

VERBANDSGEMEINDE LANGENLONSHEIM-STROMBERG



10. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Ausweisung von zwei gewerblichen Bauflächen sowie einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. mit einer Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (hier: Retentionsfläche) in der Gemarkung Langenlonsheim

Begründung

für die erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß

§ 4 Abs. 1 BauGB

(Stand: 27.04.2022)



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Rechtliche Grundlagen	3
3. Anlass / Inhalt der 10. FNP-Fortschreibung.....	4
4. Planungsrelevante Rahmenbedingungen	11
4.1. Lage und Flächennutzungen der Geltungsbereiche.....	11
4.1.1 Änderungsbereich Nord:	11
4.1.2 Änderungsbereich Mitte:	11
4.1.3 Änderungsbereich Süd:	11
4.2. Vorgaben der Raumordnung / Landes- und Regionalplanung	12
4.2.1 Änderungsbereich Nord:	13
4.2.2 Änderungsbereich Mitte:	13
4.2.3 Änderungsbereich Süd:	13
4.3. Sonstige Vorgaben / zu beachtende Schutzgebiete	13
4.3.1 Änderungsbereich Nord:	14
4.3.2 Änderungsbereich Mitte:	14
4.3.3 Änderungsbereich Süd:	15
5. Gründe für die Umwidmungen / Standortwahl.....	16
5.1 Änderungsbereich Nord	16
5.2 Änderungsbereich Mitte:	17
5.3 Änderungsbereich Süd:	18
6. Erschließung	18
6.1 Ver- und Entsorgung	18
6.2 Erschließung / Verkehr.....	19
7. Nutzungseinschränkungen / Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung.....	19
7.1 Änderungsbereich Nord:	19
7.2 Änderungsbereich Mitte:	22
7.3 Änderungsbereich Süd:	23
8. . Umweltbericht	25
8.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	25
8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	27
8.3 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)	32
8.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)	32
8.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)	32
8.6 Ausgleichsmaßnahmen	32
8.8 Zusätzliche Angaben	33
8.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	33
8.8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	33
8.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben.....	33
8.9 Referenzliste der Quellen.....	35

1. Vorbemerkungen

Nach dem Ordnungsprinzip des § 1 Abs. 3 des BAUGESETZBUCHES (BauGB) sind Bauleitpläne zur Koordinierung der städtebaulichen Entwicklung der (in diesem Fall in der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg-Stromberg zusammengeschlossenen) Gemeinden zu erstellen. Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, die voraussichtliche Bodennutzung der Gemeinde in ihren Grundzügen darzustellen.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Ziele zu beachten. Ebenso sind im Raumordnungs- und Landesplanungsgesetz Zielvorgaben aufgeführt. Durch das gesetzlich in § 1 Abs. 4 BauGB normierte Anpassungsgebot muss sich der Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anpassen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim war am 17. Juni 1994 in Kraft getreten. Änderungen dieser Neufassung werden in Form von Einzel-Fortschreibungs-Verfahren durchgeführt. Hierbei ist in der Regel auch der integrierte Umweltbericht, jeweils auf den Einzelfall bezogen, fortzuschreiben.

Der Anlass für die vorliegende Flächennutzungsplan-Fortschreibung und ihr Inhalt werden in Kap. 3 erläutert.

2. Rechtliche Grundlagen

Die wichtigsten Gesetze bzw. Verordnungen bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung oder Änderung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Umweltbericht sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Raumordnungsgesetz** - Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Raumordnungsverordnung** (RoV) vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz** (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2020 (GVBl. S. 157)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

3. Anlass / Inhalt der 10. FNP-Fortschreibung

Anlass der vorliegenden 10. Fortschreibung, die nun zum erneuten Verfahren gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB noch aus insgesamt drei, jedoch neu gegliederten Fortschreibungspunkten (Neuweisungen bzw. Umwidmungen) besteht, ist die zum einen Vorbereitung der planungsrechtlichen Sicherung von **zwei gewerblichen Flächen** (Fortschreibungspunkte 1 und 2) in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebietes der Ortsgemeinde Langenlonsheim (östlich von diesem). Diese Flächen sind bisher als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im Norden) bzw. als Landwirtschaftsflächen (im Osten) ausgewiesen.

Damit soll dem Bedarf der Ortsgemeinde an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden. Die Fortschreibung resultiert aus einem Antrag des Ortsgemeinderates Langenlonsheim aus seiner Sitzung am 28.02.2013 an die damalige Verbandsgemeinde Langenlonsheim.

Die erneuten Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erforderlich, weil der Umfang der Planungen reduziert wurde und sich die Rahmenbedingungen seit 2014-2015 geändert haben.

Die Ortsgemeinde, der von der Regionalplanung die *besondere Funktion Gewerbe* zugewiesen wird (dazu s. Kap. 4.2 und Kap. 5), hat flächenmäßig derzeit nur noch sehr beschränkte Möglichkeiten zur Ansiedlung von ortsansässigen oder ortsverbundenen Betrieben bzw. zur Schaffung von Erweiterungsflächen für bereits bestehende Gewerbebetriebe.

Hinweis: Die noch im vorangegangenen Verfahren der frühzeitigen Beteiligung enthaltene zusätzliche Gewerbefläche im Norden der Gemarkung die zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Kläranlage bzw. dem Flugsportgelände verbleibende Fläche beiderseits der Binger Straße wurde herausgenommen und ist nicht mehr Bestandteil der Änderung.

Zum anderen soll die verkehrlich bereits erschlossene Fläche östlich der Straße 'Am Damm' (zwischen dem Gärtnerei-Gelände und dem Wendehammer) als Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Hinweis: Auf die im Vorentwurf noch als neue Gewerbefläche dargestellte Fläche zwischen der genannten Gärtnerei im Norden, der L 242 im Süden, der östlichen Grenze des derzeitigen Gewerbegebietes im Westen sowie dem Nahedamm im Osten (Gesamtgröße ca. 12,8 ha) wurde aus naturschutzrechtlichen Gründen, infolge des Beschlusses des Verbandsgemeinderates am 03.12.2014, reduziert; die Fläche des Fortschreibungspunktes 1 ist nun nur noch 1,25 ha groß (s.u.).

Gleichzeitig wird eine bereits wirksam ausgewiesene gewerbliche Baufläche südlich der L 242 aus dem Flächennutzungsplan als Baufläche „herausgenommen“, da diese Fläche Teil der durch ein Planfeststellungsverfahren bereits gesicherten Fläche der Nahedamm-Rückverlegung ist.

Diese Fläche wird daher künftig – analog zu den auf allen Seiten der Fläche (mit Ausnahme der Landesstraße und den dort folgenden weiteren Gewerbe-Flächen) bereits umgebenden Ausweisungen – als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB in Verbindung mit einer **Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (hier: Retentionsfläche)** gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauGB dargestellt; sie

steht somit aber – ebenso wie sonstige Flächen südlich der Landesstraße - auch nicht mehr als Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Der Verbandsgemeinderat Langenlonsheim macht sich die begründeten und nachvollziehbaren städtebaulichen Ziele der Ortsgemeinde zu eigen und hat daher die vorliegende Fortschreibung beschlossen.

(Weitere Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption und zu sonstigen Belangen s. Kap. 3-5).

Inhalt der vorliegenden 10. Fortschreibung ist somit die Ausweisung von entsprechenden gewerblichen Bauflächen für die angestrebten Nutzungen in den beiden genannten (unten näher erläuterten) Gebieten (**Fortschreibungspunkt 1 / Änderungsbereich Nord** (nun Teilbereich nördlich der Gärtnerei) sowie **Fortschreibungspunkt 2 / Änderungsbereich Mitte**) sowie die Ausweisung der Flächen für die Wasserwirtschaft und den Naturschutz in dem Teilgebiet südlich der Landesstraße 242 (**Fortschreibungspunkt 3 / Änderungsbereich Süd**).

1. Änderungsbereich Nord:

Gewerbliche Baufläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes und nördlich der Gärtnerei.

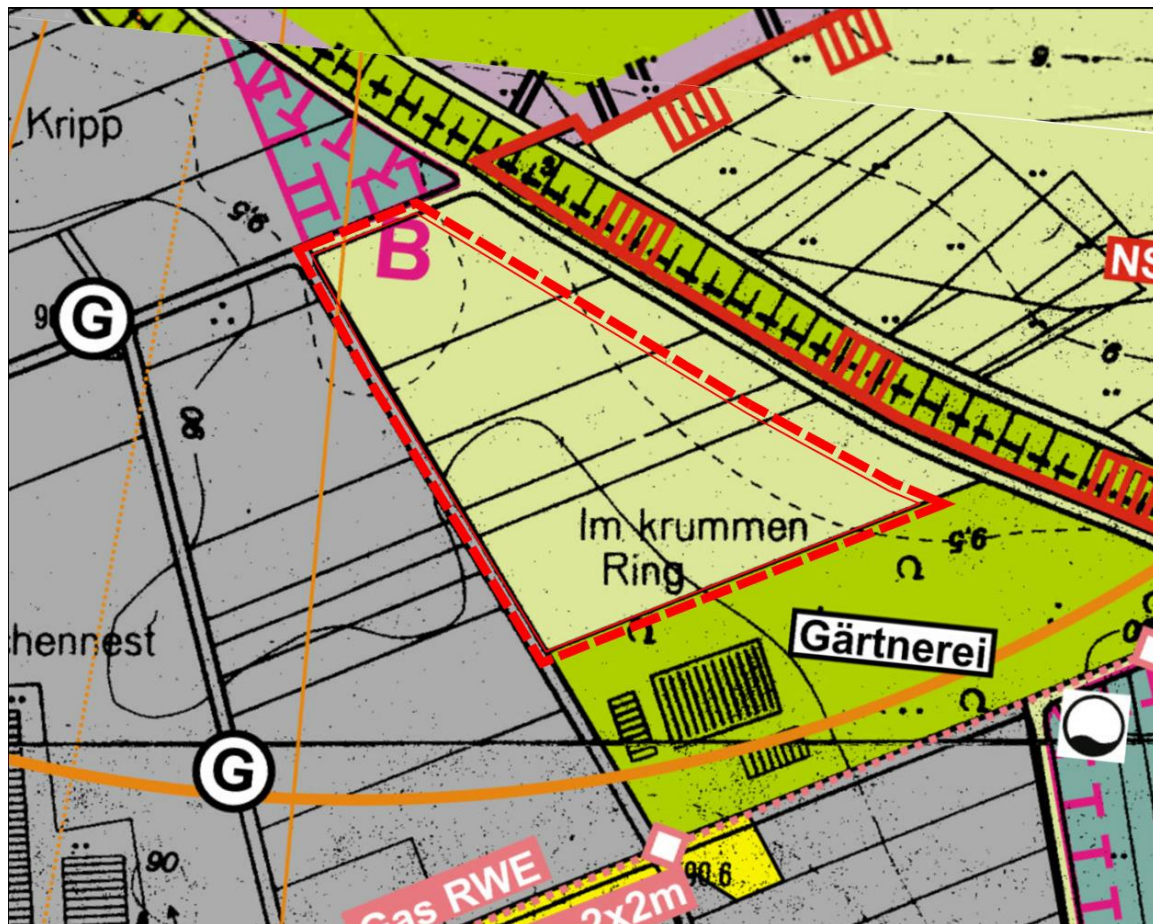


Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung des Änderungsbereiches Nord (rot gestrichelte Linie); unmaßstäblich.

Diese Änderung enthält die Umwidmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) in gewerbliche Bauflächen. Die Gewerbeflächen halten einen Abstand von ca. 20m zum Nahedamm ein.

Diese Fläche ist ca. 1,25 ha groß.

Diese Änderung enthält die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in **gewerbliche Bauflächen (G)** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

Dies betrifft die die verkehrlich bereits erschlossene Fläche östlich der Straße 'Am Damm' (zwischen dem Gärtnerei-Gelände im Süden und dem Wendehammer der genannten Straße im Norden), in einem Abstand von ca. 20m zum Nahedamm.

[Im Vorentwurf zum vorangegangenen Beteiligungsverfahren war noch eine insgesamt ca. 12,8 ha große Fläche neu als gewerbliche Baufläche dargestellt worden, welche noch die nördlich folgende kleine Ausgleichsfläche, das südlich folgende genannte Gärtnerei-Gelände sowie die daran südlich anschließende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, jeweils zwischen dem Nahedamms und der Straße 'An der Altnah' bis zur L 242 im Süden, beinhaltet hatte.

Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange wurde im Frühjahr 2014 eine NATURA2000-Verträglichkeitsprüfung (wegen der Benachbarung des östlich folgenden Vogelschutz- und FFH-Gebietes) sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse dann dazu geführt hatten, dass der Bereich aber auf den nun verbliebene Fläche reduziert werden musste, da (der Abwägung nicht zugängliche) artenschutzrechtliche Belange einer Ausweisung entgegen standen].



Abb. 2: Entwurf des Änderungsbereichs Nord mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (rot gestrichelte Linie); unmaßstäblich.

2. Änderungsbereich Mitte:

**Gewerbliche Baufläche gemäß den Inhalten der bereits in Aufstellung befindlichen
1. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung des Gewerbegebietes“ der
Ortsgemeinde Langenlonsheim.**

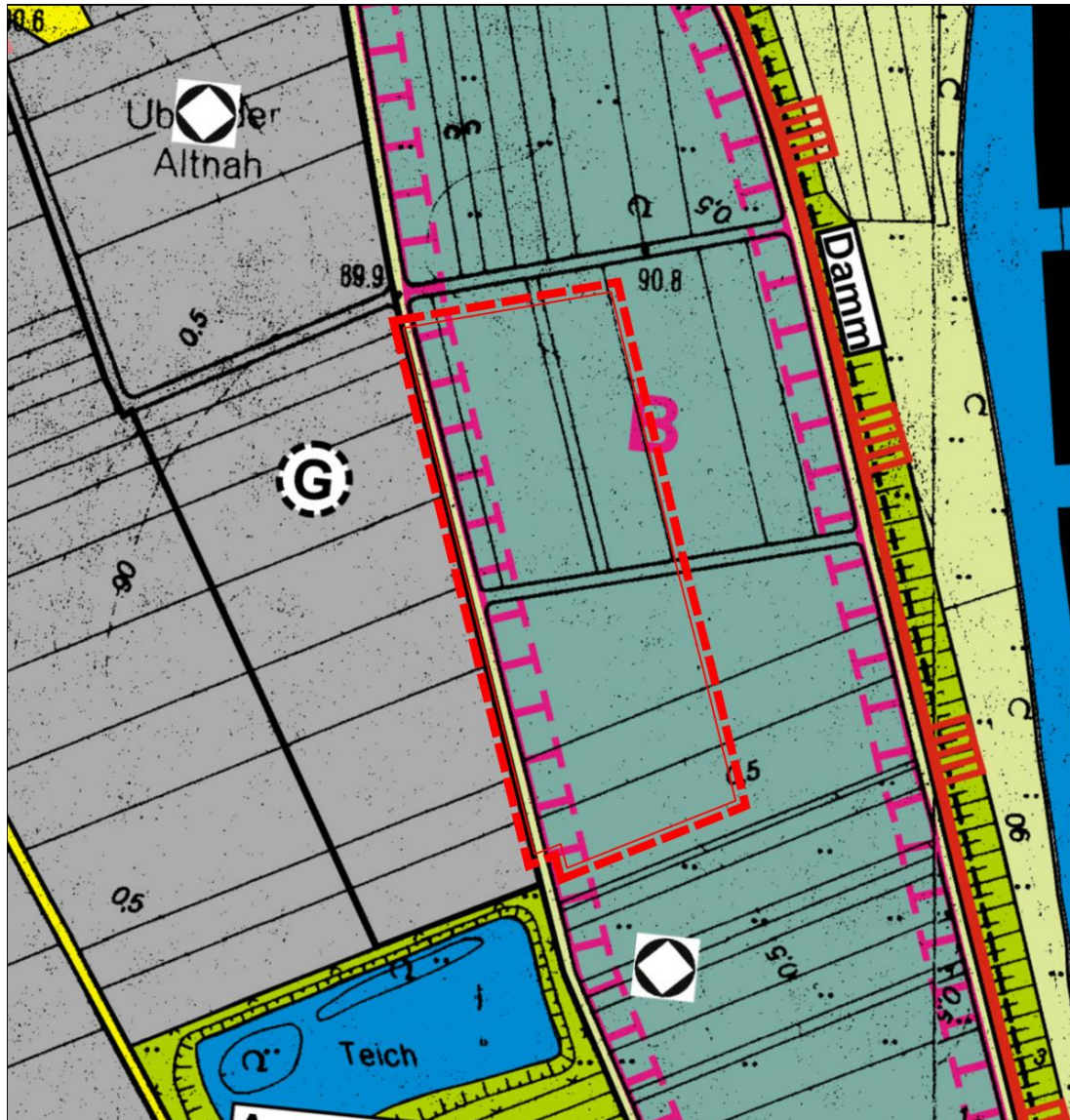


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung des Änderungsbereiches Mitte (rot gestrichelte Linie); unmaßstäblich.

Im Anschluss an ein Speditionsunternehmen soll eine Umwidmung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in eine gewerbliche Baufläche östlich des bereits dargestellten Gewerbegebietes als Erweiterungsfläche erfolgen. Die Fläche für die gewerbliche Nutzung umfasst einen Bereich von ca. 1,6 ha.



Abb. 4: Entwurf des Änderungsbereichs Mitte mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (rot gestrichelte Linie); unmaßstäblich.

3. Änderungsbereich Süd:

Flächen für den Natur- und den Hochwasserschutz gemäß den rechtskräftigen Planungen zur Nahedeich-Rückverlegung südlich der L 242 in der Gemarkung Langenlonsheim.

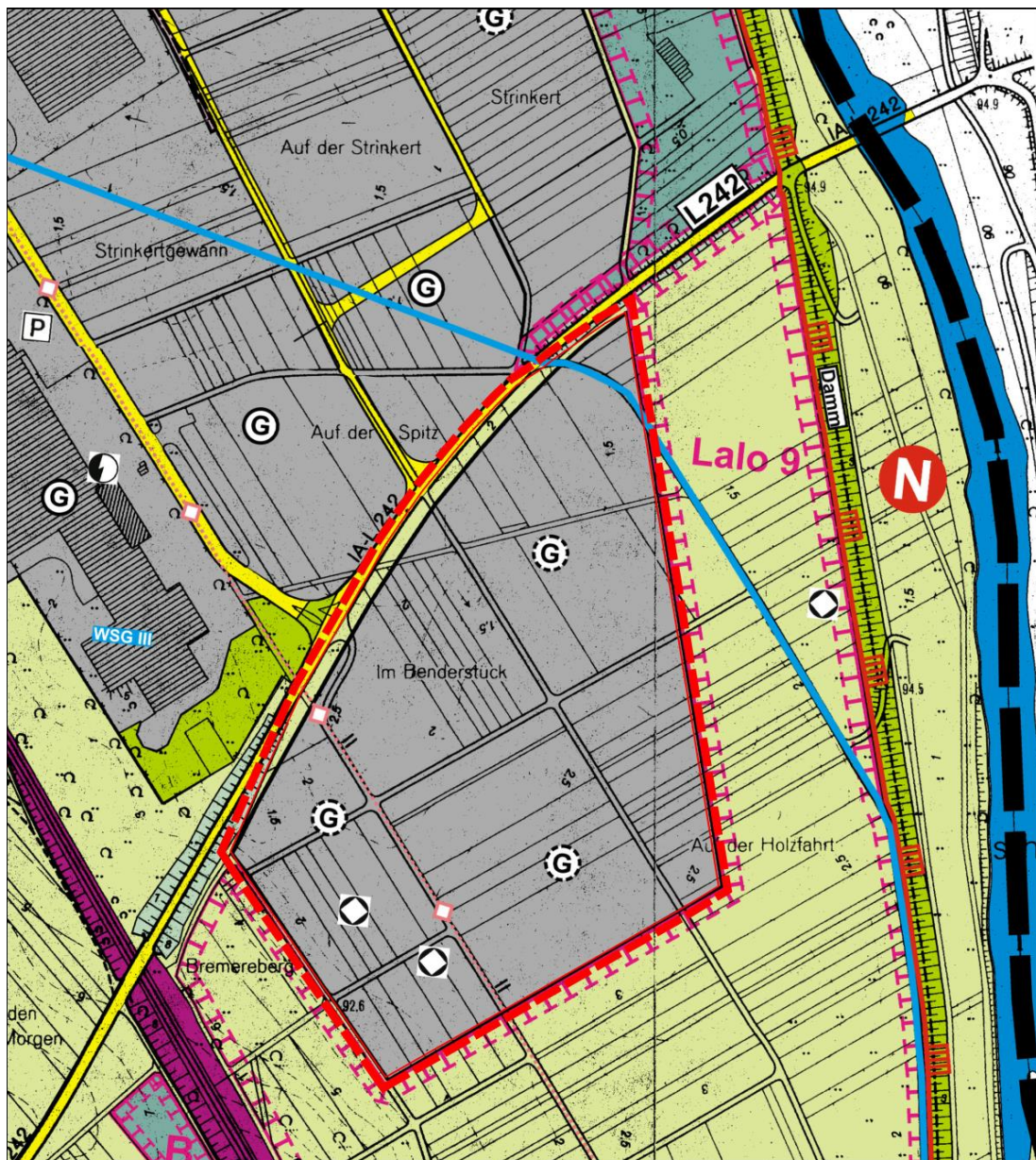


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung des Änderungsbereiches Süd (rot gestrichelte Linie); unmaßstäblich.

Diese Änderung enthält die Umwidmung von gewerblichen Bauflächen in eine ca. 11,5ha große **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** in Verbindung mit einer **Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz** (hier: **Retentionsfläche**) südlich des Gewerbegebietes bzw. südlich der L 242, westlich der Nahe und östlich der Bahntrasse.

Hier werden im Zuge der geplanten Schaffung von naturnahen Retentionsflächen infolge der Nahedeich-Rückverlegung größere zusammenhängende Flächen vor allem aus Sicht des Arten- und Biotop-potenzials, aber auch des Boden- und Wasserhaushaltes, aufgewertet.

Diese Flächen sollen u.a. auch dem Ausgleich durch die gewerblichen Entwicklungen in den Punkten 1 und 2 dienen.

Diese Maßnahmen wurden bereits durch ein **Planfeststellungsverfahren** gesichert, sodass die **vorliegende FNP-Fortschreibung die Ergebnisse dieses Verfahrens lediglich nachrichtlich übernimmt.**

Dieser FNP-Änderungsbereich ist ca. 11,5 ha groß.

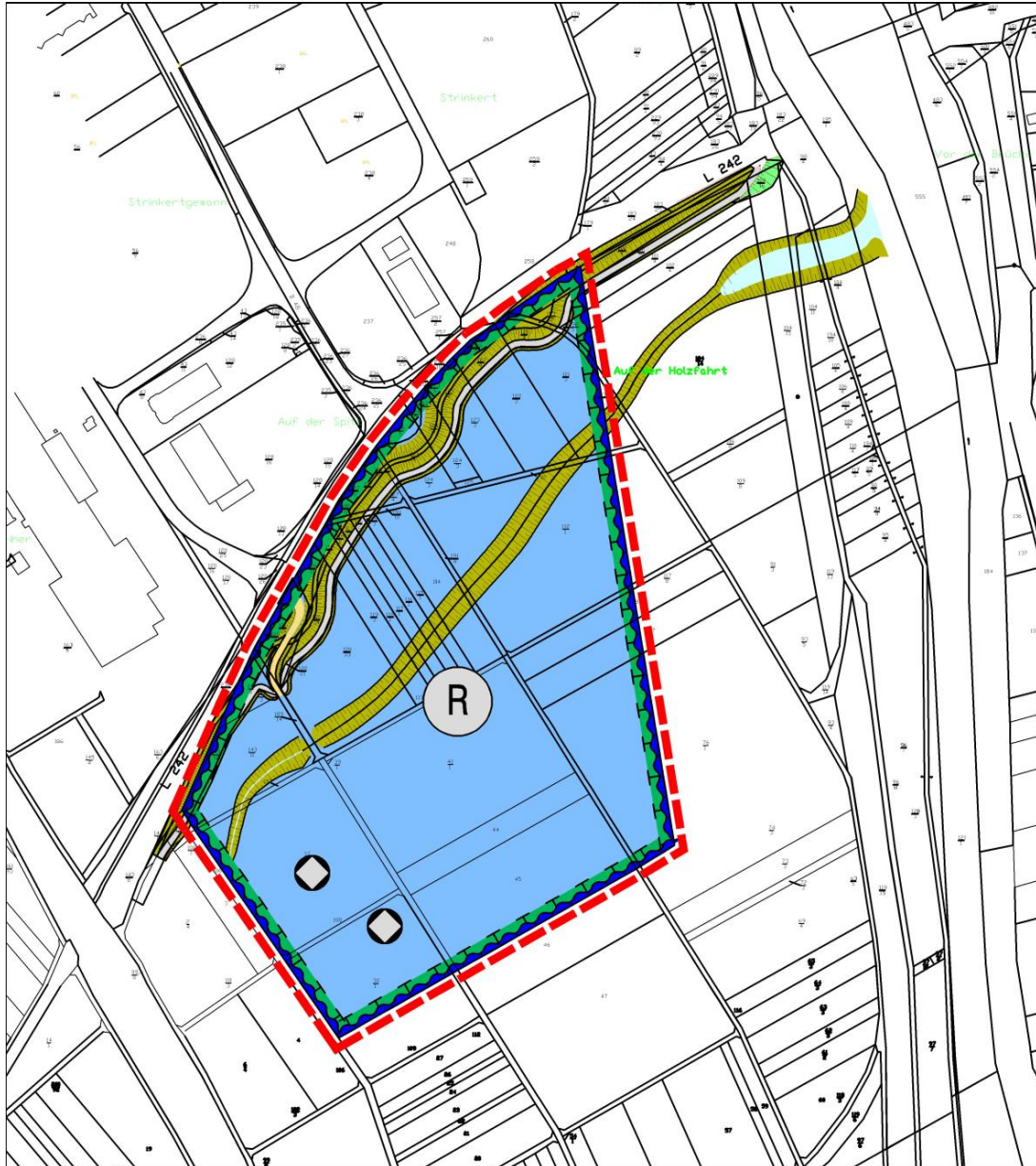


Abb. 6: Entwurf des Änderungsbereichs Süd mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (rot gestrichelte Linie); unmaßstäblich.

4. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die landes- und regionalplanerischen sowie evtl. sonstige Vorgaben aufgeführt, welche für die vorgesehene Planungen von Bedeutung sind.

4.1. Lage und Flächennutzungen der Geltungsbereiche

4.1.1 Änderungsbereich Nord:

Gewerbliche Baufläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes und nördlich der Gärtnerei.

- **Lage / Flächennutzung**

Nach der oben bereits erwähnten Verkleinerung der ausgewiesenen Fläche von ursprünglich (im Vorentwurf) ca. 12,8 ha auf nunmehr nur noch ca. 1,25 ha umfasst die Änderungsfläche nun einen trapezförmigen Bereich zwischen Nahedamm und der westlich gelegenen in einem Wendehammer endenden Straße Am Damm. Sie liegt in Flur 5 der Gemarkung Langenlonsheim in der Gewann 'Im krummen Ring'.

Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Östliche Erweiterung des Gewerbegebietes“ als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der neu auszuweisende Bereich wird ackerbaulich genutzt. Auf der gegenüber liegenden (westlichen) Seite der Straße hat sich bereits Gewerbe angesiedelt, im Süden folgt die bewachsene Fläche der Gärtnerei an, im Norden zunächst ein Weg und dann eine bewachsene Brache. Östlich der nun dargestellten Fläche liegen bis zum Nahedamm weitere Ackerflächen.

4.1.2 Änderungsbereich Mitte:

Gewerbliche Baufläche gemäß den Inhalten der bereits in Aufstellung befindlichen

1. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung des Gewerbegebietes“ der Ortsgemeinde Langenlonsheim.

- **Lage / Flächennutzung**

Die ca. 1,6 ha große gewerbliche Erweiterungsfläche gliedert sich östlich an den bestehenden Gewerbestandort an, so dass nun unter Wegfall der im Bebauungsplan festgesetzten Randeingrünung die Gewerbenutzung ohne Unterbrechung ausgeweitet werden kann. Die erforderliche Randeingrünung soll nun 3-seitig den auskragenden Erweiterungsbereich umfassen.

Die Erweiterung erfolgt insgesamt in einem Bereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Östliche Erweiterung des Gewerbegebietes“ als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung festgesetzt ist. Allerdings wurde bislang keine derartigen Maßnahmen umgesetzt.

Zurzeit werden die Flächen ackerbaulich genutzt.

Die entsprechende 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wurde bereits auf den Weg gebracht.

4.1.3 Änderungsbereich Süd:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der L 242.

- **Lage / Flächennutzung**

Es handelt sich hier um eine ca. 11,5 ha große Fläche, die sich südöstlich der Landesstraße 242 und ca. 80-90m östlich der Bahnlinie in die Naheue (beiderseits des Radweges) erstreckt und zahlreiche Grundstücke der Flur 5 und der Flur 6 der Gemarkung Langenlonsheim umfasst (Gewanne 'Im Benderstück', 'Am Gräberter Weg', 'Hinterm Benderstück', 'Gräberter Gewann', 'Auf dem Holzstück' und 'Auf der Spitz').

Die Flächen waren in den letzten Jahren von den großräumigen Erdarbeiten der in Bau befindlichen Nahedamm-Rückverlegung und der Herstellung der naturnahen Retentionsfläche geprägt.

4.2. Vorgaben der Raumordnung / Landes- und Regionalplanung

Im Folgenden werden die landes- und regionalplanerischen sowie evtl. sonstige Vorgaben aufgeführt, welche für die vorgesehenen Fortschreibungspunkte relevant sind.

* Landesplanung:

– Raumstrukturgliederung der Landesplanung im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg wird im LEP IV den Verdichtungsräumen, und zwar den 'verdichteten Bereichen mit *disperser* Siedlungsstruktur' (*Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren* ≤ 50%), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die VG Langenlonsheim liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenreichbarkeit und –auswahl' aufweist. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

– Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 (Grundlage: Bevölkerungsvorausberechnung auf Daten von 2006) gehört der Landkreis Bad Kreuznach zu den Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, bei denen die Wanderungsgewinne kleiner als der Sterbeüberschuss sein werden (LEP IV, Kap. 1.2). Hingegen prognostiziert das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung dem Landkreis Bad Kreuznach im Zeitraum von 2007 bis 2025 einen Bevölkerungszuwachs von 3,57% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2011).

• Regionalplanerische Vorgaben

Als flächen- bzw. ausweisungsbezogene Vorgaben des REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLANES RHEINHESSEN-NAHE (RROP 2014), die für die Planung von Bedeutung sein könnten, sind zu nennen:

- Die Verbandsgemeinde Langenlonsheim wurde im RROP 2014 den *hoch verdichteten* Räumen zugeordnet.
- Die Ortsgemeinde Langenlonsheim ist Grundzentrum, das der Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient.
- Besondere Funktionen der Ortsgemeinde Langenlonsheim:
 - ★ Besondere Funktion **Wohnen** (**W** - Gemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll; diese Gemeinden müssen dieser Zuweisung durch eine entsprechende Ausgestaltung ihrer Bauleitplanung Rechnung tragen).
 - ★ Besondere Funktion **Gewerbe** (**G** - Gemeinde, in der über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Gewerbeflächen ausgewiesen und erschlossen werden sollen, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden soll).

Die erweiterte Nahehaue ist im ROP14_2. Teilfortschr._2. Anhörung Stand 29.06.2019 in diesem Bereich als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund gekennzeichnet. Die hier relevanten Erweiterungsbereiche tangieren die Darstellung jedoch nur unwesentlich.

4.2.1 Änderungsbereich Nord:

Gewerbliche Baufläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes und nördlich der Gärtnerei.

- Darstellung des Plangebietes als Außenbereich (Landwirtschaftsfläche).
- Lage in einer Grünzäsur (die sich als Puffer zwischen den Ortslagen von Laubenheim, Langenlonsheim, Grolsheim und Gensingen in der Naheau und ihren Randbereichen erstreckt).
- Die erweiterte Naheau ist im ROP14_2. Teilfortschr._2. Anhörung Stand 29.06.2019 in diesem Bereich als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund gekennzeichnet. Die hier relevanten Erweiterungsbereiche tangieren die Darstellung jedoch nur unwesentlich.

4.2.2 Änderungsbereich Mitte:

Gewerbliche Baufläche gemäß den Inhalten der bereits in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung des Gewerbegebietes“ der Ortsgemeinde Langenlonsheim.

- Darstellung des Plangebietes als Außenbereich (Landwirtschaftsfläche).
- Lage in einer Grünzäsur (die sich als Puffer zwischen den Ortslagen von Laubenheim, Langenlonsheim, Grolsheim und Gensingen in der Naheau und ihren Randbereichen erstreckt).
- Die erweiterte Naheau ist im ROP14_2. Teilfortschr._2. Anhörung Stand 29.06.2019 in diesem Bereich als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund gekennzeichnet. Die hier relevanten Erweiterungsbereiche tangieren die Darstellung jedoch nur unwesentlich.

4.2.3 Änderungsbereich Süd:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der L 242.

- -Darstellung des Plangebietes als Außenbereich (Landwirtschaftsfläche).
- Teilweise Lage in einer Grünzäsur (die sich als Puffer zwischen den Ortslagen von Laubenheim, Langenlonsheim, Grolsheim und Gensingen in der Naheau und ihren Randbereichen erstreckt).
- Die erweiterte Naheau ist im ROP14_2. Teilfortschr._2. Anhörung Stand 29.06.2019 in diesem Bereich als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund gekennzeichnet, wird aber nur im Randbereich tangiert.
- Lage an einem Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz.

4.3 Sonstige Vorgaben / zu beachtende Schutzgebiete

Alle drei Änderungsgebiete liegen außerhalb von Schutzgebieten denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art. Auch enthalten die drei Flächen keine Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz.

Genauere und weitere Aussagen zur Betroffenheit von Schutzgebieten oder anderen Vorgaben folgen in den folgenden, flächenbezogenen Unterkapiteln.

4.3.1 Änderungsbereich Nord:

Gewerbliche Baufläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes und nördlich der Gärtnerei.

* **Wasserrechtliche Vorgaben:**

Die Flächen dieses Änderungs-Geltungsbereiches befinden sich laut Schreiben der SGD Nord vom 14.01.2014 im sog. „hochwassergefährdeten Gebiet“¹, für das sich „keine wasserrechtlichen Erfordernisse ergeben“ und daher „eine Erweiterung des Gewerbegebietes grundsätzlich möglich“ wäre.

Die Gewerbeflächen liegen außerhalb des 40m-Bereiches der Nahe (Gewässer I. Ordnung), in dem nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 76 Landeswassergesetz (LWG) die Erteilung der Genehmigung bei Gebäuden und Anlagen jeweils im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde erfolgen muss.

* **Naturschutzrechtliche Vorgaben:**

Dem Änderungs-Geltungsbereich folgen im Osten, allerdings bereits in mindestens ca. 55m Abstand hinter dem Damm, die Schutzgebiete

- **Naturschutzgebiet 'Untere Nahe'**
- **Vogelschutzgebiet 'Nahetal'**
- **FFH-Gebiet 'Untere Nahe'**.

Dort liegt auch die biotopkartierte **Fläche aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz** „Nahe zwischen Langenlonsheim und Laubenheim“ (BK-6013-0083-2009), die „wegen ihrer Naturnähe, dem Ensemble unterschiedlicher Ufervegetationen im Wechsel mit Weidengebüschen, ein wertvolles Vernetzungsbiotop im lokalen und regionalen Biotopverbund“ darstellt und „somit von regionaler Bedeutung“ ist. Sie enthält großflächige Biotope, die dem Pauschalschutz des § 30 BNatSchG unterliegen. Der das Gebiet im Osten begrenzende Nahedamm gehört zu dieser BK-Fläche.

* **Schutzgebiete / -objekte nach sonstigem Recht:**

Es sind keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte von der Planung betroffen.

* **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen für das Plangebiet bekannt.

4.3.2 Änderungsbereich Mitte:

Gewerbliche Baufläche gemäß den Inhalten der bereits in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung des Gewerbegebietes“ der Ortsgemeinde Langenlonsheim.

* **Wasserrechtliche Vorgaben:**

Der Änderungs-Geltungsbereich sowie fast sämtliche Flächen der westlichen Naheau annähernd bis zur Bahntrasse im Westen (somit u.a. auch das gesamte bestehende Gewerbegebiet Langenlonsheims) befinden sich nicht in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet, sondern nur im sog. „hochwassergefährdeten Gebiet“ (s.o.), für das sich keine wasserrechtlichen Erfordernisse ergeben.

¹ " hochwassergefährdetes Gebiet " laut Darstellung im Kartendienst 'GEO-EXPLORER' des MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>)

* **Naturschutzrechtliche Vorgaben:**

Der Änderungs-Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an die am Damm beginnenden Schutzgebiete

- **Naturschutzgebiet 'Untere Nahe'**
- **Vogelschutzgebiet 'Nahetal'**
- **FFH-Gebiet 'Untere Nahe'**

Dort liegt auch die biotopkartierte **Fläche aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz** „Nahe zwischen Langenlonsheim und Laubenheim“ (BK-6013-0083-2009), die „wegen ihrer Naturnähe, dem Ensemble unterschiedlicher Ufervegetationen im Wechsel mit Weidengebüschen, ein wertvolles Vernetzungsbiotop im lokalen und regionalen Biotopverbund“ darstellt und „somit von regionaler Bedeutung“ ist. Sie enthält großflächige Biotope, die dem Pauschenschutz des § 30 BNatSchG unterliegen. Der das Gebiet im Osten begrenzende Nahedamm gehört bereits zu dieser BK-Fläche.

* **Schutzgebiete / -objekte nach sonstigem Recht:**

Es sind keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte von der Planung betroffen.

* **Fachplanungen:** Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen für das Plangebiet bekannt.

4.3.3 Änderungsbereich Süd:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der L 242.

* **Wasserrechtliche Vorgaben:**

Die Fläche liegt, mit Ausnahme des äußersten Nordostrandes, vollständig in **Wasserschutzzone III** des **Trinkwasserschutzgebietes** Nr. 401260813 (Bretzenheim) zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Trollmühle, Windesheim (Rechtsverordnung vom 07.02.1990, Az.: 56-61-7-11/88) [Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>].

Bei Maßnahmen im Plangebiet sind die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet bzw. die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVGW-Arbeitsblatt W 101, zu beachten.

Der Änderungs-Geltungsbereich sowie fast sämtliche Flächen der westlichen Naheau annähernd bis zur Bahntrasse im Westen (somit u.a. auch das gesamte bestehende Gewerbegebiet Langenlonsheims) befinden sich nicht in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet, sondern nur im sog. „hochwassergefährdeten Gebiet“ (s.o.), für das sich keine wasserrechtlichen Erfordernisse ergeben.

* **Naturschutzrechtliche Vorgaben:**

Ca. 130m östlich des Änderungs-Geltungsbereiches folgen die bis zum ehemaligen Nahedamm reichenden Schutzgebiete

- **Naturschutzgebiet 'Untere Nahe'**
- **Vogelschutzgebiet 'Nahetal'**
- **FFH-Gebiet 'Untere Nahe'**.

Dort liegt auch die biotopkartierte **Fläche aus dem Biotopkataster Rheinland-Pfalz** „Nahe zwischen Gensingen und Bad Kreuznach“ (BK-6013-0156-2009), deren Biotopkomplexe als „landesweit bedeutsam“ eingestuft werden.

* **Schutzgebiete / -objekte nach sonstigem Recht:**

Es sind keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte von der Planung betroffen.

- * **Fachplanungen:** Die wasserrechtliche Fachplanung für das Plangebiet und die großräumig geplanten Retentionsflächen in der Umgebung ist durch einen Planfeststellungsbeschluss bereits gesichert.

5. Gründe für die Umwidmungen / Standortwahl

Im Folgenden werden die mit den drei Änderungen verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen und die entsprechende Wahl der Standorte erläutert.

Wesentliches Ziel bei der Ausweisung weiterer **gewerblicher Bauflächen** in der Ortsgemeinde Langenlonsheim ist die – neben der baugesetzlich vorgeschriebenen Berücksichtigung der *Belange der Wirtschaft (...)* im Interesse einer *verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung* sowie der *Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen* gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a), b) und c) BauGB.

Die Ortsgemeinde Langenlonsheim kann, nicht zuletzt infolge der Aufgabe der bisher ausgewiesenen gewerblichen Baufläche südlich der Landesstraße 242 (Änderungsbereich Süd), ortsansässigen bzw. ortsverbundenen Gewerbetreibenden keine freien Flächen für gewerbliche Nutzungen mehr zur Verfügung stellen. Infolgedessen kann sie auch der regionalplanerischen Vorgabe, als Gemeinde mit der Besonderen Funktion Gewerbe verstärkt Gewerbeflächen auszuweisen und zu erschließen, nicht mehr in dem Maße nachkommen, wie es die immer noch vorhandene Nachfrage nach derartigen Flächen eigentlich erfordert.

Auch die im Regionalen Raumordnungsplan diesbezüglich aufgeführte Option, dass Gemeinden mit dieser besonderen Funktion vor einer Neuausweisung „*vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgreifen*“ sollen, besteht für die Ortsgemeinde aktuell überhaupt nicht.

Aus diesen Gründen sollen die beiden Flächen in den Änderungsbereichen Nord und Mitte (dort aus Naturschutzgründen inzwischen nur noch 1,25 ha entlang der bereits erschlossenen Straße 'Am Damm') bzw. 1,6 ha neu als Gewerbeflächen ausgewiesen werden, zumal die südlich der L 242 bisher ausgewiesene G-Fläche gemäß dem Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens nicht mehr zur Verfügung steht und als **Fläche für die Wasserwirtschaft und den Naturschutz** dargestellt wird.

5.1 Änderungsbereich Nord

Gewerbliche Baufläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes und nördlich der Gärtnerei.

- **Gründe für die Umwidmung**

Bei einer Betrachtung der vorhandenen baulichen Strukturen der Ortsgemeinde bietet sich der nun überplante Bereich im Norden aus zahlreichen Gründen für die Ausweisung als gewerbliche Fläche an:

- Die Fläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an; sie erweitert das (in Nord-Süd-Richtung) ca. 1,7km lange zusammenhängende Gewerbegebiet des Grundzentrums Langenlonsheim nach Osten um ca. 1,25 ha.
Im Süden hingegen ist infolge der großräumigen Inanspruchnahme von Flächen für neue Überschwemmungs- bzw. Renaturierungs-Gebiete durch die aktuelle Nahedeich-Rückverlegung bis zur Gemarkung Bretzenheim eine ursprünglich geplante gewerbliche Weiterentwicklung südlich der Landesstraße 242 inzwischen nicht mehr möglich (dazu siehe Erläuterungen zum Änderungsbereich Süd / Fortschreibungspunkt Süd).
- Die Fläche wird durch die bereits ausgebaute Straße Am Damm gut auch an überörtliche Verkehrswege angebunden – nach Norden über die B 48 an die B 9 und die Autobahnen A 60 und A 61, nach Süden zunächst an die L 242 und über diese in östliche Richtungen an die B 50 und ebenfalls die o.g. BAB sowie in westliche Richtungen u.a. an die B 41. Bisher konnte die Straße nur einseitig angebaut werden.
- Dies hat naturgemäß eine relativ geringe Belastung von Wohngebieten sowie von Gemeindestraßen (Anlieger- bzw. Wohnstraßen) durch den gewerblichen Andienungs- und Ablieferungsverkehr sowie den Verkaufsbetrieb zur Folge, sodass auch dadurch auch die städtebau-

lichen Ziele Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie Vermeidung von Emissionen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB in hohem Maße beachtet werden.

- Außerdem ist die Erschließung im Hinblick auf die in unmittelbarer Nähe gegebenen Anschlussmöglichkeiten an sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen mit relativ geringem Aufwand herzustellen und somit gesichert.
- Da nun aber die zwingend zu beachtenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse dafür geführt haben, dass die im Vorentwurf noch enthaltene, ca. 12,8 ha große Fläche auf lediglich ca. 1,25 ha reduziert werden musste, ist das Erfordernis zur Sicherung zumindest dieser Fläche, aber auch der neuen gewerblichen Baufläche des Fortschreibungspunktes 2 (Änderungsbereich Mitte) umso dringlicher.

5.2 Änderungsbereich Mitte:

Gewerbliche Baufläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes, nördlich der L 242 und westlich des Nahedamms

- **Gründe für die Umwidmung**

Die allgemeinen Gründe für die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen in Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet der Ortsgemeinde wurden bereits im vorstehendem Kapitel zum Fortschreibungspunkt Nord genannt; diese Aussagen – insbesondere zum Erfordernis der Erfüllung der regionalplanerischen Funktion eines Gewerbebestandes sowie zu den fehlenden Alternativstandorten in den nicht mehr erweiterbaren Gewerbegebieten - gelten auch für die vorliegend zu erörternde Fläche.

Hier war ursprünglich der konkrete Flächenbedarf eines Transport- und Logistikbetriebes aus dem Gewerbegebiet, der unmittelbar südlich des Wendehammers der Weidenstraße eine ca. 3,5ha große Stellplatz- und Lagerfläche nutzt, konkreter Anlass für die Fortschreibung. Der Betrieb kann sich an seinem jetzigen Haupt-Standort nicht mehr weiter ausdehnen, und auch die Nutzung dieser Abstell- und Lagerfläche zwischen dem Angelsportgelände im Süden und der Weidenstraße im Norden ist bereits mehr als ausgeschöpft.

Zur dringenden Erfüllung der betrieblichen Erfordernisse und somit zur Sicherung des Standortes in Langenlonsheim sind somit weitere größere Flächen erforderlich, welche die Firma v.a. für ihren Fuhrpark nutzen kann. Als einer der größten Arbeitgeber in der Region Rhein-Nahe beschäftigt die Firma derzeit in der Zentrale in Langenlonsheim über 350 Personen als Kraftfahrer oder im Werkstattbereich, weitere 32 Mitarbeiter arbeiten in den Bereichen Disposition, Verwaltung, und Buchhaltung (Stand: April 2014).

Dementsprechend besteht ein sehr großes Interesse der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde Langenlonsheim, diesem mittelständischen Unternehmen die betriebswirtschaftlich erforderlichen Flächen verfügbar zu machen, um den Betrieb und diese Arbeitsplätze am Standort sichern zu können.

Somit sollen die in der Bauleitplanung u.a. zu berücksichtigenden städtebaulichen „Belange der Wirtschaft (...) im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstaben a), b) und c) BauGB) beachtet werden.

Da, wie in Kap. 4.1.1 bereits erläutert, das Gewerbegebiet nur noch an den beiden nun neu ausgewiesenen Flächen erweitert werden kann und auch keine anderen Flächen in der Gemarkung für gewerbliche Nutzung in Frage kommen, hat der Verbandsgemeinderat die Überplanung dieser Fläche – aufgrund des Änderungsbeschlusses vom 03.12.2014 nun in der deutlich reduzierten Form - beschlossen.

Diese Aspekte, insbesondere aber die fehlenden Standortalternativen für die gewerbliche Entwicklung, wiegen den Nachteil auf, dass hier eine per Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche überplant wird. Auch der daraus resultierende entsprechend hohe Kompensationsbedarf – zunächst Ersatz der entfallenden Ausgleichsfläche und zusätzlich Aus-

gleich für den neuen Eingriff – wird dafür in Kauf genommen, zumal dafür nun großräumig Flächen im Bereich der neu geplanten naturnahen Retentionsfläche südlich der L 242 zur Verfügung stehen, die sehr gut aufwertbar sind.

5.3 Änderungsbereich Süd:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der L 242.

- **Gründe für die Umwidmung**

Die hier bisher wirksam ausgewiesene gewerbliche Baufläche aus der Flächennutzungsplan als Baufläche „herausgenommen“, da diese Fläche Teil der durch ein Planfeststellungsverfahren bereits gesicherten Fläche der Nahedamm-Rückverlegung ist. Gemäß den Inhalten dieser Planung wird die Fläche künftig – analog zu den auf allen Seiten der Fläche (mit Ausnahme der Landesstraße und den dort folgenden weiteren Gewerbe-Flächen) bereits umgebenden Ausweisungen - als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Sie steht somit – ebenso wie sonstige Flächen südlich der Landesstraße - auch nicht mehr als Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Diese Maßnahmen wurden bereits durch ein Planfeststellungsverfahren gesichert, sodass die vorliegende FNP-Fortschreibung die Ergebnisse dieses Verfahrens lediglich nachrichtlich übernimmt. Dazu gehört auch die nachrichtliche Darstellung des geplanten Riegeldeiches zur L 242 hin sowie eine Umflut bzw. Entwässerungsmulde.

6. Erschließung

Die Erschließung der beiden Gewerbe-Standorte in den Änderungsbereichen Nord und Mitte kann durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende Anlagen in den bereits gewerblich entwickelten Randbereichen (im Änderungsbereich Mitte (Straße 'Am Damm') gesichert werden.

Ein Erfordernis von Erschließungsanlagen im Änderungsbereich Süd ist nach Aufgabe der möglichen gewerblichen Nutzung künftig nicht mehr gegeben; sämtliche für die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse notwendigen Anlagen wurden bereits gesichert.

6.1 Ver- und Entsorgung

- Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung muss jeweils über Anschlüsse an die örtliche Schmutzwasserkanalisation erfolgen.
Bei jedem Gewerbebetrieb sollte geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 54 LWG ab einer Menge von 8 m³ / Tag) vorzuschalten sind. Zudem bedarf das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) der Genehmigung durch die SGD nach § 55 LWG, soweit in einer Rechtsverordnung nach § 7a WHG Anforderungen an das Abwasser vor seiner Vermeidung oder für den Ort des Anfalls festgelegt sind.
- Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst vor Ort zurückzuhalten, wobei für Gewerbe eine Zwischenspeicherung in Rückhalteeinrichtungen (Zisternen mit Brauchwassernutzung) sinnvoll erscheint. Übrige Mengen sollten breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden; ein Einleitung in den Kanal ist möglichst zu vermeiden. Geeignet sind Kombinationen aus verschiedenen Rückhaltesystemen wie Dachbegrünung, Zisternen, Versickerungsmulden, unversiegelte Erdbecken etc..

- Trinkwasser-Anschlüsse können über entsprechende Anbindungen an die in den o.g. Straßentrassen vorhandenen Leitungstrassen des Langenlonsheimer Ortsnetzes gesichert werden (Träger: Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle).
- Die beiden neuen Gewerbegebiete können hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt werden.
- Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung von Fernmeldeanlagen o.ä. herzustellen.

6.2 Erschließung / Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der beiden gewerblichen Bauflächen an das lokale und regionale Straßennetz ist über die oben (Kap. 6) bereits genannten örtlichen Straßentrassen gewährleistet.

Beide Änderungsbereiche (Nord und Mitte) werden durch die jeweils hinreichend ausgebaute Binger Straße (B 48) sehr gut auch an überörtliche Verkehrswege angebunden – nach Norden über die B 48 an die B 9 und die Autobahnen A 60 und A 61, nach Süden zunächst an die L 242 und über diese in östliche Richtungen an die B 50 und ebenfalls die o.g. BAB sowie in westliche Richtungen u.a. an die B 41.

Die innere Erschließung der neuen Gewerbegebiete ist im Änderungsbereich Nord nicht erforderlich, da bereits vorhanden. Im Änderungsbereich Mitte kann auf kommunale Erschließungstätigkeiten ebenfalls verzichtet werden, weil diese durch innerbetriebliche Maßnahmen erfolgen sollen.

Der Naheradweg quert die Fläche im Änderungsbereich Süd.

7. Nutzungseinschränkungen / Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung

Für die nachfolgenden Bebauungsplanungen in den Änderungsbereichen Nord und Mitte sind aufgrund der oben genannten Vorgaben aus regionalplanerischer, aus wasserrechtlicher sowie aus naturschutzfachlicher Sicht einige Nutzungseinschränkungen bzw. Restriktionen zu beachten.

7.1 Änderungsbereich Nord:

Gewerbliche Baufläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes und nördlich der Gärtnerei.

➤ Handlungsbedarf / Restriktionen infolge übergeordneter Vorgaben

Wie in Kap. 4.2.1 bereits erläutert, tangiert das Plangebiet zwei regionalplanerische Vorgaben für die Fläche, die als Ziele im Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe festgelegt sind (Grünzäsur sowie Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund) und somit der Abwägung in der kommunalen Bauleitplanung nicht zugänglich sind.

[Exkurs: "Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes (...) sind landesplanerische Letztentscheidungen. Sie sind einer Auslegung und Abwägung nicht mehr zugänglich und stellen verbindliche Vorgaben für die Planungsträger sowie für Genehmigungen und Planfeststellungen dar. Diese Ziele sind zu beachten; die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen".

Nur in besonderen Fällen kann dieses Anpassungsgebot – unter bestimmten Voraussetzungen und nach eingehender Prüfung - ausgesetzt werden. Dies ist im vorliegenden Fall – in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde - beabsichtigt.

§ 11 des Raumordnungsgesetzes gibt dazu vor: "Von einem Ziel der Raumordnung kann in einem besonderen Verfahren abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es ist vorzusehen, dass antragsbefugt insbesondere die öffentlichen Stellen und Personen nach § 5 Abs. 1 sowie die kommunalen Gebietskörperschaften sind, die das Ziel der Raumordnung zu beachten haben".]

➤ **Handlungsbedarf / Restriktionen infolge der Lage in einem Vorranggebiet für den Regionalen Biotopverbund**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als *Vorranggebiet für den Regionalen Biotopverbund* ausgewiesen. Innerhalb derartiger Vorranggebiete sind raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben nicht zulässig, wenn sie dem Ziel entgegenstehen. Es zählen hierzu insbesondere Bebauung im Sinne von Besiedelung, Zerschneidungen und ähnliche Vorhaben.

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hatte daher darauf hingewiesen, dass die Planung formal daher diesem Ziel entgegen steht – allerdings bezog sich diese Aussage noch auf die großräumige gewerbliche Baufläche, die nach dem Vorentwurf von ca. 12,8 ha auf nunmehr nur noch ca. 1,25 ha verkleinert wurde (s.o.). Da inzwischen nur eine Ackerfläche betroffen ist und zudem ein Abstand von 20m zu den sensiblen Bereichen ab dem Nahedamm eingehalten wird, sollte diese Ausweisung nun nicht mehr gegen die Belange des Arten- und Biotopschutzes verstoßen.

➤ **Handlungsbedarf / Restriktionen infolge der Lage in einer Grünzäsur**

Wie in Kap. 4.2.1 bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einer *Grünzäsur*, die vor allem der Sicherung der Verbindung örtlicher bzw. innerörtlicher Grünbereiche mit der freien Landschaft sowie der Sicherung und Entwicklung von örtlich bedeutsamen Flächen für das Siedlungsklima, für die Naherholung sowie für die Vernetzung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen dient und in der eine Bebauung nicht zulässig ist.

Die Planungsgemeinschaft stellt in ihrer Stellungnahme dazu fest, dass „*die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes nicht im Einklang mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen steht*“. allerdings bezog sich diese Aussage noch auf die großräumige gewerbliche Baufläche, die nach dem Vorentwurf von ca. 12,8 ha auf nunmehr nur noch ca. 1,25 ha verkleinert wurde (s.o.). Da inzwischen nur eine Ackerfläche betroffen ist und zudem ein Abstand von 20m zu den sensiblen Bereichen ab dem Nahedamm eingehalten wird, sollte diese Ausweisung nun mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar sein..

➤ **Handlungsbedarf / sonstige Restriktionen aus naturschutzfachlicher Sicht**

Für die unweit der Ostgrenze des Plangebietes beginnenden Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet 'Nahetal'
- FFH-Gebiet 'Untere Nahe'

gilt das sog. „*Verschlechterungsverbot*“, d.h. es muss bei allen Vorhaben / Planungen der Nachweis geführt werden, dass das Vorhaben / die durch eine Planung ermöglichten Vorhaben in ihrer Nähe keine Verschlechterung für den Biototyp bzw. für eine der durch die Schutzgebietsverordnung geschützten Arten zur Folge haben.

Daraus resultiert bereits das zwingende Erfordernis einer **FFH-Verträglichkeitsprüfung** nach § 34 ff. BNatSchG in Verbindung mit Artikel 6 der FFH-Richtlinie, in der die Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderung mit den Erhaltungszielen der beiden Natura 2000-Gebiete zu überprüfen ist.

- ⇒ Somit ist im Vorfeld einer Bebauungsplan-Änderung eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

➤ **Handlungsbedarf / Restriktionen aus artenschutzrechtlicher Sicht**

Im Geltungsbereich sind die strengen und der Abwägung nicht zugänglichen Regelungen zum Artenschutz zwingend zu beachten.

Aufgrund der im Plangebiet (das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist) vorhandenen Biotopstrukturen sind mehrere streng geschützte Arten (u.a. Reptilien) zu erwarten.

Es wird daher eine fundierte **Artenschutzrechtliche Untersuchung** erforderlich, mit dem Ziel, die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben des § 44 BNatSchG (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) zu überprüfen.

⇒ Somit ist im Vorfeld einer Bebauungsplan-Änderung eine Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

In dem für die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet bereits durchgeführten Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB waren zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die auf die ökologisch äußerst sensible Lage des Plangebietes (damals noch der großen, ca. 12,8 ha großen Variante; s.o.) hingewiesen hatten:

Demnach lag der Planungsbereich im ehemaligen Überschwemmungsbereich der Nahe, ist heute zwar hochwasserfrei, jedoch grundwasserbeeinflusst. Aufgrund seiner extensiven Nutzung und der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weist das Gelände im Verbund mit den angrenzenden Schutzgebieten ein hohes Potenzial für den Arten- und Biotopschutz auf.

Seitens der Naturschutzverbände wurde darauf hingewiesen, dass die seinerzeit im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzten Flächen, die nun teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen, eine wichtige Pufferfunktion zu den unmittelbar am Damm beginnenden sensiblen Biotope erfüllen (welche zu der damaligen Begrenzung geführt hatte), die aufrecht erhalten sollte.

Außerdem grenzt der Planungsbereich an die folgenden hier unmittelbar am Damm beginnenden Schutzgebiete an:

- Naturschutzgebiet 'Untere Nahe'
- Vogelschutzgebiet 'Nahetal'
- FFH-Gebiet 'Untere Nahe'.

Für die beiden letztgenannten Natura2000-Schutzgebiets-Kategorien (Vogelschutz- und FFH-Gebiet) gilt das sog. „Verschlechterungsverbot“, d.h. es muss bei allen Vorhaben / Planungen der Nachweis geführt werden, dass das Vorhaben / die durch eine Planung ermöglichten Vorhaben in ihrer Nähe keine Verschlechterung für den Biotoptyp bzw. für eine der durch die Schutzgebietsverordnung geschützten Arten zur Folge haben.

*Daraus resultierte das zwingende Erfordernis einer **FFH-Verträglichkeitsprüfung**, in der die Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderung mit den Erhaltungszielen der beiden Natura 2000- Gebiete zu überprüfen ist.*

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich die strengen und der Abwägung nicht zugänglichen Regelungen zum Artenschutz zwingend zu beachten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen zwischen der Straße 'An der Altnah' und dem Deich sind mehrere streng geschützte Arten zu erwarten – zu untersuchen sind außer der Gruppe der Vögel auch die der Fledermäuse (aufgrund des dortigen Baumbestandes) sowie die der Reptilien (da dort u.a. Zauneidechsen zu erwarten sind).

*Es wird daher eine fundierte **Artenschutzrechtliche Untersuchung** erforderlich, mit dem Ziel, die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben des § 44 BNatSchG (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) zu überprüfen.*

⇒ Somit wurden eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese wurden bereits im Frühjahr 2014 beauftragt; inzwischen liegen die Ergebnisse vor.

Da dabei nachgewiesen wurde, dass eine gewerbliche Nutzung in einem Abstand von 50m zum Nahedamm und darüber hinaus auch in anderen Teilbereichen, wie z.B. der Brachfläche zwischen der LTG-Lagerfläche und dem Nahedamm, mit den arten- bzw. naturschutzrechtlichen Vorgaben nicht vereinbar ist, wurde auf die Ausweisung der Fläche im FNP - auf Grundlage eines Beschlusses des VG-Rates vom 03.12.2014 – verzichtet.

Die Fortführung der Bauleitplanung beschränkt sich somit auf die nun ausgewiesene Teilfläche östlich der Straße 'Am Damm', die einen Abstand von 20m zum Nahedamm wahrt.

7.2 Änderungsbereich Mitte:

Gewerbliche Baufläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes, nördlich der L 242 und westlich des Nahedamms

➤ Handlungsbedarf / Restriktionen infolge der Lage in einem Vorranggebiet für den Regionalen Biotopverbund

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet als *Vorranggebiet für den Regionalen Biotopverbund* ausgewiesen. Innerhalb derartiger Vorranggebiete sind raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben nicht zulässig, wenn sie dem Ziel entgegenstehen. Es zählen hierzu insbesondere Bebauung im Sinne von Besiedelung, Zerschneidungen und ähnliche Vorhaben.

Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat darauf hingewiesen, dass die Planung formal daher diesem Ziel entgegen steht. Sie stellt in ihrer Stellungnahme allerdings darauf ab, dass der „Wegfall des Vorranggebietes durch eine adäquate Erweiterung des Vorranggebietes südlich der L 242, hier im Bereich des nunmehr dort wegfallenden Gewerbegebietes, im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans“ kompensiert bzw. umgesetzt werden könne.

Die Planungsgemeinschaft schränkt aber ein, dass sie „der Entscheidung der Oberen Landesplanungsbehörde nicht vorweggreifen“ könne.

➤ Handlungsbedarf / Restriktionen infolge der Lage in einer Grünzäsur

Wie in Kap. 4.2.2 bereits erläutert, liegt das Plangebiet in einer *Grünzäsur*, die vor allem der Sicherung der Verbindung örtlicher bzw. innerörtlicher Grünbereiche mit der freien Landschaft sowie der Sicherung und Entwicklung von örtlich bedeutsamen Flächen für das Siedlungsklima, für die Naherholung sowie für die Vernetzung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen dient und in der eine Bebauung nicht zulässig ist.

Da inzwischen nur eine Ackerfläche betroffen ist und die Gewerbefläche nur ca. 1,6 ha umfasst, sollte diese Ausweisung mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar sein..

➤ Handlungsbedarf / Restriktionen aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht

Für die unweit der Ostgrenze des Plangebietes beginnenden Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet 'Nahetal'
- FFH-Gebiet 'Untere Nahe'

gilt das sog. „*Verschlechterungsverbot*“, d.h. es muss bei allen Vorhaben / Planungen der Nachweis geführt werden, dass das Vorhaben / die durch eine Planung ermöglichten Vorhaben in ihrer Nähe keine Verschlechterung für den Biotoptyp bzw. für eine der durch die Schutzgebietsverordnung geschützten Arten zur Folge haben.

Daraus resultiert bereits das zwingende Erfordernis einer **FFH-Verträglichkeitsprüfung** nach § 34 ff. BNatSchG in Verbindung mit Artikel 6 der FFH-Richtlinie, in der die Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauungsplan-Änderung mit den Erhaltungszielen der beiden Natura 2000-Gebiete zu überprüfen ist.

⇒ Somit ist im Vorfeld einer Bebauungsplan-Änderung eine Natura2000-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Die Flächen sind nachrichtlich gemäß den Abgrenzungen aus dem Bodenschutzkataster im Flächennutzungsplan übernommen.

Die SGD RegioWAB hat dazu im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 01.10.2014 Hinweise vorgetragen, die bei weiteren Planungen frühzeitig zu beachten sind ; diese sind bereits im entsprechenden Unterpunkt zum Fortschreibungspunkt 1 in Kap. 7.3 aufgeführt).

Darüber hinaus sind für dieses Teilgebiet im Rahmen der Bauleitplanung **keine zusätzlichen Nutzungseinschränkungen bzw. Restriktionen** zu berücksichtigen, die über die Ergebnisse des rechtskräftigen Planfeststellungsverfahrens (die in der vorliegenden FNP-Fortschreibung nur nachrichtlich übernommen werden) hinausgehen.

8. Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

8.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> und deren Berücksichtigung
<u>FACHGESETZE</u>	
Baugesetzbuch (BauGB)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)</u></p> <p>Die Planung dient der Nutzbarmachung bereits erschlossener Bereiche und entspricht damit der Zielsetzung eines ressourcenschonenden Umgangs mit den Schutzgütern.</p> <p><u>Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung (§ 1a Abs. 3 BauGB)</u></p> <p>Es werden Vorschläge und Hinweise zu umweltfachlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen für die nachgelagerte Bebauungsplanebene gegeben. Bereits dargestellte bauliche Nutzungen werden zugunsten von Schutz- und Entwicklungsflächen zurückgenommen.</p> <p><u>Berücksichtigung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung – Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)</u></p> <p>Offenlandstandorte werden planungsrechtlich gesichert, so dass diese Flächen weiterhin klimatische Gunstwirkungen im Gebiet entfalten können.</p>
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG/BBodSchG)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</u></p> <p>Die Planung dient der Nutzbarmachung bereits erschlossener Bereiche und entspricht damit der Zielsetzung eines ressourcenschonenden Umgangs mit den Schutzgütern.</p> <p>Es werden Vorschläge und Hinweise zu umweltfachlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen für die nachgelagerte Bebauungsplanebene gegeben.</p> <p>Offenlandstandorte werden planungsrechtlich gesichert.</p>

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung</u>
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz (LNatSchG/BNatSchG)	<p><u>Schutz der biologischen Vielfalt und Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</u></p> <p>Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Es werden Vorschläge und Hinweise zu umweltfachlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen für die nachgelagerte Bebauungsplanebene gegeben</p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Landeswassergesetz (LWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p><u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u></p> <p>Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung oder Verwertung.</p>
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	<p><u>Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler</u></p> <p>Keine Kulturdenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.</p>
<u>FACHPLÄNE</u>	
Landschaftsplanung	keine Zielvorstellung für die Fläche
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS)	Es ist kein Bestand im Geltungsbereich dargestellt und damit keine flächenbezogenen Ziele.
Biotopkataster Rheinland-Pfalz	Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Suchräume des Biotopkatasters.

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes und der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Menschen, menschliche Gesundheit	<p>Die nächstgelegene Wohnbebauung von Langenlonsheim befindet sich jenseits der bestehenden Gewerbegebiete. Eine zusätzliche Lärmbelastung ist demnach ausgeschlossen.</p> <p>Keine regional- oder überregionale Erholungseignung, wenngleich der Raum für die siedlungsnaher Kurzzeiterholung genutzt wird.</p> <p>Der durch die Gebietserweiterung entstehende Verkehr belastet die Wohnstandorte nicht oder nur sehr geringfügig, da der Ziel- und Quellverkehr i.d.R. über die klassifizierten Straßen ohne Querung der Wohnstraßen abfließt.</p>	keine absehbar	<p>keine absehbar</p> <p>Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine nennenswerte Verkehrserhöhung nicht zu erwarten</p>	–

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	In Anspruch genommenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. → geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Flächen besitzen jedoch aufgrund der Lage in der ehemaligen engeren Flussaue ein hohes Biotoppotenzial. → mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. mittlere Eingriffsempfindlichkeit	Weitere ackerbauliche Nutzung. → keine erheblichen Auswirkungen	Die Gewerbestandorte mit ihrem hohen Versiegelungsgrad führen zu fast vollständigem Verlust des Lebensraumes. → erhebliche Auswirkungen Die Rücknahme der Gewerbenutzung im Änderungsbereich Süd zugunsten von Schutz und Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft bewirken eine erhebliche Reduzierung der möglichen Versiegelung. → positive Auswirkungen	Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (wurde bereits bearbeitet). Festsetzung einer wirksamen Randeingrünung. Verwendung von umweltfreundlicher Beleuchtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten.

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Fläche/Boden	<p>Vorbelastung durch intensive ackerbauliche Nutzung der Flächen.</p> <p>Flächen besitzen jedoch aufgrund der Lage in der ehemaligen engeren Flussaue ein hohes Potenzial.</p> <p>→ mittlere bis hohe Eingriffsempfindlichkeit</p>	<p>Keine absehbar.</p> <p>→ keine erheblichen Auswirkungen</p>	<p>Die Gewerbestandorte mit ihrem hohen Versiegelungsgrad führen zu fast vollständigem Verlust der Bodenfunktionen.</p> <p>→ erhebliche Auswirkungen</p> <p>Die Rücknahme der Gewerbenutzung im Änderungsbereich Süd zugunsten von Schutz und Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft bewirken eine erhebliche Reduzierung der möglichen Versiegelung.</p> <p>→ positive Auswirkungen</p>	<p>Keine Maßnahmen möglich.</p> <p>Sicherung unbebauter Freiflächen und dadurch Vermeidung von Versiegelungen</p>

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Wasser	<p>Grundwasserlandschaft: Quartäre und pliozäne Sedimente. Grundwasserneubildung: 100 bis 125 mm/Jahr – mittel. Grundwasserüberdeckung bzw. Schutzwirkung gegenüber Schadstoffeinträgen: ungünstig.</p> <p>→ mittlere Eingriffsempfindlichkeit</p>	<p>Weitere Beeinträchtigung des Grundwassers durch ackerbauliche Nutzungen.</p> <p>→ geringe entscheidungserhebliche Auswirkungen.</p>	<p>Die Gewerbestandorte mit hohem Versiegelungsgrad führen zur Reduzierung bzw. zur Konzentration bei der Grundwasserneubildung.</p> <p>→ erhebliche Auswirkungen</p> <p>Die Rücknahme der Gewerbenutzung im Änderungsbereich Süd zugunsten von Schutz und Entwicklungsflächen bewirken eine erhebliche Reduzierung der möglichen Versiegelung.</p> <p>→ positive Auswirkungen</p>	<p>Verpflichtung zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen.</p> <p>Sicherung unbebauter Freiflächen und dadurch Vermeidung von Versiegelungen</p>
Klima/Luft	<p>Auf den Ackerflächen entsteht Kalt- und Frischluft, die allerdings kaum abfließen kann → mittlere klimatische Ausgleichsfunktion.</p> <p>mittlere Eingriffsempfindlichkeit</p>	keine absehbar	<p>Die Gewerbestandorte mit hohem Versiegelungsgrad führen zur Verschlechterung d. Standortes.</p> <p>→ erhebliche Auswirkungen</p> <p>Die Rücknahme der Gewerbenutzung im Änderungsbereich Süd zugunsten von Schutz und Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft bewirken eine Reduzierung der möglichen Versiegelung.</p> <p>→ positive Auswirkungen</p>	<p>Durchgrünung der Gewerbestandorte erforderlich.</p> <p>Festsetzung von Pflanzgeboten zum Erhalt der klimatischen Funktionen.</p> <p>Sicherung unbebauter Freiflächen und dadurch Vermeidung von Versiegelungen</p>

Schutzgut	Basisszenario	Umweltauswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	Vorschläge zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren
Landschaft / Stadtbild	<p>Die ackerbaulich genutzten Standorte sind eingespannt zwischen den bestehenden Gewerbegebieten und dem Nahedamm. Insofern ist der Bereich durch anthropogene Überformung erheblich vorbelastet. Andererseits bildet der Bereich die linksseitige Verbindung der engeren Naheaeue.</p> <p>mittlere Eingriffsempfindlichkeit</p>	keine absehbar	<p>Die Gewerbestandorte führen zu einer weiteren Überformung der Naheaeue.</p> <p>→ erhebliche Auswirkungen</p> <p>Die Rücknahme der Gewerbenutzung im Änderungsbereich Süd zugunsten von Schutz und Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft bewirken die Vermeidung eines Überspringens der Siedlungsstruktur auf die Südseite der L 242.</p> <p>→ positive Auswirkungen.</p>	<p>Festsetzung von Pflanzgeboten zur Herstellung der Randeingrünung.</p> <p>Begrenzung der Gebäudehöhen</p> <p>Ausschluss greller Fassaden und Außenwände zur Wahrung des harmonischen Erscheinungsbildes im Außenbereich</p>
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Kulturgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht gelistet. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Grabungsschutzgebieten.	keine absehbar	keine entscheidungserheblichen Auswirkungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung.	Keine Maßnahmen möglich.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits in den jeweiligen Kapiteln über die einzelnen Schutzgüter behandelt worden. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch eine Umwandlung der beabsichtigten Bodennutzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zu erwarten.			

8.3 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Grundsätzlich sind mögliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwässer erst auf Ebene des einzelfallbezogenen Zulassungsverfahrens hinreichend konkret ermittelbar. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können lediglich allgemeine Angaben gemacht werden, zumal die Vermeidung von Emissionen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung schwer steuerbar ist.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt. Der sachgerechte Umgang mit Oberflächenwasser wird über die nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gewährleistet.

8.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird in der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt. Im Rahmen der Bauanträge ist die Einhaltung der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung nachzuweisen.

8.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz (MUEEF 2020c) sind im Bereich von Langenlonsheim nur ein Störfallbetrieb gelistet (IED-Nr. 6.1.b), der im nördlichen Teil der Binger Straße angesiedelt ist.

Der Abstand zum Änderungsbereich Nord beträgt knapp 300m. Aufgrund der topografischen Lage und der bestehenden Nutzungsstrukturen sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartenserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R: felsartig). Neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) sind entsprechend der Vorgaben der DIN-4149 erdbebensicher zu bauen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung lässt sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen ableiten, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehenen Ausweisungen stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar, so dass die Eingriffsbewältigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt und planerisch gesichert werden muss.

8.7 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Seit geraumer Zeit suchen Verbands- und Ortsgemeinde nach Bereichen, in denen gewerbliche Standorte entwickelt werden können. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Funktion des Gewerbestandorts im ROP zugeteilt wurde, wird versucht auch entsprechende Flächen für die Entwicklung bereitzustellen. Die nun im Rahmen dieser 10. Fortschreibung verbliebenen Restflächen stellen das Ergebnis langjähriger Bemühungen in der Bauleitplanung dar. Alternative Standorte sind derzeit nicht erkennbar.

8.8 Zusätzliche Angaben

8.8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgen unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind darüber hinaus nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

8.8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „*erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt*“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Demzufolge kann das Monitoring im Rahmen der Flächennutzungsplanung lediglich einen äußerst geringen Anwendungsbereich besitzen, da die Durchführung der Bauleitplanung allenfalls Baurecht schaffende Planungen vorbereitet, aber keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt nach sich zieht: So stehen Art und Umfang der Eingriffe bei einer Flächennutzungsplan-Fortschreibung noch nicht fest; zudem sind weder die konkreten Gegenstände und die Art ihrer Abwägung auf dieser Ebene absehbar.

8.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Angaben

Anlass der vorliegenden 10. Fortschreibung, die nun zum Verfahren Gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB noch aus insgesamt drei, jedoch neu gegliederten Fortschreibungspunkten (Neuweisungen bzw. Umwidmungen) besteht, ist die zum einen Vorbereitung der planungsrechtlichen Sicherung von **zwei gewerblichen Flächen** (Fortschreibungspunkte 1 und 2) in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebietes der Ortsgemeinde Langenlonsheim (östlich von diesem). Diese Flächen sind bisher als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im Norden) bzw. als Landwirtschaftsflächen (im Osten) ausgewiesen.

Damit soll dem Bedarf der Ortsgemeinde an gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden.

Die noch im vorangegangenen Verfahren der frühzeitigen Beteiligung enthaltene zusätzliche Gewerbefläche im Norden der Gemarkung die zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Kläranlage bzw. dem Flugsportgelände verbleibende Fläche beiderseits der Binger Straße wurde herausgenommen und ist nicht mehr Bestandteil der Änderung.

Zum anderen soll die verkehrlich bereits erschlossene Fläche östlich der Straße 'Am Damm' (zwischen dem Gärtnerei-Gelände und dem Wendehammer) als Gewerbefläche ausgewiesen werden (Änderungsbereich Nord).

Auf diese im Vorentwurf noch als neue Gewerbefläche dargestellte Fläche zwischen der genannten Gärtnerei im Norden, der L 242 im Süden, der östlichen Grenze des derzeitigen Gewerbegebietes im Westen sowie dem Nahedamm im Osten (Gesamtgröße ca. 12,8 ha) wurde aus naturschutzrechtlichen

Gründen, infolge des Beschlusses des Verbandsgemeinderates am 03.12.2014, reduziert; die Fläche des Fortschreibungspunktes 1 ist nun nur noch 1,25 ha groß (s.u.).

Weiterhin ist eine ca. 1,6 ha große gewerbliche Baufläche gemäß den Inhalten der bereits in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Erweiterung des Gewerbegebietes“ der Ortsgemeinde Langenlonsheim Bestandteil des Änderungsverfahrens (Änderungsbereich Mitte).

Gleichzeitig wird eine bereits wirksam ausgewiesene gewerbliche Baufläche südlich der L 242 aus der Flächennutzungsplan als Baufläche „herausgenommen“, da diese Fläche Teil der durch ein Planfeststellungsverfahren bereits gesicherten Fläche der Nahedamm-Rückverlegung ist.

Diese Fläche wird daher künftig – analog zu den auf allen Seiten der Fläche (mit Ausnahme der Landesstraße und den dort folgenden weiteren Gewerbe-Flächen) bereits umgebenden Ausweisungen - als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB in Verbindung mit einer Fläche für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (hier: Retentionsfläche) gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauGB dargestellt; sie steht somit aber – ebenso wie sonstige Flächen südlich der Landesstraße - auch nicht mehr als Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung (Änderungsbereich Süd).

Die Gewerbeflächen befinden sich außerhalb von Schutzgebieten.

Durch die Gewerbegebietserweiterungen werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. In der Ausarbeitung werden die Auswirkungen auf die einzelnen Potenziale betrachtet. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die potentiellen Konflikte der künftigen Nutzung überschlüssig dargestellt und daraus Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffsqualität abgeleitet, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und planungsrechtlich so weit wie möglich zu sichern sind.

Durch die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) werden erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen, so dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein werden.

Durch die Herausnahme der gewerblichen Baufläche südlich der L 242 wird eine Verminderung der Bauflächen-Kontingente und damit eine Entlastung für den Naturhaushalt bewirkt.

8.9 Referenzliste der Quellen

Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgten unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

GDKE GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE (2020): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Bad Kreuznach. Mainz.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (1998): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Oppenheim.

LGB LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2020): Kartenviewer, Internetseite http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt aufgerufen am 08.10.2020. Mainz.

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Lärmkartierung Rheinland-Pfalz, Kartenviewer, Internetseite: https://map-umgebungs-laerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2017, zuletzt aufgerufen am 08.10.2020. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020a): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt aufgerufen am 01.03.2022. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020b): Geoexplorer Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, zuletzt aufgerufen am 01.03.2022. Mainz.

MUEEF MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2020): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd. Internetseite: https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung_2/Seveso-III/ueberwachungsplan_stoerfallanlagen, zuletzt aufgerufen am 01.03.2022. Mainz.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ, LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT (HRSG., 1999): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Bad Kreuznach. Oppenheim.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2016): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014. Druckexemplar Gesamtfortschreibung ROP 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015) und Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016). Mainz.