

**Flächennutzungsplan  
der Verbandsgemeinde Linz am Rhein  
8. Fortschreibung**

Darstellung Sonstiger Sonderbauflächen für den  
großflächigen Groß- und Einzelhandel  
**„Baustoffzentrum Kretzhaus“**

**Verbandsgemeinde Linz am Rhein**

Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

**I. Begründung**

in der Fassung für  
die Genehmigung gem. § 6 BauGB

Bearbeitungsstand: 10. Januar 2020

## A. Planungsanlass

Für das im Linzer Stadtteil Kretzhaus ansässige Baustoffzentrum gibt es diverse Baugenehmigungen für die bestehenden Gebäude. Bei der zuletzt genehmigten Halle im südwestlichen Teil des Betriebsgeländes wurde jedoch versäumt, den nicht mit Gebäuden bestandenen Teil des Lagerplatzes bzw. des westlichen Außengeländes in den Bauantrag einzubeziehen.

Um nunmehr das gesamte Betriebsgelände einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung zuführen zu können, ist nach mehreren Abstimmungen mit der Kreisverwaltung Neuwied als zuständiger Genehmigungsbehörde die Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Fortschreibung/Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist trotz der bereits vorhandenen Nutzung nicht möglich, da das betroffene Areal abseits/westlich der Bauzeile entlang Landesstraße seitens der Genehmigungsbehörde planungsrechtlich als Außenbereich gewertet wird. Eine Genehmigung der Lagerplatzflächen im Außenbereich nach § 35 BauGB ist nicht möglich.

Der Rat der Stadt Linz am Rhein hat daher beschlossen, für das gesamte Betriebsgelände einen Bebauungsplan aufzustellen, der ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Groß- und Einzelhandel - Baustoffzentrum“ festsetzt und dabei insbesondere die Belange der Forstwirtschaft im Hinblick auf einzuhaltende Sicherheitsabstände zu angrenzenden Waldflächen berücksichtigt. Zudem ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Betrieb des Baustoffzentrums schalltechnisch verträglich mit umliegenden Nutzungen ist.

Damit der vorgesehene Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen kann, hat Verbandsgemeinderat auf Anfrage der Stadt Linz am Rhein ebenfalls beschlossen, die erforderlichen bauleitplanerischen Schritte einzuleiten und den Flächennutzungsplan anzupassen.

Eine ausführliche Bewertung der landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben sowie des Standortes wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme von der Kreisverwaltung Neuwied (vgl. Kapitel B.c) vorgenommen. Die wesentlichen Planungsbelange werden dort wie folgt beschrieben, u.a: auch im Hinblick auf eine Festlegung als Ergänzungsstandort für den großflächigen Groß- und Einzelhandel:

- Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Betriebsareal, das nachträglich einer verbindlichen Bauleitplanung unterzogen und in seinem Bestand gesichert werden soll.
- Der Betrieb besteht schon seit vielen Jahren an dem verkehrstechnisch günstigen gelegenen Standort entlang der L 253, in der Nähe zur Autobahnauffahrt der A3 Bad Honnef/Linz.
- Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits als Siedlungs- bzw. gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt. Er grenzt an bestehende gewerbliche Nutzungen in nördlicher, südlicher sowie in östlicher Richtung an. Dabei handelt es sich

um sog. „Innenbereichsflächen“, die durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt sind.

- Bei dem nördlichen und westlichen Teilbereich des Betriebsareals handelt es sich um eine sog. „planerischen Außenbereich“, der im FNP noch nicht als Siedlungsfläche dargestellt ist. Dieser stellt jedoch einen wesentlichen Bestandteil des Betriebsgeländes dar. Die dort bestehenden Nutzungen, wie z.B. Lagerhallen für Baustoffe, offene Lagerflächen für Baustoffe und Schüttgüter, Parkplätze, sind durch die Nutzung des östlich angrenzenden Betriebsgeländes baulich stark geprägt und bilden mit diesem sowohl räumlich als auch funktional eine untrennbare Einheit.
- Ein Alternativstandort kommt somit für diese Nutzungen nicht infrage. Entsprechende Restflächen im Innenbereich, sofern an anderer Stelle vorhanden, wären somit nicht nutzbar.
- Das Bauzentrum trägt am Standort in Kretzhaus wesentlich zur Sicherung der Versorgung und der Funktion des monozentralen Mittelzentrums Linz und dessen Verflechtungsbereich bei.
- Bei dem Baustoffzentrum handelt es sich um einen großflächigen Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt ca. 3500 qm. Diese Verkaufsflächen befinden sich in den Nutzungsbereichen des Baufachmarktes, des Gartencenters sowie der Ausstellungsflächen im Außengelände. Bei den übrigen Nutzungsbereichen (Baustofflagerhallen, Lagerflächen für Baustoffe und Schüttgüter im Außenbereich, Bürogebäude und betriebszugehöriges Wohnen, Parkplätze, Zufahren, Fahrwege und Garage) handelt es sich nicht um verkaufsflächenrelevante Nutzungen.
- Der Standort des Baustoffzentrums befindet sich und Stadtteil Kretzhaus, einem Gewerbe- und faktischen Ergänzungsstandort, außerhalb des städtebaulich integrierten Bereiches der Stadt Linz, der die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist.
- Das Ziel 58 (städtebauliches Integrationsgebot) ist nicht betroffen, da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzel- und Großhandelsbetrieb mit nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen im Hauptsortiment handelt. Das vorhandene, sehr geringe innenstadtrelevante Randsortiment hat an dem Betriebsstandort nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und befindet sich deutlich unterhalb der Großflächigkeit, bzw. unterhalb der „10 % Regelvermutung“ des Hauptsortimentes.
- Bei einem Baustoffzentrum handelt es sich um einen Betrieb des großflächigen Groß- und Einzelhandels mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten, der aufgrund der umfangreichen Angebote bzw. der Produktvielfalt an flächenintensiven Baustoffen und Waren umfangreiche Verkaufs- und Lagerflächen benötigt. Dieser hat sich im Laufe vieler Jahre an diesem Standort aufgrund der guten verkehrliche Anbindung und die Nähe zu übergeordneten Verkehrswegen etabliert. Der Betriebsstandort in Kretzhaus ist seit Jahrzehnten gewachsen und übernimmt in seiner jetzigen Größe und mit dem Warenangebot bei der Versorgung des

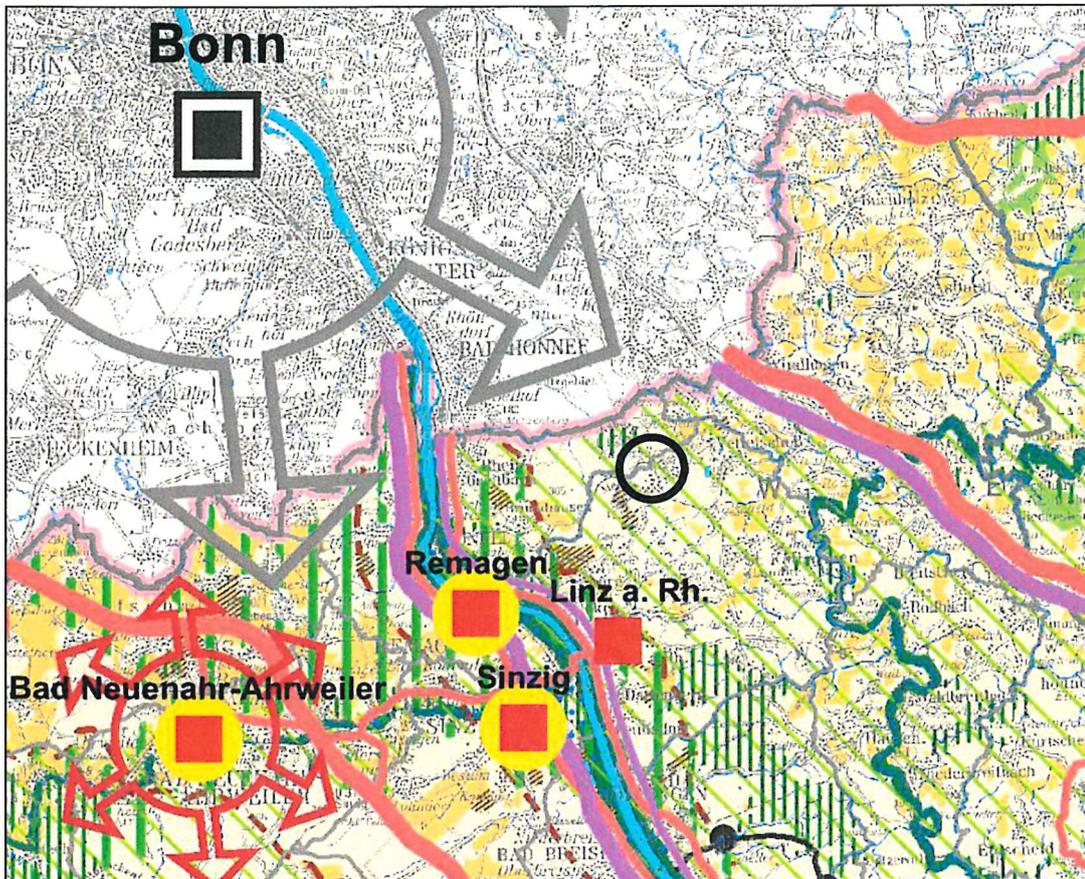
Bedarfes im Bereich „Baustoffe“ für die Stadt Linz und den Mittelbereich Linz eine zentrale Rolle. Es findet eine sinnvolle und ausgewogene Aufgabenverteilung zwischen der Kernstadt des im Rheintal gelegenen zentralen Ortes und Mittelzentrums Linz und dem Gewerbestandort in Kretzhaus auf der Linzer Höhe statt. In der im Rheintal gelegenen Kernstadt Linz stehen ohnehin für eine derartige Nutzung aufgrund der topographischen Gegebenheiten (z.T. enge Tallage, erforderliche Immissionsabstände) keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Das vorhandene, sehr geringe innenstadtrelevante Randsortiment (z.B. Arbeitskleidung, Grillzubehör etc.), das in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment steht, hat an dem Betriebsstandort nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und liegt deutlich unterhalb der Großflächigkeit bzw. der 10 % Regelvermutungsgrenze.

- Der Standort des Bauzentrums im Stadtteil Kretzhaus leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Versorgung und der Funktion des Mittelzentrums Linz sowie dessen Verflechtungsbereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte ist dem zur Folge nicht zu erwarten, bzw. besteht nicht. Des Weiteren ist wegen der Geringfügigkeit der innenstadtrelevanten Randsortimente, die das Bauzentrum vorhält, keine Schädigung der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch benachbarter zentraler Orte zu erwarten.
- Der Betriebsstandort ist für den Individualverkehr gut erschlossen (Lage an der L 253). Dieser ist darüber hinaus in das örtliche und regionale ÖPNV-Netz eingebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein ÖPNV-Haltepunkt.
- Aus raumordnerischer Sicht ist der Betrieb ein atypischer Gewerbebetrieb, der an einem Standort in einem „sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Groß- und Einzelhandel“ unterzubringen ist. Er trägt darüber hinaus aufgrund seiner Nutzungen an dem Standort im Stadtteil Kretzhaus zu einer Entlastung der Kernstadt in Rheintal bei und somit diesem Grundsatz entsprechend Rechnung.

Gegenüber der Fassung zum Vorverfahren wurde der nördliche Teil des Areals, auf dem keine bauliche Nutzung stattfinden soll (Flurstücke 4/1, 5/1 und die nördlich Hälfte von 6/1), zur Offenlage aus der Planung ausgegrenzt.

## B. Übergeordnete Planungsvorgaben

### a) Landesentwicklungsprogramm



Landesweit bedeutsamer Bereich für ...\*

-  ... die Landwirtschaft
-  ... die Forstwirtschaft
-  ... die Rohstoffsicherung
-  ... die Windenergie



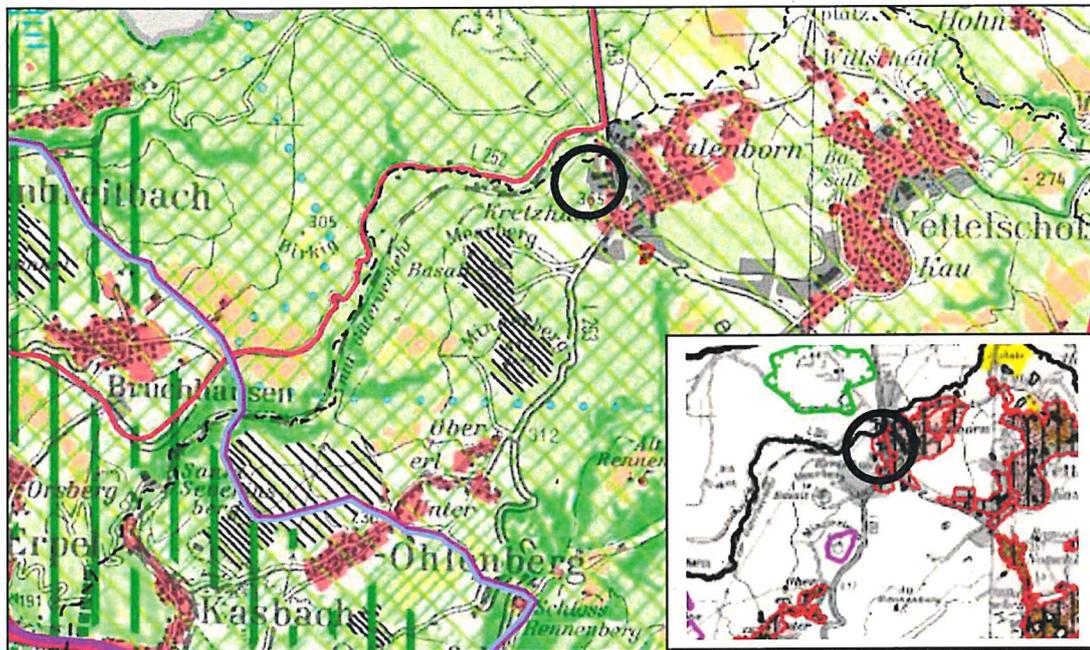
-  ... Erholung und Tourismus

Auszug aus der Gesamtkarte des LEP IV

Eine ausführliche Bewertung der landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme von der Kreisverwaltung Neuwied vorgenommen (siehe Kapitel B.c).

## b) Regionaler Raumordnungsplan

### RROP 2017



-  Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe
-  Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)
-  Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)
-  Sonstige Waldflächen
-  Atkis Ortslage
-  Atkis tatsächliche Nutzung (Siedlung)

### Auszug aus der Gesamtkarte RROP 2017

Im Regionalen Raumordnungsplan von 2017 ist das gesamte Betriebsgelände entsprechend dem derzeitigen Zustand augenscheinlich vollständig als Gewerbefläche dargestellt, soweit sich dies aus dem Planungsmaßstab nachvollziehen lässt.

Eine ausführliche Bewertung der landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme von der Kreisverwaltung Neuwied vorgenommen (siehe Kapitel B.c)

### **c) Landesplanerische Stellungnahme vom 13.02.2019**

Auszüge aus der Landesplanerischen Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied:

#### 1. Verfahren

##### 1.1. Grundlagen/Ausgangssituation

Die Verbandsgemeinde Linz hat die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPlIG zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beantragt. Gegenstand des Änderungsbeschlusses des Verbandsgemeinderates ist, das gesamte Betriebsareal des Baustoffzentrums der Firma Saal im Stadtteil Kretzhaus, Stadt Linz, als „sonstige Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Bauzentrum Kretzhaus“ darzustellen.

Bei dem Stadtteil Kretzhaus handelt es sich um einen Gewerbestandort auf der Linzer Höhe, westlich der Landesstraße L 253, in der Nähe der Autobahnzufahrt A3/Bad Honnef Linz. Der unmittelbar an Kretzhaus angrenzende, östlich der Landesstraße gelegene Ortsteil Kalenborn gehört zur Ortsgemeinde Vettelschoß. Er ist entlang der L 253 ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Dem Beschluss des Verbandsgemeinderates liegt die Planungsabsicht der Stadt Linz zugrunde, für das gesamte Betriebsgelände des Baustoffzentrums Baurecht zu schaffen, da insbesondere im bauplanungsrechtlichen Außenbereich vollzogene Nutzungen nicht von baurechtlichen Genehmigungen abgedeckt sind. Das Plangebiet hat sich bislang ohne verbindliche Bauleitplanung entwickelt. Der bestehende Betriebsstandort des Unternehmens soll damit langfristig planungsrechtlich und baurechtlich gesichert werden.

Das Gesamtareal des Betriebsgeländes des Baustoffzentrums der Fa. Saal umfasst ca. 4,2 ha. Bislang ist nur der östliche Teil des Plangebietes im gültigen FNP, ca. 1,3 ha der Gesamtfläche, als Siedlungsfläche bzw. Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der übrige Teilbereich, der in eine Sonderbaufläche umgewandelt werden soll, ist im FNP als Waldfläche dargestellt. Darüber hinaus verlaufen durch das Plangebiet nach den Darstellungen im FNP mehrere Hauptversorgungsleitungen incl. Schutzstreifen. In der östlichen Teilfläche des Betriebsgeländes, der als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, befinden sich diverse bauliche Anlagen: ein Baufachmarkt, ein Gartencenter, mehrere Baustofflagerhalle, ein Bürogebäude, ein betriebszugehöriges Wohnhaus, diverse Parkplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter sowie Ausstellungsfläche im Freigelände.

Im westlichen und nordwestlichen Teilbereich des Betriebsgeländes, der im FNP als „Waldfläche“ dargestellt ist, befinden sich überwiegend Außenlagerflächen für Baustoffe und Schüttgüter sowie eine größere Baustofflagerhalle und weitere, kleinere Baustofflager.

Der Rat der Stadt Linz hat darüber hinaus beschlossen für das gesamte Betriebsgelände einen Bebauungsplan parallel zur Änderung des FNP aufzustellen. Da der zukünftige B-Plan nicht aus dem aktuellen FNP entwickelt ist, wird die Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.

Bei dem seit vielen Jahren ansässigen Baustoffzentrum handelt es sich um einen „großflächigen Einzelhandels- und Großhandelsbetrieb“, der seine Waren sowohl an Handwerks- und Gewerbebetriebe als auch Endverbraucher verkauft. Eine derartige Nutzung wird aufgrund seiner betrieblichen Besonderheiten, trotz seiner nahen Beziehungen zu gewerblichen Nutzungen, planungsrechtlich in einer „sonstigen Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Baustoffzentrum für den großflächigen Einzel- und Großhandel“ festgesetzt. Das Betriebsgelände des Baustoffzentrums beinhaltet nachfolgenden Nutzungen und Waren: Gebäude und Hallen mit Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen rund um das Bauen und Renovieren, Garten- und Freizeit, Autozubehör, Werkzeuge, Eisenwaren sowie Lagerhallen für Baustoffe; Außenbereichsflächen für die Lagerung von Baustoffen und Schüttgütern sowie Bürogebäude, betriebszugehöriges Wohnen und Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter. Auf dem Betriebsgelände bestehen ca. 3.500 qm Verkaufs- bzw. Ausstellungsflächen. Dessen Hauptsortiment besteht aus nicht innenstadtrelevanten Sortimenten bzw. Baustoffen und Waren rund um das Bauen und Renovieren. Lediglich in sehr untergeordnetem Umfang in Bezug zum Hauptsortiment werden innenstadtrelevante Randsortimente (z. B. Arbeitsbekleidung, Grillzubehör etc.), deutlich unterhalb der Großflächigkeit angeboten.

## 2. Vorgaben der Raumordnung und ihre Bindungswirkung

Die Erfordernisse der Raumordnung werden gemäß den Begriffsdefinitionen des § 3 Raumordnungsgesetz -(ROG) in drei Kategorien mit unterschiedlichen Bindungswirkungen (§ 4 ROG) gegliedert:

- Ziele (Z) der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG sind zu beachten, bindend, nicht abwägbar
- Grundsätze (G) der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG sind zu berücksichtigen, Abwägung gem. § 1 (7) BauGB möglich
- sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG sind zu berücksichtigen; dies sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren, Abwägung gem. § 1 (7) BauGB möglich

In den Plänen erfolgt die Darstellung in Form von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten:

- Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.
- Vorbehaltsgebiete sind Gebiete mit bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen, denen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist.

Von den Zielen der Raumordnung und den Vorrangdarstellungen können auf Antrag Abweichungen gem. § 8 Abs. 3 bzw. § 10 Abs. 6 LPlG in einem förmlichen Zielabweichungsverfahren zugelassen werden, wenn u.a. veränderte Tatsachen oder Erkenntnisse eine Abweichung im speziellen Fall rechtfertigen.

## 2.1. Maßgebliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung und deren Konkretisierung für den Planbereich

Die für den Planbereich maßgeblichen oder räumlich konkretisierbaren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017 entnommen und nachfolgend aufgeführt:

### 2.1.1. LEP IV

Stadt Linz: Monozentrales Mittelzentrum, Verflechtungsbereich des Mittelzentrums, (Mittelbereich): VG Linz, Unkel und Asbach, Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit, Lage in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus

Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Kap..2.4.2. (S. 79)

**Z 31:** Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahre 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

#### Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Betriebsareal, das nachträglich einer verbindlichen Bauleitplanung unterzogen und in seinem Bestand gesichert werden soll. Der Betrieb besteht schon seit vielen Jahren an dem verkehrstechnisch günstigen gelegenen Standort entlang der L 253, in der Nähe zur Autobahnauffahrt der A3 Bad Honnef/Linz. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits als Siedlungs- bzw. gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt. Er grenzt an bestehende gewerbliche Nutzungen in nördlicher, südlicher sowie in östlicher Richtung an. Dabei handelt es sich um sog. „Innenbereichsflächen“, die durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt sind. Bei dem nördlichen und westlichen Teilbereich des Betriebsareals handelt es sich um eine sog. „planerischen Außenbereich“, der im FNP noch nicht als Siedlungsfläche dargestellt ist. Dieser stellt jedoch einen wesentlichen Bestandteil des Betriebsgeländes dar. Die dort bestehenden Nutzungen, wie z.B. Lagerhallen für Baustoffe, offene Lagerflächen für Baustoffe und Schüttgüter, Parkplätze, sind durch die Nutzung des östlich angrenzenden Betriebsgeländes baulich stark geprägt und bilden mit diesem sowohl räumlich als auch funktional eine untrennbare Einheit. Ein Alternativstandort kommt somit für diese Nutzungen nicht infrage. Entsprechende Restflächen im Innenbereich, sofern an anderer Stelle vorhanden, wären somit nicht nutzbar.

Das Ziel Z 31 ist somit nicht betroffen.

Zentrale-Orte-Struktur, Kap. 3.1. (S. 86)

Zentrenstruktur, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbündete, Kap. 3.1.1.(S.86)

**Z 39** Gemeinden, die allein für einen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen leisten, werden als Mittelzentren (MZ) zugewiesen und sind insbesondere im ländlichen Raum in dieser Funktion zu stärken und zu sichern (Sicherungsfunktion). Diese (monozentralen) Mittelbereiche und ihre Mittelbereiche sind: „... Linz...“

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Das Bauzentrum trägt am Standort in Kretzhaus wesentlich zur Sicherung der Versorgung und der Funktion des monozentralen Mittelzentrums Linz und dessen Verflechtungsbereich bei.

Das Ziel Z 39 wird beachtet.

Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel), Kap. 3.2.3 (S. 96)

**Z 57** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsangebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Bei Baustoffzentrum handelt es sich um einen großflächigen Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt ca. 3500 qm. Diese Verkaufsflächen befinden sich in den Nutzungsbereichen des Baufachmarktes, des Gartencenters sowie der Ausstellungsflächen im Außengelände. Bei den übrigen Nutzungsbereichen (Baustofflagerhallen, Lagerflächen für Baustoffe und Schüttgüter im Außenbereich, Bürogebäude und betriebszugehöriges Wohnen, Parkplätze, Zufahren, Fahrwege und Garage) handelt es sich nicht um verkaufsflächenrelevante Nutzungen. Der Standort des Baustoffzentrums befindet sich im Stadtteil Kretzhaus, einem Gewerbe- und faktischen Ergänzungsstandort, außerhalb des städtebaulich integrierten Bereiches der Stadt Linz, der die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist.

Das Ziel Z 57 ist erfüllt bzw. nicht negativ betroffen.

**Z 58** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (>zentrale Versorgungsbereiche in Sinne des BauGB<) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Das Ziel 58 ist nicht betroffen, da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzel- und Großhandelsbetrieb mit nicht innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzun-

gen im Hauptsortiment handelt. Das vorhandene, sehr geringe innenstadtrelevante Randsortiment hat an dem Betriebsstandort nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und befindet sich deutlich unterhalb der Großflächigkeit, bzw. unterhalb der „10 % Regelvermutung“ (gem. Z 59) des Hauptsortimentes.

Das Ziel Z 58 ist erfüllt bzw. nicht negativ betroffen.

**Z 59** Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträglich; Größenordnung zu begrenzen.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Bei einem Baustoffzentrum handelt es sich um einen Betrieb des großflächigen Groß- und Einzelhandels mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten, der aufgrund der umfangreichen Angebotes bzw. der Produktvielfalt an flächenintensiven Baustoffen und Waren umfangreiche Verkaufs- und Lagerflächen benötigt. Dieser hat sich im Laufe vieler Jahre an diesem Standort aufgrund der guten verkehrliche Anbindung und die Nähe zu übergeordneten Verkehrswegen etabliert. Der Betriebsstandort in Kretzhaus ist seit Jahrzehnten gewachsen und übernimmt in seiner jetzigen Größe und mit dem Warenangebot bei der Versorgung des Bedarfes im Bereich „Baustoffe“ für die Stadt Linz und den Mittelbereich Linz eine zentrale Rolle. Es findet eine sinnvolle und ausgewogene Aufgabenverteilung zwischen der Kernstadt des im Rheintal gelegenen zentralen Ortes und Mittelzentrums Linz und dem Gewerbestandort in Kretzhaus auf der Linzer Höhe statt. In der im Rheintal gelegenen Kernstadt Linz stehen ohnehin für eine derartige Nutzung aufgrund der topographischen Gegebenheiten (z.T. enge Tallage, erforderliche Immissionsabstände) keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Das vorhandene, sehr geringe innenstadtrelevante Randsortiment (z.B. Arbeitskleidung, Grillzubehör etc.), das in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment steht, hat an dem Betriebsstandort nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und liegt deutlich unterhalb der Großflächigkeit bzw. der 10 % Regelvermutungsgrenze (vgl. Begründung zu Z 59; S. 99 LEP IV).

Das Ziel Z 59 ist beachtet, wenn die nachfolgenden Maßgaben erfüllt sind:

Maßgabe 1: Die bestehenden Nutzungsarten und Verkaufsflächen des Einzelhandels sind in der weiteren Bauleitplanung (B-Plan) in einem „Sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Groß- und Einzelhandel - Baustoffzentrum Kretzhaus“ anhand entsprechender Festsetzungen der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand festzuschreiben. Dabei sind die bestehenden nicht innenstadtrelevanten Nutzungen des Hauptsortimentes anhand einer Sortimentsliste festzusetzen. Das bestehende innenstadtrelevante Randsortiment ist auf 10 % der Hauptsortimentsnutzung und auf < 800 qm Verkaufsfläche (VK) zu begrenzen. Dabei soll das Randsortiment in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Maßgabe 2: Inwieweit der bestehende Standort als Ergänzungsstandort für den großflächigen Groß- und Einzelhandel identifiziert werden kann, ist mit der Regionalplanung abzustimmen und seitens der Stadt Linz entsprechend zu begründen. Der be-

gründete und abgestimmte Ergänzungsstandort ist in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (FNP, B-Plan) entsprechend dazustellen bzw. festzusetzen.

**Z 60** Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Der Betrieb der Fa. Saal auf der Linzer Höhe im Stadtteil Kretzhaus besteht in seiner aktuellen Größenordnung schon seit vielen Jahren und soll im Bestand festgeschrieben werden. Im Mittelbereich Linz befinden sich keine direkt vergleichbaren Betriebe. Der Standort des Bauzentrums im Stadtteil Kretzhaus leistet einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Versorgung und der Funktion des Mittelzentrums Linz sowie dessen Verflechtungsbereich. Eine wesentliche Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte ist dem zur Folge nicht zu erwarten, bzw. besteht nicht. Des Weiteren ist wegen der Geringfügigkeit der innenstadtrelevanten Randsortimente, die das Bauzentrum vorhält, keine Schädigung der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch benachbarter zentraler Orte zu erwarten.

Das Ziel Z 60 ist beachtet.

**Z 61** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

Prüfung der der Unteren Landesplanungsbehörde:

Es handelt sich um einen großflächigen Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten.

Das Ziel Z 61 ist nicht betroffen.

**G 62** Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Prüfung der der unteren Landesplanungsbehörde:

Der Betriebsstandort ist für den Individualverkehr gut erschlossen (Lage an der L 253). Dieser ist darüber hinaus in das örtliche und regionale ÖPNV-Netz eingebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein ÖPNV-Haltepunkt.

Der Grundsatz G 62 ist somit berücksichtigt. (vgl. Ausführungen zu Z 59)

Freizeit, Erholung und Tourismus, Kap. 4.4.4. (S. 142)

**Z 134** Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Der Planbereich liegt innerhalb eines großräumig abgegrenzten „Landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus“, der im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) durch eine großflächige Darstellung „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ konkretisiert wird.

Vgl. Ausführungen zu RROP, G 97 und G 100 (S. 12), zur „Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde“

2.1.2. RROP Mittelrhein-Westerwald

Stadt Linz: Lage im verdichteten Raum mit disperser Siedlungsstruktur Schwerpunkt- raum gemäß dem Leitbild zur Raumentwicklung, Besondere Funktionen: zentraler Ort, Mittelzentrum, Mittelbereiche Linz: mit den Grundzentren Unkel und den Grundzentren Asbach und Neustadt im grundzentralen Verbund, Lage im Erholungsraum

Für den Bereich der Verbandsgemeinde Linz sind nachfolgend die wesentlichen, relevanten Zielaussagen und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplanes RROP aufgeführt:

Die nachfolgend angeführten Ziele der Raumordnung sind bindend bzw. nicht abwägbar, die angeführten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen einer sachgerechten Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu bewerten und im nachfolgenden Verfahren entsprechend zu berücksichtigen:

Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, Kap. 1.3.4 (S. 21)

**G 40** Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Der Grundsatz G 40 ist berücksichtigt. (vgl. Ausführungen zu Z 57,58, 59, 60)

**G 41** Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Der Grundsatz G 41 ist berücksichtigt. (vgl. Ausführungen zu Z 57,58, 59, 60)

Arten und Lebensräume, Kap. 2.1.3.1. (S. 35)

**G 63** In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Gemäß den Darstellungen des RROP grenzt der gesamte nordwestliche Randbereich des Plangebietes an ein großräumig dargestelltes „Vorbehaltsgebiet für den Regionalen Biotopverbund“. Der Grundsatz G 63 ist im Rahmen der nachfolgenden Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Die Obere Naturschutzbehörde hat sich im Beteiligungsverfahren nicht geäußert. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Beteiligungsverfahren keine Anregungen vorgetragen.

Freizeit, Erholung und Tourismus, Kap. 2.2.4. (S. 50, 51)

**G 97** In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig entwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

**G 100** Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung der Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Das Pangebiet liegt innerhalb eines großräumig abgegrenzten Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus. Die Grundsätze G 97 und G 100 sind in der nachfolgenden Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Nördlicher Mittelrhein, Kap. 4.7. (S. 90)

**G 195** Zwischen den Tal- und Höhengemeinden soll eine ausgewogene Aufgabenteilung erfolgen. Im kulturhistorisch und naturräumlich bedeutsamen Rhein- und Ahrtal soll der Entwicklungsschwerpunkt auf den Bereichen Wohnen, Technologie/Dienstleistungen und Tourismus liegen. Die Höhengemeinden sollen zukünftig die Weiterentwicklung im produzierenden Gewerbe übernehmen und die Tallagen damit entlasten.

Prüfung der unteren Landesplanungsbehörde:

Aus raumordnerischer Sicht ist der Betrieb ein atypischer Gewerbebetrieb, der an einem Standort in einem „sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Groß- und Einzelhandel“ unterzubringen ist. Er trägt darüber hinaus aufgrund seiner Nutzungen an dem Standort im Stadtteil Kretzhaus zu einer Entlastung der Kernstadt in Rheintal bei und somit diesem Grundsatz entsprechend Rechnung.

Der Grundsatz G 195 ist somit berücksichtigt.

...

### 2.3. Landesplanerische Gesamtbewertung

Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen, wenn nachfolgenden Maßgaben erfüllt sind:

Maßgabe 1: Die bestehenden Nutzungsarten und Verkaufsflächen des Einzelhandels sind in der weiteren Bauleitplanung (B-Plan) in einem „Sonstigen Sondergebiet für den großflächigen Groß- und Einzelhandel - Baustoffzentrum Kretzhaus“ anhand ent-

sprechender Festsetzungen der Art sowie des Maßes der baulichen Nutzung im Bestand festzuschreiben. Dabei sind die bestehenden nicht innenstadtrelevanten Nutzungen des Hauptsortimentes anhand einer Sortimentsliste festzusetzen. Das bestehende innenstadtrelevante Randsortiment ist auf 10 % der Hauptsortimentsnutzung und auf < 800 qm Verkaufsfläche (VK) zu begrenzen. Dabei soll das Randsortiment in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Maßgabe 2: Inwieweit der bestehende Standort als Ergänzungsstandort für den großflächigen Groß- und Einzelhandel identifiziert werden kann, ist mit der Regionalplanung abzustimmen und seitens der Stadt Linz entsprechend zu begründen. Der begründete und abgestimmte Ergänzungsstandort ist in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (FNP, B-Plan) entsprechend dazustellen bzw. festzusetzen.

...

### 3. Zustimmung durch die obere Landesplanungsbehörde der SGDN, Koblenz

Die obere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 18.12.2018 den Entwurf der landesplanerischen Stellungnahmen mit der Bitte um Zustimmung erhalten. Gemäß E-Mail vom 31.01.2019 hat sich die obere Landesplanungsbehörde wie folgt geäußert:

„...bitte bei dem Entwurf der LPS noch folgende Anpassungen vornehmen:

Bei Raumordnungsgrundsätzen ist im Dokument darauf zu achten, dass diese zu berücksichtigen sind, nicht zu beachten (siehe z.B. Seite 12). Zur Vereinbarkeit mit Z 59 (und Z 58) ist es notwendig, auch die absolute VKF für innenstadtrelevante Randsortimente zu begrenzen (800 qm VKF). Zur Vereinbarkeit mit Z 59 ist es notwendig, dass der Standort seitens der Stadt Linz mit der Regionalplanung als Ergänzungsstandort abgestimmt wird. Das muss nach LEP nicht im Rahmen eines EHK erfolgen.

Zur Erklärung: Ob es sich somit um einen (faktischen) Ergänzungsstandort handelt, ist dem Abstimmungsprozedere mit der Regionalplanung vorenthalten. Daher sollte in der LPS nicht schon von einem faktischen Ergänzungsstandort gesprochen werden. Es liegt auch grundsätzlich in der Zuständigkeit der Standortkommune, das Vorliegen eines Ergänzungsstandortes zu begründen (die Landesplanungsbehörde kann dann nur bewerten).

Die obere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 06.02.2019 (Eingang vom 13.02.19) nach Einarbeitung der v. g. Anpassungen dem geänderten Entwurf zugestimmt.

### 4. Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat mit Schreiben vom 18.12.2018 den Entwurf der landesplanerischen Stellungnahme mit der Bitte zur Herstellung des Benehmens erhalten. Gemäß E-Mail vom 02.01.2019 hat sich die Planungsgemeinschaft zum Entwurf wie folgt geäußert:

„Die landesplanerische Stellungnahme haben wir zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme des Regionalvorstandes im Rahmen des Benehmens wird nicht abgegeben. Ich gehe davon aus, dass die Abstimmung des Ergänzungsstandortes mit der

Regionalplanung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes erfolgen soll. Der Begriff des „faktischen Ergänzungsstandortes“ ist mir bisher nicht bekannt.“

Die untere Landesplanungsbehörde hat sich dazu wie folgt geäußert:

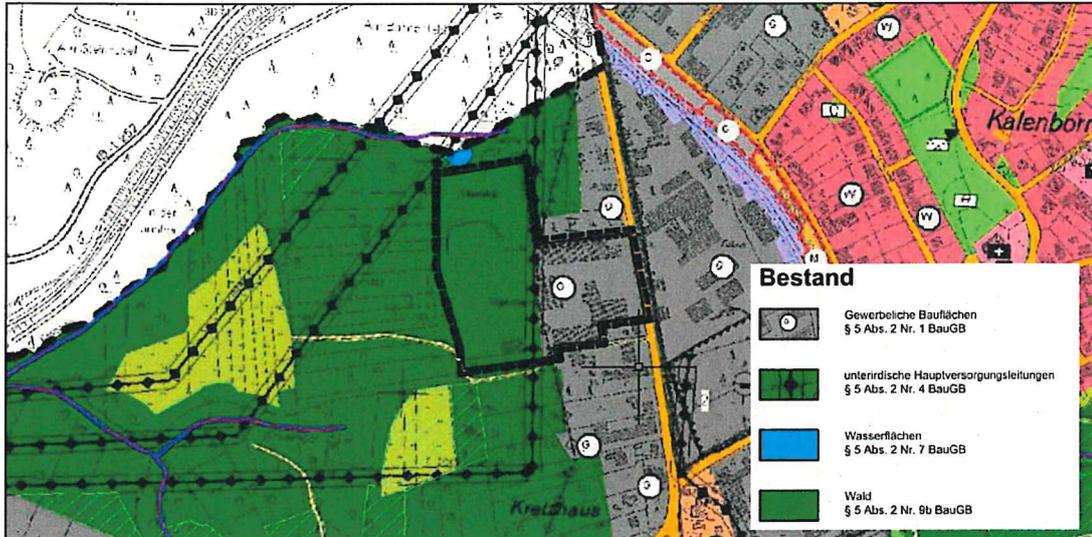
...„Unter nachfolgenden Gesichtspunkten halten wir aus Sicht der unteren Landesplanung zwar die Abstimmung eines Ergänzungsstandortes gem. Z 59 LEP IV mit der Regionalplanung für erforderlich, jedoch nicht zwingend im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes:

- Obwohl die Terminologie des „faktischen“ Ergänzungsstandortes in der Raumordnung nicht existiert, wurde mit dieser Definition der seit langem bestehende Standort des Baustoffzentrums beschrieben. Dieser besteht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Linz im Stadtteil Kretzhaus auf der Linzer Höhe und übernimmt in seiner Größenordnung und mit dem Warenangebot als Baustoffhandelsbetrieb eine zentrale Rolle für die Stadt Linz und den Mittelbereich Linz.
- Ein derartiger Betriebstyp des Baustoffzentrums, bei dem es sich um einen großflächigen Einzel- und Großhandelsbetrieb mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten handelt, kommt aufgrund der davon ausgehenden Immissionen (Verkehrsfrequenz etc...) nur an einem Ergänzungsstandort des zentralen Ortes in verkehrsgünstiger Lage zum Tragen. Dies ist bei dem bestehenden Betrieb der Fall. Das Baustoffzentrum ist über die Landesstraße L 253 erschlossen und liegt in erster Linie für die Zulieferer verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahnanschlussstelle der A3 Bad Honnef/Linz.
- Darüber hinaus handelt es sich bei dem bestehenden Standort des Betriebes sowie der Umgebungsnutzungen des Betriebes im Stadtteil Kretzhaus um eine sog. Gemengelage, dem Miteinander einer Reihe von weiteren gewerblichen sowie einzelnen Misch- bzw. Wohnnutzungen, bei der die gewerblichen Nutzungen deutlich überwiegen. Alternativstandorte für einen derartigen Betrieb sind schon in der Vergangenheit
- ausgeschieden, bei Gründung des Betriebes, aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit in der Stadtlage Linz (enge Tallage; Immissionsabstände).
- Da in der Begründung zu Z 59, der Bezug zum Einzelhandelskonzept fehlt, kann dieses u. E. in diesem Zusammenhang höchstens empfohlen, jedoch nicht gefordert werden.

Die untere Landesplanungsbehörde hat sich im Verfahren über das nicht erteilte Benehmen der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit den v. g. Argumenten hinweggesetzt. Damit ist das Verfahren zur Erteilung des Benehmens abgeschlossen.

Die weitere Beteiligung und Abstimmung mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald erfolgte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die Verbandsgemeindeverwaltung. Seitens der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

**d) Flächennutzungsplan**



bisherige Darstellung



**Planung**



Sonderbaufläche, Zweckbestimmen Bauzentrum Kretzhaus  
 § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

geplante Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll das gesamte Betriebsgelände des Baustoffzentrums als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Baustoffzentrum Kretzhaus“ dargestellt werden. Damit soll bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes die zulässige Nutzung auf den derzeitigen Zustand beschränkt werden. Es ist nicht vorgesehen, an diesem Standort auch andere gewerbliche oder industrielle Nutzungen zuzulassen.

## C. Schallschutz

Um frühzeitig zu klären, ob der Betrieb des Baustoffzentrums tatsächlich mit umliegenden Nutzungen schalltechnisch verträglich ist, hat der Eigentümer des Baustoffzentrums GRANER + PARTNER INGENIEURE, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch Gladbach damit beauftragt, entsprechende Untersuchungen und Bewertungen vorzunehmen. Diese kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

### Berechnungsergebnisse

#### Beurteilungspegel gemäß TA Lärm

Die Ergebnisse der durchgeführten Schallimmissions-Prognoseberechnungen sind in Anlage 2 als farbiges Schallausbreitungsmodell beispielhaft für die Bezugshöhe  $h = 2,8$  m über GOK für den Tageszeitraum dargestellt.

Immissionspunkt	einwirkender Maximalpegel $L_{AFmax}$ in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)	zul. Maximalpegel gemäß TA Lärm in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)	Bewertung
IP1	58,3	90	erfüllt
IP2	62,3	90	erfüllt
IP3	61,8	90	erfüllt
IP4	61,4	90	erfüllt
IP5	59,4	90	erfüllt

Die zu erwartenden Maximalpegel, die im Zusammenhang mit dem Betriebsablauf an den nächstliegenden Immissionspunkten in der fremden Nachbarschaft einwirken, dokumentieren, dass das Maximalpegelkriterium gemäß TA Lärm während des Tageszeitraumes erfüllt wird. Der Nachtzeitraum war nicht zu betrachten.

#### Geräuschimmissionen durch Verkehr auf öffentlichen Straßen

Gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm sind die Fahrzeuggeräusche, welche durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen auftreten, nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall findet eine Vermischung mit dem Verkehr auf der Asbacher Straße (L 253) statt. Es ist außerdem eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB nicht zu erwarten, da durch den Verkehr der geplanten Betriebsstätte nicht mit einer Verdopplung des Verkehrs auf der öffentlichen Straße zu rechnen ist. Die Kriterien der TA Lärm (vgl. Abschnitt 3.3), die eine Untersuchung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf der öffentlichen Straße erfordern, werden somit nicht alle gleichzeitig erfüllt. Die Geräusche aus dem An- und Abfahrverkehr zur Betriebsstätte auf öffentlichen Verkehrsflächen müssen damit nicht weiter untersucht werden.

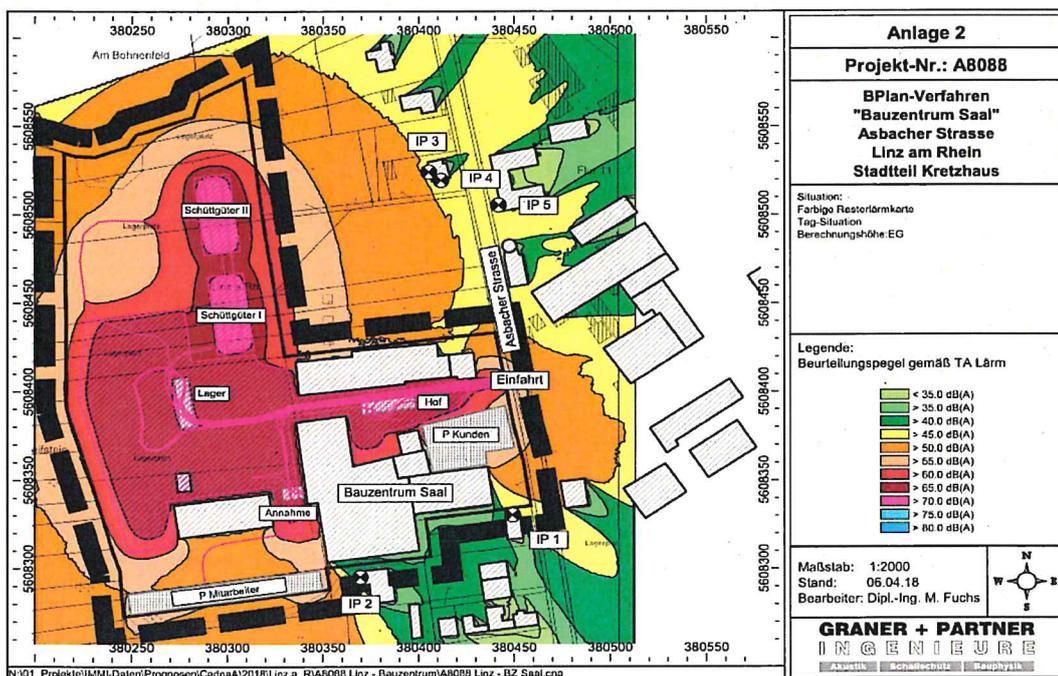
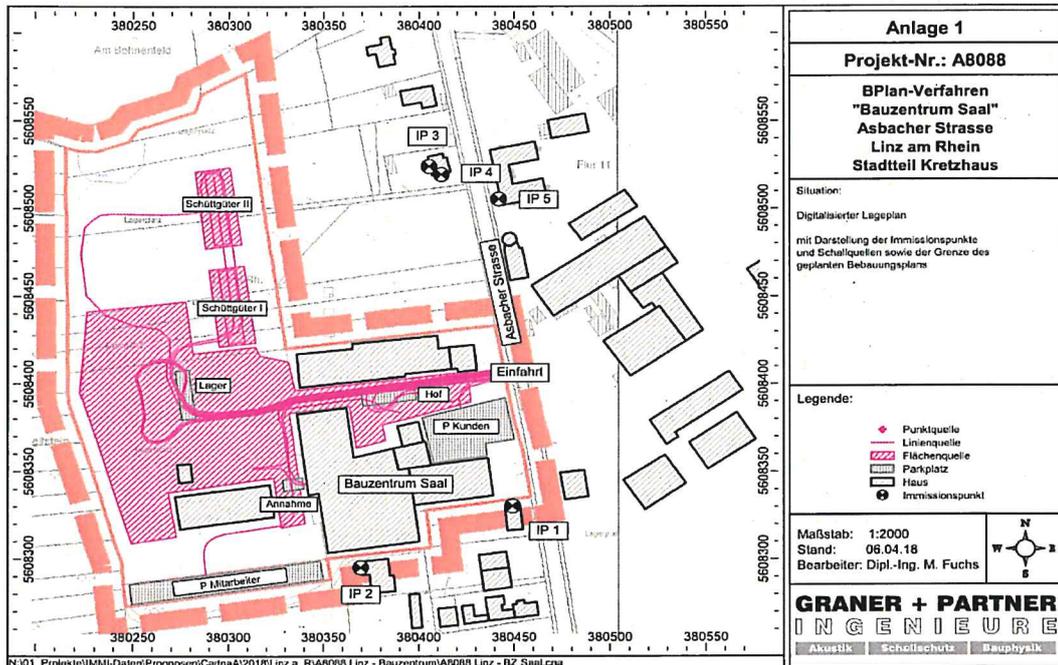
#### Qualität der Prognose

Die schalltechnische Prognose wurde auf Grundlage verschiedener Richtlinien erstellt, die seit Jahren erfolgreich bei der Prognose von Schallimmissionen

**Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Linz am Rhein - 8. Fortschreibung  
Sonstige Sonderbauflächen für den großflächigen Groß- und Einzelhandel  
„Baustoffzentrum Kretzhaus“**

Begründung und Umweltbericht - Bearbeitungsstand: 10. Januar 2020 - Seite I-19

angewandt werden, u. a. sei hier die Bayerische Parkplatzlärmstudie und das Heft 192/Heft 3 sowie Heft 247 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt genannt, die in der Regel Ergebnisse liefern, die auf der sicheren Seite liegen. Die Berechnungen der Schallausbreitung wurde ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur  $C_{met}$  durchgeführt, so dass insgesamt der ungünstigste Fall dargestellt wurde. Insgesamt lassen die verwendeten Berechnungsverfahren auf eine hohe Prognosesicherheit schließen.



### Zusammenfassung

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem i & M Bauzentrum Hans Saal GmbH an der Asbacher Straße in Linz-Kretzhaus entstehen. Die Berechnungen wurden auf Grundlage der TA Lärm durchgeführt und das Prognoseergebnis dokumentiert. Das Prognoseergebnis zeigt, dass die Immissionsrichtwerte im relevanten Tageszeitraum unter Berücksichtigung der betrieblichen Randbedingungen, die im Gutachten aufgeführt wurden, deutlich unterschritten und damit eingehalten werden. Insgesamt gesehen bestehen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes somit keine Bedenken gegen den Betrieb und die Nutzung des Firmenstandortes.

---

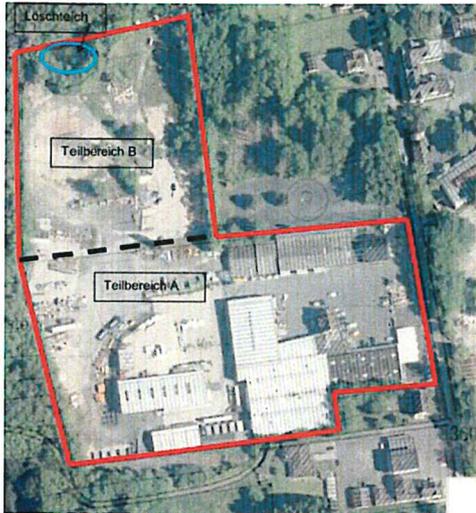
Schalltechnische Belange stehen somit der vorliegenden 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, die dazu dienen soll, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine nachträgliche Genehmigung des Betriebsareals zu schaffen, nicht entgegen. Abweichend von den Darstellungen der Anlagen des schalltechnischen Prognosegutachten wird der nördliche Teil des Areals, auf dem keine bauliche Nutzung stattfinden soll (Flurstücke 4/1, 5/1 und die nördliche Hälfte von 6/1), aus der Planung ausgegrenzt.

## D. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel, erfasst und bewertet. Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 28.05.2018 kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

### Gesamtbewertung

Im Rahmen der durchgeführten Vor-Ort-Begehungen und der dabei ermittelten Lebensraumstrukturen (Biotop- und Habitatstrukturen) konnten im Plangebiet folgende grundlegende Lebensraumstrukturen bzw. Biotoptypen ermittelt werden:



Abgrenzung der Teilbereiche

Teilbereich A) intensiv bis sehr intensiv genutzter Bereich des Betriebsgeländes der Firma Saal (Parkplatz- und Verkehrsflächen, Büro- und Verkaufsflächen sowie Lagerhallen) und Teilbereich B) überwiegend als offene Lagerfläche für Baumaterialien genutzter Bereich.

Weiterhin sind im Plangebiet jüngere (Pionier-) Gehölze bzw. Gehölzstrukturen vorhanden, die jedoch keinerlei Sonderstrukturen aufweisen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Teilfläche B) befindet sich ein Löschteich. Es handelt sich um ein beschattetes, eutrophes Gewässer. Die Wasseroberfläche ist von einer Algen- und Wasserlinsendecke geprägt.

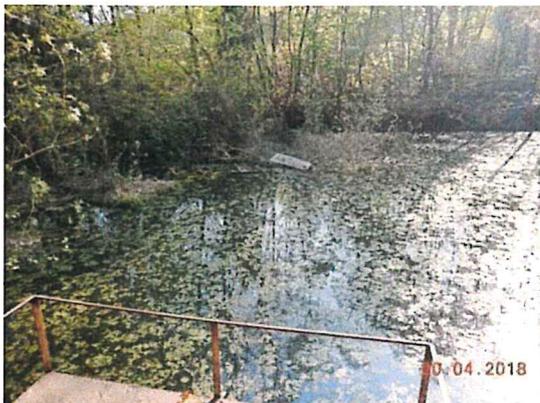
Artenschutzfachlich relevante Pflanzenarten (besonders/ streng geschützt) konnten im gesamten Untersuchungsgebiet nicht ermittelt werden. Die vorliegenden Biotoptypen und strukturellen Ausprägungen bzw. die intensive gewerbliche Nutzung sowie die baulichen Anlagen lassen kein Vorkommen artenschutzfachlich relevanter Pflanzenarten erwarten.

Die im Plangebiet erkennbaren und abgrenzbaren Teilbereiche A und B sind in der vorliegenden Ausprägung ökologisch als von sehr geringer (Teilbereich A) bis geringer und mittlerer Wertigkeit (Teilbereich B, insbesondere der Löschteich) einzustufen (Einstufung: (1) sehr gering, (2) gering, (3) mittel, (4) hoch, (5) sehr hoch).

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten in der dargestellten Form als Gewerbefläche, flächenspezifisch wie in der Aufteilung der beiden Teilbereiche A und B bereits dargelegt, in unterschiedlicher Intensität, genutzt. Diese bereits praktizierte Nutzung wird nicht verändert, sondern lediglich planungsrechtlich abgesichert. Eine Änderung der unter Punkt 4.1. dargestellten Biotop- und Nutzungsstrukturen wird daher nicht erfolgen. Weitergehende bzw. neuartige Wirkungen auch auf angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes, insbesondere in die westlich- und nordwestlich angrenzenden Waldbereiche, sind somit nicht gegeben und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt hinsichtlich der betrachteten Artengruppen Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und weiterer Säugetiere sowie Pflanzen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 f (Abs. 1) BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden. Dies gilt unter Berücksichtigung der im Folgenden dargelegten Maßnahmen und Hinweise:

Der Löschteich im Teilbereich B und die unmittelbar umgebenden Bereiche werden in der vorliegenden Form respektive der aktuell vorliegenden Biotop- und Habitatstrukturen erhalten bleiben. In diesem Bereich werden keinerlei Eingriffe oder Veränderungen vorgenommen (z.B. Erdbewegungen, Abgrabungen großflächige Gehölzrodungen). Der Löschteich soll erhalten bleiben.



vorhandener Löschteich

Eine detaillierte Untersuchung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung erscheint im Hinblick auf das Plangebiet nicht erforderlich, sofern die angeführten Maßnahmen umgesetzt werden. Es gibt keine Hinweise darauf, dass Populationen planungsrelevanter Arten von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere ist die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planungen für keine Population einer planungsrelevanten Art betroffen.

---

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der vorliegenden 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht entgegen.

## E. Forstliche Belange

Die Frage des Umgangs mit den Sicherheitsanforderungen bezogen auf den Abstand zum Wald lässt sich abschließend nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens klären. Im parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch die Stadt Linz am Rhein aufzustellenden Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, grundsätzliche Einschränkungen der Nutzung dahingehend zu treffen, dass die Vereinbarkeit zulässiger Nutzungen mit forstlichen Belangen gewährleistet werden kann. In dem betroffenen Schutzstreifen soll nach derzeitigem Stand des Bebauungsplanes nur eine Lagerplatznutzung ohne Gebäude als Ausnahme zugelassen werden, bei der über technische und/oder sonstige Vorkehrungen sichergestellt wird, dass Personen- und Sachschäden durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden und im Schutzstreifen keine Anlagen oder Nutzungen mit Brandlasten entstehen. Dafür kommen insbesondere Lagerflächen für Schüttgüter in Betracht, die bei Gefahr durch umstürzende Bäume gemäß offizieller Unwetterwarnung nicht betreten werden dürfen. Es wird dann Aufgabe des Betreibers des Baustoffzentrums sein, konkrete Nutzungen zu beantragen und funktionsgerechte Vorkehrungen zu definieren, die den forstlichen Anforderungen gerecht werden können. Diese sind seitens der Genehmigungsbehörde zu prüfen sowie verbindlich und abschließend festzulegen.

Da das Gelände des Baustoffzentrums bereits seit Jahrzehnten in der derzeitigen Form und Ausdehnung genutzt wird, ist von der Ausweisung der Sonderbauflächen kein Wald betroffen, der gerodet werden muss.



westlich angrenzender Wald

## **F. Erläuterung der Planung**

### Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes umfasst das gesamte Betriebsgelände, das dauerhaft baulich genutzt werden soll und darf. Gegenüber der Fassung zum Vorverfahren wurde der nördliche Teil des Areals, auf dem keine bauliche Nutzung stattfinden soll (Flurstücke 4/1, 5/1 und die nördlich Hälfte von 6/1), zur Offenlage aus der Planung ausgegrenzt. Dort gibt es keinen städtebaulichen und bauleitplanerischen Regelungsbedarf. Die bisherige Darstellung als Wald kann daher an diesen Stellen beibehalten bleiben.

### Planzeichnung

In der Planzeichnung ist das gesamte Betriebsgelände nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonstige Sonderbauflächen für den großflächigen Groß- und Einzelhandel - Baustoffzentrum Kretzhaus“ dargestellt.

### Erschließung

#### Verkehrerschließung

Der Verkehrerschließung erfolgt wie bisher über eine Zufahrt von der östlich angrenzenden Landesstraße L 253 (Asbacher Straße). Weitere Erschließungsmöglichkeiten bestehen nicht und sind auch nicht vorgesehen.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Betriebes erfolgt über eine vorhandene Leitung in der Asbacher Straße. Veränderungen der Wasserversorgung sind nicht vorgesehen. Zur Löschwasserversorgung kann auch Wasser aus dem Teich am nordwestlichen Rand des Betriebsgeländes genutzt werden.

#### Abwasserbeseitigung

##### Schmutzwasser

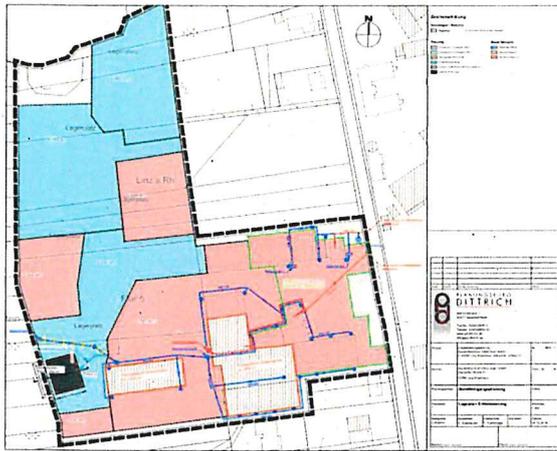
Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation in der Asbacher Straße zugeführt.

##### Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser vom östlichen Teil des Betriebsgeländes wird ebenfalls der vorhandenen Kanalisation in der Asbacher Straße zugeführt. Das im westlichen Teil des Betriebsgeländes auf versiegelten Flächen auftretende Niederschlagswasser verbleibt auf dem Grundstück und versickert überwiegend auf den wasserdurchlässig befestigten Teilflächen des Lagerplatzes. Dachwasser von dem westlichen Gebäude wird einem neuen Sickerbecken zugeführt. Die Wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagsentwässerung wurde mit Bescheid vom 21.02.2019 seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz erteilt.

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Linz am Rhein - 8. Fortschreibung  
Sonstige Sonderbauflächen für den großflächigen Groß- und Einzelhandel  
„Baustoffzentrum Kretzhaus“

Begründung und Umweltbericht - Bearbeitungsstand: 10. Januar 2020 - Seite I-25



**Planung:**

-  Einzugsgebiet versiegelte Fläche
-  Einzugsgebiet unversiegelte Fläche
-  Einzugsgebiet Sickermulde
-  Entwässerungsleitung
-  Rückbau vorhandener Entwässerungsleitung
-  geplante Sickermulde

**Kanal Bestand:**

-  Regenwasserkanal
-  Mischwasserkanal
-  Schmutzwasserkanal

Lageplan aus dem Wasserrechtsantrag

## G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

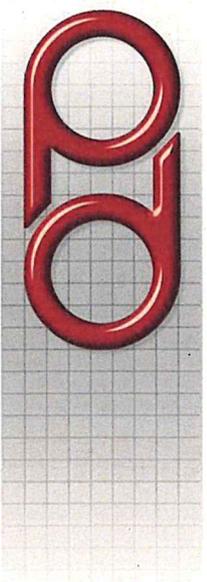
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH**

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



**Anerkannt:**

Verbandsgemeinde Linz am Rhein  
Hans-Günter Fischer  
Bürgermeister



Linz am Rhein, 30. 04. 20