

An Person:	Neufang, Alexander
Termin:	
Vorlagen-Nr:	2025/0168
Sitzung:	Sitzung Nr. 4/2025 des Stadtrates Speicher
Sitzung am:	05.06.2025

TOP 4

2. Änderung des Bebauungsplans "Lauerwies im Verfahren nach § 13a BauGB;

a) Abwägungen

b) Anerkennung des überarbeiteten Entwurfs

c) Beschluss zur erneuten Offenlage

Sachverhalt

Gemäß § 22 GemO ist das Ratsmitglied Frank Gödert befangen und nimmt weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung dieses Tagesordnungspunktes teil. Er nimmt im Zuhörerraum Platz.

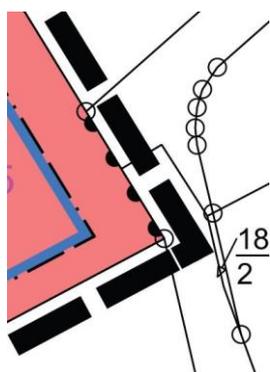
In seiner Sitzung am 20.12.2021 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans. Gleichzeitig wurde der damalige Planentwurf gebilligt sowie die Einleitung der Offenlage beschlossen. Diese fand statt im Zeitraum zwischen dem 28.03.2022 und dem 29.04.2022. Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung in der Wochenzeitung „Et Bletchen - Zwischen Kyll und Römermauer“ vom 18.03.2022 über das Planverfahren informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2022 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Offenlage wurden aus der Öffentlichkeit, hier insbesondere aus der unmittelbaren Nachbarschaft, Bedenken gegen das Planvorhaben vorgetragen. U. a. wurden, teils mehrfach, folgende **Hauptkritikpunkte** vorgebracht:

- **Der Schwester-Theodarda-Weg sei aufgrund seines punktuell schmalen Ausbauzustandes sowie der Sackgassenproblematik nicht in der Lage, einer weiteren Erhöhung des Anliegerverkehrs (neben dem des Hauses Elisabeth) gerecht zu werden. Dem Begegnungsverkehr sei es nahezu unmöglich, aneinander vorbei zu kommen.**
- **In Folge dessen entstünde erhebliches Beschädigungs- und Gefahrenpotential für alle Anlieger des Schwester-Theodarda Weges und deren Grundstücke.**
- **Darüber hinaus wird die Erreichbarkeit der Grundstücke für Kräfte des Brand- und Katastrophenschutzes sowie des Rettungsdienstes erschwert.**

- Die geplante Höhe der künftigen baulichen Anlage(n) führt zu qualitativen Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen Bebauung und deren Nutzer.

Wie aus der Anlage (Entwurf Alt) ersichtlich, war seinerzeit die Erschließung des Gebietes über den Schwester-Theodarda-Weg vorgesehen. Um diesbezüglich der zu Recht vorgebrachten Kritik zu begegnen, soll die Erschließung des Gebietes nun über die Lindenstraße erfolgen. Die Zufahrt über den Schwester-Theodarda-Weg wird über entsprechende Planeinträge ausgeschlossen:



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

· ◐ ◐ ◐ · 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Was die Höhe der baulichen Anlagen angeht, werden durch die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Regelungen getroffen, welche im Rahmen der Innenverdichtung orts- und umgebungstypische Bebauung erwarten lässt (vgl. entsprechende Ausführungen in der Abwägungstabelle). Darüber hinaus wird dem Nachbarschutz durch die Festsetzung der Baugrenzen (3 m bzw. 5 m Abstand zur Grenze) sowie den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen (grds. 3 m Abstand zur Grenze), zumindest aus formaljuristischer Sicht, genüge getan.

Alle weiteren Einzelheiten zu den Eingaben aus der Offenlage und den jeweiligen Abwägungsvorschlägen können der beigefügten Abwägungstabelle entnommen werden.

Der Stadtrat hat nun eine ordnungsgemäße Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen sowie der betroffenen öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen. Anschließend kann die Einleitung einer erneuten Offenlage auf Basis der überarbeiteten Entwurfsunterlagen beschlossen werden.

Im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes wird ein Vertreter des mit der Planung beauftragten Büros I-S-U aus Bitburg anwesend sein, die Planung sowie Abwägungssachverhalte erläutern sowie für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Hauptausschuss hat dem Stadtrat in seiner vergangenen Sitzung die unten stehende Beschlussfassung empfohlen.

Im Rahmen des o. a. Bauleitplanverfahrens wurden die folgenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.	Behörde / Einrichtung	Datum der Stellungnahme
1	Agentur für Arbeit, Dasbachstraße 9, 54292 Trier	
2	Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund	28.03.2022 (keine Bedenken)
3	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier	
4	Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e. V., Kreisverband Bitburg, Mötscher Str. 14b, 54634 Bitburg	06.04.2022 (keine Bedenken)
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn	21.03.2022 (keine Bedenken)
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Fontanestraße 4, 40470 Düsseldorf	
7	Bundesaufsicht für Flugsicherung, Robert-Bosch-Straße 28, 63225 Langen	20.04.2022 (keine Bedenken)
8	Bundeswehr Dienstleistungszentrum Maye, Holler Pfad 6, 56727 Mayen	
9	Creos Deutschland GmbH, Am zunderbaum 9, 66424 Homburg	21.03.2022 (keine Bedenken)
10	CSG GmbH, Bereich PM, Auf dem Hunnenrücken 3, 50668 Köln	
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd-West PTI 14, Bauleitplanung, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen	23.03.2022 (keine Bedenken)
12	Deutsche Flugsicherung, Postfach 1243, 63202 Langen	
13	Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main	08.04.2022 (keine Bedenken)
14	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, DLR Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg	19.04.2022 (keine Bedenken)
15	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, DLR Mosel, Görresstraße 10, 54470 Berncastel-Kues	24.03.2022 (keine Bedenken)
16	Einzelhandelsverband Bezirk Trier e. V., Kaiserstraße 27, 54290 Trier	
17	Fachbereich 1, Forstverband / Jagdgenossenschaften, Im Hause	19.04.2022 (keine Bedenken)
18	Fachbereich 2, Beitragsveranlagung / Klimaschutz, Im Hause	31.03.2022 (keine Bedenken)
19	Fachbereich 3, Soziales / Tourismus, Im Hause	
20	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, Hohlstraße 12, 55743nIdar-Oberstein	
21	Finanzamt Bitburg, Kölner Straße 20, 54634 Bitburg	
22	Forstamt Bitburg, Kleistraße 5, 54634 Bitburg	27.04.2022
23	Gaststättenverband, DEHOGA Rheinland e. V., John-F-Kennedy-Straße 15, 55543 Bad-Kreuznach	08.04.2022
24	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Schillerstraße 44, 55116 Mainz	

25	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Trier, Landesmuseum Abt. Archäologische Denkmalpflege, Weimarer Allee 1, 54290 Trier	14.04.2022
26	Handwerkskammer, Loebstraße 18, 54292 Trier	29.04.2022 (keine Bedenken)
27	Industrie- und Handelskammer, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier	25.04.2022 (keine Bedenken)
28	Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Kurfürstenstraße 16, 54516 Wittlich	21.03.2022 (keine Bedenken)
29	Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg	20.04.2022
30	Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Willy-Brandt-Platz 1, 54290 Trier	
31	Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Schillerstraße 44, 55116 Mainz	
32	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz	20.04.2022
33	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Abt. Pipeline-Maßnahmen, Untertorplatz 1, 76829 Landau	
34	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, Paulinstraße 58, 54292 Trier	27.04.2022 (keine Bedenken)
35	Landesbetrieb Mobilität, Brunnenstraße 1, 54568 Gerolstein	12.04.2022 (keine Bedenken)
36	Landesbetrieb Mobilität, Dasbachstraße 15c, 54292 Trier	
37	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 667 C, 55483 Hahn / Flughafen	04.04.2022
38	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Trier, Gartenfeldstraße 12a, 54295 Trier	07.04.2022 (keine Bedenken)
39	Ortsgemeinde Auw a. d. Kyll, Keltenring 2, 54664 Auw a. d. Kyll	
40	Ortsgemeinde Beilingen, Herforster Straße 22, 54662 Beilingen	
41	Ortsgemeinde Herforst, Römerstraße 21, 54662 Herforst	
42	Ortsgemeinde Hosten, Hauptstraße 15, 54664 Hosten	
43	Ortsgemeinde Orenhofen, In Urbigt 32, 54298 Orenhofen	
44	Ortsgemeinde Philippsheim, Ortsstraße 5, 54662 Philippsheim	
45	Ortsgemeinde Preist, Im Hufacker 6, 54664 Preist	
46	Ortsgemeinde Spangdahlem, Im Kreuzgarten 1, 54529 Spangdahlem	
47	Planungsgemeinschaft Region Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier	
48	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt, Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel	
49	Stadtwerke Trier GmbH, Asset Management, Ostallee 7-13, 54290 Trier	06.04.2022 (keine Bedenken)
50	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier	30.03.2022 (keine Bedenken)
51	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde / Obere Bauaufsichtsbehörde / Obere Naturschutzbehörde, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz	
52	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Naturschutzbehörde, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz	

53	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier	30.03.2022
54	Verbandsgemeinde Bitburger Land, Hubert-Prim-Straße 7, 54634 Bitburg	
55	Verbandsgemeinde Trier-Land, Gartenfeldstraße 12a, 54295 Trier	31.03.2022 (keine Bedenken)
56	Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 16, 54516 Wittlich	
57	Verbandsgemeindewerke Speicher, Bahnhofstraße 36, 54662 Speicher	20.04.2022
58	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel- Mosel, Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues	27.04.2022 (keine Bedenken)
59	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier	
60	VRT Verkehrsverbund Region Trier GmbH, Deworastraße 1, 54290 Trier	
61	Westnetz GmbH, Eurener Straße 33, 54294 Trier	23.03.2022 (keine Bedenken)
62	Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund	
63	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier, Löwenbrückener Straße 13-14, 54290 Trier	

Stellungnahmen, in denen ausdrücklich keine Bedenken hervorgebracht wurden, werden im nachfolgenden Teil nicht mehr separat zitiert.

Eingabe aus der Behördenbeteiligung	Kommentierung / Abwägung
-------------------------------------	--------------------------

Nr. 7
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Robert-Bosch-Straße 28
63225 Langen
E-Mail vom 20.04.2022

[...] in den oben näher bezeichneten Bauleitplanverfahren Ihrer Stadt möchte ich mich für meine Behörde und deren sachlicher Zuständigkeit auf die Zustimmungsfiktion berufen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich seitens des Bundesaufsichtamtes für Flugsicherung auf die Zustimmungsfiktion berufen wird. Gemäß der zur Verfügung stehenden Karte für Anlagenschutzbereiche gemäß § 18a LuftVG ist der nahegelegene Flugplatz Spangdahlem jedoch nicht gekennzeichnet (siehe https://www.baf.bund.de/DE/Service/Anlagenschutz/InteraktiveKarte/interaktivekarte_node.html;jsessionid=52E0E4CAF9B9B0BA71D988E092169.live11313)

Kein Beschluss notwendig

Nr. 18
Fachbereich 2
Beitragsveranlagungen / Klimaschutz
Im Hause
Schreiben vom 31.03.2022

[...] zum o.a. Bebauungsplan wird aus klimaschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die nachfolgenden Darstellungen dienen als Anregung zur möglichen Verankerung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung. Durch Umsetzung der Festsetzungsmöglichkeiten sollen in Neubaugebieten durch möglichst energieeffiziente Gebäude mit einem sehr hohen Anteil an erneuerbaren Energien die Treibhausgasemissionen möglichst vermieden und so das Klima geschont werden.

Ebenso wichtig wie der Klimaschutz ist die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels. Extremwetterereignisse treten häufiger auf, wodurch beispielsweise die Gefahren für Überschwemmungen bei Starkregen oder einer starken körperlichen Belastung bei Hitzeperioden deutlich steigen. Mit einer klimaangepassten Bauleitplanung werden Vorkehrungen getroffen, die vor Schäden schützen oder zur Verringerung möglicher Schäden beitragen.

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind besonders durch folgende Paragraphen des Baugesetzbuches in der Bauleitplanung verankert:

§ 1 Abs. 5 BauGB

Die Anregungen zur möglichen Verankerung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Durch das geltende Gebäudeenergiegesetz werden bereits weitreichende Vorgaben gemacht, die durch die Bauherren umzusetzen sind, darüber hinaus sind keine weitergehenden Vorgaben auf der Ebene des Bebauungsplans vorgesehen.

Ebenfalls werden die Hinweise bzgl. der Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels zur Kenntnis genommen. Insb. der Schutz vor Starkregen bedarf einer Berücksichtigung im Rahmen der konkreten baulichen Umsetzung. Hierauf sollte mit entsprechenden Schutz- und Vorsorgemaßnahmen reagiert werden. Hierbei sollte eine angepasste Bauweise und ein geeigneter Objektschutz im Vordergrund stehen.

Die Zitierungen des Baugesetzbuches (BauGB) im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung werden zur Kenntnis genommen.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:“

„die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des [Bundesnaturschutzgesetzes](#),
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des [§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes](#), die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Möglichkeiten der Beeinflussung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung:

Folgende Grundsätze sollten bei der Planung immer bedacht werden:

- Innen- vor Außenentwicklung bei der Planung von Neubaugebieten
- Flächensparendes Bauen
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Minimum und Gestaltung von möglichst vielen Grünflächen
- Strategische Verkehrsflächenplanung, Planung zukunftsfähiger Mobilität (z.B. Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Fahrradstellplätze, Anschluss an ÖPNV, Fahrradabstellanlagen)
- Entwicklung von Energiekonzepten zur Energieversorgung des Neubaugebietes (z.B. Prüfung möglicher Wärmeverbünde)
- Wassersensible Stadtentwicklung
- Niederschlagswasser (z. B. Unmittelbare Reduzierung am Entstehungsort von Abflussmenge, Abflussgeschwindigkeit und Abflussspitzen und Nutzung vor Ort (Regenwassernutzung, Versickerung, etc.)
- Multifunktionale Flächennutzung (z.B. Erholungs- und Retentionsraum)
- Beachtung der Nachhaltigkeit (z. B. umweltfreundliche Herstellung und Entsorgung von Materialien)

Vorliegend handelt es sich um ein Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung. Die Flächenversiegelung wird mit entsprechenden Festsetzungen, wie dass eine Versiegelung der nicht überbauten oder für die Erschließung benötigten Grundstücksflächen nicht zulässig ist (vgl. Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“, Kapitel 1.7). Gesamt betrachtet werden in der vorliegenden Bauleitplanung die möglichen Grundsätze in Einklang mit der Größe und Art des Plangebietes gebracht.

Verpflichtungen und Festsetzungen, die direkt die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude betreffen:

- Vorgaben zur Energieversorgung
(z. B. Anschluss an ein Nahwärmenetz; Anschluss- und Benutzungszwang)
- Vorgaben zur Energieeffizienz der Gebäude
(z. B. Festsetzung der Gebäude- und Dachausrichtung und –Form zur optimalen Nutzung aktiver und passiver Solarenergie)
- Begrenzung der Flächenversiegelung
(z. B. Festsetzung von Bebauung freizuhaltender Flächen und von Grünflächen oder Verpflichtung zur Nutzung versickerungsfähiger Bodenbeläge)
- Festsetzungen zur Begrünung
(z. B. Verbot von „Stein-/Schottergärten“ bzw. Verpflichtung zur Bepflanzung von Vorgärten)
- Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung
(z. B. Verpflichtung zur Speicherung und Nutzung des Niederschlagswassers für die Pflanzenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine etc.)
- Vorgaben für bauliche Schutzmaßnahmen an Grundstücken und Gebäuden bei Überschwemmungsereignissen

Wie zuvor geschildert, sind Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelung in den Textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ verankert. Des Weiteren müssen bspw. nicht überbaute oder für die Erschließung benötigte Grundstückflächen als Vegetationsflächen angelegt werden und sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig (vgl. Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“, Kapitel 1.7). Gesamt betrachtet werden in der vorliegenden Bauleitplanung die möglichen Verpflichtungen und Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung der Grundstücke und Gebäude in Einklang mit der Größe und Art des Plangebietes gebracht.

Kein Beschluss notwendig.

Nr. 22
Forstamt Bitburg
Kleiststraße 5
54634 Bitburg
Schreiben vom 27.04.2022

[...] im Norden des geplanten Bauvorhabens grenzt Wald i.S. des Waldgesetzes an. Die dort stockenden Baumarten können Höhen von ca. 30 m erreichen.

Eine Bebauung sollte grundsätzlich einen Mindestabstand zu bestehendem Wald von einer Baumlänge aufweisen. Dadurch können zukünftige Maßnahmen zur

Der im Norden angrenzende Wald befindet sich im Besitz des Grundstückseigentümers des Plangebiets und Bauherrn.

Durch die von der Bebauung freizuhaltende Fläche, entlang der im Norden des Plangebiets verlaufenden

Verkehrssicherung oder erforderliche Fällungsarbeiten mit geringerem Aufwand und geringer Gefährdung für Sachschäden erfolgen. Zudem sollen dadurch v.a. Personen und Sachschäden vermieden werden, die bei Sturm durch umstürzende Bäume bzw. umhergeschleuderte Baum- und/oder Kronenteile entstehen.

Das Urteil 8 A 11822/16 des Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz vom 25.05.2017 enthält Aussagen zur Anwendbarkeit der baupolizeilichen Generalklausel des § 3 Abs. 1 LBauO wegen Baumwurfgefahr bei einem an einen Wald heranrückendes Bauvorhaben. § 3 Abs. 1 LBauO bestimmt: „Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.“

Mit dem vorrangigen Ziel des Schutzes von Bewohnern und Gebäuden vor Gefahren, hier Baumwurfgefahr, nimmt das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz in seinem o.g. Urteil einen Mindestabstand von 25 m als Richtwert an, der sich im Einzelfall verringern oder vergrößern kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um wüchsige Standortbedingungen für das Baumwachstum.

Daher empfiehlt das Forstamt einen Mindestabstand zwischen Waldrand und Bebauung von 30 m einzuhalten.

Bei Unterschreiten der Abstandsempfehlung sollte die Haftung der Waldbesitzenden, die mit ihren Grundstücken an die Bebauungsgrenze anschließend durch eine schriftliche Haftungsverzichtserklärung ausgeschlossen werden.

Wasserfläche wird teilweise ein Abstand von über 30 m zum angrenzenden Wald eingehalten, wodurch dem Belang Rechnung getragen wird.

Durch eine weitere Verschiebung der Baugrenze würde eine sinnvolle bauliche Ausnutzung dieser ohnehin kleinen Entwicklungsfläche konterkariert.

Da, wie zuvor erwähnt, die angrenzende Waldfläche sich ebenfalls im Besitz des Bauherrn befindet und der Abstand teilweise die 30m überschreitet, ist eine schriftliche Haftungsverzichtserklärung bei einer Unterschreitung der Abstandsempfehlung nicht notwendig. Dem Besitzer sind die etwaigen Folgen bewusst.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Nr. 23

Gaststättenverband

DEHOGA Rheinland e. V.

John-F-Kennedy-Straße 15

55543 Bad Kreuznach

Schreiben vom 08.04.2022

[...] wir danken Ihnen für die Zusendung der Bebauungspläne für o.a. Teilgebiet. Als Beteiligter und Träger öffentlicher Belange nehmen wir zu dem Bauvorhaben Stellung wie folgt:

Die Festsetzung von Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet als allgemein zulässig, wie ausdrücklich befürwortet.

Wir regen an die Festsetzung dahingehend zu konkretisieren, dass die Ansiedlung von Betrieben des Gastgewerbes (Gastronomie & Beherbergung) zulässig ist. Damit wäre auch gewährleistet, dass sogenannte Mischbetriebe (Gastronomisches Angebot und Beherbergungsmöglichkeit) sich in diesem Gebiet ansiedeln können.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festsetzung der Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet seitens des Gaststättenverbands DEHOGA Rheinland-Pfalz e.V. ausdrücklich befürwortet wird.

Der Anregung, auch Beherbergungsbetriebe als allgemein zulässig zu deklarieren (anstatt ausnahmsweise zulässig), wird aufgrund der Größe des Plangebiets und des zu wahrenen Gebietscharakters (Allgemeines Wohngebiet) nicht gefolgt. Die Entscheidung bleibt einzelfallbezogen und unter Berücksichtigung der jeweils konkreten Umstände.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Nr. 25

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

Außenstelle Trier

Landesmuseum Abt. Archäologische Denkmalpflege

Weimarer Allee 1

54290 Trier

E-Mail vom 14.04.2022

[...] in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§§ 16–19 DSchG RLP).

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier. Gesonderte Stellungnahmen der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte Koblenz, der GDKE, Landesdenkmalpflege etc. bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier keine archäologischen Fundstellen im Plangebiet bekannt sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechende Hinweise zum Denkmalschutz sind in den Textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ aufgenommen (Kapitel 2.4).

Kein Beschluss notwendig.

Nr. 29

Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm

Trierer Straße 1

54634 Bitburg

Schreiben vom 20.04.2022

[...] zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16.03.2022.
Nach Anhörung der betroffenen Ämter unseres Hauses für die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm folgende zusammengefasste Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab:

1. Bauwesen

Mit dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Speicher, eine bisher als private Grünfläche festgesetzte Fläche künftig einer Wohnbebauung zugänglich zu machen. Hierzu wurde ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gewählt. Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen gemäß den Ausführungen in der Begründung Kapitel 2.1 hier vor. Der Flächennutzungsplan, der für die betreffende Fläche derzeit eine Mischbaufläche darstellt, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.1 In der Begründung Kapitel 6.1.1 (Seite 14 oben) wird ausgeführt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe grundsätzlich nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO regelzulässig seien; vorliegend aufgrund der geringen Größe des Plangebietes jedoch nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Betriebe sind jedoch ohnehin gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die Aussage in der Begründung sollte korrigiert werden.

1.2 Der Bebauungsplan setzt eine Gebäudehöhe von maximal 10 m fest. Die Definition der oberen Bezugspunkte ist klar nachvollziehbar. Hinsichtlich des unteren Bezugspunktes muss die Definition jedoch konkreter erfolgen. Vorliegend soll die Höhenlage „Normalhöhennull“ (NHN) dazu herangezogen werden; in der Planzeichnung sind drei verschiedene Höhenkoten angegeben. Es bleibt jedoch unklar, welche Höhe bzw. welche Höhenkote hier konkret als unterer Bezugspunkt anzusetzen ist; dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Gelände von Süd nach Nord ein Gefälle aufweist. Wir empfehlen stattdessen, die maximale Gebäudehöhe direkt über NHN als oberen Bezugspunkt zu definieren. In diesem

Den Ausführungen zur Wahl des Verfahrens der vorliegenden Bauleitplanung wird zugestimmt. Der benötigten Anpassung des Flächennutzungsplans wird zugestimmt und ist in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ in Kapitel 4.5 bereits beschrieben.

Die Begründung wird gemäß der nebenstehenden Anmerkung im Hinblick auf die Zulässigkeit für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe redaktionell angepasst.

Der Empfehlung im Hinblick auf die Festsetzung des oberen Bezugspunktes wird gefolgt, sodass die maximale Gebäudehöhe (GH) direkt über NHN als oberen Bezugspunkt definiert wird.

Die Unterlagen (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung) zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ werden dementsprechend angepasst.

Fall kann ein unterer Bezugspunkt entfallen. Alternativ muss die Definition des unteren Bezugspunktes konkreter gefasst werden.

2. Naturschutz und Landschaftspflege

2.1 Die beiden 10-m-Streifen beidseits des wasserführenden Grabens sind nicht, wie im Entwurf des B-Planes enthalten, als „Allgemeines Wohngebiet“ (rot) darzustellen, sondern als „Grünfläche“ (grün). Ergänzend sind sie mit der Signatur nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ zu umranden und ist bei den Textfestsetzungen eine entsprechende Festlegung zu treffen.

Begründung:

In Punkt 3.2 der „Begründung“ des B-Plan-Entwurfs ist formuliert: „Der vorhandene Grünstreifen, insbesondere entlang des wasserführenden Grabens im Norden soll erhalten bzw. zukünftig gepflegt werden“. Dies drückt den Wunsch der Stadt als Planungsträgerin aus, dass der vorhandene gehölzbestandene Grünzug entlang des Grabens als solcher erhalten bleibt.

Im B-Plan-Entwurf ist allerdings ausschließlich festgelegt, dass diese beiden Streifen entlang des Grabens „von Bebauung freizuhalten“ sind. Damit allein ist der in der Begründung ausgedrückte Wunsch der Planungsträgerin nicht sichergestellt. Erst durch die ergänzende Festlegung als Grünfläche mit Bindungen zur Erhaltung der Gehölze wird klar und verbindlich geregelt, dass dieser Bereich als gehölzbestandener Grünstreifen erhalten bleiben soll.

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der im Bereich des Grabens und nördlich hiervon bestehenden Grünstrukturen vor. Dies betrifft vornehmlich den Schutz des heutigen Bestandes. Aus den vorgeannten Gründen wurde im geänderten und nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Fläche nördlich des Grabens mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB versehen und als private Grünfläche definiert. Dies spiegelt auch den heutigen Bestand auf der Fläche wider. Darüber hinaus ist ein 3 m Streifen südlich des Grabens ebenfalls mit dieser Festsetzung versehen. In der Örtlichkeit zeigt sich jedoch, dass hier nur wenige, bis keine Grünstrukturen vorhanden sind und die örtlich eingerichtete provisorische Baustraße teilweise unmittelbar an den Graben angrenzt. Aus den vorgenannten Gründen geht die Festsetzung hier über den Bestand hinaus und dient der künftigen Entwicklung von Grünstrukturen in einem 3 m breiten Streifen südlich des Grabens. Die verbleibende Fläche, die heute bereits stark verdichtet und beansprucht ist, wurde dem Bauland zugeschlagen, hier jedoch als Fläche, die bis auf private Zufahrten von Bebauung freizuhalten ist, was primär dazu dient, im Falle von Starkregen entlang des Grabens ausreichend Retentionsflächen zu schaffen und zudem heute bereits baulich beanspruchte Flächen für die geplante Bebauung zu nutzen. Insofern spiegeln die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen den Willen des Planungsträgers

2.2Es sind ergänzend artenschutzrechtliche fundierte Aussagen zum Altbaum- und Gehölzbestand im zukünftigen Baubereich zu treffen.

Begründung:

Entsprechend Punkt 5.1.1 der Begründung“ „...ist die Wiese überstanden mit mehreren teils alten Walnuss- und Obstbäumen, welche aber auch kein Konfliktpotential für die Planung darstellen“. Mit der „Wiese“ ist die zukünftige Baufläche gemeint. Ebenso wird in der Begründung festgestellt: „Im Osten ist eine ältere, ausgewachsene Hainbuchen-Baumhecke (mit zahlreichen weiteren heimischen Gehölzarten) existent.“ Artenschutzbelange sind auch bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB zu untersuchen bzw. zu beachten. Mit den zitierten Feststellungen aus der „Begründung“ liegt zumindest ein begründeter Anfangsverdacht vor, dass Artenschutzbelange betroffen sein könnten. Insofern reicht die lapidare Feststellung in der „Begründung“, dass bei einer Begehung Mitte November (!) 2021 „keine geschützten oder gar streng geschützten Arten“ festgestellt wurden, und dass die alten Bäume „auch kein Konfliktpotenzial für die Planung darstellen“ keinesfalls aus, um den rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden.

wider, bilden die vorhandene örtliche Situation ab und dienen dem Schutz dieser.

Der Anmerkung im Hinblick des vorhandenen Altbaum- und Gehölzbestandes wurde gefolgt und zur Überprüfung von möglichen Arten- und Biotopschutzbelangen wurde am 2. Mai 2022 eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Im Rahmen einer Ortsbegehung am 05.02.2025 wurde der Bestand nochmalig in Augenschein genommen.

Demnach sind im Plangebiet überwiegend mittelalte Streuobstbestände vorhanden, welche jedoch gemäß den Bundesvorgaben (u.a. mind. 25 lebende Obstbäume im Komplex) nicht dem Biotopschutz nach § 30 BNatschG unterliegen.

Das bestehende Offenland wird zwar teilweise leicht extensiv (u.a. angezeigt durch Pflanzenarten wie das aspektbildende Wiesen-Schaumkraut) als Wiese mittlerer Standorte genutzt, ist allerdings nicht als Magergrünland gemäß § 30 BNatschG / 15 LNatSchG ausgebildet.

Im gesamten Plangebiet wurden keine faktischen Nester, Horste und / oder Baumhöhlen festgestellt, welche mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für insbesondere Vögel oder Fledermäuse darstellen können. Dies betrifft zum einen die oben genannten Streuobstbestände (inkl. einzelne Totholzbäume), des Weiteren erfasste Gehölzstrukturen wie Laubbäume (z.B. Linden) und Hecken sowie strukturreiche Gärten im Nordosten.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2.3 Wir halten es für erforderlich, den Umgang mit Niederschlagswasser im B-Plan zu klären und zu regeln.

Begründung:

Gemäß Punkt 6.1.6 der Begründung „kann zur Beseitigung des Niederschlagswassers keine öffentliche Anlage bereitgestellt werden“. In der Begründung werden nur denkbare Optionen zum Umgang mit Niederschlagswasser benannt. Gerade in Anbetracht der aufgrund aktueller Ereignisse zunehmend erkannten Bedeutung der Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsproblematik halten wir es im Interesse der Umwelt wie auch der Planungsträgerin für notwendig, bereits auf B-Plan-Ebene ein favorisiertes Konzept mit einer verbindlichen Regelung festzulegen.

Es sind daher keine planungsrelevanten artenschutzrechtlichen Tatbestände (insbesondere Verbotstatbestände) aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten.

Dennoch werden durch verbindliche Erhaltungsfestsetzungen entlang des südlichen Ringweges grundsätzlich mögliche Eingriffe in Obst- und Laubbaumbestände in einem 5m - Steifen dauerhaft vermieden.

Zusammenfassend werden voraussichtlich keine verbotenen Belange des Arten- und Biotopschutzes durch die vorliegende Bauleitplanung ausgelöst.

Hinsichtlich der Festlegung eines favorisierten Entwässerungskonzepts auf Ebene des Bebauungsplans sei erläutert, dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass in Anbetracht der Plangebietsgröße und der potenziell hinzutretenden Bebauung die Niederschlagswasserbeseitigung technisch gelöst werden kann. Die Klärung dieser Thematik hat sicherlich vor einer Bauantragsstellung zu erfolgen. Aufgrund der unterschiedlichen Möglichkeiten und technischen Details im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung, inklusive erforderlicher Genehmigungsverfahren, ist eine abschließende Behandlung auf der Ebene des Bebauungsplans nicht zielführend, da die hierfür notwendigen Ausführungsplanungen noch nicht vorliegen und damit in Verbindung stehende Einzelheiten somit nicht in die Festsetzungen aufgenommen werden können. Auch eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben kann auf

3. Raumordnung und Landesplanung

3.1 Zum o.g. Planungsvorhaben bestehen zum aktuellen Kenntnisstand der Sachlage keine Einwände von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde.

4. Wasserrecht

4.1 Laut Unterlagen verläuft im nördlichen Bereich des Plangebiets ein wasserführender Graben. Wie bereits in den textlichen Festsetzungen beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt, ist auf beiden Seiten ein 10-Meter-Bereich von der Bebauung freizuhalten.

4.2 Ein Wasserschutzgebiet ist nicht vom Planvorhaben betroffen

5. Denkmalschutz

5.1 Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

der bauleitplanerischen Ebene nicht erwirkt werden, eine Festlegung hierauf würde insoweit ausscheiden. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist dennoch gewährleistet. Eine abschließende Klärung der technischen Entwässerungsdetails führt im Rahmen des hier vorliegenden Angebotsbebauungsplans jedoch zu weit. Angesichts der Plangebietsgröße ist zudem nicht davon auszugehen, dass potenzielle Hochwasserrisiken wesentlich beeinflusst werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Hinblick auf die Raumordnung und Landesplanung keine Einwände hervorgebracht werden.

Der Feststellung im Hinblick auf das Wasserrecht wird zugestimmt und bleibt in den Textlichen Festsetzungen bestehen.

Der Hinweis, dass kein Wasserschutzgebiet vom Planvorhaben betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken hervorgebracht werden.

5.1 Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden, oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier (Rheinisches Landesmuseum), Tel:0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm (Tel: 06561/15-0 o. info@bitburg-pruem.de), der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Anzeigepflichtig sind der Finder, der Eigentümer des Grundstückes, sonstige über das Grundstück Verfügungsberechtigte, der Besitzer des Grundstückes und der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung der Fund entdeckt wurde; die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.

6. Sonstiges

- a. Wir bitten Sie, die vorstehenden Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zu beachten und zu berücksichtigen.
- b. Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen im weiteren Verfahren bitten wir darauf zu achten, dass die im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse vollständig in den Planunterlagen umgesetzt werden.
- c. Nach Inkrafttreten der Satzung bitten wir Sie, uns eine Ausfertigung der Urkunde für unsere Unterlagen zu übersenden.

Der nebenstehende Hinweis wird mit den vorhandenen Hinweisen in den Textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den Denkmalschutz (Kapitel 2.4) abgeglichen und entsprechend angepasst.

Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Begründung wird im Hinblick auf die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie nicht störender Gewerbebetriebe redaktionell angepasst.
2. Die Festsetzungen werden im Hinblick auf den oberen Bezugspunkt (bezogen auf NHN) angepasst.

3. Der Anregung zur Festsetzung der Flächen entlang des Grabens wird teilweise gefolgt. Die Fläche wird gemäß dem örtlichen Bestand nördlich und südlich des Grabens als Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.
4. Die Begründung wird im Hinblick auf die Untersuchungen zum Artenschutz ergänzt.
5. Der Anregung zur Festlegung eines favorisierten Entwässerungskonzeptes im Bebauungsplan wird nicht gefolgt.
6. Der Hinweis zum Umgang mit Kulturdenkmälern bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten in den Textfestsetzungen wird angepasst.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Nr. 32

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

Emy-Roeder-Straße 5

55129 Mainz

Schreiben vom 20.04.2022

[...]Schreiben vom 20.04.2022:

[...] das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigende Anforderung effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des LVerGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlage für das Geoportal <https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/> zu nutzen.

Bitte beachten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).

Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen abgegeben:

Der Hinweis im Hinblick auf das zentrale Internetportal des LVerGeo wird zur Kenntnis genommen.

Bergbau/Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan „Lauerwies - 2. Änderung“ im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerkfeldes „Speicher II“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerkfeld liegen unsere Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens, dass die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund:

- Allgemein:

Grundsätzlich empfehlen wir bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters/Geotechnikers. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu empfehlen.

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

- Mineralische Rohstoffe

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in dem Bergwerkfeld „Speicher II“ aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Auch die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der nebenstehende Hinweis, sowie der Hinweis auf das erloschene Bergwerkfeld „Speicher II“ werden in den Textlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Hinweis auf die nebenstehenden DIN-Normen wird zur Kenntnis genommen und sind bereits in den Textlichen Festsetzungen (Kapitel 2.1) zitiert.

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände hervorgebracht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Textlichen Festsetzungen werden um die Hinweise auf das erloschene Bergwerkfeld „Speicher II“ sowie die Empfehlung einen Baugrundgutachter einzubeziehen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Nr. 53

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz
Deworastraße 8
54290 Trier
Schreiben vom 30.03.2022**

[...] der Norden des Plangebiets wird von einer ausgeprägten Tieflinie durchzogen, entlang derer nach Starkregen Oberflächenwasser konzentriert abfließt. Von einer potentiellen Überflutung können auch noch Flächen innerhalb der Baugrenze betroffen sein. (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt, Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen.)

Aus Sicht der Starkregenvorsorge ist es ausdrücklich zu begrüßen, dass die Flächen im Norden des Plangebietes von Bebauung freigehalten werden sollen. Dennoch ergeben sich folgende ergänzende Hinweise:

- Die Flächen sollten auch von Nebenanlagen freigehalten werden, um Schäden nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden

Die Begrüßung der Festsetzung im Hinblick auf die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen wird zur Kenntnis genommen.

In den textlichen Festsetzungen, Kapitel 1.5 ist bereits geregelt, dass die Festsetzung ebenfalls für „jegliche Nebenanlagen“ gilt.

- Zum Schutz der geplanten Bebauung sind Hinweise auf die potentielle Gefährdung in die Planunterlagen aufzunehmen und angepasste Bauweise bzw. Objektschutz anzuraten.

Ich weise in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Belange der Starkregenvorsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 des Baugesetzbuches bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen sind. Der §9 Abs. 1 Nr. 16c) eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche und technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen.

Die Karten des Hochwasserinfopakets liegen der Verbandsgemeindeverwaltung Speicher vor und sind im Internet unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servelet/is/10081/> veröffentlicht.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.

Der Hinweis der potenziellen Gefährdung bei Starkregenereignissen wird in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die weiterführenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis auf die potenzielle Gefahr durch Starkregen sowie der Empfehlung einer angepassten Bauweise und eines geeigneten Objektschutzes ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Befähigung gemäß §22 GemO: 1

Nr. 57
Verbandsgemeindewerke Speicher
Bahnhofstraße 36
54662 Speicher
Schreiben vom 20.04.2022

[...] zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lauerwies – 2. Änderung“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Schmutzwasserbeseitigung:

Im vorgesehen Plangebiet verläuft in dem als „Öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ dargestellten Bereich eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Diese verbindet die Entwässerung des Mauspfades mit der Entwässerung im Schwester-Theodarda-Weg. Seitens der Verbandsgemeindewerke Speicher bestehen keine Bedenken gegenüber der Beaufschlagung von häuslichem Schmutzwasser in diesem Bereich. Die Herstellung der innergebietlichen Erschließung und des Anschlusses an die Schmutzwasserkanalisation obliegt dem Projekt-/Erschließungsträger/Eigentümer unter Beachtung der Vorgaben der Verbandsgemeindewerke. Gleichlautendes ist in der Begründung unter Punkt 6.1.6 entsprechend ausgeführt.

Wasserversorgung:

Ebenso wie zuvor verläuft eine Verbindungsleitung zur Wasserversorgung zwischen den Straßenzügen Mauspfad und Schwester-Theodarda-Weg direkt am Plangebiet vorbei. Die Herstellung von Hausanschlüssen ist möglich und obliegt dem Projekt-/Erschließungsträger/Eigentümer unter Beachtung der Vorgaben der Verbandsgemeindewerke. Auch hier ist in der Begründung unter 6.1.6 gleichlautendes ausgeführt.

Niederschlagswasser:

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers kann keine öffentliche Anlage bereitgestellt werden. Zur Sicherstellung der Erschließung hat der Projekt-/Erschließungsträger/Eigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des Niederschlagswassers herbeizuführen. Hierfür ist eine geeignete Fachplanung zu beauftragen. Denkbar wäre eine Versickerung mit Notüberlauf in das namenlose Gewässer III.

Die Zustimmung zu der in der Begründung vorhandenen Ausführung im Hinblick auf die Schmutzwasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen.

Die Zustimmung zu der in der Begründung vorhandenen Ausführung im Hinblick auf die Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.

Dass keine öffentliche Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers bereitgestellt werden, ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend dargelegt. Grundsätzlich kann jedoch davon ausgegangen werden, dass in Anbetracht der

Ordnung. Alternativ könnte eine Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf in dieses Gewässer erfolgen. Anders als in der Begründung unter 6.1.6 sollte das wasserrechtliche Verfahren bereits im Vorfeld zum Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Ohne wasserrechtliche Erlaubnis kann keine Erschließung bescheinigt demnach keine Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen werden.

Plangebietsgröße und der potenziell hinzutretenden Bebauung die Niederschlagswasserbeseitigung technisch gelöst werden kann. Es wird bestätigt, dass die Klärung dieser Thematik vor einer Bauantragsstellung herbeigeführt werden sollte. Der betreffende Absatz in der Begründung wird korrigiert. Aufgrund der unterschiedlichen Möglichkeiten und technischen Details im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung, inklusive erforderlicher Genehmigungsverfahren, ist eine abschließende Behandlung auf der Ebene des Bebauungsplans nicht zielführend, da die hierfür notwendigen Ausführungsplanungen noch nicht vorliegen und damit in Verbindung stehende Einzelheiten somit nicht in die Festsetzungen aufgenommen werden können. Es wird dem Bauherrn empfohlen, ein Entwässerungsgesuch unter Hinzuziehung eines Fachplaners und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Vorfeld einer Bauantragsstellung zu stellen.

Beschlussvorschlag:

Die Begründung wird im Hinblick auf den Zeitpunkt der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis und der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes angepasst und ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Folgende Äußerungen / Informationen von neutralen Personen oder Organisationen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegen vor:

Kommentierung / Abwägung

**Nr. 01
Eingabe vom 07.04.2022**

Eingang 07.04.2022:

[...] gegen den am 28.03.2022 bekanntgegebenen Bebauungsplan „Lauerwies – 2. Änderung gemäß § 13a BauGB“ Flurstück 111 (tlw.) sowie 185/6 (tlw.) auf Flur 22, Gemarkung Speicher, möchten wir folgende Einwände vorbringen:

Durch die geplante Bauweise und Anbindung des Baugebietes, verweise ich nicht nur nochmal auf unsere Bedenken aus unserem Schreiben, zu der Offenlegung des Bebauungsplanes „Lauerwies – 3. Änderung“, Flurstück 185/5 sowie 187/9 auf Flur 22, des Information und Entscheidung zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB) vom 16.09.2019 bis zum 16.10.2019, sondern bekräftigte, dass die Dimensionierung von Verkehrsflächen schon bei den früheren Planungsprozessen, falsch eingeschätzt bzw. bewertet wurde.

Durch die Möglichkeiten der geplanten Bauweise von 2 Gebäuden mit (maximal) Zweigeschossen und jeweils einem Staffelgeschoss, bringt das Baugebiet bei bestehender Planung der Anbindung, zusätzlich viele Menschen und Verkehr in den Schwester Theodarda Weg.

Daraus wird sich das Gefährdungspotential und Begegnungsverkehr in der Sackgasse zusätzlich erhöhen, was sich bereits jetzt durch den Neubau des Gebäudekomplexes für betreutes Wohnen im Alter „Hausnummer 15“ erhöht hat. Nicht nur der jetzt schon vermehrte auftretende PKW-Begegnungsverkehr in der Sackgasse führt zum Ausweichen auf Fremde Grundstücke, was nicht gewünscht, bzw. nicht gestattet wird. Dieser Einwand ist dem Stadtrat seit 2019 bekannt und

Der aktuell vorliegende bearbeitete Bebauungsplanentwurf, dessen erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ansteht, sieht eine Erweiterung des Plangebiets Richtung Westen und damit einen Anschluss an die Lindenstraße vor. Die Erschließung erfolgt insofern allein über die Lindenstraße und durch weitergehende private Erschließungswege. Eine weitergehende Belastung des Schwester-Theodarda-Wegs findet insofern nicht mehr statt und den Einwänden wird entsprochen.

trotzdem wird nichts eingeleitet um diese Umstände abzustellen, obwohl diese in der Abwägungstabelle 2019 und in der Ratssitzung vom 12.11.2020 / TOP 6 / Beschluss Verkehrsberuhigter Bereich nach „45 Abs. 1 Satz 1 Satz 3 der Straßenverkehrsordnung nach Bezugsfertigung beschlossen wurde. Selbst mehrere Anregungen von Bewohnern in der Straße, werden als lästig abgetan.

Da kein Verkehrskonzept erstellt wurde, vor der Genehmigung der Baupläne „Lauerwiese“, wird die Belastung des Schwester Theodarda Weges zum jetzigen Zeitpunkt sträflich falsch eingeschätzt.

Die erste Gefährdungsstelle beginnt schon mit dem Bereich der Einfahrt der Lindenstraße zum Schwester Theodarda Weg. An dieser Stelle kommen keine zwei Autos vorbei und zusätzlich erschwert die schlechte Einsicht beim Einbiegen bzw. beim Rausfahren den Verkehrsfluss. Immer wieder kommt es zu gefährlichen Situationen durch zurücksetzen in die Lindenstraße bei Gegenverkehr.

Wenn man dann mal in der Sackgasse ist, muss man hoffen das keiner Entgegen kommt, da nur in der Kurve gerade mal zwei Mittelklasse Wagen, mit Benutzung der Einfahrten an dieser Stelle vorbei passen.

Wenn man sich nun mal die Stelle der geplanten Zufahrt, zu der neuen Baufläche anschaut, stellt man fest, dass man hier mal wieder nur die günstige Variante der Verkehrsplanung in Betracht zieht und den Weg des geringeren Widerstandes gehen will.



Abbildung 1: Zufahrt Tiefgarage Hausnr. 15

Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die in der Begründung unter Punkt 3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption erwähnte Anbindung der Bebauungsfläche (Flurstück 111tlw. und 185/6 tlw.) mit der jetzigen bebauten Einfahrt nicht den Richtlinien für eine öffentliche Straße entspricht (siehe Abbildung 1.)

Eine Umfunktionierung der Baustraße in eine öffentliche Straße, würde mehr Sinn machen, in Verbindung mit einer Einbahnstraßen Regelung, um die Gefährdung aus dem Bereich der Einfahrt Lindenstraße in den Schwester Theodarda Weg zu nehmen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Kosten zur Erschließung des Grundstückes der Besitzer zu tragen hat und nicht die Anlieger, da ja im früheren Erschließungsprozess die zur Ausweisung anstehende Baufläche extra herausgenommen wurde

Meiner Meinung [...] nach, ist dem Stadtrat gar nicht bewusst, außer den Mitgliedern, die in der Straße oder Nähe wohnen, was für eine Konsequenz ihre Abwägung zu solchen Großprojekten mit sich bringen, gegenüber ihrem städtebaulichen Konzept.

Wir sind nicht gegen Erschließungen von grünen Flächen in der Gemeinde, aber in gewissen Sachen sollte man die Auswirkungen solcher Projekte hinterfragen, die Sie mitbringen und nicht nur einfach durchwinken. Schließlich sollen in der Sackgasse alte und junge Menschen gefahrlos zusammenleben.

Ich [...] bin für ein Gespräch vor Ort gerne bereit, um unser Anliegen, an den örtlichen Gegebenheiten zu verdeutlichen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird durch die geänderte Planung mit der Erschließung über die Lindenstraße vollumfänglich gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 1
Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Nr. 02
Eingabe vom 22.04.2022

[...] gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes „Lauerwies“ der Stadt Speicher vom 20.12.2021 für die Flur 22, Flurstücke 111 (teilw.) und 185/6 (teilw.) möchten wir als Anlieger und direkt betroffene Nachbarn Widerspruch erheben und unsere Bedenken anmelden.

Als Ratsmitglied habe ich zwar dem Bebauungsplan als solches in der Sitzung vom 20.12.2021 zugestimmt, ohne jedoch genauer darüber informiert zu sein, was der Investor bzw. Grundstückseigentümer dort zu errichten plant. In einem persönlichen Gespräch im Januar 2022 unterrichtete uns der Grundstückseigentümer von seinem Plan, eine Wohneinheit für mindestens 18 Parteien dort bauen zu wollen. Bis dato sind wir von drei Einfamilienhäusern ausgegangen.

Nun ist die Straße „Schwester Theodarda Weg“ schon durch den Neubau der Wohnanlage „Haus Elisabeth“ weit jenseits ihrer verkehrstechnisch möglichen Belastung angekommen. Wir, die Anwohner des Schwester Theodarda Weges, haben bereits bei der Offenlage des Bebauungsplanes „Lauerwies – 3. Änderung“ im Jahr 2019 unsere Bedenken kundgetan.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Die mögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzungen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der offenen Bauweise, der Anzahl der Vollgeschosse von maximal II sowie der Gebäudehöhe von 335 m ü NHN (entspricht ca. 10 – 12 über dem vorhandenen Geländeniveau) begrenzt. Im Rahmen dieser Maßgaben ist eine Bebauung möglich.

Darüber hinaus wird der Anregung hinsichtlich der mit der Erschließung in Verbindung stehenden Problemstellungen gefolgt. Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf, dessen erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ansteht, sieht eine Erweiterung des Plangebiets Richtung Westen und damit einen Anschluss an die Lindenstraße vor. Die Erschließung erfolgt insofern allein über die Lindenstraße und durch weitergehende private

Der Investor des Hauses Elisabeth hat am 28.08.2019 in der Sitzung des Stadtrates Speicher sein Bauvorhaben vorgestellt. In dieser Vorstellung wurde ganz klar betont, dass der hauptsächliche Verkehr zu diesem Haus über die Weinstraße (Parkplatz Altenheim), dann fußläufig durch das Altenheim über eine die beiden Bauwerke verbindende Brücke laufen würde. Eine solche Brücke ist bis dato noch nicht errichtet worden.

Der Bauverkehr wurde über eine extra dafür errichtete Baustraße, die über das Anwesen Heinz an die Lindenstraße angebunden wurde, abgewickelt. Dies war deshalb notwendig, da der Schwerlastverkehr durch die enge Straße des Schwester Theodarda Weges nicht durchgepasst hätte.

Im Übrigen hatte ich in dieser Sitzung am 28.08.2019 auch die Situation eines Brandereignisses und dementsprechend die Zuwegung und Wasserversorgung für die Feuerwehr zu Bedenken gegeben. Ein Umstand, der mich nicht zuletzt als Mitarbeiter im Katastrophenschutz mit Sorge erfüllt, da eine Zufahrt für mehrere Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes in meinen Augen nicht möglich ist. Zudem ist das Haus Elisabeth aus nördlicher Richtung für Einsatzfahrzeuge nicht zu erreichen, da es aus dieser Richtung keine Zuwegung gibt. Wie würde es dann wohl bei einem Brandereignis in dem geplanten Neubau aussehen?

Ein großes Problem – nicht nur für den Einsatzfall, sondern auch im alltäglichen Verkehr – stellt die Einfahrt in den Schwester Theodarda Weg dar. Da unsere Straße eine Sackgasse ist, ist sie nur über die Lindenstraße zu erreichen. Die Einmündung ist noch beengter als der Rest der Straße. Im Einmündungsbereich hat der Schwester Theodarda Weg auf einer Länge 11,50 m eine Breite von 2,98 m. Zu der sehr engen Einfahrt kommt der Umstand hinzu, dass die Einsicht in die Straße aus der Lindenstraße baulich bedingt sehr eingeschränkt ist.

Erschließungswege. Eine weitergehende Belastung des Schwester-Theodarda-Wegs findet insofern nicht mehr statt und den Einwendungen wird entsprochen.



Das Bild zeigt die Einfahrt in den Schwester Theodarda Weg aus der Lindenstraße aus Richtung Bahnhofstraße kommend.

Hinzu kommt, dass in diesem Bereich kaum Ausweichmöglichkeiten für Fußgänger, geschweige denn spielende Kinder oder auch Senioren mit Rollatoren oder Rollstühlen möglich sind. Es kommt täglich zu gefährlichen Situationen beim Einbiegeverkehr und es grenzt an ein Wunder, dass hier noch kein Unfall geschehen ist.



Das Bild zeigt den Einmündungsbereich aus der Lindenstraße mit der Engstelle 2,98 m auf 11,5 m Länge

Im weiteren Verlauf misst die Straße an der breitesten Stelle 4,17 m und das ist in der Kurve. Im ganzen unteren Verlauf – von der Einmündung bis zur Kurve – beträgt die Maximalbreite 3,74 m. Ein Begegnungsverkehr mit zwei normalen Mittelklasse Pkw (Golf, ...) oder gar einem Lieferwagen und einem Kleinwagen ist schlicht nicht möglich wie in den unteren Bildern zu sehen ist.



Die Bilder zeigen, dass ein Begegnungsverkehr im Schwester Theodarda Weg nicht möglich ist. Lediglich zwei Kleinwagen könnten bei „guten Fahrkünsten“ aneinander vorbei passen.

Bei unserem Besuch am 15.10.2019 gaben wir bereits zu Bedenken, dass ein Begegnungsverkehr in unserer Straße nicht möglich ist und haben vorgeschlagen, dass im Kurvenbereich, angrenzend an den Spielplatz des St.-Vinzens-Hauses durch einen entsprechenden Ausbau noch vorhandener gemeindlicher Flächen eine zusätzliche Ausweichmöglichkeit für Fahrzeuge geschaffen werden kann. In der Stellungnahme unserer Eingabe steht dann: „Die Stadt Speicher ist bemüht, alles Notwendige und Mögliche zu veranlassen, um die Verkehrssituation im Plangebiet zu verbessern.“

Die Stadt Speicher hat diesbezüglich jedoch noch gar nichts unternommen, viel mehr wird der Ratsbeschluss vom 12.11.2020 auf Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone im Schwester Theodarda Weg nach Bezugsfertigkeit des Hauses Elisabeth seitens der Stadt ignoriert. Trotz mehrfacher Aufforderung meinerseits an den Stadtbürgermeister Hirschberg werden wir nur „hingehalten“ und mit fadenscheinigen Argumenten wird die Errichtung einer verkehrsberuhigten Zone herausgezögert. Inzwischen wurde am 04.04.2022 ein Mast seitens der Verwaltung einbetoniert der wahrscheinlich das Schild „Verkehrsberuhigte Zone“ tragen soll. Um das zu erreichen, sind meine Nachbarn und ich seit gut drei Monaten gegenüber der Verwaltung und dem Stadtbürgermeister am Argumentieren. Das entsprechende Schild wurde bis heute nicht befestigt. Hier stellt sich uns der Eindruck, dass die finanziellen Belange der Investoren über der Sicherheit der Anwohner und besonders der Kinder und Senioren in unserer Straße stehen.

Dazu kommt noch, dass der Begegnungsverkehr, seien es Pkw oder aber auch Lieferdienste wie Post, GLS oder Amazon, in die privaten Grundstückseinfahrten zum Teil bis vor die Haustüren und sogar bis in die Vorgärten fahren, um sich gegenseitig auszuweichen. Das bedeutet, dass man auf seinem eigenen Grund und Boden – im Besonderen die Kinder und Senioren in unserer Straße – nicht mehr sicher ist. Dies können und werden wir als Anwohner nicht tolerieren.

Dass unsere Straße „Schwester Theodarda Weg“ bereits jetzt jenseits der Grenze der verkehrstechnischen Belastung genutzt wird, habe ich in diesem Schreiben schon mehrfach deutlich gemacht. Mit dem Bebauungsplan Lauerwies 2. Änderung wird jedoch dem Grundstückseigentümer gestattet, eine weitere Wohnanlage der Größe des Hauses Elisabeth an unsere Straße anzubinden. Wo bleibt da die Verantwortung der städtischen Verwaltung für die Sicherheit der Anwohner in unserer Straße?

Eine Bebauung der Grundstücke Flur 22, Flurstücke 111 (teilw.) und 185/6 (teilw.) in der wohl beabsichtigten Art und Weise kann unserer Ansicht nach nur über eine verkehrstechnische Erschließung über die Lindenstraße erfolgen, die durch den Bauherrn herzustellen ist. Außerdem beschneidet dieses geplante Bauvorhaben auch die Lebensqualität der unmittelbaren Nachbarn. Eine 10 m hohe Wand in drei Meter Entfernung des eigenen Grundstückes ist auf Dauer keine schöne Aussicht. Darüber hinaus können wir auch die im Planungsziel erwähnten Möglichkeiten der Unterbringung nicht störender Handwerksbetriebe, Gastgewerbe oder Beherbergungsbetriebe nicht dulden. Was soll uns da noch alles zugemutet werden?

Hinsichtlich der dargestellten Einschränkung von Lebensqualität durch die hinzutretende Bebauung sei angemerkt, dass sich durch die bauliche Entwicklung und Dynamik die Baustruktur und das Ortsbild regelmäßig verändert und einem Wandel unterzogen ist. Jeder geht damit in einigen Fällen auch die bauliche Nutzung bislang unbebauter oder nur geringfügig bebauter Flächen einher. Vorliegend handelt es sich um die Nutzung einer innerörtlichen städtebaulich integrierten Potentialfläche, die einem Bedarf an Wohnbauland Rechnung tragen soll. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Höhe baulicher Anlagen, lassen jedoch keine bauliche Verdichtung erwarten, die einer ortstypischen Wohnbebauung widerspricht. Hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sei darauf hingewiesen, dass nicht störende Handwerksbetriebe zu den im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässigen Nutzungen gehören und sicherstellen

Um es noch einmal in aller Deutlichkeit zu sagen: Wir – die Anwohner des Schwester Theodarda Weges – stehen dem Haus Elisabeth positiv gegenüber, da es freistehend im Wendehammer keinem der unmittelbaren Nachbarn, weder im Schwester Theodarda Weg noch im Mauspfad, die Lebensqualität auf dem eigenen Grundstück beschneidet. Lediglich die verkehrstechnische Belastung empfinden wir hier bedenklich. Der geplante Neubau jedoch soll „mit Gewalt“ in eine Freifläche „gequetscht“ werden, ohne Rücksicht auf die unmittelbaren Nachbarn zu nehmen.

Es kann doch nicht sein, dass die Sicherheit und die Lebensqualität der Anwohner den planerischen und gewinnorientierten Belangen der Investoren nachstehen müssen. Wenn ein solches Projekt wirklich in die Tat umgesetzt werden soll, dann aber bitte nicht auf Kosten der Allgemeinheit!

Wir haben auch immer mehr den Eindruck, dass der Verwaltung und den in diese Angelegenheit eingebundenen Personen die Gegebenheiten vor Ort nicht klar oder gar nicht bewusst sind. Daher laden wir – die Anwohner des Schwester Theodarda Weges - die in eine Entscheidung involvierten Personen gerne zu einem Vorort Termin in unsere Straße ein, um sich ein Bild über unsere Situation zu machen. Vielleicht wird das dann Ihr Verständnis für unsere Lage – die engste öffentliche Straße ohne Bürgersteig in unserer Stadt – wecken.

sollen, dass diese für die Versorgung Wohnbevölkerung oftmals sinnvollen Betriebe (hierunter kann z.B. schon ein Friseursalon fallen) auch im Bedarfsfall zugelassen können. Die Störung der dominierenden Wohnnutzung ist durch die Beschränkung auf das Wohnumfeld nicht störende Betriebe ausgeschlossen.

Wie bereits vorausgehend ausgeführt wird die Erschließung durch die veränderte Plankonzeption ausschließlich über die Lindenstraße erfolgen, sodass den Anregungen und Bedenken nahezu vollständig Rechnung getragen wird. Die geplante bauliche Verdichtung entspricht den Orientierungswerten des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ist insofern für Wohngebiete üblich. Von einer bedrückenden Wirkung für die Nachbarbebauung oder Beeinträchtigungen für Belichtung und Belüftung kann insoweit nicht ausgegangen werden

Beschlussvorschlag:

1. Der Anregung wird durch die geänderte Planung im Hinblick auf die Erschließung über die Lindenstraße gefolgt.
2. Der Anregung wird im Hinblick auf den Ausschluss nicht störender Handwerksbetriebe innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Nr. 03**Eingabe vom 26.04.2022**

[...] gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanentwurfes, veröffentlicht im Mitteilungsblatt vom 18.03.2022, Ausgabe 11/2022, möchte ich als Anliegerin Widerspruch erheben, da ich Bedenken wegen der Verkehrssicherheit in dem Schwester Theodarda Weg habe.

Durch meinen Nachbarn, Herr Frank Gödert, der ein persönliches Gespräch mit dem Grundstückseigentümer, Herr Stefan Heinz hatte, habe ich erfahren, das auf dem im Bebauungsplanentwurf genannten Grundstücken, Gemarkung Speicher, Flur 22, Flurstücke Nr. 111 (teilw.) und 185/6 (teilw.) eine Wohneinheit für 18 Parteien errichtet werden soll. Die Zufahrt soll nach Aussage von Herrn Stefan Heinz, über den Schwester Theodarda Weg erfolgen, was auch in dem Bebauungsplanentwurf so vorgesehen ist.

Dies würde dazu führen, dass das Verkehrsaufkommen im Schwester Theodarda Weg, welches seit der Fertigstellung der Wohnanlage „Haus Elisabeth“ bereits erheblich zugenommen hat, eine weitere, nicht duldsame Belastung der Anwohner bedeuten würde.

Der Wohnanlage Haus Elisabeth stehe ich positiv gegenüber.

Wir als Anwohner sind davon ausgegangen, dass auf den o.g. Grundstücken eine Bebauung mit 2-3 Einfamilienhäusern erfolgen sollte.

Auch die enge und unübersichtliche Einfahrt von der Lindenstraße in den Schwester Theodarda Weg führt oft zu gefährlichen Situationen, da hier Personen mit Rollator auf der Straße fahren, die dem Begegnungsverkehr mit Fahrzeugen wegen Platzmangel nicht ausweichen können.

Um die Befriedung der Anwohner und das gute Miteinander zu gewährleisten, sollte der Bebauungsplanentwurf zur Bebauung mit 2-3 Einfamilienhäusern eine entsprechende Änderung erfahren.

Hinzufügen möchte ich noch, dass die o.g. Grundstücke bei der Erschließung der Straße Schwester Theodarda Weg, als Grünfläche ausgewiesen wurde und somit

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Die mögliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Festsetzungen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der offenen Bauweise, der Anzahl der Vollgeschosse von maximal II sowie der Gebäudehöhe von 335 m ü NHN (entspricht ca. 10 – 12 über dem vorhandenen Geländeniveau) begrenzt. Im Rahmen dieser Maßgaben ist eine Bebauung möglich.

Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf, dessen erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ansteht, sieht eine Erweiterung des Plangebiets Richtung Westen und damit einen Anschluss an die Lindenstraße vor. Die Erschließung erfolgt insofern allein über die Lindenstraße und durch weitergehende private Erschließungswege. Eine weitergehende Belastung des Schwester-Theodarda-Wegs findet insofern nicht mehr statt und den Einwendungen wird entsprochen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Höhe baulicher Anlagen, lassen insofern bauliche Verdichtung erwarten, die einer ortstypischen Wohnbebauung widerspricht. Eine bedrückende Wirkung der Nachbarbebauung oder eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung sind nicht zu befürchten.

keine Zahlung vom damaligen Eigentümer, H. Ferdinand Endres für Erschließungsbeiträge zu leisten waren.

Beschlussvorschlag:

1. Der Anregung wird durch die geänderte Planung im Hinblick auf die Erschließung über die Lindenstraße gefolgt
2. Der Anregung wird im Hinblick auf die Festsetzungen zur Bebaubarkeit bzw. der baulichen Dichte nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 2

Befähigung gemäß §22 GemO: 1

Nr. 04

Eingabe vom 26.04.2022

[...] Inhaltlich nehmen wir Bezug auf die Eingaben von:

- [...] Eingang 22.04.2022
- [...] Eingang 07.04.2022
- [...] Eingang 26.04.2022

Und machen uns deren Argumentation voll und ganz zu eigen.

Darüber hinaus werden erhebliche Bedenken in Bezug auf die Nutzbarkeit des Schwester-Theodarda-Weges durch Fahrzeuge des Brand- und Katastrophenschutzes im Einsatzfall vorgebracht. Die Fahrbahn lässt sich bereits jetzt durch normale Pkw's nur eingeschränkt nutzen. Bei Begegnungsverkehr müssen die Fahrzeuge (teilweise durch Inanspruchnahme von privaten Grundstücken) einander ausweichen. Das z.B. mehreren großen Einsatzfahrzeugen auf dieser Verkehrsfläche im Einzelfall genügend Platz zur Verfügung steht, wird unsererseits stark bezweifelt. Bedenken sollte man hierbei insbesondere nachrückende Einsatzfahrzeuge, wie beispielsweise Rettungsfahrzeuge, Drehleiter, etc. Durch bereits im Einsatz befindliche Fahrzeuge wäre die Verkehrsfläche vollständig blockiert, sodass diese Fahrzeuge nicht mehr unmittelbar die jeweilige Einsatzstelle erreichen könnten.

Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf, dessen erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ansteht, sieht eine Erweiterung des Plangebiets Richtung Westen und damit einen Anschluss an die Lindenstraße vor. Die Erschließung erfolgt insofern allein über die Lindenstraße und durch weitergehende private Erschließungswege. Eine weitergehende Belastung des Schwester-Theodarda-Wegs findet insofern nicht mehr statt und den Einwendungen wird entsprochen.

Wir schlagen diesbezüglich vor, die Örtlichkeit von einer für den Brand- und Katastrophenschutz sachverständige Person in Augenscheinnehmen zu lassen und ggf. eine Stellungnahme zur Machbarkeit aus dieser Sicht anfertigen zu lassen.

Ferner sind im Schwester-Theodarda-Weg auch noch unbebaute, aber bebaubare und erschlossene Grundstücke vorhanden. Eine Bebauung dieser Grundstücke hätte eine zusätzliche Verschärfung der Verkehrssituation zur Folge.

[...] bitten daher darum, Ihre Eingabe entsprechend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird durch die geänderte Planung mit der Erschließung über die Lindenstraße vollumfänglich gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Nr. 05

Eingabe vom 28.04.2022

[...] bezgl. des o .g. Entwurfes möchte ich Folgendes vorbringen.

Bereits bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes Lauerwies im letzten Jahrtausend wurde das Problem der sehr engen Zufahrt im Bereich Schwester-Theodarda-Weg im damaligen Ortsgemeinderat Speichen beraten. Schon damals gab es massive Bedenken im Rat, ob die Erschließung durch die enge Zufahrtstraße ausreichend sei. Ein Begegnungsverkehr mit LKW ist dort schlichtweg unmöglich.

Der aktuell vorliegende Bebauungsplanentwurf, dessen erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ansteht, sieht eine Erweiterung des Plangebiets Richtung Westen und damit einen Anschluss an die Lindenstraße vor. Die Erschließung erfolgt insofern allein über die Lindenstraße und durch weitergehende

Besondere Bedenken kamen damals aus dem Bereich der Feuerwehr- und Rettungskräfte.

Die Erschließung der damals hierdurch zu erschließenden Grundstücke und die geplante geringe Wohnhausbebauung führten in Abwägung dennoch – trotz der Bedenken – zur Beschlussfassung mit dem Ergebnis der Aufstellung des Ursprungsplanes.

Grundlegend geändert hat sich die Situation allerdings im Jahre 2019. Das nunmehr als Stadtrat agierende Legislativgremium hat am 13.10.2019 durch die „3. Änderung“ den Bau der Seniorenresidenz Elisabeth ermöglicht. [Warum eigentlich jetzt eine zweite Änderung, wenn 2019 schon ein dritte beschlossen wurde?]

Durch dieses – sehr zu begrüßende – Bauvorhaben, das mittlerweile fast vollständig realisiert ist, sind nunmehr aber 32 Eigentumswohnungen geschaffen worden, wo im ersten Plan lediglich wenige Wohnhäuser geplant waren. Zwar ist vor wenigen Tagen auf Kosten des Bauherrn eine Ausweichmöglichkeit für PKW im Bereich Schwester-Theodarda-Weg geschaffen worden und ebenfalls auf Kosten des Bauherrn eine fussläufige Anbindung zum Alten- und Pflegeheim St. Marien, die Verkehrssituation im Hinblick auf einen Feuerwehr- und Rettungseinsatz hat sich jedoch dramatisch verändert, und zwar durch die simple Anzahl der Wohnungen und der mithin potentiell gefährdeten Personen.

Nun soll aber darüber hinaus durch eine weitere Baumaßnahme die Anzahl der Wohnungen massiv erhöht werden. Es scheinen allerdings erhebliche Zweifel angebracht, ob diese nun ebenfalls noch durch den schmalen Schwester-Theodarda-Weg verkehrsmäßig erschlossen werden können, ohne dass dort tägliches Verkehrschaos und im Notfall lebensgefährlich Verkehrsprobleme auftreten.

Um noch einmal auf den Ursprungsplan zurückzukommen. Gerade der ausdrückliche Wunsch des damaligen Eigentümers Dr. Endres, die prinzipiell bebaubare Fläche im rückwärtigen Bereich seines Grundstückes (heute Flurstücke 111 (tlw.) sowie 185/6

private Erschließungswege. Eine weitergehende Belastung des Schwester-Theodarda-Wegs findet insofern nicht mehr statt und den Einwendungen wird entsprochen.

(tlw.) auf Flur 22) von der Bebauung auszunehmen und die Zusicherung eine solche Bebauung werde es seinerseits auch nicht geben, haben ja zu der Abwägung geführt, dass der schmale Schwester-Theodarda-Weg gerade noch nicht hinreichend sei. Die Angelegenheit ist damals sehr kontrovers diskutiert worden und es gab ja in der Folge – wie Ihnen sicherlich bekannt ist – Widerspruchsverfahren beteiligter Anlieger bis vor den Kreisrechtsausschuss.

Das nunmehr, trotz der ohnehin zu konstatierenden Verschärfung der Gefährdungssituation durch den Bau der Seniorenresidenz, ein weiteres großes Bauvorhaben ohne Bedenken realisiert werden soll, scheint sehr fragwürdig.

Um keine falsche Meinung dazu aufkommen zu lassen. Ich begrüße sowohl den Bau der Seniorenresidenz, als auch aus städtebaulichen Gründen die Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich. Den Interessen des Investors wäre auch genüge getan durch eine Erschließung des Baukomplexes über die Lindenstraße und das eigene Grundstück.

Der Rat möge dies in seine Diskussion einbeziehen und dies bei der Beschlussfassung bedenken.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird durch die geänderte Planung mit der Erschließung über die Lindenstraße vollumfänglich gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 15

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 2

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

Beschlussvorschlag

a) Abwägungen der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen:

Siehe (**gelb markierte**) Einzelbeschlüsse in der Abwägungstabelle.

b) Anerkennung des überarbeiteten Entwurfs:

Die vorliegenden überarbeiteten Planentwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Lauerwies - 2. Änderung“ der Stadt Speicher werden anerkannt.

c) Beschluss zur erneuten Offenlage:

Der Stadtrat beschließt die erneute Einleitung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden (§§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) auf Basis der anerkannten überarbeiteten Planentwurfsunterlagen. Die Beteiligungen werden gem. § 4a Abs. 2 Alternative 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den seinerzeitigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungskosten werden alle im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Kosten vom Vorhabenträger übernommen, sodass der Haushalt der Stadt Speicher hier nicht berührt wird. (Ne)

Beschluss

a) Abwägungen der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen:

Siehe (**gelb markierte**) Einzelbeschlüsse in der Abwägungstabelle.

b) Anerkennung des überarbeiteten Entwurfs:

Die vorliegenden überarbeiteten Planentwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Lauerwies - 2. Änderung“ der Stadt Speicher werden anerkannt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 16
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 1
Befangenheit gemäß §22 GemO: 1

c) Beschluss zur erneuten Offenlage:

Der Stadtrat beschließt die erneute Einleitung der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Nachbargemeinden (§§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) auf Basis der anerkannten überarbeiteten Planentwurfsunterlagen. Die

Beteiligungen werden gem. § 4a Abs. 2 Alternative 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 17

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Befangenheit gemäß §22 GemO: 1