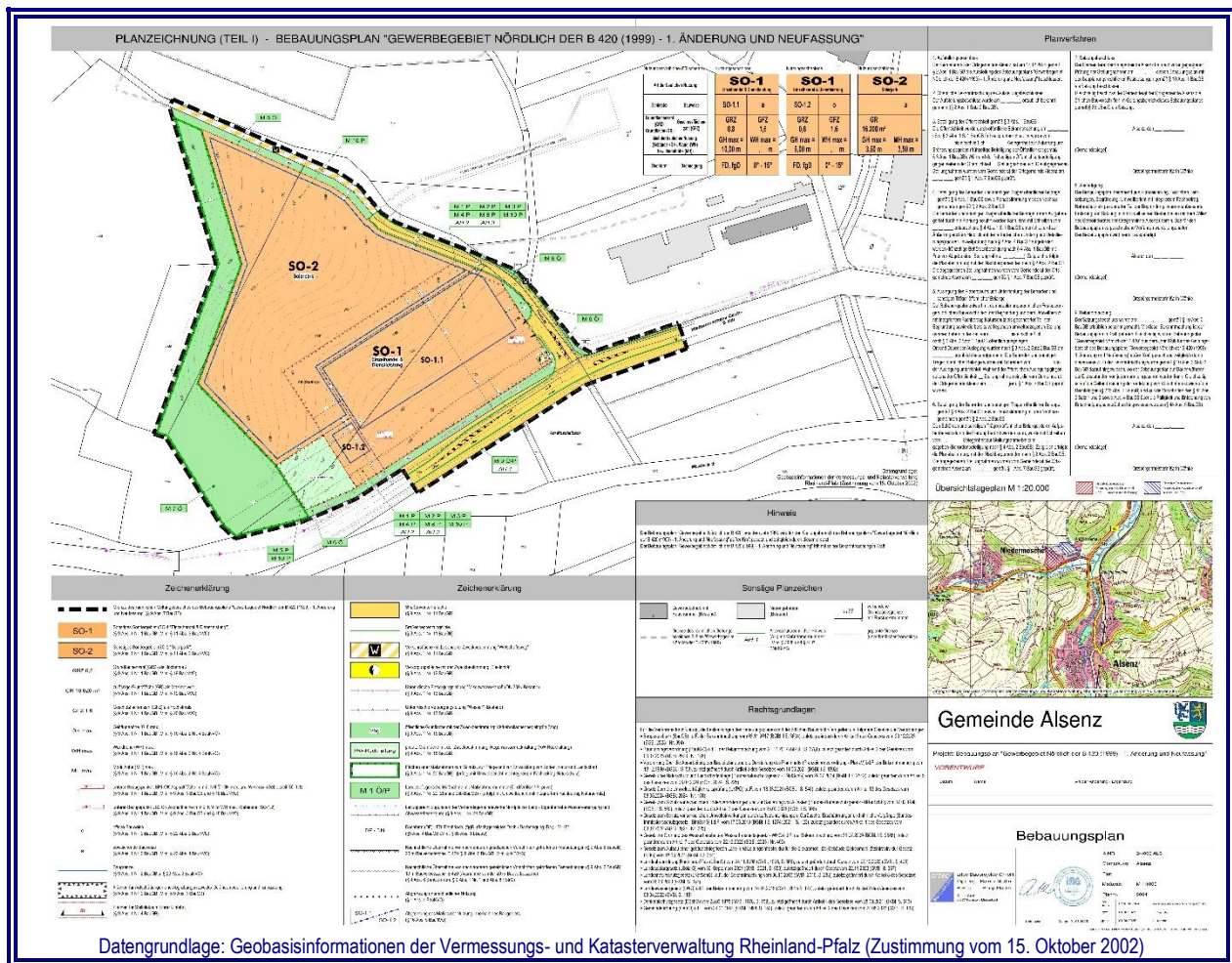


BEBAUUNGSPLAN

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

der Ortsgemeinde Alsenz

Stand: Vorentwurf (02.06.2025)



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 12
- Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 13

Teil III

- Begründung _____ Seite 23

Teil IV

- Zusammenfassende Erklärung _____ Seite 51

Teil V

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung
[wird erstellt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens]

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung [wird erstellt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens]
Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung [wird erstellt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens]
Anlage 3: Entwässerungskonzept [wird erstellt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens]

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

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 3: Entwässerungskonzept -

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
- Zusammenfassende Erklärung -

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

Anlagen zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 3: Entwässerungskonzept -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil II

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

Das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & Dienstleistung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

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

- die Errichtung 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,
- die Errichtung eines Drogeriemarktes 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 sowie
- zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume.

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

- die Errichtung einer Bankfiliale mit SB-Bereich sowie
- zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Werte-, Technik- und Lagerräume.

1.1.1.3 Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025¹

Kategorie	Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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) ▪ Heimtextilien, Gardinen ▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektrokleingeräte, Telekommunikation, Fotobedarf ▪ Kunst/Kunstgewerbe, Antiquitäten ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikinstrumente, Musikalien, Philatelie

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



Kategorie	Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente, zugleich Sortimente der Grundversorgung	<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak, E-Zigaretten) Drogeriewaren, Kosmetikartikel Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik Apothekenwaren
Nicht innenstadt-relevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> 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 Aufständering im Rammverfahren,
- die für den Betrieb der Solar- / Photovoltaikmodule erforderlichen Wechselrichter, Transformatoren und Speicher sowie sonstige Betriebsgebäude und -anlagen,
- 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 sowie
- Zaunanlage mit Einfahrtstor.

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 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & 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 Aufständering 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 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP1) , m ü. NN (geplante Höhe „Asphaltfläche (Deckenhöhe Verkehrsfläche)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangaben des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe (GH max.) und maximale Wandhöhe (WH max.)) bezieht.

[Die Festsetzung der UBP1-Höhe in m ü. NN erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

- 1.3.1.2 Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.2, beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP2) , m ü. NN (geplante Höhe „Asphaltfläche (Fläche für Stellplätze)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangaben des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe (GH max.) und maximale Wandhöhe (WH max.)) bezieht.

[Die Festsetzung der UBP1-Höhe in m ü. NN erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

- 1.3.1.3 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.

- 1.3.1.4 Die Wandhöhe (WH) ist bei (flach)geneigten Dächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1.1) das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP1) bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut, gemessen in Wandmitte.

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

- 1.3.1.6 Die maximale Wandhöhe (WH max.) für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, wird mit , m und für den Gebietsteil SO-1.2 mit , m festgesetzt.

[Die Festsetzung der UBP1-Höhe in m ü. NN erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

- 1.3.1.7 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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.) und maximale Wandhöhe (WH 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 angrenzende Geländeoberfläche (UBP3). Der untere Bezugspunkt (UBP3) 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 (UBP3) 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.
- 1.3.2.3** Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP3) mit der Höhe 0,00 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP3) 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 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & 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 bis zu einer maximalen Höhe / Tiefe von insgesamt m zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen:

- 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 sowie
- Geländestaffelungen durch Böschungen und Bermen (Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 - 1:1 anzulegen).



Aufschüttungen und Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauern, Böschungssicherungen und -befestigungen sowie Geländeterrassierungen und -staffelungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

[Die Festsetzung der Höhe / Tiefe in m erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

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

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & 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,
- Zaun- und Toranlagen (siehe Teil II, Ziffer 2.2) sowie
- direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen.

1.7.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.16.1) vorbehaltlich einer Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG zulässig:

- freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 15,50 m und
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

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

- Zufahrten und Wege sowie
- Zaun- und Toranlagen (siehe Teil II, Ziffer 2.2).

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“.



1.9 Versorgungsf lächen (§ 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.

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 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RW-Rückhaltung)“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind zulässig:

- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser,
- Anlagen zur Ableitung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser; Drosselabfluss zum Vorfluter „Moschelbach“,
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Zaun- und Toranlagen,
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen sowie
- für die Unterhaltung der Retentionsanlage erforderlicher Betriebsweg in einer Breite von 4,00 m und dessen Zufahrt.

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

1.12 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 „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg)“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind:

- 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 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. 25 BauGB)

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens abgeglichen und ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]

1.13.1 Maßnahme M 1 P: Oberflächenbefestigung im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrassen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

1.13.2 Maßnahme M 2 P: Dachbegrünung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind Dächer der Hauptgebäude und der Nebenanlagen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RW-Rückhaltung)“ (siehe Teil II, Ziffer 1.11) zugeführt werden. Die durchwurzelbare Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepasstem und einheimischem Pflanz- und Saatgut zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Die Dachflächen sind auch dann zu begrünen, sofern darauf flächige Anlagen zur Energiegewinnung errichtet werden.

Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (siehe Teil II, Ziffer 1.13.9) kann die Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung mit der Rückhalteanlagen (siehe Teil II, Ziffer 1.11) kombiniert 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.

1.13.3 Maßnahme M 3 P: Fassadenbegrünung

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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, 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 ist und mindestens 0,5 m tief. 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 3.14, verwiesen.



1.13.4 Maßnahme M 4 P: Begrünung von Stellplatzflächen

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, ist bei der Herstellung von Stellplätzen je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.14) mit einer Mindest-Qualität Stammumfang 18 - 20 cm, Kronenansatz nicht unter 2,80 m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren ortsfest mit entsprechenden Vorrichtungen zu sichern. Die Wahl der Baumstandorte innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist jedoch freigestellt und kann auch außerhalb von Stellplatzflächen erfolgen.

Die Baumscheiben und die im Zusammenhang mit den Stellplätzen stehenden Grünflächen sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit blütenpflanzenreicher Vegetation (z.B. als Wildstaudenbeet) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.5 Maßnahme M 5 P: Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RW-Rückhaltung)“

Die geplante Retentionsanlage auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RW-Rückhaltung)“ ist naturnah in Erdbauweise auszubilden.

Die Retentionsanlage sowie die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche für die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sind mit einer kräuterreichen und standortgerechten Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.

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

1.13.6 Maßnahme M 6 Ö: Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg)“

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]

1.13.7 Maßnahme M 7 Ö: Öffentliche Grünfläche (Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]

1.13.8 Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Baukörper vorzunehmen.

Die Pflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Fertigstellung der Retentionsanlage durchzuführen.

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.

**1.13.9 Maßnahme M 8 P: Baugrundstücke - Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser**

Das im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RW-Rückhaltung)“ (siehe Teil II, Ziffer 1.11) zuzuführen und dort zur Rückhaltung und Verdunstung zu bringen.

Die Rückhalteanlage ist so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachfläche und befestigte Fläche im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 kann die Rückhalteanlage mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung per extensiver Dachbegrünung (siehe Teil II, Ziffer 1.13.2) kombiniert werden.

1.13.10 Maßnahme M 9 Ö/P: Straßen- und Außenbeleuchtung (gesamtes Plangebiet)

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sind im Plangebiet bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (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, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

1.13.11 Maßnahme M 10 P:

Eine Zaun- und Toranlage ist ohne durchgehenden Sockel und mindestens 10 cm vom Boden abgesetzt zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere herzustellen.

1.14 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))



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

[Wird im weiteren Bebauungsplanverfahren mit der Straßenplanung ergänzt.]

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.

1.16 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG)

1.16.1 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 („Niedermoscheler Straße“) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

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

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone sind zulässig:

- Zufahrten und Wege,
- Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen (siehe Eintrag Teil I - Planzeichnung),
- Fahrradstellplätze,
- Einkaufswagenunterstände,
- Zaun- und Toranlagen (siehe Teil II, Ziffer 2.2) sowie
- Geländemodellierungen und -anpassungen (siehe Teil II, Ziffer 1.5).

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone dürfen vorbehaltlich einer Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG

- freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 15,50 m und
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

errichtet werden, wobei mindestens ein 10 m-Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 420 („Niedermoscheler Straße“) einzuhalten ist (Ausnahme von der 20 m-Bauverbotszone: 10 m-Bauverbotszone; § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 FStrG).

1.16.2 Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG)

Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) einzuhalten.

Nach § 4 Abs. 1 Landessolargesetz (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.



Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexion und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solar- / Photovoltaikmodule und Befestigungsbauteile zulässig.

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

[Die Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]



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

2.1 Dachform und Dachneigung

2.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind für Hauptgebäude folgende Dachformen / -neigungen zulässig:

Flachdach (FD) und (flach)geneigtes Dach ((f)gD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15°.

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

2.2 Einfriedungen

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 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%bcrc.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 Sturzflutgefahrenkarte² 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>

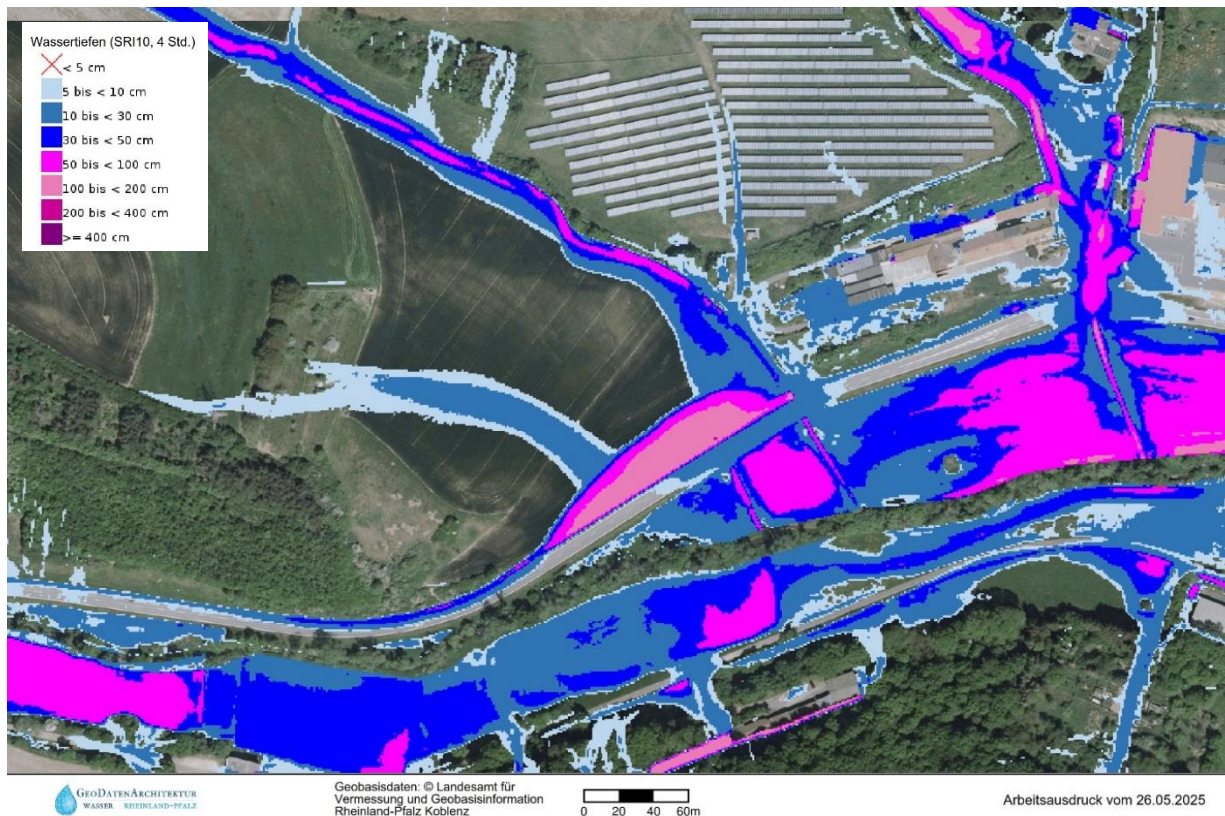


Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte mit Wassertiefe des Szenarios „Extremes Starkregeneignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden“

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. Daher ist es 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. 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/baulicherbevoelkerungsschutz_node.html

Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und Sturzfluten““ gegeben:

https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/Risikomanagement/unterschaetzte-risiken-starkregen-sturzfluten.pdf?__blob=publicationFile&v=15



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 Brauchwassersystemen 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 - mit Sitz in Neustadt an der Weinstraße 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, 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 Standesicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

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



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 Archäologische Denkmalpflege

Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen der aktuellen Fassung des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen.

Absatz 1 entbindet Bauherrinnen / Bauherren / Bauträger bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE). Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der GDKE Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen an der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger / Bauherr.

Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.



Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.9 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 Radonkarte³ 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.

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.

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



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.

3.10 Geotechnischer Bericht

[Das Baugrundgutachten wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erstellt.]

3.11 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

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens abgeglichen und ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]

3.12 Artenschutzrechtliche Hinweise (AH) i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

3.12.1 AH 1: Im Plangebiet sind bei Rodungen, Bau- und Abrissarbeiten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind im Wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 BNatSchG.

Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

3.12.2 AH 2: Bei Glasbauten ist der Vogelschutz zu beachten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth); Mitherausgeber ist u.a. der BUND Deutschland (2022); Download unter: https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf).

3.12.3 AH 3: Zur Minimierung von Auswirkungen z.B. auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte die Dauer der privaten Außenbeleuchtung im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, Smart Technologien, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.13 Pflanzabstände, -größe der Pflanzungen

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]



3.14 Gehölzliste

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]

3.15 Landespflegerische Empfehlungen (LH)

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]

Hochbau, Tiefbau

3.16 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.

3.17 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.

3.18 Rückstauenebene

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 Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.19 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.

3.20 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.



3.21 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.

3.22 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Allgemeine Hinweise

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.

Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber

[Wird ggf. ergänzt nach durchgeführter frühzeitiger Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.]

3.23 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. Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexion und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solar- / Photovoltaikmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden.

3.24 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

3.25 Reflexionen / Blendungen

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

Um mögliche Blendeinwirkungen prognostizieren zu können, wird die Erstellung eines Blendgutachtens empfohlen. Von der Anlage darf keine Gefährdung für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs durch Blendeinwirkung und Ablenkungsgefahr entstehen.

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

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 3: Entwässerungskonzept -

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 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, 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.

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 entwickelt 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 bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m², eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m² sowie eines Volksbank-Filialgebäudes.

Dementsprechend soll ein Sonstiges Sondergebiet „SO Einzelhandel & Dienstleistung“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung ausgewiesen werden.

Nördlich der geplanten Ansiedlung des vorgesehenen Lebensmittelvollsortiment- und Drogeriemarktes sowie des Volksbank-Filialgebäudes soll als Beitrag zur Entwicklung einer nachhaltigen umweltfreundlichen Energieversorgung auf den Grundstücken Flurstücks-Nr. 1138 (teilweise) und 1137 eine Freiflächen-Photovoltaikanlage installiert und hierfür die Darstellung eines 1,80 ha großen Sonstigen Sondergebietes „SO Solarpark“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

Ferner ist beabsichtigt, die verkehrliche Anbindung an die B 420 („Niedermoscheler Straße“) sowie an das bestehende Wirtschaftswegenetz planungsrechtlich zu sichern. Hierfür werden die Grundstücke Flurstücks-Nr. 1141, 1133 (teilweise), 1134 (teilweise) sowie 1476 und 1478/1 (B 420, jeweils teilweise) beansprucht.

Die derzeitige Darstellung der Erschließungsstraßen und die zu überbauende Grundstücksfläche des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999 sind mit einer Realisierung des geplanten großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes, des Drogeriemarktes sowie des Volksbank-Filialgebäudes nicht vereinbar. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens ist daher eine 1. Änderung und Neufassung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999, der im Gesamtgebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorsieht, im Regelverfahren erforderlich.

Für eine gewerbliche Nutzung der Fläche sieht die Ortsgemeinde Alsenz zurzeit keinen Bedarf; seit mehreren Jahren besteht kein Interesse an Betriebsansiedlungen in diesem Bereich.

Weiterhin lässt das bestehende Einzelhandelskonzept für die ehemalige Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel die Ansiedlung eines solchen Marktes momentan nicht zu. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher parallel ein Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land zu erstellen. Mit der entsprechenden Erstellung wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus Ludwigsburg



beauftragt. Das Einzelhandelskonzept für die gesamte Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land befindet sich derzeit in der Erarbeitung.

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
Vorentwurfsannahme am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom	bis einschließlich
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 Schreiben vom	
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	
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	
Offenlagebeschluss am	
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 Schreiben 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.

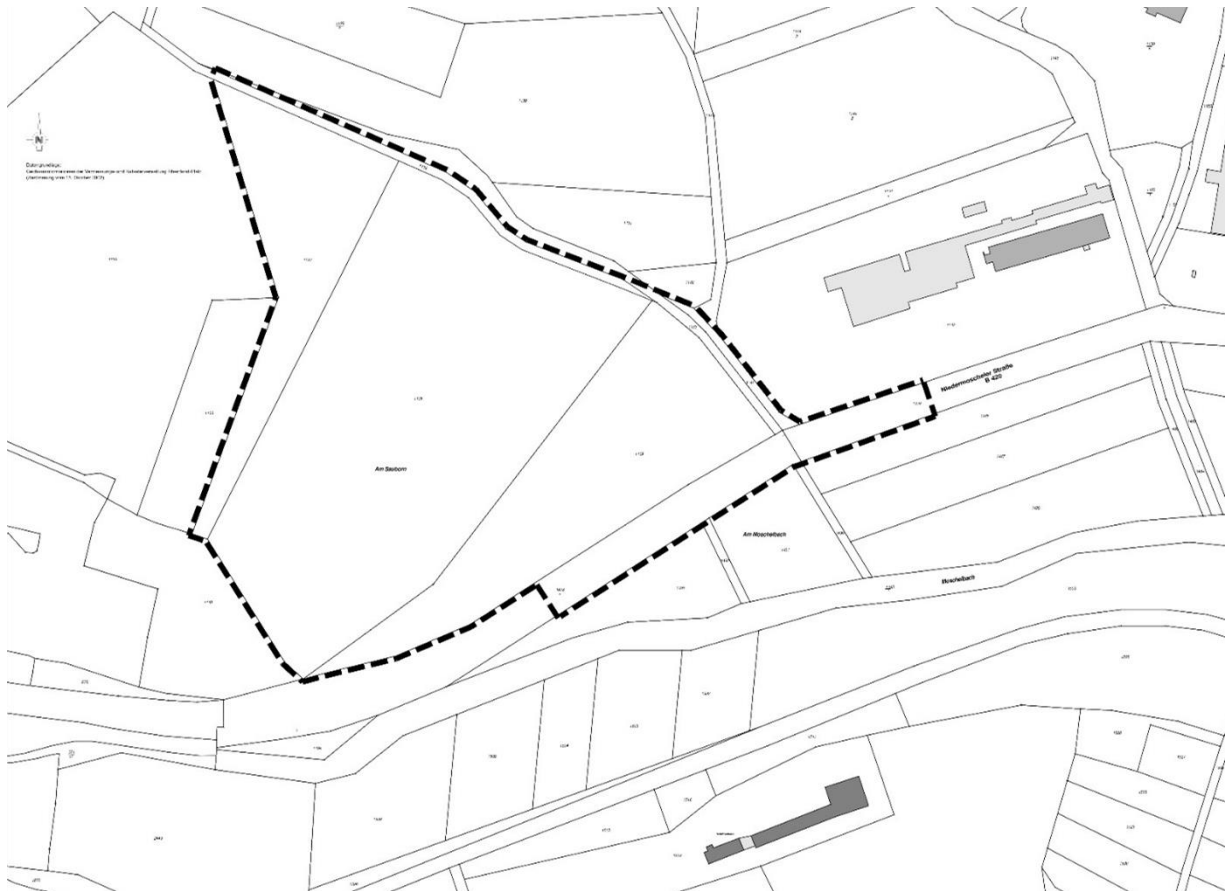


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ (ohne Maßstab), Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem 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. Räumlich ist es ca. 500 m nordwestlich der Ortsgemeinde Alsenz situiert und über die Bundesstraße 420 („Niedermoscheler Straße“) in Richtung der Ortsgemeinde Niedermoschel erschlossen.

Das Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere in Form von Ackerflächen. Es wird im Nordosten durch einen Wirtschaftsweg, im Süden durch die Bundesstraße 420 („Niedermoscheler Straße“) und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen begrenzt.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs schließt unmittelbar das Werksgelände der Firma Gampper (Herstellung von Armaturen) an. Östlich daran anschließend befindet sich der zentrale Einkaufsstandort der Ortsgemeinde Alsenz (EKZ Alsenz). Darüber hinaus liegt im östlichen Bereich des Plangebiets, nördlich des Firmengeländes der Firma Gampper, eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Diese befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999.



Der topografisch höchste Punkt des Plangebiets liegt im nordwestlichsten Bereich des Geltungsbereichs auf etwa 181 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände gleichmäßig in südöstlicher Richtung zur B 420 („Niedermoscheler Straße“) ab. Der tiefste Punkt befindet sich im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche entlang des nördlichen Straßenrandes der B 420 auf ca. 149,5 m ü. NN.

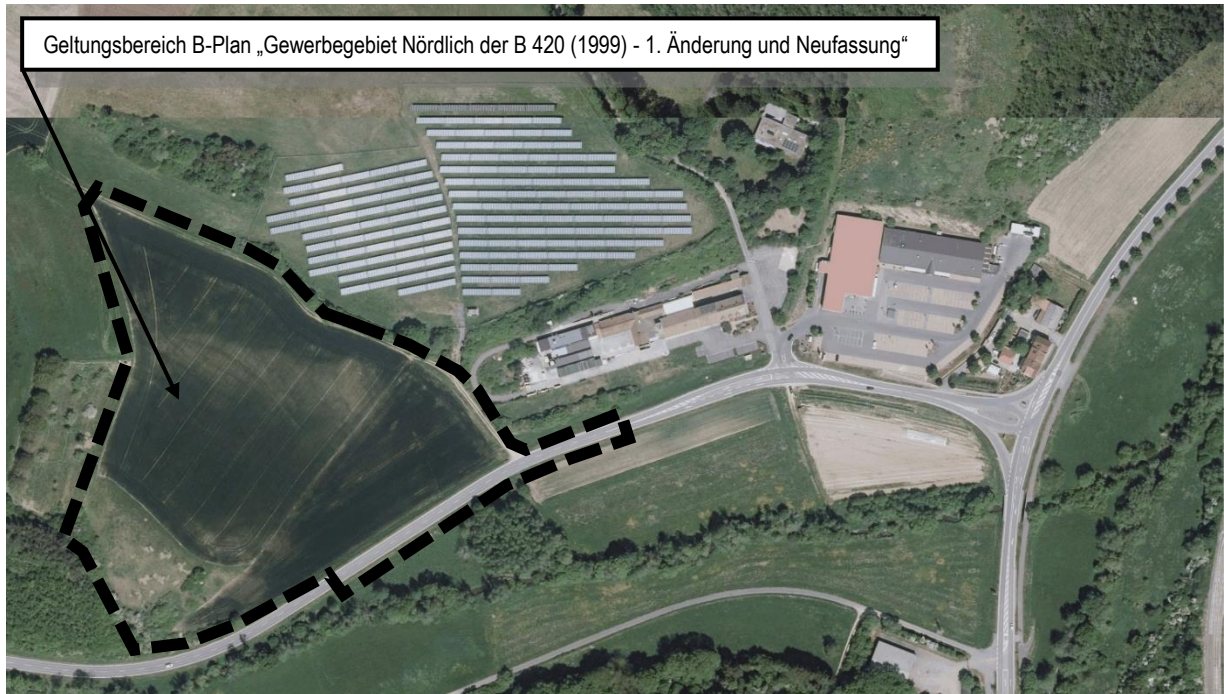


Abb. 3: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022 und 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“]

6. Planungsrechtliche Situation

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

Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m² erfordert die Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz festgelegten Ziele (siehe Kapitel III, Ziffer 3.2.3 „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)“) sowie der im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV verankerten Ziele (siehe Kapitel II.1.4 „Großflächiger Einzelhandel“). Die Realisierung beider Vorhaben ist innerhalb eines gemeinsamen Gebäudes vorgesehen.

[Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung des LEP IV und des ROP Westpfalz IV wird zurzeit von der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land geprüft.]

Den Ausbau erneuerbarer Energien, insbesondere Windkraft und Photovoltaik, stellt das LEP IV als ein zentrales Ziel heraus. Es enthält kein generelles Verbot von Solarparks, sondern regelt deren Raumverträglichkeit. So verlangt z.B. G 161 im Kapitel 5.2 („Erneuerbare Energien“), dass die „Nutzung erneuerbarer Energieträger an geeigneten Standorten ermöglicht und ... ausgebaut werden“ soll. Die Leitvorstellung „Nachhaltige Energieversorgung“ zielt darauf ab, bis 2030 den Bruttostrombedarf bilanziell zu 100 % aus Erneuerbaren zu decken – dieser Zubau soll „im Wesentlichen durch Windenergie und Photovoltaik“ erfolgen.



6.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV Westpfalz)

Gemäß dem seit 2012 rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV (ROP IV Westpfalz) sowie den rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen 1 bis 3 von 2014, 2016 und 2018, fungiert die Ortsgemeinde Alsenz und die Stadt Obermoschel als Grundzentrum in Funktionsteilung mit dem Nahbereich Alsenz / Obermoschel.

Das Plangebiet selbst wird als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Regionalplanerische Vorrangausweisungen sind im Bereich des Geltungsbereichs nicht gegeben.

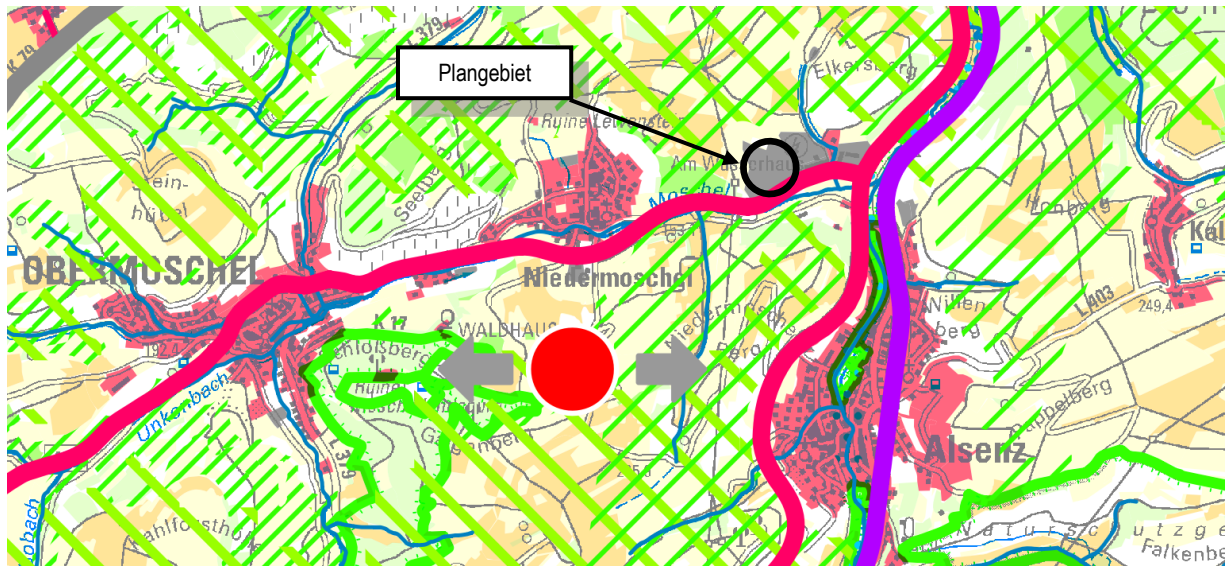


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV, ohne Maßstab (Quelle: RIS Rheinland-Pfalz - Geoportal der Raumordnung und Landesplanung, <https://extern.ris.rlp.de/>) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999)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

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens „großflächiger Einzelhandel und Drogeriemarkt“ sind insbesondere folgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten:

- Grundsatz Daseinsvorsorge in zentralen Orten (Grundsatz 56 LEP IV)
- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV, Z_N12 ROP IV Westpfalz)
- Nichtbeeinträchtigungsgebot (Ziel 60 LEP IV)
- Agglomerationsverbot (Ziel Z 61 LEP IV)
- Grundsatz Versorgungssicherung im ländlichen Raum (Grundsatz 63 LEP IV RLP)

[Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den einzelhandelsbezogenen Zielen der Raumordnung des LEP IV und des ROP Westpfalz IV wird zurzeit von der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land geprüft.]



6.3.2 Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)

Das geplante Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) umfasst 1,80 ha. Nach dem Raumordnungsgesetz und dem Leitfaden zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus raumordnerischer Sicht vom 26. Januar 2024 ist ab 5 ha in der Regel von einer raumbedeutsamen Planung auszugehen. Unterhalb dieser Schwelle fehlt regelmäßig die erhebliche Inanspruchnahme von Grund und Boden mit erheblicher raumbezogener Wirkung. Ein Einzelfall unter 5 ha wäre nur bei besonderer Bedeutung (z.B. UNESCO-Welterbe) raumbedeutsam; das trifft hier nicht zu.

Die Vierte Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV)⁴ enthält Ziele und Grundsätze für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die von den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten und zu berücksichtigen sind.

Der Grundsatz G 161 LEP IV (siehe Kapitel 5.2 „Erneuerbare Energien“) verlangt, dass die „Nutzung erneuerbarer Energieträger an geeigneten Standorten ermöglicht und ... ausgebaut werden“ soll.

Gleichzeitig bekräftigt der LEP IV aber den sparsamen Umgang mit Fläche und den Schutz von Natur und Landschaft. So nennt die Begründung die Notwendigkeit, „Nutzungskonflikte zum Beispiel zwischen der Sicherung des Freiraums und der Nutzung freiraumaffiner energetischer Potenziale“ auszugleichen. Insgesamt ist nach LEP IV bei Solaranlagen darauf zu achten, dass sie maßvoll in Freiflächen eingreifen.

Das LEP IV gibt konkrete Festlegungen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor: G 166 empfiehlt, große Photovoltaikanlagen vor allem „flächenschonend“ auf ehemals genutzten Konversionsflächen, an Infrastrukturtrassen oder auf ertragsschwachen Acker- und Grünlandflächen zu errichten. Außerdem gilt Z 166 a, dass Photovoltaik-Freiflächenbau in den Kern- und Rahmenbereichen der UNESCO-Welterbegebiete (Oberes Mittelrheintal und Limes) ausgeschlossen ist. Entsprechende Ausschlussgebiete liegen im Nordpfälzer Raum nicht vor.

Zusammengefasst ergibt sich aus dem LEP IV: Die geplante Photovoltaik-Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) entspricht grundsätzlich den Zielen der Landesplanung, da sie den Ausbau Erneuerbarer Energien fördert.

Entscheidend ist zudem, dass der geplante Standort

- auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999)“ festgesetzten Gewerbefläche (GE) realisiert werden soll, die gemäß dem Leitfaden zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus raumordnerischer Sicht vom 26. Januar 2024 als geeigneter Standort für Freiflächen-Photovoltaikanlagen gilt,
- gemäß der Bodenflächenkarte (BFD5L)⁵ des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz nahezu vollständig als Bereich mit „mittlerem“ Ertragspotenzial ausgewiesen ist und hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung⁶ eine geringe Gesamtbewertung aufweist, sowie
- die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch den Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz berücksichtigt.

⁴ Vierte Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 18. Januar 2023 (GVBl. S. 4), in Kraft getreten am 31. Januar 2023.

⁵ Bodenflächenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=17)

⁶ Bodenflächenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19)



Im ROP Westpfalz IV sind für das Plangebiet weder generelle Freiraumvorranggebiete noch landwirtschaftliche Vorrangflächen festgelegt. Die Fläche ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Zusammenfassend ist das geplante Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) für die Ortsgemeinde Alsenz mit Blick auf Landes- und Regionalplanung grundsätzlich zulässig.

6.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ ist im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) als Gewerbegebiet (GE) Bestand gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO dargestellt. Im Rahmen einer Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) soll dieser Bereich an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst und künftig als „SO-Einzelhandel & Dienstleistung“ sowie als „SO-Solarpark“ dargestellt werden. Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ wird in Bezug auf die geplanten Sondergebiets-Ausweisungen aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) entwickelt.

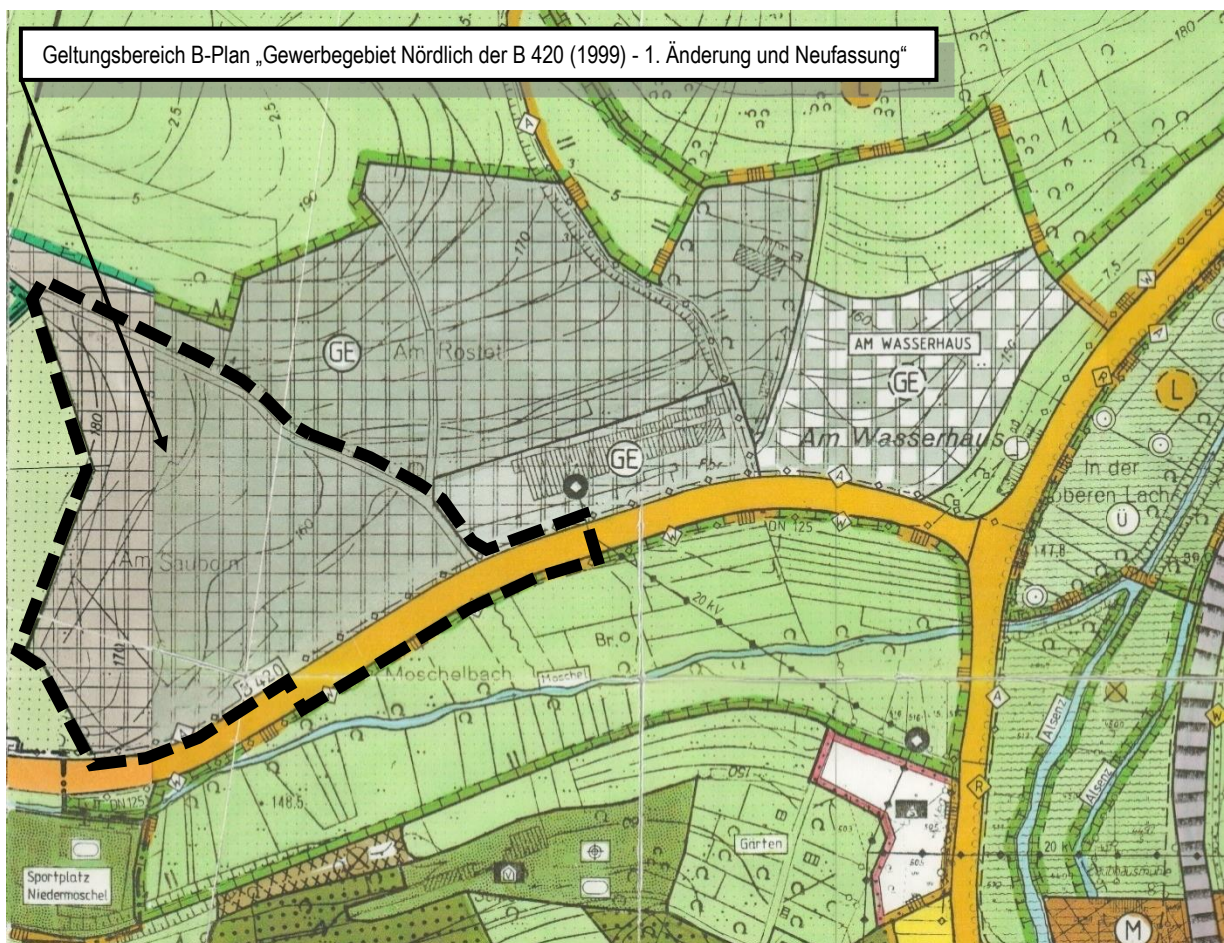


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen einheitlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz - Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) [Daten bearbeitet: Ausschnitt ergänzt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“]



7. Eingriffe in Natur und Landschaft / Ausgleichserfordernis

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (s. Teil V des Bebauungsplans). Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die planinduzierten umweltrelevanten Auswirkungen frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten.

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 wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Die erforderlichen und die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen können als landespflegerische Festsetzungen einerseits als Einträge in der Planzeichnung (Teil I), andererseits dem Teil II „1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“ und dem Teil II „3. Empfehlungen und Hinweise“ als solche entnommen werden.

[Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und als gesonderter Teil der Begründung (Teil IV) dem Bebauungsplanentwurf für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beigelegt.]

8. Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Für dieses Vorhaben wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung empfohlen, um eine mögliche Betroffenheit europäisch geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen. Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlich geprägten Nutzung im Planungsraum ist zunächst eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgesehen.

Umfang und Inhalte der Leistungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung:

- Prüfung der möglichen Vorkommen planungsrelevanter Arten anhand von Beobachtungen während der Bestandsaufnahme vor Ort.



- Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und der Fachliteratur; Ableitung des möglichen Vorkommens der in den bestehenden digitalen Medien genannten Arten auf Basis der vorgefundenen Biotopstrukturen (Potenzialabschätzung).
- Überprüfung des potenziellen Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für planungsrelevante Tierarten im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

[Die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden - je nach Umfang - entweder als eigene Anlage 1 dem Bebauungsplanentwurf für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beigelegt oder in den Umweltbericht integriert.]

9. Immissionsschutz - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ wird eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde gelegt.

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.

[Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, dem Bebauungsplanentwurf als Anlage 2 beigelegt und ihre Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.]

10. Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht

Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ wird eine Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht zugrunde gelegt.

[Der geotechnische Bericht wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Dessen Ergebnisse werden in den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.]

11. Entwässerungskonzept

[Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, dem Bebauungsplanentwurf als Anlage 3 beigelegt und in dessen Beschreibung für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.]

12. 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, als Entwurf mit Stand 25.04.2025, zugrunde.

Darin wird für den Nordteil der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land ein Mangel an Einzelhandelsangeboten zur adäquaten Grundversorgung der Bevölkerung festgestellt. Raumordnerisch soll v. a. das Grundzentrum in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel Versorgungsfunktionen zur Grundversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs



übernehmen. Die Gutachterin empfiehlt daher die Angebotsergänzung durch einen modernen, großflächigen Supermarkt im Grundzentrum (ggf. ergänzt durch einen Drogeriemarkt). Auf den Bedarf wurde bereits im Einzelhandelskonzept der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (2019) hingewiesen.

Das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land sieht in kleinräumiger Hinsicht für die Ortsgemeinde Alsenz folgende Entwicklungsmöglichkeit:

„Alsenz ist mit aktuell ca. 1.640 Einwohnern zweitgrößte Ortsgemeinde in der VG Nordpfälzer Land. Hier besteht mit dem EKZ bereits eine Konzentration von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, aus Platzgründen außerhalb des Kernortes. Gerade die verkehrsgünstige Lage des EKZ im Zusammenfluss der Bundesstraßen B 48 und B 420 ermöglicht die Ansprache eines weiterreichenden Einzugsgebietes (= Ortsgemeinden der ehemaligen VG Alsenz-Obermoschel). Im dünn besiedelten ländlichen Raum muss insbesondere die Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet sein. Das EKZ im Grundzentrum Alsenz hat somit die besten Erreichbarkeitsvoraussetzungen, als entscheidende Grundlage für die Versorgung von Alsenz und seinen Umlandgemeinden (inkl. Stadt Obermoschel). Der Standort EKZ übernimmt bereits heute den größten Teil der Grundversorgung für die Bevölkerung im Nordteil der VG Nordpfälzer Land. Zur Ansiedlung eines Supermarktes und ggf. eines Drogeriemarktes bietet sich daher das EKZ bzw. sein Nahumfeld an.“⁷

Bezogen auf die Ortsgemeinde Alsenz wird als ein wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzepts der Erhalt und die funktionsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen des Grundzentrums in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel⁸ genannt.

Im Einzelhandelskonzept wird das EKZ im Grundzentrum Alsenz als „Bestandsstandort mit Entwicklungspotenzial“ eingestuft. In diesem Zusammenhang wird u. a. Folgendes ausgeführt:

„Die festgestellten Versorgungsdefizite im Nordteil der VG und die erheblichen Entfernungen zum Versorgungsstandort Rockenhausen machen weitere nahversorgungsbezogene Angebotsergänzungen erforderlich. Für Verbesserungen in den Lebensmittel- und Drogeriewarensortimenten im Grundzentrum in Funktionsteilung Alsenz / Obermoschel werden ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) und ein vergrößertes Drogerieangebot (ggf. als Drogeriemarkt) empfohlen. Hierzu stellt das Umfeld des EKZ Alsenz die einzig praktikable Lösung dar (sowohl aufgrund des Flächenbedarfs als auch aufgrund der dortigen topografischen und baulichen Möglichkeiten und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit für die meisten Ortsgemeinden im Nordteil der VG, insbesondere Obermoschel).“⁹

Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Definition der innenstadtrelevanten, der innenstadtrelevanten und zugleich Sortimente der Grundversorgung und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente, enthält das vorliegende Einzelhandelskonzept die „Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land“, die in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ übernommen wurde (siehe Teil II, Ziffer 1.1.1.3).

⁷ Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 25.04.2025, S. 40

⁸ ebenda, S. 41

⁹ ebenda, S. 53



13. **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 15.05.2025, zugrunde.

Die Auswirkungen auf die Grundversorgung werden in der Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse wie folgt beschrieben:

„In der Standortkommune Alsenz sind Umsatzumverteilungen nur bei Anbietern im EKZ Alsenz zu erwarten, welches, ebenso wie der Planstandort, außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulicher Randlage liegt. Der dortige Lebensmitteldiscounter Norma und der Getränkemarkt Alldrink sind leistungsstarke Filialisten und wollen sich durch Modernisierungen und Flächenerweiterungen zukunftsfest aufstellen. Mit Bestandsgefährdungen ist nicht zu rechnen. In der Ortsmitte von Alsenz gibt es keine Lebensmittelanbieter, sodass dort keine Auswirkungen absehbar sind. Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung sind auszuschließen.

In der Nachbarstadt Obermoschel gibt es keine Lebensmittel- oder Drogeriegeschäfte, sondern lediglich Anbieter des Lebensmittelhandwerks, eine Tankstelle und ein Direktvermarkter. Etwaige Umsatzrückgänge werden dort keine Bestandsgefährdungen nach sich ziehen.“¹⁰

Zu den städtebaulichen Auswirkungen führt die Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse Folgendes aus:

„Alsenz und Obermoschel sind die einzigen zentralen Orte im Einzugsgebiet des Vorhabens. In beiden Kommunen gibt es keine zentrale Versorgungsbereiche.

In zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebietes werden sich Umsatzrückgänge in Folge des Vorhabens überwiegend an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen (Innenstädten, Stadtteilzentren) ergeben. In zentralen Versorgungsbereichen zeigen sich keine Schwächungen des Betriebsbestands, der Angebotsvielfalt oder der Entwicklungsmöglichkeiten; dort liegen die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten im Höchstfall bei 3 %. Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen der zentralen Versorgungsbereiche werden nicht eintreten.“¹¹

Ausführungen und Darstellungen der Auswirkungsanalyse zeigen auf, dass infolge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz die bestehende Nahversorgungsstruktur nicht beeinträchtigt und keine Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern oder Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst wird.¹²

¹⁰ Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz - Zusammenfassung -, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 15.05.2025, S. 4

¹¹ ebenda, S. 4

¹² ebenda, S. 4



14. Störfallanlagen

Um die Vorgaben der Seveso III-Richtlinie im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung angemessen berücksichtigen zu können, ist zu prüfen, ob das Plangebiet „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) liegt und entsprechende Sicherheitsabstände nach § 50 BImSchG einzuhalten sind.

Nach Einsichtnahme des Verzeichnisses der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz¹³ kann festgehalten werden, dass das Plangebiet nicht in Nachbarschaft von Betriebsbereichen mit Störfallanlagen i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG liegt.

15. Starkregenvorsorge

Die Starkregenproblematik wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ berücksichtigt, indem auf die Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz hingewiesen, Maßnahmen zur Risikominderung benannt und auf die Hinweise des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe zum baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen wird (siehe Teil II, Ziffer 3.2 „Starkregen- / Überflutungsvorsorge“). Zudem wird die Starkregenproblematik im Rahmen der Erarbeitung des Entwässerungskonzepts betrachtet. Letztlich ist ein entsprechender Hochwasserschutz im Zuge der Ausführungsplanung vorzusehen.

16. Schmutzwasserableitung

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

17. 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 und 4922 des Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN) angefahren. Somit wird das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“) durch die Bushaltestelle „EKZ, Alsenz“ ausreichend erschlossen.

18. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die einzige entwickelbare Siedlungsfläche in der Ortsgemeinde Alsenz, die dem Planungsziel und -umfang des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ entspricht, wird im wirksamen einheitlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel (Teilplan 1, Ortsgemeinde Alsenz) nordwestlich der Ortslage als bestehendes Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

¹³ https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung_2/Dokumente/Immissionsschutz/Stoerfall_Inspektionsplan_Rheinland-Pfalz_2024.pdf



Diese Potenzialfläche stellt nach dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land die einzig praktikable Lösung dar – sowohl im Hinblick auf den Flächenbedarf als auch aufgrund der topografischen und baulichen Gegebenheiten sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit für die meisten Ortsgemeinden im nördlichen Teil der Verbandsgemeinde, insbesondere Obermoschel.

Eine Standortalternativenprüfung zur Vorhaltung gewerblicher Bauflächen wurde auf übergeordneter Planungsebene bereits durchgeführt und gilt aufgrund der intensiven planerischen Vorarbeiten und abgestimmten Entscheidungen als abgeschlossen. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde daher auf eine erneute Alternativenprüfung verzichtet.

19. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt. Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

20. 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. Zugleich berücksichtigt sie die Planungsabsichten des am Planungsprozess beteiligten Projektentwicklers.

21. Begründung und Erläuterung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

21.1 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 „Einzelhandel & 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.

21.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & 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.

Im Gebietsteil SO-1.2 wird die Errichtung einer Bankfiliale mit SB-Bereich sowie zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Werte-, Technik- und Lagerräume zugelassen.

21.1.2 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 oder alternativ aufgeständert 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. Zur Wahrung größtmöglicher Flexibilität wird auf eine Wegedarstellung in der Planzeichnung (Teil I) verzichtet. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Zaunanlage mit Einfahrtstor zulässig.

21.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“) in den Gebietsteilen SO-1.1 und SO-1.2 durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässigen Gebäude- (GH) und Wandhöhen (WH) bestimmt. 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 Höhe der Solar- / Photovoltaikmodule sowie durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe bestimmt.

21.2.1 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 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & 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. Diese 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.

21.2.2 Gebäudehöhe (GH), Wandhöhe (WH), Modulhöhe (MH)

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

Für den Gebietsteil SO-1.1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) mit 10,00 m und die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) mit 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 „Einzelhandel & Dienstleistung“) wird der untere Bezugspunkt (UBP2) mit m ü. NN (geplante Höhe „Asphaltfläche (Fläche für Stellplätze)“) festgelegt, der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangaben des Gebäudes (maximale Gebäude- (GH max.) und maximale Wandhöhe (WH max.)) beziehen.

Für den Gebietsteil SO-1.2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) mit 6,00 m und die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) mit 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 Festsetzung der UBP1- und UBP2-Höhe in m ü. NN sowie der Wandhöhe (WH max.) erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.]

Die Unteren Bezugspunkte (UBP1 und UBP2) sowie die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) und Wandhöhe (WH max.) berücksichtigen die Topografie, die Straßenplanung sowie die für die Einzelhandelsentwicklung und den Bau der Bankfiliale erforderlichen Höhen. Gleichzeitig lassen sie der Ausführungsplanung ausreichend Spielraum.

Für die beiden Gebietsteile des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“) gilt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten - wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie - die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max.) und maximalen Wandhöhen (WH 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 entspricht einer üblichen Ausführungsform. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) beträgt ebenfalls 3,50 m und bietet ausreichend Gestaltungsspielraum für die Höhenentwicklung baulicher Anlagen, wie beispielsweise der sich noch in Planung befindlichen Trafostation. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die jeweils natürlich angrenzende Geländeoberfläche (UBP 3).

Die Definition sowie die Ermittlung der Gebäude-, Wand- und Modulhöhe unter Berücksichtigung der jeweils maßgeblichen unteren Bezugspunkte erfolgt detailliert in Teil II, Ziffer 1.3.

21.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

21.3.1 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 von über 50 m auf zulässig sind. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

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

Für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der bauliche Anlagen mit Längen 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).



21.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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. Innerhalb des Plangebiets dürfen Grundstücke nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bebaut werden. Die in Teil II, Ziffer 1.7 genannten Ausnahmen bleiben hiervon unberührt (vgl. auch Teil III, Ziffer 21.3.3).

Die im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & 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 privaten Grünfläche verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 5,00 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 privaten Grünfläche sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1. Zur überbaubaren Grundstücksfläche des Gebietsteils SO-1.2 des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“) wird ein Abstand von 6,00 m eingehalten. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche für die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage.

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



21.3.3 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 „Einzelhandel & 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 „Einzelhandel & Dienstleistung“) Fahrradstellplätze, Einkaufswagenunterstände, Zaun- und Toranlagen sowie direkt oder indirekt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen zulässig. Freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) einschließlich Tragkonstruktion bis zu einer Höhe von 15,50 m und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z.B. E-Ladeeinrichtungen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage 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 und innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.16.1) vorbehaltlich einer Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind Zufahrten und Wege 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.

21.4 Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung

Zur Geländemodellierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1 und SO-1.2, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe / Tiefe von insgesamt 0,5 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen dieses Maß nicht überschreiten, auch nicht in deren Kombination.

Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Bauantragsunterlagen maßstabsgetreu durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

Diese Festsetzung dient der Profilierung der Baugrundstücksflächen, einschließlich der Anlage der hierfür erforderlichen Böschungen.

[Die Festsetzung der Höhe / Tiefe in m erfolgt im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens.]



21.5 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.

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 im östlichen Gebietsbereich ausgewiesenen Gewerbefläche, auf der sich derzeit eine Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet. Die neue Erschließungsstraße wird mit einer Regelbreite von 5,50 m vorgesehen (zugleich Übernahme der geplanten Fahrbahnbreite des rechtskräftigen Bebauungsplans) und im Einmündungsbereich beidseitig von 1,50 m breiten Gehwegen flankiert.

Zur Sicherung der fußläufigen Verbindung zwischen der geplanten Einzelhandelsentwicklung und des EKZ Alsenz wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung & Neuauflage“ eine entsprechende Verkehrsflächenfestsetzung getroffen. Dadurch wird der Flächenbedarf 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.

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

21.6 Versorgungsflächen, Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Leitungsrecht

Im südöstlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets (SO-1 „Einzelhandel & 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 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 vorhandene unterirdische 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.

21.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung (RW-Rückhaltung)

Im Plangebiet sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die der Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Verbesserung der Wasserdurchlässigkeit, Wiederherstellung des Wasserkreislaufs sowie der Entlastung der Vorfluter, Ortskanalisation und Kläranlage dienen.

Das im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RW-Rückhaltung)“ zuzuführen und dort zur Rückhaltung und Verdunstung zu bringen. Die Rückhalteanlage ist so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 30 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachfläche und befestigte Fläche im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO- 1.1 und SO-1.2) bereitgestellt werden kann.

Die genaue Flächenabgrenzung sowie die Dimensionierung der Regenwasserrückhalteanlage auf der privaten Grünfläche im Südwesten des Plangebietes ergibt die Ausführungsplanung. Entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanung zu bringen.

Über einen Drosselabfluss soll die gedrosselte Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Vorfluter „Moschelbach“ südlich des Plangebiets erfolgen.

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ ist eine Entwässerungsplanung (Niederschlagswasserbewirtschaftung) unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und diese mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - in Neustadt an der Weinstraße abzustimmen. Ein entsprechendes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrassen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. Teil II, Ziffer 1.13.1).

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer extensiven Dachbegrünung (Verdunstung und Rückhaltung) stellt eine weitere Möglichkeit dar und wird als landespflegerische Maßnahme festgesetzt (vgl. Teil II, Ziffer 1.13.2). Um das erforderliche Rückhaltevolumen bereitzustellen, kann die Rückhalteanlage auf der privaten Grünfläche mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch extensive Dachbegrünung kombiniert werden.



21.8 Öffentliche Grünflächen, private Grünfläche, 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 Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (VbG)“ zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gleiches gilt für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung (RW-Rückhaltung)“.

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 1.13 getroffen, die in der Planzeichnung (Teil I) entsprechend verortet sind. Zudem werden weitere Empfehlungen und Hinweise - auch zum Artenschutz - in Teil II, Ziffer 3.12 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 und
- Förderung der Artenvielfalt im Plangebiet.

[Teil III, Ziffer 21.8, wird abgeglichen und ergänzt mit den Empfehlungen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung, die im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden.]

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

In der Planzeichnung (Teil I) werden die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers (Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) erforderlich sind, eingetragen. Sie liegen auf den privaten Baugrundstücken oder auf den Straßenkörper angrenzenden öffentlichen Grünflächen. Sie sind - ebenso wie die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückstützen der Randeinfassung des Straßenkörpers - von den Grundstückseigentümern zu dulden.

[Planeintrag erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens]



21.10 Nachrichtliche Übernahmen

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 (vgl. Teil II, Ziffer 1.16.1). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt durch den zuständigen Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Regionalstelle Bad Kreuznach, eine fachliche Prüfung des Sachverhalts, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG in Aussicht zu stellen.

Darüber hinaus verweist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ in Teil II, Ziffer 1.16.2 ausdrücklich auf die Regelungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz.

21.11 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

In den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ wird mit Teil II, Ziffer 1.17 eine Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) aufgenommen.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind prozentual dem Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, dem Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) und den öffentlichen Verkehrsflächen (unterteilt in B 420 („Niedermoscheler Straße“), Planstraße und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“), zugeordnet.

Die prozentuale Aufteilung der Ausgleichsmaßnahmen stellt sicher, dass die Verpflichtung zur Kompensation fair auf verschiedene Nutzungsarten verteilt wird. Sondergebietsflächen und Verkehrsflächen tragen somit anteilig die Verantwortung für den Eingriff. Dies verhindert eine Überlastung einzelner Flächen oder Grundstückseigentümer und ermöglicht eine ausgewogene Beteiligung an der Kompensation. Grundstückseigentümer und Projektträger wissen von Beginn an, welche Anteile der jeweiligen Nutzungen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, was eine präzise und übersichtliche Planungsgrundlage schafft.

[Die Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mit Erarbeitung des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz.]

21.12 Dachform und Dachneigung

Mit den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper können zum einen Anlagen für erneuerbare Energien wirtschaftlich eingesetzt werden und zum anderen wird eine abwechslungsreiche Architektur 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.



21.13 Einfriedungen

Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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 max. 2,20 m errichtet werden. Dabei muss eine Bodenfreiheit von 10 cm berücksichtigt werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten zu können (vgl. Teil II, Ziffer 1.13.11).

22. 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 tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften sind uneingeschränkt zu beachten. Der artenschutzrechtliche Hinweis AH 1 (siehe Teil II, Ziffer 3.12.1) dient der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

23. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (s. Teil V zum Bebauungsplan) wie folgt allgemein verständlich zusammengefasst:

[wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt mit den Untersuchungsergebnissen des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz]

24. Planverwirklichung - erforderliche Maßnahmen

Die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehr, Information und Kommunikation) ist erstmals herzustellen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die weiteren Schritte/Verfahren (z.B. Erschließungsplanung, Bodenordnung, wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) eingeleitet.



25. Flächenermittlung

Geltungsbereich (Plangebiet)	ca. 45.400 m²
Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & 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
Versorgungsfläche (Zweckbestimmung „Elektrizität“)	ca. 25 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 5.105 m²
B 420 („Niedermoscheler Straße“)	ca. 3.445 m²
Planstraße	ca. 1.660 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 610 m²
Wirtschaftsweg (Anbindung an Fl.-Nr. 1143)	ca. 5 m²
Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 1134 teilweise)	ca. 605 m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 9.390 m²
Zweckbestimmung: Verkehrsflächenbegleitgrün	ca. 1.940 m²
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 7.450 m²
Private Grünfläche	ca. 1.365 m²

26. Abwägung

26.1 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)
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ der Ortsgemeinde Alsenz aus dem Jahr 1999
- Bestandsaufnahme, Vermessungsbüro VT-Data GmbH, Ramstein-Miesenbach
- Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 25.04.2025
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 15.05.2025
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Ortsgemeinde Alsenz - Zusammenfassung -, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 15.05.2025
- Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>)



- Planungsunterlagen (Edeka), Architekturbüro Müller+Partner, Stand 24.03.2025
- Planungsunterlagen (Rossmann), vorläufige Planung - Typ 3A, Stand 19.08.2024
- Planungsunterlagen (Volksbank Filiale), Raumkontext - Garde und von Wolff Architekten PartGmbH, Darmstadt, Stand 20.12.2023

[wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt]

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

26.2 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.

26.2.1 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 dienen der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes, eines Drogeriemarktes und einer Bank-Filiale.

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.

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

Diesen Anforderungen wird insbesondere mit Erstellung einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Rechnung getragen, mit der geprüft wird, ob die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgeblichen angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung durch den Betrieb der geplanten Märkte eingehalten werden können.



[Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet, dem Bebauungsplanentwurf als Anlage 2 beigelegt und ihre Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingebracht.]

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

[Für die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB sowie für die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wird dem Bebauungsplanentwurf ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz beigelegt, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Zudem wird für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erstellt. Die Ergebnisse des Umweltberichts mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein. Im Hinblick auf die Belange der Wasserwirtschaft wird ein Entwässerungskonzept erstellt und für die des Bodens eine Baugrunduntersuchung durchgeführt sowie ein geotechnischer Bericht gefertigt.]

26.2.4 Belange der Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) – 1. Änderung und Neufassung“ erfolgt die planungsrechtliche Neuausweisung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 30.590 m². Davon entfallen ca. 10.905 m² auf das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“), ca. 18.000 m² auf das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“), ca. 1.660 m² auf neue Verkehrsflächen sowie ca. 25 m² auf die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“.

Für die genannten Flächen bestehen bereits Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999, der diese 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 planungsrechtlichen Vorgaben und setzt sie entsprechend um. In der Abwägung wurde berücksichtigt, dass die langfristige Stilllegung der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke durch eine temporäre, reversible Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage erfolgt. Bei einer Betriebsunterbrechung von mehr als 2 Jahren ist der Vorhabenträger verpflichtet, eine Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung vorzunehmen.

26.2.5 Belange des Klimaschutzes und der Energiewende

Die Festsetzung der Fläche als Sondergebiet für einen 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.



26.2.6 Belange des sparsamen und nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden

Die Flächeninanspruchnahme erfolgt auf Grundlage einer bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1999 als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche. Die planerische Entwicklung knüpft somit an bestehende gewerbliche Nutzungsabsichten an und nutzt bereits vorgesehene Siedlungsflächen, wodurch ein zusätzlicher Flächenverbrauch in unberührten Außenbereichslagen vermieden wird. Die Flächenverwertung erfolgt somit im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung.

26.3 Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]

26.4 Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]

26.5 Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]

26.6 Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

[Wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.]

27. 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

Zusammenfassende Erklärung

Teil V

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 3: Entwässerungskonzept -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil IV

5. Zusammenfassende 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 ergänzt nach durchgeführter Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB]

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

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 3: Entwässerungskonzept -

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

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

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

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 3: Entwässerungskonzept -

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

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -

Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

- Anlage 3: Entwässerungskonzept -

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

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil V

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

Anlagen zum Bebauungsplan

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung -
- Anlage 2: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -

Anlage 3: Entwässerungskonzept