



Kreisverwaltung d. Eifelkreises Bitburg-Prüm · Postf. 13 65 · 54623 Bitburg

Ratisbona Holding GmbH & Co. KG  
Kumpfmühler Str. 5  
93047 Regensburg

per E-Mail: kontakt@ratisbona.com

Trierer Straße 1 · 54634 Bitburg/Eifel  
Telefon: 06561 15-0  
Telefax: 06561 15-1000  
E-Mail: info@bitburg-pruem.de  
www.bitburg-pruem.de

Aktenzeichen	Auskunft erteilt / E-Mail	Durchwahl	Zimmer	Bitburg,
04_LP_beschl.Rvp_VG	Verena Metzen	15-5112	1.12	03.12.2025
Speicher_Ansiedlung	<a href="mailto:metzen.verena@bitburg-pruem.de">metzen.verena@bitburg-pruem.de</a>			
Discounter_Kapellenstraße	Sie erreichen mich am besten Mo.-Do. zwischen 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr			

**Antrag auf Durchführung einer beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung gem.  
§§ 16, 27 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. §§ 18, 17 Landesplanungsgesetz (LPIG)  
zur Ansiedlung eines Discounters in der Stadt Speicher, Kapellenstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag, Eingang über das Büro ISU, Bitburg, am 29.4.2025, haben wir eine beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gem. §§ 16, 27 Abs. 3 ROG i. V. m. §§ 18, 17 LPIG zum Planungsvorhaben zur Ansiedlung eines Discounters in der Stadt Speicher eingeleitet. Mit Schreiben vom 08.05.2025 stellten wir Nachforderungen zu den Antragsunterlagen, die uns am 13.05.2025 vorgelegt wurden.

Gegenstand der Raumverträglichkeitsprüfung sind gem. § 15 Abs. 1 ROG die

1. Prüfung der raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung oder Maßnahme unter überörtlichen Gesichtspunkten, insbesondere die Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung und die Abstimmung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen,
2. Prüfung der ernsthaft in Betracht kommenden Standort- oder Trassenalternativen und
3. überschlägige Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Äußerungen der beteiligten Fachbehörden und Fachstellen teilen wir nachfolgend das Ergebnis mit, welches sich an den Erfordernissen der Raumordnung gem. des LEP IV mitsamt seiner Fortschreibungen, des regionalen Raumordnungsplans 85 mitsamt der Teilfortschreibung aus 95 (RROP 85/95) sowie des Entwurfs des regionalen Raumordnungsplans aus 2024 (RROP neu E/2024) orientiert.

Mit Beschluss der Regionalvertretung der Region Trier zur Offenlage des Entwurfs für den Regionalplan Trier in der Version vom 26.09.2024 (RROP neu E/2024) haben die darin enthaltenen Ziele des Kapitels II.2. (Einzelhandel und Dienstleistungen) als „in Aufstellung befindliche Ziele“ den

Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 a i. V. m. Nr. 4 ROG).

Das Ergebnis dieser Raumverträglichkeitsprüfung ist als „sonstiges Erfordernis der Raumordnung“ im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4. ROG einzuordnen und somit begründet es für die öffentlichen Stellen gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1. ROG eine Berücksichtigungspflicht und ist im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen und darf nur aus sachgerechten Gründen übergangen werden. Jedoch bleibt die Pflicht, Ziele der Raumordnung zu beachten, gem. § 17 Abs. 10 LPlG unberührt. Ist nicht innerhalb von fünf Jahren nach Ergehen des raumordnerischen Entscheids ein Zulassungsverfahren eingeleitet oder bei zulassungsfreien Planungen und Maßnahmen mit deren Verwirklichung begonnen worden, so ist der raumordnerische Entscheid zu überprüfen.

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens hat gegenüber dem Träger der Planung oder Maßnahme und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht die Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften (vgl. § 17 Abs. 11 LPlG).

Die Kosten dieser beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung haben Sie gemäß § 27 Abs. 3 ROG i. V. m. §§ 1, 2 und 3 der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen nach dem Landesplanungsgesetz ((Bes. Gebührenverzeichnis); RaumOGebV RP 2005) vom 15. April 2005) in der jeweiligen Fassung zu tragen.

Die Aufteilung und Berechnung der Kosten werden wir Ihnen mit gesonderter Post in einem Kostenfestsetzungsbescheid zukommen lassen.

#### **Gliederung der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung:**

1. Beschreibung des Planungsvorhabens
2. Trägerbeteiligungen / Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Vom Planungsvorhaben betroffene Erfordernisse der Raumordnung nach:
  - a. Landesentwicklungsprogramm, LEP IV, mit Teilfortschreibungen
  - b. Verbindlicher regionaler Raumordnungsplan, RROP 85/95
  - c. Neuaufstellung/Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes der Region Trier, RROPneu/Entwurf 2024
4. Beurteilung der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens
  - a. mit den Erfordernissen der Raumordnung
    - aa.) bezogen auf das LEP IV mitsamt den Teilfortschreibungen
    - ab.) bezogen auf den RROP 85/95
    - ac.) bezogen auf den RROP neu Entwurf/2024
  - b. hinsichtlich der ernsthaft in Betracht kommenden Standort- o. Trassenalternativen
  - c. hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (überschlägige Prüfung)
5. Zusammenfassung
  - a. Hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung / Standortwahl / überschlägigen Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG
  - b. Hinsichtlich der Trägerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung

#### **1. Beschreibung des Planungsvorhabens**

Entlang der „Kapellenstraße“ in Speicher hat sich in den letzten Jahren eine Ansammlung von Einzelhandelsbetriebe entwickelt. Neben den bereits vorhandenen Betrieben ist nun noch geplant, am Ortsausgang auf dem Grundstück der Gemarkung Speicher, Flur 27, Flurstück 40, einen

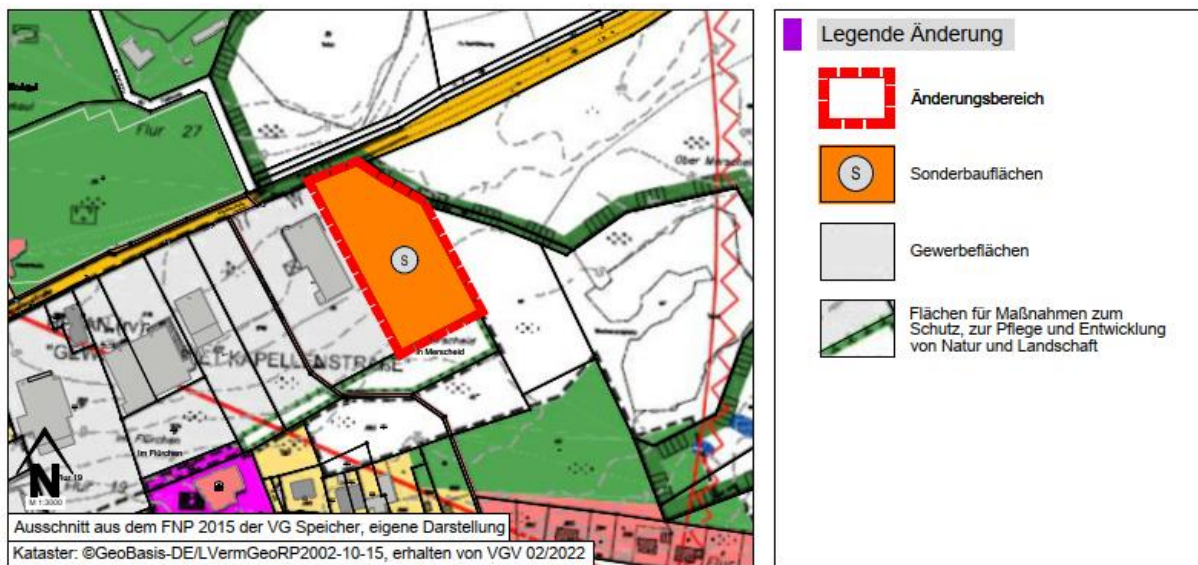
großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Um hierfür Baurecht zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat der Stadt Speicher beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ einer dritten Änderung zu unterziehen. Die betroffene Fläche soll künftig gemäß dem angestrebten Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel“ (SOEZH) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Im südlichen Bereich der Planfläche angrenzend an die Sondergebietsfläche soll eine „private Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie Abs. 6 BauGB ausgewiesen werden. Bebauungspläne sind grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) einer Verbandsgemeinde bzw. Stadt (hier maßgeblich der FNP der Stadt Speicher aus dem Jahre 2005) zu entwickeln. Das Gebiet wird im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Somit entspricht die angestrebte bauliche Entwicklung des Gebietes nicht den Darstellungen des gültigen FNPs. Deshalb hat der Stadtrat Speicher die 8. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Kapellenstraße“ der Stadt Speicher im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung beschlossen. Künftig soll der Planbereich im FNP als „Sonderbaufläche“ (S) 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 dabei unverändert bestehen und ist daher nicht Bestandteil der vorliegenden FNP Teilfortschreibung.



Abbildung 1: Topographische Karte mit Lage des Plangebiets in der Stadt Speicher



Aktuelle Darstellung der Planfläche als gewerbliche Baufläche im FNP 2005



Bildauszug aus der sich aktuell in Planung befindlichen 8. Teilfortschreibung des FNP für den Bereich „Kapellenstraße“ der Stadt Speicher



Bildauszug aus dem sich aktuell in Planung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“, 3. Änderung

## 2. Trägerbeteiligungen / Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit E-Mail vom 14.05.2025 haben wir die gem. § 15 Abs. 3 ROG i. V. m. § 17 Abs. 5 LPIG in ihren Belangen berührten Stellen beteiligt. Die gem. § 15 Abs. 3 ROG i. V. m. § 17 Abs. 7 S. 1 LPIG erforderliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 16.06.2025 bis 15.07.2025 mit Veröffentlichung der Planungsunterlagen auf der Homepage der Kreisverwaltung des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie mit der öffentlichen Bekanntgabe des Vorhabens in den Kreisnachrichten, Ausgabe 23/2025, Samstag, 07.06.2025, stattgefunden.

Folgende beteiligte Fachstellen haben keine Stellungnahmen abgegeben bzw. keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben geäußert:

- Westnetz, Trier
- Westnetz, Dortmund
- Telekom, Mayen
- HWK, Trier
- Handelsverband Region Trier
- IHK, Trier
- Untere Wasserbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm
- SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier
- VGV Speicher
- VGV Bitburger Land
- VGV Trier-Land

- VGV Wittlich-Land
- Stadt Bitburg
- Stadt Wittlich

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nicht eingegangen.

Im Folgenden führen wir die Stellungnahmen der Stellen auf, mit denen Hinweise, Anregungen und Bewertungen zum Planungsvorhaben geäußert wurden:

**Untere Bauaufsichtsbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm:**

In der Stadt Speicher ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geplant. Zur Schaffung der hierfür erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Entsprechende Verfahren wurden bereits eingeleitet. Die Durchführung eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB ist möglich. In beiden Verfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Belange nach § 1 und § 1a BauGB sind im Rahmen beider Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

In den Antragsunterlagen wird beschrieben, dass für die Stadt Speicher derzeit ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) erarbeitet wird. Der vorgesehene Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Kapellenstraße“. Wir gehen davon aus, dass das EZK noch während des Bauleitplanverfahrens beschlossen wird und insoweit eine belastbare Grundlage bildet.

Sofern die vorgenannten Belange beachtet und eingehalten werden, bestehen aus baurechtlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die Bauleitplanung. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte werden wir zur vorgesehenen Bauleitplanung detaillierter Stellung nehmen.

**Untere Naturschutzbehörde**

Die Stadt Speicher plant die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf Gemarkung Speicher, Flur 27, Flurstück-Nr. 40. Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen diese Ansiedlung auf dem oben angegebenen Grundstück keine grundsätzlichen Bedenken. Im Rahmen unserer Stellungnahmen zur 8. Teilfortschreibung des F-Plans der VG Speicher „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel Kapellenstraße Speicher“ und 3. Änderung B-Plan „Gewerbegebiet Kapellenstraße sowie 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentralkonzeptes der Stadt Speicher haben wir uns bereits detaillierter geäußert.

Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Verfahrens zur 8. Teilfortschreibung des FNP der VG Speicher zum Thema „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel-Kapellenstr. Speicher“ folgende Stellungnahme verfasst:

Zum oben genannten Planungsvorhaben geben wir als untere Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme ab:

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-Ausgleichsbilanzierung 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.

Zusätzlich verweisen wir auf:

- a) Das Ergebnis zur Allgemeinen Artenschutzprüfung (ASP - Stufe 1) vom 13.09.2024, indem 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.
- b) Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird begrüßt, dass der Gehölzbestand im Südwesten des Plangebietes (unterhalb des Autohauses) aufgrund der Biotopkartierung vollständig erhalten werden soll.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellenstraße“; 2. Fortschreibung des Einzelhandels- u. Zentrenkonzeptes der Stadt Speicher, hat die untere Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme verfasst:

Zum oben genannten Planungsvorhaben geben wir als untere Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme ab:

1. Wir weisen auf die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz hin, wonach zu erwarten ist, dass mind. 60 % der Stellplatzflächen mit Solarmodulen zu überstellen sind. Dies ist, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, frühzeitig bei der Außenanlagengestaltung und insbesondere der Formulierung von Textfestsetzung 1.7 zur Platzierung der großkronigen zu pflanzenden Einzelbäume zu beachten.
2. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachflächenbegrünung (auf Teilflächen oder in Kombination mit Fotovoltaik) aus städtebaulichen wie naturschutzfachlichen und kleinklimatischen Gründen könnte gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben auf der aktuellen „grünen Wiese“ umweltverträglicher und zeitgerechter in den Siedlungsbereich Speicher einfügt.
3. Unter Festsetzung 1.7 ist die Formulierung „sowie hochstämmige Obstbäume“ zu streichen.  
Begründung:  
Hochstämmige Obstbäume passen weder zu der Formulierung „großkronige Einzelbäume“ (darunter sind Bäume erster Ordnung zu verstehen), noch sind sie sinnvoll auf einem Parkplatz eines Einkaufsmarktes und zudem erfordern sie häufige fachgerechte Pflegemaßnahmen/ Schnitte.
4. Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe eines Naturschutzgebietes. Ergänzende artenschutzrechtliche Aussagen sind, auch wenn es sich um ein Planverfahren nach § 13a BauGB handelt, unverzichtbar.
5. Die bisher im B-Plan festgesetzte breite durchgängige Umpflanzung der Bauflächen nach Osten und Süden soll offenbar ersatzlos entfallen. Wir halten die Überprüfung und ergänzende Aussagen zu dieser Planungsänderung für erforderlich.
6. Unter Festsetzung 1.6 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) sollten weitere Präzisierungen zu „Anlage und Pflege“ aufgenommen werden, um die möglichst große Naturnähe dieser Restfläche in sensibler Lage zu gewährleisten.

**Untere Denkmalschutzbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm:**

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen zur Planung eines Discounters in Speicher, Kapellenstraße, keine grundsätzlichen Bedenken.

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

#### **LBM, Gerolstein:**

Wir stimmen der Ansiedlung eines Discounters in der Gemarkung Speicher, Kapellenstraße, mit nachstehenden Auflagen zu:

Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der L 39 bei Speicher. In diesem Bereich ist eine Straßenbaumaßnahme 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. Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die L 39 ist uns eine Detailplanung, M; 1:250, zur Prüfung und Genehmigung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzulegen. Die Lage der Zufahrt ist bereits mit uns in einem Vorgespräch abgestimmt worden. Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die L 39 sind nach der RAL (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen) 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 L 39 dürfen weder beeinträchtigt, noch mit gesammeltem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden.

#### **LBM, Hahn**

Mit Schreiben vom 14.05.2025 haben Sie uns über oben genannte Planung eines großflächigen Discounters informiert und uns um Stellungnahme gebeten.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes (VLP) Bitburg im Sinne der „Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13)“.

Aus luftrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Ausweisung des Bauvorhabens in der vorgelegten Fassung, wenn die Hindernisbegrenzungsfläche nicht berührt werden.

#### **Planungsgemeinschaft Region Trier**

Im Rahmen des verfahrensgegenständlichen Vorhabens beabsichtigt ein Investor in der Stadt Speicher einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche (VK) von rd. 1.200 m<sup>2</sup> zu errichten. 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 Neuaufstellung 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 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 Wasserdargebotes. 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 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, ZN5783 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, ZN5885 ROPneu/E 2024) ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten 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, ZN6090 ROPneu/E 2024). In der vorliegenden Auswirkungsanalyse werden 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 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 in unterschiedlichen zentralen Orten 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 geplanten Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters weder wesentliche Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Speicher noch der zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte zu erwarten sind.**

### Agglomerationsverbot

Die landes- und regionalplanerischen Regelungen zu den Ergänzungsstandorten und zum Agglomerationsverbot sind für das verfahrensgegenständliche Vorhaben unerheblich.

### **3. Vom Planungsvorhaben betroffene Erfordernisse der Raumordnung nach:**

- a) Landesentwicklungsprogramm, LEP IV, mit Teilfortschreibungen
- b) Verbindlicher regionaler Raumordnungsplan, RROP 85/95
- c) Neuaufstellung/Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes der Region Trier, RROPneu/Entwurf 2024

### **3.a) Landesentwicklungsprogramm, LEP IV, mit Teilfortschreibungen:**

Gem. des LEP IV ist die Planfläche nicht gesondert ausgewiesen. Nördlich sowie nord-östlich grenzt eine „Biotopverbund Kernzone“ an die Vorhabenfläche an. Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten. Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind diesbezüglich betroffen:

### Kapitel 3.2.3. Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

**G 56** Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.

**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 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 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 60** 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 (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

**Z 61** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten 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.

### Kapitel 4.3.1 Arten und Lebensräume

**G 97** Die Sicherung, Verbesserung oder Wiederherstellung der Funktionen des Biotopverbundes sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

**Z 98** Die regionalen Raumordnungspläne beachten den landesweiten Biotopverbund und ergänzen diesen – soweit erforderlich – auf regionaler Ebene durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den regionalen Biotopverbund. Die Landschaftsrahmenpläne liefern dafür die fachliche Grundlage.

### **3.b) Verbindlicher regionaler Raumordnungsplan, RROP (85/95)**

Die Stadt Speicher, hiernach ausgewiesen als Unterzentrum, besitzt die besonderen Funktionen „Gewerbe“ sowie „Wohnen“. Im nördlichen sowie nord-östlichen Bereich grenzt ein Naturschutzgebiet in weiterer Planung an. Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu werten. Folgende Erfordernisse der Raumordnung sind bezüglich des Planvorhabens betroffen:

### Ziffer 1.2.2 Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region

Die Wirtschaftsstruktur ist durch die Erhaltung der bestehenden und die Schaffung neuer Arbeitsplätze, insbesondere im produzierenden Bereich, weiter zu verbessern. Bevorzugt vorzusehen sind die gewerblichen Entwicklungsorte, wie die Stadt Speicher.

#### Ziffer 2.2.2 Besondere Funktionen der Gemeinden

##### 2.2.2.4 Besondere Funktion Gewerbe

**2.2.2.4.1** In den G-Gemeinden sollen für die gezielte Ansiedlung und Erweiterung von Arbeitsstätten entsprechend umfangreiche Industrie- und Gewerbeflächen bereits vorhanden bzw. in naher Zukunft ausweisbar sein.

#### Ziffer 2.2.3 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

**2.2.3.1** Um eine möglichst vollständige und gleichmäßige qualifizierte Bedarfsdeckung der Bevölkerung zu erreichen, sind die zentralen Orte der verschiedenen Stufen als Versorgungszentren auszubauen und zu sichern.

**2.2.3.2** Die zentralen Orte sind nach Art und Reichweite ihrer zentralörtlichen Einrichtungen untereinander abzustimmen, um das Entstehen nicht oder ungenügend versorgter Bereiche zu verhindern. Die Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung eines Verflechtungsbereiches sollen schwerpunktmäßig im zentralen Ort der jeweiligen Stufe vorhanden sein bzw. ausgebaut werden. Unter Zugrundelegung regionalplanerischer Zielvorstellungen sollte über die gegenwärtige Ausstattung hinaus die Einstufung eines zentralen Orts entwicklungsbezogen erfolgen.

**2.2.3.5** Die Unter- und Kleinzentren sollen mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten. Eine entwicklungsbezogene Ausweisung von Unter- und Kleinzentren dient dem Ziel, in den peripher gelegenen Gebietsteilen der Region ein qualitativ höheres zentralörtliches Versorgungsniveau zu erreichen.

#### Ziffer 2.3 Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

Gem. Ziffer 2.3.2.1 ist eine räumliche Arbeitsplatzentwicklung anzustreben, die es den Erwerbstätigen in der Region ermöglicht, ihren Arbeitsplatz mit zumutbarem Zeitaufwand zu erreichen.

#### Ziffer 4.3.3 Einzelhandel

##### 4.3.3.1

**Z** Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig; Betriebe mit einer Geschoßfläche von mehr als 2 000 qm kommen in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht; unterhalb dieser Grenze sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auch in Grundzentren (= Klein- und Unterzentren) zulässig.

**G** Nicht großflächige Betriebe sind zulässig:

- bis 500 qm Verkaufsfläche mit Warengruppen der Grundversorgung in allen Ortsgemeinden ohne Rücksichtnahme auf die versorgungsstrukturelle Situation in den benachbarten Zentren gem. Kap.

##### 4.3.3.2

- zwischen 500 und 700 qm Verkaufsfläche, wenn durch die Ansiedlung keine wesentliche Überdeckung der am Ort vorhandenen Kaufkraft zu erwarten oder die Standortgemeinde als zentraler Ort ausgewiesen ist.

**G** Betriebe, die entsprechend den in Kap. 4.3.3.3 genannten Voraussetzungen nicht dem Gebot der städtebaulichen Integration unterliegen, können ausnahmsweise in den Funktionsräumen zentraler Orte (gem. LEP III, Ziff. 2.4.3.3 und Ziff. 3.4.1.3) angesiedelt werden. Die Errichtung dieser Betriebe setzt die Prüfung nachstehender raumordnerischer Belange voraus:

- die von bereits an einem Standort vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ausgehenden nachteiligen Auswirkungen dürfen nicht noch verstärkt werden (Agglomerationseffekt),
- der Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden,
- das zusätzliche Verkehrsaufkommen darf das Straßennetz nicht überlasten oder zu erhöhten Immissionen in empfindlichen Gebieten führen,
- der Standort muss unmittelbar an das überörtliche Straßennetz angebunden werden können,
- der Standort sollte mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein und
- es dürfen keine Flächen beansprucht werden, die als Gewerbe- oder Industriestandorte mit regionaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen sind (s. Kap. 3.1.1).

##### 4.3.3.2

**Z** Durch die Neuansiedlung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentren nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für Zentren im benachbarten Ausland, soweit diese Länder vergleichbare Zielsetzungen verfolgen.

#### 4.3.3.3

**Z** Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde zu errichten. Sofern geeignete städtebauliche Maßnahmen eine geordnete Anbindung eines Standortes an den jeweiligen Ortskern gewährleisten, kommen auch Standorte in Randlage zum eigentlichen zentralen Einkaufsbereich in Frage.

#### Ziffer 5.6.2 Immissionsschutz

**5.6.2.1** Bei allen Planungsvorhaben sind die Belange des Immissionsschutzes ausreichend zu berücksichtigen. Immissionen sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken; dabei sind alle gebotenen technischen Möglichkeiten zur Emissionsbegrenzung zu nutzen.

**5.6.2.2** Zwischen Vorhaben, bei denen trotz Nutzung von Einrichtungen die dem Stand der Technik zur Emissionsbegrenzung entsprechen, mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen ist und schutzbedürftigen Gebieten und Objekten (z. B. Wohngebiete) muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein.

### **3.c) Neuaufstellung/Entwurf des regionalen Raumordnungsplans der Region Trier, RROPneu/Entwurf 2024**

Die hiernach als Grundzentrum definierte Stadt Speicher besitzt die besonderen Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ sowie „Freizeit/Erholung“. Die Planfläche grenzt nördlich sowie nord-östlich an einen „landesweiten Biotopverbund“ an. Diese angrenzenden Flächen stellen weder „Vorbehalts- noch Vorrangflächen Regionaler Biotopverbund“ dar. Die Vorhabenfläche befindet sich in der „Lärmschutzzone für den Luftverkehr des Flugplatzes Spangdahlem“. Weiterhin stellt sie ein „Vorbehaltsgebiet Grundwasser“ dar.

#### Ziffer II.2.3 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

##### II.2.3.1 Funktionaler Aufbau

**G 15** Das zentrale-Orte-Konzept (ZOK) bildet mit seinem hierarchisch gestuften System in Ober-, Mittel- und Grundzentren das instrumentelle Rückgrat der Siedlungsstruktur in der Region Trier. Durch räumliche Bündelung von zentralörtlichen Einrichtungen, Dienstleistungen und sonstigen Angeboten sind die zentralen Orte Impulsgeber für die regionale Entwicklung.

**Z 16** Die zentralen Orte sind als Schwerpunkte der überörtlichen Versorgung und als Verknüpfungspunkte im funktionalen Verkehrsnetz zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Sie stellen die Versorgungskerne für die ihnen zugewiesenen Verflechtungsbereiche dar und übernehmen entsprechend ihrer Einstufung übergemeindliche Sicherungs- und Ausbaufunktionen sowohl für eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern als auch als Standort zur Sicherung und Neuschaffung vielfältiger Arbeits- und Ausbildungsplätze.

##### II.2.3.3 Grundzentren

**Z 26** Grundzentren (GZ) sind vorrangig Gemeindestandorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies für deren Tragfähigkeit und zur Entwicklung des jeweiligen Verflechtungsbereiches (Nahbereich) erforderlich ist. Sie haben die Funktion, in den ländlichen Räumen das erreichte Niveau in der öffentlichen Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln, besondere Funktionen für ihren Nahbereich zu übernehmen und damit auch zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beizutragen. In den ländlichen Räumen ist der Bereitstellung einer dauerhaft wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen der Vorrang gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

**Z 27** Grundzentren mit **monozentralem Nahbereich**, wie auch die Stadt Speicher, sind Gemeinden, die alleine grundzentrale Einrichtungen vorhalten und die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich darstellen.

#### Ziffer II.2.3.4 Verflechtungsbereiche

**Z 32** Der Verflechtungsbereich für das Grundzentrum Speicher wird hiernach festgelegt auf das Gebiet der Verbandsgemeinde Speicher,

#### Ziffer II.2.4.2 Besondere Funktion Gewerbe

**Z 40** In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe ist eine zielgerichtete Gewerbeflächenvorsorge seitens der Gemeinde erforderlich. Die örtliche Bauleitplanung ist so zu lenken, dass die Erhaltung der Gewerbebetriebe gewährleistet wird und ihre Entwicklungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

#### Ziffer II.2.4.4 Bes. Funktion Freizeit/Erholung

**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.

**Z 45** Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung stellen aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und infrastrukturellen Ausstattung die Schwerpunktorte für die weitere touristische Entwicklung in der Region Trier dar. Diesen Gemeinden kommt daher die Aufgabe zu, ihre touristische Infrastruktur – angepasst an ihre individuellen Voraussetzungen und Möglichkeiten – zu erhalten und zu entwickeln. Dabei ist neben der qualitativen Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes, der Erhaltung und Pflege der historischen Bauwerke und landschaftsprägender Kulturdenkmäler sowie der Verbesserung der unterhaltungsbezogenen Freizeitinfrastruktur auch auf die Sicherung und Entwicklung der historischen Kulturlandschaften gemäß Landschaftsrahmenplanung sowie einer attraktiven Erholungslandschaft hinzuwirken. Dies gilt in besonderer Weise in den Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus.

#### Ziffer II.2.7 Einzelhandel und Dienstleistungen

**II.2.7.1** Sicherung und Verbesserung der Ausstattung der Region und eine gleichwertige Versorgung in allen Gebietsteilen, regionale Abstimmung

**G 78** In allen Regionsteilen soll eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt werden. Der Bestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den zentralen Orten soll insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Ergänzungsstandorten gesichert und die Weiterentwicklung gefördert werden.

**G 80** Die Deckung des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden wohnstandortnah möglich sein, damit sich auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen selbstständig versorgen können. Hierzu sollen am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungseinrichtungen, die Verknüpfung des örtlichen Einzelhandels mit Zusatzfunktionen, die Gründung von Nachbarschaftsläden, der mobile Handel sowie die Einrichtung von Liefer- und Dienstleistungsservices gefördert werden.

**G 81** Die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte der zentralen Orte sowie die wohnortnahe Einzelhandelsversorgung sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

##### **II.2.7.2** Zentralitätsgebot

**Z 83** Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. 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 Einwohner\*innen großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

##### **II.2.7.3** Städtebauliches Integrationsgebot

**Z 85** 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. Die städtebaulich integrierten Bereiche ("zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung

mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

**G 88** In den überregional und regional sowie überörtlich bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorten sollen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden.

**Z 89** Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche, der Ergänzungsstandorte und der Sortimentslisten ist zu begründen. Dazu sind in der Regel kommunale Einzelhandelskonzepte (EHK) zu erstellen.

#### II.2.7.4 Nichtbeeinträchtigungsgebot

**Z 90** 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. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

#### II.2.7.5 Agglomerationsverbot

**Z 92** Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln. 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.

### II.3.1.3 Arten und Lebensräume (regionaler Biotopverbund)

**G 100** In der Region Trier sollen die wildlebenden Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensgemeinschaften als natürlicher Bestandteil der menschlichen Umwelt dauerhaft gesichert werden. Durch ein System räumlich und funktional miteinander vernetzter Lebensraumkomplexe soll ein kohärenter Biotopverbund geschaffen werden, der die Sicherung und Entwicklung der Lebensgrundlagen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere gewährleistet, damit diese dauerhaft und selbstständig überleben können. Der Biotopverbund soll zur Sicherung der Biodiversität beitragen.

**Z 101** Die regionalen Raumordnungspläne beachten den landesweiten Biotopverbund und ergänzen diesen – soweit erforderlich – auf regionaler Ebene durch Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den regionalen Biotopverbund.

**G 102** Nach fachlichen Erfordernissen ergänzt der regionale den landesweiten Biotopverbund. Zum Aufbau des regionalen Biotopverbundsystems legt der regionale Raumordnungsplan Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund fest. Gemeinsam mit dem landesweiten Biotopverbund bilden sie den Funktionsraum des Biotopverbundsystems in der Region Trier.

### II.3.1.4 Grundwasserschutz, Sicherung der Wasserversorgung

**Z 108** Die dauerhafte Sicherung eines funktionsfähigen Grundwasserhaushaltes als Voraussetzung für einen intakten Naturhaushalt und als unverzichtbare Grundlage für die Trinkwasserversorgung der Menschen in der Region Trier ist Ziel der Regionalplanung.

**G 109** Zur Sicherung und Entwicklung intakter Grundwasserkörper sollen bei allen räumlichen Planungen und Raumnutzungen die zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie erarbeiteten Bewirtschaftungspläne mit den für die Grundwasserkörper festgelegten Bewirtschaftungszielen und Maßnahmenprogrammen berücksichtigt werden.

**G 110** Zum Schutz des Grundwassers und zur Sicherung der Wasserversorgung werden in der Region Trier Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt.

**G 112** Wasserreserven, die bei weiterem Bedarf für die Trinkwassergewinnung erschlossen werden können, werden als Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz festgelegt. Die Vorbehaltsgebiete dienen somit der langfristigen und dauerhaften Sicherung eines qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wasserdargebotes. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist den Belangen der Wasserwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.

**G 113** Zur Schonung des Grundwassers für die Trinkwasserversorgung soll der Brauchwasserbedarf in Industrie, Gewerbe und den privaten Haushalten über eine verstärkte Nutzung von Regenwasser, Oberflächenwasser und über eine Mehrfachnutzung von Wasser gedeckt werden.

#### II.3.1.8 Lärmschutz

**G 137** Im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn und des militärischen Flugplatzes Spangdahlem sollen die Anforderungen des Lärmschutzes in der Bauleitplanung bzw. bei Genehmigung von Einzelvorhaben berücksichtigt und lärmempfindliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies gilt in gleicher Weise für die Umgebung des Flugplatzes Bitburg hinsichtlich der möglichen Umsetzung einer fliegerischen Nutzung.

#### **4. Beurteilung der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens**

- a. mit den Erfordernissen der Raumordnung
  - aa.) bezogen auf das LEP IV mitsamt den Teilfortschreibungen
  - ab.) bezogen auf den RROP 85/95
  - ac.) bezogen auf den RROP neu Entwurf/2024
- b. hinsichtlich der ernsthaft in Betracht kommenden Standort- o. Trassenalternativen
- c. hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (überschlägige Prüfung)

#### **4.a., aa.) Beurteilung der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens bezogen auf das LEP IV mitsamt den Teilfortschreibungen:**

Die Themen „Einzelhandel“ sowie „Arten und Lebensräume“ werden wir unter der folgenden Gliederungsziffer 4 a., ac.) im Rahmen der Beurteilung des RROP neu Entwurf/2024 abhandeln.

#### **4.a., ab.) Beurteilung der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens bezogen auf den RROP 85/95:**

##### Ziffer 1.2.2 Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region

Gem. Ziffer 1.2.2 ist die Wirtschaftsstruktur durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze weiter zu verbessern. Das Vorhaben trägt zur Zielerfüllung bei.

##### Ziffer 2.2.2.4 Besondere Funktionen der Gemeinden, hier besondere Funktion Gewerbe:

Als G-Gemeinde stellt die Stadt Speicher einen Schwerpunkt der gewerblichen Wirtschaft dar. Zur Erfüllung der besonderen Entwicklungsaufgabe sollen für die gezielte Ansiedlung und Erweiterung von Arbeitsstätten entsprechend umfangreiche Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Durch die Ansiedlung des Vorhabens als besondere Form eines Gewerbebetriebes ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Gesetzgeber schreibt mit § 11 Abs. 3. BauNVO explizit u. a. für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Ausweisung von Sondergebieten vor. Die raumordnerischen Vorgaben hinsichtlich der G-Funktion der Stadt Speicher werden mit dem Vorhaben somit erfüllt.

##### Ziffer 2.2.3 Zentrale Orte und Verflechtungsbereich

Als Unterzentrum soll die Stadt Speicher mit ihrer Ausstattung die Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich gewährleisten (vgl. Ziffer 2.2.3.5). Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Discounters, der mit seinem Warensortiment zur wohnortnahen Grundversorgung beiträgt, trägt zweifelsfrei dazu bei, ein qualitativ hohes zentralörtliches Versorgungsniveau zu erreichen.

##### Ziffer 2.3 Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

Die gem. Ziffer 2.3.2.1 anzustrebende räumliche Arbeitsplatzentwicklung wird mit der Ansiedlung des Discounters in der Stadt Speicher erfüllt, da davon auszugehen ist, dass neue, wohnortnahe Arbeitsplätze entstehen werden.

##### Ziffer 4.3.3 Einzelhandel

Mit dem Vorhaben wird angestrebt, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in der als Unterzentrum ausgewiesenen Stadt Speicher zu errichten. Die Vorgaben zur Thematik „Einzelhandel“ sind zu beachten. Unsere diesbezügliche Beurteilung erfolgt im folgenden Kapitel unter Gliederungsziffer 4 a., ac.) im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens gem. RROP neu Entwurf/2024.

#### Ziffer 4.2.3 Immissionsschutz

Unter Beachtung der Ziele der Regionalplanung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist in den nachfolgenden Verfahren dafür Sorge zu tragen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Immissionen verursacht werden. Die SGD Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, hat im Rahmen der Fachbehördenbeteiligung in diesem raumordnerischen Verfahren keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert, so dass nicht davon auszugehen ist, dass diesbezügliche Belange durch das Vorhaben tangiert werden.

#### **4.a., ac.) Beurteilung der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens bezogen auf den RROP neu Entwurf/2024:**

##### Ziffer II.2.3 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

Die Stadt Speicher, als ausgewiesenes Grundzentrum im System des zentralen-Orte-Konzeptes, ist gem. Z 26 als vorrangiger Gemeindestandort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen anzusehen. Als Grundzentrum mit monozentralem Nahbereich ist die Stadt Speicher zudem gem. Z 27 als Gemeinde zu werten, die alleine grundzentrale Einrichtungen vorhält und den Schwerpunkt der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich darstellt. Mit der Ansiedlung eines großflächigen Discounters am Standort Speicher werden diese Zielvorgaben erfüllt.

##### Ziffer II.2.4.2 Besondere Funktion Gewerbe

Mit der beabsichtigten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, als Sonderform eines Gewerbebetriebes, werden die Vorgaben hinsichtlich G 39 sowie Z 40 nicht tangiert. Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Ausführungen unter Ziffer 4.a., ab.), Ziffer 2.2.2.4 dieses Entscheids.

##### Ziffer II.2.4.4 Bes. Funktion Freizeit/Erholung

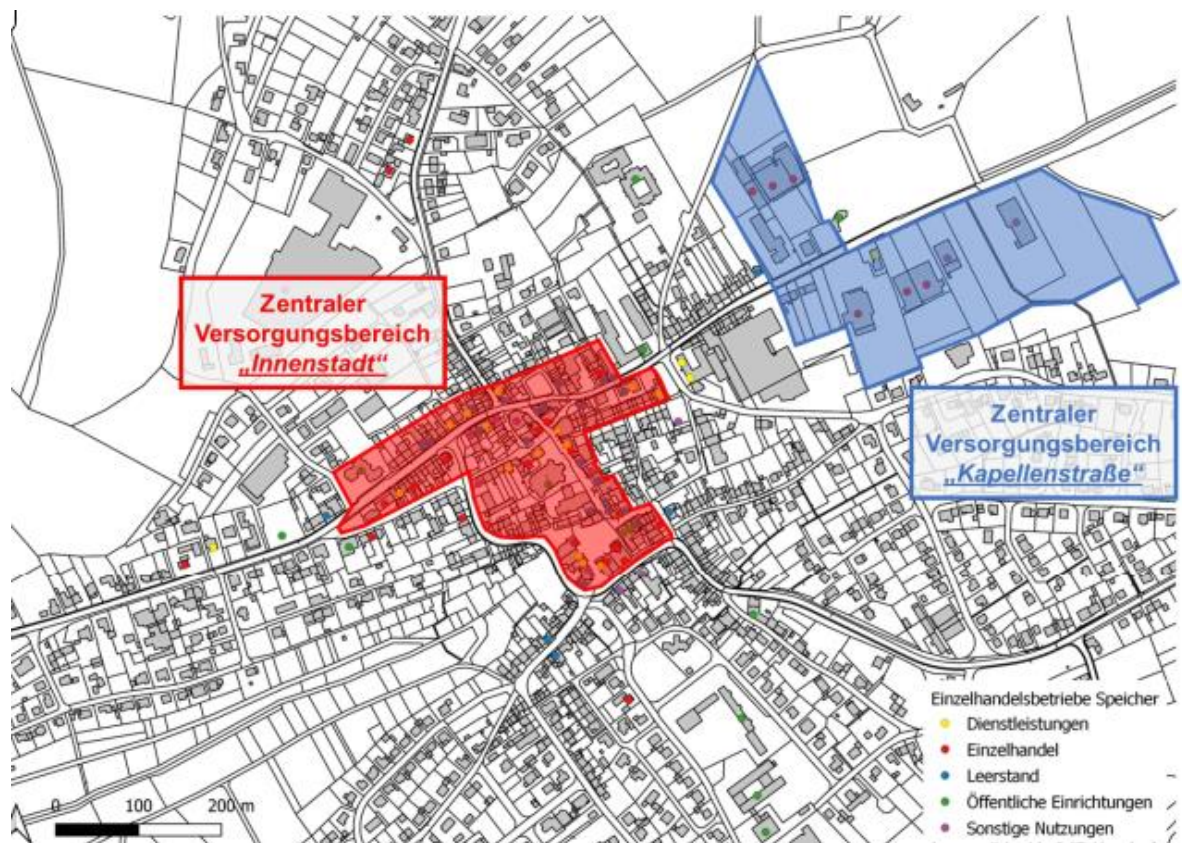
Die Stadt Speicher ist aufgrund dieser Funktionszuweisung als Schwerpunktort der touristischen Entwicklung in der Region Trier definiert. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei ist neben der qualitativen Sicherung des Beherbergungs- und Gastronomieangebotes, der Erhaltung und Pflege der historischen Bauwerke und landschaftsprägender Kulturdenkmäler sowie der Verbesserung der unterhaltungsbezogenen Freizeitinfrastruktur auch auf die Sicherung und Entwicklung der historischen Kulturlandschaften gemäß Landschaftsrahmenplanung sowie einer attraktiven Erholungslandschaft hinzuwirken. Dies gilt in besonderer Weise in den Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus.

Die Vorhabenfläche ist nicht als „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“ definiert und gem. aktueller Flächennutzungsplanung bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. An dieser Stelle verweisen wir auf die vorstehende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde. Mit den geplanten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie der vorgesehenen Gehölz-Bestandserhaltung, der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sowie einer möglichen Dachflächeneingrünung und unter Berücksichtigung des sich im unmittelbaren Nahbereich befindlichen Naturschutzgebietes kann von der Erfüllung der Zielvorgabe ausgegangen werden.

##### Ziffer II.2.7 Einzelhandel und Dienstleistungen

Das Vorhaben ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu definieren und unterliegt somit den raumordnerischen Vorgaben gem. Kapitel 3.2.3. Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) des LEP IV, des Kapitels Ziffer 4.3.3 Einzelhandel gem. RROP 85/95 sowie des Kapitels Ziffer II.2.7 Einzelhandel und Dienstleistungen gem. des RROP neu Entwurf/2024. Die Stadt Speicher hat mit Beschlussfassung vom 05.06.2025 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Speicher (EHZK) zugestimmt. Diese Fortschreibung ist mit Selbstbindungswirkung als städtebauliches Konzept gem. § 1 abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Vorhabenfläche ist gem. dieser Fortschreibung

im „Zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße““ gelegen. Dieser zentrale Versorgungsbereich lässt Sortimente der **Nahversorgung** sowie darüber hinaus **nicht zentrenrelevante Sortimente** zu. Mit dieser Fortschreibung des EHVK fand eine Vergrößerung des bereits ausgewiesenen Bereiches im Osten statt, sodass alle potenziellen Ansiedlungs-/Erweiterungsflächen, wie auch die Vorhabenfläche, dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden. Unter Ziffer 9.3.2 des EHVK werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. der Speicherer Sortimentsliste benannt. Die Warenpalette des Vorhabens ist hierunter zu subsumieren.



Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Speicher gem. EHVK 2025

Ziffer 3.3.3, LEP IV, Ziffer 4.3.3 RROP 85/95 sowie Ziffer II.2.7.1 (Sicherung und Verbesserung der Ausstattung der Region und eine gleichwertige Versorgung in allen Gebietsteilen, regionale Abstimmung) gem. RROP neu Entwurf/2024

Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll gem. G 56 des LEP IV durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden. Die Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Orten soll insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen gefördert werden, so auch die Ansiedlung eines Discounters im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Kapellenstraße.

Zentralitätsgebot (Z 58 LEP IV, Ziffer 4.3.3.1 RROP 85/95, Ziffer II.2.7.2 RROP neu Entwurf / 2024)

Der Stadt Speicher wird im RROP 85/95 und im RROPneu Entwurf/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 Z 57 des LEP IV, Z 4.3.3.1 RROP 85/95 sowie Z 83 RROPneu/E 2024) zulässig. Da die Verkaufsfläche des geplanten Discounters mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> unterhalb dieser Schwelle liegt, stimmt die Planung mit den Zielen zum Zentralitätsgebot überein.

#### Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58 LEP IV, Ziffer 4.3.3.3. RROP 85/95, Ziffer II.2.7.3 RROP neu Entwurf/2024)

Nach den Zielen des LEP sowie der Regionalplanung ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, in zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des Baugesetzbuches, zulässig. Diese zentralen Versorgungsbereiche 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. Nach vorheriger Abstimmung mit der Regionalplanung sowie unter Beteiligung der unteren Landesplanungsbehörde im Rahmen der Fortschreibung des EHZK hat der Stadtrat Speicher nunmehr im Juni 2025 dieser Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes zugestimmt. Das Vorhabengrundstück ist hiernach im zentralen Versorgungsbereich „Kapellenstraße“ gelegen, die diesem Versorgungsbereich zugehörige Sortimentsliste deckt sich mit dem Warenangebot des Planungsvorhabens. Somit steht die Planung im Einklang mit den genannten Zielen der Landes- u. Regionalplanung.

#### Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV, Ziffer 4.3.3.2 RROP 85/95, Ziffer II.2.7.4. RROP neu Entwurf/2024)

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. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. In der vorliegenden Auswirkungsanalyse werden die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem ZVB „Innenstadt“ der Stadt Speicher sowie den zentralen Versorgungsbereichen der umliegenden zentralen Orte und somit auch die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes nachgewiesen. An dieser Stelle möchten wir die Ausführungen der regionalen Planungsgemeinschaft hinsichtlich der Auswirkungsanalyse nochmals aufführen:

#### 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 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 in unterschiedlichen zentralen Orten 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 geplanten Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters weder wesentlichen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ der Stadt Speicher noch der zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten zentralen Orte zu erwarten sind.**

Agglomerationsverbot (Z 61 LEP IV, Ziffer II.2.7.5 RROP neu Entwurf/2024) /  
Ergänzungsstandorte (Z 59 LEP IV, Ziffer 4.3.3.1 RROP 85/95, Z 86/G 87 RROP neu Entwurf/2024)  
Die landes- und regionalplanerischen Regelungen zu den Ergänzungsstandorten und zum Agglomerationsverbot sind für das verfahrensgegenständliche Vorhaben unerheblich.

Ziffer II.3.1.3 Arten und Lebensräume (regionaler Biotopverbund) /Kapitel 4.3.1 Arten und Lebensräume (LEP IV)

Die Planfläche grenzt nördlich sowie nord-östlich an eine gem. LEP IV ausgewiesene „Biotopverbund Kernzone“ an. Diese angrenzende Fläche ist gem. Ausweisung des RROP neu Entwurf/2024 als „landesweiter Biotopverbund“ definiert, jedoch weder als „Vorbehalts- noch als Vorrangfläche Regionaler Biotopverbund“ ausgewiesen. Gem. G 100 RROP neu Entwurf/2024 sollen die wildlebenden Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensgemeinschaften als natürlicher Bestandteil der menschlichen Umwelt dauerhaft gesichert werden. Durch ein System räumlich und funktional miteinander vernetzter Lebensraumkomplexe soll ein kohärenter Biotopverbund geschaffen werden, der die Sicherung und Entwicklung der Lebensgrundlagen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere gewährleistet, damit diese dauerhaft und selbstständig überleben können. Der Biotopverbund soll zur Sicherung der Biodiversität beitragen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben bitten wir der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde entsprechendes Gewicht beizumessen.

Ziffer II.3.1.4 Grundwasserschutz, Sicherung der Wasserversorgung gem. RROP neu Entwurf/2024

Die Planfläche ist als „Vorbehaltsgebiet Grundwasser“ definiert. 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. Die untere Wasserbehörde des Eifelkreises Bitburg-Prüm sowie die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Trier, hat im Rahmen der Beteiligung in diesem Verfahren keine Einwände gegen das Vorhaben vorgetragen. Somit steht das Planungsvorhaben den landesplanerischen Vorgaben diesbezüglich nicht entgegen.

Ziffer II.3.1.8 Lärmschutz gem. RROP neu Entwurf/2024

Die Vorhabenfläche befindet sich in der „Lärmschutzzone für den Luftverkehr des Flugplatzes Spangdahlem“. Im Umfeld des militärischen Flugplatzes Spangdahlem sollen gem. G 137 die Anforderungen des Lärmschutzes in der Bauleitplanung bzw. bei Genehmigung von Einzelvorhaben berücksichtigt und lärmempfindliche Nutzungen ausgeschlossen werden. Dies gilt in gleicher Weise für die Umgebung des Flugplatzes Bitburg hinsichtlich der möglichen Umsetzung einer fliegerischen Nutzung. Der LBM, Hahn, hat in seiner Stellungnahme erläutert, dass sich das Vorhaben innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche des Sonderlandeplatzes (VLP) Bitburg im Sinne der „Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13)“ befinde, die Hindernisbegrenzungsfläche dürfe nicht berührt werden. Wir bitten um Beachtung im weiteren Planungsverlauf.

#### **4.b.) Beurteilung der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens hinsichtlich der ernsthaft in Betracht kommenden Standort- o. Trassenalternativen gem. § 15 Abs. 1 Nr. 2 ROG:**

Gegenstand dieser Raumverträglichkeitsprüfung gem. § 15 Abs. 1 Nr. 2 ROG ist auch die Alternativenprüfung bezüglich der Standortwahl des Vorhabens. Dabei ist es jedoch nicht zwingendes Ziel des Raumordnungsverfahrens, zwischen mehreren mit den Erfordernissen der Raumordnung in Übereinstimmung stehenden Alternativen die „geeignete“ auszuwählen, ein „Günstigkeitsausspruch“ kann jedoch von Seiten der unteren Landesplanungsbehörde erfolgen.

Ziffer 5 der Antragsunterlagen erläutert unter „Planungsalternativen“ die von Seiten des Antragstellers durchgeführte Alternativenprüfung plausibel. Auch wird dargelegt, dass der gewählte Standort seitens der Stadt Speicher sowie der Verbandsgemeinde Speicher befürwortet werde. Die Standortwahl ist unsererseits demnach nicht zu beanstanden.

#### **4.c.) Überschlägige Beurteilung der Vereinbarkeit des Planungsvorhabens hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter Berücksichtigung der Kriterien nach Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 15 Abs. 1 Nr. 3 ROG i. V. m. § 17 Abs. 8 LPIG):**

In der Raumverträglichkeitsprüfung erfolgt die Prüfung der Umweltauswirkungen nur nach Maßgabe des Raumordnungsgesetzes. Die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden behördlichen Verfahren, das der Zulassungsentscheidung dient, umfasst eine vertiefte Prüfung der in der Raumverträglichkeitsprüfung nur überschlägig geprüften Umweltauswirkungen (vgl. § 49 UVPG). Gem. § 17 Abs. 8 LPIG führt die Landesplanungsbehörde bei Raumordnungsverfahren für Planungen und Maßnahmen der in Anlage 1 des UVPG genannten Art eine UVP durch, die den materiellen Anforderungen des Gesetzes über die UVP entspricht. Die Anlage 1, Nr. 18.6. des UVPG benennt als UVP-pflichtiges Vorhaben den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die gesetzliche Vorgabe dieser Anlage 1 unterscheidet im Folgenden nach der zulässigen Geschossfläche und trifft je nach Größenort die Aussage, dass das Vorhaben UVP-pflichtig oder einer Vorprüfung im Sinne von § 7 Abs. 5 Satz 3 UVPG zu unterziehen ist. Die Planfläche ist bereits gem. geltender FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt, die tatbestandliche Voraussetzung der „Aufstellung eines Bebauungsplanes im bisherigen Außenbereich“ gem. § 35 BauGB ist hier nicht einschlägig. Folglich ist die überschlägige Prüfung gem. § 2 Abs. 1 UVPG i. V. m. Anlage 3 des UVPG hier nicht geboten.

### **5. Zusammenfassung**

#### **5. 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.

#### **5. 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.
2. Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde hin.
3. Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde hin.

4. Wir weisen auf die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hin.
5. Wir weisen auf die Stellungnahme der regionalen Planungsgemeinschaft hin.
6. Die Vorgaben der LBM Gerolstein und Hahn sind zu beachten.
7. In den nachfolgenden bauleitplanerischen Verfahren ist darauf hinzuwirken, dass die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes ausreichend Würdigung finden.

Wir bitten, die Zusammenfassung dieser beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung (Ziffer 5 dieses Entscheids) in der Begründung im nachfolgenden Flächennutzungsplanverfahrens aufzunehmen.

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.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Verena Metzen

Vorstehender Entscheid zur Herstellung des Benehmens übersandt:

Planungsgemeinschaft Region Trier  
Herrn Robin Kretner  
E-Mail: [robin.kretner@sgdnord.rlp.de](mailto:robin.kretner@sgdnord.rlp.de)

In Abdruck an:

Verbandsgemeindeverwaltung Speicher  
Bahnhofstraße 36  
54662 Speicher  
per E-Mail: [rathaus@vg-speicher.de](mailto:rathaus@vg-speicher.de)

Zur gefälligen Kenntnisnahme übersandt.

Auf unsere E-Mail vom 14.05.2025 nehmen wir Bezug.

Entscheid gemäß des Berücksichtigungsgebotes des § 4 Abs. 1 ROG i. V. m. § 17 Abs. 10 LPIG zur Kenntnisnahme übersandt:

[bauleitplanung@bitburg-pruem.de](mailto:bauleitplanung@bitburg-pruem.de)