

**Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung
gemäß §§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m.
§§ 17, 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur
Ansiedlung eines großflächigen Discounters im Bereich
„Kapellenstraße“ in der Stadt Speicher**

-
- **Aufgabenstellung** Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 17, 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Ansiedlung eines großflächigen Discounters im Bereich „Kapellenstraße“ in der Stadt Speicher
- **Datum** 13. Mai 2025
- **Auftraggeber** RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG
Kumpfmühler Straße 5
93047 Regensburg

■ **Bearbeitet durch**

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

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Gegenstand der Planung	5
2.1	Lage und Umgebung des Änderungsbereichs.....	5
2.2	Nutzung und Planungskonzeption.....	5
2.3	Verkehrliche Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
3	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	7
3.2	Regionale Raumordnungsplan	9
3.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf von 2024 (ROPneu)	10
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
5	Planungsalternativen.....	13
6	Investitionskosten	13
7	Fazit.....	13

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 unterziehen.

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 maßgeblich: 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.

Mit dem vorliegenden

**Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß
§ 16, 27 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17, 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur
Ansiedlung eines großflächigen Discounters im Bereich „Kapellenstraße“
in der Stadt Speicher**

werden die zuständigen Landesplanungsbehörden geben, gegenüber dem Träger der Bauleitplanung (RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG) relevante Informationen zu äußern, welche maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung im Zuge des Ansiedlungsvorhabens zu berücksichtigen sind.

Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 16, 27 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17, 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Ansiedlung eines großflächigen Discounters im Bereich „Kapellenstraße“ in der Stadt Speicher

Die Fläche in ihrer derzeitigen Planungssituation wird nachfolgend dargestellt:

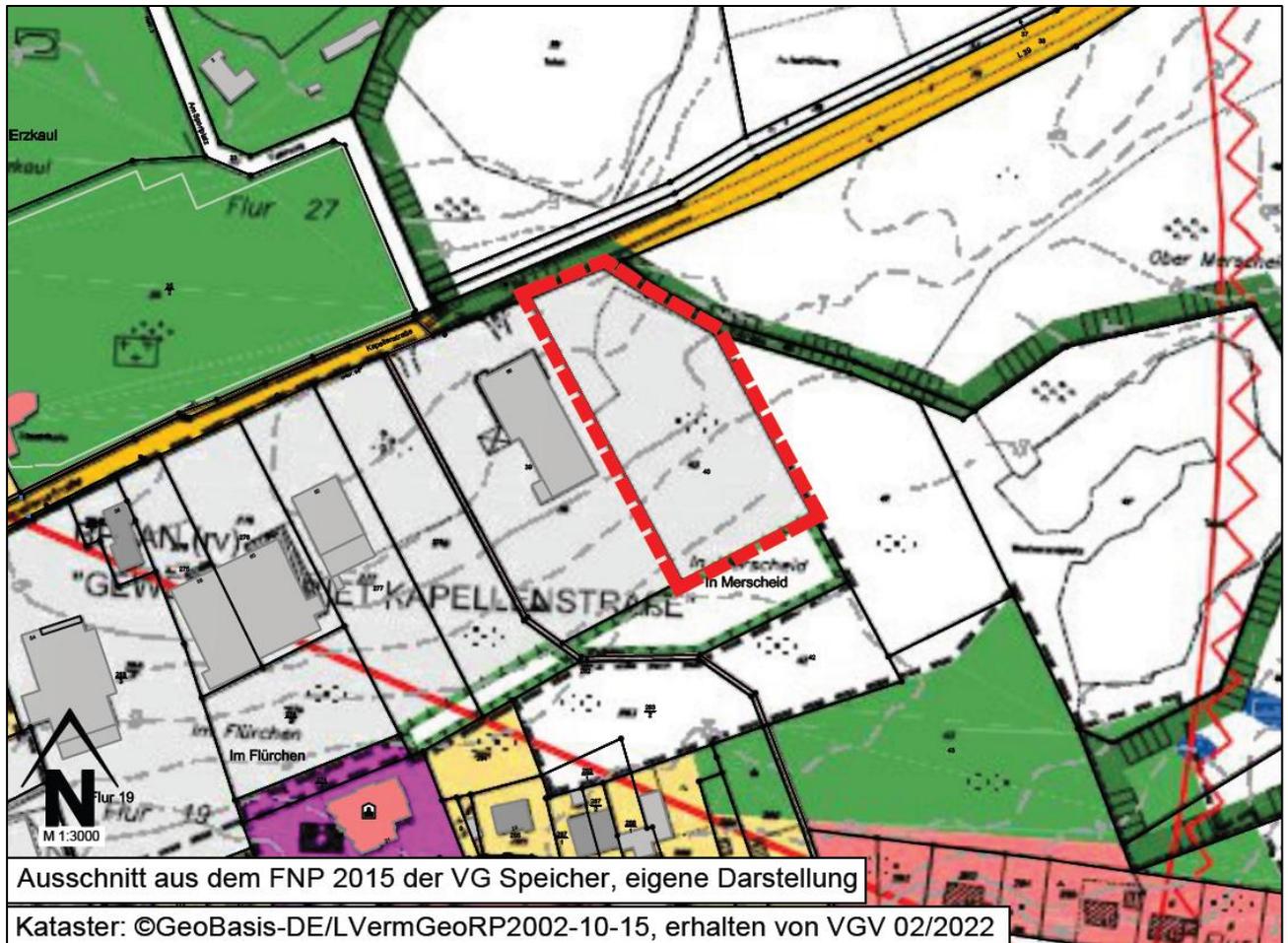


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher für die Stadt Speicher aus dem Jahr 2005 mit dem Änderungsbereich für die 8. Teilfortschreibung des FNP der Stadt Speicher (rot umrandet)
(Quelle: verändert nach: Verbandsgemeinde Speicher | ohne Maßstab | nicht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

2 Gegenstand der Planung

2.1 Lage und Umgebung des Änderungsbereichs

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 FNPs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung der 8. Änderung des FNPs 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.

2.2 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 zzgl. 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).¹

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

2.3 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.

2.4 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.

¹

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

3 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

Gemäß Raumordnungsgesetz (ROG) und Landesplanungsgesetz (LPIG) ist grundsätzlich vor einem Änderungsverfahren des wirksamen Flächennutzungsplans eine „*landesplanerische Stellungnahme*“ (LPS) (gemäß § 20 LPIG) bzw. - wie im vorliegenden Fall - eine „*beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung*“ gemäß §§ 16, 27 Abs. 3 ROG i.V.m. §§ 17, 18 LPIG zu beantragen. Hierbei äußert sich die zuständige Landesplanungsbehörde gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, welche maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

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.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)²

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.

² 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 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“ 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 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 innenstadtverträgliche 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, Aktualisierung April 2025, hat sich gezeigt, dass es im Bereich Nahrungs- und Genussmittel noch freie Flächenverfügbarkeiten gibt und eine Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebs tragfähig ist und eine schädliche Auswirkung auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur äußerst gering ist.

Zudem hat mit Stand vom 11. Februar 2025 die ‚Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH‘, ein renommiertes Fachgutachterbüro mit Sitz in Erlangen, eine „Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines LIDL-Lebensmitteldiscounter in der Stadt Speicher, Kapellenstraße“ vorgelegt. In der Auswirkungsanalyse wurde der Einfluss eines weiteren Betriebs auf die Umgebungsstruktur begutachtet.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu der abschließenden Bewertung, dass „(...) keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Ansiedlung des Lidl Marktes in Speicher zu erwarten [sind]. Das Projekt ist in seiner geplanten Größenordnung (1.200 qm Verkaufsfläche) und seiner räumlichen Ausprägung als städtebaulich verträglich zu werten. Aus gutachterlicher Sicht kann das Vorhaben mit den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Einklang gebracht werden.“

Auf das vollständige Gutachten wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

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.

3.2 Regionale Raumordnungsplan³

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.

³ 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.

Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 16, 27 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 17, 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Ansiedlung eines großflächigen Discounters im Bereich „Kapellenstraße“ in der Stadt Speicher

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

3.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf von 2024 (ROPneu)

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014⁴ 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 26.09.2024⁵), weshalb Ziele und Grundsätze des Entwurfes 2024 nun als in Aussicht genommene Ziele darstellen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

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 Schwerpunkort für die Wohnbauentwicklung zu stärken (G 36 / Z 38).

G-Gemeinden sind die Schwerpunkort 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.

⁴ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, Entwurfsfassung gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Januar 2014.

⁵ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, finaler Entwurf mit Bearbeitungsstand: 26.09.2024.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Hinweis:

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

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 Quellen⁶ 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.

⁶ 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 durchgeführt⁷.

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.

⁷

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

5 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.

6 Investitionskosten

Gemäß Angaben des Vorhabenträgers, der RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG, liegen die derzeit veranschlagten Investitionskosten bei [REDACTED].

Hiervon entfallen [REDACTED] auf die Bauleitplanung (Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung, Aufstellung Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan usw.) und [REDACTED] auf Sonderbaukosten, wie etwa die Erschließungsplanung, der Straßenausbau, die Erschließung von Rückhaltung von Oberflächenwasser usw.

7 Fazit

Die RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG beabsichtigt, in der Kapellenstraße in der Stadt Speicher einen Discounter anzusiedeln.

Durch die geplante Entwicklung wird der Funktionszuweisung der Stadt Speicher als Grundzentrum Rechnung getragen, indem die zugewiesene Versorgungsfunktion mit Gütern der Nahversorgung gestärkt wird.

Um schädliche Auswirkungen auf die Umgebungsstruktur im Sinne des Ziels Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesetz) der Landesplanung auszuschließen, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens seitens der ‚Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH‘ aus Erlangen eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Speicher, Kapellenstraße“ angefertigt. Das Gutachten kommt zu dem abschließenden Ergebnis, dass „keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die bestehenden Versorgungsstandorte bei der geplanten Ansiedlung des Lidl Marktes in Speicher zu erwarten [sind]“.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Vorhabenentwicklung nach erster Einschätzung nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Zuge einer umfassenden Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden