

An Person:	Neufang, Alexander
Termin:	
Vorlagen-Nr:	2025/0445
Sitzung:	Sitzung Nr. 5/2025 des Verbandsgemeinderates Speicher
Sitzung am:	15.12.2025

## TOP 2

### **8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Speicher; Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher**

#### **a) Abwägung der Eingaben aus der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung**

#### **b) Billigung des Planentwurfes**

#### **c) Offenlagebeschluss**

## **Sachverhalt**

---

**Gem. § 22 GemO sind keine Ratsmitglieder befangen.**

Die Firma Ratisbona beabsichtigt, in der Kapellenstraße am Ortseingang der Stadt Speicher die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Discountmarktes).

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück in der Gemarkung Speicher, Flur 27, Flurstück Nr. 40 befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ der Stadt Speicher. Dieser setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE gem. § 8 BauNVO) fest. Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind demnach hier grundsätzlich nicht zulässig. Aus diesem Grunde soll der o. g. Bebauungsplan, insb. mit Blick auf die Art der baulichen Nutzung, eine entsprechende Änderung hin zu einem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erfahren (§ 11 BauNVO).

Die Anwendung der §§ 13 bzw. 13a BauGB (vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren) sind in diesem Fall nicht anwendbar, weshalb der Bebauungsplan der Stadt Speicher das sog. Regelverfahren durchlaufen muss.

Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplans ist jedoch ferner, dass sich diese nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Man spricht dabei vom Entwicklungsgebot.

Der FNP der Verbandsgemeinde Speicher sieht in diesem Gebiet gewerbliche Bauflächen (G-Flächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) vor. Demnach wäre auch der FNP einer entsprechenden Fortschreibung hin zu „Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel“ zu unterziehen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).

Die Fortschreibung des FNP kann dabei im Parallelverfahren erfolgen (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauGB).

In seiner Sitzung am 10.04.2025 beschloss der Verbandsgemeinderat Speicher die Aufstellung der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans zum Thema „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher. In gleicher Sitzung wurden auch die Vorentwurfsunterlagen gebilligt sowie der Einleitung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zugestimmt.

Die Beteiligung fand statt im Zeitraum vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025. Die Öffentlichkeit wurde hierüber durch Bekanntmachung in der Wochenzeitung „Et Bletchen – Zwischen Kyll und Römermauer“ am 25.04.2025 informiert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.2024 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen können durch den Verbandsgemeinderat anschließend die Beschlüsse über die Billigung des Planentwurfes sowie über die Einleitung der formellen Öffentlichkeits- (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) gefasst werden.

Zwischen der Verbandsgemeinde Speicher, der Stadt Speicher und der Firma Ratisbona besteht ein städtebaulicher Vertrag, durch welchen u. a. sichergestellt wird, dass den kommunalen Planungsträgern keine Kosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehen.

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

Der Hauptausschuss hat dem Verbandsgemeinderat in seiner vergangenen Sitzung die nachfolgenden Beschlussfassungen empfohlen.

Frau Ockenfels vom Büro I-S-U stellt die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen abwägungsbedürftigen Stellungnahmen vor und erläutert ausführlich die vorgenommene Abwägung.

Im Rahmen des o. a. Bauleitplanverfahrens wurden die folgenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.	Behörde / Einrichtung	Datum der Stellungnahme
1	Agentur für Arbeit, Dasbachstraße 9, 54292 Trier	---
2	Amprion GmbH Robert-Schuman-Straße 7 44263 Dortmund	08.05.2025 (keine Bedenken)
3	Bauern- und Winzerverband Rheinland-Nassau e. V., Kreisverband Bitburg, Mötscher Str. 14b, 54634 Bitburg	---
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn	22.04.2025
5	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Fontanestraße 4, 40470 Düsseldorf	---
6	Bundeswehr Dienstleistungszentrum Mayen, Holler Pfad 6, 56727 Mayen	---
7	Creos Deutschland GmbH, Am Zunderbaum 9, 66424 Homburg	06.05.2025 (keine Bedenken)
8	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd-West PTI 14, Bauleitplanung, Polcher Straße 15-19, 56727 Mayen	28.04.2025 (keine Bedenken)
9	Deutsche Flugsicherung, Postfach 1243, 63202 Langen	05.05.2025 (keine Bedenken)
10	Deutscher Wetterdienst, Frankfurter Straße 135, 63067 Offenbach am Main	19.05.2025 (keine Bedenken)
11	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, DLR Eifel, Westpark 11, 54634 Bitburg	28.04.2025 (keine Bedenken)
12	Einzelhandelsverband Bezirk Trier e. V., Kaiserstraße 27, 54290 Trier	---
13	Fachbereich 1, Forstverband / Jagdgenossenschaften, Im Hause	---
14	Fachbereich 2, Beitragsveranlagung / Klimaschutz / Umweltschutz, Im Hause	---
15	Fachbereich 3, Soziales / Tourismus / Brandschutz, Im Hause	---
16	Finanzamt Bitburg, Kölner Straße 20, 54634 Bitburg	---
17	Forstamt Bitburg, Kleistraße 5, 54634 Bitburg	---
18	Gaststättenverband, DEHOGA Rheinland e. V., John-F-Kennedy-Straße 15, 55543 Bad-Kreuznach	---
19	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Schillerstraße 44, 55116 Mainz	---
20	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Trier, Landesmuseum Abt. Archäologische Denkmalpflege, Weimarer Allee 1, 54290 Trier	10.06.2025
21	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz	29.04.2025 (keine Bedenken)
22	Handwerkskammer, Loebstraße 18, 54292 Trier	28.05.2025 (keine Bedenken)
23	Industrie- und Handelskammer, Herzogenbuscher Straße 12, 54292 Trier	---
24	Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich, Kurfürstenstraße 16, 54516 Wittlich	23.04.2025
25	Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm, Trierer Straße 1, 54634 Bitburg	28.05.2025
26	Kreisverwaltung Trier-Saarburg, Willy-Brandt-Platz 1, 54290 Trier	---

27	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz	03.06.2025
28	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Abt. Pipeline-Maßnahmen, Untertorplatz 1, 76829 Landau	---
29	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Trier, Paulinstraße 58, 54292 Trier	---
30	Landesbetrieb Mobilität, Brunnenstraße 1, 54568 Gerolstein	27.05.2025
31	Landesbetrieb Mobilität, Dasbachstraße 15c, 54292 Trier	---
32	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, Gebäude 667 C, 55483 Hahn / Flughafen	---
33	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Außenstelle Bekond, In der Göbelwies 1, 54340 Bekond	27.05.2025
34	Ortsgemeinde Auw a. d. Kyll, Keltenring 2, 54664 Auw a. d. Kyll	---
35	Ortsgemeinde Beilingen, Schulstraße 10, 54662 Beilingen	---
36	Ortsgemeinde Herforst, Am neuen Weiher 10, 54662 Herforst	---
37	Ortsgemeinde Hosten, Neustraße 11, 54664 Hosten	---
38	Ortsgemeinde Orenhofen, Hugo-Busch-Straße 17, 54298 Orenhofen	---
39	Ortsgemeinde Philippsheim, Ortsstraße 24, 54662 Philippsheim	---
40	Ortsgemeinde Preist, Auwer Straße 14, 54664 Preist	---
41	Ortsgemeinde Spangdahlem, Im Kreuzgarten 1, 54529 Spangdahlem	---
42	Planungsgemeinschaft Region Trier, Deworastraße 8, 54290 Trier	10.06.2025
43	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald und LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt, Kirchenstraße 13, 67823 Obermoschel	02.06.2025 (keine Bedenken)
44	Stadt Bitburg, Postfach 1564, 54625 Bitburg	---
45	Stadt Speicher, Töpferweg 2a, 54662 Speicher	---
46	Stadtwerke Trier GmbH, Asset Management, Ostallee 7-13, 54290 Trier	---
47	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Gewerbeaufsicht, Deworastraße 8, 54290 Trier	02.06.2025 (keine Bedenken)
48	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde, Obere Bauaufsichtsbehörde, Obere Naturschutzbehörde, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz	---
49	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz, Deworastraße 8, 54290 Trier	---
50	Verbandsgemeinde Bitburger Land, Hubert-Prim-Straße 7, 54634 Bitburg	---
51	Verbandsgemeinde Trier-Land, Gartenfeldstraße 12a, 54295 Trier	05.05.2025
52	Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Kurfürstenstraße 16, 54516 Wittlich	---
53	Verbandsgemeindewerke Speicher, Bahnhofstraße 36, 54662 Speicher	---
54	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel- Mosel, Viertheil 24, 54470 Bernkastel-Kues	06.05.2025 (keine Bedenken)
55	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier	03.06.2025 (keine Bedenken)
56	VRT Verkehrsverbund Region Trier GmbH, Deworastraße 1, 54290 Trier	20.05.2025 (keine Bedenken)
57	Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel, Max-Planck-Straße 13, 54516 Wittlich	23.04.2025 (keine Bedenken)

58	Westnetz GmbH, Eurener Straße 33, 54294 Trier	29.04.2025 (keine Bedenken)
59	Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund	---
60	Zweckverband Abfallwirtschaft Region Trier, Löwenbrückener Straße 13-14, 54290 Trier	---
61	Zweckverband Wasserwerk Trier-Land, Gartenfeldstraße 12a, 54295 Trier	---
62	Private Eingabe nach § 3 Abs. 1 BauGB	04.06.2025

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

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

<b>Nr. 4</b> <b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> <b>Referat Infra I 3</b> <b>Fontainengraben 200</b> <b>53123 Bonn</b> <b>Schreiben vom 22.04.2025</b>	
<p>[...] Belange der Bundeswehr sind berührt, Bauschutzbereich des mil. Flughafens Spangdahlem.</p> <p>Eine genaue Stellungnahme kann erst im späteren Verfahren nach BPlan erstellt werden, dazu benötigen wir die genaue Bauhöhe in m, und die Mittelpunktkoordinate in WGS 84 (Grad, Minute, Sekunde) dies wird im Bauschutzbereich beim Bebauungsplan immer verlangt.</p> <p>Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Dass der Bauschutzbereich des mil. Flughafens Spangdahlem berührt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dass eine detaillierte Stellungnahme auf Bebauungsplanebene abgegeben wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das BAIUDBw wird weiterhin am Bauleitplanverfahren beteiligt.</p>
<b>Beschlussvorschlag:</b> Das BAIUDBw wird weiterhin an der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt. Für die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Thema „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“ ergeben sich keine Planänderungen.	
Ja-Stimmen: 22 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0	

<b>Nr. 20</b> <b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz</b> <b>Direktion Landesarchäologie</b> <b>Außenstelle Trier</b> <b>Weimarer Allee 1</b> <b>54290 Trier</b> <b>Schreiben vom 22.04.2025</b>	
<p>[...] in dem angegebenen Planungsbereich sind der GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt bzw. archäologische Fundstellen sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand gefährdet. Daher haben wir keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]).</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Dass keine archäologischen Fundstellen bekannt sind, bzw. durch die Planung nicht gefährdet werden und somit keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in den Textfestsetzungen unter „Hinweisen auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien“ auf <u>Bebauungsplanebene</u> verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Ratsmitglied Dr. Haubrich nimmt ab sofort an der Beratung und Beschlussfassung teil.</b>	
<b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise beziehen sich auf die Bebauungsplanebene. Für die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Thema „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“ ergeben sich keine Planänderungen.	
Ja-Stimmen: 23 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0	

Nr. 24

Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich

Kurfürstenstraße 16

54516 Wittlich

E-Mail vom 22.04.2025

[...] im o. a. Beteiligungsverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

- Trotz des widersprüchlichen „Redaktionellen Hinweises“ auf Seite 4 der Begründung gehe ich, wie auch der Bekanntmachung zu entnehmen ist, davon aus, dass es sich vorliegend um eine frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB handelt und nachfolgend noch ein Offenlageverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.
- Die Aussage unter Ziffer 4.2 auf Seite 8 (mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m² inkl. der notwendigen Stellplatzanlage) kann nicht nachvollzogen werden. Stellplätze oder eine Stellplatzanlage gehören grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche (VK). (Zur VK zählen alle Flächen eines Einzelhandelsbetriebes, die für Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern) Bereits in diesem Verfahren sollte die geplante VK angegeben werden, um aussagekräftige Stellungnahmen treffen zu können.
- Unter Ziffer 5.1 der Begründung werden die betreffenden Ziele des LEP IV zum großflächigen Einzelhandel behandelt.

Die zu den Zielen 57 bis 61 getroffenen Aussagen sind m. E. spekulativ und nicht durch entsprechende Begründungen belegt. Bspw. können Aussagen zu Z 58 (städttebauliches Integrationsgebot) erst dann getroffen werden, wenn ein mit der Planungsgemeinschaft abgestimmtes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorliegt.

Gleiches gilt für das Nichtbeeinträchtigungsgebot des Z 60 LEP IV. Hier ist weiter zu beachten, dass die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) **benachbar-ter zentraler Orte** nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Es ist richtig, dass es sich vorliegend um die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöBs gemäß § 4 Abs. 1 BauGB handelt und im Anschluss ein Offenlageverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angestrebt wird.

Die Formulierung ist in der Tat etwas irreführend. Vorliegend sind 1.200 m² Verkaufsfläche sowie die dafür notwendige Stellplatzanlage geplant. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird dahingehend klarstellend geädert.

Zwischenzeitlich wurde die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Speicher mit den maßgeblichen Behörden abgestimmt und seitens des Stadtrates der Stadt Speicher am 05.06.2025 beschlossen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt. Hierin wurde bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung -insbesondere das Nichtbeeinträchtigungsgebot-

Die Stadt Wittlich ist Mittelzentrum und Mittelbereich. Im weiteren Verfahren sollten daher nachvollziehbare Aussagen zu einer evtl. Beeinträchtigung / Nicht-Beeinträchtigung des Mittelbereichs und Mittelzentrums Wittlich in die Unterlagen aufgenommen werden.

- Die unter Ziffer 5.2 getroffene Aussage, dass die vorgesehene Darstellung als „Sonderbaufläche“ im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht, kann m. E. erst nach Vorliegen einer entsprechenden landesplanerischen Stellungnahme so getroffen werden.
- Ich bitte die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich am weiteren Verfahren zu beteiligen.

gewahrt bleiben. Eine negative Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Speicher und etwaiger zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen ist nicht zu erwarten.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Antrag auf *beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung* gestellt. Das Ergebnis ist in der Tat jedoch noch ausstehend.

Die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich wird am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

**Ratsmitglied Ewertz nimmt ab diesem Abwägungspunkt an der Beratung und Beschlussfassung der Sitzung teil.**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme / Anregungen der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich werden zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung gemäß der obenstehenden Kommentierung ergänzt bzw. korrigiert

Für das weitere Verfahren zur 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Thema „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“ ergeben sich keine weiteren Änderungen.

Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0



**Nr. 25**

**Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm**

**Trierer Straße 1**

**54634 Bitburg**

**Schreiben vom 28.05.2025**

[...] zu dem von Ihnen mit Schreiben vom 17.04.2025 übersandten Entwurf des oben genannten Flächennutzungsplanes geben wir nach Anhörung der betroffenen Ämter unseres Hauses für die Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm folgende zusammengefasste Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab:

## **1. Bauwesen**

1.1. Mit dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der VG Speicher soll eine bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche geändert werden. Hintergrund ist die parallele Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans durch die Stadt Speicher zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Aus baurechtlicher Sicht bestehen hiergegen keine grundsätzlichen Bedenken. Insbesondere werden aufgrund der Umstellung zu einem sogenannten „Regelverfahren“ nun die verfahrensrechtlichen Anforderungen gewahrt. Durch die Änderung des FNP wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Folge geleistet.

1.2. Künftig soll eine „Sonderbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt werden. Eine weitere Konkretisierung lässt sich den Unterlagen jedoch nicht entnehmen. Bei der Darstellung von Sondergebieten sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen, vgl. § 11 Abs. 2 BauNVO. Wir bitten daher um Ergänzung.

1.3. Die Änderung des FNP erfolgt im sogenannten Regelverfahren. Wie bereits in der Begründung dargelegt, ist spätestens zur nachfolgenden Offenlage eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht i.S.v. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Da auf der Ebene des FNP lediglich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung geregelt werden, kann der zugehörige Umweltbericht in seinem Detaillierungsgrad diesen Grundzügen angepasst

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus baurechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das vorliegende Bauleitplanverfahren bestehen.

Eine Konkretisierung (Sonderbaufläche (S) Einzelhandel) wird im weiteren Verfahren in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

Ein entsprechender Umweltbericht wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.

werden. Er muss jedoch den Anforderungen nach der Anlage 1 zum BauGB genügen.

## **2. Naturschutz und Landschaftspflege**

2.1. In der Begründung zur 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Speicher zum Thema "Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher" wird unter Punkt 6 *Berücksichtigung der Umweltbelange* auf den Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan und Eingriff-Ausgleichbilanzierung verwiesen. Wie im parallellaufenden Verfahren „B- Plan Kapellenstraße“ wurde bisher kein Umweltbericht eingereicht. Eine abschließende Stellungnahme kann daher aktuell nicht abgegeben werden. Anregungen und Anforderungen seitens des Naturschutzes bleiben nach Einreichung der Unterlagen und Prüfung der Umweltbelange ausdrücklich vorbehalten.

2.2. Das Ergebnis zur Allgemeinen Artenschutzprüfung (ASP - Stufe 1) vom 13.09.2024, in dem ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG betroffener Arten im Naturschutzgebiet „Tongruben bei Speicher“ (NSG-7100-272) und Biotopkomplex „Ehemalige Tongruben bei Speicher“ (BK-6005-0021-2009) auf Grund von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann, ist in dem Umweltbericht durch weiterführende Aussagen zu potenziellen Ausweichhabitaten näher zu erläutern. Ggf. sind geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu formulieren.

2.3. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird begrüßt, dass der Gehölzbestand im Südwesten des Plangebietes (unterhalb des Autohauses) aufgrund der Biotopkartierung vollständig erhalten werden soll.

## **3. Raumordnung und Landesplanung**

3.1. Mit Antrag vom 29.04.2025 hat das Büro ISU, Bitburg, für die Ratisbona Baubetreuungs GmbH Co. OHG, Regensburg, eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines Discounters auf der o. g. Planfläche

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine abschließende Stellungnahme abgegeben wird. Ein Umweltbericht wird regelmäßig erst zur Entwurfsfassung erstellt, damit die Fachbehörden im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens die Möglichkeit haben, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (mit) zu bestimmen.

Der Hinweis wird durch die Erstellung eines vollumfänglichen Umweltberichts gewürdigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf den Antrag zur beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung wird zur Kenntnis genommen.

beantragt. Nach Abschluss des Verfahrens werden wir das Ergebnis unserer Prüfung mitteilen.

3.2. Die Planunterlagen formulieren unter Ziffer 4.2 „Nutzung und Planungskonzeption“, Seite 8, dass es vorgesehen sei, einen Einzelhandelsbetrieb (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup> inkl. der notwendigen Stellplatzanlage zu errichten. Die uns im Rahmen der Antragstellung einer beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines großflächigen Discounters auf dieser Planfläche vorgelegte Auswirkungsanalyse erläutert hingegen auf Seite 11, unter Gliederung B.2.2 „Projektbeschreibung“, dass der neue Lidl-Markt im ZVB-Kapellenstraße im Endausbau eine Verkaufsfläche von rund 1.200 qm erhalten solle. Davon seien voraussichtlich 45 qm mit Nonfood-Sortimenten belegt und weitere 55 qm mit Drogeriewaren, die zum Nahversorgungssortiment zu rechnen seien. Wir bitten diesbezüglich um Anpassung der Unterlagen.

3.3. Unter Ziffer 5 „Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen“ formulieren die Antragsunterlagen, dass vor einem Änderungsverfahren des wirksamen Flächennutzungsplans eine „landesplanerische Stellungnahme“ (LPS) (gemäß § 20 LPIG) zu beantragen sei. Diese rechtliche Vorgabe ist korrekt dargestellt, jedoch wurde für diesen Sachverhalt die Raumverträglichkeitsprüfung mit Antrag vom 29.04.2025 durch den privaten Vorhabenträger, die Ratisbona Holding GmbH & Co. KG, Regensburg, in Form einer beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung gem. §§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §§ 18, 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Ansiedlung eines Discounters beauftragt. Wir bitten, die Antragsunterlagen dahingehend anzupassen.

3.4. Unter Bezugnahme auf Ziffer 5.1 der Planunterlagen (LEP IV), Z 58, raten wir an, die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kurzfristig vom Rat beschließen zu lassen, damit es gem. 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelles städtebauliches Konzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne berücksichtigt werden kann.

Die Formulierung ist in der Tat irreführend und wurde im Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung richtiggestellt. Vorliegend sind 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die dafür notwendige Stellplatzanlage geplant. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird dahingehend klarstellend geändert.

Es ist richtig, dass vorliegend ein *Antrag auf beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung* eingereicht wurde. Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend korrigiert.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Speicher wurde seitens des Stadtrates am 05.06.2025 beschlossen.

3.5. Die gem. Ziffer 5.1, hier Z 60, getroffene Aussage wird unsererseits im Rahmen der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung abschließend beurteilt.

3.6. Die Antragsunterlagen formulieren unter Ziffer 5.2 „Regionaler Raumordnungsplan“, dass die Stadt Speicher gem. des regionalen Raumordnungsplan 85/95 (RROP 85/95) die zentralörtliche Bedeutung eines „Unterzentrums“ zukomme, weiterhin die besonderen Funktionen „Wohnen (W)“ sowie „Gewerbe (G)“ zugeteilt seien. Wir bitten hier zu ergänzen, dass die Stadt Speicher zusätzlich die besonderen Funktionen „Landwirtschaft“ sowie „Erholung“ besitzt. Wie vorstehend erläutert, kann bezogen auf die Ziffern 5.2. sowie 5.3 der Planunterlagen erst nach Abschluss der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung eine abschließende Aussage unsererseits erfolgen.

#### **4. Wasserrecht**

4.1. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Ein Gewässer ist ebenfalls nicht von der Planung betroffen.

4.2. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist die Fläche nicht von Überflutungen betroffen.



Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird redaktionell um die besonderen Funktionen „Landwirtschaft“ und „Erholung“ ergänzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>4.3. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben.</p> <p><b>5. Sonstiges</b></p> <p>5.1. Wir bitten Sie, die vorstehenden Anregungen und Hinweise im weiteren Verfahren, insbesondere im Rahmen der erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zu beachten und zu berücksichtigen.</p> <p>5.2. Zur Vermeidung unnötiger Verzögerungen im weiteren Verfahren bitten wir darauf zu achten, dass die im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse vollständig in den Planunterlagen umgesetzt werden.</p>	<p>Dass aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung besteht, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen und Hinweise werden gemäß der Beschlussfassung im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die im Rahmen der Abwägung gefassten Beschlüsse werden vollständig in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme / Anregungen der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm werden zur Kenntnis genommen.  Im weiteren Verfahren wird die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung gemäß der obenstehenden Kommentierung ergänzt bzw. korrigiert. Des Weiteren wird zur Offenlage ein Umweltbericht erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt.</p> <p>Ja-Stimmen: 24  Nein-Stimmen: 0  Enthaltungen: 0</p>	

**Nr. 27**

**Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz**

**Emy-Roeder-Straße 5**

**55129 Mainz**

**Schreiben vom 03.06.2025**

[...] aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

**Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Speicher für den Bereich „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“ von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Speicher IV“ überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

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

Wir möchten darauf hinweisen, dass in einer topographischen Karte aus dem Jahre 1887 mehrere Tongruben im Umfeld des Plangebietes dokumentiert sind. Über die Art und Weise sowie den Umfang des Abbaus liegen unserer Behörde keine Risswerke oder konkreten Dokumentationen vor.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass auch im Planungsbereich Tonabbau stattgefunden haben kann.

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

Der Verweis auf das erloschene Bergwerksfeld „Speicher IV“ wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene gewürdigt (Aufnahme in die „Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien“).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Wir empfehlen Ihnen dringend für das geplante Bauvorhaben die Einschaltung eines Baugrundgutachters bzw. Sachverständigen für Altbergbau.

#### **Boden und Baugrund:**

##### **- allgemein:**

Allgemeine Hinweise vor Umsetzung der späteren verbindlichen Bauleitplanung:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

##### **- mineralische Rohstoffe:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

#### **Geologiedatengesetz (GeolDG):**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LBG) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene gewürdigt (Aufnahme in die „Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien“).

Die Hinweise finden auf Bebauungsplanebene Berücksichtigung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise finden auf Bebauungsplanebene Berücksichtigung.

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragssteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Anregungen des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zur Kenntnis genommen; sie betreffen jedoch die Bebauungsplanebene. Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen / Ergänzungen.

Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0



**Nr. 30**

**Landesbetrieb Mobilität**

**Brunnenstraße 1**

**54568 Gerolstein**

**Schreiben vom 27.05.2025**

[...] wir stimmen der Änderung des Flächennutzungsplans unter nachstehenden Auflagen zu:

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L39 bei Speicher. In diesem Bereich ist eine Straßenausbaumaßnahme geplant, hier soll u. a. eine Verkehrsinsel angelegt werden. Aus diesem Grund hat die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg, Flurstück 48, zu erfolgen. Dieser Einmündungsbereich ist entsprechend auszubauen. Hierfür ist uns eine Detailplanung, M: 1:250, zur Prüfung und Genehmigung vor Rechtskraft des Bebauungsplans vorzulegen. Die Lage der Zufahrt ist mit uns bereits in einem Vorgespräch abgestimmt worden.

Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die L39 sind nach der RAL (Richtlinie für die Anlage von Landesstraßen) die erforderlichen Sichtflächen nach beiden Richtungen herzustellen und dauerhaft freizuhalten. Einfriedungen, Anpflanzungen und andere Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, soweit dadurch die Übersicht der Zufahrt beeinträchtigt wird.

Die Entwässerungseinrichtungen der L39 dürfen weder beeinträchtigt, noch mit gesammeltem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden.

Die Erschließungsplanung erfolgt nicht auf Flächennutzungsplanebene. Die Fläche soll jedoch nicht über den Wirtschaftsweg (Flurstück 48) erschlossen werden.

In Abstimmung mit dem LBM wurde eine Erschließung abgestimmt, die sowohl die geplante Verkehrsinsel als auch den direkten Anschluss an die L 39 berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Bebauungsplanebene gewürdigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise des Landesbetrieb Mobilität werden zur Kenntnis genommen; sie betreffen jedoch auf Bebauungsplanebene. Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Änderungen / Ergänzungen.

Ja-Stimmen: 24

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**Nr. 33**

**Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**

**Außenstelle Bekond**

**In der Göbelwies 1**

**54340 Bekond**

**Schreiben vom 27.05.2025**

[...] gegen die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Thema „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“ bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bitten wir zu prüfen, ob die Kompensationsmaßnahmen auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden können, um möglichst zu vermeiden, dass zusätzliche Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden.

Dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 58, Flur 35, Gemarkung Speicher durchgeführt. Auf ca. 2.200 m<sup>2</sup> wird eine Streuobstwiese entwickelt.

**Beschlussvorschlag:**

Kein Beschluss erforderlich.

**Nr. 42**

**Planungsgemeinschaft Region Trier**

**Deworastraße 8**

**54290 Trier**

**Schreiben vom 10.06.2025**

[...] in der Stadt Speicher ist im Bereich der Kapellenstraße neben den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche (VK) von rd. 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts hat der Stadtrat der Stadt Speicher beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ einer dritten Änderung zu unterziehen und das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel“ auszuweisen. Wir bitten bei dem Vorhaben folgende Belange der Regionalplanung zu berücksichtigen:

### **Allgemeiner Hinweis**

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 den Entwurf des in Neuauflage befindlichen regionalen Raumordnungsplans Region Trier (ROPneu/E 2024) i. d. F. des 1. Änderungsentwurfes für das erneute, zweite Anhörverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Das Anhörverfahren wurde vom 26.11. bis zum 23.12.2024 durchgeführt. Damit hat der ROPneu/E 2024 gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4a Raumordnungsgesetz (ROG) den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht. Wir bitten daher die Festlegungen im Entwurf des ROPneu 2024 bei der verfahrensgegenständlichen Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

### **Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen**

Bei der Beurteilung des Vorhabens sind die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsplanes (ROPI) zur **Wirtschaftsstruktur und zur Arbeitsplatzentwicklung** zu beachten (Kap.1.2 und 2.3 ROPI). So soll u. a. die Wirtschaftsstruktur der Region Trier durch die Erhaltung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze weiter verbessert werden. Dabei ist eine räumliche Arbeitsplatzentwicklung und -verteilung zu fördern, die es den Erwerbstätigen in der Region ermöglicht, ihren Arbeitsplatz mit zumutbarem Zeitaufwand zu erreichen. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der angedachten Größenordnung kann zur Schaffung neuer sowie wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen. Somit steht das Vorhaben in Einklang mit den o. g. Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes und wird von Seiten der Regionalplanung diesbezüglich positiv bewertet. Bei dieser Bewertung kann nicht berücksichtigt werden, ob durch den geplanten Einzelhandelsbetrieb eine Konkurrenzsituation entsteht, die an anderer Stelle ggf. zu einem Arbeitsplatzabbau führen könnte, da hierfür derzeit weder belastbare Szenarien noch Zahlen vorliegen.

### **Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche / Daseinsvorsorge**

Der Stadt Speicher wird im ROPI die Funktion eines Unterzentrums (= Grundzentrum) zu gewiesen. Im ROPneu/E 2024 soll Speicher erneut als Grundzentrum festgelegt werden. Den Grundzentren (Klein- und Unterzentren) wird sowohl im ROPI als auch im Entwurf des neuen Regionalplans die Aufgabe zugewiesen, die

Die Ziele der Raumordnung aus dem Regionalen Raumordnungsplan von 2024 sind bereits in der Planung berücksichtigt.

Die positive Bewertung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen.

überörtliche Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen in dem ihnen zugeordneten Verflechtungsbereich zu gewährleisten. Sie sollen das erreichte Versorgungsniveau sichern und weiterentwickeln und somit zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beitragen (Z 2.2.3.5 ROPI, Z 26 ROPneu/E 2024). Die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Stadt Speicher stimmt somit grundsätzlich mit den vorgenannten verbindlichen und in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung überein.

### **Arten und Lebensräume**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Gebiet des landesweiten Biotopverbundes an. Im Rahmen der weiteren Planungen ist auszuschließen, dass die Funktionsfähigkeit dieses Gebietes für den Biotopverbund von dem Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird. Um dies zu gewährleisten bitten wir die Planung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **Grundwasserschutz, Sicherung der Wasserversorgung**

Nach den Festlegungen des ROPneu/E 2024 liegt das Vorhaben in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Damit sollen Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können gesichert werden. Die Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdangebotes. Wir bitten daher die vorliegende Planung frühzeitig mit der zuständigen Wasserwirtschaftsverwaltung abzustimmen.

### **Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und Stärkung des Fremdenverkehrs / Sicherung der Erholungsräume**

Nach den Vorgaben des ROPneu/E 2024 liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und der Stadt Speicher wird die besondere Funktion Freizeit/Erholung zugewiesen. Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche sollen die Belange von Erholung und Fremdenverkehr besonders berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der angeführten Belange soll daher im Rahmen der Bauleitplanung

Dass das Vorhaben mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Regionalplanung übereinstimmt, wird zur Kenntnis genommen.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine detaillierte Umweltprüfung mit Dokumentation in Form eines Umweltberichtes hergestellt. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden vollumfänglich gewürdigt.

Eine Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung erfolgte auf Bebauungsplanebene.

Bei der Fläche handelt es sich um keine für die Freizeit-/Erholungsfunktion relevante Fläche. Die Planung steht daher nicht im Widerspruch mit den Vorgaben der Regionalen Raumordnung.

besonderer Wert auf Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild und auf Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt werden.

### Immissionsschutz

Bei der Festsetzung des geplanten Sondergebietes bitten wir die Vorgaben des Regionalplans zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 ROPI) zu berücksichtigen. So sollen bei allen Planungsvorhaben die Belange des Immissionsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken, dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen (Kap. 5.6.2.1 ROPI). Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen, die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z. B. Wohngebiete, Kur- und Erholungsanlagen, Objekte des Natur- und Denkmalschutzes) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein (Kap. 5.6.2.2 ROPI).

### Einzelhandel

#### *Zentralitätsgebot*

Der Stadt Speicher wird im ROPI und im ROPneu/E 2024 die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). In Grundzentren ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels bis 2.000 m<sup>2</sup> VK nach dem Zentralitätsgebot des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV und der Regionalplanung (Z 4.3.3.1 ROPI, Z 57 LEP IV, ZN<sub>5783</sub> ROPneu/E 2024) zulässig. ***Da die Verkaufsfläche des geplanten Discounters mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> unterhalb der o. g. Schwelle liegt, stimmt die Planung mit den Zielen des LEP IV und des ROPI sowie des ROPneu/E zum Zentralitätsgebot überein.***

#### *Städtebauliches Integrationsgebot*

Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplanung (Z 58 LEP IV, Z 4.3.3.3 ROPI, ZN<sub>5885</sub> ROPneu/E 2024) ist die Ansiedelung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten

Die Belange des Immissionsschutzes werden aufgrund der Schallschutzprüfung hinreichend gewürdigt.

Dass die Planung dem Zentralitätsgebot entspricht, wird zur Kenntnis genommen.

Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Die städtebaulich integrierten Bereiche (= zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind nach den Vorgaben des LEP IV 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. **Die Stadt Speicher hat im Laufe des Jahres 2023 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) eingeleitet. Wir haben von Seiten der Regionalplanung dem Fortschreibungsentwurf und damit auch der geplanten Erweiterung des eingeschränkten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Kapellenstraße um das verfahrensrelevante Gebiet sowie der zugehörigen Sortimentsliste zugestimmt. Unter dem Vorbehalt, dass das EZK auf Grundlage des uns bekannten Entwurfes zeitnah beschlossen wird, steht die Planung grundsätzlich in Einklang mit den genannten Zielen der Landes- und Regionalplanung.**

#### Nichtbeeinträchtigungsgebot

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Z 60 LEP IV, Z 4.3.3.2 ROPI, Z<sub>N60</sub>90 ROPneu/E 2024). In der vorliegenden Auswirkungsanalyse wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem ZVB der Stadt Speicher sowie den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden zentralen Orte und somit auch die Einhaltung des „Nichtbeeinträchtigungsgebotes“ nachgewiesen. Zu dem hierzu vorgelegten Zahlenwerk haben wir von Seiten der Planungsgemeinschaft folgende Anmerkungen:

#### Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Bei der Ermittlung der nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotentiale die dem Grundzentrum Speicher zuzurechnen sind, ist zu beachten, dass die Stadt die Aufgabe hat, die Nahversorgung, d. h. die Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, in dem ihr von der Regionalplanung zugeordneten Verflechtungsbereich, sicherzustellen. Über diesen Verflechtungsbereich hinaus hat die Stadt Speicher keinen Versorgungsauftrag. Somit ist die Zone 3 (Ergänzungsgebiet) bei der Ermittlung

Die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher wurde seitens des Stadtrates am 05.06.2025 beschlossen. Die vorliegende Planung stimmt daher mit dem städtebaulichen Integrationsgebot überein.

Um eine doppelte Berechnung der Kaufkraft zu verhindern, wurde in der Fortschreibung des EZK nur der direkte Verflechtungsbereich (VG Speicher) betrachtet. Aufgabe der Verträglichkeitsuntersuchung ist es, zu prüfen, ob im faktischen Versorgungsbereich

der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft die dem Grundzentrum Speicher zur Verfügung steht nicht zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Kaufkraft der Einwohner in der Zone 3 bereits bei der Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den jeweils zugehörigen Verflechtungsbereichen zugrunde gelegt wurde bzw. auch in Zukunft zugrunde gelegt wird. So sind Arenrath, Binsfeld und Niersbach gemäß der Vorgaben des verbindlichen Regionalplans dem Verflechtungsbereich der Stadt Wittlich zugeordnet. Nach den Festlegungen im ROPneu/E 2024 werden die genannten Ortsgemeinden zukünftig dem Verflechtungsbereich des neuen Grundzentrums Landscheid zugeordnet. Die Ortsgemeinden Dahlem, Dudeldorf, Gondorf und Röhl zählen zum Verflechtungsbereich der Stadt Bitburg. Die Ortsgemeinde Zemmer wird im ROPI dem Verflechtungsbereich der Stadt Trier und im ROPneu/E 2024 dem Nahversorgungsbereich der kooperierenden Grundzentren Trierweiler und Welschbillig zugeordnet. Mit der Beschränkung des anzurechnenden Kaufkraftpotenzials auf die jeweils zugeordneten Verflechtungsbereiche soll vermieden werden, dass die zur Verfügung stehende Kaufkraft bei Einzelhandelsansiedlungen mehrfach gerechnet wird.

Da in den Darstellungen und Ausführungen in den Kapiteln C.2, C.3 und C.4 ein unmittelbarer Bezug zu dem zugeordneten Nahbereich des Grundzentrums Speicher (Zonen 1 und 2) hergestellt wird und daraus abgeleitet werden kann, dass die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung auch bei ausschließlicher Betrachtung der Umsatz-Kaufkraft-Relation im Nahbereich und der projektspezifischen Umsatzzumlenkungen innerhalb des Einflussbereiches des geplanten Vorhabens gewährleistet ist, kann dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse dennoch grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings wäre eine Anpassung des Zahlenwerkes mit einer eigenständigen Darstellung des raumordnerisch zugeordneten Verflechtungsbereiches aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit wünschenswert.

***Ungeachtet der o. g. Anregungen schließt sich die Planungsgemeinschaft Region Trier der gutachterlichen Einschätzung an, dass durch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters weder wesentlichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Speicher noch der zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte zu erwarten sind.***

zentrale Versorgungsbereiche weiterer Gemeinden betroffen sein könnte.

Bei der Verträglichkeitsuntersuchung wird der faktische Einzugsbereich/Versorgungsbereich rund um den Vorhabenstandort in Fahrminuten betrachtet, während der Einzugsbereich bei dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch die Regionalplanung definiert wird (Nahbereich = VG -Gebiet). Eine Anpassung des Zahlenwerkes mit einer eigenständigen Darstellung des raumordnerisch zugeordneten Verflechtungsbereich ist daher auf Ebene der Verträglichkeitsuntersuchung entbehrlich.

Die Bestätigung, dass das Vorhaben weder dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Speicher noch den zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Orte schädigt, wird zur Kenntnis genommen.

<p><i>Agglomerationsverbot</i> Die landes- und regionalplanerischen Regelungen zu den Ergänzungsstandorten und zum Agglomerationsverbot sind für das verfahrensgegenständliche Vorhaben unerheblich.</p>	<p>Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag:</b> Aufgrund der Durchführung weiterer Gutachten/Prüfungen (Umweltprüfung, Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutzprüfung usw.) wird den Hinweisen und Anregung der Planungsgemeinschaft Region Trier Rechnung getragen. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Anforderungen der Regionalplanung. Es ergeben sich keine Änderungen für die Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Ja-Stimmen: 24 Nein-Stimmen: 0 Enthaltungen: 0</p>	

<p><b>Nr. 51</b> <b>Verbandsgemeinde Trier-Land</b> <b>Gartenfeldstraße 12a</b> <b>54295 Trier</b> <b>E-Mail vom 05.05.2025</b></p>	
<p>[...] wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.07.2023 im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung B-Plan Gewerbegebiet Kapellenstraße und 2. Fortschreibung EZK.</p>	<p>Der Verweis auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung im <u>Bebauungsplanverfahren</u> wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde am 05.06.2025 seitens des Stadtrates sowohl die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen als auch eine Verträglichkeitsuntersuchung (Stand: Februar 2025) durchgeführt. Hierbei wurde nachgewiesen, dass keine negativen Beeinträchtigungen für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Speicher noch für etwaige zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen zu erwarten sind.</p>



Wir bitten zudem um Mitteilung, wie in den verschiedenen Verfahren mit der Stellungnahme umgegangen wurde / wird.

**Stellungnahme vom 10.07.2023:**

*im Namen der VG Trier-Land sowie der Ortsgemeinde Zemmer weisen wir darauf hin, dass die Planunterlagen in Bezug auf den bestehenden Einkaufsmarkt in der Ortsgemeinde Zemmer aus unserer Sicht nicht ausreichend sind.*

*In den Unterlagen wird lediglich festgestellt, dass neben Zemmer, weitere kleinere Gemeinden/Märkte im Umfeld von Speicher keine Bedeutung für die Versorgung von Speicher haben.*

*Daneben wird ganz knapp ausgeführt, dass u.a. Zemmer zum faktischen Einzugsgebiet im Bereich Nahversorgung der Stadt Speicher gehört. Beide Aussagen können von unserer Seite so bestätigt werden.*

*Allerdings fehlen im EZK bzw. den Unterlagen zur 3. Änderung des B-Planes jedwede Aussagen, ob die (weitere) Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wesentliche Auswirkungen auf den Markt in Zemmer haben könnte.*

*Wir halten es daher für erforderlich, dass unabhängig zu den Regelungen zum Nichtbeeinträchtigungsgebot benachbarter zentraler Orte nach LEP IV (Z60) bzw. dem Entwurf RROP (Z90/G91), nachgewiesen werden sollte, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Marktstandortes in Zemmer durch die Neuansiedlung zu befürchten sind.*

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Verbandsgemeinde Trier-Land wird zur Kenntnis genommen. Für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich jedoch keine Änderungen / Ergänzungen.

Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Eingabe aus der Öffentlichkeitsbeteiligung	Kommentierung / Abwägung
<p><b>Nr. 62</b>  <b>Private Eingabe nach § 3 Abs. 1 BauGB</b>  <b>Schreiben vom 04.06.2025</b></p> <p>[...] im Zuge der Absicht zur Ausweisung der „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“, die den Unterlagen nach der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rund 1.200 qm Verkaufsfläche dienen soll, möchten wir Ihnen mitteilen, dass auch die Firma [...] ihre Filiale in der Kapellenstraße [...] erweitern möchte. Die Verkaufsfläche soll von derzeit 800 qm auf dann 1.200 qm vergrößert werden. Die entsprechende Bauvoranfrage wird in den kommenden Tagen bei der Genehmigungsbehörde eingereicht werden.</p> <p>Der Offenlage zur 8. Teilfortschreibung des FNP liegen weder das Einzelhandelskonzept der Stadt Speicher noch die Auswirkungsanalyse zur beabsichtigten Ansiedlung des zusätzlichen Lebensmittelmarktes bei. Diese Unterlagen sollen gemäß Ratsinformationssystem der Stadt Speicher in der Ratssitzung am 05.06.2025 separat beschlossen werden. Unter Berücksichtigung unseres Erweiterungsvorhabens sind jedoch die Auswirkungen beider Vorhaben kumulativ zu betrachten. Eine separate Betrachtung der Auswirkungen beider Vorhaben würde eine Benachteiligung der Firma [...] darstellen. Die [...] Filiale liegt darüber hinaus in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Speicher, so dass wir insbesondere in Hinblick auf Z60 des LEP und der zu erwartenden Umsatzverteilungseffekte durch die geplante Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes, unsere Bedenken äußern.</p> <p>Wir bitten daher um Berücksichtigung unseres Vorhabens bei der Ausweisung der beabsichtigten „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“ und regen eine zweitgutachterliche Stellungnahme hinsichtlich möglicher Umsatzverteilungseffekte an.</p>	<p>Das Erweiterungsbestreben der Firma [...] wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde die besagte Bauvoranfrage eingereicht. Die [...] Filiale liegt im zentralen Versorgungsbereich. Aufgrund der Flächenpotenziale (Ergebnisse des EZK) steht die geplante Erweiterung nicht in Widerspruch zur vorliegenden Planung.</p> <p>Die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Speicher wurde seitens des Stadtrates am 05.06.2025 beschlossen. Zwischenzeitlich wurde zudem eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt (Stand. Februar 2025), die den Unterlagen zur 8. Teilfortschreibung des FNPs beigefügt wurde.</p> <p>Die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung wurde seitens eines neutralen Gutachterbüros erstellt. Es wurde detailliert nachgewiesen, dass durch die geplante Neuansiedlung weder auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Speicher noch auf etwaige zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen negative Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Auch die</p>

Planungsgemeinschaft Region Trier bestätigt die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung und sieht keine negativen Einschränkungen.  
Die Forderung zur Erstellung eines Zweitgutachtens ist daher nicht begründet und wird zurückgewiesen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Bedenken der Firma [...] werden zur Kenntnis genommen, jedoch unbegründet zurückgewiesen. Die Verträglichkeitsuntersuchung hat gezeigt, dass durch eine Neuansiedlung keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Forderung nach einem Zweitgutachten ist unbegründet und wird daher zurückgewiesen.

Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

## **Beschlussvorschlag**

---

### **a) Abwägung der Eingaben aus der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung:**

Siehe (gelb) markierte Einzelbeschlüsse in der Abwägungstabelle.

### **b) Billigung des Planentwurfes:**

Die in der Anlage enthaltenen Entwurfsunterlagen zur 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Speicher zum Thema „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher werden gebilligt bzw. sind entsprechend dem Abwägungsergebnis anzupassen.

### **c) Offenlagebeschluss:**

Der Verbandsgemeinderat Speicher beschließt die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) auf der Basis der gebilligten Entwurfsunterlagen. Die Beteiligungen erfolgen gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durch Bereitstellung der Unterlagen im Internet bzw. öffentliche Auslegung im Rathaus der Verbandsgemeinde Speicher. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt ebenfalls parallel.

## **Finanzielle Auswirkungen**

---

Durch Regelung im städtebaulichen Vertrag wird der Haushalt der Verbandsgemeinde Speicher durch das Planverfahren nicht berührt.  
(Ne)

## **Beschluss**

---

Zu a) Lt. Beschlussvorschlag (siehe Einzelbeschlüsse Abwägungstabelle).

Zu b) Lt. Beschlussvorschlag.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit gemäß §22 GemO:	0

Zu c) Lt. Beschlussvorschlag.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	24
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Befangenheit gemäß §22 GemO:	0