



Verbandsgemeinde Speicher

8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“ der Stadt Speicher

Begründung
Stand: 25. Februar 2025

Vorentwurf

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Rechtsgrundlagen	3
Teil B Begründung	4
1 Anlass und Ziele der Planung	4
2 Rechtliche Ausgangssituation	6
3 Verfahrensverlauf	7
4 Der Änderungsbereich	8
4.1 Lage und Geltungsbereich	8
4.2 Nutzung und Planungskonzeption	8
4.3 Verkehrliche Erschließung	9
4.4 Ver- und Entsorgung	9
5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	10
5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	10
5.2 Regionale Raumordnungsplan	12
5.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf von 2024 (ROPneu)	12
6 Berücksichtigung der Umweltbelange	14
7 Planungsalternativen	16

Hinweis:

Die Begründung zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Speicher für den Bereich „Kapellenstraße“ basiert auf den Aussagen der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Speicher „Kapellenstraße“, 3. Änderung.

Teil A Rechtsgrundlagen

BUND (in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen)

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)
- Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

LAND (in der zur Zeit gültigen Fassung, unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen)

- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. 2000, 578)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, 516)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. 1970, 198)
- Landessolargesetz (LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550)

Teil B Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Verbandsgemeinde Speicher gehört zum Landkreis Eifelkreis Bitburg-Prüm und umfasst neben der Stadt Speicher acht weitere Ortschaften.

Entlang der „Kapellenstraße“ hat sich in den letzten Jahren eine Ansammlung von Einzelhandelsbetriebe entwickelt. Neben den bereits vorhandenen Betrieben ist nun noch geplant am Ortsausgang einen großflächigen ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetrieb (Discounter) anzusiedeln.

Um hierfür Baurecht zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat der Stadt Speicher beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, einer dritten Änderung zu unterziehen¹.

Die betroffene Fläche (Gemarkung Speicher, Flur 27, Flurstück 40) soll künftig gemäß dem angestrebten Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel“ (SO_{EZH}) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Die im südlichen Bereich vorhandene Maßnahmenfläche „zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) bleibt unverändert bestehen und wird als „private Grünfläche“ ausgewiesen.

Bebauungspläne sind grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde bzw. Stadt (vorliegend relevant: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher aus dem Jahr 2005) zu entwickeln.

Das Gebiet wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Somit entspricht die vorliegende bauliche Entwicklung des Gebietes nicht den Darstellungen des gültigen FNPs.

Da das Vorhaben somit nicht dem Entwicklungsgebot entspricht, hat die Verbandsgemeinde Speicher die

8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“ der Stadt Speicher

im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung beschlossen.

Künftig soll für den Änderungsbereich im FNP eine „Sonderbaufläche“ (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden.

Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden bleibt unverändert bestehen und ist daher nicht Bestandteil der vorliegenden FNP Teilfortschreibung.

¹ **Redaktioneller Hinweis zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Speicher „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung:**

Der Bebauungsplan der Stadt Speicher „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung wurde zunächst gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen des Beteiligungsverfahrens hat sich jedoch herauskristallisiert, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB vorliegend nicht vorhanden sind. Des Weiteren gibt es ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, nachdem es bei der Beurteilung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Fläche ankommt.

Die Weiterführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wäre somit rechtswidrig. Demzufolge ist der Bebauungsplan nun im Regelverfahren durchzuführen.

Die bereits durchgeführte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird aufgrund der Umstände als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Die Fläche in ihrer derzeitigen Planungssituation wird nachfolgend dargestellt:

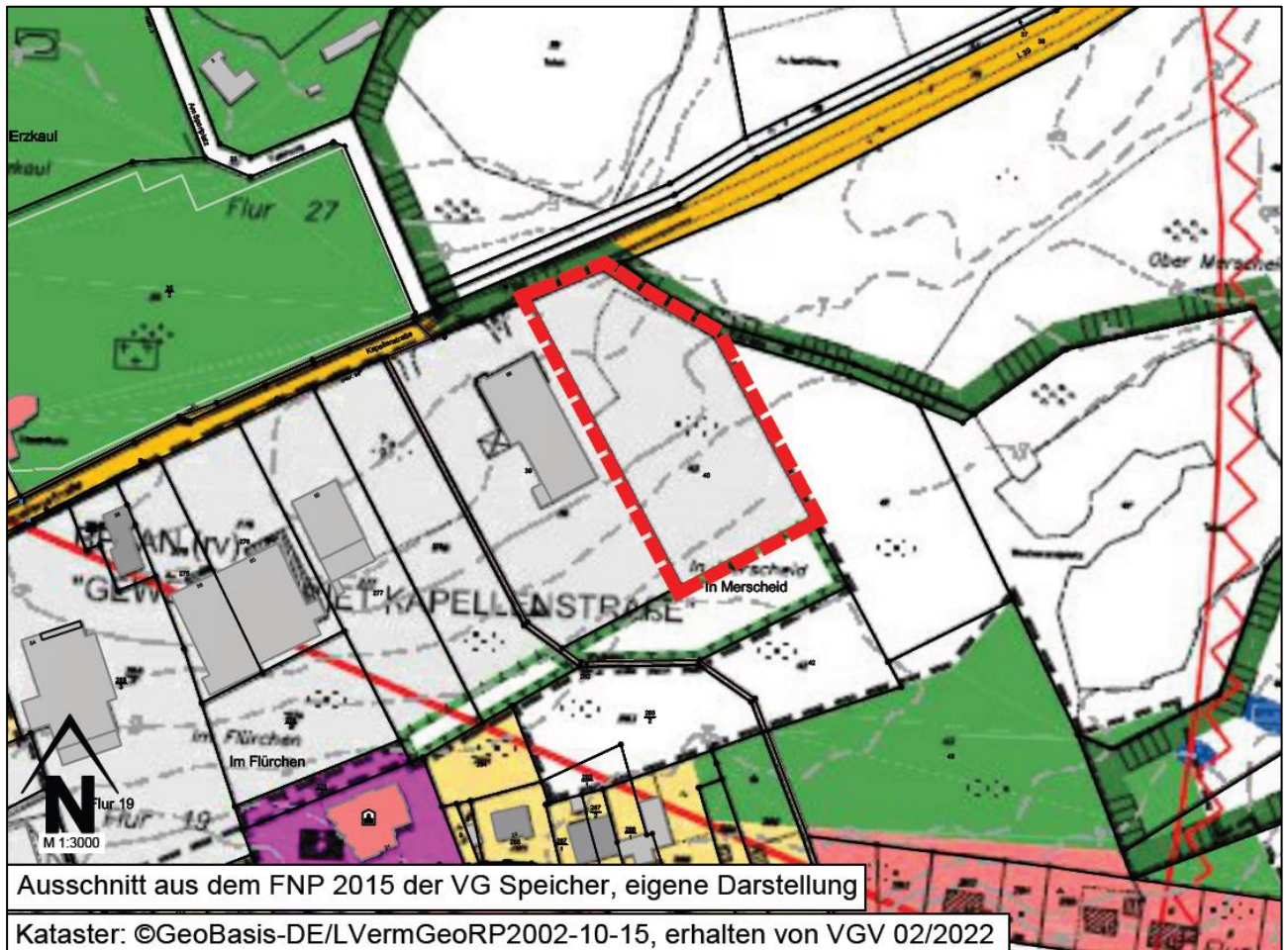


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher für die Stadt Speicher aus dem Jahr 2005 mit dem Änderungsbereich für die 8. Teilfortschreibung des FNP der Stadt Speicher (rot umrandet)
(Quelle: verändert nach: Verbandsgemeinde Speicher | ohne Maßstab | nicht parzellenscharf)

2 Rechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ aus dem Jahr 1999 setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet“ fest.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher aus dem Jahr 2005 stellt die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ dar (siehe Erläuterungen und Abbildung in Kapitel 1). Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nicht entsprochen. Es wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die Umweltprüfung ist ein formales Verfahren, in dem das umweltbezogene Abwägungsmaterial systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet wird. Ihre Ergebnisse haben von sich aus keinen Vorrang vor anderen Belangen, sondern unterliegen wie diese der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Umweltprüfung - mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Die erforderlichen Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung ergeben sich v.a. aus § 9 und § 11 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG sind Landschaftspläne sowie Maßnahmen, die zum Schutz von Natur und Landschaft getroffen werden, in der Abwägung zu berücksichtigen und können als Darstellung oder Festsetzung in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

3 Verfahrensverlauf

Der Verbandsgemeinderat hat am ____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Am ____ wurde dieser Flächennutzungsplanvorentwurf gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ____ bis zum ____ stattgefunden.

Die Behörden sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ frühzeitig benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____ aufgefordert worden.

Der Verbandsgemeinderat Speicher hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die abgegebenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wurde seitens des Verbandsgemeinderates in seiner Sitzung am ____ gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ durchgeführt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom ____ beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____ gebeten.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die abgegebenen Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange geprüft und abgewogen.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am ____ die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Speicher beschlossen.

Die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 6 BauGB mit Schreiben vom ____, AZ: _____ genehmigt.

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgaben des § 6 Abs. 5 BauGB angeordnet.

Die Genehmigungsverfügung der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom ____ ist am ____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Flächennutzungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Speicher für den wirksam.

4 Der Änderungsbereich

4.1 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Speicher liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde Speicher an. Gemäß Landesplanung ist die Stadt Speicher als „Grundzentrum“ ausgewiesen.

Der Standort der geplanten Einzelhandelsneuansiedlung liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Speicher.

Eine unmaßstäbliche und nicht parzellenscharfe Abgrenzung des Änderungsbereichs des FNP ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung der 8. Änderung des FNP für die Stadt Speicher, nicht parzellenscharf
(Quelle: verändert nach: Daten © GeoBasis-DE / LVermRP | Zugriff: Februar 2025 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 7.080 m² und umfasst in der Gemarkung Speicher, Flur 27 teilweise das Flurstück 40.

4.2 Nutzung und Planungskonzeption

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünfläche dar, ohne näher erkennbare Nutzung. Im Rahmen der Gebietsplanung ist beabsichtigt, das bisher unbebaute Grundstück mit einer Neubebauung zu versehen und die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Es ist vorgesehen, auf der Fläche einen Einzelhandelsbetrieb (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² inkl. der notwendigen Stellplatzanlage zu errichten.

Die detaillierte Bebauung wird auf Bebauungsplanebene geregelt, da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Planung regelt.

In (un-)mittelbarer Nachbarschaft befindet sich Wohnbebauung (südlich), gewerbliche Baufläche (westlich) sowie unbebaute Grünfläche (südlich und östlich). Nördlich und östlich grenzt der Änderungsbereich - abgegrenzt durch die „Kapellenstraße“ und einen Wirtschaftsweg - an das Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“ (NSG-7100-272) und den Biotopkomplex „Ehemalige Tongruben bei Speicher“ (BK-6005-0021-2009).²

Das Grundstück ist derzeit unbebaut. Es ist topografisch nicht stark bewegt und bietet sich für eine Nachnutzung an.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich ist der Änderungsbereich über die Kapellenstraße angebunden. Damit besteht eine gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt von Speicher und an die nächsten Ortsgemeinden, für die Speicher als Grundzentrum den Versorgungsauftrag zur Nahversorgung hat.

Die Warenanlieferung sowie die Ein- und Ausfahrt zum Betrieb erfolgt über die Kapellenstraße.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz können über die zu erschließenden Systeme erfolgen. Das Baugrundstück kann somit an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Belange der Versorgung mit Energie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e werden in der Planung berücksichtigt.

Entsprechend dem sachgerechten Umgang mit Abfällen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB ist das Plangebiet an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

²

Abgerufen über LANIS https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ – August 2024.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) ist grundsätzlich vor einem Änderungsverfahren des wirksamen Flächennutzungsplans eine „landesplanerische Stellungnahme“ (LPS) (gemäß § 20 LPIG) zu beantragen. Hierbei äußert sich die zuständige Landesplanungsbehörde gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, welche maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Vorliegend soll die LPS gleichzeitig mit dem „Scoping“ eingeholt werden. Es handelt sich um einen relativ klein dimensionierten Änderungsbereich, der für die Landesplanung eine nur untergeordnete Bedeutung einnimmt.

Aufgrund der Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ wäre die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs bereits heute in kleinflächiger Dimension zulässig.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ziele und Darstellungen der maßgeblichen übergeordneten Planung wiedergegeben. Die Zielvorgaben werden jeweils nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung differenziert.

5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)³

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Bundeslandes Rheinland-Pfalz schafft einen langfristigen und zukunftsorientierten Gestaltungsrahmen der Raumstruktur des Landes. Das LEP IV hat sich zur Aufgabe gemacht, eine gleichwertige Entwicklung aller Landesteile zu ermöglichen. Jede Region und jede Gemeinde hat Stärken, auf die sich fokussiert werden soll, um die Chance zu nutzen, einen Teil zur nachhaltigen Entwicklung und Zukunft von Rheinland-Pfalz beizutragen.

Die Stadt Speicher liegt gemäß Raumstrukturgliederung des LEP IV im ländlichen Raum, einem Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur.

Nach der Zielsetzung des LEP IV sind diese Raumstrukturen im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart zu entwickeln. Zur Stärkung des Siedlungskerns können insbesondere folgende Maßnahmen beitragen:

- Die Schaffung bzw. Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze
- Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Dem LEP IV sind unter Kapitel 3.2.3 *Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)* folgende Zielaussagen zu entnehmen, die über die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 BauGB als „Ziele der Raumordnung“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen verbindlich zu beachten sind:

Z 57 Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). 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 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

³ Ministerium des Inneren und für Sport. - Oberste Landesplanungsbehörde Rheinland-Pfalz. Beschlossen vom Ministerrat am 07. Oktober 2008, rechtsverbindlich seit dem 14. Oktober 2008. Mainz.

Z 57 definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Für die Stadt Speicher ist diese Vorgabe demnach von Bedeutung. Durch die zugewiesene grundzentrale Bedeutung obliegt der Stadt nicht das Recht Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. In der vorliegenden Planung wird dies berücksichtigt.

Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im 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.

Z 58, das sogenannte „städtebauliche Integrationsgebot“ gibt an, dass sich großflächige Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten -hier handelt es sich um Betriebe aus den Bereichen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Gesundheits- und Körperpflege“ nur innerhalb der „zentralen Versorgungsbereiche“ ansiedeln können.

Für die Stadt Speicher wird parallel zur Bauleitplanung ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) erarbeitet (Fortschreibung 2022/23), wonach der Standort des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Kapellenstraße“ ist.

Z 59 Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadt-relevanten 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 innenstadt-verträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 59 definiert Vorgaben, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Baustoffmärkte o.ä.) von Relevanz sind. Durch das vorliegende Vorhaben mit den gängigen Sortimenten der Nahversorgung ist die Zielaussage vorliegend nicht weiter zu prüfen.

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

Z 60, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ gibt an, dass durch die geplante Ansiedlung großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die der benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden dürfen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist dabei ein Nachweis, der betriebswirtschaftliche und regionalplanerische Auswirkungen vereinen muss. Daraus lässt sich schlussfolgern, ob zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden und ob damit ein raumordnerischer Konflikt ausgelöst wird, der städtebaulich-rechtliche Konsequenzen bezüglich einer Einschränkung der Planungshoheit der Kommune bzw. der Genehmigungsfähigkeit mit sich bringt. Durch die 2022/2023 begonnene Fortschreibung des EZK der Stadt Speicher hat sich gezeigt, dass es im Bereich Nahrungs- und Genussmittel noch freie Flächenverfügbarkeiten gibt und eine Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelbetriebs tragfähig ist und eine schädliche Auswirkung auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur äußerst gering ist.

Das Vorhaben ist demnach städtebaulich vertretbar.

Z 61 Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten 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.

Z 61 sieht vor, dass auch für nicht großflächige innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumlichen Häufungen, also sogenannte Agglomerationen, auftreten sollen. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen entgegenzuwirken. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern. Dabei sind gemäß Änderung des LEP IV vom 22.08.2015 nunmehr auch Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² überschreiten raumordnerisch ebenfalls wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Für die Bewertung als Agglomeration ist unter anderem ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang erforderlich, welcher z.B. auch anhand der Luftliniendistanz zwischen den Eingängen der einzelnen Betriebe - unter 150 m - bewertet wird.

Da durch das vorliegenden Ansiedlungsbestreben keine Agglomerationen gefördert oder erkennbar werden, ist die Zielaussage vorliegend nicht weiter zu prüfen.

5.2 Regionale Raumordnungsplan⁴

Die Stadt Speicher ist in der Regionalplanung der Planungsgemeinschaft Region Trier zugeordnet.

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) der Region Trier von 1985 / Teilfortschreibung 1995 kommt der Stadt Speicher die zentralörtliche Bedeutung eines „Unterzentrums“ mit der besonderen Funktion Wohnen (W) und Gewerbe (G) zu.

Die vorgesehene Darstellung als „Sonderbaufläche“ steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

5.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf von 2024 (ROPneu)

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014⁵ von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, waren bisher als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besaßen deshalb Grundsatzcharakter.

Derzeit befindet sich der Entwurf in dem zweiten Anhörungsverfahren (finaler Entwurf vom 26.09.2024⁶), weshalb Ziele und Grundsätze des Entwurfes 2024 nun als in Aussicht genommene Ziele darstellen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995.

⁵ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014.

⁶ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, finaler Entwurf mit Bearbeitungsstand: 26.09.2024.

**8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich
„Kapellenstraße“ der Stadt Speicher**

Im Entwurf werden der Stadt Speicher neben der Ausweisung als Grundzentrum auch die besonderen Funktionen *Wohnen (W)*, *Gewerbe (G)* sowie *Freizeit/Erholung (F/E)* zugewiesen.

Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind *W-Gemeinden* als Schwerpunktorde für die Wohnbauentwicklung zu stärken (G 36 / Z 38).

G-Gemeinden sind die Schwerpunktorde der gewerblichen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden weisen einen überörtlichen Gewerbesatz auf wodurch die Entwicklung von gewerblicher Baufläche über den Eigenbedarf hinaus gefördert werden soll. Im Rahmend der kommunalen Bauleitplanung ist die zielgerichtete Planung von Gewerbeflächen zu berücksichtigen (G 39).

F/E-Gemeinden sind aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung von überörtlicher Bedeutung für den Fremdenverkehr in der Region Trier (G 44).

Das Plangebiet ist bereits heute gewerbliche Baufläche, wodurch sich an der Neudarstellung als Sonderbaufläche faktisch nichts ändert.

Zusammengefasst lässt dich daher sagen, dass die Entwicklung des Plangebiets an der Kapellenstraße mit der Ausweisung eines „SO_{EZH}“-Gebiets im Bebauungsplan und der Darstellung einer „S“-Fläche im FNP der Stadt Speicher im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Hinweis:

Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltprüfung und eine Dokumentation der Umweltbelange in Form eines Umweltberichts hergestellt. Der Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan und Eingriff-Ausgleichsbilanzierung wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB den Unterlagen beigelegt.

Auf das Ergebnis wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheiten von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen⁷ nicht betroffen sind:

- FFH- / Vogelschutzgebiete (NATURA 2000-Gebiete) (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG)
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) / Nationalparke (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)
- Naturdenkmäler und Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 und 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) / Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG)

Es besteht jedoch eine räumliche Nähe zu dem Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“ (NSG-7100-272) und den Biotopkomplex „Ehemalige Tongruben bei Speicher“ (BK-6005-0021-2009).

Ergebnis der Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP-Stufe 1)

Im Vorfeld der Planung wurde daher eine Allgemeine Artenschutzprüfung (ASP - Stufe 1) durchgeführt. Hierzu erfolgte am 13.09.2024 eine örtliche Erfassung / Kartierung der derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen mit naturschutzfachlicher Analyse / Einstufung potenzieller Lebensstätten.

In der nordöstlichen, direkt an das dortige Naturschutzgebiet grenzenden Vogelkirschbaumgruppe sowie in örtlichen Weidengebüschen / -bäumen wurden gemäß dieser Überprüfung keine Horste, Nester, Baumhöhlen oder sonstige etwaige Lebensstätten (z.B. Spalten, Risse) erfasst.

Hingegen besteht im südwestlichen in das Plangebiet hinein sich entwickelten Gebüsch (unterhalb des dortigen Autohauses) ein hohes Brutstättenpotenzial insbesondere für Vögel (ohne dahingehend erfolgte vollständige faktische Überprüfung). Aus vorsorglichen Vogelschutzgründen ist daher dieses geschlossene Gehölz dort zu erhalten (siehe Planzeichnung zum Bebauungsplan).

Aufgrund der erfolgten Bestandsaufnahme sind insbesondere folgenden Tierarten / -gruppen im unmittelbaren Plangebiet wahrscheinlich überhaupt keine etwaig planungsrelevanten Lebensraummöglichkeiten / Lebensstätten zuzuordnen:

- Fische (vollständig ausgeschlossen),
- Reptilien, Amphibien, Wildkatze, Haselmaus, Libellen, Käfer (zumindest keine geschützten Arten),
- Krebse, Weichtiere.

⁷ LANIS, GEOPORTAL WASSER, STATISTIK.RLP.DE, KULTURDB.DE

Die im angrenzenden Naturschutzgebiet geschützten Arten bleiben vom Vorhaben unberührt.

Etwaige im Zusammenhang mit dem Besonderen Artenschutz zusätzliche NATURA 2000-Belange sind nicht zu berücksichtigen

Sofern die ökologische Funktion von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt grundsätzlich kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vor. Naturschutzfachlich ist demnach die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aufgrund gleichartiger und entsprechend hochwertiger Lebensräume im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes insbesondere im angrenzenden Naturschutzgebiet dauerhaft gewährleistet.

Eine erhöhte Signifikanz eines möglichen Tötungs- und Verletzungsverbots potenziell geschützter planungsrelevanter Arten ist zum Vorhaben ausgeschlossen.

Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine Schallschutzprüfung durchgeführt⁸.

Zum Vorhaben bestehen bereits erhebliche Lärmvorbelastungen im unmittelbaren Umfeld. Das geplante Vorhaben befindet sich im „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, sodass Gewerbebetriebe im Bestand vorhanden sind. Als vor etwaigem zusätzlichem Lärm schutzbedürftige Nutzungen (sog. Immissionsorte) werden verschiedene Wohnhäuser am südlich gelegenen „Merscheider Weg“ eingestuft, des Weiteren der benachbarte Friedhof. Die Ergebnisse der zugehörigen schalltechnischen Untersuchungen sind in der beigefügten Schallschutzprüfung dargelegt.

⁸ Goritzka Akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig. Stand: 16.10.2024.

7 Planungsalternativen

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, ob es Alternativen zum vorliegenden Bauvorhaben gibt.

Das Gebiet ist städtebaulich nicht aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Stadt Speicher zu entwickeln. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung kann jedoch nicht zur Rechtskraft geführt werden, sofern der Flächennutzungsplan nicht fortgeschrieben wird. Daher ist eine Unterlassung der FNP-Änderung keine Alternative.

Alternativ zur angedachten baulichen Entwicklung der Fläche, könnte diese weiterhin brach liegen. Da sich innerhalb der Siedlungslage jedoch kaum Fläche für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe befindet und die Stadt Speicher auf die Erfüllung ihres Versorgungsauftrags als Grundzentrum auf die Einzelhandelsentwicklung wert legt, wird die vorliegende Planung von der Stadt Speicher und der Verbandsgemeinde Speicher befürwortet.

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der
Verbandsgemeinde Speicher
8. Teilfortschreibung
des Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“
der Stadt Speicher

Aufgestellt durch

Verbandsgemeinde Speicher

Speicher, den __.__.____

(Siegelabdruck)

Marcus Konrad
(Bürgermeister der Verbandsgemeinde Speicher)
