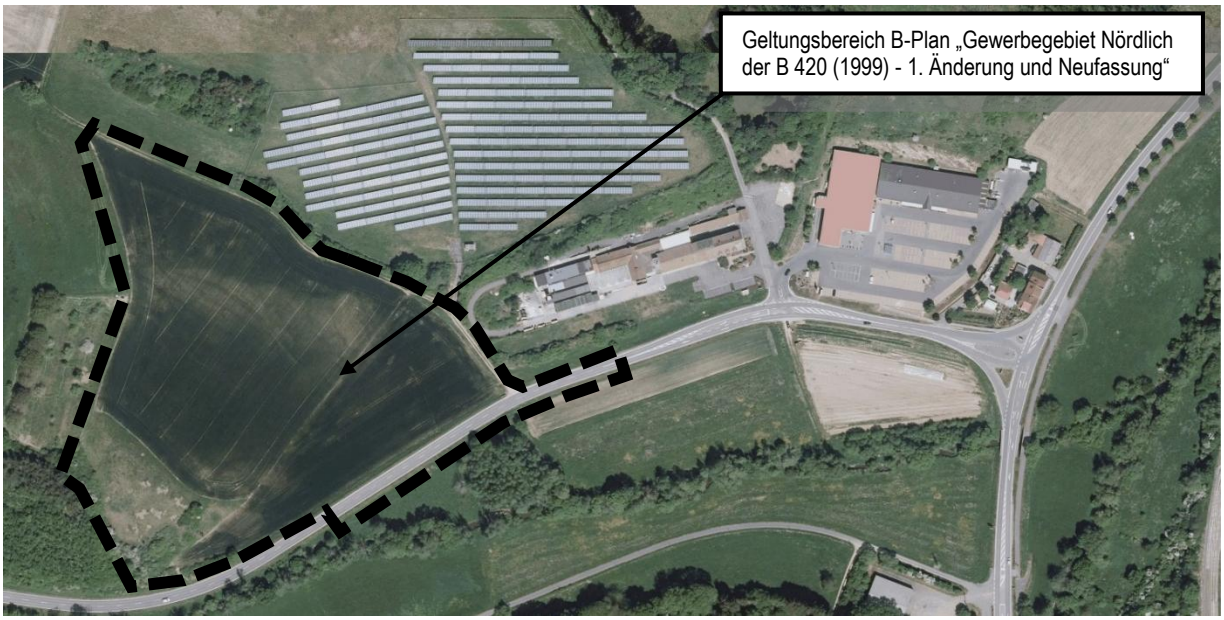


Abb. 3: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022 und 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“]

6. Planungsrechtliche Situation

6.1 Landesentwicklungsplan IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) enthält für die vorliegende Planung relevante Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels und zum Ausbau erneuerbarer Energien. Von besonderer Bedeutung sind die Vorgaben zum Zentralitätsgebot, zum städtebaulichen Integrationsgebot, zum Nichtbeeinträchtigungsgebot und zum Agglomerationsverbot sowie die Grundsätze zur Sicherung der Grundversorgung und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die projektbezogene Bewertung der raumordnerischen Vorgaben im Hinblick auf die geplanten Sondergebiete SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ und SO-2 „Solarpark“ erfolgt in Kapitel 6.3.

6.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV Westpfalz)

Der seit 2012 rechtsverbindliche Regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV sowie seine rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen 1 bis 3 von 2014, 2016 und 2018 weisen die Ortsgemeinde Alsenz und die Stadt Obermoschel als Grundzentrum in Funktionsteilung mit dem Nahbereich Alsenz / Obermoschel aus. Das Plangebiet ist im ROP IV als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Regionalplanerische Vorranggebiete werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen. Die Änderung der bisherigen planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Nutzung in die Sondergebiete SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ und SO-2 „Solarpark“ erfolgt damit innerhalb eines bereits raumordnerisch als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellten Bereichs. Für den Solarpark enthält der rechtsverbindliche ROP IV im Plangebiet keine entgegenstehenden Vorrangausweisungen. Die geplante Nutzung erfolgt auf einer bereits durch verbindliche Bauleitplanung als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

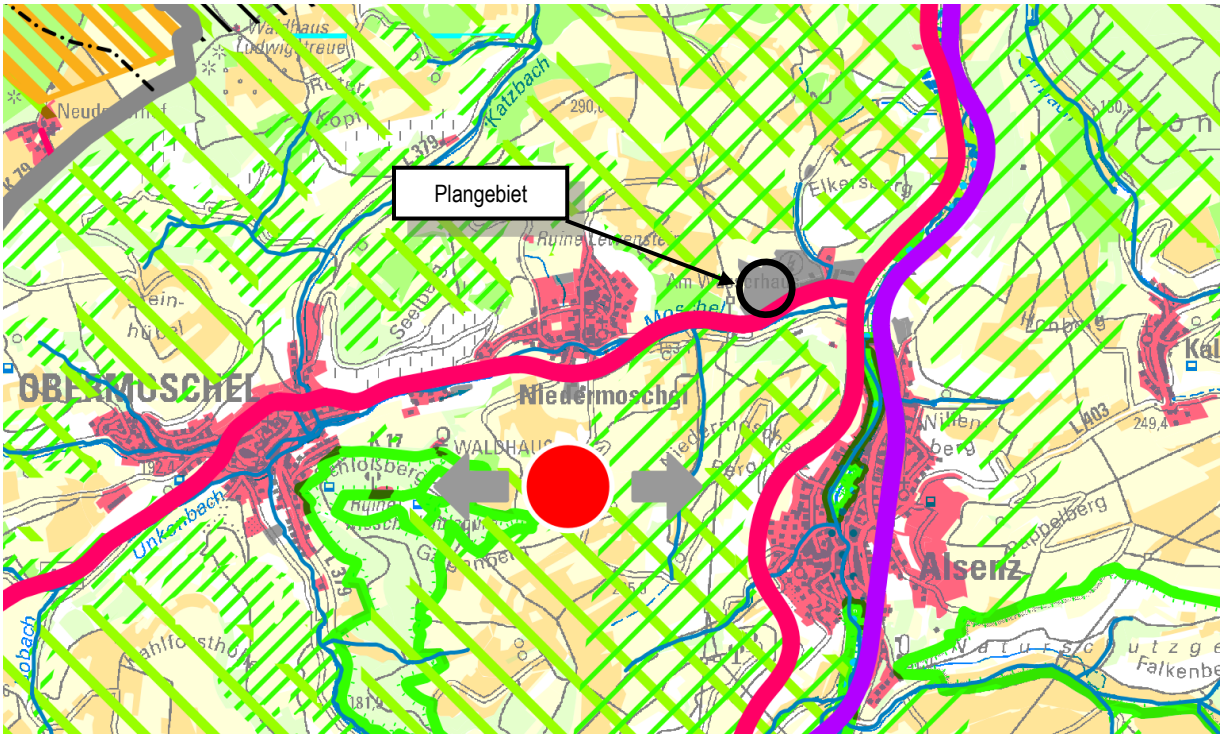


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV, ohne Maßstab (Quelle: RIS Rheinland-Pfalz - Geoportal der Raumordnung und Landesplanung, https://extern.ris.rlp.de/) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“]

6.3 Projektbezogene Bewertung der Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV (ROP IV 2014)

6.3.1 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“)

Die Ortsgemeinde Alsenz erfüllt gemeinsam mit der Stadt Obermoschel die Funktion eines Grundzentrums in Funktionsteilung. Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 weist für den Bereich des EKZ Alsenz einen Bestandsstandort der Nahversorgung aus. Es hebt dessen Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung hervor und sieht insbesondere Verbesserungsmöglichkeiten bei den Lebensmittel- und Drogeriewarensortimenten. Die geplante Einzelhandelsentwicklung dient damit der Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung in der Ortsgemeinde Alsenz und im nördlichen Bereich der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land.
Die Auswirkungsanalyse der GMA vom 21.08.2025 untersucht die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.350 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriefachmarktes mit ca. 649 m² Verkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 1.999 m². Hinsichtlich des Zentralitätsgebots und des Nichtbeeinträchtigungsgebots kommt die Untersuchung zu einem positiven Ergebnis. Hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots wurde aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs dagegen ein Zielverstoß festgestellt.
Die ermittelten Umsatzumverteilungen betreffen insbesondere das bestehende EKZ Alsenz. Für dessen strukturprägende Anbieter wurde keine Bestandsgefährdung bzw. Betriebsschließung prognostiziert. Für die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden zentralen Orte wurden Umsatzumverteilungen von jeweils deutlich unter 10 % ermittelt; für das kooperierende Grundzentrum Obermoschel beträgt die maximale Umverteilungsquote 5 %.
Aufgrund der Abweichung vom Ziel Z 58 LEP IV in Verbindung mit Ziel Z_N 12 ROP IV wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025 (Az. 5230-0001#2025/0005-0111 41) wurde die Zielabweichung unter Nebenbestimmungen zugelassen. Dem Bescheid liegt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche, eines Drogeriemarktes mit maximal 649 m² Verkaufsfläche sowie einer ergänzenden Bankfiliale zugrunde. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarktes ist auf maximal 1.999 m² begrenzt. Zudem sind die zulässigen Sortimente auf die Sortimente der Grundversorgung gemäß dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, Stand 06.10.2025, zu beschränken.
Der Bebauungsplan setzt den Standort als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung & Dienstleistung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Durch die entsprechenden Festsetzungen werden die Verkaufsflächenbegrenzungen und die Beschränkung der zulässigen Sortimente planungsrechtlich umgesetzt. Damit werden die Nebenbestimmungen 1 bis 4 des Zielabweichungsbescheides im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

6.3.2 Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)

Für das Sonstige Sondergebiet SO-2 „Solarpark“ sind insbesondere die landesplanerischen Vorgaben zum Ausbau erneuerbarer Energien und zur flächenschonenden Standortwahl zu berücksichtigen.

Nach Grundsatz G 161 LEP IV soll die Nutzung erneuerbarer Energieträger an geeigneten Standorten ermöglicht und ausgebaut werden. Grundsatz G 166 LEP IV hebt insbesondere die flächenschonende Errichtung von

Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelasteten bzw. geeigneten Flächen, entlang linienförmiger Infrastrukturtrassen sowie auf ertragsschwachen landwirtschaftlichen Flächen hervor.

Der Standort des geplanten Solarparks (SO-2) ist bereits durch den seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ planungsrechtlich als Gewerbegebiet vorgeprägt und im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Zudem befinden sich rund 91 % der Fläche des SO-2 innerhalb des 200-m-Korridors entlang der B 420. Damit werden sowohl die bestehende planungsrechtliche Vorprägung des Standorts als auch die Bündelung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang einer linienförmigen Infrastrukturtrasse bei der Standortwahl berücksichtigt.

Das geplante Sonstige Sondergebiet SO-2 „Solarpark“ umfasst ca. 1,80 ha und liegt damit deutlich unterhalb der im Leitfaden zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus raumordnerischer Sicht vom 26.01.2024 genannten Größenordnung von 5 ha, ab der regelmäßig von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen ist. Die Unterschreitung dieser Schwelle schließt eine Raumbedeutsamkeit zwar nicht zwingend aus; die konkrete Bewertung hat jedoch die örtlichen Verhältnisse und die Vorprägung des Standorts einzubeziehen.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft oder sonstige regionalplanerische Vorranggebiete werden nicht in Anspruch genommen. Die Planung führt somit nicht zu einer erstmaligen bauleitplanerischen Inanspruchnahme bislang planungsrechtlich unvorbelasteten landwirtschaftlichen Freiraums.

Grundsatz G 166 sieht daneben die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen vor. Als Kenngröße für vergleichsweise ertragsschwächere landwirtschaftliche Flächen soll die regionaltypische Ertragsmesszahl herangezogen werden. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land liegt bei 41, während für die SO-2-Fläche eine durchschnittliche Ertragsmesszahl von 50 ermittelt wurde. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Fläche liegt damit über dem Verbandsgemeindedurchschnitt und ist bei der Standortbewertung entsprechend zu berücksichtigen. Ergänzend weisen die Auswertungsergebnisse der Bodenflächenkarte (BFD5L)[4] des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz überwiegend ein mittleres Ertragspotenzial aus; die Bodenfunktionsbewertung ergibt eine geringe Gesamtbewertung. Auch diese Ergebnisse sind bei der Gesamtbewertung der landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Standortwahl beruht damit auf einer Gesamtbetrachtung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der konkreten Standortmerkmale. Die überdurchschnittliche Ertragsmesszahl der Fläche spricht dabei gegen eine Inanspruchnahme für die Freiflächen-Photovoltaikanlage und wird als entgegenstehender Belang ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Ihr stehen insbesondere die planungsrechtliche Vorprägung des Standorts als Gewerbegebiet, die Lage eines überwiegenden Teils der Fläche innerhalb des 200-m-Korridors entlang der B 420 und die vergleichsweise geringe Flächengröße des SO-2 gegenüber. Keines dieser Merkmale ist für sich allein ausschlaggebend; maßgeblich ist ihre Bewertung im Zusammenhang mit den weiteren berührten Belangen.

[4] Bodenflächenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19)

Die Belange der Landwirtschaft wurden unter Berücksichtigung des Grundsatzes G 166 c LEP IV, des FFPVA-Leitfadens sowie des Rundschreibens des Ministeriums des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz vom 31.01.2025 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dabei wurden insbesondere die Hinweise zur Begrenzung der Inanspruchnahme von Ackerflächen und zur Summenwirkung bestehender und geplanter Freiflächen-Photovoltaikanlagen berücksichtigt.

Die Prüfung der landwirtschaftlichen Belange, insbesondere die Einordnung der Orientierungswerte von 2 % und 5 % sowie die Bewertung der kumulativen Flächeninanspruchnahme durch bestehende, geplante und vorgesehene Freiflächen-Photovoltaikanlagen, erfolgt im Einzelnen in Ziffer 28.2.4 der Begründung. Dort werden die örtliche Betrachtung auf Ebene der Ortsgemeinde Alsenz und die davon zu unterscheidende kumulative Betrachtung auf Ebene der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land getrennt behandelt. Die abschließende Bewertung der Flächeninanspruchnahme auf Verbandsgemeindeebene bleibt dem hierfür zuständigen Flächennutzungsplanverfahren vorbehalten.

Für die vorliegende Bebauungsplanung ist hinsichtlich der örtlichen landwirtschaftlichen Belange insbesondere maßgeblich, dass durch die Planung des SO-2 keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft in Anspruch genommen werden und die kumulative Flächeninanspruchnahme innerhalb der Ortsgemeinde Alsenz nach der in Ziffer 28.2.4 dargestellten Berechnung unterhalb des dort betrachteten 5-%-Orientierungswerts liegt. Die landwirtschaftlichen Belange werden damit auf der Ebene des Bebauungsplans in die Abwägung eingestellt; die weitergehende Bewertung der kumulativen Flächeninanspruchnahme auf Verbandsgemeindeebene wird hiervon nicht vorweggenommen.

Durch die Festsetzungen zur Entwicklung von Extensivgrünland unter und zwischen den Modulen sowie in den Randbereichen, zum Verzicht auf Düngemittel und chemische Pestizide und zur Eingrünung werden zugleich die Belange des Boden-, Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Nutzung des SO-2 „Solarpark“ ist gemäß Teil II, Ziffer 1.17, auf längstens 35 Jahre ab Aufnahme der zulässigen Nutzung befristet. Nach Aufgabe der Nutzung ist die Photovoltaikanlage einschließlich ihrer Nebenanlagen vollständig zurückzubauen; sämtliche mit ihrer Errichtung und Nutzung verbundenen Bodenversiegelungen und Befestigungen sind zu beseitigen. Als Folgenutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

6.3.3 Monitoring-Tabelle für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)

Die nachfolgende Tabelle fasst die für das landesplanerische Monitoring der Freiflächen-Photovoltaikanlage im Sondergebiet SO-2 „Solarpark“ relevanten Angaben und Ermittlungsergebnisse zusammen. Grundlage hierfür sind die Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplans, die Ausführungen des Umweltberichts, die ergänzenden Angaben der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land sowie die im Rahmen der Planung durchgeführten eigenen Flächenermittlungen und Auswertungen.
Soweit einzelne Angaben mangels Konkretisierung des Vorhabens derzeit noch nicht abschließend bestimmt werden können, ist dies in der Tabelle entsprechend vermerkt.

Monitoring-Kriterium	Angabe für das SO-2 „Solarpark“
Größe des Sondergebiets	Ca. 1,80 ha
Lage innerhalb des Privilegierungsbereichs gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	Nein. Die nächstgelegene Bundesautobahn befindet sich in rund 17 km Entfernung. Der nächstgelegene Schienenweg liegt rund 540 m vom SO-2-Gebiet entfernt. Das Plangebiet liegt damit außerhalb des maßgeblichen 200-m-Korridors.
Lage innerhalb des Privilegierungsbereichs gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB	Eine Privilegierung des SO-2-Gebiets gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann auf Grundlage des derzeitigen Planungsstands nicht festgestellt werden. Da bislang keine konkrete Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPVA) vorliegt, ist zunächst nicht nachgewiesen, dass die vorgesehene Anlage als besondere Solaranlage im Sinne des § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. a, b oder c EEG einzuordnen ist. Die Erfüllung der weiteren kumulativen Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann daher ebenfalls noch nicht abschließend beurteilt werden.
Lage innerhalb des 500-m-Korridors gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. c EEG	Nein. Das SO-2-Gebiet liegt außerhalb des maßgeblichen 500-m-Korridors. Die nächstgelegene Bundesautobahn befindet sich in rund 17 km Entfernung; der nächstgelegene Schienenweg liegt rund 540 m vom SO-2-Gebiet entfernt.
Lage entlang linearer Infrastrukturen gemäß Grundsatz G 166 LEP IV	Ja. Rund 91 % der Fläche des SO-2 liegen innerhalb des 200-m-Korridors entlang der B 420 (lineare Infrastruktur).
Bisherige Nutzung der Fläche	Überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche; daneben Grünland- und Gehölzstrukturen.
Durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar in der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land	41[5]
Durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar in der Gemarkung Alsenz	42[6]
Durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar innerhalb der SO-2-Fläche	50[7]
Einordnung der Ertragsmesszahl	Die durchschnittliche EMZ je Ar der SO-2-Fläche liegt über dem Durchschnitt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land und dem Durchschnitt der Gemarkung Alsenz.
Vermarktungsform des erzeugten Stroms	Noch nicht festgelegt, da bislang keine konkrete Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPVA) vorliegt.
Nennleistung der geplanten Anlage	Noch nicht bestimmbar, da bislang keine konkrete Planung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (FFPVA) vorliegt.

[5] Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land vom 09.10.2026

[6] https://lfst.rlp.de/fileadmin/lfst.rlp.de/Service/Grund_und_Boden/Gemarkungsverzeichnis_RLP_und_EMZ_durchschittlich.pdf

[7] Angabe der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land vom 09.10.2026

6.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Teilfortschreibung der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) geändert. Vorgesehen sind künftig die Darstellungen eines Sondergebiets „Nahversorgung & Dienstleistung“, eines Sondergebiets „Solarpark“ sowie einer Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ergänzend wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Rückhaltung von Niederschlagswasser dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. § 8 Abs. 3 BauGB ermöglicht es, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt zu machen, wenn diese Voraussetzung erfüllt ist.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen hinsichtlich der vorgesehenen Sondergebietsnutzungen den künftigen Darstellungen der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans. Damit wird die erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sichergestellt.

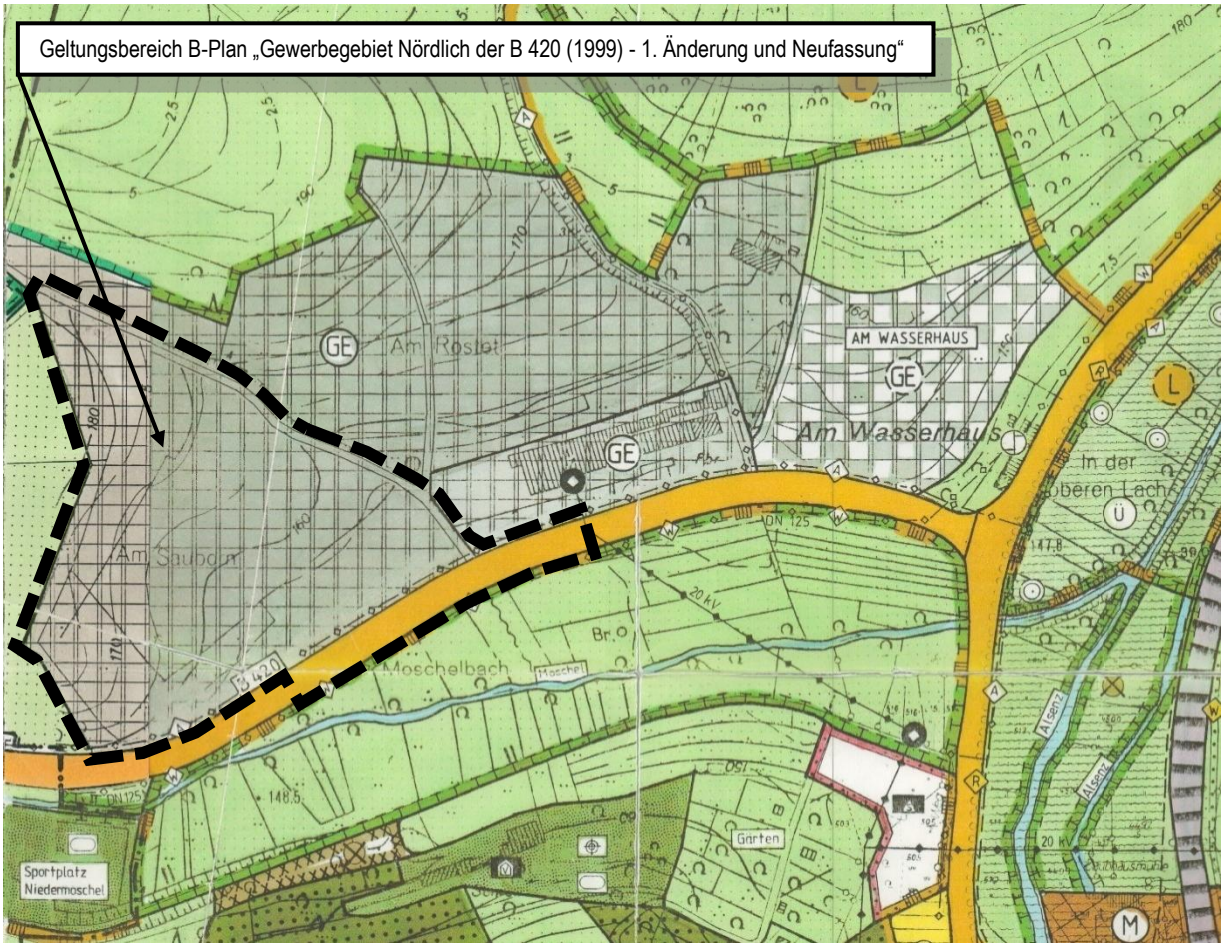


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen einheitlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“]

6.5 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999 ist derzeit noch rechtskräftig und stellt damit einen wesentlichen Bestandteil der bestehenden planungsrechtlichen Situation im Plangebiet dar.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet im Wesentlichen ein Gewerbegebiet sowie die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen fest. Die im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung und Neufassung gelegenen Flächen sind damit bereits heute dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen und grundsätzlich einer gewerblichen Nutzung zugänglich.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Neufassung wird das bestehende Planungsrecht entsprechend den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde Alsenz neu geordnet und an die vorgesehenen Nutzungen angepasst. Dabei werden insbesondere die bisherige gewerbliche Gebietsfestsetzung in den Bereichen des geplanten Sondergebietes „Einzelhandel & Dienstleistung“ und des Sondergebietes „Solarpark“ geändert sowie die hierfür erforderlichen weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der B 420" aus dem Jahr 1999 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung" außer Kraft gesetzt und zeitgleich durch diesen ersetzt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung" tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

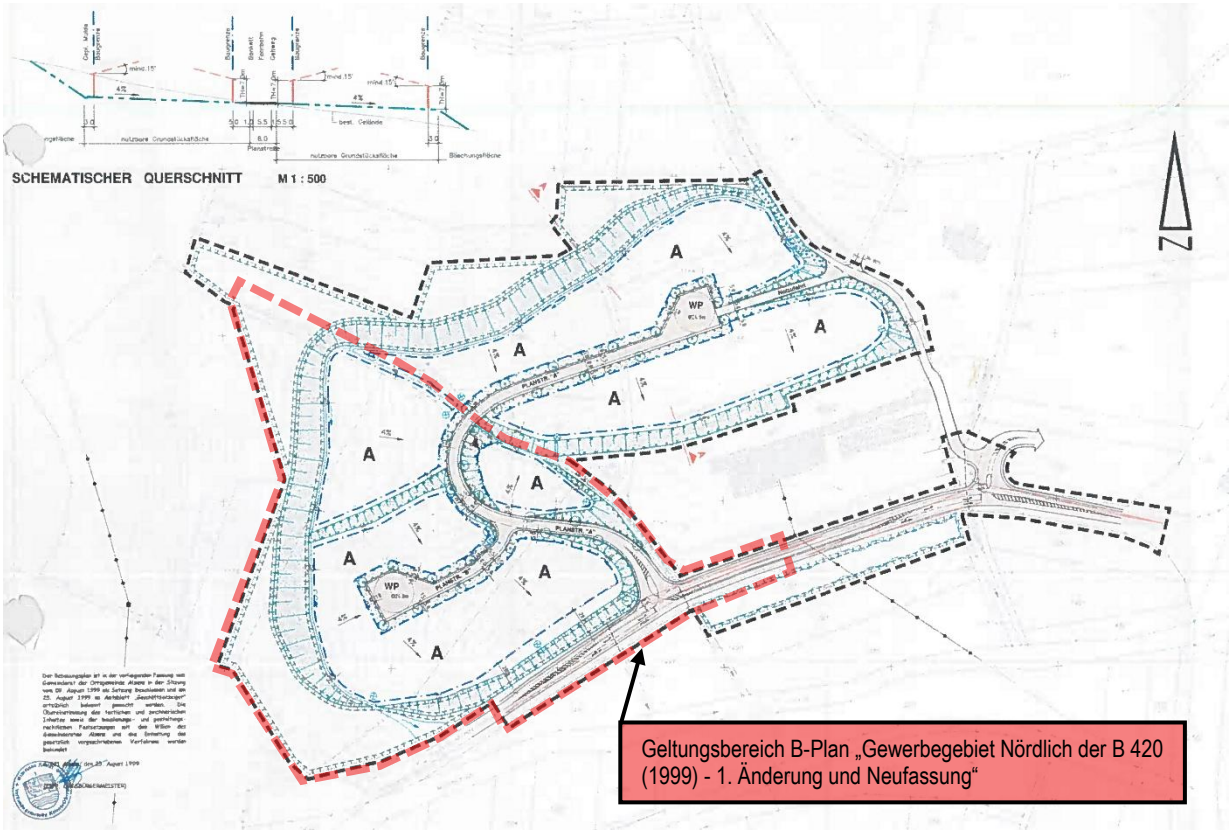


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) der Gemeinde Alsenz [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“]

7. Bescheide, Gutachten, Fachbeiträge, Untersuchungen, Berichte, Konzepte, Nachweise

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ liegen vor:

a) Zielabweichungsbescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025 zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz

b) Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil IV des Bebauungsplans) u. a. mit

- Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele
- schutzgutbezogener Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes
- Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen
- Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Vorschlägen zu umweltrelevanten textlichen B-Planfestsetzungen

c) Faunistische Untersuchung (siehe Anlage 2 zum Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz) u. a. mit

- Ermittlung potenziell planungsrelevanter Arten und möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen
- Untersuchung der Artengruppen Avifauna, Reptilien und Amphibien
- Erfassung potenzieller Amphibienhabitate
- Erfassung der Reptilien
- Erfassung der Avifauna
- Auswertung und Bewertung der faunistischen Kartierungen
- Ermittlung besonders planungsrelevanter Vogelarten
- Betrachtung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte
- Ableitung des weiteren artenschutzrechtlichen Handlungsbedarfs

d) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan) u. a. mit

- Ermittlung und Beurteilung der Gewerbegeräuschimmissionen der geplanten Verbrauchermärkte, der Bankfiliale sowie des Solarparks einschließlich ggf. vorgesehener Batterie-Energiespeichersysteme gemäß TA Lärm und Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Plangebietes.
- Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes aufgrund der B 420 anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.
- Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Anforderungen an den baulichen Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109-1:2018-01.

e) Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht (siehe Teil II, Ziffer 3.11) u. a. mit

- ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung
- erdbautechnischen Hinweisen
- Empfehlungen für den Straßen- und Leitungsbau
- orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung und Einstufung der anfallenden Aushubböden nach der Ersatzbaustoffverordnung
- Untersuchung der Versickerungseignung der anstehenden Böden
- bodenmechanischer Untersuchungen und Klassifizierung der anstehenden Böden einschließlich Bestimmung charakteristischer Bodenkennwerte und Homogenbereiche.

f) Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan) u. a. mit

- Beschreibung der geplanten Abwasserbeseitigung im Trennsystem (Schmutzwasser und Niederschlagswasserbewirtschaftung)
- Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung
- Vordimensionierung und Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens nach DWA-A 117
- Bemessung des Regenrückhaltebeckens und der Regenrückhaltezisternen einschließlich Nachweis der vorgesehenen Rückhaltevolumina und Drosselabflüsse
- Nachweis des erforderlichen Stoffrückhalts gemäß DWA-A 102-2
- Wasserhaushaltsbilanz gemäß DWA-M 102-4/BWK-M 3-4
- Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung
- Nachweis einer insgesamt naturnahen und wasserhaushaltsverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

g) Verkehrskonzept (siehe Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan) mit

- Straßenplanung (Vorplanung)
- Achshöhenplan für die Planstraße (Vorplanung)

h) Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420 (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan) mit

- Schleppkurvennachweis für das Bemessungsfahrzeug „Sattelzug mit Auflieger“

i) Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land u. a. mit

- Beschreibung und Bewertung der Einzelhandelssituation und Versorgungsstruktur
- Ermittlung der Kaufkraftpotenziale und Entwicklungsperspektiven
- Ziele und Grundsätze der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung
- Sortimentskonzept mit Sortimentsliste
- Standortkonzept mit zentralem Versorgungsbereich und Bestandsstandorten
- Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten des großflächigen Einzelhandels und Prüfung von Ergänzungsstandorten
- Empfehlungen zur Standortsteuerung und planungsrechtlichen Umsetzung in der Bauleitplanung

j) Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz u. a. mit

- Beschreibung des Planvorhabens sowie des Makro- und Mikrostandortes
- Prüfung möglicher Alternativstandorte in Alsenz
- Analyse der Wettbewerbs- und Nahversorgungssituation
- Abgrenzung des Einzugsgebietes und Ermittlung des Kaufkraftpotenzials
- Prognose der Umsatzerwartung und Ermittlung der Umsatzumverteilungen
- Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen
- Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung
- Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens.

8. Zielabweichungsbescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025

Für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes am Standort Niedermoscheler Straße wurde im Hinblick auf das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Ziel Z 58 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) in Verbindung mit Ziel Z_N 12 des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit Bescheid vom 09.12.2025 hat die Struktur- und Genehmigungs-direktion Süd die beantragte Abweichung von den vorgenannten Zielen der Raumordnung unter Nebenbestimmungen zugelassen.

Dem Zielabweichungsbescheid liegen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m², eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m² sowie einer ergänzenden Bankfiliale zugrunde. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters und des Drogeriemarktes ist auf maximal 1.999 m² begrenzt.

Der Bescheid enthält folgende Nebenbestimmungen:

1. Gemäß den vorgelegten Antragsunterlagen sind am projektierten Standort ein Lebensmittelvollsortimentmarkt, ein Drogeriemarkt sowie eine ergänzende Bankfiliale zulässig.
2. Die Gesamtverkaufsfläche ist durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auf maximal 1.999 m² zu begrenzen. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimentmarktes darf hierbei maximal 1.350 m² und die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes maximal 649 m² betragen.
3. Die zulässigen Sortimente im Geltungsbereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ sind durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auf die Sortimente der Grundversorgung gemäß dem Sortimentskonzept des Einzelhandelskonzeptes der VG Nordpfälzer Land (Stand: 06.10.2025) zu beschränken.
4. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Geltungsbereich des Planstandorts als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung & Dienstleistung“ gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.
5. Der Planstandort ist bei einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land als „Bestandsstandort Nahversorgung“ festzuschreiben.

Die Nebenbestimmungen 1 bis 4 sind für die vorliegende Bauleitplanung unmittelbar relevant und werden durch die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Zulässigkeit des Lebensmittelvollsortimenters, des Drogeriemarktes und der ergänzenden Bankfiliale wird im Sonstigen Sondergebiet SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ entsprechend geregelt. Die festgesetzten Verkaufsflächen entsprechen den Vorgaben des Zielabweichungsbescheides; ebenso wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt und die zulässigen Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, Stand 06.10.2025, bestimmt.

Die Nebenbestimmung 5 betrifft demgegenüber die künftige Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

9. Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz - Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die durch die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und, soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen.

Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, bereitet diesen aber vor. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (s. Teil IV des Bebauungsplans). Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial entsprechend dem jeweiligen Planungsstand und soll die planinduzierten umweltrelevanten Auswirkungen frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Die Umweltprüfung erstreckt sich dabei auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes.

Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei werden insbesondere die Vermeidung und der Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen behandelt. Die erforderlichen und die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen können als naturschutzfachlich bzw. landespflegerisch begründete Festsetzungen und Maßnahmen einerseits als Einträge in der Planzeichnung (Teil I), andererseits den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ sowie den „Empfehlungen und Hinweisen“ in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.

10. Faunistische Kartierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine faunistische Untersuchung der Artengruppen Vögel, Reptilien und Amphibien durchgeführt. Die Untersuchung erstreckte sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die für die jeweiligen Artengruppen relevanten angrenzenden Lebensraumstrukturen.

Die faunistische Untersuchung bildet eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung der Planung und die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Bebauungsplanverfahren. Die vollständige faunistische Untersuchung ist als Anlage 2 dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz beigefügt.

Die erforderlichen und darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen sind als artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen und Maßnahmen sowohl in der Planzeichnung (Teil I) als auch in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ sowie in den „Empfehlungen und Hinweisen“ in Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ berücksichtigt.

Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung werden in Teil III, Ziffer 21. „Wesentliche Auswirkungen der Planung“ näher behandelt.

11. Immissionsschutz - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, zu Verkehrs- und Gewerbegeräuschen zugrunde (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan).

„Die Gemeinde Alsenz plant die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B 420“. Innerhalb des Änderungsgebietes ist die Errichtung zweier Verbrauchermärkte und einer Bankfiliale geplant. Zudem ist eine Fläche zur Errichtung eines Solarparks (ggf. mit Batteriespeichern) vorgesehen. In der weiteren Umgebung des Plangebietes befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung in GE-, MI- und WA-Gebieten.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung aufgrund des Betriebes der geplanten gewerblichen Nutzungen eingehalten werden können. Hierzu sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Ferner sind die Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes aufgrund der B 420 zu ermitteln und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu beurteilen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung aufgrund des Betriebes der geplanten Märkte eingehalten werden können.

Hierauf basierend sind die maßgebenden Außenlärmpegel zu berechnen und die Anforderungen an den Schallschutz (für Büro- und ggf. Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-1:2018-01 zu nennen.

Untersuchungsergebnisse

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden schutzbedürftigen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes mit den gewählten, auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansätzen für die Verbrauchermärkte, die Bankfiliale und den Solarpark tags und nachts deutlich unterschritten werden. Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird ebenfalls eingehalten. An der geplanten Bankfiliale (Büronutzung) innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte tags eingehalten; nachts ist kein Schutzanspruch anzusetzen.

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der B 420 ergeben sich innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:
Im südlichen Bereich des Plangebietes (südliche Baugrenze SO-1.2) ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von etwa 67 dB(A) tags und etwa 59 dB(A) nachts. An der nördlichen Baugrenze von SO-1.2 ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von etwa 59 dB(A) tags und etwa 51 dB(A) nachts.
Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden innerhalb der Bauflächen tags und nachts in der Regel eingehalten und nur im südlichen Bereich um bis zu 2 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts überschritten.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts) als gewichtiges Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags und nachts innerhalb der Baugrenzen eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Begrenzung der Schallleistungspegel technischer Anlagen, etc.) gegebenenfalls zu konkretisieren. Aufgrund der Verkehrsgeräusche der B 420 sind für schutzbedürftige Räume innerhalb des Plangebietes die Anforderungen an die Außenbauteile (gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1:2018-01) im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der geschossweise zu ermittelnden maßgeblichen Außenlärmpegel nachzuweisen.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B 420“. Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.“[8]

Schallschutzgutachterlicher Hinweis

„Auf eine allgemeine Festsetzung der schalltechnischen Anforderungen (erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01) gemäß den aktuellen Technischen Baubestimmungen (VV TB RP) kann unseres Erachtens verzichtet werden. Die Technischen Baubestimmungen sind im Bauvollzug grundsätzlich einzuhalten, sodass eine gesonderte Festsetzung hierzu nicht erforderlich ist.
Auch bezüglich der Gewerbegeräusche sind aufgrund der prognostizierten deutlichen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm keine Festsetzungen zu treffen.“[9]

Die schallschutzgutachterlichen Hinweise wurden in Teil II, Ziffer 3.18 „Immissionsschutz“ des Bebauungsplans aufgenommen.

[8] Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 224036 / 3 vom 18.08.2026, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, Germering, S. 18 f.
[9] ebenda, S. 18

12. Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht

Der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ liegt die Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht Projekt-Nr. B25103 vom 10.10.2025 der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach, zugrunde (siehe Teil II, Ziffer 3.11).

Neben den erdbautechnischen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Hinweisen zum Bau von Verkehrsflächen enthält der Bericht Ergebnisse zur Versickerungseignung der anstehenden Böden sowie eine orientierende abfallrechtliche Bewertung der bei der Baumaßnahme potenziell anfallenden Aushubmassen nach der Ersatzbaustoffverordnung.

Der Gutachter stellt ausdrücklich klar, dass die durchgeführten punktuellen Erkundungsarbeiten lediglich eine Voruntersuchung im Sinne der DIN 4020 darstellen und weitergehende, im Zuge der Bebauung objektspezifisch erforderliche Hauptuntersuchungen und Standsicherheitsberechnungen für die Bauwerksgründungen nicht ersetzen.

13. Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ hat die artec Bauprojekte GmbH, Ramstein-Miesenbach, ein Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz erarbeitet. Das Konzept ist mit Stand 29.09.2026 als Anlage 2 zum Bebauungsplan beigefügt. Es dient als fachplanerischer Nachweis der grundsätzlichen technischen Umsetzbarkeit der vorgesehenen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt innerhalb des Plangebietes im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden öffentlichen Mischwasserkanalisation im südöstlichen Bereich des Plangebietes zugeführt. Das Niederschlagswasser wird demgegenüber getrennt erfasst und entsprechend den topografischen und wasserwirtschaftlichen Gegebenheiten unterschiedlichen Entwässerungseinrichtungen zugeführt.

Das Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz dokumentiert eine unter Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben mögliche und grundsätzlich umsetzbare Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher innerhalb des Plangebietes zurückgehalten, teilweise zur Verdunstung gebracht und gedrosselt in Richtung des Vorfluters „Moschelbach“ abgeleitet. Das Konzept sieht hierfür die Kombination aus Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselter Ableitung vor.

Die konkrete technische Bemessung der Rückhalteanlagen erfolgte im Abwasserbeseitigungskonzept nach dem vereinfachten Verfahren der DWA-A 117 für ein von der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (RS WAB), vorgegebenes 20-jährliches Regenereignis. Für das Regenrückhaltebecken werden das Außengebiet des Solarparks (SO-2) sowie die Dachflächen der baulichen Anlagen im Gebietsteil SO-1 rechnerisch berücksichtigt. Für das Regenrückhaltebecken ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 330 m³. Vorgesehen ist ein Rückhaltevolumen von 450 m³ bei einem Drosselabfluss von 2 l/s und einer rechnerischen Entleerungszeit von rund 45 Stunden.

Für die Bemessung der nachgeschalteten Regenrückhaltezisternen wurden die Fahr- und Stellplatzflächen sowie die Grünflächen innerhalb des Gebietsteils SO-1 rechnerisch berücksichtigt. Hierfür ergibt sich ein erforderliches

Rückhaltevolumen von 180 m³. Vorgesehen sind 20 Zisternen mit jeweils 9,2 m³, entsprechend einem Gesamtvolumen von 184 m³. Der Drosselabfluss beträgt 7 l/s, die rechnerische Entleerungszeit rund 7 Stunden. Das aus dem Regenrückhaltebecken gedrosselt abgeleitete Wasser wird dabei der nachgeschalteten Zisternenanlage zugeführt. Für die den vorgenannten Anlagen zugeordneten Einzugsgebiete wurde dabei ein erforderliches Gesamtrückhaltevolumen von rund 510 m³ ermittelt. Vorgesehen sind ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 450 m³ sowie nachgeschaltete Regenrückhaltezisternen mit einem Gesamtvolumen von 184 m³. Insgesamt können damit 634 m³ Rückhaltevolumen bereitgestellt werden. Das bereitgestellte Rückhaltevolumen liegt somit um rund 124 m³ über dem rechnerisch erforderlichen Gesamtvolumen. Das auf die Planstraße und den Wirtschaftsweg entfallende Oberflächenwasser ist hierin nicht enthalten, da diese Flächen aufgrund der Topografie separat über den bestehenden Straßenseitengraben der Niedermoscheler Straße und den vorhandenen Durchlass DN 400 dem Moschelbach zugeführt werden. Hierfür wird im Abwasserbeseitigungskonzept ein Abfluss von 29 l/s ermittelt; die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Durchlasses wird mit 376 l/s angegeben.
Ergänzend wurde der erforderliche Stoffrückhalt des Niederschlagswassers nach DWA-A 102-2 untersucht. Für die angeschlossenen befestigten Flächen wird ein erforderlicher Wirkungsgrad von 32 % und ein erforderlicher Stoffrückhalt von 134 kg/a ermittelt. Die hierfür erforderlichen dezentralen oder zentralen Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung zu bemessen und umzusetzen.

Die integrierte Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-M 102-4 kommt unter Zugrundelegung der im Konzept vorgenommenen Berechnungen und Korrekturen insgesamt zu einer mit den Anforderungen an eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung vereinbaren Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Wasserhaushalt. Der Direktabfluss erhöht sich rechnerisch um 8 %. Die Wasserhaushaltsbilanz bewertet diese Abweichung als innerhalb des zugrunde gelegten Toleranzbereichs liegend; zugleich wird durch die vorgesehenen Rückhalteräume eine zeitverzögerte und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers erreicht. Die Grundwasserneubildung verbessert sich um 3 %. Die Verdunstung verschlechtert sich zunächst rechnerisch um 10 %. Unter Berücksichtigung der standörtlichen Randbedingungen, insbesondere der vorgesehenen Laubbaum-Hochstämme, sowie des Lage- und Bewässerungsfaktors gemäß DWA-M 102-4, Anhang C, ergibt sich nach der im Konzept vorgenommenen Korrektur eine Verbesserung der Verdunstung um 12 %.

Die Gesamtbewertung der Wasserhaushaltsbilanz zeigt, dass der Direktabfluss innerhalb des zugrunde gelegten Toleranzbereichs gehalten, die Grundwasserneubildung verbessert und die Verdunstung unter Berücksichtigung der standörtlichen Randbedingungen erhöht wird. Damit wird nach der Wasserhaushaltsbilanz das Ziel einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß DWA-M 102-4 insgesamt erreicht.

14. Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ liegt das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 06.10.2025, zugrunde. Das Einzelhandelskonzept dient der

Verbandsgemeinde als Grundlage für die räumliche Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandels und formuliert insbesondere Standortprioritäten für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.
Darin wird für den Nordteil der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land ein Versorgungsdefizit insbesondere im Bereich der Nahversorgung festgestellt. Als wesentliches Ziel wird unter anderem der Erhalt und die funktionsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen des kooperierenden Grundzentrums in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel sowie die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs benannt.
Für die Ortsgemeinde Alsenz wird im Einzelhandelskonzept insbesondere auf die bereits bestehende Konzentration nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Einkaufszentrums (EKZ) Alsenz hingewiesen. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 48 und B 420 und seiner Bedeutung für die Versorgung von Alsenz und den Umlandgemeinden wird das Umfeld des EKZ als geeigneter Standort für eine Ergänzung des nahversorgungsbezogenen Angebots beschrieben. Das Einzelhandelskonzept weist den Standort Alsenz (EKZ) als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ aus.
Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Einzelhandelskonzept für das Grundzentrum in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel insbesondere die Ergänzung des Angebots im Lebensmittel- und Drogeriewarensortiment durch einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter und ein vergrößertes Drogerieangebot. Für das Umfeld des EKZ Alsenz wird dabei aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs, der topografischen und baulichen Rahmenbedingungen sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit gesehen.

Mit der vorliegenden Planung wird diese im Einzelhandelskonzept dargestellte Entwicklungsmöglichkeit planungsrechtlich konkretisiert. Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ wird die Zulässigkeit des Einzelhandels auf die im Bebauungsplan festgesetzten Betriebe und die im Einzelhandelskonzept definierte Grundversorgung beschränkt. Die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 wird hierzu als Grundlage der Festsetzungen in Teil II, Ziffer 1.1.1.3, herangezogen.

Die Planung berücksichtigt damit zugleich die im Zielabweichungsbescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025 formulierten Nebenbestimmungen. Danach sind die zulässigen Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Sortimente der Grundversorgung gemäß dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, Stand 06.10.2025, zu beschränken.

15. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ liegt die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz, erstellt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 21.08.2025, zugrunde.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.350 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit maximal 649 m² Verkaufsfläche die bestehende Nahversorgungsstruktur im Nordteil der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land verbessert und bestehende Versorgungslücken geschlossen werden können. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst im Wesentlichen den Nordteil der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land bzw. das Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel.

In der Standortkommune Alsenz werden Umsatzumverteilungen von rund 0,6 bis 0,7 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren prognostiziert. Diese betreffen ausschließlich Anbieter im bestehenden Einkaufszentrum Alsenz, das – ebenso wie der Planstandort – außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Nach der gutachterlichen Bewertung ist bei den strukturprägenden Anbietern Norma und Alldrink aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit und der vorgesehenen Modernisierungen und Flächenerweiterungen nicht von einer Bestandsgefährdung auszugehen. Auch für die übrigen untersuchten Standorte werden keine relevanten Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche erwartet; die dort prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten liegen im Höchstfall bei etwa 3 %.

Die GMA kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine Beeinträchtigung der bestehenden Nahversorgungsstruktur und keine Gefährdung strukturprägender Anbieter oder zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wurden im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens berücksichtigt. Mit Bescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025 wurde die Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot gemäß Ziel Z 58 LEP IV in Verbindung mit Ziel Z_N 12 ROP Westpfalz IV zugelassen. Dabei wurde insbesondere eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.999 m², davon maximal 1.350 m² für den Lebensmittelvollsortimenter und maximal 649 m² für den Drogeriemarkt, sowie eine Beschränkung der zulässigen Sortimente auf die Sortimente der Grundversorgung vorgegeben. Diese Vorgaben werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Alsenz bestätigen die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse damit die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen und die mit der Planung verfolgte Zielsetzung, die wohnortnahe Grundversorgung im Nordteil der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land zu sichern und zu verbessern.

16. Störfallvorsorge

Um die Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist zu prüfen, ob sich das Plangebiet „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ im Umfeld von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG befindet und deshalb die Anforderungen der Störfallvorsorge, insbesondere hinsichtlich der angemessenen Sicherheitsabstände gemäß § 50 BImSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 5c BImSchG, zu berücksichtigen sind. Im Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Alsenz befindet sich nach dem aktuellen Überwachungsplan Rheinland-Pfalz (Stand Juni 2026) kein Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG. Auch die im regionalen Umfeld vorhandenen Betriebsbereiche

befinden sich in deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Eine Überschneidung des Plangebietes mit einem angemessenen Sicherheitsabstand eines Betriebsbereiches ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Belange der Störfallvorsorge gemäß § 50 BImSchG stehen der vorliegenden Planung daher nicht entgegen.

17. Starkregenvorsorge

Die Starkregenproblematik wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz können im Plangebiet insbesondere im südlichen Bereich entlang der B 420 bei extremen Starkregenereignissen Wassertiefen von bis zu < 200 cm sowie teilweise hohe Fließgeschwindigkeiten auftreten.

Zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselten Ableitung vorgesehen. Die Bemessung der Rückhaltung erfolgt auf Grundlage des Abwasserbeseitigungskonzepts nach dem vereinfachten Verfahren der DWA-A 117. Für ein 20-jährliches Regenereignis wurde ein erforderliches Gesamtrückhaltevolumen von ca. 510 m³ ermittelt.

Da extreme Starkregenereignisse über die Bemessungsansätze der Niederschlagswasserbewirtschaftung hinausgehen können, ist im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung der Schutz vor Starkregen- und Überflutungsgefahren gemäß der Eigenvorsorge nach § 5 WHG zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Höhenlage der Gebäude und Gebäudeöffnungen, der Objektschutz, die Gestaltung der Außenanlagen sowie mögliche Beeinträchtigungen von Flucht- und Rettungswegen zu beachten.

Auf die entsprechenden Hinweise unter Teil II, Ziffer 3.2 „Starkregen- / Überflutungsvorsorge“ wird verwiesen.

18. Schmutzwasserableitung

Die Abwasserentsorgung der im Plangebiet befindlichen Sondergebietsflächen erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation im Verlauf der B 420 („Niedermoscheler Straße“).

19. ÖPNV-Anbindung

Gemäß den Empfehlungen des Verbandes Deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) sollte die nächstgelegene Bushaltestelle in einem Einzugsbereich von 500 m liegen. Die Bushaltestelle „EKZ, Alsenz“ liegt mit rd. 350 m Gehwegentfernung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und wird mit den Linien 221, 908, 913, 914, 915, 4922 und 4925 des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN) angefahren. Damit besteht für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) eine wohnortnahe Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

20. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist zwischen der Wahl des Planstandortes und der konkreten Ausgestaltung der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu unterscheiden.

Das Plangebiet ist bereits seit dem Jahr 1999 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ als Gewerbegebiet bzw. als Verkehrsfläche planungsrechtlich überplant. Auch der bislang wirksame

Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende 1. Änderung und Neufassung dient somit nicht der erstmaligen Inanspruchnahme eines bislang bauplanungsrechtlich ungesicherten Standorts, sondern der städtebaulichen Neuordnung und Umnutzung eines bereits bauleitplanerisch vorgeprägten Bereichs.

Für die Ansiedlung der im Sonstigen Sondergebiet SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe wurde im Vorfeld eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Danach wurde festgestellt, dass weder innerhalb der integrierten Ortslage von Alsenz noch am Ortsrand ein geeigneter Alternativstandort für die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes zur Verfügung steht. Die Standortwahl für das Vorhaben an der Niedermoscheler Straße wurde im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens von der zuständigen Landesplanungsbehörde als nachvollziehbar dargelegt.

Der gewählte Standort weist zudem aufgrund seiner bereits bestehenden bauleitplanerischen Sicherung als Gewerbegebiet sowie seiner Lage an der B 420 und im Anschluss an bereits baulich bzw. gewerblich genutzte Bereiche eine entsprechende städtebauliche und verkehrliche Vorprägung auf. Mit der Planung wird daher keine bislang unvorbelastete Fläche außerhalb des bestehenden Siedlungs- und Nutzungszusammenhangs für eine gewerbliche bzw. vergleichbare Nutzung neu ausgewiesen.

Hinsichtlich des Sonstigen Sondergebiets SO-2 „Solarpark“ ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die hierfür vorgesehene Fläche bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ ist und dort einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnte. Die Ausweisung als Sondergebiet „Solarpark“ stellt somit ebenfalls keine erstmalige bauplanungsrechtliche Inanspruchnahme der Fläche dar, sondern eine Änderung der bereits bestehenden planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Verlagerung der vorgesehenen Nutzungen auf andere Flächen würde demgegenüber die Aufgabe der bestehenden, bereits planungsrechtlich gesicherten Entwicklungsoptionen innerhalb des Plangebiets und gegebenenfalls die Inanspruchnahme bislang nicht entsprechend vorgeprägter Flächen voraussetzen. Vor diesem Hintergrund bestehen für die mit der Planung verfolgte städtebauliche Zielsetzung keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die sich unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Situation als gleichwertige Alternative aufdrängen.

Die konkrete räumliche und funktionale Ausgestaltung der Nutzungen innerhalb des Plangebiets wurde im Rahmen der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, der vorhandenen Erschließung sowie der umweltbezogenen und sonstigen fachplanerischen Belange entwickelt. Die hieraus resultierende Planungskonzeption bildet daher die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

21. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters.

Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024.

22. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse sowie auf den Vorgaben der Ortsgemeinde Alsenz und der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land und berücksichtigt die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, der Auswirkungsanalyse zum geplanten Einzelhandelsvorhaben sowie des Zielabweichungsverfahrens.

Anstelle der bislang festgesetzten gewerblichen Nutzung wird das Plangebiet künftig in die beiden Sonstigen Sondergebiete SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ und SO-2 „Solarpark“ gegliedert. Im SO-1 werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Drogeriemarktes und einer Volksbankfiliale geschaffen. Das SO-2 dient der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Die unterschiedlichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Erschließung, der angrenzenden Grün- und Freiraumstrukturen sowie der Belange von Natur und Landschaft räumlich geordnet. Ergänzend werden die erforderlichen Flächen für die Erschließung, die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie für Grün- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Ziel der Planung ist damit eine funktionale und städtebaulich geordnete Neuordnung und Entwicklung der bereits seit 1999 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ planungsrechtlich gesicherten Fläche unter Berücksichtigung ihrer vorhandenen Standortbedingungen.

23. Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

23.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ als Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO und als Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung der beiden Sondergebiete wird die bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 festgesetzte gewerbliche Nutzung entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielsetzung neu geordnet. Das SO-1 dient dabei der Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Nahversorgung sowie der ergänzenden Dienstleistungsnutzung, während das SO-2 der Errichtung und dem Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage dient.

23.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m², eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m² und einer Filiale der Volksbank werden insgesamt rd. 1,09 ha Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) festgesetzt - unterteilt in den Gebietsteil SO-1.1 (ca. 1,00 ha) und den Gebietsteil SO-1.2 (rd. 0,09 ha).

Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Alsenz zu sichern und auszubauen sowie eine wohnortnahe und qualitative Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Dieser Plangebietsbereich soll den gewerblichen Nutzungsstrukturen vorbehalten bleiben, die den tatsächlich geplanten Nutzungszweck abdecken.

Im Gebietsteil SO-1.1 sind die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² - davon mindestens 90 % mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 - sowie die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m² - davon mindestens 70 % mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß derselben Sortimentsliste - zulässig. Darüber hinaus werden die zugehörigen Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume zugelassen. Ergänzend sind Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser zulässig.

Im Gebietsteil SO-1.2 wird die Errichtung einer Bankfiliale mit SB-Bereich sowie zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Werte-, Technik- und Lagerräume zugelassen. Darüber hinaus sind auch hier Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser zulässig.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im SO-1.1 ist auf insgesamt maximal 1.999 m² begrenzt. Die Begrenzung entspricht den Vorgaben des Zielabweichungsbescheids der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und stellt zugleich sicher, dass die im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens zugrunde gelegte Größenordnung des Einzelhandelsvorhabens planungsrechtlich eingehalten wird.
Die Beschränkung der zulässigen Sortimente auf die Sortimente der Grundversorgung gemäß der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 dient der Sicherung der mit der Planung verfolgten Nahversorgungsfunktion. Die entsprechenden Festsetzungen konkretisieren damit die Zweckbestimmung des SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ und setzen zugleich die im Zielabweichungsverfahren formulierten Anforderungen an die bauleitplanerische Sicherung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen um.
Die Aufteilung des SO-1 in die Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2 ermöglicht eine räumlich und funktional eindeutige Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen. Während im Gebietsteil SO-1.1 die Einzelhandelsnutzungen konzentriert werden, ist im Gebietsteil SO-1.2 die ergänzende Bankfiliale mit den ihr zugeordneten Nebenräumen vorgesehen.

23.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)

1,80 ha werden als Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem mit der Planung verfolgten Ziel der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Zulässig sind freistehende Solar- / Photovoltaikmodule mit Fundamenten und / oder mit Aufständerung im Rammverfahren. Ebenfalls zulässig sind die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Wechselrichter, Transformatoren, Speicher sowie sonstige Betriebsgebäude und -anlagen. Für Montage- und Wartungsarbeiten sind innerhalb des Sondergebiets Zufahrten und Betriebswege mit einer maximalen Breite von 4,00 m sowie zu deren Herstellung notwendigen Bankette, Abböschungen und Aufschüttungen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze sowie Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung und zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem

Niederschlagswasser zulässig. Zur Wahrung größtmöglicher Flexibilität wird auf eine Wegedarstellung in der Planzeichnung (Teil I) verzichtet. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Zaunanlage mit Einfahrtstor zulässig.
Die Festsetzung des SO-2 als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO trägt der besonderen Zweckbestimmung der Fläche Rechnung. Das Gebiet unterscheidet sich hinsichtlich seiner vorgesehenen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO und ist auf die Nutzung solarer Strahlungsenergie zur Erzeugung von Strom ausgerichtet. § 11 Abs. 2 BauNVO nennt Gebiete für Anlagen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere solarer Strahlungsenergie, dienen, ausdrücklich als mögliche Ausprägung eines Sonstigen Sondergebiets.
Die Zulässigkeit der der Freiflächen-Photovoltaikanlage funktional zugeordneten technischen und sonstigen Anlagen, insbesondere Wechselrichter, Transformatoren, Speicher, Betriebsgebäude, Zufahrten und Betriebswege, dient der vollständigen und funktionsgerechten Nutzung des Sondergebiets für die Erzeugung und den Betrieb der Anlage.

23.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) in den Gebietsteilen SO-1.1 und SO-1.2 durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH). Eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt nicht, da eine Unterteilung in Geschosse bei Gewerbebauten als unzweckmäßig erachtet wird.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Angabe der maximal zulässigen Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen, durch die maximal zulässige Höhe der Solar- / Photovoltaikmodule (Modulhöhe MH max.) sowie durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

23.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Grundfläche (GR)

Um das Ziel einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung mit den hierfür erforderlichen Bauflächen abzusichern, wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) in den Gebietsteilen SO-1.1 und SO-1.2 gemäß den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO jeweils mit 0,8 festgesetzt.
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) wird auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet, da eine Unterteilung in Geschosse bei gewerblich genutzten Gebäuden häufig nicht zweckmäßig ist und eine flexible bauliche Organisation ermöglicht werden soll. Um die zulässige Ausnutzung der Grundstücke dennoch nachvollziehbar zu regeln und städtebaulich zu steuern, wird ergänzend zur Grundflächenzahl (GRZ) für die Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) in Höhe von jeweils 1,6 festgesetzt. Diese liegt um 0,8 Punkte unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO.

Die GFZ ermöglicht es, die insgesamt zulässige oberirdische Geschossfläche zu quantifizieren, ohne die Anzahl der Geschosse formal vorzugeben. Dies schafft Planungs- und Investitionssicherheit für Vorhabenträger und Behörden, sichert eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grundstücke und verhindert zugleich eine übermäßige bauliche Verdichtung. Mit der Festsetzung einer GFZ von 1,6 wird die bauliche Ausnutzung maßvoll begrenzt und zugleich ein ausreichender Spielraum für eine flexible gewerbliche Nutzung gewährleistet.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) wird die zulässige Grundfläche (GR) unter Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 16.200 m² festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die für die Aufständerung der Solar- / Photovoltaikmodule und die Errichtung der Trafostation in Anspruch genommene Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird der Umfang der baulichen Inanspruchnahme innerhalb des Sondergebietes entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Planung begrenzt.
Die Festsetzung ist für verschiedene Genehmigungsverfahren und behördliche Genehmigungen erforderlich. Die Angabe der maximal zulässigen Grundfläche ermöglicht es den zuständigen Behörden, die Auswirkungen und den Umfang des Projekts nachvollziehbar zu erfassen und zu bewerten. Zudem kann die Größe der Anlage Einfluss auf die Integration in das bestehende Stromnetz haben. Größere Anlagen erfordern unter Umständen zusätzliche Infrastrukturen oder technische Anpassungen, um eine ordnungsgemäße Anbindung an das Stromnetz sicherzustellen.

23.2.2 Gebäudehöhe (GH), Modulhöhe (MH)

Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, bezieht sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP1) 152,30 m ü. NHN (geplante Höhe „Asphaltfläche (Deckenhöhe Verkehrsfläche)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe der Gebäude (GH max.) bezieht.

Für den Gebietsteil SO-1.1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) mit 10,00 m festgesetzt.

Möglich ist im Gebietsteil SO-1.1 ein Gebäude mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach (DN 0° bis 15°) mit maximal 10,00 m Gebäudehöhe.

Für den Gebietsteil SO-1.2 des Sonstigen Sondergebietes (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) gilt ebenfalls der in der Planzeichnung festgelegte untere Bezugspunkt (UBP1) mit 152,30 m ü. NHN. Für den Gebietsteil SO-1.2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) mit 6,00 m festgesetzt.

Möglich ist im Gebietsteil SO-1.2 ein Gebäude mit einem Flachdach oder flach geneigtem Dach (DN 0° bis 15°) mit maximal 6,00 m Gebäudehöhe.

Die Festlegung des gemeinsamen unteren Bezugspunktes UBP1 sowie die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) berücksichtigen die geplante Erschließungs- und Höhenplanung sowie die für die Einzelhandelsentwicklung und den Bau der Bankfiliale erforderlichen Gebäudehöhen und ermöglichen eine eindeutige und nachvollziehbare Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen. Gleichzeitig lassen sie der Ausführungsplanung ausreichend Spielraum.

Für die beiden Gebietsteile des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) gilt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten - wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie - die im Plangebiet festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) um höchstens 3,00 m überschreiten dürfen.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) wird das Maß der baulichen Nutzung - neben der zulässigen Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen - durch die Höhe der Solar- / Photovoltaikmodule sowie durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die maximal zulässige Modulhöhe (MH max.) beträgt 3,50 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) beträgt ebenfalls 3,50 m. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die jeweils natürliche Geländeoberfläche unmittelbar unterhalb der jeweiligen baulichen Anlage (UBP2).
Die Unterkante der Solar- / Photovoltaikmodule muss dabei an jeder Stelle einen Mindestabstand von 0,80 m zur natürlichen Geländeoberfläche aufweisen. Die Höhenbegrenzung der Module dient der Begrenzung der vertikalen Ausdehnung der Freiflächen-Photovoltaikanlage und berücksichtigt zugleich die für die vorgesehene Nutzung erforderliche Aufständerung. Die Gebäudehöhe von 3,50 m ermöglicht insbesondere die Errichtung der für den Betrieb der Anlage erforderlichen technischen Anlagen, wie beispielsweise einer Trafostation.
Die Definition sowie die Ermittlung der Gebäude- und Modulhöhe unter Berücksichtigung der jeweils maßgeblichen unteren Bezugspunkte erfolgt detailliert in Teil II, Ziffer 1.3.

23.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

23.3.1 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt in diesem Bereich die offene Bauweise, wobei - unter Berücksichtigung der Planungsabsicht des Projektentwicklers - auf dem entsprechend großen Grundstück Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen von über 50 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

Für den Gebietsteil SO-1.2 des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) wird - unter Berücksichtigung der Planung der vorgesehenen Bankfiliale - eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sowie die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

23.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb des Plangebiets grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die in Teil II, Ziffer 1.7 genannten Ausnahmen bleiben hiervon unberührt (vgl. auch Teil III, Ziffer 23.3.3).

Die im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der geplanten Anordnung des Baukörpers (Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriemarkt). Sie misst 120,00 m x maximal 47,00 m und lässt ausreichend Spielraum für eine architektonisch variable Gestaltung. Die Baugrenze verläuft zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Nordosten mit einem Abstand von 3,00 m, im Norden und Westen jeweils mit einem Abstand von 3,00 m zu den geplanten überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietsteils SO-1.2 und des Sonstigen Sondergebiets (SO-2 „Solarpark). Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) einzuhalten.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.2, wurde unter Berücksichtigung der geplanten Bankfiliale eine überbaubare Grundstücksfläche von 15,00 m x 22,00 m festgesetzt. Zur westlich angrenzenden Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 5,00 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, liegen außerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 („Niedermoscheler Straße“).

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) verlaufen die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m zu den geplanten öffentlichen Grünflächen, zur öffentlichen Verkehrsfläche, zur Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1. Zur überbaubaren Grundstücksfläche des Gebietsteils SO-1.2 des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) wird ein Abstand von 6,00 m eingehalten. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) ermöglicht eine weitgehende und zugleich städtebaulich geordnete Ausnutzung der Grundstücksfläche für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Die vorgegebenen Baugrenzen sichern ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung bei gleichzeitig gewährleisteter architektonischer Flexibilität.

23.3.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und ihre Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Fläche für Stellplätze mit ihrer Zufahrt ist in der Planzeichnung (Teil I) dargestellt.
Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) maßgebend. Im Rahmen des Bauvollzugs ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Darüber hinaus sind in den Gebietsteilen SO-1.1 und SO-1.2 des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung) Fahrradstellplätze, Einkaufswagenunterstände, unterirdische Zisternen, Zaun- und Toranlagen sowie direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen zulässig.

Im Gebietsteil SO-1.1 sind darüber hinaus nach Maßgabe der Festsetzungen in Teil II, Ziffer 2.2.1 maximal eine freistehende Werbeanlage, maximal zwei Einfahrtsstelen und maximal drei Werbefahnen zulässig. Der Mindestabstand der freistehenden Werbeanlage von 3,00 m zur Planstraße dient einer geordneten Anordnung im Bereich der Erschließungsflächen und trägt dazu bei, Beeinträchtigungen der Erschließungsfunktion und der Verkehrssicherheit zu vermeiden. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z. B. E-Ladeeinrichtungen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Einrichtungen, Einrichtungen für Rest- und Wertstoffbehälter, Nebenanlagen und Einrichtungen, die der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.18.2) bedarf die Errichtung der in Teil II, Ziffern 1.7.2 und 1.7.4 genannten Anlagen, soweit sie von der straßenrechtlichen Bauverbotszone erfasst werden, der Zustimmung bzw. einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG durch den zuständigen Straßenbaulastträger.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind Zufahrten und Betriebswege für Montage- und Wartungsarbeiten bis zu einer Breite von 4,00 m sowie Zaun- und Toranlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen tragen einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung Rechnung und ermöglichen eine optimierte Ausnutzung der Sondergebietsflächen SO-1 und SO-2.

23.4 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung

Zur Geländemodellierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe / Tiefe von insgesamt 2,00 m zulässig. Dieses Maß stellt die grundsätzlich zulässige Obergrenze für die Geländemodellierung dar; eine Überschreitung ist nur unter den nachfolgend dargestellten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig.
Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauantragsunterlagen maßstabsgetreu durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen. Hierdurch können die geplanten Geländeveränderungen, insbesondere deren Höhe bzw. Tiefe, die Ausbildung der Böschungen und gegebenenfalls erforderliche Geländestaffelungen, im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachvollzogen und beurteilt werden.
Die Festsetzung dient der Profilierung und Anpassung der Baugrundstücksflächen an die vorhandene Topografie und ermöglicht insbesondere die für die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen und deren Erschließung erforderlichen Geländeanpassungen.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse kann es insbesondere im Bereich der geplanten baulichen Anlagen und deren Erschließung erforderlich werden, die grundsätzlich zulässige Höhe bzw. Tiefe von 2,00 m im Einzelfall zu überschreiten. Eine solche Überschreitung ist nach Maßgabe der getroffenen Festsetzung ausnahmsweise zulässig, soweit sie aufgrund der topografischen Verhältnisse zur Herstellung der zulässigen baulichen Anlagen und deren Erschließung erforderlich ist und die Standsicherheit der Geländemodellierung sowie der angrenzenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen durch einen prüffähigen Standsicherheitsnachweis nachgewiesen wird. Durch diese Ausnahmeregelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Anpassung der Grundstücksflächen an die vorhandene Topografie unter Einhaltung einer starren Begrenzung auf 2,00 m insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene bauliche Nutzung und deren Erschließung nicht in jedem Bereich gewährleistet werden kann. Gleichzeitig wird durch die Beschränkung auf topografisch erforderliche Fälle und die Verpflichtung zum Nachweis der Standsicherheit sichergestellt, dass eine Überschreitung des grundsätzlich zulässigen Maßes nur unter den festgelegten Voraussetzungen erfolgen kann.

Bei einer durch mehrere Böschungsabschnitte gebildeten Gesamt-Geländemodellierung von mehr als 2,00 m Höhenunterschied ist zwischen den Böschungen eine mindestens 1,50 m breite Berme auszubilden. Damit wird insbesondere bei größeren Geländesprüngen eine gestufte Ausbildung der Geländemodellierung ermöglicht und zugleich eine geordnete und standsichere Gestaltung der Böschungsbereiche unterstützt.

Im Hinblick auf die besonderen geologischen und baugrundtechnischen Verhältnisse im Plangebiet wird ergänzend auf den Hinweis unter Ziffer 3.6 „Baugrunduntersuchungen, Baugrundverhältnisse, Bodenkundliche Baubegleitung, Hinweis auf das Geologiedatengesetz“ verwiesen. Insbesondere wird auf die Empfehlung zur Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen einschließlich der Prüfung der Hangstabilität hingewiesen.

23.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung (Teil I) werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Den hierzu getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (s. Teil II, Ziffer 1.8) liegen die Bestandsaufnahme, das Verkehrskonzept und die städtebaulichen Planungsabsichten der Ortsgemeinde Alsenz zugrunde.

Das Plangebiet soll über eine neue Anbindung mit Linksabbiegespur im Verlauf der B 420 („Niedermoscheler Straße“), erschlossen werden. Die neue Anbindung dient der Erschließung des Plangebiets und berücksichtigt zugleich die Anforderungen an eine sichere und leistungsfähige Verkehrsabwicklung. Im Bereich der Anbindung ist zudem eine Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen.

Im Zuge der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung und der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage ist eine Änderung der bisherigen Darstellung der Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999 erforderlich. Die Neuplanung im westlichen Teil dieses bestehenden Bebauungsplans macht eine Trassenverschiebung der Erschließungsstraße in Richtung der Wirtschaftswegeparzellen Fl.-Nr. 1133 (teilweise) und Fl.-Nr. 1134 (teilweise) notwendig. Die geplante Erschließungsstraße - abgehend von der B 420 („Niedermoscheler Straße“) in nördlicher Richtung - ermöglicht eine Anbindung an die Planstraße A des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dient zugleich der Erschließung der östlich angrenzenden, im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999 festgesetzten Gewerbefläche. Diese wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant; auf ihr befindet sich derzeit eine Freiflächen-Photovoltaikanlage.
Die neue Erschließungsstraße wird mit einer Regelbreite von 5,50 m vorgesehen (zugleich Übernahme der geplanten Fahrbahnbreite des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1999) und im Einmündungsbereich beidseitig von 1,50 m breiten Gehwegen flankiert.

Zur Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen der geplanten Einzelhandelsentwicklung und dem EKZ Alsenz werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ entsprechende Verkehrsflächenfestsetzungen getroffen. Dadurch wird die Anbindungsmöglichkeit für einen 1,50 m breiten straßenbegleitenden Gehweg parallel zur B 420 („Niedermoscheler Straße“) planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus ist die geplante Anbindung an die B 420 („Niedermoscheler Straße“) mit einer Querungshilfe für Fußgänger ausgestattet. Alternativ zum straßenbegleitenden Gehweg wird eine Geh- und Radwegeverbindung auf der Trasse des bestehenden Mischwasserkanals als weitere Anbindungsmöglichkeit berücksichtigt. Diese kann über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ an das Plangebiet angebunden werden.

Zusätzlich werden die Anbindungen an das bestehende Wirtschaftswegenetz im Planbereich ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

23.6 Versorgungsflächen, Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Leitungsrecht

Im südöstlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht abschließend. In diesem Fall wird § 14 Abs. 2 S. 1 BauNVO nicht verdrängt, sondern bleibt ergänzend zu der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB anwendbar. Hiervon wird Gebrauch gemacht, indem Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nach Textfestsetzung Teil II, Ziffer 1.7 zulässig sind. Die ergänzende Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO ermöglicht es, weitere der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienende Anlagen auch außerhalb der speziell festgesetzten Versorgungsfläche planungsrechtlich zuzulassen. Die Erweiterung der Zulassungsmöglichkeit dient einer flexiblen Standortwahl unter Berücksichtigung der noch nicht abschließend feststellbaren tatsächlichen sachlichen und räumlichen Erfordernisse im Hinblick auf die notwendige Ver- bzw. Entsorgung der Sondergebietsflächen.

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ liegt innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone entlang der B 420 („Niedermoscheler Straße“), weist jedoch einen Mindestabstand von 10 m zum Straßenrand auf. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen auf dieser Versorgungsfläche richtet sich innerhalb der Bauverbotszone nach den straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG.

Die vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Mischwasserkanalisation und Wasserversorgungsleitung) sind in der Planzeichnung (Teil I) dargestellt. Für die Mischwasserkanalisation wird im Bebauungsplan im Bereich der privaten Baugrundstücksfläche zugunsten der Verbandsgemeindewerke Nordpfälzer Land - Eigenbetriebe Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung als Betreiberin ein Leitungsrecht eingetragen. Damit wird die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Mischwasserkanalisation auf der privaten Grundstücksfläche gewährleistet.

23.7 Flächen für die Abfallbeseitigung

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer geordneten Abfallentsorgung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abfallbehälterstandplatz“ festgesetzt. Sie dient der vorübergehenden Bereitstellung der im Plangebiet anfallenden Abfallbehälter zur Abholung und Entsorgung.

Die Festsetzung steht insbesondere im Zusammenhang mit den im Sonstigen Sondergebiet SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Die hierfür erforderlichen Abfallbehälter können auf der festgesetzten, maximal 30 m² großen Fläche geordnet und für die Abholung bereitgestellt werden. Die konkrete Entsorgung der betrieblich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den jeweiligen betrieblichen Entsorgungskonzepten.

Die Festsetzung berücksichtigt zudem die Anforderungen des zuständigen Abfallentsorgungsträgers an die sichere und ordnungsgemäße Abfuhr. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die neu festgesetzte öffentliche Planstraße mit einer Regelbreite von 5,50 m. Damit ist grundsätzlich eine Befahrung durch Abfallsammelfahrzeuge, auch bei Begegnungsverkehr, möglich. Die Anbindung der Planstraße an die B 420 wurde im Rahmen der weiteren Planbearbeitung verkehrstechnisch überprüft; die Anfahrsicht wurde in die Planzeichnung übernommen und der Schleppkurvennachweis als Anlage 3 zum Bebauungsplan beigefügt. Die ergänzende Festsetzung stellt damit

sicher, dass neben der Befahrbarkeit der öffentlichen Erschließungsflächen auch die für die Abfallentsorgung erforderliche Bereitstellungsfläche planungsrechtlich gesichert ist.
Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes wird ergänzend ein Sichtschutz aus ortsfesten Anlagen zugelassen. Die Festsetzung dient damit sowohl der funktionalen Sicherung der Abfallentsorgung als auch einer städtebaulich geordneten Gestaltung des Plangebiets.

23.8 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt innerhalb des Plangebietes im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden öffentlichen Mischwasserkanalisation im südöstlichen Bereich des Plangebietes zugeführt.

Die Planstraße und der Wirtschaftsweg werden aufgrund der topografischen Verhältnisse separat über den bestehenden Straßenseitengraben der Niedermoscheler Straße und den vorhandenen Durchlass in Richtung Moschelbach entwässert.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher innerhalb des Plangebietes zurückgehalten, teilweise zur Verdunstung gebracht und gedrosselt in Richtung des Vorfluters „Moschelbach“ abgeleitet.
Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) festgesetzt. Die genaue technische Ausgestaltung und Dimensionierung der Rückhalte- und Entwässerungsanlagen, insbesondere des Regenrückhaltebeckens sowie gegebenenfalls darüber hinaus erforderlicher Regenrückhaltezisternen, wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung konkretisiert.
Die grundsätzliche Funktionsfähigkeit und technische Umsetzbarkeit der vorgesehenen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch das als Anlage 2 beigefügte Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz nachgewiesen.
Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist naturnah zu gestalten und mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen (vgl. Teil II, Ziffer 1.14.6). Dadurch wird die wasserwirtschaftliche Funktion der Fläche mit einer ökologisch und landschaftsgestalterisch wirksamen Gestaltung verbunden. Die Festsetzung ermöglicht insbesondere die Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers sowie eine landschaftsgerechte Einbindung der erforderlichen Rückhalteanlagen.

Das im Gebietsteil SO-1 anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und Verdunstung zu bringen. Hierzu können verschiedene Rückhalteanlagen, insbesondere das auf der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vorgesehene Regenrückhaltebecken und die Regenrückhaltezisternen innerhalb des Gebietsteils SO-1, miteinander kombiniert werden. Die Festsetzung eines Rückhaltevolumens von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche stellt dabei die planungsrechtliche Vorgabe für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Gebietsteil SO-1 dar. Die konkrete technische Bemessung der einzelnen Rückhalteanlagen kann hiervon abweichend auf die jeweils tatsächlich anfallenden und den Anlagen zugeordneten Einzugsgebiete bezogen im Rahmen der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung erfolgen, soweit die festgesetzte Rückhalteanforderung eingehalten wird.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen (Teil II, Ziffer 1.14.1) sowie die extensive Dachbegrünung (Teil II, Ziffer 1.14.12) ergänzt. Die Dachbegrünung trägt dabei zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zu dessen zeitverzögerter Zuführung zu den Rückhalteanlagen bei.

23.9 Öffentliche Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1 bis 4)“ bzw. „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ist entsprechend den Festsetzungen in Teil II, Ziffer 1.14.6 naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen oder zu minimieren. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Hierfür werden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 in Teil II, Ziffer 1.14 getroffen, die in der Planzeichnung (Teil I) entsprechend verortet sind. Zudem werden weitere Empfehlungen und Hinweise - auch zum Artenschutz - in Teil II, Ziffer 3.13 ff. gegeben. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus in Teil II Empfehlungen und Hinweise zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (siehe Teil II, Ziffer 3.1).

Die Maßnahmen, Empfehlungen und Hinweise dienen der

- Landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Plangebietes,
- Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Fläche,
- Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit,
- Wiederherstellung des Wasserkreislaufs,
- Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser,
- Reduzierung des Regenwasser-Oberflächenabflusses,
- Anpassung an den Klimawandel,
- Reduzierung des lokalen CO2-Ausstoßes,
- Erhöhung der ökologischen Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung,
- Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten und der Minderung von Lichtverschmutzung,
- vogelfreundlichen Bauweise,
- Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet,
- Erhaltung und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen und Lebensräume für die Tierwelt
- und dem Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts.

23.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche)

In der Planzeichnung (Teil I) werden die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie liegen auf den privaten Baugrundstücken oder auf den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Die notwendigen Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden. Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht angelegt.

23.11 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden im Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen.

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG (magere Flachland-Mähwiese), das zugleich dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ entspricht. Dieses Biotop wird entsprechend der Biotoptypenkartierung von LF-PLAN, Stand September 2026, in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt (vgl. Teil II, Ziffer 1.18.1).

Der südliche Bereich des Plangebiets wird von der 20 m breiten Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 420 („Niedermoscheler Straße“) gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 FStrG erfasst und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt (vgl. Teil II, Ziffer 1.18.2). Die Bauverbotszone wird vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 420 gemessen.
Innerhalb der Bauverbotszone sind Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie Geländemodellierungen und -anpassungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, soweit dem nicht die straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG entgegenstehen. Für Zaun- und Toranlagen, Werbeanlagen, bauliche Anlagen auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO richtet sich die Zulässigkeit nach den straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG, soweit diese anzuwenden sind.

23.12 Befristete Zulässigkeit der Nutzung und Folgenutzung

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Nutzung des Sonstigen Sondergebietes SO-2 „Solarpark“ zur Erzeugung elektrischer Energie auf längstens 35 Jahre ab Aufnahme der zulässigen Nutzung befristet. Die Befristung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Festsetzung des Gebietsteils SO-2 ausschließlich der planungsrechtlichen Sicherung einer zeitlich begrenzten Nutzung zur Erzeugung elektrischer Energie dient.

Nach Beendigung der Solarpark-Nutzung ist die Photovoltaikanlage einschließlich ihrer Nebenanlagen vollständig zurückzubauen und sind die damit verbundenen Bodenversiegelungen und Befestigungen zu beseitigen. Als Folgenutzung wird für den Bereich des SO-2 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, sodass die Fläche nach Beendigung der Solarpark-Nutzung weiterhin als gewerbliche Baufläche zur Verfügung steht.

23.13 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

In den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ wird mit Teil II, Ziffer 1.19 eine Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 9 Abs. 1a BauGB aufgenommen.

Die Zuordnung erfolgt auf Grundlage des jeweiligen Anteils der einzelnen Nutzungen an der ermittelten Gesamt-Neuversiegelung von ca. 11.074 m². Auf das SO-1.1 entfallen dabei 72,5 %, auf das SO-1.2 6,0 %, auf das SO-2 3,5 %, auf die öffentlichen Verkehrsflächen 17,5 % und auf die Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 0,5 %.

Die prozentuale Zuordnung bildet damit den jeweiligen Umfang des durch die einzelnen Nutzungen verursachten Eingriffs ab und dient zugleich als Grundlage für eine verursachungsgerechte Zuordnung der Ausgleichspflichten bzw. der Kosten der Kompensationsmaßnahmen. Der Umweltbericht legt die Aufteilung der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen ausdrücklich anhand der ermittelten Neuversiegelung zugrunde.

Die erforderliche Kompensation wird vollständig innerhalb des Plangebietes durch die im Umweltbericht dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

23.14 Dachform und Dachneigung

Mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper wird ein einheitlicher gestalterischer Rahmen für die bauliche Entwicklung im Sonstigen Sondergebiet SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Zulässigkeit von Flachdächern und flach geneigten Dächern die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen, insbesondere von Photovoltaikanlagen, ermöglicht.

Als „städtebauliche Klammer“ wird eine zulässige Dachneigung für Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0° bis 15° festgesetzt.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Die Festsetzungen ermöglichen damit eine zeitgemäße und energetisch ausgerichtete Gestaltung der baulichen Anlagen. Die Kombination der Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen bleibt dabei ausdrücklich zulässig.

23.15 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der Sicherung eines geordneten und gestalterisch verträglichen Erscheinungsbildes des Sonstigen Sondergebiets SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“. Aufgrund der vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist grundsätzlich mit einem erhöhten Bedarf an Außenwerbung zu rechnen. Gleichzeitig befindet sich das Plangebiet unmittelbar an der B 420 („Niedermoscheler Straße“) und ist damit von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie aus dem weiteren Umfeld deutlich wahrnehmbar. Eine ungeregelte Häufung, Größe oder Ausgestaltung von Werbeanlagen könnte zu einer Überprägung des Erscheinungsbildes des Sondergebiets und zu einer unerwünschten Dominanz der Werbeanlagen gegenüber den baulichen Nutzungen führen.
Die Festsetzungen begrenzen daher Art, Anzahl, Größe und Ausgestaltung der Werbeanlagen auf ein für den vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort angemessenes Maß. Zugleich bleibt eine ausreichende Möglichkeit zur betrieblichen Eigenwerbung erhalten.

Die Zulässigkeit von maximal zwei Einfahrtsstelen im Gebietsteil SO-1.1 ermöglicht eine angemessene Kennzeichnung der Zufahrten und der dort vorgesehenen Nutzungen. Durch die Begrenzung der sichtbaren Höhe auf jeweils 3,50 m und der sichtbaren Breite auf jeweils 1,50 m wird eine übermäßige Dimensionierung und optische Dominanz vermieden. Die Begrenzung auf maximal eine freistehende Werbeanlage mit einer sichtbaren Höhe von höchstens 10,00 m ermöglicht eine weithin wahrnehmbare Kennzeichnung des Standorts. Die zusätzlichen Begrenzungen der Breite bzw. Seitenfläche auf 3,00 m verhindern eine unangemessene Dominanz durch übermäßig breite Werbeanlagen. Die Begrenzung auf maximal drei Werbefahnen je Ladeneinheit ermöglicht eine angemessene Eigenwerbung, verhindert zugleich aber eine übermäßige Anzahl frei stehender und bewegter Werbeträger (vgl. Teil II, Ziffer 2.2.1).

Die Begrenzung der Werbeanlagen auf die genannten Größen und Anzahlen berücksichtigt einerseits das berechtigte Interesse der künftigen Betriebe an einer ausreichenden betrieblichen Außendarstellung und trägt andererseits den Belangen eines geordneten Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Schutz der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Rechnung.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 gelten unabhängig von den vorstehenden gestalterischen Regelungen die straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begründen daher keine pauschale straßenrechtliche Zulässigkeit der Werbeanlagen innerhalb dieser Zone. Die konkrete Zulässigkeit ist vielmehr im jeweiligen Einzelfall nach den straßenrechtlichen Bestimmungen zu prüfen.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung der Werbeanlagen (vgl. Teil II, Ziffer 2.2.2) dienen der Vermeidung störender und insbesondere bewegter oder wechselnder Lichtwirkungen. Zulässig ist ausschließlich eine gleichmäßige, ruhende und nicht blendende Ausleuchtung. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, blinkende oder pulsierende Lichtwerbung sowie digitale Werbeanlagen mit wechselnden Bilddarstellungen oder Videowiedergaben werden ebenso ausgeschlossen wie Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare Lichtprojektionen. Hierdurch werden störende Lichtreize, Blendwirkungen und eine visuelle Überprägung des Standorts vermieden.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen ein angemessener Ausgleich zwischen dem berechtigten Interesse der im Sondergebiet vorgesehenen Betriebe an einer wirksamen Außendarstellung und dem öffentlichen Interesse an einem geordneten und verträglichen Erscheinungsbild des Standorts erreicht.

23.16 Einfriedungen

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) können Einfriedungen inkl. Toranlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m errichtet werden (vgl. Teil II, Ziffer 2.3). Dabei ist zwischen der Unterkante des Zaungeflechts und der Geländeoberfläche ein durchgehender, dauerhafter Abstand von mindestens 15 cm als Kleintierdurchlass einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Der obere Abschluss des Zaunes sowie ein eventueller Übersteigschutz sind ohne Stacheldraht, Zackenleisten oder sonstige scharfkantige bzw. drahtige Elemente auszuführen, um Verletzungsrisiken für die Tierwelt zu vermeiden. (vgl. Teil II, Ziffer 1.14.4).

24. Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ wurden mit Teil II, Ziffer 3.1 ff. Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese berücksichtigen u. a. informelle Planungen, Verwaltungsvorschriften sowie Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und geben Hinweise für die weitere Planung, Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG sind uneingeschränkt zu beachten. Die hierzu aufgenommenen artenschutzrechtlichen Erfordernisse und Hinweise dienen insbesondere der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.
Die Empfehlungen und Hinweise ergänzen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und tragen dazu bei, die bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigenden Belange des Umwelt-, Natur- und Immissionsschutzes angemessen zu berücksichtigen.

25. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange und Schutzgüter werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (s. Teil IV zum Bebauungsplan) umfassend dargestellt und bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Planung insbesondere Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild verbunden sind. Für das Schutzgut Boden wird aufgrund der Neuversiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere festgestellt. Die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie der schutzgutbezogene Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden können nach den Ergebnissen des Umweltberichts innerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert werden.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden auf Grundlage der Faunistischen Kartierung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung im Umweltbericht untersucht. Für Amphibien und Reptilien wurden keine relevanten Vorkommen festgestellt. In den randlichen Gehölzbeständen wurden verschiedene Brutvogelarten nachgewiesen. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die Beschränkung der Baufeldräumung und erforderlicher Gehölzarbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Die detaillierten Untersuchungsergebnisse und Bewertungen sind der Faunistischen Kartierung (Anlage 2 zum Umweltbericht) sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

26. Planverwirklichung - erforderliche Maßnahmen

Zur Umsetzung der Planung sind die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschließlich der inneren verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung herzustellen bzw. anzupassen.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird im Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz eine technisch umsetzbare Lösung aufgezeigt.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sind die für die konkrete Umsetzung erforderlichen weiteren Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsschritte durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die Erschließungs- und Objektplanung, die Abstimmung des Netzanschlusses und der Netzeinspeisung der Photovoltaikanlage mit dem zuständigen Netzbetreiber sowie gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Verfahren.

Soweit erforderlich, sind zudem bodenordnerische Maßnahmen durchzuführen.

27. Flächenermittlung

Geltungsbereich (Plangebiet)	ca. 45.400 m²

Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“)	ca. 10.905 m²
Gebietsteil SO-1	ca. 10.040 m²
Gebietsteil SO-2	ca. 865 m²
Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)	ca. 18.000 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 9.325 m²
Zweckbestimmung: Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1 bis 4)	ca. 1.875 m²
Zweckbestimmung ÖG 1 und ÖG 2: Wiesen- und Gehölzfläche (WGf) zugleich Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 7.450 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 5.125 m²
B 420 („Niedermoscheler Straße“)	ca. 3.445 m²
Planstraße	ca. 1.680 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 625 m²
Wirtschaftsweg (Anbindung an Fl.-Nr. 1143)	ca. 5 m²
Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 1134 teilweise)	ca. 605 m²
Geh- und Radweg	ca. 15 m²
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	ca. 1.365 m²
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung „Elektrizität“)	ca. 25 m²
Fläche für die Abfallbeseitigung (Zweckbestimmung „Abfallbehälterstandplatz“)	ca. 30 m²

28. Abwägung

28.1 Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen und ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) inkl. Teilfortschreibungen
- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV mit seiner 1., 2. und 3. Teilfortschreibung
- Wirksamer einheitlicher Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz)
- Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel - Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) - zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz (Vorentwurf und Entwurf)
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ der Ortsgemeinde Alsenz aus dem Jahr 1999
- Bestandsaufnahme, Vermessungsbüro VT-Data GmbH, örtliche Aufnahme Stand Februar 2024
- Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 06.10.2025
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 21.08.2025
- Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte)
- Planungsunterlagen (Edeka, Rossmann, Volksbank), VE 2.5, Architekturbüro Müller+Partner, Stand 17.11.2025
- Planungsunterlagen (Rossmann), vorläufige Planung - Typ 3A, Rossmann, Bauprojekt-Management, Stand 19.08.2024
- Planungsunterlagen (Volksbank Filiale), Grundriss+3D-Perspektiven_V1, Raumkontext - Garde und von Wolff Architekten PartGmbB, Darmstadt, Stand 20.12.2023
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und seinen Anlagen Bestands- und Konfliktplan, Maßnahmenplan und Faunistische Untersuchung, Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung LF- Plan, Stand September 2026
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 224036 / 3, Ingenieurbüro Greiner, Stand 18.08.2026
- Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht, Projekt-Nr. B25103, Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Stand 10.10.2025
- Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz, artec Bauprojekte GmbH, Stand September 2026
- Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420, artec Bauprojekte GmbH, Stand September 2026
- Sonstige im Rahmen des Planverfahrens eingeholte fachliche Stellungnahmen

Darüber hinaus wurden die für die Planung maßgeblichen raumordnerischen Vorgaben und Entscheidungen berücksichtigt, insbesondere der Zielabweichungsbescheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025 zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz.

Die Ergebnisse wurden je nach Verfahrensstand in die Bebauungsplanunterlagen für die Vorstellung und Erläuterung in der Sitzung des Gemeinderates der Ortsgemeinde Alsenz vom 11.06.2025 und vom 27.10.2026 sowie für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

28.2 Abwägungserhebliche Belange

In einem nicht abschließenden Katalog sind in § 1 Abs. 6 BauGB ökonomische, soziale, ökologische und andere Belange aufgeführt, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere die folgenden Belange und Anforderungen für eine gerechte Abwägung zu beachten.

28.2.1 Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die wirtschaftlichen Belange sind insbesondere durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Darüber hinaus umfassen die wirtschaftlichen Belange die Interessen der Allgemeinheit an einer zuverlässigen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die gut erreichbar sein müssen, sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Zur Erfüllung dieser Anforderungen werden die im wirksamen einheitlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) dargestellten Gewerbegebietsflächen (GE) herangezogen. Diese werden im Zuge der parallel durchgeführten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung neu geordnet und im Bebauungsplan als Sonstige Sondergebiete SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ und SO-2 „Solarpark“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung des SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.350 m², eines Drogeriemarktes mit 649 m² sowie einer Bankfiliale geschaffen. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt damit 1.999 m². Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Zielabweichungsbescheids der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 09.12.2025 und dienen der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in Alsenz. Die zulässigen Sortimente werden entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 beschränkt.
Die Planung dient damit insbesondere der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Nordteil der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land. Die Ortsgemeinde Alsenz ist im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV als Grundzentrum in funktionaler Arbeitsteilung mit Obermoschel ausgewiesen. Die mit

der Planung verfolgte Entwicklung des Standortes unterstützt damit die Wahrnehmung der grundzentralen Versorgungsfunktion. Die Zulässigkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen wurde zudem im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens geprüft. Die hierfür erteilte Zielabweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot nach Z 58 LEP IV bzw. Z_N 12 ROP Westpfalz IV ist bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die Umsetzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage schafft lokale Wertschöpfungseffekte, insbesondere durch Investitionen, Betrieb und Wartung. Die geplante Nutzung unterstützt somit auch die wirtschaftliche Entwicklung der Standortgemeinde im Bereich nachhaltiger Energietechnik.

Mit der Festsetzung des SO-2 „Solarpark“ werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen geschaffen.

28.2.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Diesen Anforderungen wird insbesondere durch die vorliegende schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner Rechnung getragen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen Bebauung durch die geplanten Nutzungen eingehalten werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 im Rahmen der jeweiligen Bauplanung zu berücksichtigen. Insgesamt bestehen aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

28.2.3 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes

Die Belange des Umweltschutzes werden insbesondere auf Grundlage des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und der durchgeführten faunistischen Kartierung berücksichtigt. Die hierbei ermittelten Anforderungen werden durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen, insbesondere zum Schutz vorhandener Biotopstrukturen, zur Entwicklung von Extensivgrünland sowie zur Eingrünung des Plangebiets, umgesetzt.

Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird eine naturnahe Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung vorgesehen. Ergänzend tragen Vorgaben zur Begrenzung der Versiegelung, zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Begrünung der Stellplatzflächen zur Minderung der Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Landschaft bei.

28.2.4 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ erfolgt die planungsrechtliche Neuordnung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3,6 ha. Davon entfallen ca. 1,1 ha auf das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), ca. 1,8 ha auf das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“), ca. 0,45 ha auf öffentliche Grünflächen, ca. 0,1 ha auf öffentliche Verkehrsflächen sowie ca. 0,15 ha auf Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Elektrizität und Abfallbeseitigung.

Für die genannten Flächen bestehen bereits Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999, der diese größtenteils als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsflächen ausweist. Auch im derzeit wirksamen einheitlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) ist das betreffende Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese planungsrechtliche Ausgangssituation und entwickelt die Flächennutzung entsprechend der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung weiter.

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet somit nicht erstmals eine bauliche Nutzung bislang planungsrechtlich ungesicherter landwirtschaftlicher Außenbereichsflächen vor. Vielmehr besteht für den Änderungsbereich bereits eine bauleitplanerische Ausweisung als Gewerbegebiet. Diese planungsrechtliche Ausgangssituation ist bei der Gewichtung der landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen, ohne dass hierdurch die tatsächliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen unberücksichtigt bleibt. Die bestehende planungsrechtliche Vorprägung ist dabei von der tatsächlichen Flächennutzung zu unterscheiden: Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die vorliegende Planung einer anderen Nutzung zugeführt.

Für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen insbesondere durch die städtebauliche Zielsetzung der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung des Grundzentrums Alsenz gerechtfertigt. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes dient der Verbesserung der Grundversorgung, insbesondere im nördlichen Teil der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land.
Im Rahmen der durchgeführten Standortalternativenprüfung wurde kein geeigneterer Standort für die vorgesehene Ansiedlung ermittelt. Der Zielabweichungsbescheid der SGD Süd vom 09.12.2025 nimmt auf die Prüfung Bezug und bestätigt die Bedeutung des Standorts für die Grundversorgung.
Vor diesem Hintergrund wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zugunsten der geplanten Nahversorgungsnutzungen im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ein entsprechendes Gewicht beigemessen.

Die Vorgaben des Grundsatzes G 166 des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) wurden bei der Standortbewertung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) berücksichtigt. Danach sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen flächenschonend insbesondere auf Konversionsflächen, entlang linienförmiger Infrastrukturtrassen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden. Als Kenngröße für vergleichsweise ertragsschwächere landwirtschaftliche Flächen ist die regionaltypische Ertragsmesszahl heranzuziehen. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land liegt nach Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung bei 41, während für die SO-2-Fläche eine durchschnittliche EMZ von 50 ermittelt wurde. Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Fläche liegt damit über dem Verbandsgemeindedurchschnitt und ist bei der Standortbewertung entsprechend zu berücksichtigen. Ergänzend sind die Ergebnisse der bodenkundlichen Bewertung zu berücksichtigen. Die Bodenflächenkarte (BFD5L) des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist für den Standort überwiegend ein mittleres Ertragspotenzial aus. Die Bodenfunktionsbewertung ergibt eine geringe Gesamtbewertung. Diese Ergebnisse sind als eigenständige Bewertungskriterien zu berücksichtigen.

Die Standortentscheidung stützt sich nicht allein auf die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, sondern auf eine Gesamtbetrachtung der maßgeblichen Standortmerkmale im Rahmen der planerischen Abwägung. Dabei wurden insbesondere die bestehende planungsrechtliche Vorprägung als Gewerbegebiet, die Lage im Umfeld der linienförmigen Verkehrsinfrastruktur B 420 (rund 91 % der vorgesehenen Solarparkfläche liegen innerhalb des 200-m-Korridors entlang der B 420), die fehlende Inanspruchnahme regionalplanerischer Vorranggebiete für die Landwirtschaft sowie die Ergebnisse der Bodenfunktionsbewertung berücksichtigt. Damit wird dem in G 166 hervorgehobenen Gesichtspunkt der Bündelung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang linienförmiger Infrastrukturtrassen Rechnung getragen. Die Lage im 200-m-Korridor wird hierbei als ein Standortmerkmal in die Gesamtbewertung eingestellt.

Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstätten wurde zudem geprüft, ob sich entsprechende Betriebe innerhalb der im Rahmen der Standortbewertung herangezogenen Radien von 400 m um Betriebsstätten tierhaltender Betriebe bzw. 200 m um Betriebsstätten nicht tierhaltender Betriebe befinden. Relevante landwirtschaftliche Betriebe innerhalb dieser Radien liegen nicht vor. Insoweit sind keine entsprechenden Betroffenheiten erkennbar, die eine weitergehende standortbezogene Untersuchung erforderlich machen würden.

Das geplante Sondergebiet „SO-2 Solarpark“ umfasst ca. 1,8 ha und unterschreitet damit die im FFPVA-Leitfaden genannte Größenordnung von 5 ha, die als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Raumbedeutsamkeit herangezogen wird. Aus der Unterschreitung dieser Größenordnung folgt jedoch nicht ohne Weiteres, dass die Planung keine raumordnerische Bedeutung entfaltet; die Flächengröße ist vielmehr zusammen mit den weiteren Standortmerkmalen und den berührten Belangen zu bewerten.

Die landwirtschaftlichen Belange wurden darüber hinaus insbesondere hinsichtlich der Inanspruchnahme von Ackerflächen durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen und hinsichtlich der möglichen Summenwirkung bestehender und geplanter Anlagen geprüft.

Prüfung der 2-%- und 5-%-Orientierungswerte

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen (FFPVA) sind der Grundsatz G 166 c des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV), der ein regionales und landesweites Monitoring der Überplanung und Nutzung von Ackerflächen vorsieht, sowie die hierzu im Leitfaden zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom 26.01.2024 und in den Rundschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport vom 31.01.2025 und 07.03.2025 erläuterten Orientierungswerte von 2 % bzw. 5 % zu berücksichtigen. Ergänzend ist die Klarstellung der Obersten Landesplanungsbehörde vom 17.10.2025 heranzuziehen, deren maßgeblicher Wortlaut in der Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Westpfalz vom 18.12.2025 wiedergegeben wird.

Danach bezieht sich die Begrenzung der Überplanung von maximal 2 % der Ackerflächen auf den Stichtag 31.12.2020 und auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen sowie auf die nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegierten Anlagen. Die Klarstellung unterscheidet insoweit zwischen der Betrachtung auf Ebene des Flächennutzungsplans bzw. der Verbandsgemeinde und der örtlichen Betrachtung auf Bebauungsplanebene.

Für die örtliche Betrachtung auf Bebauungsplanebene werden die Belange der Landwirtschaft nach den genannten fachlichen und raumordnerischen Grundlagen grundsätzlich als gewahrt angesehen, wenn keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft in Anspruch genommen werden oder die Inanspruchnahme insgesamt nicht mehr als 5 % der Ackerfläche der jeweiligen Ortsgemeinde beträgt. Diese Orientierungswerte dienen der Beurteilung der landwirtschaftlichen Belange im Rahmen der planerischen Abwägung. Sie sind dabei im Zusammenhang mit den konkreten Standortverhältnissen und den sonstigen berührten öffentlichen und privaten Belangen zu betrachten.

Die Werte von 2 % und 5 % stellen nach den der Planung zugrunde gelegten fachlichen und raumordnerischen Grundlagen keine gesetzlichen Flächenhöchstwerte und keine starren, unmittelbar gesetzlich festgelegten Obergrenzen dar. Sie werden insbesondere in Vollzugshinweisen, im Leitfaden zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, in den einschlägigen Rundschreiben sowie im Zusammenhang mit dem im Entwurf zur 4. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV vorgesehenen Grundsatz G 57 f zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange herangezogen. Die Werte bilden gewichtige Orientierungsmaßstäbe für die Standortbewertung und die planerische Abwägung, insbesondere im Hinblick auf die kumulativen Auswirkungen der Nutzung von Ackerflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Eine Überschreitung führt nicht allein aufgrund ihrer Höhe zu einer gesetzlichen Unzulässigkeit der Planung; sie ist jedoch im Rahmen der planerischen Abwägung mit dem ihr zukommenden Gewicht zu berücksichtigen und bedarf einer sachgerechten, auf die konkreten Umstände bezogenen Bewertung.

Auch die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land und die Ortsgemeinde Alsenz haben im Rahmen ihrer Stellungnahmen vom 13.05.2026 bzw. 18.05.2026 zur 4. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz IV (Teil B: Gewerbe, Wohnen und Energie – Teil Freiflächen-Photovoltaik) darauf hingewiesen, dass die genannten Prozentwerte nicht als verbindliche Obergrenzen ausgestaltet werden sollten. Nach ihrer Auffassung muss es im Rahmen einer sachgerechten planerischen Abwägung möglich bleiben, die Orientierungswerte bei entsprechender Begründung auch zu überschreiten, da es sich bei der vorgesehenen Regelung um einen abwägungsfähigen Grundsatz und nicht um ein verbindliches Ziel der Raumordnung handelt.

Die vorsorglich ermittelte Flächeninanspruchnahme durch bestehende, geplante und vorgesehene Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Ortsgemeinde Alsenz beträgt ca. 1,81 % ihrer Ackerfläche. Damit liegt der ermittelte Anteil unterhalb des 2-%-Orientierungswerts und deutlich unterhalb des 5-%-Orientierungswerts. Zudem werden durch die Planung des SO-2 keine Vorranggebiete für die Landwirtschaft beansprucht. Diese Umstände sprechen im Hinblick auf die Inanspruchnahme von Ackerflächen für eine Wahrung der örtlichen landwirtschaftlichen Belange. Sie sind jedoch im Zusammenhang mit den weiteren standortbezogenen Kriterien und den sonstigen berührten Belangen zu bewerten.

Die abschließende Bewertung der kumulativen Flächeninanspruchnahme auf Ebene der Verbandsgemeinde ist insbesondere im Rahmen der hierfür zuständigen Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der maßgeblichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben vorzunehmen. Die hierfür erforderliche Prüfung und Abwägung obliegt dem Verbandsgemeinderat. Sie ist von der vorliegenden Abwägungsentscheidung des Ortsgemeinderats über den Bebauungsplan zu unterscheiden. Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung sind insoweit die städtebau-

liche Entwicklung der Ortsgemeinde sowie die örtlichen landwirtschaftlichen Belange unter Berücksichtigung der konkreten Standortverhältnisse.

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt werden die Belange der Landwirtschaft sowohl hinsichtlich der konkreten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen als auch hinsichtlich der möglichen Summenwirkung bestehender und geplanter Freiflächen-Photovoltaikanlagen berücksichtigt. Die vorsorglich ermittelte Flächeninanspruchnahme durch bestehende, geplante und vorgesehene FFPVA in der Ortsgemeinde Alsenz beträgt ca. 1,81 % ihrer Ackerfläche und liegt damit unterhalb des 2-%-Orientierungswerts sowie deutlich unterhalb des 5-%-Orientierungswerts. Im Änderungsbereich wird kein Vorranggebiet Landwirtschaft in Anspruch genommen. Diese Umstände sind bei der Bewertung der örtlichen landwirtschaftlichen Belange auf Ebene des Bebauungsplans maßgeblich.

Die kumulative Flächeninanspruchnahme auf Ebene der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land ist hiervon zu unterscheiden. Ihre abschließende Bewertung ist im Rahmen der hierfür zuständigen Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der maßgeblichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben vorzunehmen und obliegt dem Verbandsgemeinderat.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorprägung des Änderungsbereichs als Gewerbegebiet, der Nichtbetroffenheit eines Vorranggebiets Landwirtschaft, der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit, der Lage eines überwiegenden Teils der Solarparkfläche im 200-m-Korridor entlang der B 420 sowie der vergleichsweise geringen Flächengröße des SO-2 bewertet die Ortsgemeinde Alsenz die vorgesehene Nutzung der Fläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage im Rahmen ihrer eigenen Planung als vertretbar. Die überdurchschnittliche EMZ der SO-2-Fläche wurde dabei ausdrücklich als gegen die Inanspruchnahme sprechender Belang berücksichtigt. Die örtlichen landwirtschaftlichen Belange und der überörtliche Gesichtspunkt der kumulativen Flächeninanspruchnahme werden getrennt betrachtet und jeweils auf der sachlich zuständigen Planungsebene in die Abwägung eingestellt.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich berührt.

Im Ergebnis hält die Ortsgemeinde unter Abwägung der betroffenen Belange an der planerischen Konzeption des Bebauungsplans fest.

28.2.5 Belange des Klimaschutzes und der Energiewende

Die Festsetzung der Fläche als Sondergebiet für einen Solarpark (SO-2 „Solarpark“) dient unmittelbar dem übergeordneten Ziel des Klimaschutzes und der nachhaltigen Energieerzeugung. Sie trägt zur Umsetzung der energiepolitischen Zielsetzungen auf Bundes- und Landesebene bei und unterstützt die Erreichung der angestrebten Treibhausgasneutralität. Die Nutzung der Fläche für Photovoltaik stellt eine emissionsfreie, flächeneffiziente und dezentrale Form der Energiegewinnung dar.

Die Planung trägt zugleich dem Grundsatz Rechnung, den Ausbau erneuerbarer Energien mit einer möglichst flächensparenden und umweltverträglichen Standortwahl zu verbinden. Der Solarpark wird auf einer Fläche errichtet,

die bereits seit 1999 planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert ist. Eine erstmalige Inanspruchnahme eines bislang planungsrechtlich ungesicherten Freiraumstandortes für eine bauliche Nutzung wird dadurch vermieden.
Auch die Planung der Sondergebietsfläche SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“ berücksichtigt Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Hierzu tragen insbesondere die verpflichtende extensive Dachbegrünung auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen, die Fassadenbegrünung, die Begrünung der Stellplatzflächen sowie die Festsetzungen zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei.

28.2.6 Belange des sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden

Die Planung knüpft an die bereits bestehende planungsrechtliche Vorprägung des Standorts durch den Bebauungsplan von 1999 an. Die bislang festgesetzte gewerbliche Nutzung wird im Rahmen der Neufassung entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielsetzung neu geordnet. Dabei wird insbesondere mit dem SO-2 „Solarpark“ eine Nutzung ermöglicht, die gegenüber einer gewerblichen Bebauung eine deutlich geringere bauliche Inanspruchnahme der Fläche aufweist. Die Fläche wird überwiegend als extensiv genutztes Grünland unter und zwischen den Photovoltaikmodulen erhalten. Die Nutzung ist zudem auf längstens 35 Jahre befristet; nach ihrer Beendigung sind die Photovoltaikanlage und die damit verbundenen Versiegelungen vollständig zurückzubauen.

Die Planung nutzt damit eine bereits durch verbindliche Bauleitplanung vorgeprägte Fläche und vermeidet insbesondere eine zusätzliche erstmalige Inanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen.

Die Planung trägt damit insbesondere der Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen Rechnung. Zugleich begrenzen die geringere bauliche Intensität des SO-2 „Solarpark“, die zeitliche Befristung der Nutzung und die Verpflichtung zum vollständigen Rückbau der Anlage einschließlich der damit verbundenen Versiegelungen die dauerhafte Flächeninanspruchnahme. Die Festsetzung von Grünflächen sowie einer naturnah zu gestaltenden Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser trägt dazu bei, die natürlichen Boden- und Wasserfunktionen zu erhalten und die lokalklimatischen Funktionen der Flächen zu berücksichtigen.

Bei der konkreten Ausgestaltung der Bauflächen werden die Belange des Bodenschutzes insbesondere durch die Begrenzung der Geländemodellierungen, die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen sowie die Vorgaben zum Schutz und zur Wiederverwendung des Oberbodens berücksichtigt. Aufgrund der geologischen und baugrundtechnischen Verhältnisse werden ergänzend objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Prüfung der Hangstabilität empfohlen.

28.3 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Planzeichnung (Teil I), die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen einschließlich der Empfehlungen und Hinweise (Teil II) sowie die Begründung zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz lagen als Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vor. Ebenfalls Gegenstand dieser Beteiligung war das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land mit Stand vom 06.10.2025.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.11.2025 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land öffentlich bekannt gemacht, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026 durchgeführt wird. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit E-Mail vom 18.11.2025 mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 09.01.2026.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von insgesamt 15 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden mitgeteilt, dass deren Belange von der vorliegenden Planung nicht betroffen sind oder keine Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen. Die Stellungnahmen wurden vom Ortsgemeinderat Alsenz zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Rahmen des Verfahrens ergab sich hieraus nicht.

Alle weiteren vorgebrachten Stellungnahmen mit Hinweisen oder abwägungsrelevanten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden fachlich geprüft und bewertet sowie Beschlussvorschläge für die Abwägung erarbeitet.

Der Ortsgemeinderat Alsenz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2026 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

28.4 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die vom Ortsgemeinderat Alsenz am 27.10.2026 gefassten Beschlüsse bilden das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB sowie aus der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB ab. Die Ergebnisse wurden in das Entwurfsexemplar des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ (Planzeichnung (Teil I), Textteil (Teil II) und Begründung (Teil III)) eingearbeitet. Darüber hinaus wurden im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung Ergänzungen im Textteil (Teil II) und in der Begründung (Teil III) vorgenommen.

Planzeichnung (Teil I)

- Ergänzung der Anfahrsicht im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die B 420.
- Ergänzung der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- Darstellung einer Fläche für die Abfallbeseitigung.
- Darstellung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- Darstellung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“.
- Festsetzung des unteren Bezugspunktes UBP1 OK Asphaltfläche in m ü. NHN für die maximale Gebäudehöhe GH max. in den Gebietsteilen SO-1.1 und SO-1.2.
- Differenzierung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1-4)“.
- Differenzierung der öffentlichen Grünflächen ÖG 1 und ÖG 2 mit der Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“.
- Aufnahme der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der landespflegerischen Maßnahmen, artenschutzrechtlichen Erfordernisse, Hinweise und landespflegerischen Empfehlungen, jeweils unter Angabe der zugehörigen Maßnahmennummer gemäß dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.
- Ergänzung der Maßnahmen-, Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a und b BauGB entsprechend dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.
- Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zur Kennzeichnung eines gesetzlich geschützten Biotops.
- Aufnahme der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Empfehlungen und Hinweise in die Planzeichnung.

Textteil (Teil II)

- Ziffer 1.1.1.1, 1.1.1.2 und 1.1.2 – Art der baulichen Nutzung: Ergänzung der zulässigen Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser.
- Ziffer 1.3 – Maß der baulichen Nutzung: Anpassung der Festsetzung zur Bestimmung des Unteren Bezugspunktes UBP1 OK Asphaltfläche in m ü. NHN für die maximale Gebäudehöhe GH max. in den Gebietsteilen SO-1.1 und SO-1.2.
- Ziffer 1.5 – Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen: Ergänzung und Anpassung der Festsetzungen zur Geländemodellierung auf Grundlage der geotechnischen Empfehlungen des Ingenieurbüros ICP.
- Ziffer 1.7 – Art und Umfang der zulässigen baulichen Anlagen im Sondergebiet SO-1: Anpassung der Regelungen zu den zulässigen Werbeanlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Landesbetriebs Mobilität Worms.
- Ziffer 1.8 – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Ergänzung der textlichen Festsetzungen um die besondere Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“.
- Ziffer 1.9 – Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Bereich der Bauverbotszone: Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der 20-m-Bauverbotszone entlang der B 420 an die straßenrechtlichen Anforderungen.

- Ziffer 1.11 – Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Ergänzung einer Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung eines Abfallbehälterstandplatzes für die vorübergehende Bereitstellung von Abfallbehältern zur Abholung und Entsorgung.
- Ziffer 1.12 – Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Ergänzung einer Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- Ziffer 1.13 – Öffentliche Grünflächen: Differenzierung der öffentlichen Grünflächen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmungen „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1 bis Vbg 4)“ sowie „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“.
- Ziffer 1.14 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Ergänzung der Maßnahmen-, Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchst. a und b BauGB entsprechend dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.
- Ziffer 1.17 – Befristete Zulässigkeit der Nutzung und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB): Aufnahme einer neuen Festsetzung zur zeitlichen Befristung der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes SO-2 „Solarpark“.
- Ziffer 1.18.1 – Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB): Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme zur Kennzeichnung eines gesetzlich geschützten Biotops.
- Ziffer 1.18.2 – Regelungen im Bereich der Bauverbotszone entlang der B 420: Anpassung der Festsetzungen im Hinblick auf die straßenrechtlichen Anforderungen und die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone.
- Ziffer 1.19 – Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB): Ergänzung und Ausformulierung der Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Grundlage des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.
- Ziffer 2.2 – Werbeanlagen: Konkretisierung der Zulässigkeit und Dimensionierung von Werbeanlagen unter Berücksichtigung der Anregungen der Planungsgemeinschaft Westpfalz und der Anforderungen des Landesbetriebs Mobilität Worms. Die Zulässigkeit innerhalb der Bauverbotszone richtet sich nach den jeweils erforderlichen straßenrechtlichen Entscheidungen.
- Ziffer 2.3 – Einfriedungen: Ergänzung der Festsetzung um Anforderungen zur Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V 7 P.

<u>Begründung (Teil III)</u>

Die Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ wird entsprechend dem Abwägungsergebnis und den im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung gewonnenen Erkenntnissen fortgeschrieben. Dabei werden insbesondere folgende Belange und fachliche Grundlagen berücksichtigt:

- Ergänzung und Vertiefung der landwirtschaftlichen Belange sowie der Standortbewertung für die Freiflächen-Photovoltaikanlage, einschließlich der Prüfung der 2-%- und 5-%-Orientierungswerte sowie der Summen- und Kumulationswirkung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen.
- Ergänzung der Angaben zum Monitoring, insbesondere zur landwirtschaftlichen Nutzung der überplanten Flächen und zur Lage des Plangebietes an der B 420.

- Ergänzung der Erläuterungen zur zeitlichen Befristung der Photovoltaiknutzung, zur Rückbauverpflichtung und zur gewerblichen Folgenutzung des Sonstigen Sondergebietes SO-2 „Solarpark“.
- Ergänzung der geotechnischen Anforderungen auf Grundlage des geotechnischen Berichts B25103 vom 10.10.2025, insbesondere hinsichtlich der Geländemodellierung und der Standsicherheit.
- Ergänzung der Erläuterungen zur Erschließung und Abfallentsorgung, einschließlich der Berücksichtigung des Schleppkurvennachweises.
- Berücksichtigung der Anforderungen des Landesbetriebs Mobilität Worms, insbesondere hinsichtlich der Anbindung an die B 420, der Bauverbotszone und der Verkehrssicherheit.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung, der Wasserhaushaltsbilanzierung sowie des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz einschließlich der faunistischen Kartierungen.

Die grundsätzliche städtebauliche Planungskonzeption wurde durch das Abwägungsergebnis nicht geändert.

Weitere Einzelheiten zu den eingegangenen Stellungnahmen, deren Prüfung und Bewertung sowie den hieraus abgeleiteten Beschlussempfehlungen können der Beschlussvorlage I und der entsprechenden Sitzungsniederschrift entnommen werden.

In seiner Sitzung am 27.10.2026 hat der Ortsgemeinderat Alsenz den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ in der Fassung vom 19.10.2026 gebilligt.

28.5 Abwägungsvorgang - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]

28.6 Abwägungsergebnis - Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]

29. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

[Wird zum Ende des Verfahrens ergänzt.]

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

Teil I - Planzeichnung
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Teil V
- Zusammenfassende Erklärung -

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -
- Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420 -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

Teil I - Planzeichnung
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil V

Zusammenfassende Erklärung

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -
- Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420 -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Teil V

5. Zusammenfasssende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)

5.1 Gesetzliche Grundlage

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

5.2 Zusammenfassende Erklärung

[Wird am Ende des Bebauungsplanverfahrens ergänzt]

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

Teil I - Planzeichnung
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil V
- Zusammenfassende Erklärung -

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -
- Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420 -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

Teil I - Planzeichnung
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Teil V
- Zusammenfassende Erklärung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -

Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz

- Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420 -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“

der
Ortsgemeinde Alsenz

Teil I - Planzeichnung
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ -

Teil II
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen-
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen-
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil III
- Begründung -

Teil IV
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

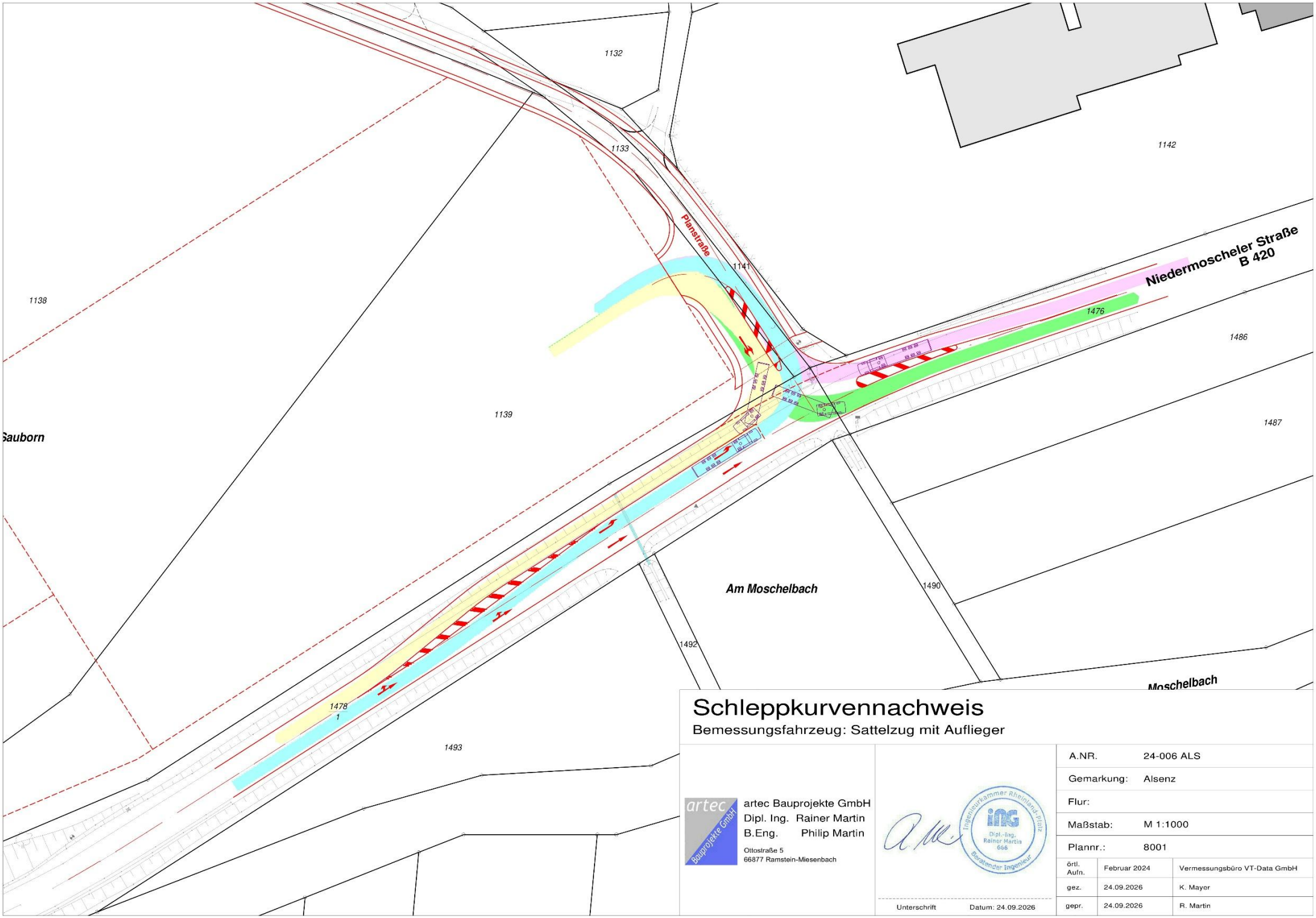
Teil V
- Zusammenfassende Erklärung -

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -

Anlage 3: Schleppkurvennachweis für die geplante Anbindung an die B 420

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Schleppkurvennachweis

Bemessungsfahrzeug: Sattelzug mit Auflieger

artec Bauprojekte GmbH
Dipl. Ing. Rainer Martin
B.Eng. Philip Martin
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach

Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz
Dipl.-Ing. Rainer Martin 666
Beratender Ingenieur

Unterschrift Datum: 24.09.2026

A.NR.	24-006 ALS	
Gemarkung:	Alsenz	
Flur:		
Maßstab:	M 1:1000	
Plannr.:	8001	
örtl. Aufn.	Februar 2024	Vermessungsbüro VT-Data GmbH
gez.	24.09.2026	K. Mayer
gepr.	24.09.2026	R. Martin