

**Bekanntmachung
der Verbandsgemeinde Speicher**
8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans
**zum Thema „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel
Kapellenstraße Speicher“**
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verbandsgemeinderat Speicher hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans zum Thema „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.04.2025 in der Wochenzeitung „Et Bletchen – Zwischen Kyll und Römermauer“ öffentlich bekanntgemacht. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte sodann im Zeitraum vom 05.05.2025 bis 06.06.2025. Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden durch den Verbandsgemeinderat Speicher am 15.12.2025 einer Abwägung unterzogen.

Abgrenzung:

Das künftige Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Speicher am Ortsausgang der Kapellenstraße (L 39) in Richtung Herforst und grenzt direkt an die vorgenannte Verkehrsanlage an. Der geplante Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 10.000 m² und umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Speicher, Flur 27, Flurstück Nr.40.

Die genaue Lage ist aus der nachstehenden, unmaßstäblich verkleinerten Abbildung zu entnehmen.

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

Ziel und Zweck der Fortschreibung:

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

Es ist vorgesehen, auf der Fläche einen Einzelhandelsbetrieb (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² zzgl. der notwendigen Stellplatzanlage für rd. 100 Stellplätze zu errichten.

Die detaillierte Bebauung wird im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren geregelt, da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der Planung regelt.

Offenlagebeschluss:

In seiner Sitzung am 15.12.2025 hat der Verbandsgemeinderat Speicher u. a. beschlossen, die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch einzuleiten. Die Entwürfe – bestehend aus Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht sowie weiterer Unterlagen – werden in der Zeit von

**Montag, den 26.01.2026 bis einschließlich
Donnerstag, den 27.02.2026**

unter

- ⇒ Bürgerservice
- ⇒ Bauleitplanung
- ⇒ Flächennutzungsplan

oder direkt unter dem Link

<https://www.vg-speicher.de/buergerservice/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>

im Internet veröffentlicht. Dort kann jedermann Einsicht in die vollständigen Entwurfsunterlagen zum Verfahren nehmen, diese downloaden und sich auf elektronischem Wege zur Planung zu äußern.

Ergänzend besteht durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Verbandsgemeinde Speicher, Erdgeschossflur im Bereich Zimmer 015, Bahnhofstraße 36, 54662 Speicher eine weitere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit. Die Auslegung erfolgt im o. g. Zeitraum. Die Unterlagen sind einzusehen während der untenstehenden Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminabsprache:

**Montag bis Mittwoch, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
und von 14.00 Uhr – 15.30 Uhr,
Donnerstag, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr
und von 14.00 Uhr – 18.30 Uhr,
Freitag, von 8.30 Uhr – 12.00 Uhr.**

Zur Vermeidung unnötiger Wartezeiten bitten wir Sie jedoch generell um vorherige Terminvereinbarung.

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und können abgerufen bzw. eingesehen werden:

a) Umweltbericht / Grünordnungsplan | ISU GmbH Bitburg, September 2025

- Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) mit allen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreibenden und zu bewertenden Inhalten
- Grünordnungsplan – Biotop- und Nutzungstypenplan inkl. Externe Kompensation | Gemarkung Speicher, Flur 35, Flurstück 58

Die o.a. Unterlagen enthalten Arten umweltbezogener Informationen, welche im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht dokumentiert wurden, u.a.:

- Umweltvorgaben
 - Natura 2000-Gebiet nicht berührt
 - Vorbereitende Landschaftsplanung
 - Flächen- und Objektschutz – keine Betroffenheiten
- Umweltzustand
 - Natur und Landschaft
 - Arten- und Biotopschutz
 - Biotop- und Nutzungstypen
 - Fauna / besonderer Artenschutz
 - Orts- und Landschaftsbild
 - Wechselwirkungen

- Landespflegerische Zielvorstellungen
- Umweltmaßnahmen
 - Grünordnerische Maßnahmen
 - Vermeidungsmaßnahmen
 - Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen
 - Angaben zur Externen Kompensationsfläche und -maßnahmen (Gemarkung Speicher, Flur 35, Flurstück 58 – Entwicklung einer Streuobstwiese auf ca. 2.200 m²)
 - Maßnahmen zum besonderen Artenschutz
- Umweltauswirkung
 - Durchführung der Eingriffsregelung: Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung

b) Sachverständigengutachten

- GORITZKA - AKUSTIK (2024): Schalltechnische Untersuchung
- RATISBONA (2025): Entwässerungskonzept

Eingegangene Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.04.2025 bis 06.06.2025:

a) Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm vom 28.05.2025

- Verweis auf das angrenzende Naturschutzgebiet „Tongrube bei Speicher“ (NSG-7100-272) und den Biotopkomplex „Ehemalige Tongrube bei Speicher“ (BK-6005-0021-2009)
- Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets
- Keine Betroffenheit von Gewässer

b) Planungsgemeinschaft Region Trier vom 10.06.2025

- Verweis auf das unmittelbar angrenzende Gebiet des landesweiten Biotopverbundes
- Lage des Plangebiets in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
- Verweis auf die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.05.2025 bis 06.06.2025 sind keine Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen eingegangen.

Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Entwurf können bis zum **27.02.2026** grundsätzlich elektronisch an die E-Mail-Adresse a.neufang@vg-speicher.de übermittelt werden, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 S. 2 HS. 2 BauGB Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte bzw. nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Planung nicht von Bedeutung sind.

Ergänzend wird gem. § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Speicher, den 8. Januar 2026
gez. Marcus Konrad, Bürgermeister

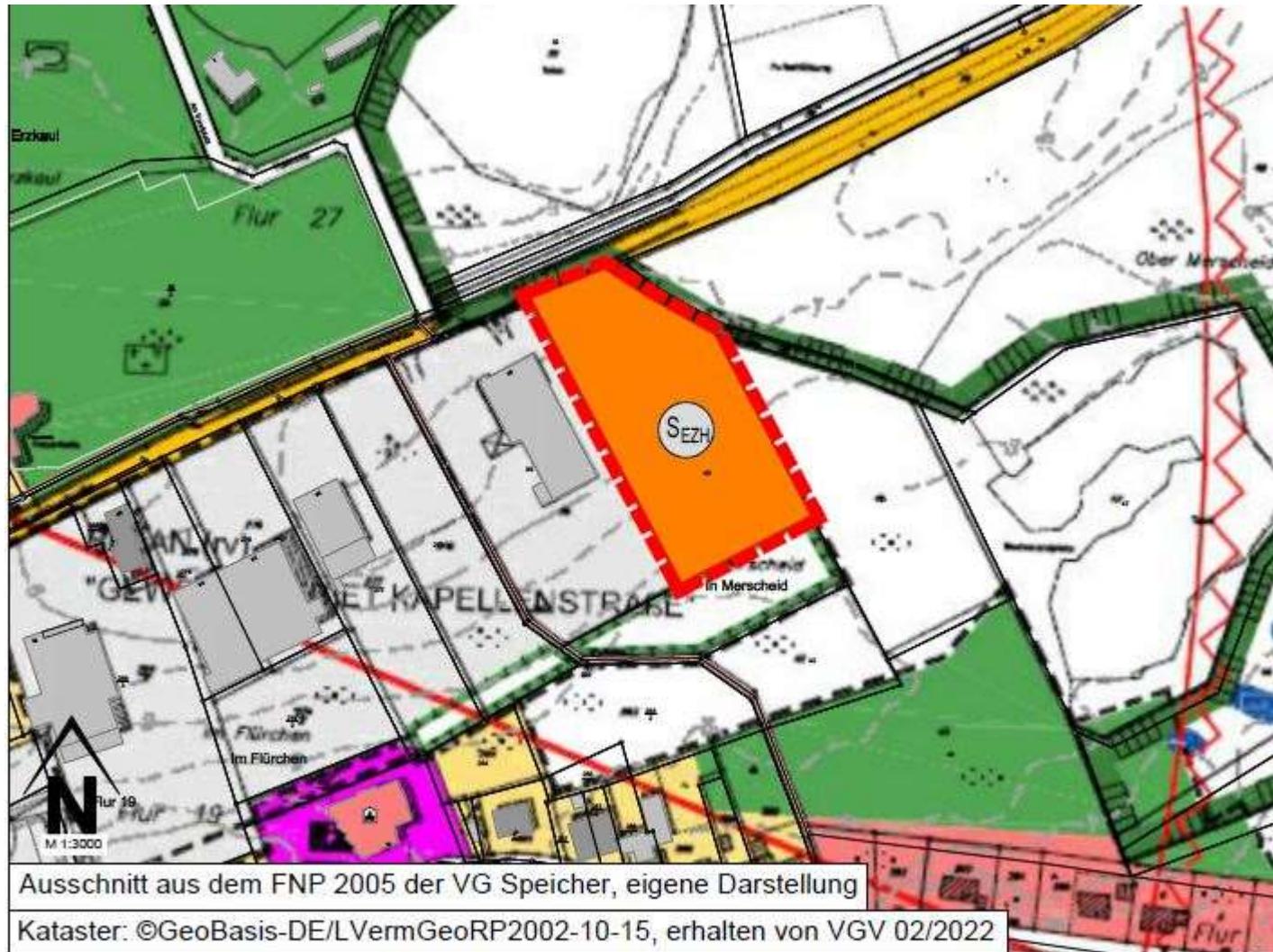


Abbildung 1: Geltungsbereich 8. Teilfortschreibung Flächennutzungsplan

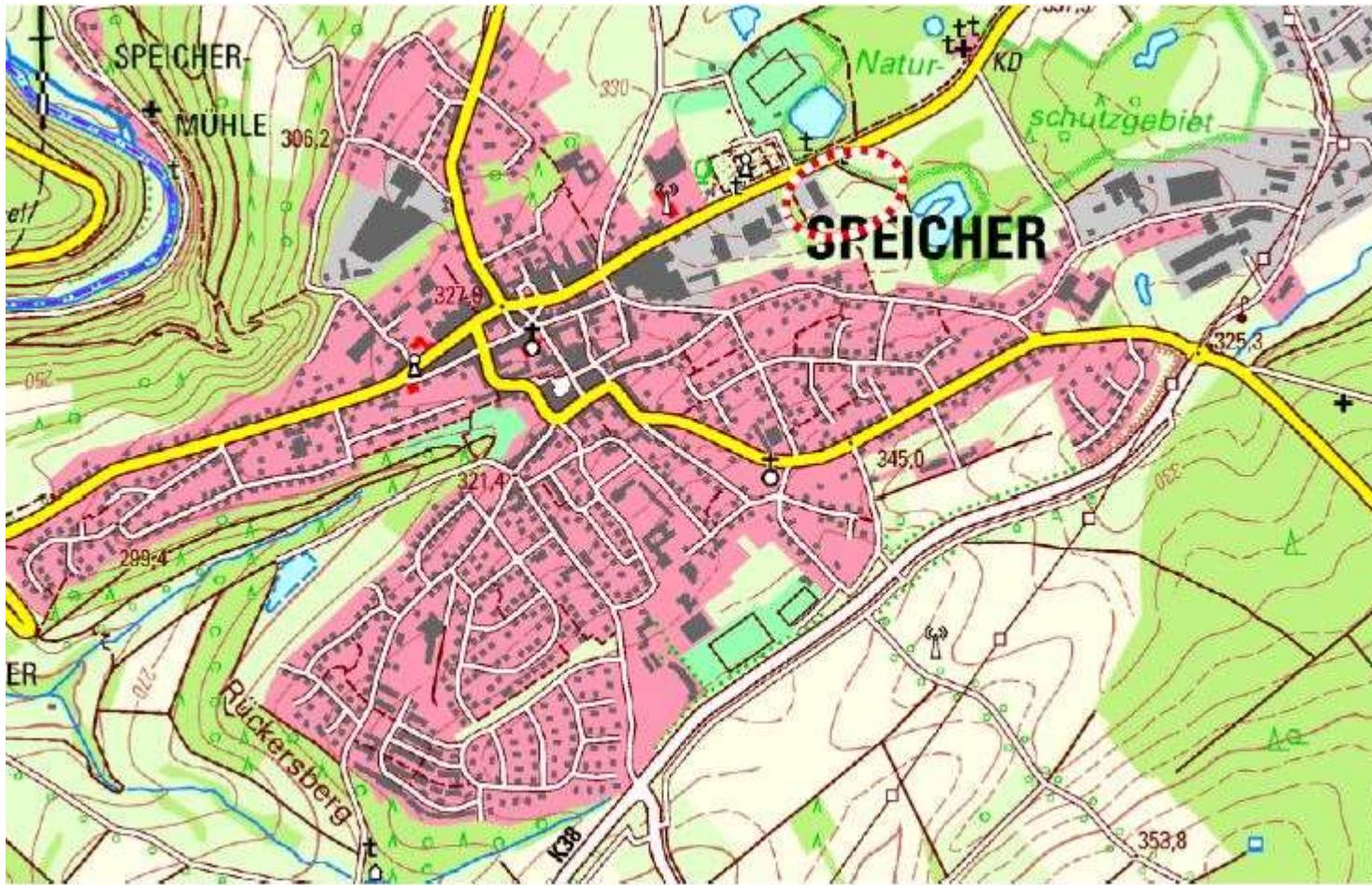


Abbildung 2: Darstellung Standort in TK-Karte