



# Verbandsgemeinde Speicher

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

**Begründung**  
**Stand: 12. Dezember 2025**

**Entwurf**

---

### 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](mailto:info@i-s-u.de)  
Internet [www.i-s-u.de](http://www.i-s-u.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensverlauf .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Der Änderungsbereich .....</b>	<b>6</b>
4.1	Lage und Geltungsbereich .....	6
4.2	Nutzung und Planungskonzeption .....	7
4.3	Verkehrliche Erschließung .....	7
4.4	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....</b>	<b>8</b>
5.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV).....	8
5.2	Regionale Raumordnungsplan .....	10
5.3	Regionaler Raumordnungsplan Entwurf von 2024 (ROPneu) .....	10
5.4	Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung .....	12
5.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	14
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Planungsalternativen.....</b>	<b>16</b>

## 1 Anlass und Ziele der Planung

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

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

Um hierfür Baurecht zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat der Stadt Speicher beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, einer dritten Änderung zu unterziehen<sup>1</sup>.

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

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

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

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

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

im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung beschlossen.

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

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

Die Fläche in ihrer derzeitigen Planungssituation wird nachfolgend dargestellt:

---

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

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

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

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

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

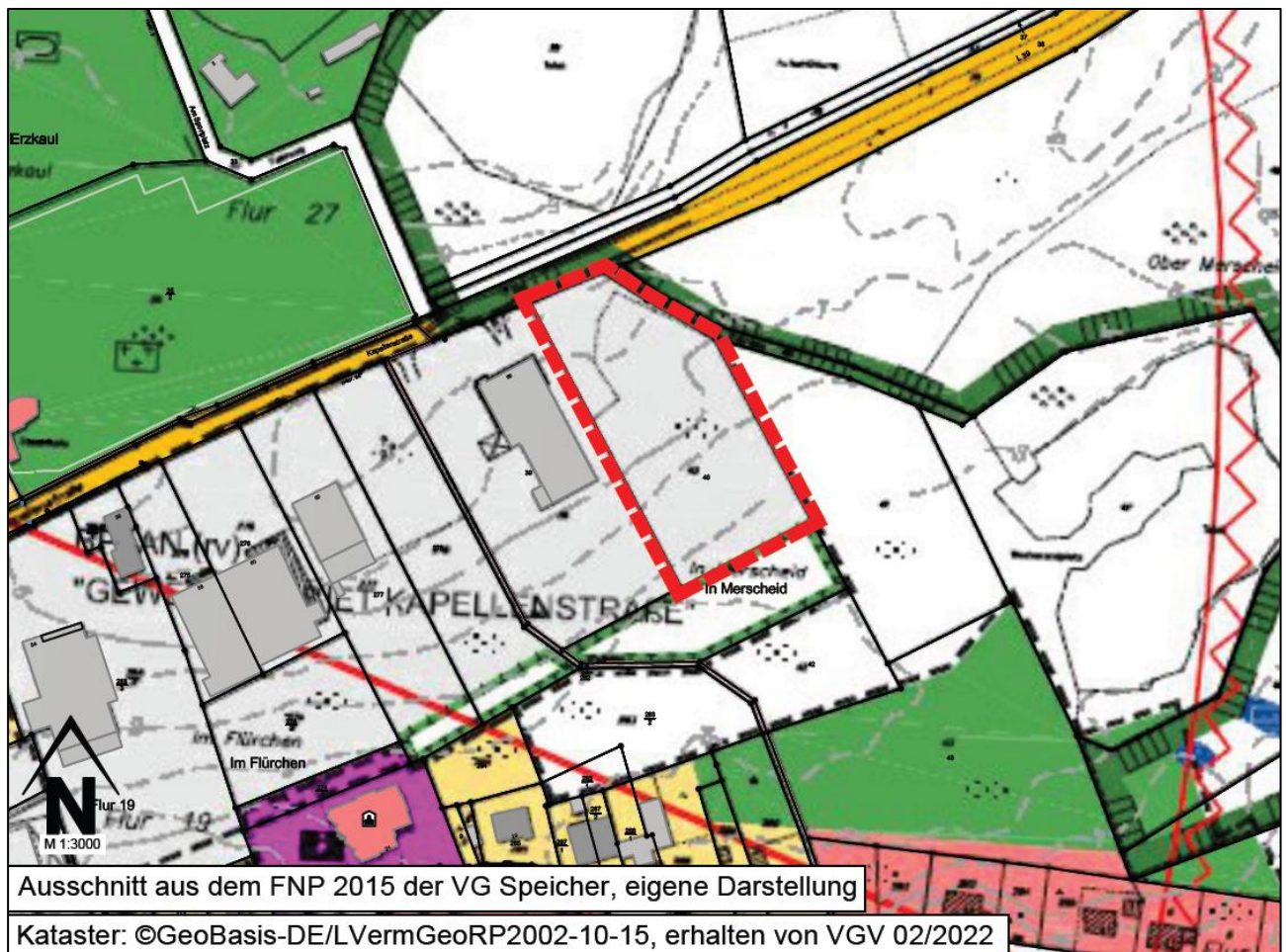


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Speicher für die Stadt Speicher aus dem Jahr 2005 mit dem Änderungsbereich für die 8. Teilfortschreibung des FNPs der Stadt Speicher (**rot umrandet**)  
(Quelle: verändert nach: Verbandsgemeinde Speicher | ohne Maßstab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

## 2 Rechtliche Ausgangssituation

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

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

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

- mit der zugehörigen Erstellung des Umweltberichtes - ist damit ein integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

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

### 3 Verfahrensverlauf

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

Am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde dieser Flächennutzungsplanvorentwurf gebilligt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 4 Der Änderungsbereich

### 4.1 Lage und Geltungsbereich

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

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

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



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

Der Änderungsbereich besitzt eine Gesamtgröße von ca. 7.080 m<sup>2</sup> und umfasst in der Gemarkung Speicher, Flur 27 teilweise das Flurstück 40.

## 4.2 Nutzung und Planungskonzeption

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

Es ist vorgesehen, auf der Fläche einen Einzelhandelsbetrieb (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> zzgl. der notwendigen Stellplatzanlage zu errichten.

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

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

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

## 4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück wird verkehrlich über die Kapellenstraße (L 39) erschlossen.

Da im Bereich der vorgesehenen Zufahrt ein Ausbau der L 39 (u.a. mit der Errichtung einer Verkehrsinsel) geplant ist, wurde die Erschließung im Vorfeld in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Mobilität (LMB) Gerolstein so konzipiert, dass beide Planungen miteinander vereinbar sind.

Damit besteht eine gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt von Speicher und an die nächsten Ortsgemeinden, für die Speicher als Grundzentrum den Versorgungsauftrag zur Nahversorgung hat.

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

## 4.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

<sup>2</sup>

Abgerufen über LANIS [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/) – August 2024.

## 5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

**Z 57** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

**Z 57** definiert eine absolute Obergrenze der Verkaufsfläche bzw. eine bindende Orientierung für großflächige Einzelhandelsbetriebe an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde. Für die Stadt Speicher ist diese Vorgabe demnach von Bedeutung. Durch die zugewiesene grundzentrale Bedeutung obliegt der Stadt nicht das Recht Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. In der vorliegenden Planung wird dies berücksichtigt.

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



**Z 58** Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

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

Für die Stadt Speicher wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Beschluss vom 05.06.2025 fortgeschrieben. Aufgrund der Neuausweisung der zentralen Versorgungsbereiche ist der Standort des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs nun Teil des zentralen Versorgungsbereichs „*Kapellenstraße*“.

Das Ansiedlungsvorhaben ist demnach mit dem Z 58 der Landesplanung vereinbar.

**Z 59** Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

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

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

**Z 60**, das sogenannte „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ gibt an, dass durch geplante Ansiedlung großflächiger Betriebe weder die zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde noch die der benachbarten Kommunen beeinträchtigt werden dürfen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist dabei ein Nachweis, der betriebswirtschaftliche und regionalplanerische Auswirkungen vereinen muss. Daraus lässt sich schlussfolgern, ob zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden und ob damit ein raumordnerischer Konflikt ausgelöst wird, der städtebaulich-rechtliche Konsequenzen bezüglich einer Einschränkung der Planungshoheit der Kommune bzw. der Genehmigungsfähigkeit mit sich bringt.

Die Berechnung der Kaufkraftpotenziale, die im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher durchgeführt wurden, belegt, dass es im Bereich Nahrungs- und Genussmittel noch freie Flächenverfügbarkeiten gibt und die Ansiedlung eines weiteren Betriebs rechnerisch tragfähig ist.

Um dieses Ergebnis zu validieren und zudem zu bewerten, ob das Ansiedlungsvorhaben weder für die Stadt Speicher noch den Nahbereich eine Beeinträchtigung hervorruft, wurde mit Stand von Februar 2025 eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt. Die Umsatzverteilung lag für etwaige Betriebe im Nahbereich bei < 10 %, was dafür spricht, dass schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einzelhandelsstruktur äußerst gering sind.

Die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebs steht demnach im Einklang mit dem Z 60 der Landesplanung und kann als verträglich beurteilt werden.

**Z 61** Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

**Z 61** sieht vor, dass auch für nicht großflächige innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine räumlichen Häufungen, also sogenannte Agglomerationen, auftreten sollen. Dem ist durch entsprechende Flächenbeschränkungen entgegenzuwirken. Bei bereits bestehenden Agglomerationen ist dieser Zustand als maximale Ausdehnung bauleitplanerisch zu sichern. Dabei sind gemäß Änderung des LEP IV vom 22.08.2015 nunmehr auch Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> überschreiten raumordnerisch ebenfalls wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. Für die Bewertung als Agglomeration ist unter anderem ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang erforderlich, welcher z.B. auch anhand der Luftliniendistanz zwischen den Eingängen der einzelnen Betriebe - unter 150 m - bewertet wird.

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

## 5.2 Regionale Raumordnungsplan<sup>4</sup>

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

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

Die vorgesehene Darstellung als „Sonderbaufläche: Großflächiger Einzelhandel“ (S<sub>EZH</sub>) steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

## 5.3 Regionaler Raumordnungsplan Entwurf von 2024 (ROPneu)<sup>5</sup>

Derzeit befindet sich der Entwurf in dem zweiten Anhörungsverfahren (finaler Entwurf vom 26.09.2024), weshalb Ziele und Grundsätze des Entwurfes 2024 nun als in Aussicht genommene Ziele darstellen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

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

<sup>4</sup> 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.

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

**Besondere Funktion Wohnen (II.2.4.1)**

- G 36** Die besondere Funktion Wohnen wird den Gemeinden oder Gemeindegruppen zugewiesen, die sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten auszeichnen und denen weitere raumdifferenzierende überörtliche Aufgaben übertragen sind (W-Gemeinden). Vorrangig betrifft dies die zentralen Orte sowie die Gemeinden mit Schwerpunkten in Industrie und Gewerbe.
- G 37** Die besondere Funktion Wohnen dient der Sicherung der wohnstandortnahen Infrastruktur und optimiert funktionale Bezüge zu den übrigen Nutzungsbereichen, insbesondere zu Gewerbe, Industrie und Verkehrsinfrastruktur. Die Bildung von Siedlungsschwerpunkten stützt zudem die Belange des Freiraumschutzes.
- Z 38** Zur Sicherung und Entwicklung einer nachhaltigen und dauerhaft funktionsfähigen Siedlungsstruktur sind Gemeinden mit der besonderen Funktion Wohnen als Schwerpunkte für die Wohnbauentwicklung zu stärken. Ihnen kommt die Aufgabe zu, über ihren Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen auszuweisen. (...)

**Besondere Funktion Gewerbe (II.2.4.2)**

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

**Besondere Funktion Freizeit/Erholung (II.2.4.4)**

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

## 5.4 Ergebnis der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der erforderlichen Flächennutzungsplanänderung wurde mit Stand vom 13.05.2025 ein *Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. §§ 17, 18 Landesplanungsgesetz (LPIG)* zur Ansiedlung eines großflächigen Discounters im Bereich „Kapellenstraße“ in der Stadt Speicher gestellt.

Mit dem Antrag wurden die zuständigen Landesplanungsbehörden gebeten, gegenüber der Vorhabenträgerin (RATISBONA Betreuungs GmbH & Co. oHG) relevante Informationen zu äußern, welche maßgeblichen Erfordernisse der Raumordnung im Zuge des Ansiedlungsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Mit Bescheid vom 03.12.2025 liegt das Ergebnis vor. Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen der raumordnerischen Vorprüfung zu der Flächennutzungsplanänderung unter Berücksichtigung der Planungsinhalte der vorliegenden Planung wie auch der parallellaufenden Bebauungsplanaufstellung zusammengefasst und bewertet.

### **Zusammenfassung:**

#### **a) Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung / Standortwahl / überschlägigen Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG**

*Es wird festgestellt,*

- dass das Planungsvorhaben mit den Erfordernissen des LEP IV und der regionalen Raumordnungspläne der Region Trier (RROP 85/95, RROPneu 2024/E) vereinbar ist,
- dass die Standortwahl nicht zu beanstanden ist,
- dass eine überschlägige Prüfung gem. § 2 Abs. 1 UVPG nicht geboten ist.

**Damit ist das Vorhaben diesbezüglich raumverträglich.**

#### **b) Hinsichtlich der Trägerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung**

*Das Vorhaben ist hinsichtlich der Äußerungen der Fachstellen / Öffentlichkeit raumverträglich, wenn die im Einzelnen genannten Maßgaben erfüllt werden:*

1. *Aufgrund des Vorhabens wird eine Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Speicher sowie die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich.*
  - Die Verfahren für die erforderliche 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“ der Stadt Speicher sowie der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan der Stadt Speicher „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Beide Verfahren haben bereits die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen.
2. *Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde hin.*
  - Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Speicher wurde am 05. Juni 2025 seitens des Stadtrates beschlossen. Somit bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung.



3. *Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hin.*

→ Die untere Naturschutzbehörde (UNB) weist in ihrer eingereichten Stellungnahme daraufhin, dass ein Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan sowie Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anzufertigen ist

Hierzu ist anzumerken, dass der Bebauungsplan ursprünglich in einem § 13a-Verfahren aufgestellt werden sollte. Aufgrund unterschiedlicher Gegebenheiten wurde das Verfahren zwischenzeitlich jedoch in ein Regelverfahren umgestellt. Somit wurde eine umfangreiche Umweltprüfung und -dokumentation in Form eines Umweltberichts mit Eingriff-Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan erstellt. Die Unterlagen werden zur Offenlage mit vorgelegt.

Somit wird den Forderungen der UNB vollständig Rechnung getragen.

4. *Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hin.*

→ Die untere Denkmalschutzbehörde erwähnt die Notwendigkeit die Entdeckung von prähistorischen oder historischen Gegenständen einer der entsprechenden Behörden mitzuteilen. Im Zuge der Bauausführung sind entsprechende Funde zu melden.

Es bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.

5. *Wir weisen auf die Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft hin.*

→ Der Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft entsprechend stimmt die vorliegende Planung mit den Zielen der Regionalplanung überein. Im weiteren Verfahren werden Belange des Natur- und Immissionsschutzes berücksichtigt.

6. *Die Vorgaben der LBM Gerolstein und Hahn sind zu beachten.*

→ Der LBM Gerolstein fordert eine Detailplanung für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die L 39. Eine Abstimmung mit dem LBM Gerolstein hat bereits stattgefunden. Die Erschließung wurde unter Berücksichtigung der seitens des LBM genannten Voraussetzungen angepasst.

Der LBM Hahn weist darauf hin, dass das geplante Vorhaben in die Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes Bitburg hineinragt und diese nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im Zuge des Bauleitverfahrens zu beachten.

7. *In den nachfolgenden bauleitplanerischen Verfahren ist darauf hinzuwirken, dass die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ausreichend Würdigung finden.*

→ Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung (Schallschutzgutachten) erstellt. Die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden somit hinreichend gewürdigt.

*Diese beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Region Trier und ersetzt die für das Planungsvorhaben grundsätzlich erforderliche landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG. Das Ergebnis dieser Raumverträglichkeitsprüfung wird gem. § 17 Abs. 7 LPIG in den Kreisnachrichten des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Ausgabe 51, vom 20.12.2025, ortsüblich bekannt gemacht.*

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm, die Untere Naturschutzbehörde und der LBM Hahn baten ausdrücklich um weitere Beteiligung am Bauleitplanverfahren.

Im Ergebnis lassen sich auf der hier gegenständlichen Ebene der Flächennutzungsplanung keine der Realisierung der Planungsabsicht entgegenstehenden Belange erkennen, welche im Wider-

spruch zu § 1 Abs. 3 BauGB stehen würden. Im Zuge der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung kann weiterführend festgehalten werden, dass das Planungsvorhaben nicht gegen die Ziele des LEP IV oder des regionalen Raumordnungsplanes der Region Trier (RROP 85/95, RROPneu 2024/E) verstößt. Zudem ist keine überschlägige Prüfung gemäß § 2 Abs. 1 UVPG erforderlich.

Auf die Berücksichtigung von Richtlinien, Verordnungen etc. sowie ggf. notwendig werdende Detailabstimmungen zur nachgeordneten konkreten Vorhabenebene, wird der Vollständigkeit verwiesen.

*Das Vorhaben der vorliegenden Planung wird als raumverträglich eingestuft.*

## 5.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Speicher – Fortschreibung 2022/23, letzte Aktualisierung: April 2025 wurde seitens der Stadt Speicher am 05. Juni 2025 als städtebauliches Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen stattfinden. Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre und der damit einhergehenden gewachsenen Umgebungsstruktur wurde der Vorhabenstandort im Zuge der EZK-Fortschreibung in den Zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ einbezogen.

*Das Plangebiet ist bereits heute gewerbliche Baufläche, wodurch sich an der Neudarstellung als „Sonderbaufläche: Großflächiger Einzelhandel“ (SEZH) faktisch nichts ändert.*

*Zusammengefasst lässt sich daher sagen, dass die Entwicklung des Plangebiets an der Kapellenstraße mit der Ausweisung eines „SO<sub>SEZH</sub>“-Gebiets im Bebauungsplan und der Darstellung einer „S“-Fläche im FNP der Stadt Speicher im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.*

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

### *Hinweis:*

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

*Der Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan ist den Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt (Begründung Teil II).*

*Auf die Ergebnisse wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.*

Die Untersuchung der möglichen Betroffenheiten von Schutzgebieten oder Schutzkriterien durch das Bauvorhaben ergab, dass die nachfolgend aufgeführten Schutzgebiete gemäß den vorliegenden Informationen aus den einschlägigen Quellen<sup>6</sup> nicht betroffen sind:

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

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

### Artenschutz

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

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

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

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

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

Die im angrenzenden Naturschutzgebiet geschützten Arten bleiben vom Vorhaben unberührt.

<sup>6</sup> LANIS, GEOPORTAL WASSER, STATISTIK.RLP.DE, KULTURDB.DE

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

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

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

### Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine Schallschutzprüfung durchgeführt<sup>7</sup>.

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

## 7 Planungsalternativen

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

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

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

<sup>7</sup>

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



---

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der

**Verbandsgemeinde Speicher**

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

Aufgestellt durch

Verbandsgemeinde Speicher

Speicher, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

(Siegelabdruck)

---

Marcus Konrad  
(Bürgermeister der Verbandsgemeinde Speicher)

---