



Stadt Speicher

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbüsch“

Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
im Regelverfahren

Begründung

Stand: 05. September 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



Ingenieurgesellschaft für
Städtebau und
Umweltplanung mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Verfahren	4
2.1	Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB	4
2.2	Verfahrensablauf.....	4
3	Das Plangebiet / Planungskonzeption	6
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	6
3.2	Verkehrliche Erschließung	7
3.3	Ver- und Entsorgung	7
3.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
3.5	Planungsalternativen.....	8
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	9
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneu)	10
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
4.5	Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung	12
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
5.1	Zustand von Boden, Natur und Landschaft	13
5.2	Immissionsschutz.....	13
5.3	Artenschutz.....	13
6	Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte	14
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	14
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.....	15
6.3	Hinweise und Empfehlungen.....	15
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	16
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans	16
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung	16
9.1	Flächenbilanz.....	16
9.2	Kosten.....	16

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Speicher, Eifelkreis Bitburg-Prüm, beabsichtigt die Kunstgießerei Plein GmbH an ihrem Firmensitz in der „Weiherheide 1-7“ die Errichtung einer PV-Anlage. Da die Kunstgießerei ein energieintensives Gewerbe ist, soll der erzeugte Strom primär der Eigenversorgung dienen, überschüssiger Strom soll ins Netz eingespeist werden. Das Vorhaben leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung.

Die in Rede stehenden Flächen befindet sich innerhalb der Bebauungspläne „Erweiterung Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1992 und „Gewerbegebiet III“ aus dem Jahr 2004 und sind hier als „Industriegebiet“ (I) gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie teilweise als „private Grünfläche“ mit Ausgleichsfunktion ausgewiesen.

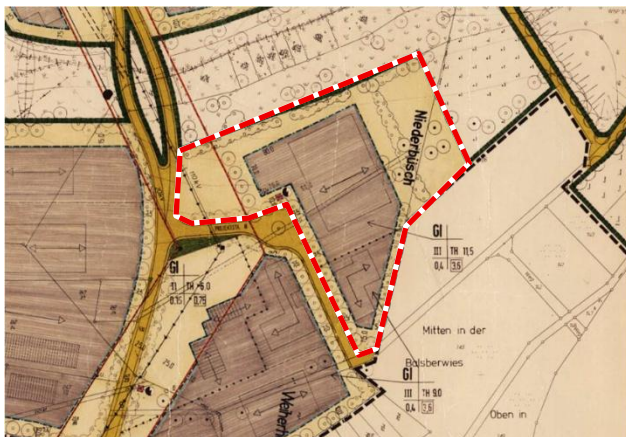


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Speicher „Erweiterung Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1992 mit Hervorhebung des vorliegenden Änderungsbereichs (rot-weiß-gestrichelt)
(Quelle: Geoportal RLP | Zugriff: 07/25 ohne Maßstab)



Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Speicher „Gewerbegebiet III“ aus dem Jahr 2004 (mit Hervorhebung des vorliegenden Änderungsbereichs (rot-weiß-gestrichelt)
(Quelle: Geoportal RLP | Zugriff 07/25 ohne Maßstab)

Die Kunstgießerei Plein GmbH beabsichtigt, in einem ersten Bauabschnitt die nordöstlich an die bestehenden Betriebsgebäude anschließenden verfügbaren Bauflächen mit PV-Anlagen zu bebauen. Hierzu wurde mit Datum vom 05.07.2024 bereits ein Bauantrag eingereicht. Mittelfristig ist jedoch die Vergrößerung der Anlage geplant, um möglichst viel regenerative Energie für den Betrieb zu gewinnen.

Da das Vorhaben nicht mit den Festsetzungen der oben genannten Bebauungspläne kompatibel ist, hat die Stadt Speicher beschlossen, den **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbüsch“** aufzustellen.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Verlagerung der privaten Grün-/ Ausgleichsfläche, die Anpassung der Grundflächenzahl sowie die Erweiterung der Baugrenze / überbaubaren Grundstücksfläche. Zur städtebaulichen Steuerung wird für das gesamte Betriebsgelände eine Bebauungsplanänderung durchgeführt, um kohärente Rechtsgrundlagen zu vermeiden.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 oder § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorliegend nicht gegeben sind, wird der Bebauungsplan im sogenannten Regelverfahren nach § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) aufgestellt.

Bebauungspläne sind gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die festgesetzte private Grün-/ Ausgleichsfläche derzeit im gültigen FNP der Stadt Speicher aus dem Jahr 2005 als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ dargestellt ist, soll neben der Bebauungsplanänderung auch der FNP der Verbandsgemeinde Speicher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert („9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet Niederbüsch“ in der Stadt Speicher).

2 Verfahren

2.1 Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Für die Belange des Umweltschutzes ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB); hierzu ist ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a, 4c BauGB zu erstellen. Sinn und Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet hierbei einen gesonderten Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Umweltbelange haben per se 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 Umweltprüfung zur Bauleitplanung ist Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes (Begründung Teil II). Integriert ist in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Der Umweltbericht wird zur Entwurfsfassung (nach der frühzeitigen Beteiligung) des Bebauungsplanes erstellt.

2.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Speicher hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbüsch“ gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung (Et Bletchen VG Speicher, Nr. __) ortsüblich bekannt gemacht

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom __.__.____ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschlossen worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom __.__.____ **bis** __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am __.__.____ (Et Bletchen VG Speicher, Nr. __) ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____ stattgefunden.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Stadtrat in der Sitzung vom __.__.____ gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat mit Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____ stattgefunden.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Speicher hat nach Abwägung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbüsch“ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Speicher vom __.__.____ ist am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

3 Das Plangebiet / Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Stadt Speicher liegt im Eifelkreis Bitburg-Prüm und gehört der gleichnamigen Verbandsgemeinde Speicher an. Gemäß Landesplanung ist die Stadt Speicher als „Grundzentrum“ ausgewiesen (Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung siehe Kapitel 4).

Das Plangebiet befindet sich im Industriegebiet östlich des Siedlungskerns.

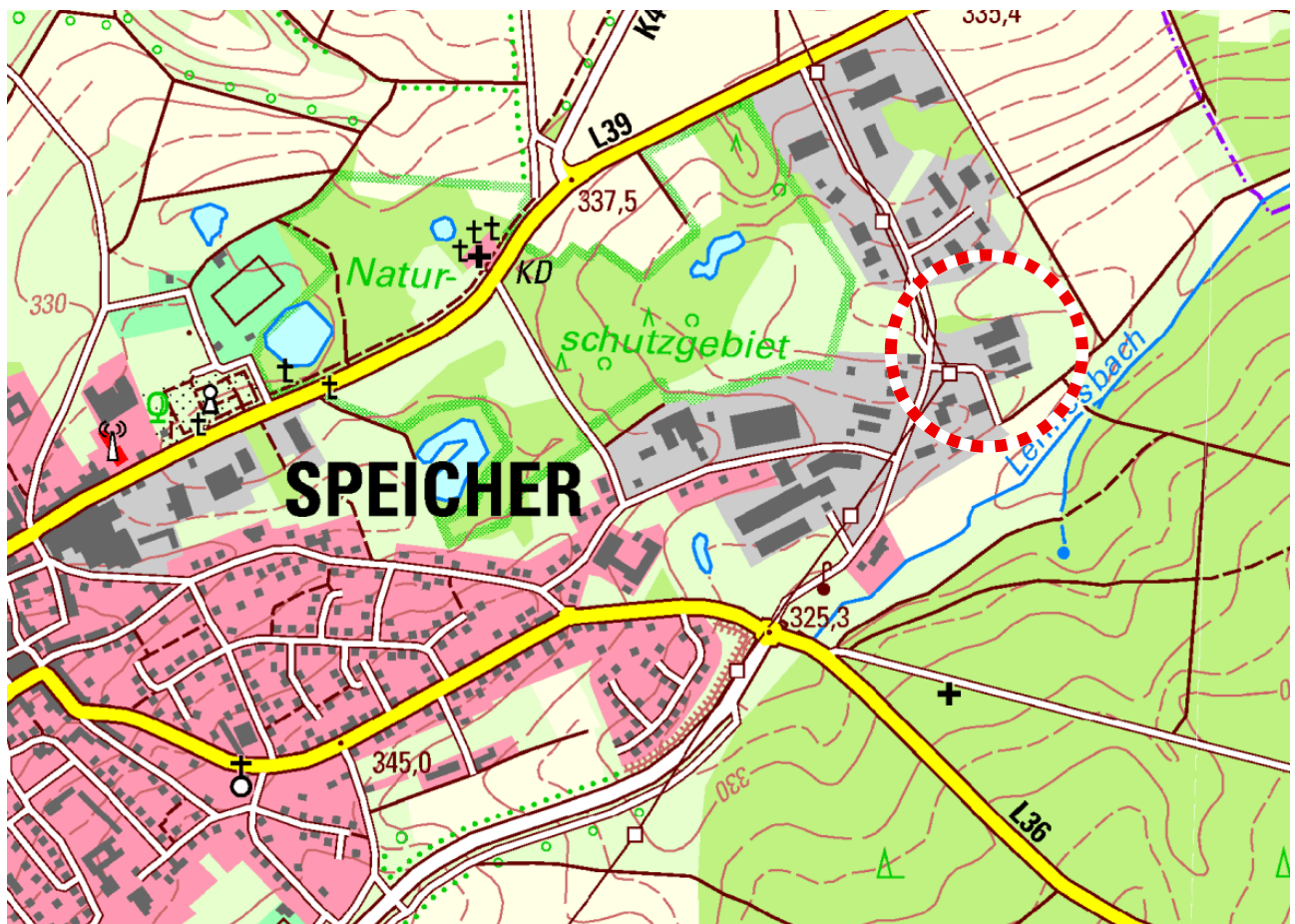


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets in der Stadt Speicher
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: August 2025 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der geplante Geltungsbereich besitzt eine Größe von rund 29.000 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Speicher – Flur 18 – Flurstück 126/1, 126/3, 126/5

Flur 26 – Flurstück 42/1, 42/2, 43

In (un-)mittelbarer Nachbarschaft befinden sich Gewerbe- und Industriebetriebe.

Nördlich, östlich und südlich wird das Plangebiet durch den Biotopkomplex „Bachtal mit begleitenden Feuchtbiotopen östlich Speicher“ (BK-6005-0017-2009) umfasst. Nördlich ist zudem das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtbrache im Gewerbegebiet Speicher“ (BT-6005-0143-2009) und südlich das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtbrache südöstlich Gewerbegebiet Speicher“ (BT-6005-0155-2009) kartiert (Abgerufen über LANIS, August 2025).

Auf dem Grundstück befindet sich der Firmensitz / Produktion der Kunstgießerei Plein GmbH. Im rückwärtigen Freibereich sollen die PV-Anlagen realisiert werden.



Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangebiets (nicht parzellenscharf)
(Quelle: LVermGeo (DOP20 / DGM) Daten © GeoBasis-DE / LVermGeoRP
Zugriff: August 2025 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Die exakte Abgrenzung des Gebiets ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Da es sich um ein bereits erschlossenes Gewerbegebiet handelt und das Plangebiet bereits baulich genutzt ist, ist die Erschließung über die „Weiherheide“ > „Herforster Straße“ gesichert.

Das Gewerbegebiet ist an die L 39 angeschlossen, womit eine gute Anbindung an die Stadt Speicher und den Nahbereich besteht.

3.3 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.

Ob weitere technische Maßnahmen, z.B. Trafostation, benötigt werden, wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

3.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

3.5 Planungsalternativen

Aufgrund der derzeitigen baurechtlichen Situation ist eine Erweiterung oder die Errichtung der PV-Anlagen auf der Freifläche nicht realisierbar. Bei Planunterlassung würde der Status quo erhalten bleiben und die Errichtung von PV-Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung wäre weiterhin auf dem Großteil der Fläche unzulässig. Im Sinne der Nachhaltigkeit befürwortet die Stadt Speicher das Vorhaben. Eine realistische, zukunftsorientierte Alternative besteht daher nicht.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)¹

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 Landesentwicklungsprogrammes IV im ländlichen Raum, einem Bereich mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur.

¹

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

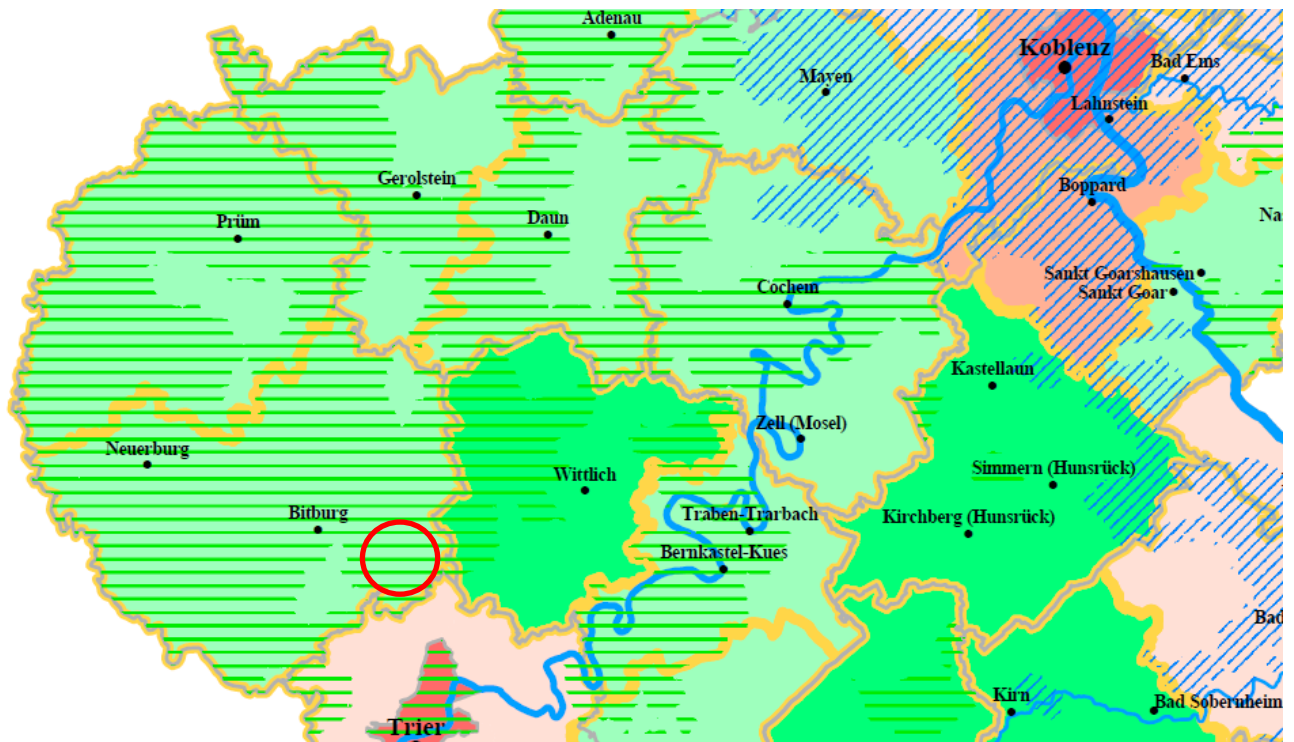


Abbildung 3: Raumstrukturgliederung LEP IV
(Quelle: LEP IV, Karte 1 (Ausschnitt) | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Nach der Zielsetzung des LEP IV sind diese Raumstrukturen im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklung als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschafts-typischen Eigenart zu entwickeln. Zur Stärkung des Siedlungskerns ist u.a. die Schaffung bzw. Sicherung wohnstättennaher Arbeitsplätze essenziell.

Gemeinden können durch die Regionalplanung gemäß G 27 besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen (W), Gewerbe (G), Freizeit/Erholung (F/E) sowie Land- und Forstwirtschaft (L) zugewiesen werden.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

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

Im Regionalen Raumordnungsplan (RROP)² 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.

² 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.

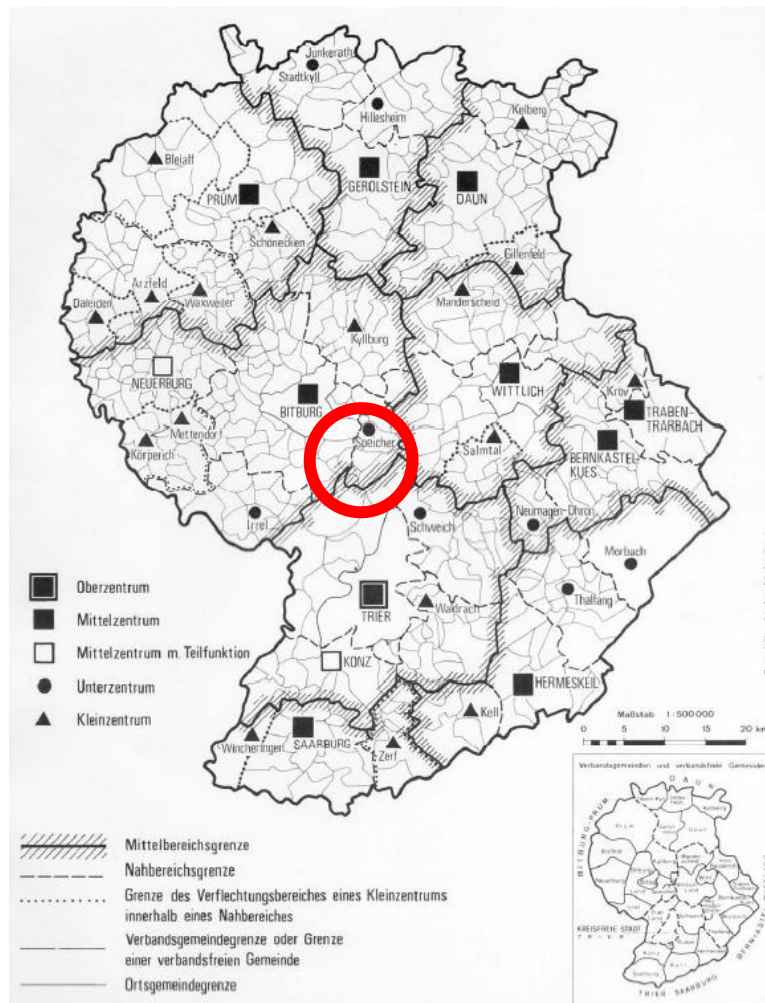


Abbildung 4: Zentrale Orte und Versorgungsbereiche

(Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Region Trier, 1985 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2024 (ROPneu)

Derzeit befindet sich der Regionale Raumordnungsplan im finalen Entwurf (Stand: 26.09.2024)³, 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) und Freizeit/Erholung (F/E) zugewiesen.

Besondere Funktion Wohnen (II.2.4.1)

G 36 Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). Vorrangig betrifft dies die zentralen Orte sowie die Gemeinden mit Schwerpunkten in Industrie und Gewerbe.

G 37 Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Ge-

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier, finaler Entwurf mit Bearbeitungsstand: 26.09.2024.

werbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. Die Bildung von Siedlungsschwerpunkten stützt zudem die Belange des Freiraumschutzes.

- Z 38** Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunktorde für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. (...)

Besondere Funktion Gewerbe (II.2.4.2)

- G 39** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe sind die Schwerpunktorde der gewerblichen Entwicklung in der Region Trier (G-Gemeinden). Die besondere Funktion Gewerbe wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zugewiesen, die bereits einen überörtlich bedeutsamen Gewerbebesatz aufweisen, dessen Bestandspflege und Weiterentwicklung gewerbliche Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus erfordern. Darüber hinaus wird sie Gemeinden zugewiesen, in denen das produzierende Gewerbe verstärkt entwickelt werden soll und die hierfür besonders geeignet sind.
- Z 40** In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist eine zielgerichtete Gewerbe-flächenvorsorge seitens der Gemeinden erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Auf-stellung von Bauleitplänen für die vorhandenen und neu zu planenden Gewerbeflächen, eine aktive Bodenpolitik sowie die planerische Vorbereitung der für eine Besiedlung der Flächen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Die örtliche Bauleitplanung ist so zu lenken, dass die Erhaltung der Gewerbebetriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme von freien, bereits erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Umnutzung von Industrie und Gewerbebrachen bzw. Kon-versionsflächen ist grundsätzlich, unter Berücksichtigung der ökonomischen und siedlungs-strukturellen Rahmenbedingungen, der Erschließung neuer Standorte vorzuziehen. (...)

Besondere Funktion Freizeit/Erholung (II.2.4.4)

- G 44** Die besondere Funktion Freizeit/Erholung wird Gemeinden bzw. Gemeindegruppen zuge-wiesen, die aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Aus-stattung von überörtlicher Bedeutung für den Tourismus in der Region Trier sind oder über die Voraussetzungen für eine Intensivierung des Fremdenverkehrs verfügen (F/E-Gemeinden).
- Z 45** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunktorde der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu be-achten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglich-keiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen. (...)

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. D.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden. Der aktuell wirksame FNP der Verbandsgemeinde Speicher aus dem Jahr 2005 stellt das Plangebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dar. Jedoch ist auch ein Teilbereich im Osten des Plangebiets als „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*“ abgegrenzt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Speicher mit Abgrenzung des Plangebiets (rot-weiß-gestrichelt) des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederbüsch“ sowie der farblichen Hervorhebung (lila) des FNP-Änderungsbereichs
(Quelle: Flächennutzungsplan 11.08.2005 | eigene Darstellung | ohne Maßstab)

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederbüsch“, setzt für das gesamte Plangebiet ein „Industriegebiet“ fest.

Somit wird dem Entwicklungsgebot nicht gänzlich entsprochen.

Der angedachten Nutzung des Plangebiets entsprechend, soll die Fläche künftig im FNP der VG Speicher vollständig als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt werden.

Die FNP Änderung („9. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet Niederbüsch“ in der Stadt Speicher) erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

4.5 Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung wird ein *Antrag zur Durchführung einer beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 17, 18 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Änderung des Flächennutzungsplans der VG Speicher* gestellt.

Mit dem Antrag wird die zuständige Landesplanungsbehörde gebeten, gegenüber der Vorhabenträgerin (Kunstgießerei Plein GmbH) relevante Informationen zu äußern, welche maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung im Zuge des Ansiedlungsvorhabens zu berücksichtigen sind.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltprüfung und eine Dokumentation der Umweltbelange in Form eines Umweltberichts hergestellt.

Der Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan und Eingriff-Ausgleichbilanzierung wird den Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.

5.1 Zustand von Boden, Natur und Landschaft

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 Quellen⁴ **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)

Das Plangebiet ist Teil des „*Streuobstwiesenprojekt Naturparke Nord- und Südeifel*“ (Kennung: EMA-1479809144479). Aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheit (Ton) sind die Obstbäume faktisch jedoch bereits seit einigen Jahren abgängig. Im Zuge der Umweltprüfung wird geprüft, inwiefern Ersatzpflanzungen umsetzbar sind.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Gewerbegebiet.

Da vorliegend keine Betriebserweiterung, sondern die Errichtung von PV-Modulen geplant ist, sind keine immissionsschutzrechtlichen Änderungen zu erwarten.

Insofern sind die Belange des Immissionsschutzes vorliegend nicht beeinträchtigt. Weitergehende Untersuchungen zu diesem Punkt sind nicht erforderlich.

5.3 Artenschutz

Artenschutzbelange sind im Planverfahren nicht bekannt. Im Zuge der Umweltprüfung werden die bestehenden Grünstrukturen jedoch begutachtet.

⁴ LANIS, GEOPORTAL WASSER, STATISTIK.RLP.DE, KULTURDB.DE, Zugriff April 2023

6 Begründung der Planfestsetzungen / Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) als Nutzungsform ein „Industriegebiet“ (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung richtet sich nach der bereits bestehenden Nutzungsart. Mit der Festsetzung wird die vorlaufend beschriebene Nutzungskonzeption zur Errichtung von PV-Anlagen ermöglicht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am baulichen Bestand der Umgebung und zum anderen an den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne „Erweiterung Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1992 und „Gewerbegebiet III“ aus dem Jahr 2004 bzw. an der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet III“. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in das Umgebungsbild einfügt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Aufgrund der baulichen Entwicklung wird für das GI-Gebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl definiert den Anteil, der durch das Bauvorhaben versiegelt wird (Erschießung, Fundamente usw.), wodurch der Boden nicht mehr seine Funktion erfüllen kann.

Zudem beinhaltet sie jedoch auch den Anteil, der durch PV-Module nur überdeckt / verschattet wird. Hier bleibt die Bodenfunktion erhalten.

Die GRZ umfasst somit die Versiegelung und Überdeckung durch bauliche Anlagen (PV-Module, Aufständering etc.) mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Die zulässige GRZ-Höchstgrenze darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden, dennoch ist eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksausnutzung sichergestellt.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der bestehenden Bebauung sowie der Umgebungsstruktur wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei (III) als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung um die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO. Im Plangebiet wird die maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) auf $\leq 15,00$ m festgesetzt, der Wert orientiert sich an den bestehenden Bebauungsplänen (s.o.).

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgelegt.

Die in der Planzeichnung blau dargestellten Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 2 BauNVO). Die Gebäude können aber von den Baugrenzen zurückbleiben.

Das Baufenster orientiert sich an dem geplanten Vorhaben. Dadurch erfolgt eine gezielte Lenkung des Bauvorhabens.

6.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind, soweit sie nicht überdacht sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carpports und Garagen u.Ä.) sind von ihrer gestalterischen Wirkung mit Gebäuden vergleichbar und werden aus Gründen des Boden- und Freiraumschutzes sowie hinsichtlich der Schaffung eines städtebaulich sinnvollen Ordnungsprinzips ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gilt diese Regelung nicht für Überdachungen, die der Erzeugung von Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Zudem regelt der Bauungsplan, dass Nebenanlagen, die der Erschließung der Baugebiete dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig sind. Damit besteht die Möglichkeit auch bislang noch nicht bekannte Maßnahmen, wie die Errichtung eines kleineren Trafos oder von Schaltkästen der Telekommunikation, im Plangebiet in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern zu realisieren, wenn diese Maßnahmen erforderlich werden sollten..

6.1.5 Grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen

Die Festsetzungen dienen vorrangig der randlichen Eingrünung des Plangebiets sowie dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen.

Die grünordnerischen und eingriffsminimierenden Festsetzungen werden im Zuge des Verfahrens durch eine Umweltprüfung definiert und in den Unterlagen ergänzt.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Die gestalterischen Vorgaben gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wurden getroffen, um eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten und eine orts- und landschaftsbildverträgliche Integration in die vorhandenen Strukturen sicherzustellen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Vorstellungen zu verwirklichen.

Es wird die Pflicht der Anwendung der Bauvorschriften erläutert, um eine eindeutige Anwendbarkeit zu formulieren.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer einheitlichen Gestaltung und sollen dazu beitragen, dass diese sich in das Ortsbild einfügen und nicht negativ auf die Umgebung wirken.

Damit sich das Bauvorhaben in die Umgebungsstruktur einfügt, werden Vorgaben aufgenommen, wie das Grundstück zu gestalten ist.

6.3 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise aufgenommen. Diese sollen alle Belange regeln, die nicht über Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden können. Durch die Aufnahme wird auf Regelwerke und allgemeine Hinweise der Fachbehörden verwiesen, die den

Bauherren zum einen vorsorglich zur Vorbereitung einer Baugenehmigung und zum anderen zur Absicherung von fachrechtlichen Belangen informieren.

7 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Speicher im Rahmen ihrer Planungshoheit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplans

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen. Ein zeitlicher Aufschub der Planung ist derzeit nicht zu erwarten.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich	Insgesamt	29.132	100,0
Art der baulichen Nutzung	Industriegebiet (GI)	23.893	82,02
Grünflächen	Private Grünfläche	5.239	17,98

9.2 Kosten

Die Folgekosten für etwaige Baumaßnahme werden vom Vorhabenträger getragen und laufen im Rahmen der Bauausführung.

Die vorliegende Begründung ist dem Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Niederbüsch“

der Stadt Speicher beigefügt.

Aufgestellt durch Stadt Speicher.

Speicher, den __.__.____

Birte Thomsen
(Stadtbürgermeisterin)