



Stadt Speicher

Bebauungsplan „Lauerwies“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB

Begründung
Stand: 10. März 2025
Entwurf zur erneuten Offenlage

ISU

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

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

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



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Verfahren	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
2.2	Verfahrensablauf	4
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption	5
3.1	Lage und Geltungsbereich / Topographie	5
3.2	Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption.....	6
3.3	Topographie.....	6
3.4	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.5	Freiraumkonzept.....	7
3.6	Ver- und Entsorgung	7
3.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	8
3.8	Planungsalternativen	8
4	Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen.....	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	9
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	10
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)	10
4.4	Zusammenfassung	10
4.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	10
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	11
5.1	Natur und Landschaft.....	12
5.2	Immissionsschutz.....	14
5.3	Radon	14
5.4	Starkregengefahr / Starkregenvorsorge	15
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte	16
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB und BauNVO)	16
7	Hinweise und Empfehlungen	19
8	Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes.....	19
9	Ergebnis der Abwägung.....	19
9.1	Flächenbilanz.....	19
10	Kostenübernahme und Planverwirklichung	20

1 Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Speicher, Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Eifelkreis Bitburg-Prüm, soll im Teilbereich östlich des Stadtzentrums der Bebauungsplan „Lauerwies“ geändert werden. Die Stadt Speicher ist damit einverstanden, dass der Grundstückseigentümer Baugrundstücke zur Wohnbebauung ausweisen möchte.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 111 auf Flur 22, Gemarkung Speicher, mit einer Fläche von rund 0,9 ha. Es besitzt ein leichtes Gefälle von Südosten in nordwestliche Richtung und besteht momentan aus Grünflächenanteilen, der Bebauung Lindenstraße 34 sowie einer Baustraße, die das Plangebiet etwa mittig von Westen nach Osten quert. Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein wasserführender Graben zu finden, welcher eine von der Bebauung freizuhaltenden Schutzzone von 10 m in nördlicher und südlicher Richtung bewirkt.

Es handelt sich um eine innerörtliche Lage, sodass der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird (- Details hierzu siehe Kapitel 2.1).

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Speicher zeichnet das Plangebiet als Mischgebiet (MI) aus. Auch wenn die geplante Wohnbebauung in einem MI möglich ist, wird das Plangebiet zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der FNP der Verbandsgemeinde Speicher ist somit in diesem Zusammenhang im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Gestartet ist der Planungsprozess im Jahr 2019 zunächst mit einem gegenüber der nun vorliegenden Planung mit einem wesentlich kleineren Geltungsbereich von rd. 0,3 ha. Seinerzeit umfasste das Plangebiet allein den östlichen Teilbereich zwischen dem Gebäudekomplex für betreutes Wohnen und der Haus- und Hofanlage Lindenstraße 34. Aufgrund von Ergebnissen im Zuge privater Grundstücksverhandlungen ergab sich zwischenzeitlich die Möglichkeit, auch die Grundstücksflächen bis zur Lindenstraße samt der Gebäude Lindenstraße 34 in die Planung einzubeziehen. Damit kann die Planung zusätzliche Wohnbauflächen in innerörtlicher Lage schaffen und auch im Hinblick der Erschließung wesentlich effizienter über die Lindenstraße erfolgen.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ sind aufgrund der folgenden Bedingungen erfüllt:

- Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innentwicklung, die der Nachverdichtung dient.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht begründet und die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes, BNatSchG) werden nicht berührt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- Des Weiteren liegt die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen (weder sachlicher, räumlicher noch zeitlicher Zusammenhang, sogenanntes „Kumulationsverbot“) nicht vor.

Somit ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gewährleistet.

2.2 Verfahrensablauf

Wie Kapitel 1 zu entnehmen ist, wurde die Planung zunächst unter anderen Voraussetzungen eingeleitet und nach bereits erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wesentlich geändert. Aus diesem Grund ist nun eine anstehende erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat Speicher hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ wurde am __.__.____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat Speicher hat in seiner Sitzung am __.__.____ den vorgelegten Planentwurfsunterlagen zugestimmt und beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte in einer durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Beteiligung wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit einer E-Mail vom __.__.____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die entsprechende Abgabefrist endete am __.__.____.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat Speicher hat in seiner Sitzung am __.__.____ den vorgelegten Planentwurfsunterlagen zugestimmt und beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die betroffene Öffentlichkeit hatte in einer durchgeführten Beteiligung in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB Gelegenheit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Beteiligung wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit einer E-Mail vom __.__.____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die entsprechende Abgabefrist endete am __.__.____.

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB

Über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am __.__.____ im Stadtrat Speicher beraten. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat Speicher am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich / Topographie

Die Stadt Speicher liegt in der Südeifel im Eifelkreis Bitburg-Prüm und ist Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage, nördlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L39) und nördlich der Stichstraße des Schwester-Theodarda-Weges, welche über die Lindenstraße miteinander verbunden werden.

Der Geltungsbereich des Plangebiets hat eine Größe von rund 0,9 ha und umfasst das Flurstück 111, Flur 22 in der Gemarkung Speicher.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden durch bestehende Wohnbebauung (erschlossen über die Straße Mauspfad) sowie sich anschließende Freiflächen,
- im Osten durch einen Gebäudekomplex für betreutes Wohnen im Alter sowie des wasserführenden Grabens mit Uferbegrünung
- im Süden durch bestehende Wohngebäude und ein Baugrundstück sowie den Schwester-Theodarda-Weg und
- im Westen durch die Lindenstraße.

Die Lage und die Abgrenzung des Plangebietes sind in den folgenden Abbildungen (Abbildung 1 und Abbildung 2) dargestellt.

Die exakte Abgrenzung des Gebietes ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Abbildung 1: Topografische Karte mit Lage des Plangebiets
(Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Aufruf 01/2025, eigene Darstellung, ohne Maßstab)



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes
(Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Aufruf 01/2025, eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3.2 Nutzung und Bebauung / Nutzungskonzeption

Das Plangebiet besteht in Anteilen aus unbebauten Freiflächen sowie dem Wohngebäude Lindenstraße 34 samt Nebengebäuden (Hofanlage). Des Weiteren wird das Plangebiet von einer provisorischen Baustraße in ostwestlichem Verlauf gequert. Das gesamte Plangebiet ist im Privatbesitz.

Die geplante wohnbauliche Nutzung soll in ortstypischer Weise errichtet werden, sodass diese sich in das Gesamtbild der Stadt Speicher einfügt. Aus den vorgenannten Gründen sind maximal zwei Vollgeschosse nebst Staffelgeschoss vorgesehen. Zwischen der Bebauung sind neben den benötigten PKW-Stellplätzen grünlandschaftliche Anlagen geplant.

Die bestehenden Verkehrsflächen außerhalb des Plangebiets bleiben unverändert, die Erschließung des Plangebiets kann über die im Westen verlaufende Lindenstraße erfolgen.

3.3 Topographie

Das Plangebiet besitzt ein Gefälle von circa 2,5 Höhenmetern in nordwestliche Richtung. Im östlichen Plangebietsteil sind genaue Höhenkoten der Planzeichnung zu entnehmen. Von Ost nach

West beträgt das Gefälle ca. 1,60 m. Die Lindenstraße liegt im Bereich des Plangebiets auf einer Höhe von ca. 323 m ü. NHN.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Stadt Speicher selbst ist gemäß des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier (Entwurf Januar 2014) mit einer Zentralitätsstufe „Grundzentrum“ eingestuft. Die Nahversorgung ist durch verschiedene Supermärkte und Discounter entlang der Kapellenstraße (Landesstraße L39) am Ortsausgang in Richtung Herforst gesichert. Des Weiteren befinden sich in der Stadt verschiedene kleine Läden und Gewerbetreibende. Die L39 führt auf die Bundesstraße B50, welche die Verbindung zur Stadt Bitburg sowie der Autobahn A60 in die Richtung Prüm oder weiterführend auf die Autobahn A1 in die Richtungen Trier bzw. in die Vulkaneifel, darstellt.

Der Anschluss des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt im Westen über die Lindenstraße, welche die weitere Verkehrsführung in alle Richtungen sicherstellt.

Unbenommen bleibt eine innere Plangebietserschließung mittels privater Verkehrsflächen.

3.5 Freiraumkonzept

Das Plangebiet besteht derzeit in Anteilen aus unbebauten Freiflächen, ist jedoch gleichermaßen bereits durch bauliche Anlagen durchsetzt und durch diese auch bereits in nicht unerheblichem Maße versiegelt (Baustraße).

Der vorhandene Grünstreifen im Norden soll erhalten bzw. zukünftig gepflegt entlang des Grabens auch entwickelt werden. Um dies zu gewährleisten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 sowie Abs. 6 BauGB eine jeweils 10 m breite Schutzfläche nördlich und südlich entlang des Grabens festgesetzt, welche von Bebauung freizuhalten ist. Das Baufenster befindet sich somit nur im südlichen Bereich des Plangebiets.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 vorliegend nicht ausgleichspflichtig sind, können so weitgehend minimiert werden. Zudem lässt sich damit das geplante Vorhaben gut in das Orts- und Landschaftsbild integrieren.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Energieversorgung, Telekommunikation etc.) kann über die bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Notwendigkeit zusätzlicher Trafostationen oder sonstiger Infrastruktureinrichtungen ist derzeit nicht erkennbar. Gleiches gilt für die Abfallentsorgung.

Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Übrigen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Hinsichtlich der Wasserversorgung sowie der Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung fanden die ersten Vorabstimmungen mit den Verbandsgemeindewerken der Stadt Speicher, Betriebszweig Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung im Oktober 2021 statt und kamen zu folgenden Ergebnissen:

Um die Wasserversorgung sicherzustellen, können von der bestehenden Hauptleitung, welche die Straßenzüge Mauspfad und Schwester-Theordarda-Weg verbindet, nachträglich weitere Hausanschlüsse hergestellt werden. Die Anschlusslänge soll dabei maximal 25 m von der Hauptleitung aus betragen. Die Anordnung soll auf direktem Weg erfolgen. Dies ist bei der Anordnung der (maximal) drei angedachten Wohnobjekte zu berücksichtigen.

Ebenso ist es für die Schmutzwasserbeseitigung möglich, Hausanschlussleitungen an die vorhandene Schmutzwasserhaltung nachträglich herzustellen. Die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser aus den seinerzeit angedachten (maximal) angedachten drei Wohnbebauungen wird als hydraulisch unbedenklich erachtet.

Dahingegen kann zur Beseitigung des Niederschlagswassers keine öffentliche Anlage bereitgestellt werden. Vorgeschlagen wurde die Versickerung mit Notüberlauf in das namenlose Gewässer III. Ordnung, welches in dem Plangebiet verläuft. Insofern kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in Anbetracht der Plangebietsgröße und der potenziell hinzutretenden Bebauung die Niederschlagswasserbeseitigung technisch gelöst werden kann. Die Klärung dieser Thematik sollte vor einer Bauantragsstellung herbeigeführt werden. 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.¹

Bezüglich der vorausgehenden Ausführungen ist zu berücksichtigen, dass die Planung seinerzeit einen kleineren Geltungsbereich umfasste und die Erschließung zudem nicht unmittelbar über die Lindenstraße vorgesehen war. Unabhängig davon schließen die Straßen „Mauspfad“ und „Schwester-Theordarda-Weg“ an die Lindenstraße an. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die vorstehenden Ausführungen auch für eine direkte Anbindung an die Lindenstraße gelten. Unabhängig hiervon sind auf Ebene der Vorhabenplanung entsprechend Detailabstimmungen mit den Verbandsgemeindewerken unter Hinzuziehung von Fachplanungen vorzunehmen.

3.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet (Flurstücke Nr. 111) befindet sich im Privatbesitz.

3.8 Planungsalternativen

Alternativ zur vorliegenden Planung bestünde die Möglichkeit, die Planung zu unterlassen oder die geplante Wohnbebauung an anderer Stelle auszuweisen. Würde auf die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ verzichtet, wäre die seitens der Stadt Speicher beabsichtigte und aufgrund der Lage des Plangebiets sinnvolle Innenentwicklung mit einer angemessenen wohnbaulichen Nachverdichtung nicht umsetzbar. Eine entsprechende Entwicklung müsste dann an anderer Stelle erfolgen, was voraussichtlich die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nach sich ziehen würde. Dies erscheint der Stadt Speicher nicht sinnvoll, weshalb sie sich für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entschieden hat.

¹ Auskünfte seitens der Verbandsgemeindewerke Speicher, Betriebszweige Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung, im Oktober 2021

4 Ziele und Darstellung übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)²

Die Stadt Speicher liegt in der Südeifel, somit im Entwicklungsbereich Eifel. In diesem Bereich sollen die Entwicklungschancen weiter ausgebaut werden. Vorhandene Dorf- und Stadtstrukturen sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenart entwickelt werden. Dies kann z.B. über die Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, die Sicherung der örtlichen Grundversorgung und die Umnutzung von Bausubstanz für Wohnen und Arbeiten geschehen. Gleichzeitig soll die Sicherung des Dorf- bzw. Stadtbildes, der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz sowie der Erhalt der Einheit von Dorf bzw. Stadt und Landschaft forciert werden.

Die Eigenentwicklung hat sich an den Entwicklungschancen der Stadt Speicher im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Die Art und das Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und der inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Des Weiteren erläutert das Landesentwicklungsprogramm, welche besonderen Funktionen den Gemeinden zugewiesen werden können und welche Aufgaben den Gemeinden damit obliegen:

Die besondere Funktion Landwirtschaft soll Gemeinden zugewiesen werden, in denen die Landbewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll. Hierbei ist auch die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu berücksichtigen.

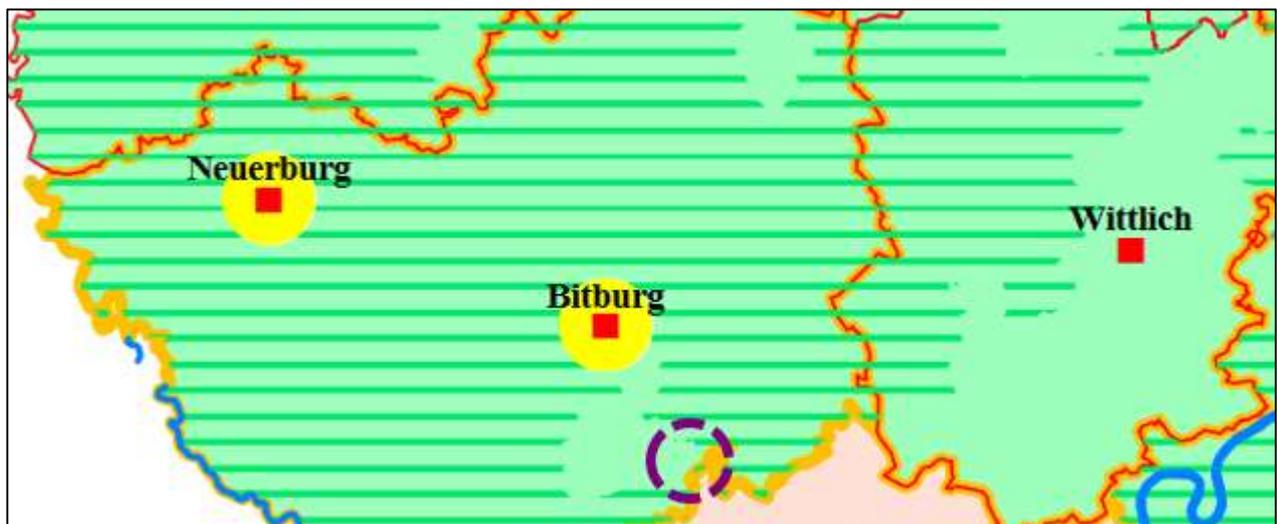


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Leitbild Daseinsfürsorge“ des Landesentwicklungsprogramms LEP IV (Quelle: LEP IV, Ausschnitt Karte 6, 2008, Zugriff in 01.2025, ohne Maßstab)

² Ministerium des Innern und für Sport, Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, gemäß § 8 Abs. 1 Satz 7 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz vom 24. November 2008 veröffentlicht und am 25. November 2008 in Kraft getreten.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan³

Der regionale Raumordnungsplan Region Trier (RROP, 1985/ 1995) weist der Verbandsgemeinde Speicher die Funktion als Unterzentrum (UZ) zu. Als Unterzentrum soll die Stadt Speicher die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten und um somit ein qualitativ höheres zentralörtliches Versorgungsniveau zu erreichen. Zudem wird der Stadt Speicher die besondere Funktion „Wohnen“ zugeordnet, da hier die Mindestanforderungen wohnnaher Infrastrukturen (bspw. Kindergarten, Grundschule und Grundversorgung) zur Verfügung stehen. Die vorgesehene bauliche Entwicklung des Plangebiets fügt sich somit in diese Funktionen ein und bietet eine weitere Möglichkeit, verschiedene Generationen in kurzfristig erreichbarer Nähe von Grundversorgungsangeboten zusammenzuführen.

4.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf 2014 (ROPneu)⁴

Ziele der Raumordnung, die in dem im Januar 2014 von der Regionalvertretung beschlossenen Entwurf des Raumordnungsplanes formuliert sind, sind als in Aussicht genommene Ziele in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Sie besitzen Grundsatzcharakter.

Der Stadt Speicher ist gemäß ROPneu (Entwurf) die Funktion als „Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich“ zugewiesen und stellt somit einen Schwerpunkt der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich dar. Zudem gilt Speicher als interkommunaler Gewerbestandort und besitzt die besondere Funktion „Wohnen“.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung steht diesen Zielen nicht entgegen, sondern kann als Bereicherung für die Ausweisung als Grundzentrum angesehen werden.

4.4 Zusammenfassung

- Das Planungsvorhaben ist nach den obigen Schilderungen mit den des LEP IV sowie den Zielen des bestehenden ROP und denen des ROPneu (Entwurf) vereinbar.
- Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu besonderen Funktion Gewerbe und Wohnen.
- Gewässerschutzrechtliche oder sonstige Bestimmungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planänderung den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

4.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Speicher ist das Plangebiet als Mischgebiet (M) dargestellt (vgl. Abbildung 4).

³ Planungsgemeinschaft Region Trier: Regionaler Raumordnungsplan für die Region Trier mit Teilfortschreibung, 1985 / 1995, genehmigt durch die Staatskanzlei des Landes Rheinland-Pfalz am 18. Dezember 1985 bzw. 15. Dezember 1995

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

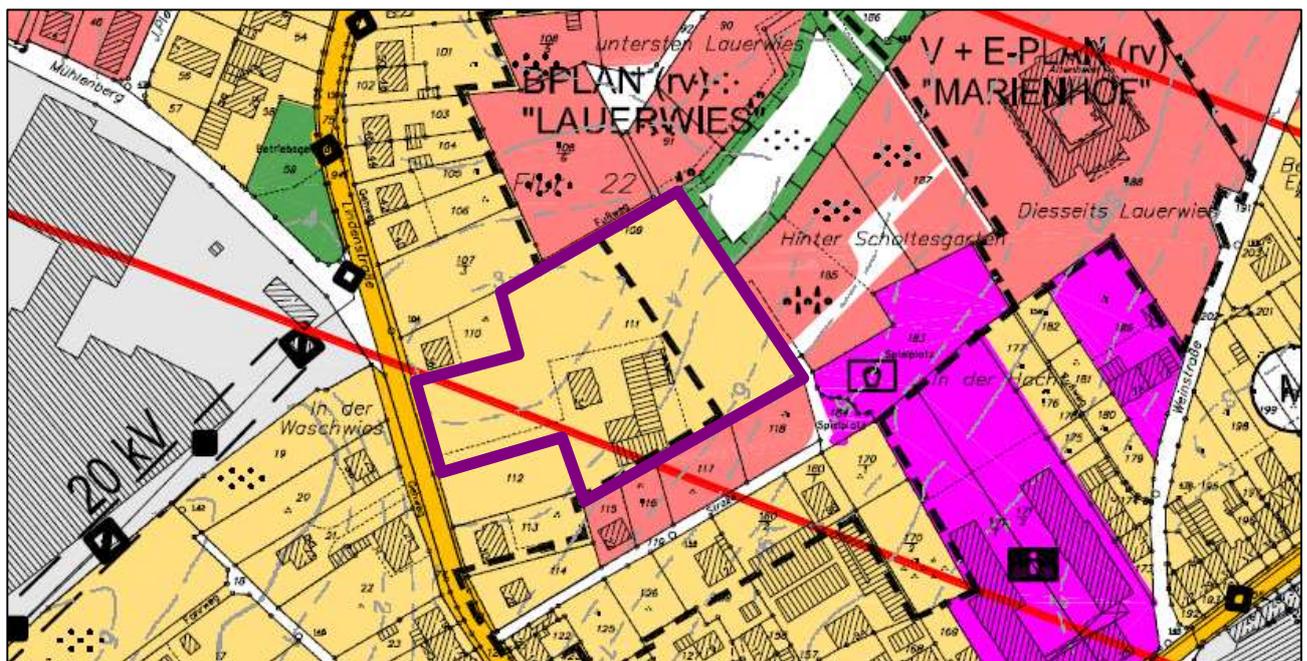


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Speicher für die Stadt Speicher inklusive des Plangebietes
(Quelle: Flächennutzungsplan der VG Speicher, 2005, Zugriff in 01.2025, ohne Maßstab)

Die geplante Nutzung als Wohngebiet stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit nicht überein. Das Plangebiet soll künftig entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Gänze als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Ist dies der Fall, kann der FNP im Wege der Berichtigung, ohne förmliches Verfahren, angepasst werden. Von dieser Möglichkeit wird vorliegend Gebrauch gemacht.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 BauGB sowie § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²) von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten auf der Rechtsgrundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auch wenn im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine vollständige Umweltprüfung mit Dokumentation in einem gesonderten Umweltbericht erforderlich ist, ist es dennoch geboten, sich mit den maßgeblichen Umweltbelangen auseinander zu setzen. Daher werden nachfolgend die Umweltthemen behandelt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Zustand Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie noch in einem Vogelschutzgebiet. Demnach werden durch den Bebauungsplan keine Belange von NATURA 2000 berührt. Auch andere geschützte Gebietskategorien sind vorliegend nicht betroffen.

Das Plangebiet wird teilweise als mäßig intensiv genutzte Wiese mittlerer Standorte genutzt, was von einer nur durchschnittlichen naturschutzfachlichen Bedeutung zeugt.

Zudem sind die Freifläche überstanden mit mehreren teils alten Walnuss- und Obstbäumen, in welchen jedoch keine möglichen Lebensstätten (z.B. Nester, Baumhöhlen) festgestellt wurden.

Im Osten ist eine ältere, ausgewachsene Hainbuchen-Baumhecke (mit zahlreichen weiteren heimischen Gehölzarten) existent.

Im Norden ist ein komplexer, nahezu unzugänglicher Biotoptypenbestand aus heimischen Baumbeständen, Gebüschflächen, Gehölzflächen feuchter Standorte (insb. Weiden) und überwiegend abgestorbenen Nadelbäumen (Totholz, vermutlich standörtlich bedingt) ausgebildet. In die betreffende Fläche wird nicht eingegriffen, sie wird durch die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen dauerhaft geschützt.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich bereits Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern. Im Westen angrenzend befindet sich die Lindenstraße und östlich eine Einrichtung für betreutes Wohnen, wodurch die Umgebung des Geltungsbereichs bereits anthropogen vorbelastet ist. Innerhalb des Geltungsbereichs selbst sind bereits hohe Versiegelungsgrade durch bauliche Anlagen und eine provisorische Baustraße vorhanden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und keine maßgeblichen Schutzgebiete / -objekte, insbesondere NATURA 2000 - Gebiete, betroffen sind. Auch bezüglich des Landschaftsbildes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Umgebung des Plangebiets bereits bebaut ist.

Durch die textlichen Festsetzungen werden weitergehende Anforderungen an die Gestaltung der Grundstücke (z.B. Ausschluss von Schottergärten) sowie das Anpflanzen von Bäumen definiert, sodass für nicht überbaute oder für Zuwegungen u.Ä. benötigte Grundstücksflächen eine landschaftsgärtnerische Gestaltung vorgeschrieben ist. Hierdurch bleibt die ökologische Funktion des Plangebiets gewahrt.

Im Rahmen einer Ortsbegehung vom 10.11.2021 fand eine Kartierung des örtlichen Bestandes statt. Hierbei wurden keine geschützten oder gar streng geschützten Arten festgestellt. Der "besondere" Artenschutz - und der "strenge" Artenschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und in der Bundesartenschutzverordnung vom 16.2.2005 geregelt. Hierbei ist in den Begriffsbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 7 BNatSchG) bereits festgelegt, welche Tiere oder Pflanzen zu einer "besonders geschützten Art" gehören und was unter einer "streng geschützten Art" zu verstehen ist.

Für besonders geschützte und streng geschützte Arten gelten bestimmte Schutzvorschriften (vgl. § 44 BNatSchG), wie etwa Zugriffsverbote. Dazu zählt z.B. ein Tötungsverbot, ein Entnahmeverbot, Verletzungsverbote usw. Für die streng geschützten Arten gelten darüber hinaus - im Rahmen der Zugriffsverbote – auch Störungsverbote. Erhebliche Störungen oder gar weitergehende Zugriffsverbote geschützter oder streng geschützter Arten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten, die sich negativ auf den lokalen Erhaltungszustand entsprechender Arten auswirken, ihn verschlechtern können und die nach dem BNatSchG zu

unterlassen sind, können vorliegend ausgeschlossen werden, da solche Arten im Rahmen der Ortsbegehungen nicht nachzuweisen waren.

Neben der vorgenannten Kartierung wurde zur Überprüfung von möglichen Arten- und Biotopschutzbelangen im Hinblick auf den vorhandenen Altbaum- und Gehölzbestand am 02.05.2022 eine weitere örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. 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 folgenden Bestandsfotos dokumentieren die aktuelle Situation des Plangebiets. Die örtliche Situation wurde am 03.02.2025 im Rahmen einer Ortsbegehung nochmalig überprüft und festgestellt, dass sich die maßgeblichen naturräumlichen Gegebenheiten nicht wesentlich verändert haben.

In Abbildung 5 sind die derzeitige Nutzung des Plangebiets als Wiese, sowie die solitären Laubbäume gut zu erkennen. Auch der östlich verlaufende Streifen an Gebüsch- und Strauchvegetation ist gut zu sehen, welche zwar eine gewisse Bedeutung als Brut- und Lebensstätte heimischer Vögel besitzt, allerdings durch das Vorkommen sogenannter „Allerweltarte“ keine Verbotstatbestände auslöst und dementsprechend keine weiteren Schutzmaßnahmen erfordert.



Abbildung 5: *Links:* Blick auf das Plangebiet in Nordwestlicher Richtung.
Rechts: Blick auf das Plangebiet in Nordöstlicher Richtung. Neubau betreutes Wohnen angrenzend.
 (Quelle: Ortsbegehung vom 10.11.21; ISU)

Aufgrund des Neubaus der Anlage für betreutes Wohnen im Osten wurde ein Weg für den Verkehr von Baustellenfahrzeugen angelegt. Diese provisorische Zuwegung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Abbildung 6 zeigt den Grünlandstreifen zwischen dem Bach und dem temporären Bauweg. Zum Schutz des wasserführenden Grabens und seines „Uferbereichs“ wird im Bebauungsplan mit einem Abstand von 3 Metern eine Fläche zum Erhalt festgesetzt, eine Fläche von weiteren 7 m ist mit Ausnahme privater Zuwegungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Beeinträchtigungen des Grabens/Baches können hierdurch ausgeschlossen werden.



Abbildung 6: Fläche zwischen Bach und Baugrenze (Blickrichtung Osten), (Quelle: Ortsbegehung vom 05.02.25; ISU)

5.2 Immissionsschutz

Die Planung bezieht sich auf ein Gebiet in Innenbereichslage, das in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Wohnnutzungen liegt. Es sind keine landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betriebe in der Nähe des Plangebietes vorhanden, so dass erhöhte Immissionen durch Lärm und Geruch nicht zu erwarten sind.

5.3 Radon

Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann.

Laut GEOPORTAL des Bundesamtes für Strahlenschutz (BfS)⁵ ist das Radonpotential für das Plangebiet mit einem Wert von 7,5 als gering einzustufen (siehe Abbildung 7). Dies ist als erste Einschätzung zu verstehen.

Folgende Erläuterung ist beim Bundesamt für Strahlenschutz ergänzend zu finden: „Wie stark Radon aus dem Boden entweichen und potenziell in Innenräume von Häusern gelangen kann, wird als "Radon-Potenzial" bezeichnet. Seine Höhe hängt davon ab, wie viel Radon im Boden konzentriert ist und wie (gas-)durchlässig der Boden ist. Die Karte "Radon-Potenzial" berücksichtigt daher neben dem Radon-Vorkommen im Boden auch die Durchlässigkeit des Bodens. Die Karte zeigt die regional zu erwartende Situation in einem groben Raster. Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken können daraus nicht abgeleitet werden, da die für die Prognose verwendeten Parameter lokal stark variieren können. Die Prognose bildet den aktuellen Stand der Erkenntnisse ab. Sie unterliegt einer permanenten Validierung und Weiterentwicklung, basierend auf neuen Daten und neuen Verfahren. Prognosen sind immer mit Unsicherheiten verbunden. In Regionen, in denen keine oder nur wenige Messwerte vorliegen, kann es zu deutlichen Abweichungen zwischen der

⁵ Bundesamt für Strahlenschutz (2021): GEOPORTAL, <https://www.imis.bfs.de/geoportal/>, Aufruf 11.2021

Prognose und der wirklichen Situation kommen. In den schraffierten Flächen widersprechen die Ergebnisse der Prognose offensichtlich den lokalen Erfahrungswerten. Hier bedarf es einer gesonderten Validierung.“

Da Aussagen zu einzelnen Gebäuden oder Grundstücken nicht abgeleitet werden können, ist abzuwägen, ob für konkrete Bauvorhaben (- je nach Vorhaben -) lokale Untersuchungen für sinnvoll erachtet werden. Eine Begutachtung im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch nicht zielführend, da es auf Grund von Bodenverwerfungen in kleinsten Bereichen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.

Insofern sind, falls notwendig, entsprechende weitergehende Untersuchungen im Rahmen der konkreten Bauleitplanung oder auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung durchzuführen.

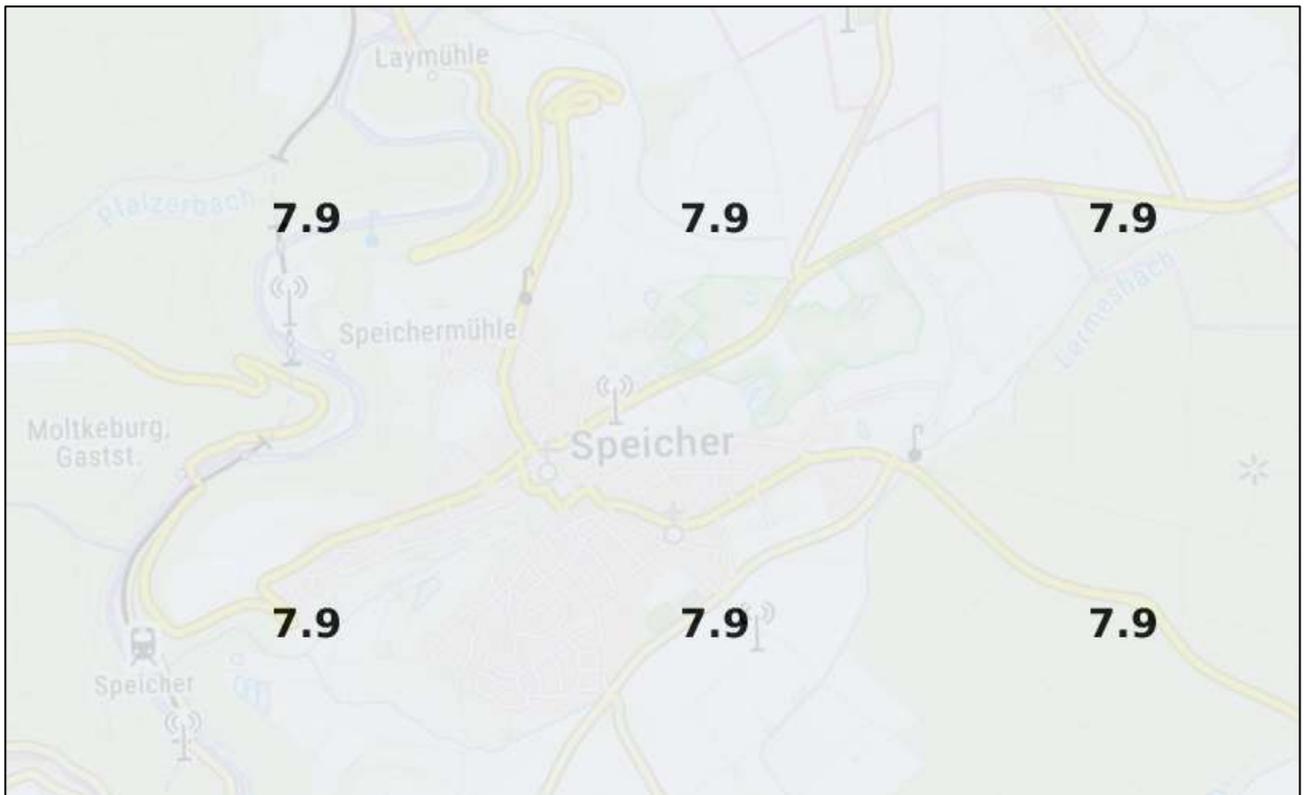


Abbildung 7: Radonpotential der gesamten Stadt Speicher und deren Umgebung
(Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz (BfS), ohne Maßstab, Zugriff in 01.2025)

5.4 Starkregengefahr / Starkregenvorsorge

Nach den Sturzflutgefahrenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist bei einem extremen Starkregenereignis (SRI10, 4 Std.) mit einer angenommenen Regenmenge von 124 – 136 mm in vier Stunden für Teilbereiche des Plangebiets mit Wassertiefen von 10 cm bis 2,0 m zu rechnen. Besonders betroffen wäre der westliche Plangebietsbereich. Die Fließgeschwindigkeiten können zwischen 0,2 und 2 m/s liegen. Der Überwiegende Teil des Plangebiets wäre nicht betroffen bzw. es wären Wassertiefen zwischen 5 und 30 cm zu befürchten.

Ebenfalls stärker betroffen wäre der nördliche Plangebietsbereich, welcher unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen jedoch von Bebauung freizuhalten ist. Der Bereich umfasst den wasserführenden Graben und ist insofern zwangsläufig einer höheren Überflutungsgefahr

ausgesetzt. Hier sehen die Bebauungsplanfestsetzungen auch zum Schutz vor Starkregen den Erhalt der bestehenden Retentionsflächen vor.

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass die vorgenannten Werte aus einem Modell stammen, welches die Einzelnen kleinräumlichen Strukturen nur grob abbilden kann. Stets sind auch die örtlichen Erkenntnisse und Verhältnisse zu berücksichtigen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass für Teile des Plangebiets eine signifikante Überflutungsgefahr bei extremen Starkregenereignissen gegeben ist, auf die im Rahmen der konkreten baulichen Umsetzung mit entsprechenden Schutz- und Vorsorgemaßnahmen reagiert werden sollte. Hierbei sollte eine angepasste Bauweise und ein geeigneter Objektschutz berücksichtigt werden.

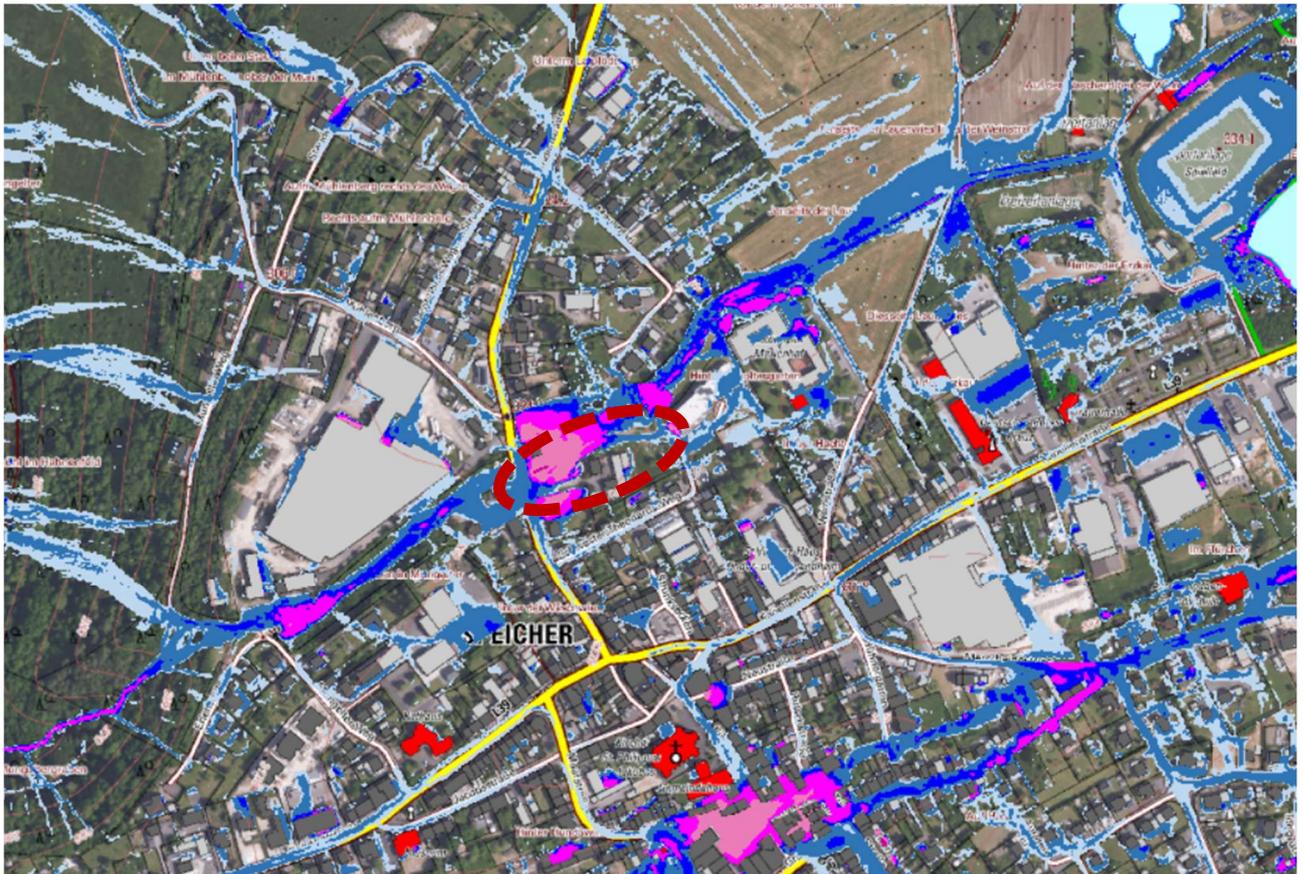


Abbildung 8: Überflutungsgefahr bei Starkregen (Quelle: Landesumwelt für Umwelt Rheinland-Pfalz, ohne Maßstab, Zugriff 01.2025)

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 ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sowie i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung der geplanten Wohnbebauung sowie eine wohnumfeldverträgliche Ergänzungsnutzung. Die Attraktivität des Wohngebiets kann so langfristig gesichert und der angestrebten Wohnbauentwicklung in der Stadt Speicher Rechnung getragen werden.

In dem allgemeinen Wohnbaugebiet i.S.d § 4 BauNVO gelten gegenüber den Regelzulässigkeiten der BauNVO folgende Modifikationen:

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer regelmäßigen Störwirkung (Emissionen, Verkehr) sowie aufgrund des hohen Flächenbedarfs im Plangebiet generell ausgeschlossen. Eine Ansiedlung der vorgenannten Nutzungen würde dem Ziel der geplanten Wohnbauentwicklung nicht entsprechen. Ebenso wäre auf dem Gelände eine Unterbringung des durch solche Nutzungen verursachten ruhenden Verkehrs nicht zu verwirklichen und würde sich zusätzlich negativ auf die geplante Wohnbebauung auswirken.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe definiert. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Beschränkung der Baukörper auf ein orts- und landschaftsgemäßes Erscheinungsbild. Somit fügt sich die geplante bauliche Nutzung in das bestehende Ortsbild ein.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bereich des Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ von 0,4 dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Fläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist jedoch eine Überschreitung bis 0,6 möglich, wovon voraussichtlich Gebrauch gemacht wird, um erforderliche Zufahrten und Zuwegungen sowie Stellplätze in angemessener Form realisieren zu können.

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Somit orientieren sich neue Wohngebäude an der Geschossigkeit der bereits vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

Als Vollgeschosse gelten dabei die Geschosse, die gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Gemäß § 2 Abs.4 LBauO Rheinland-Pfalz sind Vollgeschosse:

- Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel, ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.
- Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben.
- Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an das umgebungstypische Erscheinungsbild der Bebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Höchstgrenze der Gebäudehöhe (GH) von 335 m ü. NHN gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzung einer Höhe über NHN ist dabei in der Örtlichkeit und der späteren baulichen Umsetzung eindeutig bestimmbar. Sie entspricht vorliegend ca. 10 - 12 m bezogen auf das vorhandene Geländeniveau.

Für technische Anlagen, wie beispielsweise Kamine oder Antennenanlagen, die zum Betrieb des Gebäudes notwendig sind, kann die festgesetzte Gebäudehöhe in begrenztem Umfang überschritten werden.

6.1.3 Bauweise

Um ein einheitliches Erscheinungsbild im Zusammenhang mit der übrigen Bebauung zu gewährleisten und gleichzeitig die vorgesehene Nutzung zu realisieren, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der Planung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Innerhalb dieses Rahmens können Hauptkörper so errichtet werden, dass die ortstypische Struktur auch für das Plangebiet erhalten bleibt. Das Baufeld des Plangebiets ist ausreichend dimensioniert, um eine im Hinblick auf Belichtung und Besonnung und somit auch energetisch sinnvolle Ausrichtung der Baukörper zu gewährleisten.

Die Festsetzung von Baulinien, auf die zwingend gebaut werden muss, erscheint vorliegend nicht erforderlich.

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese vermeidet eine zusätzliche Versiegelung der Fläche und einen „Wildwuchs“ von untergeordneten baulichen Anlagen innerhalb des Gebiets.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden. Dadurch soll weitgehend auf eine Steuerung verzichtet werden, um eine bedarfsgerechte und individuelle Nutzung zu ermöglichen.

Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind im gesamten Baugebiet ausnahmsweise zulässig, da der konkrete Bedarf noch nicht absehbar ist, jedoch die Möglichkeit einer Errichtung solcher Nebenanlagen nach Bedarf gegeben sein soll.

Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind mit Ausnahme privater Zufahrten keinerlei bauliche Anlagen zulässig.

6.1.6 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nicht überbaute oder für die Erschließung (Zufahrt, Wege, Stellplätze, Terrassen) nicht benötigte Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Nutzgärten gilt dabei als landschaftsgärtnerische Gestaltung.

Eine Versiegelung der nicht überbauten oder für die Erschließung (Zufahrt, Wege, Stellplätze, Terrassen) benötigten Grundstücksflächen, insbesondere die Betonierung sowie das Asphaltieren

und das Anlegen von Schotter-, Kies-, Split- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sogenannte „Schottergärten“) ist nicht zulässig.

Diese Maßnahmen sind verpflichtend zur Erhaltung der natürlicherweise vorhandenen Bodenfunktionen.

Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche ist die vorhandene Vegetation zu erhalten.

7 Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen sind im Anhang zu den textlichen Festsetzungen wiedergegeben. Hierbei sind insbesondere technische Fragestellungen berücksichtigt, die für die Erschließung und Bebauung des Geländes von Bedeutung sein können und zu berücksichtigen sind.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

9 Ergebnis der Abwägung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Speicher als Planungsträger 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.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		8.507 m ²	100
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.194 m ²	~ 73
	- Anteil von Beb. freizuhalten	874 m ²	(Anteil an WA ~ 14)
	Private Grünfläche u.		
	Fläche für Natur u. Landschaft	2.057 m ²	~ 24
	Wasserfläche (Graben)	257 m ²	~ 3

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebietes
(Quelle: eigene Darstellung)

10 Kostenübernahme und Planverwirklichung

Die Kosten der Planung trägt der Grundstückseigentümer. Die Realisierung der Wohnbebauung soll zeitnah erfolgen.

Diese Begründung ist der 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauerwies“ der Stadt Speicher beigefügt.

Aufgestellt durch die
Stadt Speicher

Siegel

Speicher, den _____

Birte Thomsen (Stadtbürgermeisterin)