



## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2	Bestandssituation .....	5
2.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	5
2.2	Vorhandene Struktur .....	5
2.3	Erschließung .....	5
2.4	Altablagerungen .....	5
2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.6	Denkmalpflege .....	6
3	Verfahrensablauf .....	6
4	Planungsvorgaben .....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm .....	6
4.2	Raumordnungsplan Region Trier (ROP).....	7
4.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	9
4.4	Vereinfachte raumordnerische Prüfung .....	10
4.5	Zielabweichungsverfahren.....	10
4.6	Einzelhandelskonzept.....	11
4.7	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren .....	12
4.8	Bauverbotszone zur Landesstraße .....	13
4.9	Schutzgebiete/-objekte .....	13
5	Planungskonzeption .....	13
5.1	Planung .....	13
5.2	Marktöffnungszeiten .....	14
5.3	Stellplätze.....	14
5.4	Äußere Erschließung.....	14
5.5	Wasserver- und -entsorgung .....	14
5.5.1	Oberflächenwasser.....	15
5.5.2	Schmutzwasserentsorgung.....	15
5.6	Grünordnung .....	15
5.7	Immissionsschutz .....	15
5.8	Brandschutz .....	16
5.9	Wirtschaftsweg.....	17
6	Begründung der Planinhalte .....	17
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	18
6.2.1	Grundflächenzahl .....	18
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse .....	19
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	19
6.4	Bauweise.....	20
6.5	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) .....	20

6.6	Flächen für den Anschluss der Sondergebietsflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	20
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	20
6.8	Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB) .....	20
6.9	Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	21
6.10	Örtliche Bauvorschriften .....	21
6.10.1	Einfriedungen .....	22
6.10.2	Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke .....	22
6.10.3	Werbeanlagen .....	22
7	Planverwirklichung .....	22
7.1	Bodenordnung.....	22
7.2	Städtebaulicher Vertrag.....	22
7.3	Kosten.....	23
8	Hinweise und Empfehlungen.....	23
8.1	Schutz des Bodens .....	23
8.2	Baugrunduntersuchungen .....	23
8.3	Radonpotential .....	23
8.4	Grundwasserschutz.....	25
8.5	Schutz vor Starkregen .....	25
8.6	Schutz von Pflanzenbeständen .....	25
8.7	Herstellung von Pflanzungen.....	26
8.8	Altlasten .....	26
8.9	Emissionen.....	26
8.10	Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen.....	26
8.11	Bergbau / Altbergbau.....	26
8.12	Bauschutzbereich Flughafen Föhren .....	26
8.13	Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) .....	27
9	Planungsalternativen.....	27

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

---

Die Grundversorgung der Ortsgemeinde Föhren soll mithilfe der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes verbessert werden. Ein Investor beabsichtigt im Westen der Ortslage südlich der Landesstraße 48 (L 48) die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit ca. 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu realisieren.

Als Planverfahren wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Die Verbandsgemeinde Schweich unterstützt dieses gemeindliche Vorhaben und beschloss in der Sitzung des VG-Rates vom 16.09.2015 zur, Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im betroffenen Bereich der Ortsgemeinde Föhren (Gewann "Ober dem Bekonder Weg"), die erforderliche 14. Teiländerung des Flächennutzungsplans der VG Schweich mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" gem. § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 13.08.2019 durch den Rat der VG Schweich gebilligt. Der Bebauungsplan wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit entsprechen.

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Nahversorgers an diesem Standort zu schaffen.

Für den Bebauungsplan ist ein Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB vorgesehen. Die Planung erfolgt als sogenannter projektbezogener Angebotsbepauungsplan. Auf projektspezifische Gutachten und Fachbeiträge kann in solchen Planungen zurückgegriffen werden. Zum Bebauungsplanverfahren wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht für das Vorhaben besonders geeignet, da er eine hohe Lagegunst am Ortsrand nahe des Wohngebietes "In der Acht" und auch des Gewerbegebietes "Steinhäufchen" sowie des Industriepark Region Trier hat, wodurch nicht nur die Bevölkerung sondern auch die Beschäftigten der umliegenden Betriebe von dem geplanten Nahversorger profitieren können. Des Weiteren bindet die L 48 mit Anschluss an die L 47 zwischen Hetzerath und Ehrang an das regionale Straßennetz an, so dass die umliegenden Gemeinden, wie Bekond und Naurath/Eifel, gut erreichbar sind. Der Bereich wird künftig für die geplanten Wohngebiete östlich des Bahnhofs Föhren eine wichtige fußläufige Versorgungsbedeutung annehmen. Im Rahmen einer Alternativenprüfung konnte kein geeigneter Standort benannt werden, der stärker in die Siedlungslage integriert ist.

Naturschutzfachliche Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor. Außerdem ist die Flächenverfügbarkeit gegeben.

Im Entwurf des neuen Regionalplans (ROPneu/E) ist die Ortsgemeinde Föhren gemeinsam mit der Nachbargemeinde Hetzerath als kooperierendes Grundzentrum festgelegt. Daher steht die Planung in Einklang mit den in Aufstellung befindlichen Zielen des neuen Raumordnungsplans und entspricht dem Zentralitätsgebot gem. ROPneu/E. Das Plangebiet liegt nach dem mit der Planungsgemeinschaft abgestimmten und von den Kommunen beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath in einem zentralen Versorgungsbereich (=> ZVB "Nahversorgung" Föhren) und stimmt mit den Zielen von Landes- und Regionalplanung zum städtebaulichen Integrationsgebot überein.

Zur raumordnerischen Bewertung des Vorhabens wurde ein Antrag auf Abweichung von Zielen des verbindlichen Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz i. V. m. § 8 Abs. 3 Landesplanungsgesetz mit Datum vom 14.08.2018 positiv beschieden.

## **2 Bestandssituation**

---

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der Planurkunde zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 1,12 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke der Gemarkung Föhren umfasst:

#### Flur 16:

43/3, 44/1 (teilw.), 44/2 (teilw.), 45 (teilw.), 46/1, 47 (teilw.), 48 (teilw.), 54/2 (teilw.) (Wirtschaftsweg).

Der Planurkunde liegt eine digitale Karte zugrunde, welche im Mai 2019 durch die Verbandsgemeindeverwaltung Schweich ausgegeben wurde.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Vorhabengebiet befindet sich direkt südlich der Landesstraße 48 im Westen von Föhren. Erschlossen wird es über eine eigene Abzweigung des neu hergestellten Kreisverkehrs. Dieser Kreisverkehr, einschließlich der Zufahrt zum geplanten Nahversorger, ist als Gemeindestraße gewidmet.

Weiter westlich liegt ein allgemeines Wohngebiet und an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzend Mischgebiet (entsprechend Bebauungsplan „In der Acht“). Nördlich der L 48 liegt das Gewerbegebiet "Auf dem Steinhäufchen".

Die betroffenen, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde; eine rechtzeitige Kündigung der Pachtverträge ist erfolgt. Auch der im Kataster parzellierte Wirtschaftsweg (Flurstück 54/2), der parallel zur Landesstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft, wird entwidmet und steht somit als Fläche für die künftige Rückhaltung des Oberflächenwassers zur Verfügung. Der Teil des Flurstücks, der innerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird an den Vorhabenträger veräußert werden.

Das Gelände fällt innerhalb des Vorhabengebietes von Süden in Richtung Norden um ca. 6,00 m ab.

### **2.3 Erschließung**

Der Planbereich ist über einen eigenen Ast des Kreisverkehrs im Ortsausgangsbereich von Föhren erschlossen. Die verkehrsmäßige Erschließung ist damit sicher gestellt. Auch die fußläufige Anbindung des Nahversorgungsstandortes an die Ortslage, an das Baugebiet „In der Acht“ sowie an das Gewerbegebiet ist im Rahmen der Ausbaumaßnahme berücksichtigt worden.

Ca. 800 m südwestlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Föhren, der die Anbindung Richtung Trier sowie Wittlich bzw. Koblenz sicherstellt. Rund 500 m westlich befindet sich die Bushaltestelle Föhren Ortsmitte.

### **2.4 Altablagerungen**

Im angegebenen Bereich sind keine Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorte, militärische Altstandorte oder gewerblich-industrielle Altstandorte kartiert.

Das Vorhandensein von nicht registrierten Altablagerungen, Rüstungsaltsstandorten, militärischen Altstandorten oder gewerblich-industriellen Altstandorten sowie das Auftreten

von Auswertungsfehlern oder Abweichungen (z. B. aufgrund zwischenzeitlich geänderter Flurbezeichnungen) kann nicht ausgeschlossen werden.

## **2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die im Planbereich des Bebauungsplans einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde und werden an den Vorhabenträger veräußert werden.

## **2.6 Denkmalpflege**

Es sind keine Vorkommen von archäologischen Fundstellen, Bodendenkmälern oder Kulturgütern bekannt.

Es ist jedoch generell im Rahmen der Bauausführung Vorsorge zu tragen, dass bei Ausgrabungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Funde unmittelbar dem Landesmuseum Trier bzw. der Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises gemeldet werden. Es wird auf die §§ 16-21 des DSchG RLP hingewiesen.

## **3 Verfahrensablauf**

---

Nach § 1 Absatz 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans liegt vor, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Nahversorgers an diesem Standort zu schaffen. Der Bebauungsplan wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

### Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Die Beratung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Ortsgemeinderat am 15.01.2020.

### Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Zunächst wurden die Fachstellen und Träger öffentlicher Belange im Januar/Februar 2015 frühzeitig angehört.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde zur öffentlichen Unterrichtung eine Einwohnerversammlung am 09.04.2019 durchgeführt, in der über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert wurde. Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Nach weiterer Abstimmung der Planung erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Parallel dazu werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2. BauGB beteiligt.

## **4 Planungsvorgaben**

---

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm IV kennzeichnet die Lage der Gemeinde Föhren und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus sowie in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Gleichzeitig handelt es sich um ein Gebiet für großräumig bedeutsamen

Freiraumschutz. Östlich des Plangebietes schließt ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft an.

Die Bahnstrecke zwischen Trier und Koblenz ist als großräumige Schienenverbindung dargestellt.

Aus dem Ziel (Z) 40 geht hervor, dass der Ortsgemeinde weder eine Funktion als Ober- als Mittelzentrum zugewiesen wird. Jedoch übernimmt die Ortsgemeinde zukünftig die Funktion eines kooperierenden Grundzentrums. Sonstige Ziele des LEP IV sind für die vorliegende Planung relevant:

Ziel 57, Zentralitätsgebot:

Die Planung steht in Widerspruch zu Z 57 des LEP IV. Danach ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig. Derzeit ist Föhren noch ohne zentralörtliche Funktion. Im ROPneu/E ist die Ortsgemeinde Föhren jedoch gemeinsam mit der Ortsgemeinde Hetzerath als kooperierendes Grundzentrum ausgewiesen. Sollte der neue Regionalplan in dieser Entwurfsfassung verabschiedet werden, würde die Verkaufsflächendimensionierung von maximal 1.550 m<sup>2</sup> mit dem Zentralitätsgebot in Einklang stehen. Da dies derzeit jedoch noch nicht der Fall ist, bedarf es eines Zielabweichungsverfahrens, das mit Datum vom 14.08.2018 positiv durch die SGD Nord beschieden wurde.

Ziel 58, Städtebauliches Integrationsgebot:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind innerhalb städtebaulich integrierter Bereiche anzusiedeln. Diese sind wiederum als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen und mit der Regionalplanung abzustimmen. Der Planstandort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren. Dieser zentrale Versorgungsbereich ist im Einzelhandelskonzept ausgewiesen und soll insbesondere der Nahversorgung dienen. Das Vorhaben erfüllt somit das städtebauliche Integrationsgebot.

Ziel 60, Nichtbeeinträchtigungsgebot:

Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Umverteilungseffekte könnten für die Ortsmitte Föhren Auswirkungen haben. Aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten ist festzustellen, dass kleinteilige innerörtliche Strukturen in der Vergangenheit jedoch auch ohne großflächige Ansiedlungen bereits "weggebrochen" sind. Aufgrund des derzeit bestehenden Versorgungsdefizits, sowohl in Föhren, als auch im Nahbereich, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Versorgungssituation durch die geplante Neuansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters insgesamt verbessern wird. Weiterhin ist eine Kaufkraftüberdeckung bei beiden Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege) nach der Erweiterung nicht augenscheinlich. Die Ortsgemeinde Föhren würde somit im Verbund mit der Ortsgemeinde Hetzerath ihrem künftigen Versorgungsauftrag nachkommen. Durch die perspektivische Entwicklung eines Neubaugebiets in unmittelbarer Nähe des geplanten Ansiedlungsvorhabens sowie der grundsätzlich fußläufigen Entfernung zum Ortskern, kann dieser Standort als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

## **4.2 Raumordnungsplan Region Trier (ROP)**

Der derzeit gültige Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier (1985/95) weist der Ortsgemeinde Föhren keine zentralörtliche Funktion zu. Die Ortsgemeinde hat demnach bis dato keinen Versorgungsauftrag. Der Nahversorgungsauftrag liegt beim Unterzentrum Schweich. Allerdings sieht der Entwurf des neuen Regionalplans vom Januar 2014 die Aufnahme der Ortsgemeinde Föhren als kooperierendes Grundzentrum (mit der Ortsgemeinde Hetzerath) in das Zentrale-Orte-System vor (s. u.).

Der Gemeinde ist die besonderen Funktion Erholung und Wohnen zugewiesen. Im aktuell noch gültigen ROP wird das Plangebiet zudem als landwirtschaftliche Vorrangflächen dargestellt und befindet sich in der Bauschutzzone des Verkehrslandeplatzes Trier-Föhren.

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Region Trier hat in ihrer Sitzung am 10.12.2013 den Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans ROPneu/E für das Anhörverfahren beschlossen. Damit haben die in Aufstellung befindlichen Ziele des ROPneu/E gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG den Stand der sonstigen Erfordernisse der Raumordnung erreicht. Die Zielfestlegungen werden darum in der Planung berücksichtigt.

#### Kooperierendes Grundzentrum

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplan (ROP neu, Stand Januar 2014) wird der Ortsgemeinde Föhren die Funktion eines kooperierenden Grundzentrums zugesprochen. Grundzentren im grundzentralen Verbund sind Gemeinden, die die Grundversorgung im jeweiligen Nahbereich gemeinsam wahrnehmen. Dabei besteht eine Verpflichtung zu intensiver Zusammenarbeit (Kooperationsgebot). Im vorliegenden Fall besteht ein Verbund zwischen Föhren und Hetzerath. Nach Z<sub>N4429</sub> sind in den grundzentralen Verbänden Mindestversorgungsstandards in den betroffenen Gemeinden zu beachten und durch örtliche Planung bzw. mit Unterstützung durch die jeweiligen Fachplanungen sicherzustellen. Die gemeinsame Aufgabenwahrnehmung durch verschiedene Gemeinden mit Grundversorgungsfunktionen ist vertraglich (z. B. über landesplanerische Verträge) abzusichern.

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

Der Ortsgemeinde Föhren wird im ROP die besondere Funktion Erholung zugewiesen. Auch im ROPneu/E wird der Ortsgemeinde die besondere Funktion Freizeit/Erholung (F/E) zuerkannt. Die Gemeinden mit dieser besonderen Funktion sollen ihre touristischen Entwicklungsmöglichkeiten sichern. Unter Berücksichtigung dieser Belange wird daher im Rahmen des Bebauungsplans besonderer Wert auf Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft gelegt.

#### Zentralitätsgebot

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels (Einzelhandelsbetriebe > 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist nach dem Zentralitätsgebot des LEP IV und der Regionalplanung (Ziel 4.3.3.1 ROP, Ziel<sub>N5783</sub> ROPneu/E) nur in zentralen Orten zulässig. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist. Da es sich bei dem Planvorhaben um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt, die Ortsgemeinde Föhren weniger als 3.000 Einwohner hat und im verbindlichen Regionalplan nicht als zentraler Ort festgelegt ist, steht das Vorhaben in Widerspruch zu den o. g. Zielen zum Zentralitätsgebot.

Obwohl Föhren im ROPneu/E gemeinsam mit der Nachbargemeinde Hetzerath als kooperierendes Grundzentrum festgelegt werden soll und die Planung damit den in Aufstellung befindlichen Zielen des neuen Regionalplans entspricht, steht die Zustimmung zum verfahrensgegenständlichen Vorhaben daher unter dem Vorbehalt eines positiv ausgehenden Zielabweichungsverfahrens, was mit Datum vom 14.08.2018 positiv ergangen ist.

#### Städtebauliches Integrationsgebot

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen ("zentrale Versorgungsbereiche" im Sinne des BauGB) zulässig (Ziel 4.3.3.3 ROP Ziel<sub>N5885</sub> ROPneu/E).

Nach dem mit der Planungsgemeinschaft abgestimmten und von den Kommunen beschlossenen Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath liegt das Plangebiet in einem zentralen Versorgungsbereich (ZVB "Nahversorgung" Föhren) und stimmt somit mit den o. g. Zielen von Landes- und Regionalplanung zum städtebaulichen Integrationsgebot überein.

#### Nichtbeeinträchtigungsgebot

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde, noch die der städtebaulich integrierten Bereiche der benachbarten zentralen Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 4.3.3.2 ROP, Ziel<sub>N60</sub>90 ROPneu/E).

Bei Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters sind die größten Umverteilungswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren zu erwarten. Da, wie die Variantenuntersuchung im Einzelhandelskonzept gezeigt hat, weder ein geeigneter Standort zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters innerhalb der Ortslage von Föhren vorhanden noch entwickelbar ist und die bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe keine ausreichende Versorgung sichern können, sind die Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Föhren durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren als nicht wesentlich einzustufen. Die Auswirkungen auf das im ROPneu/E festgelegte kooperierende Grundzentrum Hetzerath und auf die zentralen Versorgungsbereiche der übrigen benachbarten zentralen Orte werden in der gutachterlichen Untersuchung ebenfalls als nicht wesentlich für die Funktionsfähigkeit der dortigen zentralen Versorgungsbereiche bewertet.

### **4.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich wurde für das in Rede stehende Plangebiet vor Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Diese 14. Änderung des FNPs umfasste die Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft hin zu einer Sonderbaufläche (0,96 ha) sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die beabsichtigte Planung entspricht somit der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

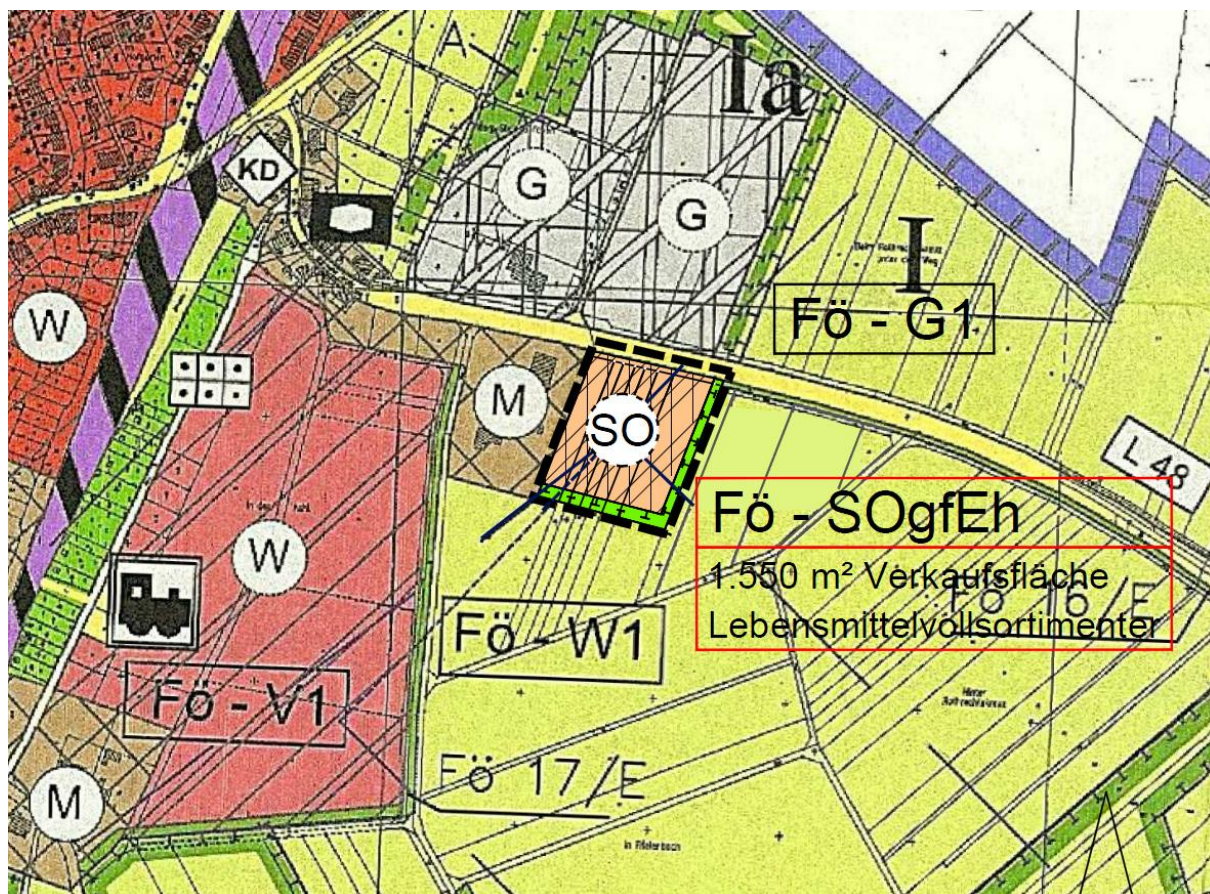


Abbildung 1: Nicht maßstabsgerechter Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Schweich (Stand 2019)

#### 4.4 Vereinfachte raumordnerische Prüfung

Mit Datum vom 02.05.2019 erging ein positiver Bescheid der vereinfachten Raumordnerischen Prüfung durch die SGD Nord.

Die geplante Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> in der Ortsgemeinde Föhren entspricht danach, unter Beachtung des bestandskräftigen Zielabweichungsbescheides vom 14.08.2018 zur Abweichung vom Zentralitätsgebot, den Zielen 57, 58 und 60 des LEP IV sowie der Zielaussage der Ziffer 4.3.3.1 der Teilfortschreibung Einzelhandel1995 des ROP Region Trier. Ebenso stehen die einschlägigen Grundsätze des § 2 ROG sowie der Landes- und Regionalplanung und die künftigen Ziele des ROPneu/E dem Vorhaben nicht entgegen.

#### 4.5 Zielabweichungsverfahren

Die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels wäre nach Z 57 des LEP IV und Kap. 4.3.3.1 des aktuellen Raumordnungsplan (ROP) der Region Trier (1985/95) nicht zulässig, da der Ortsgemeinde Föhren keine zentralörtliche Funktion oder Funktion als Ergänzungsstandort zu einem zentralen Ort zugewiesen ist. Nach den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen ROPneu/E (2014) soll Föhren als Kooperierendes Grundzentrum mit Hetzerath ausgewiesen werden. Aufgrund dieser Sondersituation wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vereinbart ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten. Grundlage hierfür war die Erstellung eines gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath, um so die Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen nachzuweisen.

Die obere Landesplanungsbehörde hat auf Antrag der Verbandsgemeinde Schweich mit Schreiben vom 23.03.2018 das erforderliche Zielabweichungsverfahren eingeleitet. Mit Bescheid vom 14.08.2018 wurde die Abweichung vom Zentralitätsgebot der Landes- und Regionalplanung zugelassen.

Nach Prüfung und Auswertung der vorgelegten Unterlagen und der eingegangenen Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten, ergeht mit Datum vom 14.08.2018 unter Beachtung der Ziele der Raumordnung des LEP IV und des ROP sowie unter Berücksichtigung der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung (hier: der in Aufstellung befindlichen Ziele des ROPneu/E) folgende Entscheidung:

- 1 Für die beabsichtigte Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich und die entsprechende Bebauungsplanung in der Ortsgemeinde Föhren wird die Abweichung von dem Zentralitätsgebot (Ziel 57) des LEP IV zugelassen.
- 2 Für die vorgenannte Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Schweich sowie der Ortsgemeinde Föhren wird zudem die Abweichung von dem Zentralitätsgebot des Ziels 4.3.3.1 der Teilfortschreibung Einzelhandel 1995 des RROP Trier zugelassen.

Diese Abweichungszulassung umfasst die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Dem Zielabweichungsantrag der Verbandsgemeinde Schweich, zugleich im Namen der Ortsgemeinde Föhren, konnte stattgegeben werden, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 3 LPIG sowie nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 10 Abs. 6 LPIG erfüllt sind.

Diese Entscheidung ergeht unter den Nebenbestimmungen, dass im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan der entsprechende Betriebstyp, die Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen darzustellen bzw. festzusetzen sind, dass in der das Vorhaben umsetzenden Bauleitplanung dem Ziel 31 des LEP IV Rechnung zu tragen ist und, dass über die Bauleitplanung hinaus der Standortbereich des Lebensmittelvollsortimenters barrierefrei an den öffentlichen Personennahverkehr anzubinden ist.

#### **4.6 Einzelhandelskonzept**

Die Ortsgemeinde Föhren plant die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Lebensmittelhandel am Ortsrand mit rd. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In Hetzerath ist bereits ein Norma Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> ansässig. Dort soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.000 - 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden. Gegenstand der Prüfung im Einzelhandelskonzept bildet daher die Analyse der Auswirkungen des Marktes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die Nahversorgungsstrukturen.

Nach dem derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm der Planungsgemeinschaft Region Trier sollen die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath einen grundzentralen Verbund bilden und somit gemeinsam Grundversorgungsfunktionen für einen zugeordneten Verflechtungsbereich (Nahbereich) übernehmen. Die Ortsgemeinden Bekond, Naurath (Eifel) und Rivenich bilden den Verflechtungsbereich des künftig kooperierenden Grundzentrums.

Für die beiden Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath wurde ein interkommunales Einzelhandelskonzept erarbeitet, das als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel dient.

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine:

- Sortimentskonzept - Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die

bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

- Standortkonzept - Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Zusammenfassend ist aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Föhren und der Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath zwar von Wettbewerbswirkungen in Föhren und Hetzerath auszugehen, diese gehen jedoch nicht mit der Aufgabe eines für die Grundversorgung wesentlichen Anbieters einher. Im weiteren Einzugsgebiet und außerhalb des Einzugsgebietes können keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch die Vorhaben abgeleitet werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Föhren und die Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Hetzerath zur Verbesserung der Versorgungssituation in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) empfohlen. Die Kombination der beiden wesentlichen Betriebstypen der Nahversorgung, d. h. eines Vollsortimenters in Föhren und eines Lebensmitteldiscounters in Hetzerath, ergänzt durch die vorhandenen Anbieter des Lebensmittelhandwerks, stellt ein qualitativ wie quantitativ gutes Angebot für diesen ländlichen Teilraum dar. Durch die Vorhaben kann das künftige Grundzentrum Föhren / Hetzerath seine Versorgungsfunktion für den zugeordneten Nahbereich übernehmen und langfristig sichern.<sup>1</sup>

#### **4.7 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren**

In Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte Föhren wird in der Bekonder Straße im östlichen Siedlungsgebiet von Föhren ein zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung abgegrenzt.

Die Ortsmitte von Föhren ist mehrheitlich durch kleinteilige Baustrukturen geprägt und die Potenzialfläche des ehemaligen Franziskaner-Klosters bietet keine ausreichende Flächengröße für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Derzeit sind jedoch in der Ortsgemeinde Föhren sowie den angrenzenden Ortsgemeinden Bekond und Naurath Versorgungslücken v. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich zu identifizieren. Der künftige zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung an der Bekonder Straße soll der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes dienen, der nach aktuellen Planungen auch ein Backshop mit Gastronomiefläche im Vorkassenbereich umfasst. Das Areal wird demnach ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte eine wesentliche Versorgungsfunktion für Föhren und die umliegenden Ortsgemeinden übernehmen.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung konnte kein geeigneter, stärker in die Siedlungslage integrierter Standort für einen modernen Lebensmittelmarkt identifiziert werden.

Voraussetzung für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches an der Bekonder Straße ist die südwestlich geplante Wohngebietsentwicklung „In der Acht“. Die hier entstehende Wohnbebauung befindet sich in fußläufiger Entfernung zum künftigen zentralen Versorgungsbereich, sodass der Markt insbesondere für das Wohngebiet die Nahversorgung übernehmen wird. Zu beachten ist, dass es sich bei dem Bereich an der Bekonder Straße um eine großflächige Ergänzung der kleinteilig strukturierten Ortsmitte handelt. Auch künftig soll die Ortsmitte der Ansiedlung von kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen, ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Der zentrale Versorgungsbereich

---

<sup>1</sup> Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich- Land). Köln

Ortsmitte Föhren ist als solcher durch die Ansiedlung eines Nahversorgers nicht gefährdet, ebenso wie der Zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath. Dies ist mit der Zulassung der Zielabweichung geklärt.

Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben des mittel- und langfristigen Bedarfs ist im Nahversorgungszentrum nicht zu verfolgen, um die Nutzungsstruktur und künftige Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern von Föhren nicht zu beeinträchtigen.

#### **4.8 Bauverbotszone zur Landesstraße**

Das geplante Bauvorhaben liegt an der Landesstraße 48. Dementsprechend dürfen Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Für die Berechnung der Entfernung bleiben Parkplätze sowie Flächen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers außer Betracht.

#### **4.9 Schutzgebiete/-objekte**

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder sonstige biotopkartierte Flächen werden durch die Planung nicht tangiert. Ausweisungen als Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark liegen für den Planungsraum ebenfalls nicht vor.

Im Plangebiet und der unmittelbar betroffenen Umgebung befinden sich keine biotopkartierten Flächen.

### **5 Planungskonzeption**

---

#### **5.1 Planung**

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment) vorgesehen. Das Vorhaben besteht aus einem SB-Markt für Nahrungs- und Genussmittel, einem Backwarenverkauf mit angegliedertem Café einschließlich einer Außentrasse und einem Friseursalon. Innerhalb des Gebäudes werden ferner eine Leegutannahme, Pausen-, Umkleide- und Büroräume, Räume für Haustechnik sowie Kühl- und Lagerräume untergebracht, die mit dem Betrieb des Marktes in Verbindung stehen.

Der Friseursalon wird über einen separaten Eingang vom Parkplatz verfügen. Der Salon wird durch einen aktuell in Föhren befindlichen Friseur betrieben werden, der bislang in einem nicht barrierefreien Gebäude ansässig ist, welches zudem mit hohen Betriebskosten dem heutigen technischen Standard nicht mehr entspricht. Aus diesem Grund haben die Betreiber seit mehreren Jahren nach einer anderen Möglichkeit der Niederlassung in Föhren gesucht. Dies ist nun innerhalb des Plangebietes möglich. Damit ist die Chance zur Existenzsicherung sowie zum Verbleib des Betriebes in der Ortsgemeinde gegeben.

Das Gebäude für den Nahversorge soll als eingeschossiger Komplex mit einer maximalen Oberkante von 7,29 Meter über Niveau der Zufahrtsstraße vom Kreisverkehr errichtet werden. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Eine Stellplatzanlage vor dem durch eine Baugrenze umfassten Gebäudekomplex kann rund 112 Stellplätze aufnehmen. Zu- und Abfahrt erfolgt über einen Ast des Kreisverkehrs.

Die Außenanlagen sind als Stellplatzflächen, Flächen für die Warenanlieferung und für sonstige technische Bedürfnisse beplant und werden umgrünt. Innerhalb der privaten Grünflächen werden Böschungen verortet, so dass ein relativ ebenes Gelände für den Markt

und die Stellplatzanlage hergestellt werden kann. Mithilfe der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird der Standort zugleich in das umgebende Orts- und Landschaftsbild integriert. Sie dienen überdies als Sichtschutz für die westlich gelegene Bebauung im Teilgebiet „Auf der Acht“.

Richtung Westen wird eine bestehende Gehölzstruktur erhalten und durch weitere Pflanzungen ergänzt.

Auf der Dachfläche ist die Umsetzung eines Gründachs sowie von Photovoltaik-Modulen möglich.

## **5.2 Marktöffnungszeiten**

Um Liefer-, An- und Abfahrtsverkehr auf dem Grundstück im Nachtzeitraum, d. h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr zu verhindern, ist dafür zu sorgen, dass nach 22.00 Uhr keine Pkw-Abfahrten mehr erfolgen. Dementsprechend ergeben sich Marktöffnungszeiten von frühestens 7.00 Uhr bis spätestens 21.30 Uhr, damit der Parkplatz in o. g. Nachtzeitraum frei von PKWs (Kunden und Mitarbeiter) sowie LKWs ist. Um diese Regelung zu unterstützen, wird an der Zufahrt zum Sondergebiet eine Schranke errichtet werden.

## **5.3 Stellplätze**

In der Planung werden ca. 112 Kundenparkplätze berücksichtigt. In der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz vom 24. Juli 2000 wird in der Anlage unter Ziffer 3.3 angegeben, dass bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben 1 Stellplatz je 10-20 m<sup>2</sup> VK-Fläche nachzuweisen ist.

Im der Planung zugrundeliegenden Konzept wird ein Mittelwert von 15 m<sup>2</sup> angesetzt. Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> inkl. Backshop müssten demnach mindestens 103 Stellplätze vorhanden sein.

Die Fläche des Friseurs beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>, sodass hier bei einem Mittelwert von einem Stellplatz je 30 – 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weitere 3 Stellplätze hinzukommen. In der Summe ergibt sich ein Mindeststellplatzbedarf von 106 Kundenparkplätzen.

## **5.4 Äußere Erschließung**

Das Gelände des geplanten Nahversorgungsmarktes ist über einen eigenen Ast des Kreisverkehrs im Ortsausgangsbereich von Föhren erschlossen, der bereits im Rahmen der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes angelegt wurde. Auch die fußläufige Anbindung des Nahversorgungsstandortes an die Ortslage, das Baugebiet „In der Acht“ sowie das Gewerbegebiet ist im Rahmen der Ausbaumaßnahme berücksichtigt worden. Abgesehen von der Angleichung sind somit keine weiteren Maßnahmen zur verkehrsmäßigen äußeren Erschließung erforderlich.

Auch die Ver- und Entsorgung des Vorhabengrundstücks besteht schon (s. Kapitel 5.5), so dass durch den Investor keine weiteren Erschließungsmaßnahmen (Straße, Wasser und Abwasser) für das Vorhaben durchzuführen sind.

## **5.5 Wasserver- und -entsorgung**

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „In der Acht“ wurden im Nordwesten des sonstigen Sondergebietes Anschlussmöglichkeiten für die Regen- und Schmutzwasserableitung geschaffen. Der bestehende Regenwasserschacht sowie die dazugehörige Kanalhaltung fungiert als Einleitstelle für das anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet.

### 5.5.1 Oberflächenwasser

Im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan „In der Acht“ erstellt. Zu diesem Bebauungsplan wurde von der igr AG ein Entwässerungskonzept erarbeitet. In der damaligen Gesamtbetrachtung wurde auch die Fläche des Sondergebietes Nahversorgung mit berücksichtigt. Die damaligen Berechnungen ergaben, dass für das Sondergebiet ein separates Rückhaltevolumen von 200 m<sup>3</sup> geschaffen werden muss. Dieses Rückhaltevolumen soll auf dem Grundstück des Sondergebietes hergestellt werden.

Auf den Grundlagen des Entwässerungskonzeptes für das Baugebiet „In der Acht“ wurde ein wasserrechtlicher Antrag zur Einleitung des Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „In der Acht“ einschließlich des nun geplanten Sondergebietes in den Irrbach gestellt und positiv beschieden. Bei dem Entwässerungskonzept für den neuen REWE-Markt ist der Inhalt dieses wasserrechtlichen Bescheides zu berücksichtigen.

Die Planung sieht nun vor das Rückhaltevolumen aufgrund der Topographie im Norden des Plangebietes zu schaffen. Dort sollen zwei Erdmulden geschaffen werden, die das erforderliche Rückhaltevolumen sicherstellen.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Mulden erfolgt flächig über die Bankette der Parkplätze. Eine herzustellende Drosseleinrichtung sorgt dafür, dass aus der Mulde ein geregelter Abfluss von maximal 20,0 l/s abgeleitet wird. Dies gewährleistet, dass die Mulde nach einem Regenereignis kontinuierlich entleert wird. Der Abfluss kann in das bestehende Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „In der Acht“ wurde im Nordwesten des Plangebietes, durch die Herstellung eines Anschlusskanals auf das Grundstück des Sondergebietes diese Einleitmöglichkeit bereits geschaffen.

Alle Anlagen der Abwasserentsorgung liegen zukünftig in privaten Flächen.

### 5.5.2 Schmutzwasserentsorgung

Zur Ableitung des Schmutzwassers aus dem Bereich des Sondergebietes wird an den bestehenden Schmutzwasserschacht angeschlossen werden. Dieser bestehende Schacht liegt im Nordwesten des Plangebietes.

Das Abwasser wird in der Gruppenkläranlage Riol dem Stand der Technik nach gereinigt.

## 5.6 Grünordnung

Die naturschutzfachlichen Regelungen des Bebauungsplans werden in Kapitel 6.8 erfasst.

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden durch Abbuchung aus dem Öko-Konto der Verbandsgemeinde Schweich nachgewiesen.

## 5.7 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Belange des Schallschutzes im Bebauungsplanverfahren sind die Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung zu untersuchen und zu bewerten. Hierzu liegt eine schalltechnische Untersuchung vor.<sup>2</sup> Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung sind insbesondere durch Kfz-Verkehre auf dem Betriebsgelände, Parkvorgänge, Lkw-Andienung und Ladevorgänge zu erwarten.

Die nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung sind die bestehenden und geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Acht“. An den

---

<sup>2</sup> Vgl. Firu Gfl (2020): schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ in Föhren. Kaiserslautern.

nächstgelegenen bestehenden Wohngebäuden sollen die Gewerbelärmeinwirkungen durch den geplanten Nahversorger die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten.

Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Für den geplanten Nahversorgungsbetrieb im Sondergebiet liegen Angaben zu den erwarteten Liefervorgängen vor. Es wird eine Betriebszeit von 6.00 bis 22.00 Uhr (16 Stunden) angenommen. Emissionsansätze sind:

- Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz
- Ein- und ausstapeln von Einkaufswägen
- Ladevorgänge und Lkw-Fahrwege, -Rangiervorgänge auf den Betriebsgrundstücken
- Papierpresse
- Gebäudetechnische Anlagen
- Freisitz/Außenbereich Café

Im **Tagzeitraum** (6.00 bis 22.00 Uhr) werden an den nächstgelegenen Immissionsorten im Mischgebiet westlich des geplanten Nahversorgers Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 52,8 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag wird um mehr als 7 dB(A) unterschritten. An den übrigen Gebäuden wird der Immissionsrichtwert um mehr als 10 dB(A) unterschritten.

An den nächstgelegenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet westlich des geplanten Vorhabens werden im Tagzeitraum Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 36,8 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird um mehr als 18 dB(A) unterschritten. Da der Immissionsrichtwert am Tag an allen maßgeblichen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten wird, ist die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung durch den geplanten Nahversorger am Tag als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Der Betrieb der Wärmepumpen verursacht in der **lautesten Nachtstunde** an den beiden nächstgelegenen Immissionsorten im Mischgebiet eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 30,0 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 45 dB(A) in der Nacht wird um mehr als 15 dB(A) unterschritten. An den übrigen Gebäuden wird der Nacht-Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) unterschritten.

An den nächstgelegenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet verursacht der Betrieb der Wärmepumpen eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 22,5 dB(A). Der Nacht-Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten wird um mehr als 17 dB(A) unterschritten.

An den nächstgelegenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet wird eine Gewerbelärmzusatzbelastung von bis zu 32,3 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert wird um mehr als 7 dB(A) unterschritten und ist somit gemäß TA Lärm an diesen Immissionsorten als nicht relevant zu beurteilen.

Infolgedessen werden keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

## 5.8 Brandschutz

Die Entwurfsplanung des REWE-Marktes wurde durch einen Brandschutzgutachter zu einer grundlegenden brandschutztechnischen Beurteilung herangezogen. Eine Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Trier-Saarburg ist jedoch noch nicht

erfolgt und wird rechtzeitig zum Bauantragsverfahren vorgenommen. Grundlegend können folgende Aussagen zusammengefasst werden:

Das geplante Objekt ist über die Zufahrt zur Parkplatzfläche vom öffentlichen Verkehrsraum für die Feuerwehr und die Rettungsdienste anfahrbar. Die geplanten Aufstell- und Bewegungsflächen rund um das Objekt sind ausreichend bemessen. Eine Umfahrung des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Es sind im Zuge der weiteren Planung befestigte Verkehrsflächen für Fußgänger zum seitlichen und rückwärtigen Gebäudebereich vorzusehen. Diese werden zum einen für die Anbindung der internen Rettungswege an den öffentlichen Bereich, zum anderen als Angriffswege für die Feuerwehr benötigt.

Das betrachtete Gebäude muss eine ausreichende Löschwasserversorgung aufweisen, um wirksame Löscharbeiten nach § 15 Abs. 1 LBauO RLP zu ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für die manuelle Brandbekämpfung muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Grundsatz) in der Summe mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von 120 min betragen. Die Möglichkeiten der Löschwasserentnahme sind im vorliegenden Fall beschränkt. Gemäß einer vorliegenden Stellungnahme können aus dem öffentlichen Netz lediglich 13 l/s bzw. 50 m<sup>3</sup> pro Stunde entnommen werden. Daraus ergibt sich für einen Versorgungszeitraum von 2 Stunden ein Fehlbedarf von ca. 100 m<sup>3</sup>. Dieser ist im Rahmen des Objektschutzes auf dem Gelände in Form eines Löschwasserbehälters vorzuhalten. Möglich hierzu ist ein Löschwassertank, der unter der Stellplatzanlage eingebracht werden kann. Der erforderliche Nachweis zur Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

## **5.9 Wirtschaftsweg**

Es gilt eine Satzung vom 29.09.2017 über die Einziehung von Wirtschaftswegen nach § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz i. V. m. § 58 Abs. 4 Satz 2 Flurbereinigungsgesetz für die Parzellennummern 140 (teilw.), 54/1 und 54/2 (teilw.) in der Flur 16.

Der Ortsgemeinderat Föhren hat in seiner Sitzung am 23.05.2017 aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der derzeit geltenden Fassung i.V. mit § 58 Abs. 4 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der derzeit geltenden Fassung die Entwidmung beschlossen, die nach Zustimmung durch die Kreisverwaltung Trier-Saarburg vom 11.09.2017 am 29.09.2017 Bekannt gemacht wurde.

## **6 Begründung der Planinhalte**

---

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im sonstigen Sondergebiet ist gem. § 11 BauNVO die Zweckbestimmung zu definieren sowie die zulässige Art der Nutzung in Form eines abschließenden Nutzungskataloges zu bestimmen. Vorliegend ist ein sonstiges Sondergebiet für die Nahversorgung (Einzelhandel und Dienstleistungen) geplant, in dem nur Anlagen und Einrichtungen von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ein Backshop mit angegliedertem Café und einem Friseurgeschäft zulässig sind. Das Vorhaben ist nur im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig. Die Zweckbestimmung ist auf Nahversorgung beschränkt.

Aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes wird es allerdings nur eine derartige Anlage geben können. Dies kann jedoch nicht so festgesetzt werden, weil die Zahl der zulässigen Anlagen nicht festgesetzt werden darf (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18).

Die Verkaufsflächenobergrenze beträgt entsprechend des Bescheids zur vereinfachten Raumordnerischen Prüfung 1.550 m<sup>2</sup>. Das Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren und Schweich belegt im Fall der Ansiedlung des REWE-Marktes die Verträglichkeit o. g. Verkaufsfläche.

Von dieser maximalen Verkaufsfläche leitet sich die festgesetzte Verkaufsflächenzahl ab. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Heranzuziehen ist hier die Fläche des SO von 8.174 m<sup>2</sup> (1.550 m<sup>2</sup> max. Verkaufsfläche / 8.174 m<sup>2</sup> SO-Fläche = 0,19). Die Verkaufsflächenzahl ermöglicht eine gebietsbezogene Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung beschränkt sich auf eine Mindestausstattung – alles Weitere kann über die Zweckbestimmung geregelt werden. Gemäß der Zweckbestimmung „Nahversorgung (Einzelhandel und Dienstleistungen)“ soll klargestellt werden, dass Dienstleistungen nicht nur Gewerbe, Büro und Verwaltung, den Friseur umfasst, sondern auch Freiberufler, die gemäß § 13 BauNVO in einem SO nicht per se zulässig wären. Darum werden zur Vermeidung von Missverständnissen Bordelle und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie die zugehörigen Erschließungsanlagen (für Angestellte, Kunden und Lieferverkehr) Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind zulässig; ihre Zulässigkeit ergibt sich aus §§ 12, 14, 23 BauNVO. Das festgesetzte Sondergebiet ist aber nicht allein nur auf die Ansiedlung des im Zeitpunkt der Planaufstellung in Rede stehenden Vollsortimenters beschränkt. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebietes.

Des Weiteren wird eine Sortimentsliste entsprechend des Einzelhandelskonzeptes für die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath in den Textfestsetzungen verankert. Diese stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungsrelevant dar. Dies ergibt sich aus dem Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens, das unter dieser Voraussetzung positiv beschieden wurde.

In der vorliegenden Bauleitplanung wird der Weg der positiven Festsetzung gewählt, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen. Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in Föhren bzw. im grundzentralen Verbund mit der Ortsgemeinde Hetzerath, gesteuert werden kann. Abweichungen bei der Zuordnung der Sortimente gegenüber den im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes Region Trier genannten Sortimenten sind auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath sowie auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zurückzuführen. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), durch die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß sowie die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für das Sondergebiet 1,0. Dementsprechend ist es möglich, dass die Sondergebietsfläche bestmöglich zur Errichtung eines Nahversorgers gegeben ist, denn neben dem Gebäude/baulichen Anlagen für den REWE-Markt sind hierdurch auch die Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 1,0 wird zwar das gem. § 17 BauNVO definierte Höchstmaß von GRZ 0,8 für sonstige Sondergebiete überschritten, allerdings werden im Geltungsbereich Grünflächen und Pflanzmaßnahmen vorgenommen, die diese hohe GRZ

relativieren. Es wird eine Stellplatzbegrünung durch Baumpflanzungen festgesetzt. Auch die Ausführung eines Gründaches ist zulässig. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens im Plangebiet werden dadurch gemindert.

Bei Betrachtung des Anteils der Sondergebietsfläche am gesamten Geltungsbereich ergibt sich ein Anteil von 72 %, der maximal bebaut und versiegelt werden darf. 28 % des Geltungsbereichs werden als private Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Gehölzen belegt.

	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil Geltungsbereich
Geltungsbereich	11.248 m <sup>2</sup>	1,00 (100 %)
Fläche SO	8.174 m <sup>2</sup>	0,72 (72 %)
Private Grünfläche	3.074 m <sup>2</sup>	0,28 (28 %)

Dem Gebot des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann trotz Festsetzung der hohen GRZ entsprochen werden, wenn man bedenkt, dass 28 % des Plangebietes als Grünflächen bzw. zur Rückhaltung des Oberflächenwassers für eine Bebauung und Versiegelung nicht zur Verfügung stehen werden. Da zur Regenrückhaltung, zur randlichen Eingrünung sowie zu naturschutzfachlich begründeten Pflanzmaßnahmen ein bestimmter Flächenbedarf im Randbereich des Plangebietes erforderlich ist, wird bewusst eine maximal zulässige GRZ von 1,0 auf der „Restfläche“, bei vollständiger Ausschöpfung der Sondergebietsfläche, festgesetzt, um den Mindestflächenbedarf für die privaten Grünflächen, Anpflanzungen und die Regenwasserrückhaltung zu gewährleisten.

#### 6.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Für den Nahversorger wird eine maximale Gebäudeoberkante in m über NN bestimmt. Diese beträgt 227 m ü NN, so dass ein Gebäude unter Berücksichtigung des in der Planzeichnung festgesetzten unteren Messpunkts eine Höhe von 7,29 m nicht überschreiten wird. Vorgesehen ist ein Vollgeschoss. Lediglich im Westlichen Teil des Gebäudes werden zwei Vollgeschosse zugelassen, da dort in einem oberen Geschoss ein Technikraum hergestellt werden kann.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Die festgesetzte Gebäudehöhe über dem herzustellenden Geländeniveau ist für die vorgesehene Nutzungsart ausreichend.

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird die Regelung zur Überschreitung der maximalen Oberkante getroffen. Lüftungs-, Klimageräte, Dachluken, Treppenaufgänge, Geländer, Brüstungen, Schornsteine, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe für derartige Anlagen erforderlich sein kann, wird hierzu keine numerische Maßfestsetzung getroffen. Zur Berücksichtigung der Belange des Flughafens führen sollen die ortsüblichen Bauhöhen jedoch nicht wesentlich überschritten werden.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Baufensters können sich die baulichen Anlagen in einem angemessenen Maß bewegen; es wird somit eine gewisse Flexibilität für die Anordnung des Gebäudes sowie der technischen Anlagen gewährleistet.

#### **6.4 Bauweise**

Die Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten passen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise. Es handelt sich in der Regel um freistehende Baukörper, die zwar Grenzabstände einhalten, jedoch die in der offenen Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50,00 m überschreiten (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO). Diesem Umstand soll mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise Rechnung getragen werden. Es erfolgt jedoch die Einschränkung, dass die Länge des Baukörpers 78,00 m nicht überschreiten darf.

Ferner sind die gültigen Abstandsvorschriften anzuwenden, wonach mit seitlichem Grenzabstand zu bauen ist.

#### **6.5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Um eine Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden, wird der zu erwartende Stellplatzbedarf ausschließlich im Plangebiet abgedeckt. Dies erfolgt in Form einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit PKW-Stellplätzen. Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

#### **6.6 Flächen für den Anschluss der Sondergebietsflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

Die Ein- und Ausfahrt zu der als Sondergebiet festgesetzten Fläche ist nur innerhalb des mit Planzeichen eigens dafür gekennzeichneten Bereiches zulässig. Dieser entspricht der bereits bestehenden Anbindung an den vorhandenen Kreisverkehr. Eine darüber hinaus gehende Anbindung zur freien Strecke der L 48 ist nicht vorgesehen.

#### **6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind private Grünflächen festgesetzt, um eine städtebaulich adäquate Freiflächen- und Grüngestaltung zwischen der geplanten Bebauung und der umgebenden Landschaft sowie zur westlich anschließenden Bebauung zu schaffen.

Sie dienen:

- der weitestgehenden Erhaltung der Hecke im Westen des Plangebietes
- der Terrassierung von Böschungen / Stützmauern
- der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern oder Erdböschungen bzw. Berankung oder Vorpflanzung von Stützmauern
- der Anlage von Retentionsflächen
- als Sichtschutz und der landschaftlichen Einbindung

#### **6.8 Naturschutzfachliche Regelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 1a BauGB, § 1a BauGB)**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Menschen, die Natur, die Landschaft sowie Kultur- bzw. sonstige Sachgüter geprüft wurden. Zudem wurde – bezogen auf die Planungsebene – geprüft, ob durch die Ausweisung eines Sondergebietes "großflächiger Einzelhandel" und den zulässigen Nutzungen besondere Risiken für umweltrelevante Risiken oder Unfälle / Katastrophen zu erwarten sind.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der zulässigen Nutzungen und den sonstigen getroffenen städtebaulichen und naturschutzfachlichen / grünordnerischen Festsetzungen die zu erwartenden Auswirkungen auf Menschen, Boden, Natur und Landschaft auf ein umweltverträgliches Maß reduziert oder durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Es werden folgende naturschutzfachlichen Festsetzungen getroffen:

**G 1.1, G 1.2** - Anpflanzung von Böschungshecken auf den Abgrabungsböschungen im Südwesten und Süden

**G 1.3, W 1** - Anpflanzung von Einzelsträucher auf der Böschung im Westen und den Retentionsanlagen

**G 2** - Anpflanzung von 4 Laubbäumen im Nordosten

**G 3** - Anpflanzung von 8 Laubbäumen auf dem Parkplatz

Die festgesetzten Maßnahmen dienen zur Reaktivierung beeinträchtigter Bodenfunktionen auf Sonderstandorten durch Wiederausnahme extensiver Grünlandnutzung, zur Schaffung der Möglichkeit naturnaher Bodenentwicklung unter Gehölzbeständen, zum Ausgleich verlustiger Gehölze, zum Neuaufbau von Gehölzen mit Vernetzungsfunktion sowie zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes.

Die externe Ausgleichsmaßnahme **A 1** wird durch Abbuchung aus dem Öko-Konto der Verbandsgemeinde Schweich nachgewiesen. Dem Bebauungsplan zugeordnet werden 12.736 m<sup>2</sup> in der Gem. Klüsserath, Fl. 24, Flst. 114 bis 119 und Fl. 25, Flst. 3, 4, 5/1, 59, 60, 61. Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung von Magergrünland auf ehemals verbuschten Rebkulturbrachen.

## **6.9 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt zukünftig vollständig im Trennsystem. Im Norden des Geltungsbereichs werden zwei Mulden angelegt und an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Rückhaltung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Für Stellplätze sind wasserdurchlässige Flächenbefestigungen vorgeschrieben.

## **6.10 Örtliche Bauvorschriften**

Dem Plangeber wird durch die Regelung des § 9 Abs. 4 und 6 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 der Bauordnung die Möglichkeit verschafft, in eng definierten Grenzen Einfluss auf die Gestaltung der Baukörper und eines Bebauungsplangebietes zu nehmen. Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen sind dann zulässig, wenn sie dazu dienen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen oder Beeinträchtigungen der Harmonie von Orts- und Landschaftsbild fern zu halten, wobei diese auf sachgerechten Erwägungen zu beruhen haben und eine angemessene Abwägung der privaten Interessen des Einzelnen und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen. Nach diesen Vorschriften können Gemeinden durch Satzung Vorschriften, unter anderem zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebietes erlassen. Dabei geht die Befugnis zum Erlass gestalterischer Festsetzungen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus. Sie erfasst die sogenannte positive Gestaltungspflege (vgl. OVG Münster, Urteil vom 7. November 1995 - 11 A 293/94 -, Fundstelle: juris). Die räumliche Begrenzung auf bestimmte bebaute oder unbebaute Teile des Gemeindegebiets bedeutet, dass eine Gestaltungssatzung i. S. d. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO nur wirksam ist, wenn mit ihr eine gebietsspezifische gestalterische Absicht verfolgt wird, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge gibt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden als örtliche

Bauvorschriften gem. § 88 Abs. 1 Nr.1 und 2 sowie Abs. 6 LBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden im Zusammenhang mit dem Beschluss des Bebauungsplans gleichzeitig als Satzung mit beschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen die Einbindung des Planungsvorhabens in das umgebende Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Darum werden Regelungen zu Einfriedungen, Stellplätzen, Werbeanlagen und der Anlage von Grünflächen vorgenommen.

#### 6.10.1 Einfriedungen

Die Höhe und die Gestalt von Einfriedungen sind für den Betrachter eines Baugebiets von Bedeutung, da sie einerseits die Sichtbarkeit in das Gebiet zulassen, zugleich aber die privaten Bereiche kennzeichnen und schützen. Andererseits sollen sie im vorliegenden Fall nicht abweisend wirken. Daher wird festgesetzt, dass nur blickdurchlässige Zaunanlagen zulässig sind. Dies dient auch der Integration der geplanten Bebauung in die bestehende Struktur des Orts- und Landschaftsbilds, indem die Sichtverhältnisse über die Grenze hinweg gewahrt bleiben.

Relevant ist die Festsetzung auch in Bezug auf die Einfriedung der Regenrückhaltebecken, damit diese als Teil der Grünfläche und der Außenanlage sichtbar bleiben.

#### 6.10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Um die Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches zu fördern, sind die Bereiche, die nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden, als Grünflächen anzulegen.

#### 6.10.3 Werbeanlagen

Für die am geplanten Einzelhandelsstandort zukünftig ansässigen Anbieter soll die Möglichkeit eröffnet werden, eigennützige Werbeanlagen in gewissem Umfang im Sondergebiet zu präsentieren. Da die Werbeanlagen jedoch nicht das Erscheinungsbild des Sondergebiets dominieren sollen und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst werden soll, dürfen sie die Oberkante des Daches nicht überragen.

Die Verkehrssicherheit auf den benachbarten Straßen störende, überdimensionierte Werbeanlagen sollen insbesondere mit den getroffenen Festsetzungen verhindert werden.

Gleichzeitig werden die marktüblichen Höhen dieser Anlagen berücksichtigt.

---

## **7 Planverwirklichung**

### **7.1 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Flächen aus dem Eigentum der Ortsgemeinde an den Vorhabenträger veräußert werden.

### **7.2 Städtebaulicher Vertrag**

Zur Absicherung der Planung wird zwischen dem Vorhabenträger und der Ortsgemeinde Föhren eine vertragliche Regelung getroffen werden. Inhalt dieser Vereinbarung sind u. a.

- Kostenübernahmeerklärung durch den Investor
- Durchführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sowie deren Kostenübernahme

### **7.3 Kosten**

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Pläne und Fachgutachten zum vorliegenden Bebauungsplan entstehen der Ortsgemeinde Föhren keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt diese vollständig. Auch die Kosten für die Baumaßnahmen, Anpassung der Erschließungen und Erdarbeiten werden von dem Vorhabenträger getragen. Gleiches gilt für Begrünungsmaßnahmen, Entwässerungsmaßnahmen und sonstiger Maßnahmen.

## **8 Hinweise und Empfehlungen**

---

Insgesamt handelt sich bei den Hinweisen und Empfehlungen um Ergänzungen zu den Festsetzungen, die als wichtige Hinweise oder allgemeine Empfehlungen für den späteren Planvollzug zu beachten sind.

### **8.1 Schutz des Bodens**

Während der Baumaßnahme ist der Oberboden sorgsam gem. DIN 18 915 zu behandeln. Im gesamten Baustellenbereich ist der Oberboden großflächig abzutragen und fachgerecht auf Mieten, die begrünt werden, zwischenzulagern. Nach Abschluss der Baumaßnahme und einer Tiefenlockerung der vom Baubetrieb verdichteten Bereiche ist der Oberboden wieder aufzutragen und dauerhaft zu begrünen, um ihn vor Erosion zu schützen. Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z. B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### **8.2 Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2 und DIN 4124, sind zu beachten.

### **8.3 Radonpotential**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit einem erhöhten (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Das Bundesamt für Strahlenschutz gibt zum Thema Radonbelastung detailliertere Informationen auf seiner Internetseite und in verschiedenen Broschüren.

Radon kommt überall auf der Welt vor. Es entsteht im Boden ständig durch Zerfall von dort vorhandenem Radium. Aus allen Materialien, in denen Uran vorhanden ist, vor allem aus dem Erdboden, wird Radon freigesetzt und gelangt in die freie Atmosphäre oder in die

Innenraumluft von Gebäuden. Die Radonkonzentration in der Bodenluft und die Gasdurchlässigkeit des Bodens sind entscheidend dafür, wie viel Radon im Untergrund zum Eintritt in ein Gebäude zur Verfügung steht. Das aus dem Erdreich aufsteigende Radon verdünnt sich in der Atmosphäre. Das natürlich vorkommende radioaktive Edelgas Radon gelangt aus dem geologischen Untergrund in Gebäude, wenn diese im Boden berührenden Bereich nicht dicht sind.

In Deutschland existieren zur Radonkonzentrationen in Gebäuden und in der Bodenluft derzeit keine verbindlichen Regelungen, jedoch wurde in einem Gesetzesentwurf für ein Radonschutzgesetz vom 22.03.2005 ein Zielwert von 100 Bq/cbm für die Innenraumluft für Neu- und Altbauten genannt. Der Zielwert orientiert sich an dem nachweislich erhöhten Lungenkrebsrisiko, dass ab einer Konzentration von 140 Bq/cbm zu beobachten ist. Anhand dieses Zielwertes sollen Maßnahmen zum radonsicheren Bauen bei Neubauten sowie für Sanierungen bestehender Gebäude geregelt werden. Zur Realisierung wurden hierzu sogenannte Radonvorsorgegebiete festgelegt, deren Klasseneinteilung sich an der Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft orientiert. Der Gesetzesentwurf definiert hierbei folgende Klassen:

- Radonvorsorgegebiet I: 20.000 bis 40.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet II: über 40.000 bis 100.000 Bq/m<sup>3</sup>
- Radonvorsorgegebiet III: über 100.000 Bq/m<sup>3</sup>

Die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons schwankt in kurzen Zeiträumen sehr stark. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt in einem Infoblatt „Maßnahmen zum Schutz vor erhöhten Radonkonzentrationen in Gebäuden“ Folgendes:

*„Neu zu errichtende Gebäude sollten so geplant werden, dass in den Aufenthaltsräumen Radonkonzentrationen von mehr als 100 Bq/m<sup>3</sup> im Jahresmittel vermieden werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bereits in vielen Fällen Maßnahmen ausreichend, die beim Bauen gemäß Stand der Technik ohnehin angewendet werden. Für Standorte mit hohen Radonkonzentrationen oder einer hohen Permeabilität des Baugrundes wurden aber auch zusätzliche Maßnahmen entwickelt und erprobt. Um die im Einzelfall erforderlichen Maßnahmen auszuwählen, sollten an solchen Baustandorten zunächst die Radonkonzentrationen in der Bodenluft gemessen werden.“*

Aus diesem Grund werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebiets dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner oder Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/cbm festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 Stk/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;

- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Gutachten zeigen, dass die Konsequenz aus den Messungen i. d. R. Empfehlungen zur baulichen Ausführung der Gebäude sind. Diese entsprechen im Wesentlichen den nach aktuellem Stand der Technik ohnehin durchzuführenden und üblichen Maßnahmen. Hierzu zählen insbesondere die Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte mit einer Dicke von mind. 15 cm, die Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind etc.

Mit der Einstufung des Gebietes in Vorsorgeklasse II ist davon auszugehen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit im ungünstigsten Fall Werte bis zu 100 Bq/cbm vorhanden sein können. Die für diese Fälle geeigneten Vorkehrungen sind bauliche Maßnahmen am Gebäude.

Aus diesem Grund wird hiermit ein entsprechender Hinweis vorgenommen und Empfehlungen für die privaten Bauherren ausgesprochen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

#### **8.4 Grundwasserschutz**

Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist ungünstig. Es sind alle Möglichkeiten nach dem Stand anerkannter Regeln der Technik und Vorsorgemaßnahmen auszuschöpfen, diese nicht zu zerstören und den Grundwasseraquifer nicht zu verunreinigen.

#### **8.5 Schutz vor Starkregen**

Als Objektschutz an den geplanten Gebäuden ist zu empfehlen:

- Abfangen von zufließendem Außengebietswasser am Rand des Grundstückes und Ableiten in öffentliche / private Entwässerungsanlagen.
- Einhaltung eines Geländegefälles von mindestens 1 % vom Gebäude weg.
- Anordnung von Gebäudeöffnungen (z. B. Türen, Lichtschächte) soweit möglich mindestens 30 cm oberhalb der Geländeoberkante
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser

#### **8.6 Schutz von Pflanzenbeständen**

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

## **8.7 Herstellung von Pflanzungen**

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten. Im Bereich der Einfahrtsbereiche auf andere Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke zu sichern und dauerhaft freizuhalten. Bepflanzungen über 0,8 m Höhe sind hier unzulässig.

## **8.8 Altlasten**

Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

## **8.9 Emissionen**

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es betriebs- und witterungsabhängig zu subjektiv wahrnehmbaren Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die aber im Rahmen der guten fachlichen Praxis zulässig sind.

## **8.10 Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen**

Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber bestehender oder geplanter Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen sind bezüglich Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen zu beachten.

## **8.11 Bergbau / Altbergbau**

Im Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung Bekonder Straße“ ist kein Altbergbau dokumentiert und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Eine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgte nicht durch das Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB). Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage beim LGB zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.

## **8.12 Bauschutzbereich Flughafen Föhren**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Bauschutzbereichs gem. § 12 i.V.m. § 13 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) bzw. der Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatz Trier-Föhren (EDRT).

Sofern Bauvorhaben die Zonen des Bauschutzbereichs nicht durchbrechen bestehen aus zivilen Hindernisgründen keine Bedenken gegen die Ausführung des Bauvorhabens.

Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes, insbesondere die Verwendung von Baukrane sind dem Landesbetrieb Mobilität, Fachgruppe Luftverkehr daher rechtzeitig zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen.

### 8.13 Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Gemäß Zielabweichungsbescheid ist der Standort barrierefrei über die Bauleitplanung hinaus an den ÖPNV anzubinden. Die Buslinien 212 und 271 fahren am Plangebiet vorbei. Die Gemeinde wird ggfs. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer barrierefreien Haltestelle schaffen, die Einrichtung obliegt jedoch dem zuständigen Verkehrsbetrieb.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit die lokale ehrenamtliche Fahrtenbörse „Lebendiges Föhren“ und den Lieferservice des REWE-Marktes zu nutzen.

## 9 Planungsalternativen

Da sich der geplante Lebensmittelvollsortimenter in Föhren in einer Siedlungsrandlage mit fußläufigem Bezug zu künftigen Wohngebieten befindet, wurde in Abstimmung mit der Ortsgemeinde und der Verbandsgemeindeverwaltung Schweich im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine Überprüfung alternativer Flächen durchgeführt, um mögliche Standorte in besser integrierten Lagen zu identifizieren und zu bewerten.

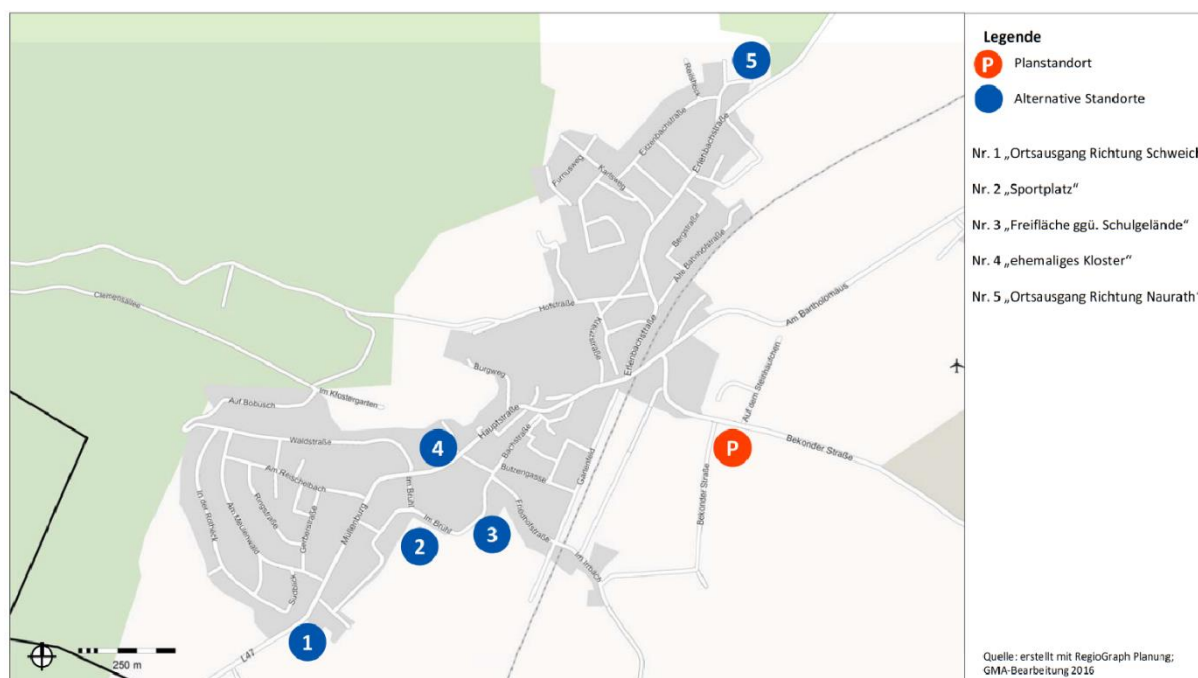


Abbildung 2: Verortung der Standortalternativen (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land). Köln)

### Fläche 1: "Ortsausgang Richtung Schweich"

Die Fläche am südlichen Ortsausgang von Föhren entlang der Straße Müllenburg wird landwirtschaftlich genutzt. Bei dem Areal handelt es sich um eine in Richtung Westen leicht abschüssige Fläche. In nördlicher sowie in westlicher Richtung besteht Anschluss an Wohngebiete, wobei der Standort jedoch aufgrund der Lage am Ortsrand nur eine begrenzte Versorgungsbedeutung für das gesamte Siedlungsgebiet einnehmen kann.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage am Ortsausgang nicht als städtebaulich integriert zu bezeichnen und infolge der Lage in Richtung des Grundzentrums Schweich von den weiteren Ortsgemeinden des Nahbereichs (Bekond, Naurath (Eifel), Rivenich und Hetzerath) schwerer zu erreichen.

Angrenzend an das Areal befindet sich das Naturschutzgebiet "Ried am Föhrenbach".

### **Fläche 2: "Sportplatz"**

Im südöstlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Föhren befindet sich entlang der Straße Im Brühl ein Sportplatz. Das Areal ist ebenerdig und aufgrund seiner Flächengröße grundsätzlich zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Es weist sowohl in nördlicher als auch in westlicher Richtung Anbindung an Wohngebiete auf. Da die Zufahrt über die relativ enge Straße Im Brühl erfolgen müsste, würde allerdings unerwünschter Anlieferungs- und Zielverkehr in das Wohngebiet geleitet werden. Darüber hinaus soll die Sportplatzfläche weiterhin zur Verfügung stehen. Eine Umnutzung seitens der Ortsgemeinde ist darum nicht gewünscht.

Die angrenzenden Flächen in südwestlicher Richtung liegen im Naturschutzgebiet "Ried am Föhrenbach".

### **Fläche 3: "Freifläche gegenüber des Schulgeländes"**

Ebenfalls entlang der Straße Im Brühl befindet sich zwischen dem Sportplatz und dem nordöstlich gelegenen Wohngebiet eine größere Freifläche. Das Areal ist leicht abschüssig und liegt ebenfalls innerhalb des Naturschutzgebietes "Ried am Föhrenbach". Die Nutzung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters ist demnach aus naturschutzfachlichen Gründen nicht möglich.

### **Fläche 4: "Ehemaliges Kloster"**

Entlang der Hauptstraße, im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren, befindet sich ein ehemaliges Franziskaner-Kloster, das derzeit aufgrund von Renovierungsstau ungenutzt ist. Der mittlere und größte Gebäudetrakt war zum Zeitpunkt der Standortfindung noch denkmalgeschützt, weshalb eine zeitnahe Folgeentwicklung nicht möglich war. Ein Abbruch war zwar seitens der Ortsgemeinde gewünscht, jedoch aufgrund des Denkmalschutzes seit Jahren nicht genehmigungsfähig. Dieser Schutzstatus wurde zwischenzeitlich aufgehoben, allerdings ist die Planung an dem nun in Rede stehenden Standort mittlerweile so weit fortgeschritten, dass daran festgehalten wird.

Überdies stellt ein relativ enger Straßenquerschnitt in der Ortsmitte von Föhren einen erheblichen Nachteil dar, sodass es bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu Problemen beim Kunden und- Anlieferungsverkehr hätte kommen können.

### **Fläche 5: "Ortsausgang Richtung Naurath"**

Angrenzend an die Erlenbachstraße befindet sich am Ortsausgang Richtung Naurath eine ungenutzte Grünfläche, die in südwestlicher Richtung Anschluss an Wohngebiete aufweist. Das Areal ist aufgrund der Höhenlage von der Ortsmitte aus nur bedingt fußläufig erreichbar. Es besteht ferner eine Hochwasserproblematik.

### **Fazit:**

Fläche 1 (Ortsausgang Richtung Schweich) sowie Fläche 5 (Ortsausgang Richtung Naurath) sind aufgrund der Ortsrandlage aus städtebaulicher Sicht nicht als integriert zu bezeichnen. Darüber hinaus besteht wegen der Lage angrenzend an das Naturschutzgebiet "Ried am Föhrenbach" (Fläche 1) und einer Hochwasserproblematik (Fläche 5) keine Möglichkeit zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters.

Auch Fläche 3 (Freifläche gegenüber des Schulgeländes) liegt innerhalb des Naturschutzgebietes "Ried am Föhrenbach" und scheidet aus diesem Grund aus.

Fläche 2 (Sportplatz) wird derzeit intensiv genutzt, weshalb eine Umnutzung nicht gewünscht ist.

Fläche 4 (ehemaliges Kloster) wäre grundsätzlich durch die integrierte Lage am Rand der Ortsmitte für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geeignet; große Teile des Gebäudes unterlagen zum Zeitpunkt der Standortfindung und Alternativenprüfung jedoch dem Denkmalschutz, sodass eine zeitnahe Umnutzung dieses Areals nicht möglich war.

Keine der Flächen stellt somit eine geeignete Alternative zum vorliegenden Geltungsbereich dar.<sup>3</sup>

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Föhren, den 31.08.2020



Rosi Radant

- Ortsbürgermeisterin -



<sup>3</sup> Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (2016): Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land). Köln