

Bebauungsplan
„Baustoffzentrum Kretzhaus“

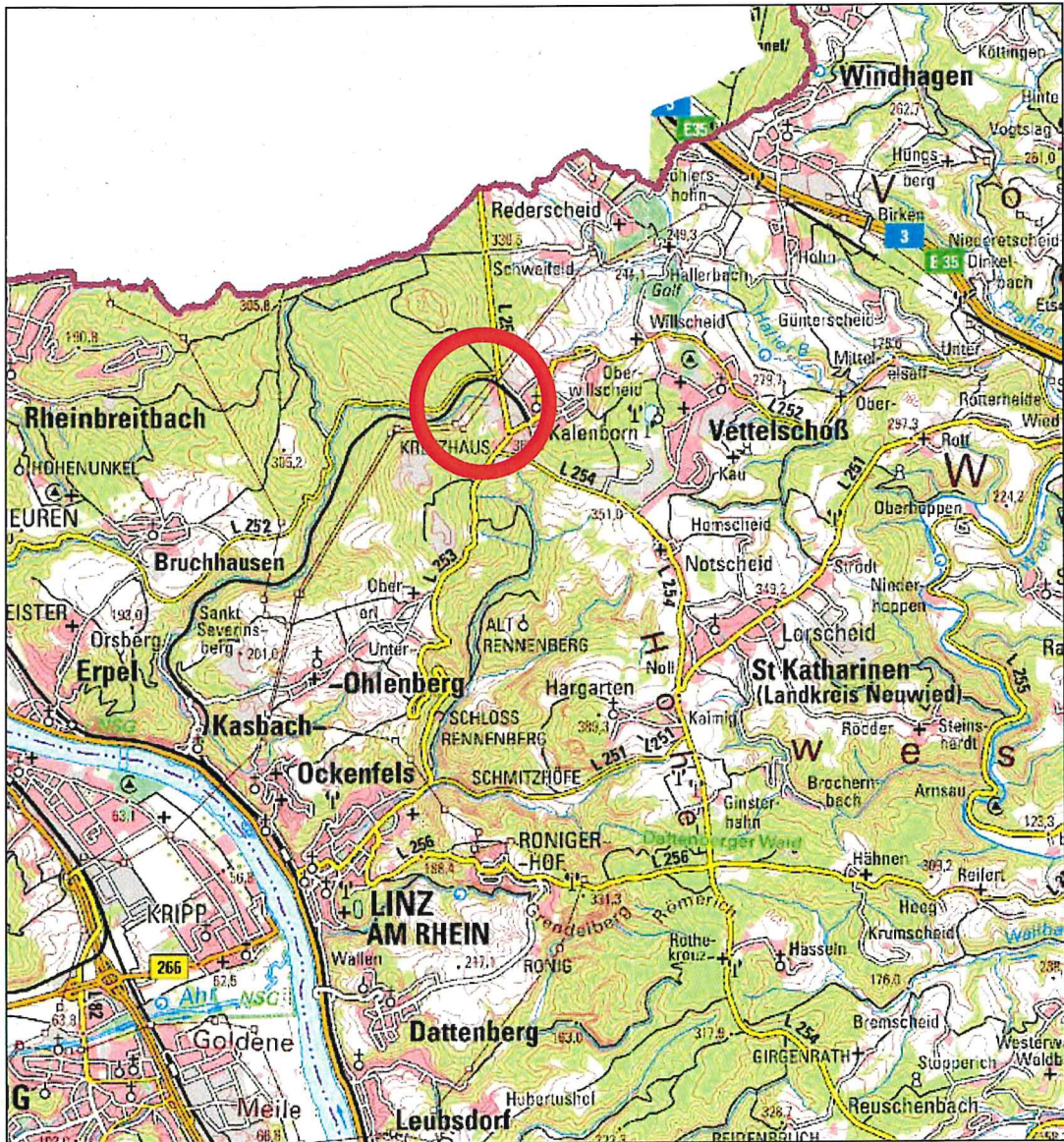
Stadt Linz am Rhein
Verbandsgemeinde Linz am Rhein
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

**Textliche Festsetzungen,
Begründung und Umweltbericht**

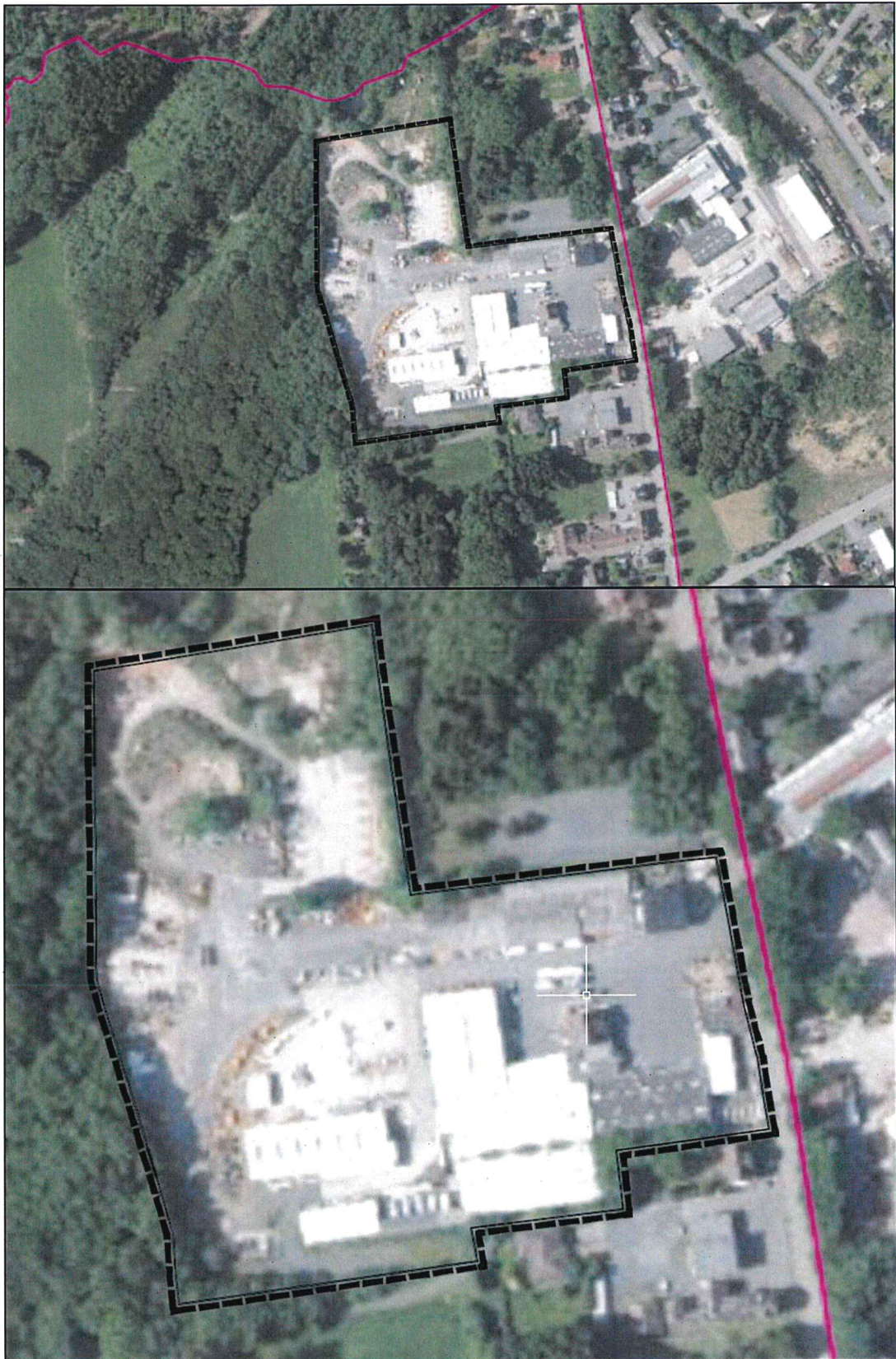
in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 15. Januar 2020
77 Seiten

Bebauungsplan „Baustoffzentrum Kretzhaus“ – Stadt Linz am Rhein
Plangebiet, Inhaltsverzeichnis und Rechtsgrundlagen
Bearbeitungsstand: 15. Januar 2020



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Luftbild (Quelle LANIS RLP)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Änderung)



Auszug aus der 8. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren)

Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	I-1
A.	Inhalte	I-2
1.	Bestandteile der Planung	I-2
2.	Verbindlichkeit.....	I-2
3.	Festsetzung als Ergänzungsstandort für den großflächigen Groß- und Einzelhandel.....	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	I-3
a)	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-3
b)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-4
c)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-4
d)	überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-4
2.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-5
C.	Hinweise	I-6
a)	Meldung des Beginns von Erdarbeiten / archäologische Funde.....	I-6
b)	Bodenschutz und Baugrund	I-6
c)	Löschwasserversorgung	I-7
d)	vorhandene Leitungen.....	I-7
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-11
II.	Begründung	II-1
A.	Planungsanlass	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-5
a)	Landesentwicklungsprogramm	II-5
b)	Regionaler Raumordnungsplan	II-6
c)	Landesplanerische Stellungnahme vom 13.02.2019.....	II-7
d)	Flächennutzungsplan	II-17
C.	Schallschutz.....	II-18
D.	Artenschutz.....	II-21
E.	Forstliche Belange.....	II-23
F.	Erläuterung der Planung	II-24
G.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-28

III.	Umweltbericht	III-1
A.	Einleitung	III-2
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	III-2
2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-2
a)	Fachgesetze	III-2
b)	Schutzgebiete	III-4
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-7
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung	III-7
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-16
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-20
5.	Planungsalternativen	III-21
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	III-22
B.	zusätzliche Angaben	III-23
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-23
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	III-23
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	III-23
4.	Quellen	III-30
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-31

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112)
- Landesplanungsgesetz (LPiG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283,295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

Bebauungsplan
„Baustoffzentrum Kretzhaus“

Stadt Linz am Rhein
Verbandsgemeinde Linz am Rhein
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde,
 - Textliche Festsetzungen,
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung,
 - Umweltbericht nach § 2a BauGB,
 - Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure, vom 06.04.2018
 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel, vom 28.05.2018

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

3. Festsetzung als Ergänzungsstandort für den großflächigen Groß- und Einzelhandel

Die in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzte Fläche wird mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Groß- und Einzelhandel - Baustoffzentrum“ für das Hoheitsgebiet der Stadt Linz am Rhein als Ergänzungsstandort für den großflächigen Groß- und Einzelhandel festgesetzt.

(Erläuterung siehe u.a. Landesplanerische Stellungnahme Kapitel B.c der Begründung)

B. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzte Fläche wird als Zweckbestimmung „Großflächiger Groß- und Einzelhandel - Baustoffzentrum“ festgesetzt. Zulässig sind der Handel und die Lagerung von Baustoffen aller Art mit den nachfolgenden baumarkttypischen Warengruppen und Sortimenten als Hauptsortiment.

Rohbau/Hochbau:

Baustahl, Bims- und Ziegelbaustoffe, Mauersteine, Dämmstoffe/WDVS-Systeme, Estrich, Fertigmörtel, Fertigbetonherstellung, Gehwegplatten, Gipskartonplatten, Innen- und Außenputze, Kalk, Kalksandstein, Klinker, Mörtel, Porenbeton, Putze, Schüttgüter, Verblender, Zement

Tiefbau:

Abläufe, Betonrohre, Bordsteine, Drainage, Entwässerung, Formteile, Kanalguss, Regenspeicher, Schachtsysteme, Sickersysteme

Dach/Fassade:

Abdichtung, Bautenschutzmatte, Dach- und Fassadenplatten, Dachfenster, Dachfolien/Schweißbahnen, Dachziegel/Dachsteine, Dämmung, Formsteine/Dachsystemteile, Formziegel, Kupfer- und Zinktafeln, Lichtkuppeln, Zink- und Kunststoffrippen

Innenausbau:

Parkett, Beschläge, Dämmstoffe/WDVS-Systeme, Fenster, Kork, Lacke/ Lasuren, Laminat, Tore, Treppen, Türen, Vinyl, Wand- und Bodenfliesen

Trockenbau:

Akustikplatten, Befestigungstechnik, Brandschutz, Gipsfaserplatten, Gipskarton, Holzständerwerk, Innendämmung, Profile, Spachtel, Trockenbauprofile, Verbandplatten,

Garten- und Landschaftsbau:

Erden, Gabionen, Gartenmöbel/Sitzgarnituren, Holz, Kinderspielgeräte, Konstruktionshölzer, Mulche, Mülltonnenschränke, Naturstein, Pflanzkästen, Pflanzsteine, Platten, Regenwassernutzung, Rinden, Schüttgüter, Steine, Terrassenplatten, Zäune/Sichtschutzsysteme.

Sortiment Fachmarkt:

Arbeitsschutz, Bauchemie, Eisenwaren, Elektrowerkzeuge, Maschinen, Farben, Lacke und Lasuren, Leuchten, Grills, Camping, Briketts, Anfeuerholz, Brennholz, Auftausalz

Sonstige, nicht baumarkttypische und/oder innenstadtrelevante (Rand-) Sortimente sind nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig und müssen in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Als Ausnahmen können im bestehenden Wohnhaus Asbacher Straße 51 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen werden.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Sonstige Sondergebiet gelten folgende Festsetzungen:

10.000 qm maximale Grundfläche von Gebäuden (GR 1)

35.500 qm maximale Grundfläche von Gebäuden + Nebenanlagen (GR 2)

3.500 qm maximale Verkaufsfläche

368,00 m über NHN maximale Höhe baulicher Anlagen

c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das in der Planzeichnung festgesetzte Sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit bis zu 100 m Länge zulässig.

d) überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO, Anlagen/Flächen zur Lagerung von Baustoffe sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten 30 m Schutzstreifens zum Wald können nur Lagerflächen einschließlich dafür erforderlicher baulicher Anlagen (z.B. Schüttboxen) als Ausnahme zugelassen werden, wenn unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher technischer oder sonstiger geeigneter Vorkehrungen Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume aus dem angrenzenden Wald ausgeschlossen werden und auf den betroffenen Flächen durch bauliche Anlagen und gelagerte Stoffe keine Brandlasten entstehen.

Hinweis:

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

**2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

a) Meldung des Beginns von Erdarbeiten / archäologische Funde

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort Beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren. Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSCG RLP).

Im Plangebiet sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP). Über den Beginn etwaiger Erdarbeiten ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte rechtzeitig (2 Wochen vorher) zu formieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die Telefonnummer 0261/6675-3032.

b) Bodenschutz und Baugrund

Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu behandeln. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

In dem Plangebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

c) Löschwasserversorgung

Die wasserseitige Erschließung der derzeit errichteten Gebäude, Baustoffzentrum Kretzhaus, ist durch die verlegten Wasserversorgungsleitungen sichergestellt. Sollten weitere Gebäude im Erweiterungsbereich des Bauzentrums errichtet werden ist die wasserseitige Erschließung installationsseitig zu erbringen.

Hinsichtlich der Feuerlöschversorgung, können aus dem Wasserversorgungsnetz des KWW Neuwied max. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Restfließdruck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des geplanten Gebietes außerhalb des 300 m Radius liegt.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ - sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli.1998) zu beachten und umzusetzen.

d) vorhandene Leitungen

Ferngasleitung

Damit eine zweifelsfreie Ortung der Versorgungsanlagen erfolgt und die Schutzstreifenbereiche der Versorgungsanlagen tatsächlich von unzulässigen Be- und Überbauungen frei bleiben, ist Trassenverlauf der Ferngasleitungen vor Ort durch den Beauftragten der Open Grid Europe GmbH (Kallenbergstraße 5, 45141 Essen, www.open-grid-europe.com) anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Die Zuständigkeit und Verantwortung dafür liegt beim Grundstückseigentümer. Die Außengrenzen der Schutzstreifenflächen werden durch die Lage der jeweiligen Ferngasleitung bestimmt, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Im Endausbau von Überfahrten darf eine Überdeckung der jeweiligen Ferngasleitung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein. Regenrückhalteeinrichtungen sowie Versickerungsanlagen dürfen nur außerhalb des Schutzstreifenbereichs angeordnet werden. Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Die Trassenverläufe der Ferngasleitungen müssen sichtbar und begehbar bleiben.

Es dürfen sich durch die bauliche Nutzung keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der in der Planzeichnung dargestellten Ferngasleitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Diese Arbeiten werden z.B. für die Beseitigung eines Schadens erforderlich. Insbesondere sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen. Die Errichtung von Bauwerken ist innerhalb des 8

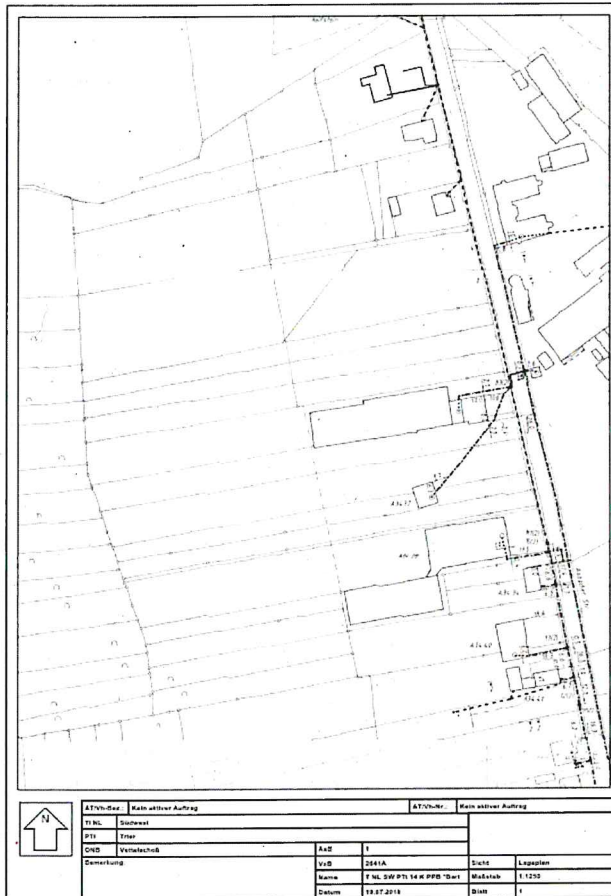
m bzw. 10 m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitung nicht erlaubt. Dies gilt auch für Überdachungen, Dachüberstände, Schüttboxen, Schwerlastregale, Fundamente etc. sowie für Anbauten, wie z.B. Balkone, Kellerausgänge und Treppen. Ein Überfahren und ein Überbauen der Schieberanlage sind nicht gestattet. Das Befahren von unzureichend befestigten Bereichen der Versorgungsanlage und der Schieberanlage ist untersagt. Die Zugänglichkeit (Begehung und Befahrung) zu den Versorgungsanlagen, insbesondere die Schieberanlage, muss für die Durchführung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten jederzeit gewährleistet sein. Es ist nicht erlaubt im Bereich der Schieberanlage Schüttgüter oder sonstige Materialien zu lagern. Es muss sichergestellt sein, dass auch vorhandene Wege außerhalb der Schutzstreifenbereiche zur Erreichbarkeit der Versorgungsanlagen genutzt werden. Eine Aufgrabung der jeweiligen Versorgungsanlagen durch den Leitungstreiber oder beauftragte Dritte muss jederzeit möglich sein. Alle zum Leitungsbetrieb erforderlichen Maßnahmen, insbesondere Umlegungs- oder Anpassungsmaßnahmen dürfen nicht ausgeschlossen werden, auch wenn sich hierdurch eine Veränderung an den Ferngasleitungen ergeben.

Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind zu erhalten über planauskunft mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit die Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich. In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können. Hinsichtlich der bei der Ausführung von Arbeiten zu beachtenden Vorgaben ist eine entsprechende Kabelschutzanweisung zu beachten. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Erfordernisse zu Änderung an vorhandenen Leitungen ergeben, ist das der Deutsche Telekom Technik GmbH mitzuteilen, damit in deren Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Mies, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83312; eMail: Gerhard.Mies@telekom.de). Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Deutsche Telekom Technik GmbH diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Eigenmächtige Veränderungen an Anlagen der Deutsche Telekom

Technik GmbH durch nicht von ihr beauftragte Unternehmer sind nicht zulässig. Unternehmer müssen sich vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholen.



aktueller Leitungsplan

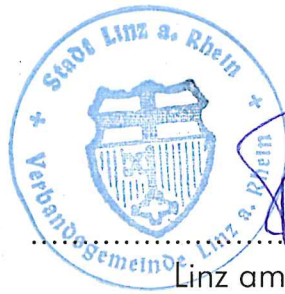
110 kV – Freileitung der Westnetz GmbH

Der Schutzstreifen der in der Planzeichnung dargestellten 110kV-Leitung ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen zudem nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund dürfen in diesen Bereichen nur Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und angemessener Frist nicht nach, ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers durchführen zu lassen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Stadt Linz am Rhein
Dr. Hans Georg Faust
Stadtbürgermeister



Linz am Rhein, 05.03.2020

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt:

Stadt Linz am Rhein
Dr. Hans Georg Faust
Stadtbürgermeister



Linz am Rhein, 05.03.2020

Bebauungsplan
„Baustoffzentrum Kretzhaus“

Stadt Linz am Rhein
Verbandsgemeinde Linz am Rhein
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

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 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.

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

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

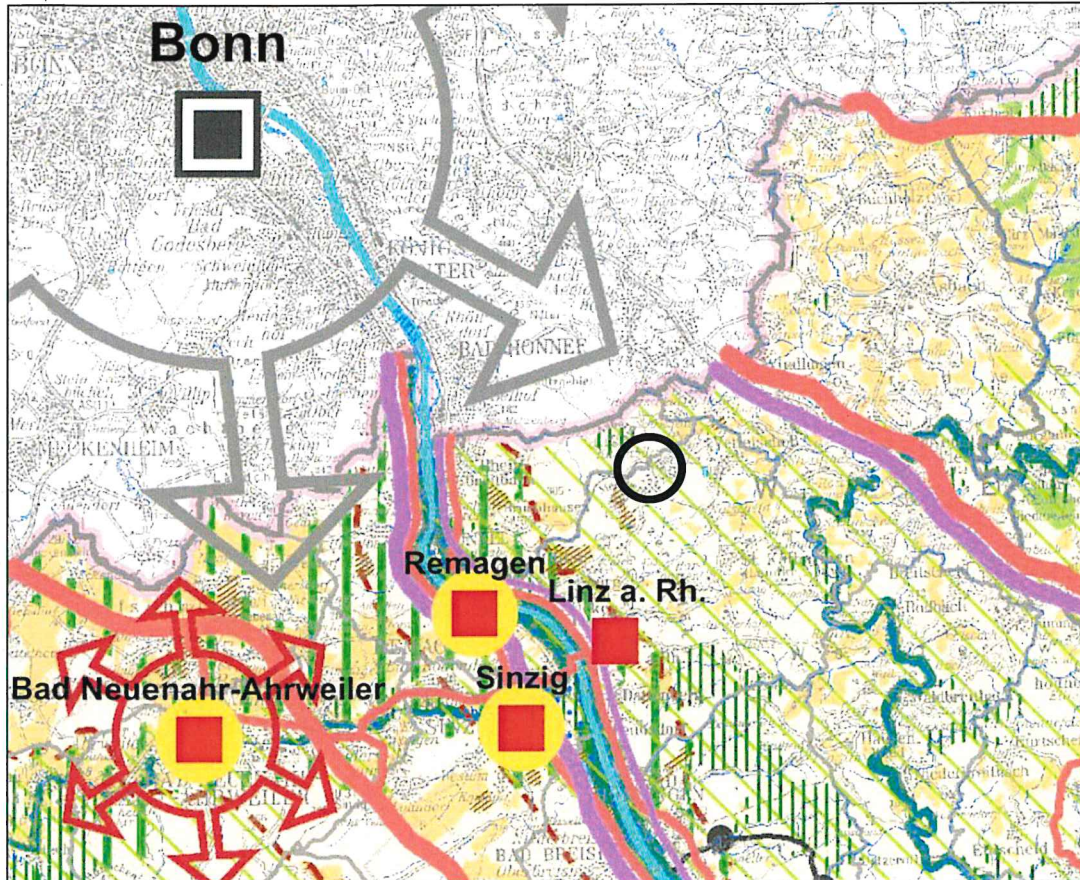
zwischen der Kernstadt des im Rheintal gelegenen zentralen Ortes und Mittelzentrums Linz und dem Gewerbestandort in Kretzhaus auf der Linzer Höhe statt. In der im Rheintal gelegenen Kernstadt Linz stehen ohnehin für eine derartige Nutzung aufgrund der topographischen Gegebenheiten (z.T. enge Tallage, 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.

- 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

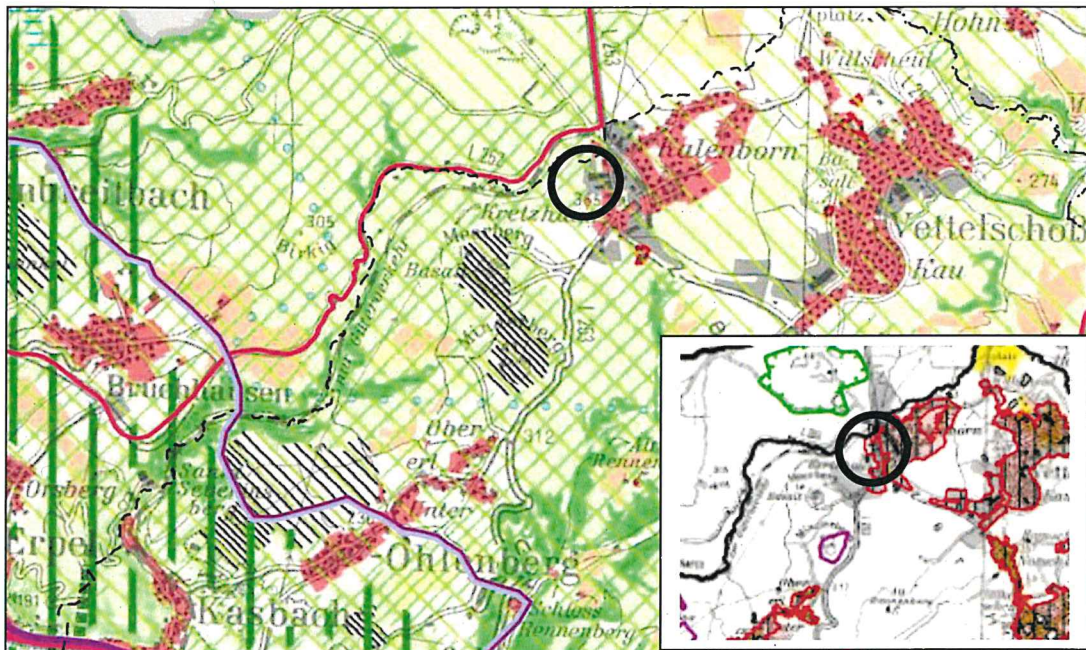








Auszug aus der Gesamtkarte des LEP IV

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 neuen Regionalen Raumordnungsplan 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 gern. § 20 LPIG 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 m² 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 m² 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 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 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 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“ (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 begründete 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 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt). 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 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 Grund-
zentren Asbach und Neustadt im grundzentralen Verbund, Lage im Erholungsraum

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

Die nachfolgend angeführten Ziele der Raumordnung sind bindend bzw. nicht ab-
wägbar, die angeführten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen einer sach-
gerechten Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu bewerten und im nachfolgenden Ver-
fahren entsprechend zu berücksichtigen:

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

G 40 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestim-
mung 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 Ein-
zugsbereich 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 Si-
cherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrieren-
den 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 Regiona-
len Biotopverbund“. Der Grundsatz G 63 ist im Rahmen der nachfolgenden Abwä-
gung entsprechend zur berücksichtigen. Die Obere Naturschutzbehörde hat sich im
Beteiligungsverfahren nicht geäußert. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Betei-
ligungsverfahren 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 Er-
lebniswert 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 wer-
den.

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 Aufgabenverteilung 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 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.

...

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

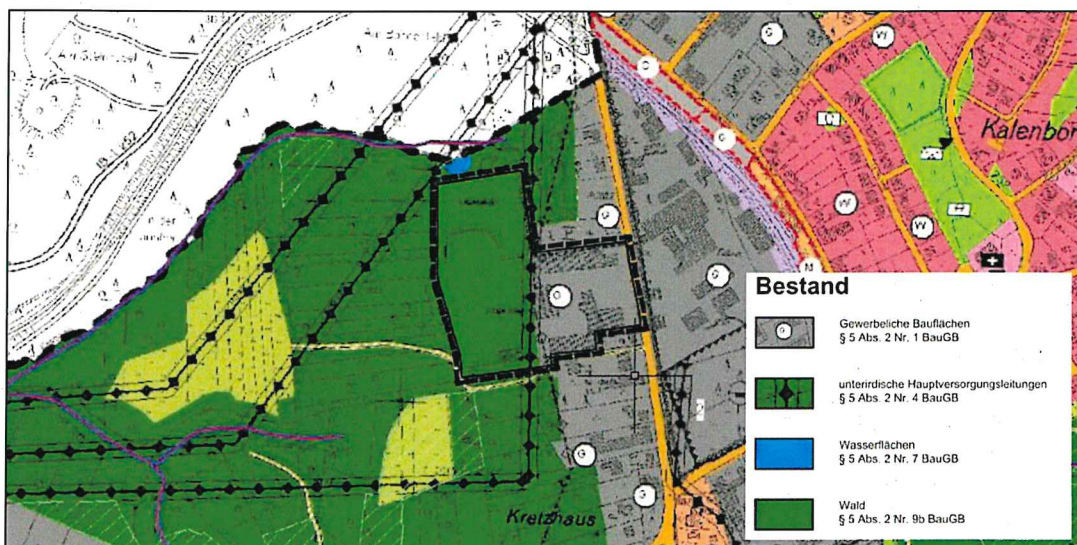
erschlossen und liegt in erster Linie für die Zulieferer verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahnanschlussstelle der A3 Bad Honnef/Linz.

- 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.

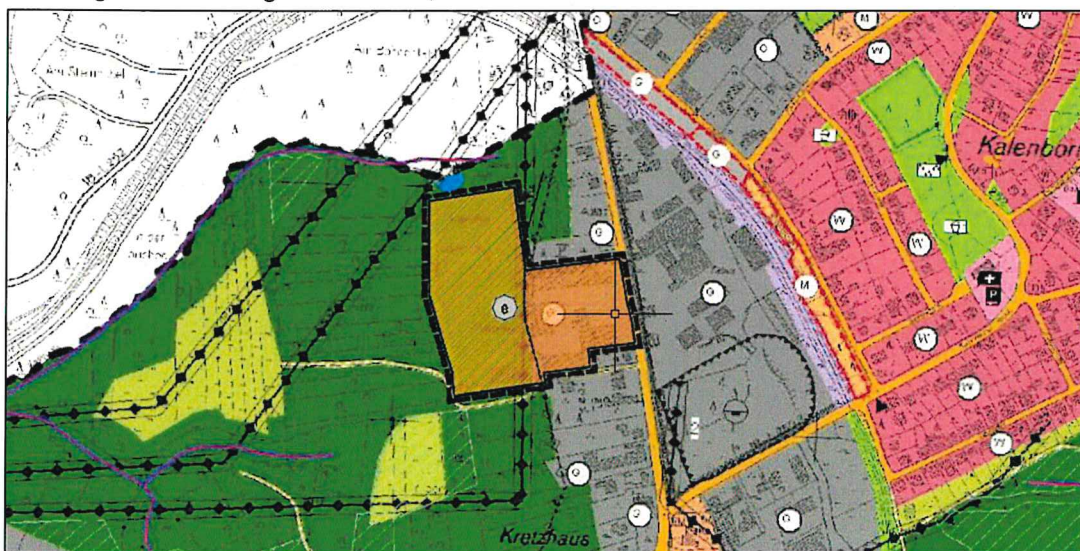
Die untere Landesplanungsbehörde hat sich im Verfahren über das nicht erteilte Benehmen der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit den v. g. Argumenten hinweggesetzt. Damit ist das Verfahren zur Erteilung des Benehmens abgeschlossen.

Die 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

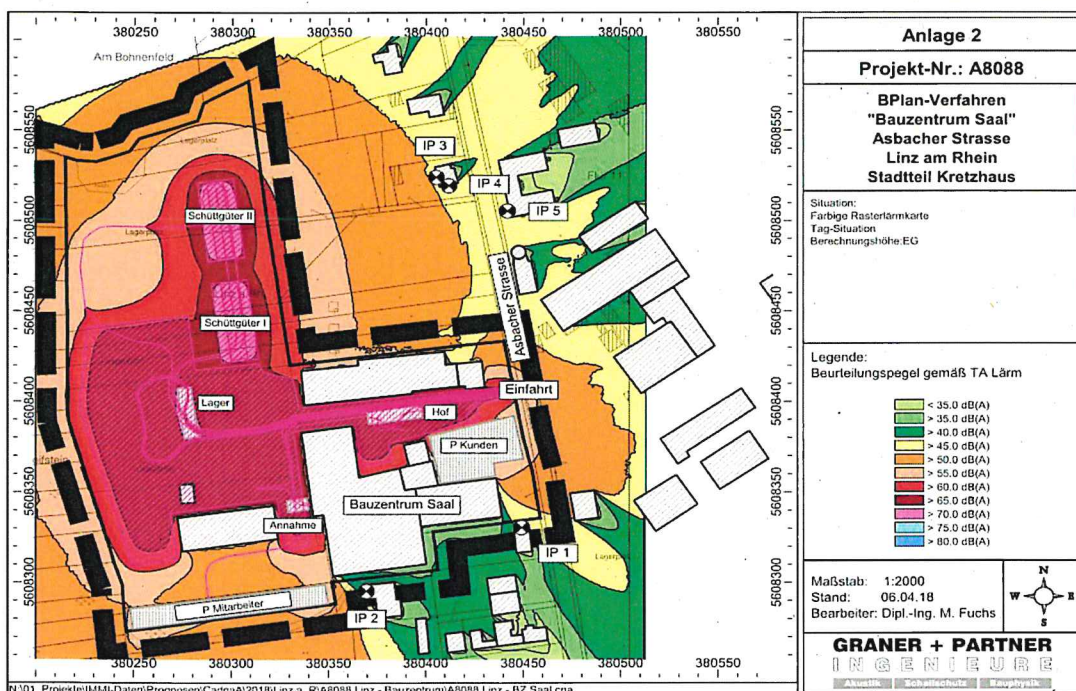
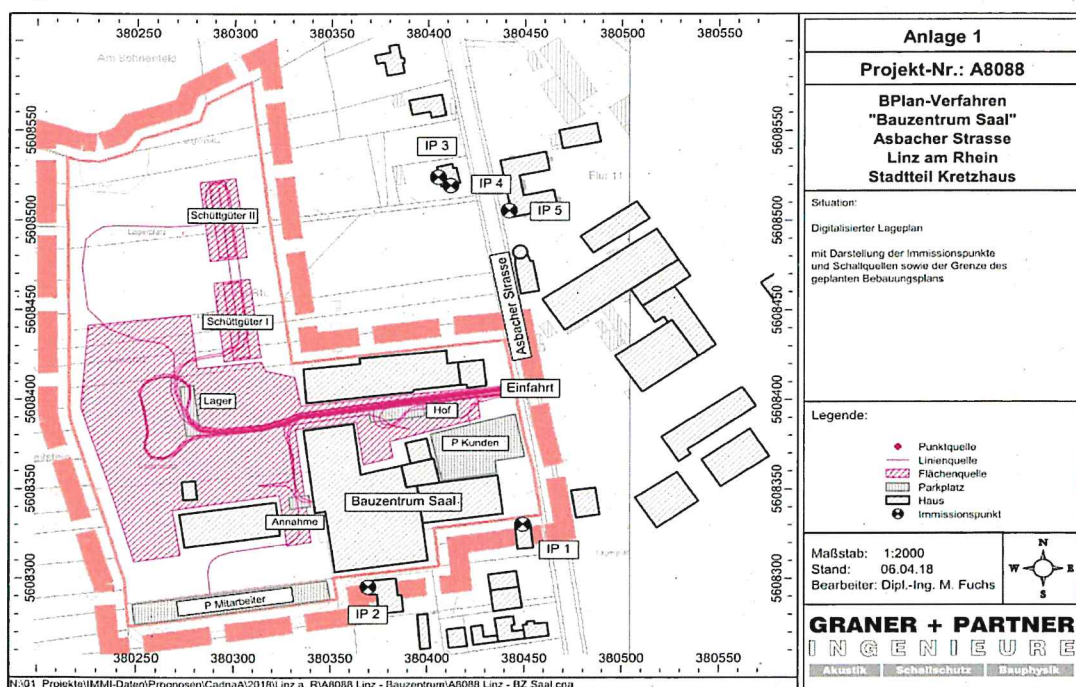
Sonstige Sonderbauflächen für den großflächigen Groß- und Einzelhandel -
 Baustoffzentrum Kretzhaus
 § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

geplante Änderung

Im Rahmen der Änderung 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. 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), aus der Planung ausgegrenzt.

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	zul. Maximalpegel	Bewertung
	$L_{A\text{Fmax}}$ in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)	gemäß TA Lärm in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)	
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 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

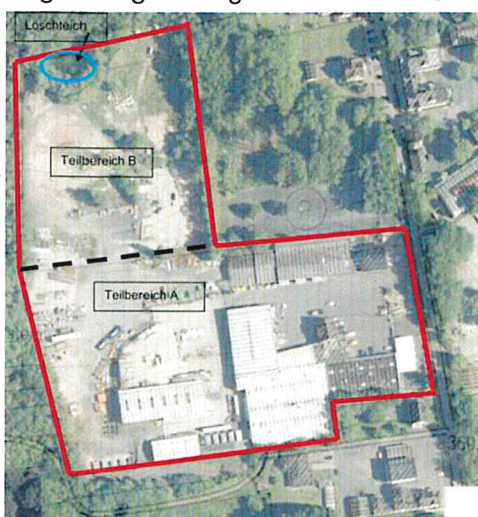
Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuschimmissionen untersucht, die im Zusammenhang mit dem i & M Bauzentrum Hans Saal GmbH an der Asbacher Straße in Linz-Kretzhaus entstehen. Die Berechnungen wurden auf Grundlage der TA Lärm durchgeführt und das Prognoseergebnis dokumentiert. 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.

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.

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 vorliegenden 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 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.

Der 30 m – Sicherheitsstreifen zu angrenzenden Waldflächen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die festgesetzten Baugrenzen, die die zulässige Platzierung von Gebäuden bestimmen, halten mehr als 30 m Abstand zum Wald ein.

Da das Gelände des Baustoffzentrums bereits seit Jahrzehnten in der derzeitigen Form und Ausdehnung genutzt wird, ist von der Ausweisung der Sondergebietsflächen kein Wald betroffen, der gerodet werden muss. 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. Die damalige Genehmigungspraxis entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, bei denen auch alle Freiflächennutzungen Bestandteil der Baugenehmigung sind. Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, sollen die noch nicht formell genehmigten Bestandteile des Betriebsgeländes nachträglich genehmigt werden.



westlich angrenzender Wald

F. Erläuterung der Planung

Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. In wie weit vorhandene Geländeänderungen rückgebaut und das Gelände gemäß ursprünglichem Zustand wiederhergestellt werden muss, ist seitens der zuständigen Fachbehörden unter naturschutz- und wasserrechtlichen Belangen zu bewerten.

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist das gesamte Betriebsgelände als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baustoffzentrum“ festgesetzt.

In der Planzeichnung sind zudem Baugrenzen festgesetzt, die die Platzierung von Gebäuden vorgeben. Zur östlich angrenzenden Landesstraße ist ein Abstand von 10 m und ansonsten 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Die Baugrenzen berücksichtigen zudem den freizuhaltenen Schutzstreifen der vorhandenen Ferngasleitung, der einschließlich der Leitung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt ist. Auf dem westlichen Teil des Betriebsgeländes räumen die Baugrenzen die Möglichkeit ein, die vorhandene Lagerhalle nach Süden bis zur Grenze des Flurstücks Nr. 21 und nach Norden bis in die Flucht der Zufahrt zum Lagerplatz erweitern zu können.

In der Planzeichnung ist zudem der 30 m Schutzstreifen zu angrenzenden Waldflächen dargestellt, für den gemäß den Textlichen Festsetzungen eine stark eingeschränkte und nur als Ausnahme zulässige Lagerplatznutzung möglich ist.

In der Planzeichnung sind darüber hinaus die Bestandsvermessung vom Dezember 2017 und ein bereits neu errichtetes Sickerbecken für Niederschlags-/Dachwasser gemäß wasserrechtlicher Genehmigung vom 21.02.2019 dargestellt.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 37.852 qm
Sonstige Sondergebiet	ca. 37.852 qm
Bauflächen innerhalb der Baugrenzen	ca. 15.985 qm

Textliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird der derzeitigen Nutzung und den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Großflächiger Groß- und Einzelhandel - Baustoffzentrum“ festgesetzt. Zulässig sind der Handel und die Lagerung von Baustoffen aller Art mit den festgesetzten baumarkttypischen Warengruppen und Sortimenten als Hauptsortiment. Sonstige, nicht baumarkttypische und/oder innenstadtrelevante (Rand-) Sortimente sind nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig und müssen in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. Als Ausnahmen können im bestehenden Wohnhaus Asbacher Straße 51 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen werden.

Die Zulässigkeit der Ausnahmen richtet sich im Wesentlichen nach § 15 BauNVO, nach dem bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Im vorliegenden Fall ist für die Wohnungen im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und nachzuweisen, dass insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bezogen auf Lärm-Immissionen gewahrt und ggf. entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden, so dass es durch die Wohnungen u.a. nicht zu Nutzungseinschränkungen des Baustoffzentrums kommen kann und auch der Schallschutz gegenüber Verkehrslärm von der Landesstraße berücksichtigt ist.

Andere Nutzungen sollen an dieser Stelle nicht zugelassen werden. Das gilt insbesondere für den westlichen Teil des Plangebietes, für den derzeit kein Baurecht besteht. Der Bebauungsplan soll ausschließlich die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den bestehenden Baustoffhandel schaffen und dabei nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten zulassen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden 10.000 qm maximale Grundfläche von Gebäuden (GR 1) und 35.500 qm maximale Grundfläche von Gebäuden + Nebenanlagen (GR 2) zugelassen. GR 1 lässt zu, die Grundfläche von Gebäuden um etwa 1/3 zu erweitern. Damit soll insbesondere ermöglicht werden, zusätzliche Lagerhallen errichten zu dürfen. Da die maximale Verkaufsfläche von 3.500 qm etwa dem heutigen Wert entspricht, können zwangsläufig nur Gebäude neu errichtet oder erweitert werden, die nicht als Verkaufsfläche dienen. GR 2 entspricht mit 35.500 qm dem heute bereits baulich genutzten Anteil des Gesamtareals. Bezogen auf die festgesetzte Sondergebietsfläche sind das etwa 94 %. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Teilflächen, die zum Gesamtgrundstück gehören (Flurstücke 4/1, 5/1 und die nördlich Hälfte von 6/1) nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurden und die bauliche Nutzung bezogen auf diese Fläche bei etwa 85% liegt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 368,00 m über NHN festgesetzt. Das entspricht 9 - 10 m über dem Außengelände um die bestehenden Gebäude.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit bis zu 100 m Länge zulässig. Die vorhandenen Gebäude halten diese Länge ein.

Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO, Anlagen/Flächen zur Lagerung von Baustoffe sowie Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten 30 m Schutzstreifens zum Wald können nur Lagerflächen einschließlich dafür erforderlicher baulicher Anlagen (z.B. Schüttboxen) als Ausnahme zugelassen werden, wenn unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher technischer oder sonstiger geeigneter Vorkehrungen Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume aus dem angrenzenden Wald ausgeschlossen werden und auf den betroffenen Flächen durch bauliche Anlagen und gelagerte Stoffe keine Brandlasten entstehen. Damit wird den forstlichen Belangen Rechnung getragen, ohne jegliche Nutzung in dem betroffenen Bereich vollkommen auszuschließen. Betroffen von diesen Einschränkungen sind etwa 9.140 qm des Betriebsareals. Das ist fast $\frac{1}{4}$ der Fläche. Ohne die getroffene Ausnahmeregelung, die sich bei einem Baustoffzentrum durchaus praktikabel und funktionsgerecht anwenden lässt, wären der Standort, seine Wirtschaftlichkeit und der Fortbestand in Frage gestellt. Das ist durch die vorliegende Bauleitplanung jedoch keinesfalls beabsichtigt.

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.

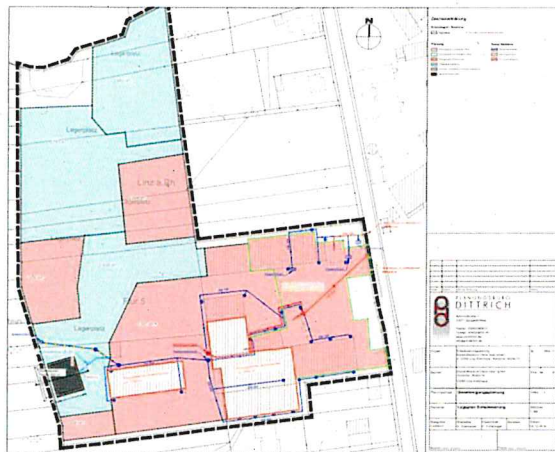
Abwasserbeseitigung

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 auftreffende 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.



Lageplan aus dem Wasserrechtsantrag

G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

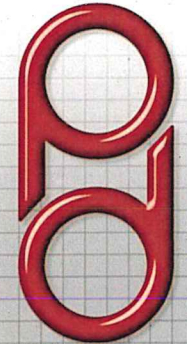
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

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

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Stadt Linz am Rhein
Dr. Hans Georg Faust
Stadtbürgermeister



Linz am Rhein, 05.03.2020

Bebauungsplan
„Baustoffzentrum Kretzhaus“

Stadt Linz am Rhein
Verbandsgemeinde Linz am Rhein
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für
den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

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 Genehmigungsveraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Gelände wird bereits als Baustoffzentrum genutzt und soll auch weiterhin nur für einen solchen Nutzungszweck zur Verfügung stehen. Der 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.

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes sind in der Planung berücksichtigt.

Grundsätzlich ist nach § 1a BauGB folgende Belange besonders planungsrelevant.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich Flächen, die bereits durch die vorhandene Nutzung des Baustoffzentrums geprägt sind. Es werden weder landwirtschaftliche noch Waldflächen überplant und für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auch wenn die bestehende Freiflächennutzung bislang bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigt wurde, geht diese jedoch inhaltlich einher mit der Genehmigung einer Lagerhalle im westlichen Teil des Betriebsgeländes von 1999. Bei dieser Genehmigung wurde darauf verzichtet, die bereits bestehenden Frei- und Lagerflächen mit in die Genehmigung einzubeziehen. Die nachträgliche Genehmigung wird nicht als erstmaliger und ausgleichsrelevanter Eingriff gewertet.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

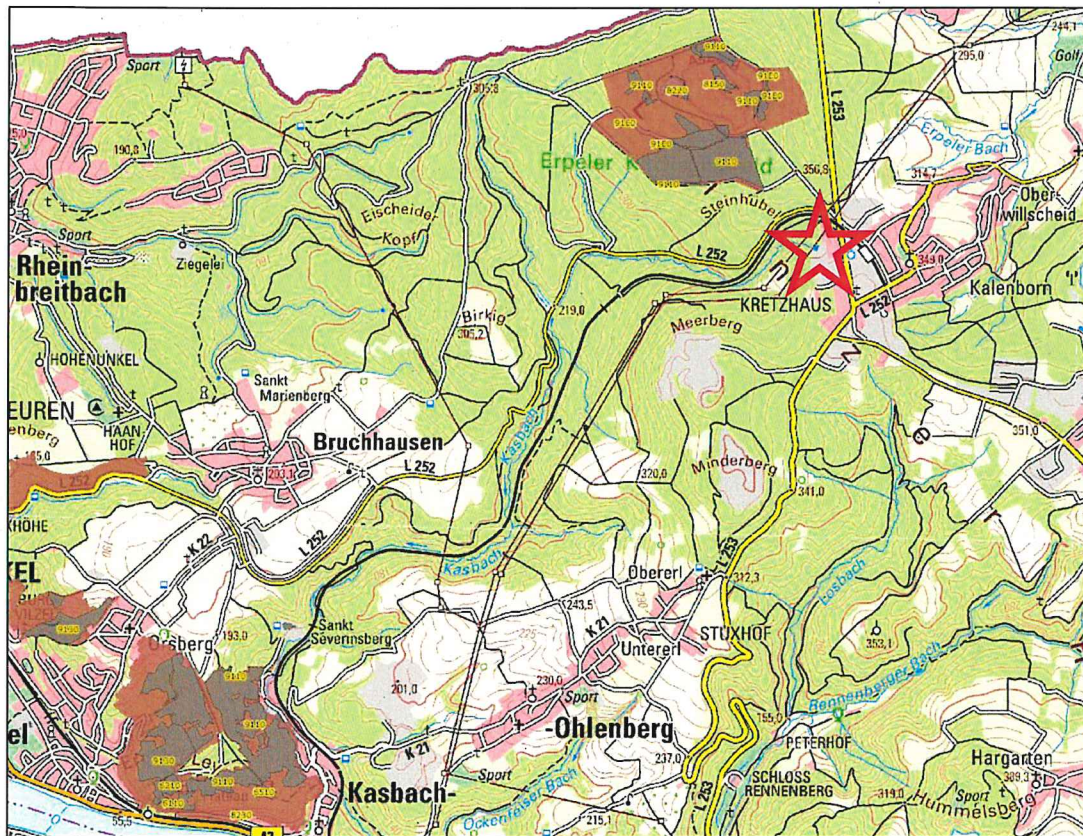
Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Belange des Artenschutzes sind von der vorliegenden Bauleitplanung ebenfalls nicht betroffen, wie die dem bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Vorprüfung zeigt.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Die durch den Bebauungsplan zugelassene Nutzung ist bereits weitgehend vorhanden. Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es jedoch, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel mit zunehmenden Unwetterlagen forstliche Belange in besonderer Weise zu beachten. Dazu gehören, Risiken durch umstürzende Bäume zu vermeiden und die Ausbreitung von Bränden zu minimieren. Der Bebauungsplan lässt daher in einem Schutzstreifen von 30 m zu angrenzendem Wald nur eine stark eingeschränkte Nutzung als Lagerplatz zu, bei der ggf. durch technische oder sonstige geeignete Vorkehrungen Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden und keine Brandlasten entstehen, die in beide Richtungen die Ausbreitung von Bränden erleichtern.

b) Schutzgebiete

FFH-Gebiete

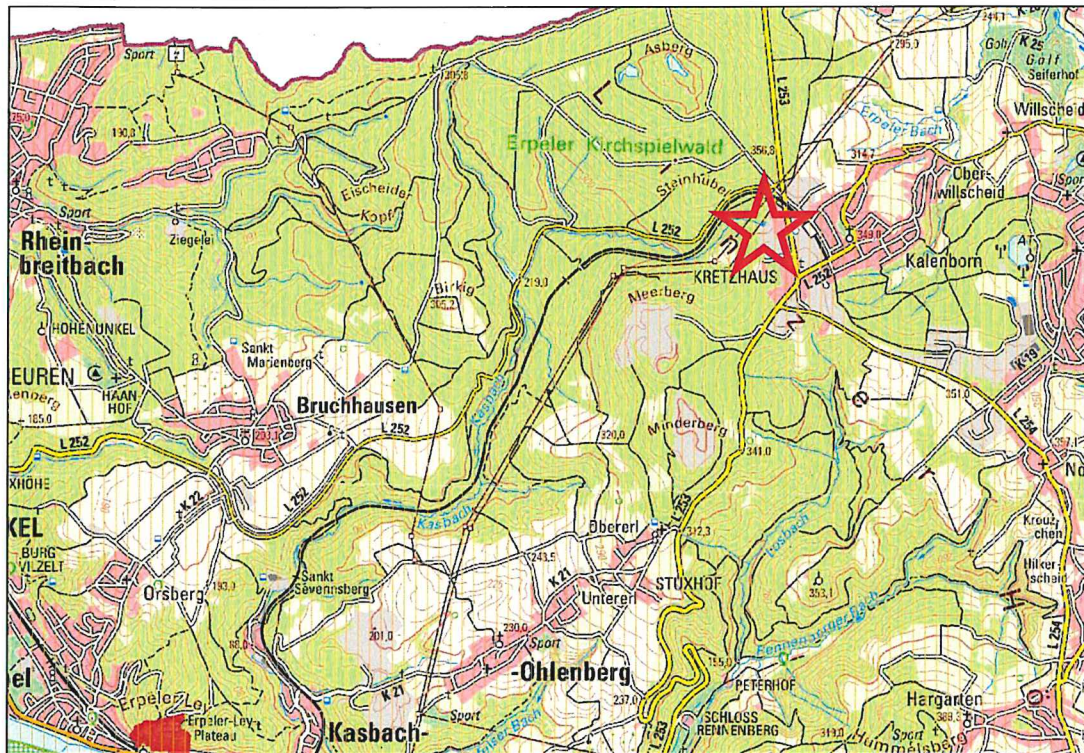


- LRT FFH-Lebensraumtypen
- FFH Flora-Fauna-Habitate (IUCN IV)
- VSG Vogelschutzgebiete (IUCN IV)
- Landesgrenze

Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Naturschutz-Gebiete



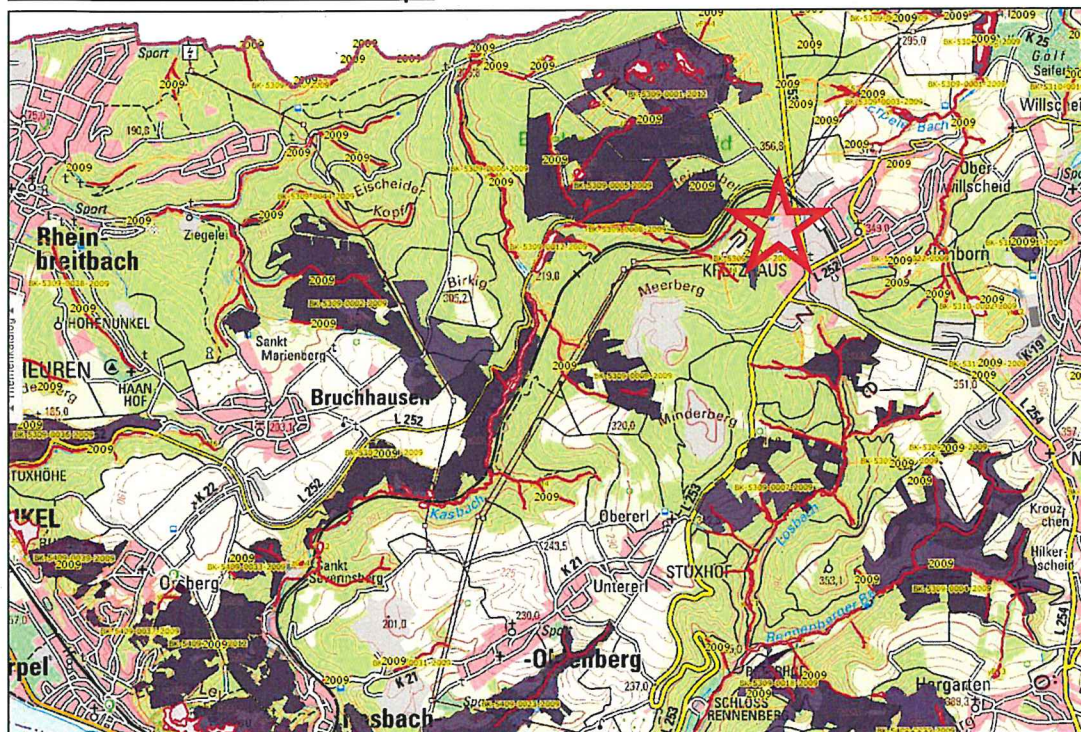
- ND (Naturdenkmale)
- LB (gesch. Landschaftsbestandteil)
- NTP (Naturpark)
- NTP (Entwicklungszone)
- NTP (Pflegezone)
- NTP (Kernzone)
- NTP (Stillezone in Entwicklungszone)
- NTP (Stillezone in Pflegezone)
- NSG (Naturschutzgebiete)
- LSG (Landschaftsschutzgebiete)
- Landesgrenze

nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

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.

Geschützte oder kartierte Biotope



- | | |
|--|--|
| BKK Suchraum 2006 | BT A Walder |
| BKK Suchraum 2007 | BT B Kleingehölze |
| BKK Suchraum 2008 | BT C Moore, Sümpfe |
| BKK Suchraum 2009 | BT D Heiden, Trockenrasen |
| BKK Suchraum 2010 | BT E Grünland |
| BK Biotopkataster Punkte | BT F Gewässer |
| BK Biotopkataster Linien | BT G Gesteinsbiotop |
| BK Biotopkataster Flächen | BT H Weitere, anthropogen bedingte Biotope |
| Biotoptypen (Punkte) gem. § 30 BNatSchG | BT K Saum bzw. linienförmige Hochstaudenflur |
| Biotoptypen (Linien) gem. § 30 BNatSchG | BT L Anuellendifluren, flächenhafte Hochstaudenflure |
| Biotoptypen (Flächen) gem. § 30 BNatSchG | BT V Verkehrs- und Wirtschaftswege |
| BT Biotoptypen Punkte | BT W Kleinstrukturen der freien Landschaft |
| BT Biotoptypen Linien | Landesgrenze |

Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen von Emissionen durch den Betrieb zu erwarten.

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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und bleibt davon unberührt.

Mit den faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde Herr Dr. Claus Mückschel aus Weilburg vom Eigentümer des Baustoffzentrums beauftragt. Nach einer ersten Einschätzung stehen artenschutzrechtliche Belange der Bauleitplanung nicht entgegen, wenn der Teich mit den umliegenden Gehölzen am nördlichen Rand des Plangebietes erhalten und unverändert bleibt. Gebäude und Lagerflächen lassen keine artenschutzrechtliche Relevanz erwarten. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu folgenden Bewertungen:

Lebensraumstrukturen (Biotop-/ Habitatstrukturen)

Das Plangebiet liegt westlich der L 253 (Asbacher Straße) innerhalb der Ortslage von Kretzhaus. Östlich und Nordöstlich grenzen Waldflächen aus jüngeren bis mittelalten Gehölzen sowie Vorwald-Pionierwaldstadien an das Plangebiet. In diesen Bereichen außerhalb des Plangebietes verläuft der Kasbach. Südlich grenzen ebenfalls Vorwaldstadien sowie weitere Bebauung an das Plangebiet. Das Umfeld des betrachteten Gebietes wird insbesondere entlang der L 253 in vielfältiger Weise durch Gewerbe und Verkehr genutzt.

Das Untersuchungsgebiet kann im Hinblick auf die vorliegenden Biotopstrukturen in zwei Teilbereiche getrennt werden.

A) Bei dem südlichen Teilbereich handelt es sich um den intensiv bis sehr intensiv genutzten Bereich des Betriebsgeländes der Firma Saal. Diese Flächen werden als Parkplatz- und Verkehrsflächen, Büro- und Verkaufsflächen sowie Lagerhallen genutzt. Diese Bereiche sind überwiegend vollversiegelt (Asphalt, Beton) und abschnittsweise teilversiegelt (wassergebundene Decke, Schotterflächen).

B) Der sich nördlich daran anschließende, deutlich kleinflächigere Teil des Plangebietes stellt sich im Vergleich zu Teilfläche A weniger intensiv genutzt dar. Dort überwiegen offene Lagerflächen, auf welchen Sand, Splitt und andere Baumaterialien z.T. in Mieten gelagert werden. Diese Bereiche sind meist teilversiegelt (wassergebundene Decke, Schotterflächen).

Randlich der beiden Teilbereiche A und B und insbesondere im östlichen Bereich der Teilfläche B finden sich sporadisch aufkommende Pioniergehölze (*Pinus sylvestris*, *Betula pendula*, *Salix caprea*, *Salix spec.*, *Populus tremula*, *Picea abies* usw.). Auf den Schotterflächen des Geländes finden sich entsprechend der vorliegenden Nutzung (Verladetätigkeiten mittels LKW's, Bagger und anderer technischer Transportgeräte) häufig Pflanzenarten der Trittpflanzengesellschaften und Ruderalfluren (z.B. *Plantago major*, *P. lanceolata*, *Poa annua*, *Polygonum aviculare*, *Dactylis glomerata*, *Achillea millefolium*, *Taraxacum officinale*, *Ranunculus repens*, *Trifolium repens*, *T. pratense*, *Leucanthemum vulgare*, *Daucus carota*,). Die im Plangebiet vorhandenen überwiegend jüngeren (Pionier-) Gehölze weisen keinerlei Sonderstrukturen, wie z.B. kleinere Baumhöhlen, Astausfallungen oder Totholz auf.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb der Teilfläche B befindet sich ein Löschteich. Der Löschteich wird an den Böschungsbereichen rundum von Gehölzen eingegrünt und somit vollständig beschattet (*Salix spec.*, *Alnus glutinosa*, *Betula pendula* u.a.). Der Teich wird im östlichen Bereich durch ein Kunststoffrohr mit Wasser aus angrenzenden Flächen gespeist. Dieser Zufluss durchfließt den Teich in westlicher Richtung, der Abfluss erfolgt diffus im westlichen Bereich des Teichs ohne konkret erkennbaren Abfluss. Die Uferbereiche sind instabil und morastig und aufgrund der Schlammauflage nicht zugänglich (Faulschlamm-Bildung). Partiiell finden sich Müll- und Bauschutt-Ablagerungen innerhalb des Teiches. Es handelt sich um einen eutrophen Teich, der bereits in den Frühjahrsmonaten stark mit Algen und einer Wasserlinsendecke versehen war. Am östlichen Gewässerrand befinden sich eine Art Holzsteg sowie eine Art Wasserfass zur Wasserentnahme. Der Teich zeigt einen Fischbesatz mit Karpfen. Weiterhin sollen nach Angaben des Firmeninhabers zu früheren Zeiten auch Hechte in den Teich ausgesetzt worden sein. Artenschutzfachlich wertgebende Wasserpflanzengesellschaften oder Röhrichtstrukturen sind nicht vorhanden.

Weitere Fließ- oder Stillgewässer oder feuchtebeeinflusste Bereiche wie ausgeprägte wassergefüllte Fahrspuren konnten im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Begehungen nicht ermittelt werden.

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).

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebiets unmittelbar angrenzend an die verkehrstechnisch stark frequentierte L 253 sowie die Nutzung des vorhandenen Umfeldes für Gewerbe und Verkehr und der damit gegebenen Vorbelastung können indirekte Einflüsse wie Störwirkungen oder die Unterschreitung erforderlicher Minimalareale auf/ für streng und besonders geschützte Tierarten, welche größere Gebiete besiedeln, vernachlässigt werden. Eine besondere Bedeutung des hier dargestellten Planungsraumes für ökologische Vernetzungsfunktionen planungsrelevanter Arten ist aufgrund der aktuell ermittelten Biotopausstattung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Weiterhin sind im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange auch keine negativen Veränderungen im Hinblick auf neue und/ oder ggf. sich ändernde Wirkfaktoren in die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes ersichtlich.

Datenauswertung

Von den für die Topographische Karte Königswinter Blatt 5309 als planungsrelevant angesehenen Artengruppen/ Arten finden nur sehr wenige potenziell vorkommende Arten im Eingriffsgebiet, also dem Bereich, dessen Flächen durch die Planung in Anspruch genommen werden, einen adäquaten Lebensraum (Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten, Nahrungshabitat etc.). Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeiten der im Gebiet vorliegenden Biotop- und Habitatstrukturen ist kein grundlegendes Konfliktpotenzial mit artenschutzfachlich relevanten Tierarten/ Tierartengruppen ersichtlich.

Vögel

Im Rahmen der vier durchgeführten Begehungen konnten im Plangebiet selbst keine aktuellen Nester bzw. Altnester aus dem vergangenen Jahr und somit artenschutzfachlich relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten ermittelt werden. Im Plangebiet und in den nördlich, nordwestlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden jüngeren bis mittelalten Waldbeständen sowie umgebenden Siedlungs- und Gewerbeflächen konnten insgesamt 37 Vogelarten ermittelt werden. Insbesondere die Bereiche außerhalb des Plangebietes stellen potenzielle Nahrungs- und auch adäquate Bruthabitate für Vogel-Freibrüter dar. Die im Plangebiet vorliegenden Biotopstrukturen (Schotterflächen mit spärlichem Bewuchs, einzelne Pioniergehölze) stellen potenzielle Nahrungs-, jedoch kaum adäquate Bruthabitate für Vögel dar. Mögliche Bruthabitate, zumindest für Freibrüter, ergeben sich im Plangebiet selbst lediglich im Bereich sowie Umfeld des Löschteiches im nördlichen Bereich (Teilfläche B). Es konnten generell häufige Vogelarten, wie beispielsweise Amseln, Meisen, Buchfinken, Elstern, im Rahmen der Begehungen nachgewiesen werden. Für die angeführten Arten sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensumstände im Rahmen der vorliegenden Planung zu erwarten. Aufgrund der ökologischen Ausprägung der vorliegenden Biotoptypen, durch die relativ geringe Flächengröße des Plangebietes (bezogen auf die Ansprüche der angeführten Vogelarten) und

durch die Lebensraumstrukturen im Umfeld des Plangebietes sowie unter Beachtung der bereits seit mehreren Jahrzehnten vorliegenden Nutzung des Geländes in der vorliegenden oder einer ähnlichen Nutzung wird das Plangebiet als mögliches Nahrungs- bzw. Jagdhabitat bei diesen Arten nicht als essentiell für das Vorkommen eingestuft. Da im vorliegenden Fall im Plangebiet keine relevanten Gehölze vorliegen und auch keine Gehölzrodungen geplant sind, werden auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört oder bedroht. Daher können im Rahmen der Planung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG – nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten – für die angeführten Arten ausgeschlossen werden.

Fledermäuse und weitere Säugetiere

Bevorzugte Habitate von Fledermausarten sind insbesondere strukturreiche Landschaften mit wechselnder Biotopausstattung aus Laubwäldern, Offenlandbereichen, Fließ- oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder artenreichen Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere sind je nach Art vor allem Dachstühle von Gebäuden, Fensterläden, Holz-, Schiefer- und Metallverkleidungen, Zwischenwände und -böden, Kammern in Hohlblocksteinen und Rollladenkästen, Mauerritzen, abgeplatzte Baumrinden oder Baumhöhlen zu nennen. Fledermäuse orientieren sich bei den Flügen zwischen ihren Quartieren und ihren Jagdhabitaten vor allem an linearen Landschaftsstrukturen wie Gewässern und Gehölzstrukturen. Aufgrund seiner qualitativen Biotopausstattung (s.o.) kommt dem Plangebiet aktuell keine besondere Bedeutung als Nahrungsraum für die Tiergruppe zu. Die vorhandenen Pioniergehölze bzw. einzelnen mittelalten Gehölze weisen aufgrund ihres geringen Alters keine Sonderstrukturen (Höhlen, Astabbrüche, Spalten etc.) auf, welche insbesondere im Hinblick auf artenschutzfachlich relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten (z.B. Kleine Bartfledermaus, Braunes Langohr) betrachtenswert sind. Durch die Planung bzw. die aktuelle Nutzung des Geländes ist auch nicht mit einer Verkleinerung möglicher Jagdhabitats von Fledermäusen zu rechnen. So kann auch die Beeinträchtigung von Jagdhabitats – die vom Gesetz selbst nicht geschützt werden – in bestimmten Fällen eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten implizieren. Davon ist im vorliegenden Fall aber nicht auszugehen. Lediglich im Bereich des Löschteiches, im Nordwesten des Plangebietes, kann ein gewisser Nahrungsraum für die Tiergruppe postuliert werden. Im Rahmen einer nächtlichen Begehung zum Verhören von Amphibien (22.4.2018, Zeitfenster 22:00 bis 24:00 Uhr) konnten im Bereich des Löschteiches jagende Zwerg- (3 Individuen) und Bartfledermäuse (1 Individuum) ermittelt werden. Der Löschteich und die unmittelbar umgebenden Bereiche werden in der vorliegenden Form erhalten bleiben. In diesem Bereich sind keinerlei Eingriffe oder Veränderungen geplant. Der Löschteich soll als Festsetzung erhalten bleiben. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG – nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten – können unter Beachtung der obigen Ausführungen somit für die angeführten Arten der Tiergruppe der Fledermause ausgeschlossen werden.

Für weitere artenschutzfachlich relevante Säugetierarten wie z.B. Haselmaus und Wildkatze finden sich im Plangebiet keine geeigneten Habitats, negative Wirkungen auf diese Arten können ebenfalls ausgeschlossen werden. Ausreichende Nahrungsgehölze bzw. -pflanzen oder Gehölzstrukturen für die Haselmaus sind im Plangebiet nicht in geeigneter Qualität und Quantität vorhanden.

Amphibien und Reptilien

Im Rahmen der durchgeführten Begehungen erfolgte jeweils eine Suche nach Amphibien (Frosch- und Schwanzlurche): Sichtbeobachtung (Absuche nach Laich, juvenilen und adulten Amphibien im Gewässer selbst sowie im nahen Umfeld) und Verhören (Verhören rufaktiver Amphibien-Arten während der Abend-/ Nachtstunden, ein Termin am 22.4.2018, 22:00 bis 24:00 Uhr). Untersuchungen zum Aufbau und zur Größe von Populationen (Einsatz von Fangzäunen oder Reusenfallen, Wiederfangmethode) sowie Reproduktionsnachweise, etwa über die gezielte Erfassung von Larven und Jungtieren, sind nicht durchgeführt worden. Im Rahmen der insgesamt vier Begehungen konnten an zwei Terminen (22.4./9.5.) insgesamt zwei Amphibien-Arten durch Sichtbeobachtung bzw. Verhören nachgewiesen werden: Erdkröte (*Bufo bufo*) (1 männlichen Individuum) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) (1 Weibchen, 1 Männchen). Beide Arten konnten nordwestlich außerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet in Pionierwaldbeständen nachgewiesen werden. Laich oder Amphibienlarven konnten in dem Löschteich nicht nachgewiesen werden. Auf den hohen Algen- und Wasserlinsenbesatz wurde bereits hingewiesen. Beide Amphibien-Arten sind in der Lage, ein relativ breites Biotopspektrum zu nutzen. Ein Fischbesatz, insbesondere mit Karpfen und Hechten wirkt sich in der Regel negativ auf die Entwicklung von Amphibien aus. Ob der Teich zur Reproduktion von Amphibien genutzt werden kann, kann nicht abschließend beantwortet werden. Die potenzielle ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bleibt jedoch erhalten, da im Bereich des Löschteiches keine Eingriffe geplant sind. Verbotstatbestände nach BNatSchG - nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten - können für die Tiergruppe der Amphibien somit im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

Weitere, artenschutzfachlich wertgebende Amphibien-Arten können in dem eutrophen Löschteich aufgrund der bereits dargelegten ökologischen Rahmenbedingungen (Beschattung, Faulschlamm-Bildung, Fischbesatz, usw.) mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Hinweise auf ein Vorkommen weiterer Amphibienarten auf der Untersuchungsfläche liegen nicht vor.

Weiterhin wurde im Rahmen der Begehungen das Untersuchungsgebiet auf Reptilien hin abgesucht („triple catching“). Das Untersuchungsgebiet weist analog der Tiergruppe der Amphibien auch potenzielle Teil-Habitats für einzelne Reptilien auf (z.B. Ringelnatter (*Natrix natrix*) oder Bergeidechse (*Zootoca vivipara*), aufgrund der vorliegenden Habitatsausprägungen und der räumlichen Lage jedoch nur in suboptimaler Ausprägung, z.B. in Form von Streifgebieten und daher nicht im Sinne von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Im Rahmen der Begehungen konnten mit Ausnahme der Blindschleiche im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes keine weiteren Reptilien oder Hinweise auf das Vorkommen von solchen Arten innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb in den unmittelbar angrenzenden Bereichen nachgewiesen

werden. Verbotstatbestände nach BNatSchG - nämlich die Störung planungsrelevanter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten - können für die Tiergruppe der Reptilien somit im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

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 folgenden Ergebnissen:

Geologie: In der geologischen Karte sind für den Untersuchungsbereich oberflächlich Verwitterungslehme des devonischen Grundgebirges ausgewiesen.

Relevante Vorfluter: Kasbach (Quellbereich unmittelbar nördlich bis nordwestlich angrenzend, vermutlich zum Teil überschüttet)

Schutzgebiete: keine

Das Gefälle des natürlich anstehenden Bodens unterhalb der Auffüllungen (Fließrichtung des Sickerwassers) verläuft in nordwestlicher Richtung.



Lageplan der Aufschlüsse

Auf der südlichen Teilfläche wurde im Jahr 1999 bereits durch das Labor Hart eine Orientierende Untersuchung (4 Aufschlüsse) im Bereich der Stahllagerhalle auf dem Grundstück 18/4 durchgeführt. Dabei wurden bauschuttartige Auffüllungen in geringer Dicke (bis max. 1,3 m) ohne sonstige Auffälligkeiten angetroffen. Aufgrund eines geringen Methangehaltes in der Bodenluft wurde als Vorsorgemaßnahme unterhalb der Bodenplatte der Halle eine Gasdränschicht gebaut.

Um die Auffüllungen erkunden zu können, wurden insgesamt 11 Kleinrammbohrungen abgeteuft. Diese wurden im nördlichen und mittleren Bereich annähernd gleichmäßig verteilt. Der südliche Bereich wurde nicht mit einbezogen, da dort zum einen keine oder nur sehr dünne Auffüllungen anzutreffen sind und dieser Bereich im Rahmen des o.g. Gutachtens bereits erkundet wurde.

Untersuchungsergebnisse

Aufgeschlossene Schichtenfolge

Die mit den Schürfen oberflächennah aufgeschlossenen Schichten werden unter umweltgeologischen Aspekten wie folgt differenziert:

Schicht 1 (Oberflächenbefestigungen)

Die Oberfläche ist in weiten Bereichen dünn mit Basaltschotter befestigt. Bereichsweise wurde dazu Asphaltfräsgut verwendet. Bei den 4 untersuchten Proben wird der Grenzwert für den offenen Einbau von Asphaltfräsgut (10 mg/kg) nicht überschritten. Im Umfeld der Stahllagerhalle sowie im Bereich der Rampe ist die Oberfläche mit Beton befestigt.

Schicht 2 (Auffüllungen)

Bei der Mehrzahl der Aufschlüsse wurden unterhalb der Oberflächenbefestigungen Auffüllungen angetroffen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um gemischtkörnige Bodenmassen, die mit Bauschuttanteilen durchmischt sind. Die kiesigen Bestandteile setzen sich im Wesentlichen aus Bimsstein, Ziegel, Beton, Basalt sowie vereinzelt Fliesenbruchstücken zusammen. Die Basaltbestandteile stammen gemäß Angaben des Auftraggebers aus Fehlchargen einer Basaltguss-Firma sowie nichtverwertbaren Basaltmassen der naheliegenden Basaltsteinbrüche. Die Dicke der Auffüllungen schwankt zwischen ca. 4 bis 5 m und einigen Dezimetern. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht angetroffen. Die feinkörnigen Bestandteile der Auffüllungen wiesen zum Zeitpunkt der Probenahme vorwiegend eine weiche bis halbfeste Konsistenz auf.

Schichten 3 und 4 (Verwitterungslehm)

Unterhalb der Auffüllungen wurde bei allen Aufschlüssen mit Ausnahme der Untersuchungsstelle 1 der natürlich anstehende Untergrund in Form von Verwitterungslehmen und -tonen angetroffen. Dabei handelt es sich um feinkörnige schluffige Böden mit tonigen Anteilen, die im Wesentlichen in einer weichen bis halbfesten Konsistenz vorliegen. Die Basis der Verwitterungslehme wurde bei den Aufschlüssen nicht durchörtert.

Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Direkter Wirkungspfad Boden - Mensch

Bei den aus den Auffüllungen entnommenen Mischproben wurden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die direkte Schadstoffaufnahme

von Schadstoffen auf Industrie- und Gewerbegrundstücken nicht überschritten. Eine aktuelle Gefährdung des Menschen durch direkten Kontakt mit den Auffüllungen ist deshalb nicht gegeben.

Indirekter Wirkungspfad Boden - Mensch (Bodenluft)

Eine mögliche Gefährdung für den Menschen über den indirekten Pfad Bodenluft im Hinblick auf die enthaltenen Bestandteile Methan und Kohlendioxid ist im Wesentlichen in 2 Punkten zu sehen:

- Brand- und Explosionsgefahr durch Methan-Sauerstoffgemisch
- Gefährlichkeit von CO₂ bzw. CO für den Menschen

Bei den Aufschlüssen 5 und 6 wurden erhöhte Kohlendioxidgehalte in der Bodenluft ermittelt. Diese sind vermutlich noch auf Abbauprozesse in den Auffüllungen zurückzuführen. Dies ist bei der derzeitigen Nutzung als Lagerfläche unproblematisch, da eventuelle Austritte von Kohlendioxid an der Oberfläche sich direkt mit der Atmosphäre vermischen und dadurch eine unmittelbare Verdünnung eintritt. Bei einer eventuellen Bebauung kann jedoch eine Anreicherung in geschlossenen Räumen nicht ausgeschlossen werden. Erhöhte Methan- oder Kohlenmonoxidgehalte wurden nicht nachgewiesen.

Wirkungspfad Boden - Grundwasser

In den bauschuttartigen Auffüllungen wurden im Feststoff keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch festgestellt. Der natürlich anstehende Untergrund besteht aus kaum wasserdurchlässigen Lehmen und Tonen. Der Grundwasserleiter ist erst in den tieferen Schichten des devonischen Untergrundes zu erwarten. Es ergeben sich somit im Rahmen dieser Untersuchung keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung des Grundwassers durch die aufgefüllten Massen.

Zusammenfassung der orientierenden umwelttechnischen Untersuchung

Die durchgeführte orientierende Untersuchung hatte zum Ziel, vor dem Hintergrund bauplanungsrechtlicher Vorsorge zu prüfen, ob auf der hier betrachteten Fläche oberflächennahe schädliche Bodenveränderungen, die aus der Nutzung bzw. den Auffüllungen resultieren, gegeben sind. Verteilt über die Fläche wurden insgesamt 11 Aufschlüsse angelegt. Ausgewählte Bodenproben wurden im Feststoff nach BBodSchV, Anhang 2, Ziff. 1.4 untersucht. Darüber hinaus wurden im Bereich der mächtigeren Auffüllungen an 4 Stellen Bodenluftproben untersucht. Zwangsläufig hat eine derartige Untersuchung stichprobenartigen Charakter, so dass sich die nachstehende Bewertung ausschließlich auf die Untersuchungspunkte, die untersuchten Parameter und die hier ermittelten Messwerte beziehen kann.

Die ermittelten Daten werden wie folgt bewertet:

Bei allen 11 Aufschlüssen wurden Auffüllungen angetroffen. Bei der Mehrzahl der Aufschlüsse handelt es sich dabei um Bodenmassen mit Bauschuttanteilen (Beton, Bimsstein, Ziegelbruch, Basaltbruch), bei denen eine Gefährdung des Menschen über den direkten Kontakt nicht zu besorgen ist. Bei der Untersuchung der Bodenluft wurden keine Methangehalte, jedoch bei den Aufschlüssen 5 und 6 erhöhte Kohlendioxidgehalte im Bereich von 10 % festgestellt. Diese sind vermutlich auf Abbauprozesse des überschütteten Oberbodens oder von Holzbestandteilen zurückzuführen. Dies ist bei der derzeitigen Nutzung als Lagerfläche unproblematisch, da eventuelle Austritte von Kohlendioxid an der Oberfläche sich direkt mit der Atmosphäre vermi-

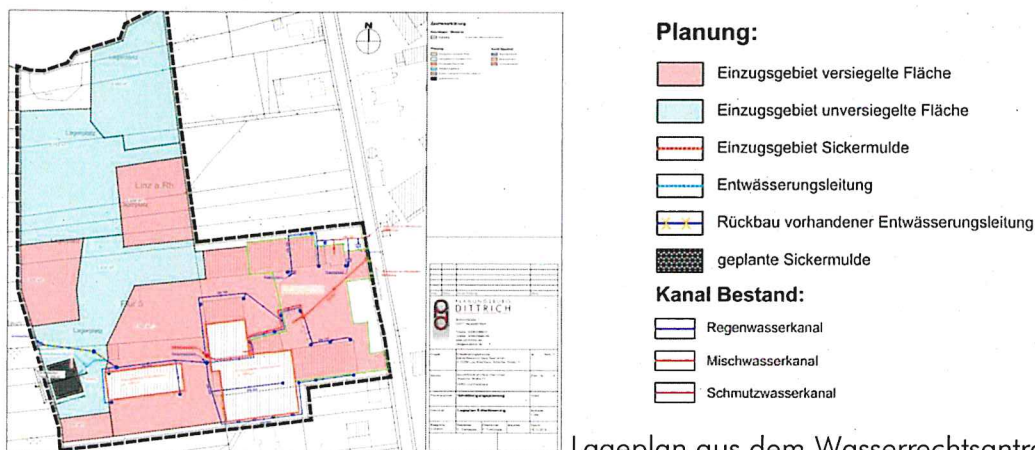
schen und dadurch eine unmittelbare Verdünnung eintritt. Sollte zukünftig eine Bebauung vorgesehen werden, empfehlen wir eine Detailuntersuchung im Bereich des Bauvorhabens hinsichtlich der Bodenluftverhältnisse vorzunehmen und ggf. aus Vorsorgegründen eine Gasdränageschicht vorzusehen. Aufgrund der geringen Feststoffgehalte sowie der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung des Grundwassers durch die Auffüllungen. Aufgrund der stichpunktartigen Aufschlüsse und Analysen können kleinräumige Verunreinigungen zwischen den Aufschlusspunkten nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

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.

Schicht- oder Grundwasser wurde bei den Aufschlüssen der Bodenuntersuchungen des Chemisch Technischen Laboratoriums Heinrich Hart GmbH nicht angetroffen. Der Hauptgrundwasserleiter ist erst in den tieferen Schichten des devonischen Grundgebirges anzutreffen. Aufgrund der schluffigen und tonigen Verwitterungslehme ist zu vermuten, dass oberflächennah eine Schichtwasserführung vorhanden ist. Nördlich des Untersuchungsgebietes befindet sich im Quellgebiet des Kasbach ein künstlich angelegter Teich, der vermutlich durch oberflächennahes Schichtwasser gespeist wird.

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. Niederschlagswasser vom östlichen Teil des Betriebsgeländes wird der vorhandenen Kanalisation in der Asbacher Straße zugeführt. Das im westlichen Teil des Betriebsgeländes auf versiegelten Flächen auftreffende 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.



Lageplan aus dem Wasserrechtsantrag

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.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Das Betriebsgelände ist vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Baustoffzentrum geprägt. Relevante Änderungen sind nicht geplant. Der Bebauungsplan lässt 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.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Fläche / Boden

Das Betriebsgelände ist vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Baustoffzentrum geprägt. Die erfolgten Veränderungen des Bodens und dessen Eigenschaften sind auf den Seiten III-12 bis III-15 beschrieben.

Wasser

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.

Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

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 vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Die geringe Bedeutung des Betriebsgeländes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist in der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargelegt und bewertet (vgl. Seiten II-22 und II-23 der Begründung).

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Das Betriebsgelände ist vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Baustoffzentrum geprägt.

Art und Menge an Emissionen

Schadstoffe

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 Fahrlächen 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

Lärm entsteht im Wesentlichen durch Fahrzeuge und Verladevorgänge. Der entstehende Schall ist in dem dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Schalltechnischen 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 Betriebe und die Nutzung des Firmenstandortes (vgl. Seiten II-19 – II-21 der Begründung).

Erschütterungen

Relevante Erschütterungen sind durch den Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwarten. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich geringe Erschütterungen beim Ab-laden oder Abkippen insbesondere von Schüttgütern auf das Umfeld des Plangebie-tes auswirken kann.

Licht

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 Lichanlagen ausgestattet.

Wärme

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 be-reits besteht und Gebäudeerweiterungen im Wesentlichen nur durch Lagerhallen zu-gelassen werden, ist auch künftig mit keinen relevanten Änderungen von Wärmeab-strahlungen zu rechnen.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind durch den Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwar-ten.

Verursachung von Belästigungen

Belästigungen des Umfeldes können im Wesentlichen durch Lärm von Verkehr und Verladevorgängen auf dem Betriebsgelände entstehen. Das Schalltechnisches Prog-nosegutachten von Graner + Partner Ingenieure kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Bedenken gegen den Betriebe und die Nutzung des Firmenstandortes (vgl. Seiten II-19 – II-21 der Begründung) bestehen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die für eine solche Nutzung üblichen Abfälle durch Mitarbeiter, Büros und Verpa-ckungsmaterialien werden seitens des Betreibers ordnungsgemäß entsorgt. Genaue Angaben zur Menge liegen nicht vor.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

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 verbun-dene Freiflächennutzungen.

für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind durch den Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind durch den Betrieb des Baustoffzentrums nicht zu erwarten. Dazu tragen auch die 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.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

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.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

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 wurden in den Bebauungsplan die Nutzungseinschränkungen für den 30 m Schutzstreifen zum Wald aufgenommen, um sowohl Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste bei Unwettern als auch Brandüberschläge in beide Richtungen zu vermeiden.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die bei dem Betrieb eines Baustoffzentrums üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz. Dazu gehören Baustoffe aller Art sowie Fahrzeuge und Geräte zum Verladen und Lagern des Baustoffe.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter

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 Festsetzungen vorgesehen, mit Ausnahme der bereits dargestellten Nutzungseinschränkungen im 30 m Schutzstreifen zum Wald.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten, die es ggf. auszugleichen gilt.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Da die bestehenden Nutzungen nicht als neuer Eingriff bewertet werden, erfolgt auch keine Eingriffs-Ausgleichs Bilanz.

Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung der Sicherheitsanforderungen bezogen auf den 30 m Schutzstreifen zum Wald. Besondere arten- und naturschutzfachliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

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 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „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 (siehe Kapitel B.c):

- 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.

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen 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.

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgt auf Basis vorliegender gutachterlicher Untersuchungen (Schallschutz, Artenschutz, Baugrund/Boden), der Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (u.a. forstliche Belange, Umgang mit Niederschlagswasser), der Landesplanerischen Stellungnahme, der Fachplanung und wasserrechtlichen Genehmigung zur Niederschlagsentwässerung sowie allgemein verfügbaren Datengrundlagen (u.a. LANIS RLP).

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung der Sicherheitsanforderungen bezogen auf den 30 m Schutzstreifen zum Wald. Besondere arten- und naturschutzfachliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das vorhandene 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 mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der 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.

Auch wenn die bestehende Freiflächennutzung bislang bauordnungsrechtlich noch nicht genehmigt wurde, geht diese jedoch inhaltlich einher mit der Genehmigung einer Lagerhalle im westlichen Teil des Betriebsgeländes von 1999. Bei dieser Genehmigung wurde darauf verzichtet, die bereits bestehenden Frei- und Lagerflächen mit in die Genehmigung einzubeziehen. Die nachträgliche Genehmigung wird nicht als erstmaliger und ausgleichsrelevanter Eingriff gewertet.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 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 Biotope sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind von Aufstellung des Bebauungsplanes 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine relevanten Veränderungen von Emissionen durch den Betrieb zu erwarten.

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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und bleibt davon unberührt.

Mit den faunistischen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde Herr Dr. Claus Mückschel aus Weilburg vom Eigentümer des Baustoffzentrums beauftragt. Nach einer ersten Einschätzung stehen artenschutzrechtliche Belange der Bauleitplanung nicht entgegen, wenn der Teich mit den umliegenden Gehölzen am nördlichen Rand des Plangebietes erhalten und unverändert bleibt. Gebäude und Lagerflächen lassen keine artenschutzrechtliche Relevanz erwarten.

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. Die durchgeführte orientierende Untersuchung hatte zum Ziel, vor dem Hintergrund bauplanungsrechtlicher Vorsorge zu prüfen, ob auf der hier betrachteten Fläche oberflächennahe schädliche Bodenveränderungen, die aus der Nutzung bzw. den Auffüllungen resultieren, gegeben sind. Verteilt über die Fläche wurden insgesamt 11 Aufschlüsse angelegt. Aus-

gewählte Bodenproben wurden im Feststoff nach BBodSchV, Anhang 2, Ziff. 1.4 untersucht. Darüber hinaus wurden im Bereich der mächtigeren Auffüllungen an 4 Stellen Bodenluftproben untersucht. Zwangsläufig hat eine derartige Untersuchung stichprobenartigen Charakter, so dass sich die nachstehende Bewertung ausschließlich auf die Untersuchungspunkte, die untersuchten Parameter und die hier ermittelten Messwerte beziehen kann. Bei allen 11 Aufschlüssen wurden Auffüllungen angetroffen. Bei der Mehrzahl der Aufschlüsse handelt es sich dabei um Bodenmassen mit Bauschuttanteilen (Beton, Bimsstein, Ziegelbruch, Basaltbruch), bei denen eine Gefährdungen des Menschen über den direkten Kontakt nicht zu besorgen ist. Bei der Untersuchung der Bodenluft wurden keine Methangehalte, jedoch bei den Aufschlüssen 5 und 6 erhöhte Kohlendioxidgehalte im Bereich von 10 % festgestellt. Diese sind vermutlich auf Abbauprozesse des überschütteten Oberbodens oder von Holzbestandteilen zurückzuführen. Dies ist bei der derzeitigen Nutzung als Lagerfläche unproblematisch, da eventuelle Austritte von Kohlendioxid an der Oberfläche sich direkt mit der Atmosphäre vermischen und dadurch eine unmittelbare Verdünnung eintritt. Sollte zukünftig eine Bebauung vorgesehen werden, empfehlen wir eine Detailuntersuchung im Bereich des Bauvorhabens hinsichtlich der Bodenluftverhältnisse vorzunehmen und ggf. aus Vorsorgegründen eine Gasdränageschicht vorzusehen. Aufgrund der geringen Feststoffgehalte sowie der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung des Grundwassers durch die Auffüllungen. Aufgrund der stichpunktartigen Aufschlüsse und Analysen können kleinräumige Verunreinigungen zwischen den Aufschlusspunkten nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

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. Schicht- oder Grundwasser wurde bei den Aufschlüssen der Bodenuntersuchungen des Chemisch Technischen Laboratoriums Heinrich Hart GmbH nicht angetroffen. Der Hauptgrundwasserleiter ist erst in den tieferen Schichten des devonischen Grundgebirges anzutreffen. Aufgrund der schluffigen und tonigen Verwitterungslehme ist zu vermuten, dass oberflächennah eine Schichtwasserführung vorhanden ist. Nördlich des Untersuchungsgebietes befindet sich im Quellgebiet des Kasbach ein künstlich angelegter Teich, der vermutlich durch oberflächennahes Schichtwasser gespeist wird. 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. Niederschlagswasser vom östlichen Teil des Betriebsgeländes wird 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.

Schutzgut Klima/Luft

Auf den Lagerflächen kann bei trockener Witterung Staub entstehen, der sich auf den angrenzenden Flächen niederschlägt. Eine großräumige Auswirkung der derzeit statt-

findenden 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 lässt 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 III-12 bis III-15 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 vom vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen. Die geringe Bedeutung des Be-

triebsgeländes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist in der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargelegt und bewertet (vgl. Seiten II-22 und II-23 der Begründung). Das Betriebsgelände ist vollständig durch die bereits bestehende Nutzung als Baustoffzentrum geprägt.

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 dem Bebauungsplan 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 II-19 – II-21 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 Schalltechnisches 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 II-19 – II-21 der Begründung) bestehen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

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 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 wurden in den Bebauungsplan die Nutzungseinschränkungen für den 30 m Schutzstreifen zum Wald aufgenommen, um sowohl Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste bei Unwettern als auch Brandüberschläge in beide Richtungen zu vermeiden.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die bei dem Betrieb eines Baustoffzentrums üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz. Dazu gehören Baustoffe aller Art sowie Fahrzeuge und Geräte zum Verladen und Lagern der Baustoffe.

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 Festsetzungen vorgesehen, mit Ausnahme der bereits dargestellten Nutzungseinschränkungen im 30 m Schutzstreifen zum Wald.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten, die es ggf. auszugleichen gilt.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Da die bestehenden Nutzungen nicht als neuer Eingriff bewertet werden, erfolgt auch keine Eingriffs-Ausgleichs Bilanz.

Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Dazu gehört insbesondere

re die Einhaltung der Sicherheitsanforderungen bezogen auf den 30 m Schutzstreifen zum Wald. Besondere arten- und naturschutzfachliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

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 Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „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 (siehe Kapitel B.c):

- 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 benach-

barter 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 aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen 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.

4. Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- LANIS RLP
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Graner + Partner Ingenieure vom 06.04.2018
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom Büro für Landschaftsökologie, Dr. Claus Mückschel, vom 28.05.2018
- Umweltgeologisches Gutachten vom Chemisch Technischen Laboratorium Heinrich Hart GmbH vom 26.10.2018
- Landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied vom 13.02.2019
- Stellungnahmen der Fachbehörden aus dem beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Oberflächenwasser des Planungsbüros Dittrich vom 14.01.2019

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

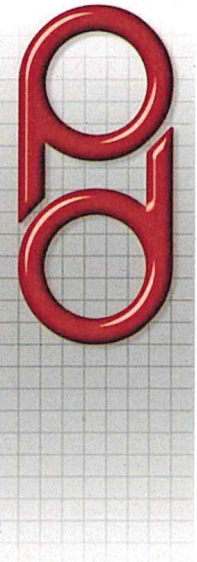
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

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

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Stadt Linz am Rhein
Dr. Hans Georg Faust
Stadtbürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Faust', positioned above a dotted line.

Linz am Rhein,

