

Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land

Az.: 3/610-12(01)

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

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) – zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz;

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

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 06.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) – zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Verbandsgemeinderates Nordpfälzer Land wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich bekannt gemacht. Ferner hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land in seiner Sitzung vom 06.10.2025 den vorgelegten Vorentwurf der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und festgelegt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.

Parallel zu der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) – zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz erfolgt auch das Änderungsverfahren für die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz.

Anlass und Erfordernis der Planung

Investoren beabsichtigen auf den Grundstücken Flurstücks-Nr. 1139 und 1138 (teilweise) in der Ortsgemeinde Alsenz im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ aus dem Jahr 1999 die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m², eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m² sowie eines Volksbank-Filialgebäudes. Dementsprechend soll ein Sonstiges Sondergebiet SO-1 „Einzelhandel & Dienstleistung“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung ausgewiesen werden. Nördlich der geplanten Ansiedlung des vorgesehenen großflächigen Lebensmittelvollsortiment- und Drogeriemarktes sowie des Volksbank-Filialgebäudes soll als Beitrag zur Entwicklung einer nachhaltigen umweltfreundlichen Energieversorgung auf den Grundstücken Flurstücks-Nr. 1138 (teilweise) und 1137 eine Freiflächenphotovoltaikanlage installiert und hierfür die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes SO-2 „Solarpark“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

Zur Verwirklichung dieses Vorhabens ist 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 Baunutzungsverordnung vorsieht, im Regelverfahren erforderlich. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz hat diesbezüglich in seiner Sitzung vom 17.12.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) gefasst, in seinen Sitzungen vom 17.12.2024 und 11.06.2025 den vorgelegten Vorentwurf und aktualisierten Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und festgelegt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) ist im genehmigten einheitlichen Flächennutzungsplan – Teilplan 1 Alsenz – als Gewerbegebiet (GE) Bestand dargestellt. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) – im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen. Mit der parallelen Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) – zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz ist die Umwandlung von Teilen des Gewerbegebietes (GE) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel & Dienstleistung“, in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ und in öffentliche Grünflächen überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mithin die Anpassungen an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen.

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

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

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes können der Planzeichnung zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes entnommen werden. Das betreffende Plangebiet nord-westlich der Ortslage von Alsenz umfasst eine Fläche von rund 4,54 Hektar.

Der Geltungsbereich der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1133, 1132, 1143 und 1142
- im Osten durch einen Teilbereich der B 420 („Niedermoscheler Straße“), Fl.-Nr. 1476
- im Süden durch Teilbereiche 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 Teilbereiche der Fl.-Nr. 1140 sowie durch Fl.-Nr. 1136 und Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1135 und 1134.

Ziele und Zwecke der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) – stellt den Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO und als Flächen für den überörtlichen Verkehr (B 420) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB dar. Die in Aufstellung befindliche 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) der Ortsgemeinde Alsenz, die u.a. ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel & Dienstleistung“ und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festsetzt, wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Demnach ist der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel – Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) – im Rahmen einer Teilfortschreibung zu ändern.

Das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte, ca. 4,2 ha große Gewerbegebiet (GE) wird mit der Teilfortschreibung wie folgt dargestellt:

- ca. 1,75 ha als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel & Dienstleistung“,
- ca. 1,70 ha als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“,
- ca. 0,75 ha als Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die südlich angrenzenden Flächen werden unverändert als Flächen für den überörtlichen Verkehr (B 420) dargestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen, Zimmer 36 (Fachbereich 3 – Bauen und Umwelt) während den üblichen Dienstzeiten montags und dienstags von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr, mittwochs und freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft erlangt werden. Ergänzend steht auch das vom Verbandsgemeinderat Nordpfälzer Land in seiner Sitzung vom 06.10.2025 beschlossene Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land zur Einsichtnahme zur Verfügung. Während dieser Zeit kann sich jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und Bedenken oder Anregungen zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der VG-Verwaltung Nordpfälzer Land (Fachbereich Bauen und Umwelt) vorbringen.

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

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

Bitte Plan als Anlage bei der Veröffentlichung anfügen!

Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel - Ortsgemeinde Alsenz (Teilplan 1) - zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420“ (1999) in der Ortsgemeinde Alsenz

