

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

### 8. Fortschreibung

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

#### Verfahrensablauf

Fortschreibungsbeschluss:	22.03.2018
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme:	19.04.2018
Bekanntmachung des Fortschreibungsbeschlusses:	20.06.2018
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	20.06.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	21.06.2018 bis 23.07.2018
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	14.06.2018
Abwägung des Verbandsgemeinderates über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen:	05.09.2019
Bekanntmachung der Offenlage:	16.10.2019
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	28.10.2019 bis 29.11.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	23.10.2019
Abwägung des Verbandsgemeinderates über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen:	13.02.2020
Feststellungsbeschluss des Verbandsgemeinderates:	13.02.2020
Genehmigung durch Firstablauf gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB	

#### Ziel der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Für das Baustoffzentrum gibt es Baugenehmigungen für die bestehenden Gebäude. Dabei wurde jedoch versäumt, den nicht mit Gebäuden bestandenen Teil des Lagerplatzes bzw. des westlichen Außengeländes in die Baugenehmigungen einzubeziehen. Um das gesamte Betriebsgelände einer bauordnungsrechtlichen

Genehmigung zuführen zu können, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und paralleler Fortschreibung/Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Gelände wird bereits als Baustoffzentrum genutzt und soll auch weiterhin nur für einen solchen Nutzungszweck zur Verfügung stehen. Der im Parallelverfahren durch die Stadt Linz am Rhein aufgestellte Bebauungsplan setzt daher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffzentrum fest. Das Ausmaß der Nutzung soll ebenfalls etwa gleich bleiben. Das Gesamtmaß der baulich nutzbaren Flächen ist auf 35.500 qm beschränkt, von denen 10.000 qm mit Gebäuden überstellt werden dürfen. Etwa 2/3 des Betriebsgeländes sind durch Gebäude oder als Fahr- und Lagerflächen versiegelt.

Im Flächennutzungsplan wird das Betriebsgelände im Rahmen der vorliegenden Fortschreibung als „Sonstige Sonderbauflächen für den großflächigen Groß- und Einzelhandel - Baustoffzentrum Kretzhaus“ dargestellt.

## Umweltauswirkungen

Von der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich nördlich des Kasbachtals. Eine funktionale Verbindung ist nicht zu erwarten, zumal das Gelände bereits weitgehend baulich genutzt wird. Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend von Bebauung und Eingriffen in die Landschaft unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinhänge zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze. Zusätzlicher Schutzzweck für die fünf Kernzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung als Baustoffzentrum geprägt und besitzt zudem umgrenzt von Wald und Bebauung keinerlei landschaftliche Wirksamkeit. Kartierte Biotop sind von der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind von der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird bereits als Baustoffzentrum genutzt. Das vorliegende Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure zeigt, dass diese Nutzung mit dem Umfeld der Gemengelage entlang der Asbacher Straße verträglich ist und es zu keinen Richtwertüberschreitungen im Hinblick aus Schallimmissionen kommt.

### Schutzgut Flora und Fauna

Das Betriebsgelände ist auf Grund der bestehenden Nutzung bereits weitgehend vegetationsfrei und baulich genutzt. Entsprechend gering sind die Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Ausgenommen davon ist jedoch der vorhandene

Teich mit den umgebenden Gehölzen am nordwestlichen Rand des Betriebsgeländes. Insbesondere der Teich lässt artenschutzrechtlich relevante Lebensraumfunktionen für wassergebundene Tiergruppen wie z.B. Amphibien erwarten. Der Teich liegt außerhalb des Änderungsbereiches und bleibt davon unberührt. Mit den faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde Herr Dr. Claus Mückschel aus Weilburg vom Eigentümer des Baustoffzentrums beauftragt. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen.

### Schutzgut Boden

Die Nutzung des Plangebietes als Baustoffzentrum mit umfangreichen Lagerflächen ist bereits weitgehend vollzogen. Die ursprünglichen/natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Gebäude und Geländeänderungen fast vollständig verändert und zerstört. Der Versiegelungsgrad liegt derzeit bei etwa 50 %. Der überwiegende Teil der Lagerflächen ist nur wasserdurchlässig befestigt. Naturbelassene Böden sind im gesamten Plangebiet nicht mehr vorhanden. Das aufgeschüttete Material wurde gutachterlich vom Chemisch Technischen Laboratorium Heinrich Hart GmbH aus Neuwied untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Zusammensetzung der aufgefüllten Materialien der weiteren Lagerplatznutzung und somit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht.

### Schutzgut Wasser

Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Teich, der u.a. dazu dient, Niederschlagswasser zurück zu halten und im Bedarfsfall Löschwasser bereit zu stellen. Der Teich bleibt von der Bauleitplanung unberührt. Für das Betriebsgelände gibt es mittlerweile eine Wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagsentwässerung mit Bescheid vom 21.02.2019 seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.

### Schutzgut Klima/Luft

Auf den Lagerflächen kann bei trockener Witterung Staub entstehen, der sich auf den angrenzenden Flächen niederschlägt. Eine großräumige Auswirkung der derzeit stattfindenden Nutzungen ist nicht bekannt. Mit solchen Auswirkungen ist auch künftig nicht zu rechnen.

### Schutzgut Landschaft

Das Baustoffzentrum hat auf Grund der umgebenden raumwirksamen Strukturen (Bebauung und Gehölze) sowie der topografischen Lage keinerlei landschaftliche (Fern-) Wirkung. Somit bleiben auch die Belange und Schutzziele des Naturparks Rhein-Westerwald von der Planung unberührt, zumal im Bereich des Plangebietes auch keine Wege vorhanden sind, die für Freizeit und Erholung genutzt werden können und durch das Baustoffzentrum beeinträchtigt würden.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Über Kultur- oder sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit keine Informationen vor. Das Betriebsgelände wurde durch bauliche Anlagen und Geländeänderungen bereits vollständig verändert. Dabei sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter zu Tage getreten.

### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Das Betriebsgelände ist vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Baustoffzentrum geprägt. Natürlichen Wechselbeziehungen sind kaum vorhanden. Die im Rahmen des Baus von Gebäuden und Lagerflächen entstandenen Standortbedingungen und veränderten Böden prägen die Versickerungsfähigkeit für

Niederschlagswasser sowie die Lebensraumverhältnisse für Pflanzen und Tiere. Insgesamt sind keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zu verzeichnen.

#### Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Das Betriebsgelände ist vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Baustoffzentrum geprägt. Relevante Änderungen sind nicht geplant. Der Bebauungsplan der Stadt Linz am Rhein lässt nach derzeitigem Planungsstand in angemessenem Rahmen Erweiterungen der Gebäude zu, ohne dabei die Verkaufsfläche vergrößern zu dürfen. Änderungen werden sich bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Lagerflächen im 30 m Schutzstreifen zum Wald ergeben. Dort dürfen nur noch Materialien gelagert werden, die keine Brandlast darstellen, keine Sachschadensrisiko durch umstürzende Bäume haben und bei Gefahrenlage nicht betreten werden dürfen, um Personenschäden durch umstürzende Bäume oder herunterfallende Äste auszuschließen.

Das Betriebsgelände ist vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Baustoffzentrum geprägt. Die erfolgte Veränderungen des Bodens und dessen Eigenschaften sind auf den Seiten II-13 bis II-16 beschrieben.

Für das Betriebsgelände gibt es eine Wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid vom 21.02.2019 seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, die den Umgang mit Niederschlagswasser vorgibt. Der Bescheid und die darin enthaltenen Rahmenbedingungen bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser von versiegelten und wasserdurchlässig befestigten bzw. bebauten Flächen sind verbindlich.

Auf Grund der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung sind keine relevanten neuen/zusätzlichen Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf Pflanzen und Tiere zu erwarten. Wichtig ist dabei jedoch, dass der am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Teich in seiner derzeitigen Form und mit den bestehenden Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erhalten bleibt. Der Teich ist von der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Die geringe Bedeutung des Betriebsgeländes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist in der als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargelegt und bewertet (vgl. Seiten I-23 und I-24 der Begründung).

#### Art und Menge an Emissionen

Aus der bestehenden Nutzung heraus sind keine relevanten Schadstoffemissionen bekannt. Bei trockener Witterung können auf Lagerflächen von Schüttgütern bei Verladevorgängen in begrenztem Maße Staubemissionen entstehen. Diese sind jedoch räumlich und zeitlich stark eingeschränkt und lassen sich ggf. durch Befeuchten der Schüttgüter und Fahrflächen vermeiden. Ansonsten entstehen lediglich die für eine solche Nutzung üblichen Abgasemissionen durch Fahrzeuge, die das Gelände befahren. Planungsrelevante Schadstoffemissionen sind durch den ordnungsgemäßen Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwarten. Lärm entsteht im Wesentlichen durch Fahrzeuge und Verladevorgänge. Der entstehende Schall ist in dem als Anlage beigefügten Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure erfasst und bewertet, mit dem Ergebnis, 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 (vgl. Seiten I-20 – I-22 der Begründung). Relevante Erschütterungen sind durch den Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich geringe Erschütterungen beim Abladen oder Abkippen insbesondere von Schüttgütern auf das Umfeld des Plangebietes auswirken kann. Das Betriebsgelände ist nur in dem für eine solche Nutzung notwendigen Umfang beleuchtet. Da kein Betrieb zur Nachtzeit stattfindet, ist insbesondere der Lagerplatz nicht mit Lichtanlagen ausgestattet. Wärme entsteht in dem für eine solche Nutzung üblichen Rahmen und Ausmaß durch die Heizung von dem Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäuden (Büros und Verkaufsräume) sowie durch die Abwärme von Fahrzeugen. Da die Nutzung bereits besteht und Gebäudeerweiterungen im Wesentlichen nur durch Lagerhallen zugelassen werden, ist auch künftig mit keinen relevanten Änderungen von Wärmeabstrahlungen zu rechnen. Relevante Strahlungen sind durch den Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwarten. Belästigungen des Umfeldes können im Wesentlichen durch Lärm von Verkehr und Verladevorgängen auf dem Betriebsgelände entstehen. Das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen den Betrieb und die Nutzung des Firmenstandortes (vgl. Seiten I-20 – I-22 der Begründung) bestehen. Die für eine solche Nutzung üblichen Abfälle durch Mitarbeiter, Büros und Verpackungsmaterialien werden seitens des Betreibers ordnungsgemäß entsorgt. Genaue Angaben zur Menge liegen nicht vor.

#### Risiken

Wie die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, führt der Betrieb zu keinerlei Überschreitungen von Schall-Immissionsrichtwerten im näheren Umfeld. Es ist auch künftig nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. Selbst wenn nach dem Zulässigkeitsrahmen der Bauleitplanung auf bisherigen Lagerflächen neue Gebäude errichtet würden, sind daraus keine höheren Schallbelastungen zu erwarten. Die Erfahrungen zeigen, dass Nutzungen in Gebäuden meist weniger Schall in die Umgebung abgeben als mit Fahrverkehr und Verladetätigkeiten verbundene Freiflächennutzungen. Risiken für das kulturelle Erbe sind durch den Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwarten. Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind durch den Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwarten. Dazu tragen auch die im Bebauungsplan der Stadt Linz am Rhein vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen im 30 m Schutzstreifen zum Wald bei, die u.a. durch den Ausschluss von Nutzungen / gelagerten Materialien mit Brandlast ein leichtes Ausbreiten von Bränden verhindern.

Es sind keine Vorhaben oder Planung im Umfeld bekannt, deren Auswirkungen die des Baustoffzentrums beeinflussen oder verstärken könnten. Es gibt auch keine bestehenden Nutzungen, die die Auswirkungen des Betriebs der Baustoffzentrums relevant beeinflussen.

Relevante Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch eine potenzielle betriebliche Weiterentwicklung im Zulässigkeitsrahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Bezogen auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind im Bebauungsplan der Stadt Linz am Rhein Nutzungseinschränkungen für den 30 m Schutzstreifen zum Wald vorgesehen, um sowohl Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste bei Unwettern als auch Brandüberschläge in beide Richtungen zu vermeiden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch den bestehenden Betrieb des Baustoffzentrums sind die vorgenannten Auswirkungen bereits weitgehend vollzogen und es sind keine planungsrelevanten weiteren Auswirkungen zu erwarten, da der bisherige Betrieb nicht verändert sondern im Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll. Es sind daher auch keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen in Form von besonderer Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen.

#### Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Da das Baustoffzentrum bereits vorhanden ist und der Bebauungsplan mit seinen Baugrenzen als Weiterentwicklung im Wesentlichen nur Erweiterungen von Lagerhallen auf schon als Lagerflächen befestigten Bereichen zulässt, sind keine relevanten Umweltauswirkungen durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu erwarten, die es ggf. auszugleichen gilt.

#### Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Linz am Rhein. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes schaffen kein verbindliches Baurecht, auf dessen Basis Eingriffe erst qualitativ und quantitativ erfasst und bewertet werden können.

#### Überwachungsmaßnahmen

Da der Flächennutzungsplan kein verbindliches Baurecht schafft, sind auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

#### Planungsalternativen

Bei der vorliegenden Bauleitplanung geht es im Wesentlichen darum, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vollständige bauordnungsrechtliche Genehmigung der vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung zu schaffen. Die Frage nach Standortalternativen stellt sich bei der vorliegenden Planung nicht. Die Planung sieht jedoch vor, mit der Darstellung von Sonstige Sonderbauflächen für den großflächigen Groß- und Einzelhandel – Baustoffzentrum Kretzhaus künftig auch nur die Nutzung zuzulassen, die dort bereits vorhanden und nachweislich schalltechnisch verträglich ist. Zudem sind aus der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzung keine Emissionen bekannt, die umliegende Nutzungen beeinträchtigen. Das Baustoffzentrum ist an diesem Standort fest etabliert und soll daher in der bestehenden Form erhalten bleiben und planungsrechtlich abgesichert werden.

Eine Bewertung des Standortes wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme von der Kreisverwaltung Neuwied vorgenommen:

- 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.
- 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.

#### erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Es sind keine Auswirkungen durch das Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Das Baustoffzentrum hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder

Katastrophen. Es liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Anregungen zur Planung vorgetragen.

In der Veröffentlichung zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB war das Flurstück 23, Flur 5 in fälschlicher Weise die Umgrenzung des Geltungsbereiches einbezogen, das jedoch nicht Bestandteil des Betriebsgeländes ist. Das hat der Eigentümer beanstandet. In den Planunterlagen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war das Flurstück jedoch nicht enthalten. Es war/ist auch nicht vorgesehen, dieses Flurstück zu überplanen und einer neuen/anderen Nutzung zuzuführen.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

## Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

### Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG vom 13.02.2019

#### Planungsrelevante Vorgaben

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

#### Bewertung/Abwägung

Die Maßgabe 1 lässt sich nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes regeln, sondern es war Aufgabe des Bebauungsplanes der Stadt Linz am Rhein, die entsprechenden Festsetzungen zu treffen. Grundsätzlich steht die Maßgabe 1 der vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Zur Maßgabe 2 blieb zunächst festzustellen, dass die Nutzung als Baustoffzentrum an dieser Stelle bereits seit Jahrzehnten besteht und auch die für den Verkauf relevanten Gebäude bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Für den östlichen Teil des Änderungsbereiches stellt die Darstellung einer Sonderbaufläche somit lediglich eine Anpassung an die bestehende Nutzung dar. Auch die im westlichen Teil des Areals vorhandene Lagerhalle ist bauordnungsrechtlich genehmigt. Es geht letztlich lediglich darum, für die als Lagerplatz genutzten Freiflächen im westlichen Teil des Betriebsgeländes nachträglich eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zu beantragen. Da dieser Bereich bauleitplanerisch nicht erfasst ist und seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde des Kreises Neuwied als Außenbereich (kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB) bewertet wurde, war/ist für die Genehmigung trotz der bereits vorhandenen Nutzung die vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Linz am Rhein erforderlich.

Der Standort als Baustoffzentrum ist bereits vorhanden und es ging nicht darum, an dieser Stelle künftig neue Nutzungen aus dem Bereich großflächiger Groß- und Einzelhandel zuzulassen. Es geht an dieser Stelle lediglich um einen Baustoffhandel, der in keiner Konkurrenz zu anderem Groß- und Einzelhandel der Verbandsgemeinde Linz steht.

Gemäß den Ausführungen der Landesplanerischen Stellungnahme wurden die in der Planurkunde dargestellten Sonderbauflächen als Ergänzungsstandort des großflächigen Groß- und Einzelhandels mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel mit max. 10 % Verkaufsflächenanteil innenstadtrelevanter Sortimente“ beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Landesplanungsbehörde und die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald am weiteren Verfahren zu beteiligen und parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch den Bebauungsplan mit verbindlichen Festsetzungen vorzulegen. Das ist im Rahmen der Offenlage erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gingen folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit abwägungs- und planungsrelevanten Anregungen ein.

#### Forstamt Dierdorf , Schreiben vom 27.06.2018 und 13.11.2019

##### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Das Forstamt hat umfangreich auf die Sicherheitsanforderungen bezogen auf den Abstand zum Wald, auf Risiken durch umstürzende Bäume sowie Brandüberschlag hingewiesen und gefordert, einen 30 m breiten Streifen entlang angrenzender Waldparzellen von jeglicher Nutzung frei zu halten. Die im Vorverfahren vorgetragene Anregungen wurden in der Offenlage wiederholt.

##### Bewertung/Abwägung

Die Frage des Umgangs mit den Sicherheitsanforderungen bezogen auf den Abstand zum Wald lässt sich abschließend nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens klären. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Festsetzungen dazu im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Bebauungsplan der Stadt Linz am Rhein zu treffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung geht/ging es nur um die Darstellung von Flächennutzungen. Die Darstellung soll dabei alle Flächen umfassen, die Bestandteil des Betriebsgeländes des Baustoffzentrums sein können. Diese werden als Sonderbaufläche festgesetzt, ungeachtet dessen, wie diese Flächen im Einzelnen genutzt werden können. Den Schutzstreifen grundsätzlich aus den Darstellungen als Sonderbaufläche auszugrenzen, ist in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung und möglicher Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung, eine Vereinbarkeit mit forstlichen Belangen zu gewährleisten, nicht geboten. Die Vereinbarkeit mit forstlichen Belangen kann z.B. dadurch erreicht werden, dass in dem angesprochenen Schutzstreifen nur eine Lagerplatznutzung ohne Gebäude stattfindet, 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 zugelassen werden, die mit Brandlasten verbunden sind.

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. Die bisherige Darstellung als Wald im Flächennutzungsplan wird bereits seit langem nicht mehr der tatsächlichen Nutzung gerecht. Wie bei vielen Betriebsgeländeflächen wurden auch bei dem betroffenen Baustoffzentrum Baugenehmigungen für die errichteten Gebäude erteilt, ohne zu berücksichtigen, dass dazu auch entsprechende Freiflächennutzungen gehören, die nicht in die Genehmigungsverfahren einbezogen wurden, faktisch jedoch wesentliche Bestandteile der Gesamtnutzung sind, ohne die ein Baustoffzentrum nicht betrieben werden kann.

#### Kreisverwaltung Neuwied , Schreiben vom 19.07.2018 und 26.11.2019

##### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Seitens der Kreisverwaltung wurde im Schreiben vom 19.07.2018 auf die beantragte Landesplanerische Stellungnahme verwiesen, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag. Im Schreiben vom 26.11.2019 wurde die Beachtung der Maßgaben aus der Landesplanerischen Stellungnahme thematisiert.

##### Bewertung/Abwägung

Die aufgeführten Maßnahmen wurden sowohl in den Unterlagen zur 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als auch in den parallel erstellten Bebauungsplanunterlagen der Stadt Linz am Rhein berücksichtigt.

Die 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 vorgetragen. Diese Informationen wurden in der Begründung ergänzt.

#### Kreiswasserwerk Neuwied , Schreiben vom 30.10.2019

##### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Das Kreiswasserwerk hat mitgeteilt, dass die Feuerlöschversorgung aus dem Wasserversorgungsnetz des KWW Neuwied mit max. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Restfließdruck von 1,5 bar zur Verfügung steht, und dass ein Teilbereich des geplanten Gebietes außerhalb des 300 m Radius liegt. Sollten im Brandfalle mehrere Hydranten gleichzeitig genutzt werden, kann der genannten Wert abweichen. Der Objektschutz kann nicht sicherstellt werde.

##### Bewertung/Abwägung

Es ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, die Frage des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung abschließend zu klären und zu regeln. Falls die aus dem Leitungsnetz verfügbaren Löschwassermengen nicht ausreichen, kann eine entsprechende Bevorratung in Form eines Löschwassertanks oder Löschteiches auf dem Grundstück erfolgen. Dafür stehen auf dem Betriebsgelände ausreichend Flächen zur Verfügung. Zudem ist bereits nördlich des Plangebietes ein Teich vorhanden, aus dem Löschwasser entnommen werden kann.

#### Landesamt für Geologie und Bergbau , Schreiben vom 18.07.2018 und 20.11.2019

##### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Vom Landesamt für Geologie und Bergbau wurden Hinweise zu Bergbau/Altbergbau sowie zu Boden und Baugrund vorgetragen.

##### Bewertung/Abwägung

Dazu wurde die Verwaltung veranlasst, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz , Schreiben vom 18.07.2018

### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Vom Landesbetrieb Mobilität wurde im Vorverfahren die Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur thematisiert. Nach erneuter Prüfung des Sachverhalts kam der Landesbetrieb Mobilität entgegen der ursprünglichen Stellungnahme vom 18.07.2018, Az.: B 83/31 — AL 106-489/18 zum Ergebnis, dass die Errichtung einer Linksabbiegespur nicht erforderlich ist.

### Bewertung/Abwägung

Mit dem Betreiber des Baustoffzentrums wurde zwischenzeitlich abgestimmt, dass keine Erweiterung der bestehenden Nutzung erfolgen soll, die zu einer relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen könnte. Entsprechende Regelungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Dazu wurden insbesondere die Baugrenzen eng gefasst sowie die Grund- und Verkaufsfläche auf ein Maß beschränkt, das der bestehenden Nutzung keine relevanten Ausweitungsmöglichkeiten erlaubt. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Mobilität ist unter diesen Voraussetzungen keine Linksabbiegespur erforderlich.

## PLEdoc GmbH , Schreiben vom 22.06.2018 und 25.11.2019

### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Die PLEdoc hat auf die auf dem Betriebsgelände vorhandene Ferngasleitung hingewiesen und auf die Vorgaben, die bei baulichen Anlagen und Nutzungen im Bereich der Leitungstrasse zu beachten sind.

### Bewertung/Abwägung

Die Lage der Leitung einschließlich Schutzstreifen wurde nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Verwaltung wurde zudem veranlasst, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Alle weiteren Regelungen dazu bleiben Aufgabe des Bebauungsplanes der Stadt Linz am Rhein sowie der anschließenden Baugenehmigung.

## Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz , Schreiben vom 02.07.2018 und 06.11.2019

### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord hat in ihrer Stellungnahme zum Vorverfahren mehrere Punkte thematisiert. Dazu gehörten, ob es sich bei den vorhandenen Aufschüttungen des Lagerplatzes um potenzielle Altlasten handelt, und dass es für die Geländeänderungen und den Löschteich im nördlichen Teil des Betriebsgeländes keine wasserrechtlichen Genehmigungen gibt, die die Rechtmäßigkeit dieses Zustandes belegen. Eine nachträgliche Genehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt. Zudem wurde auf den ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser verwiesen, für den eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

### Bewertung/Abwägung

Der im Schreiben vom 30.05.2018 angesprochene Bereich um den vorhandenen Löschteich soll einer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben und wurde aus dem Geltungsbereich der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Ob dort Handlungsbedarf besteht, muss die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz selbst entscheiden. Ungeachtet dessen wurde der Lagerplatz vom Chemisch Technischen Laboratorium Heinrich Hart GmbH aus Neuwied gutachterlich untersucht. Dabei wurden keine Ablagerungen festgestellt, die der Nutzung als Lagerplatz entgegenstehen. Zudem wurde vom Betreiber des Baustoffzentrums eine wasserrechtliche Erlaubnis zum Umgang mit dem auf dem Gelände anfallenden Niederschlagswasser beantragt, die neben einer wasserdurchlässigen Befestigung großer Teilflächen des Lagerplatzes entsprechend der bestehenden Situation auch ein neues Sickerbecken für auf Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser vorsieht. Die Wasserrechtliche Erlaubnis wurde mit Bescheid vom 21.02.2019 seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz erteilt. Damit wurde den Wasserrechtlichen Belange angemessen Rechnung getragen.

#### Telekom Deutschland , Schreiben vom 18.07.2018

##### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Die Telekom hat auf im Plangebiet vorhandene Leitungen und auf Auflagen hingewiesen, die bei Arbeiten im Leitungsbereich zu beachten sind.

##### Bewertung/Abwägung

Dazu wurde die Verwaltung veranlasst, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Westnetz GmbH vom 18.11.2019

##### Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Die Westnetz GmbH weist auf eine Freileitung hin, die den nördlichen Teil des Plangebiets tangiert. Zudem wird aufgeführt, was im Bereich der Leitungstrasse zu beachten ist.

##### Bewertung/Abwägung

Dazu wurde die Verwaltung veranlasst, entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## Feststellungsbeschluss

Die 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Linz am Rhein mit Darstellung Sonstiger Sonderbauflächen für den großflächigen Groß- und Einzelhandel „Baustoffzentrum Kretzhaus“ wurde per Beschluss des Verbandsgemeinderates festgestellt.

## Genehmigung der Kreisverwaltung

Die 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Linz am Rhein mit Darstellung Sonstiger Sonderbauflächen für den großflächigen Groß- und Einzelhandel „Baustoffzentrum Kretzhaus“ gilt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als erteilt, da sie von der Kreisverwaltung Neuwied als zuständiger Verwaltungsbehörde nicht innerhalb der vorgegebenen Frist unter Angaben von Gründen abgelehnt wurde.