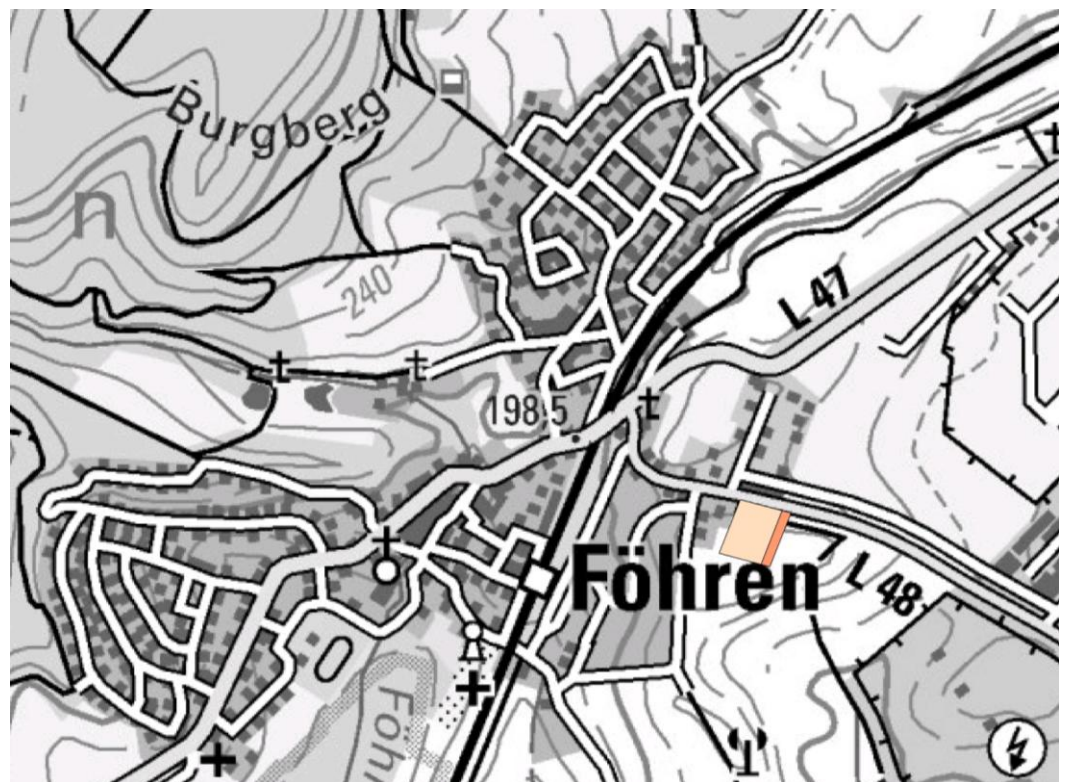


Verbandsgemeinde Schweich, Ortsgemeinde Föhren

Antrag auf Beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung gem. § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 18 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Antrag auf Abweichung der Zielvorgaben gem. § 6 Absatz 2 ROG i. V. m. § 17 Abs. 9 LPIG



Verfahren: Beschleunigte Raumverträglichkeitsprüfung mit integriertem Zielabweichungsverfahren

Stand: März 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass	3
2. Bestandssituation	4
2.1. Abgrenzung des Plangebietes	4
2.2. Siedlungsstrukturelle Ausgangslage	4
2.3. Schutzgebiete/-objekte	5
2.4. Klimaschutz	5
3. Interkommunales Einzelhandelskonzept	6
4. Vorgaben der Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm / Regionaler Raumordnungsplan	8
4.1. Vorgaben nach LEP IV	8
4.2. Vorgaben nach Regionalen Raumordnungsplans Region Trier	9
4.3. Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung	9
4.4. Sonstige Belange der Regionalplanung	11
5. Änderungsumfang des Flächennutzungsplans	14
5.1. Darstellung der Versorgungsbereiche	15
5.2. Darstellung der zulässigen Nutzungen	16
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	18
6.1. Grünordnung	19
6.2. Immissionsschutz	19
7. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	19
7.1. Bauverbotszone zur Landesstraße	19
7.2. Flächen für Stellplätze	19
7.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung	19
7.4. Immissionsschutz	20
7.5. Schutz des Bodens	20
7.6. Schutz von Pflanzenbeständen	20
7.7. Herstellung von Pflanzungen	20
7.8. Altlasten	20
7.9. Schutz vor Starkregen	20
7.10. Bauschutzbereich Flughafen Föhren	21
7.11. Denkmalschutz / Archäologie	21
8. Auswirkungen der Planung	21
8.1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung	22
8.2. Umweltauswirkungen	22
8.3. Auswirkungen auf das Klima	25
8.4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft	25
8.5. Auswirkungen auf den Straßenverkehr	25
8.6. Auswirkungen auf den Einzelhandel	25
9. Alternativenprüfung / Auswahlgründe	28

1. Ziele, Ausgangslage und Planungsanlass

Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgung Bekonder Straße“, der im Juli 2020 als Satzung beschlossen wurde, hat sich im vorliegenden Planbereich ein großflächiger REWE-Markt angesiedelt.

Es wird nun angestrebt den Nahversorger um einen Getränkemarkt zu erweitern. Die Verkaufsfläche (VKF) des Marktes soll dadurch von heute maximal 1.550 m² VKF auf maximal 2.000 m² VKF erweitert werden. Daher werden in dem bereits bestehenden Markt Flächen, die bis dahin für das Getränkesortiment genutzt werden, für andere nahversorgungsrelevante Sortimente frei.

Der anvisierten Erweiterung stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur maximal zulässigen Verkaufsfläche sowie hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen entgegen. Für die Erweiterung des Rewe-Marktes wird die östlich angrenzende Nachbarparzelle (Flurstück 49 (teilw., Flur 16, Gemarkung Föhren) in Anspruch genommen, die nun erstmals bauplanungsrechtlich erfasst werden muss. Um dementsprechend die für die Erweiterung erforderlichen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Schweich stellt den in Rede stehenden Bereich der Erweiterung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der anvisierte Bebauungsplan kann somit nicht aus dem FNP entwickelt werden; der FNP wird zu diesem Zwecke im Parallelverfahren angepasst. Auch hier ist eine Anpassung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erforderlich.

Gemäß den (in Aufstellung befindlichen) Zielaussagen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsplans der Region Trier (RRoP 2024) ist Föhren ein kooperierendes Grundzentrum mit Hetzerath. In diesen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² grundsätzlich zulässig. Nach dem verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan (RRoP) Trier 1985 ist der Ortsgemeinde Föhren keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, so das gegen das Zentralitätsgebot verstoßen wird, solange der Entwurf des RRoP noch nicht rechtskräftig ist. Da der RRoP noch nicht in Kraft ist, ist es zwar als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen, formal ist Föhren jedoch noch kein zentraler Ort.

Auch das Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV gibt nach Z 57 vor, dass die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m² VKF) nur in zentralen Orten zulässig ist.

Da dem Vorhaben Zielaussagen des RRoP und des LEP IV entgegenstehen, ist somit ein landesplanerisches Zielabweichungsverfahren (ZAV) durchzuführen. Grundlage hierfür ist die Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath, dass die Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Zielen nachweist.

Im Rahmen einer beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung nach § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) ist außerdem die Raumverträglichkeit des Vorhabens zu überprüfen. Dies erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 18 LPlG. Vereinfachte raumordnerische Prüfungen können für Planungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die zwar raumbedeutsam sind, bei denen aber die Durchführung eines umfassenden Raumordnungsverfahrens nicht erforderlich ist. Damit wird einerseits eine raumordnerische Prüfung sichergestellt, andererseits kann der Umfang der Untersuchungen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Die zuvor genannten Schritte der Bauleitplanung (Aufstellung Bebauungsplan, Änderung des FNP) erfolgen nur unter der Voraussetzung eines positiven Ergebnisses der beschleunigten Raumverträglichkeitsprüfung sowie des Zielabweichungsverfahrens.

2. Bestandssituation

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 33. Änderung des Flächennutzungsplans erfasst das Flurstück, das östlich an die ausgewiesene Sonderbaufläche gem. der 14. Änderung des Flächennutzungsplans von 2019 anschließt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs wird das Flurstück 49 (teilweise), Flur 16, Gemarkung Föhren auf einer Fläche von ca. 1.400 m² erstmalig überplant.

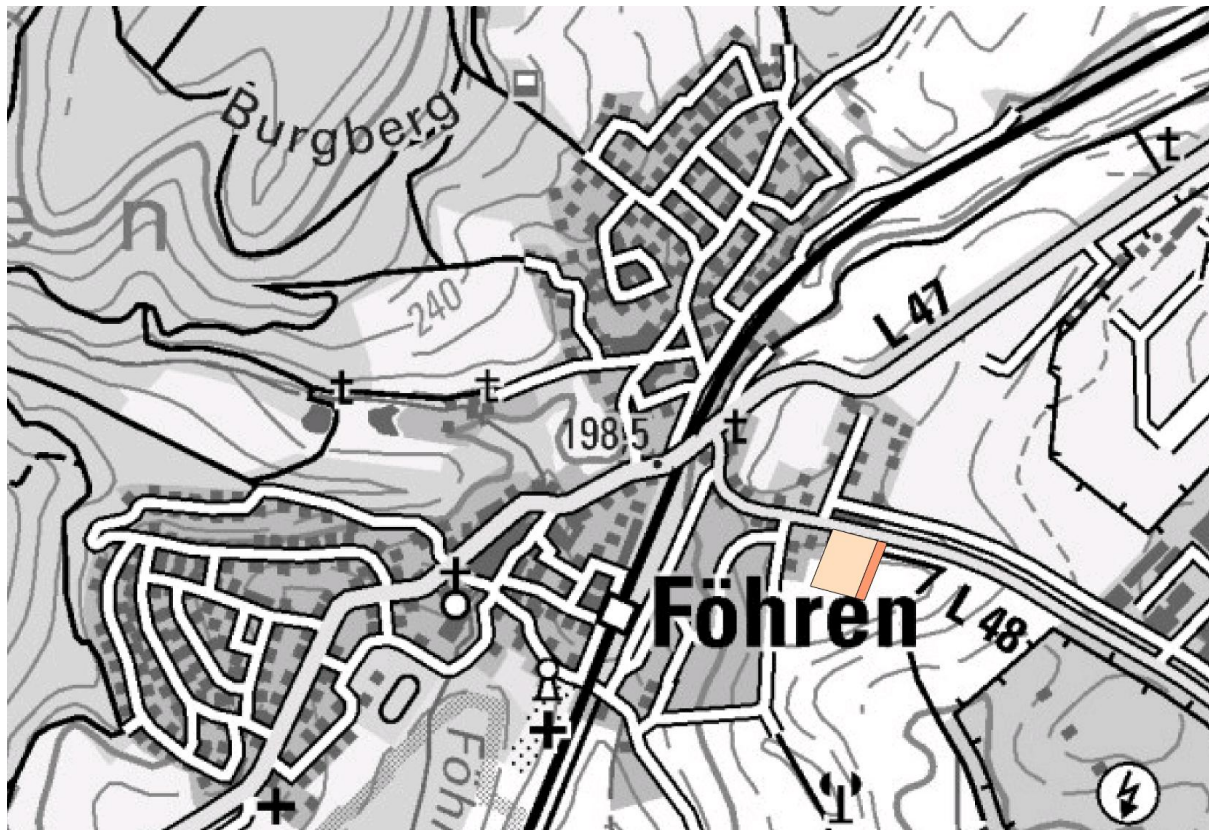


Abbildung 1: nicht maßstäbliche Darstellung der bestehenden Sonderbaufläche gem. 14. Änderung des FNP (helles orange) und Geltungsbereich der 33. Änderung des FNP (dunkles orange)

2.2. Siedlungsstrukturelle Ausgangslage

Nachdem der Flächennutzungsplan Ende 2019 und der Bebauungsplan im Sommer 2020 als planungsrechtliche Grundlagen für den Nahversorger an der Bekonder Straße rechtskräftig wurden ist dort ein Rewe-Markt mit davorliegender Stellplatzanlage und einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung parallel zur Straße entstanden. Der Markt wird auf der West-, Süd- und Ostseite von privaten Grünflächen umflankt.

Die aktuelle Verkaufsfläche beträgt rd. 1.470 m².

Durch die geplante Erweiterung wird eine Fläche für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Das durch den Bauherrn erworbene Flurstück, das östlich an die Sonderbaufläche angrenzt, hat eine Breite von rd. 12 m und wird intensiv zum Anbau von Futtermitteln bewirtschaftet.

Das Pachtverhältnis mit dem bisherigen Bewirtschafter wird rechtzeitig und fristkonform beendet.

2.3. 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.

2.4. Klimaschutz

Die klimaökologisch wirksamen Ausgleichsflächen und Luftaustauschbahnen sind von regionaler Bedeutung. In den Vorbehaltsgebieten besonderer Klimafunktion sollen folgende klimaökologischen Ausgleichsräume, ihre Gunstwirkungen sowie die fachlichen Schwerpunktziele und Handlungsempfehlungen von der kommunalen Bauleitplanung und den Fachplanungsträgern berücksichtigt werden (vgl. G 129 – G 132 RRoP 2024):

- Sicherung der Waldflächen aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Frischluftproduktion und als bioklimatischer Entlastungsraum.
 - ⇒ Hier nicht betroffen
- Sicherung der Zugbahnen von gerichteten Kaltluftströmungen vor riegelartiger Bebauung und Bewaldung.
 - ⇒ Keine Kaltluftstörung im betroffenen Bereich des REWE-Standortes, mäßige Kaltluftstromdichte in größerer Entfernung weiter südwestlich und südöstlich.

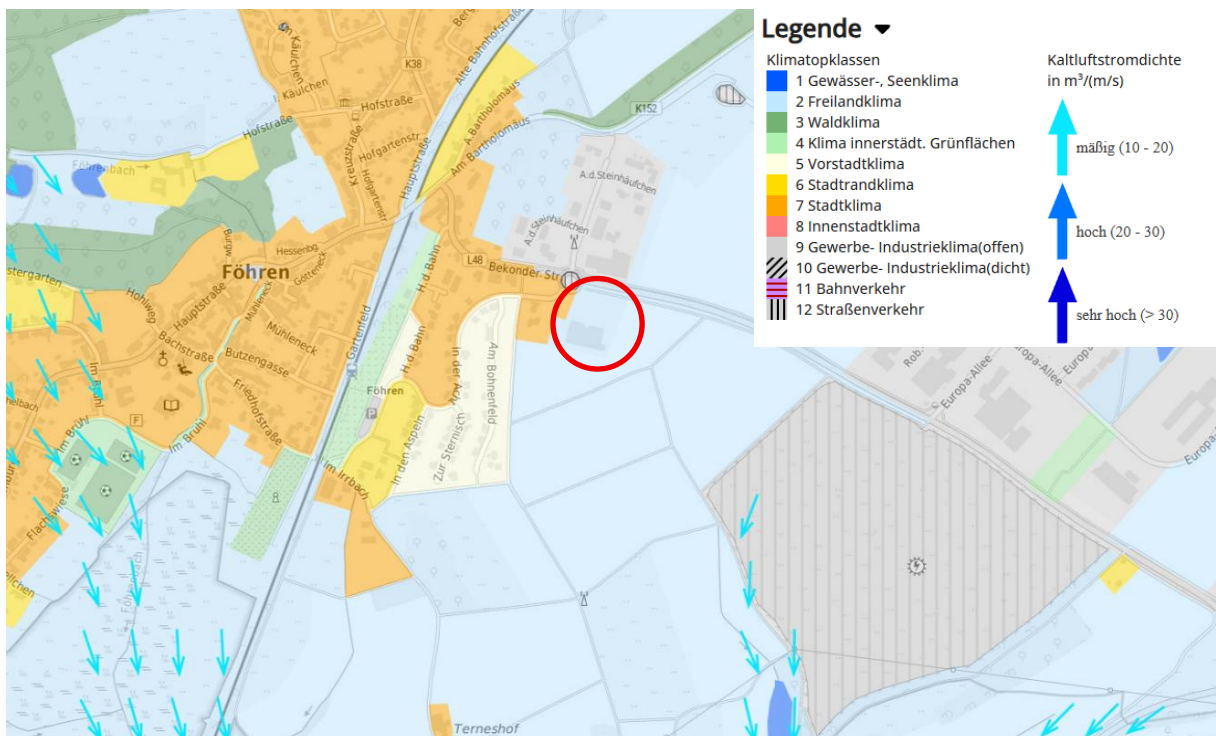


Abbildung 2: Klimatopkarte mit Kaltluftstromdichte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (Stand 04.07.2025)

- Bei Bebauung im Bereich der Talsohlen Beachtung einer strömungsgünstigen Gebäudeausrichtung.

-
- ⇒ Es entsteht keine neue Strömungsbarriere, da die Planung Grundlage für lediglich einen Anbau ist.
 - Keine weitere Ausdehnung der Bebauung in die verbliebenen Moselfreiräume. Sicherung stadtnaher Kaltluftproduktionsflächen.
 - ⇒ Das Plangebiet liegt abseits des Moseltals.
 - Sicherung und Entwicklung einer möglichst offenen Bauungsstruktur am Übergang zum Freiland.
 - ⇒ Es entsteht keine erstmalige Baustruktur, da lediglich ein Abbau an eine bestehende Nutzung vorbereitet wird.
 - Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung des Siedlungsbandes entlang der Mosel.
 - ⇒ Das Plangebiet liegt abseits des Siedlungsbandes entlang der Mosel.
 - Sicherung der Mündungsbereiche von Seitentälern der Mosel vor weiterer Bebauung, dadurch Sicherung von Ventilationseffekten.
 - ⇒ Mündungsbereiche sind durch die Planung nicht betroffen.
 - Vermeidung talquerender Verkehrswege mit Dammbauwerken.
 - ⇒ Talquerende Verkehrswege sind nicht Planungsgegenstand.
 - Beachtung der lokalen Ausbreitungsverhältnisse bei Ansiedlung emittierender Betriebe.
 - ⇒ Es entsteht keine erstmalige Baustruktur, da lediglich ein Abbau an eine bestehende Nutzung vorbereitet wird. Bei dem Rewe-Markt zzgl. des geplanten Anbaus handelt es nicht um einen Betrieb mit gewerblichen Emissionen (Lebensmittelversorger).

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung der Auswirkungen auf das Klima sind durch geeignete Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen.

3. Interkommunales Einzelhandelskonzept

Im Mai 2016 wurde das interkommunale Einzelhandelskonzept für die beiden Ortsgemeinde Föhren und Hetzerath vorgelegt.

Nach dem derzeit in Aufstellung befindlichen RRoP (Stand 2024) sollen diese Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath einen grundzentralen Verbund bilden und somit gemeinsam Grundversorgungsfunktionen für einen zugeordneten Verflechtungsbereich (Nahbereich Naurath (Eifel), Rivenich und Bekond)) übernehmen. Für die beiden Ortsgemeinden wurde das interkommunale Einzelhandelskonzept durch GMA mbH, Köln¹ erarbeitet, das als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel dient. Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Föhren und Hetzerath war und ist insbesondere vor dem Hintergrund der künftigen gemeinsamen grundzentralen Versorgungsfunktion die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

Zwischenzeitlich wurden die damaligen Planungen in Föhren und Hetzerath umgesetzt. Der in Hetzerath ansässige Norma-Lebensmitteldiscounter hat sich von rd. 800 m² auf rd. 1.200 m² in die Großflächigkeit erweitert. In Föhren wurde im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung an der

¹ Vgl. GMA (2016): Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land). Köln

Bekonder Straße ein Rewe-Vollsortimenter gebaut (ca. 1.470 m² Verkaufsfläche plus Bäckerei), der sehr gut angenommen wird. Nun liegen seitens Rewe Pläne vor zusätzlich einen Getränkemarkt mit ca. 500 m² Verkaufsfläche anzusiedeln, in den die heutige Getränkeabteilung ausgelagert und erweitert wird. Die Auswirkungen dieser Umstrukturierung und Erweiterung auf die Entwicklungen in Föhren, Hetzerath und die weiteren Ortsgemeinden im Umland sind bereits im Rahmen einer Auswirkungsanalyse geprüft worden².

Die seit 2016 erfolgten Entwicklungen in den beiden Ortsgemeinden sowie die vorliegende Planung zur Ansiedlung eines Getränkemarkts in Föhren erfordern eine Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes. Aufgrund der angestrebten Vergrößerung der Verkaufsfläche am Standort an der Bekonder Straße in Föhren ist das interkommunale Einzelhandelskonzept fortzuschreiben.

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtörtlicher Ebene.

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

- Entwicklung und Sicherung der gemeinsamen grundzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath
 - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
 - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
 - Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Föhren und Hetzerath durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
 - räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Wohngebieten
- Abgestimmte Einzelhandelssteuerung durch beide Ortsgemeinden
 - Intensive Abstimmung zwischen den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath
 - Frühzeitige gegenseitige Beteiligung bei Planungsprozessen

Mit Bezug auf die Ausgangslage werden in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Wesentlichen folgende Aspekte untersucht:

- Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung und bei der Nahversorgung
- Darlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Föhren und Hetzerath sowie deren Nahbereich
- Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation
- Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- Ableitung von Leitlinien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

² Vgl. GMA (2025): Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung eines Rewe-Supermarktes in Föhren, Bekonder Straße. Köln

-
- Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
 - Erarbeitung einer Sortimentsliste für die Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath
 - Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
 - Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion im grundzentralen Verbund.

4. Vorgaben der Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm / Regionaler Raumordnungsplan

Die Raumordnung wird in Deutschland durch das Raumordnungsgesetz (ROG) geregelt. In diesem werden die Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung definiert. Diese Leitvorstellungen umzusetzen und einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes vorzugeben, ist Aufgabe der jeweiligen Bundesländer. Für das Planvorhaben sind insbesondere die Zielformulierungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) sowie des gültigen und des künftigen Regionalen Raumordnungsplans zum Zentralitätsgebot, zum städtebaulichen Integrationsgebot sowie zum Nichtbeeinträchtigungsgebot zu betrachten.

4.1. Vorgaben nach LEP IV

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14.10.2008 sind zentrale Orte gehalten, ihren großflächigen Einzelhandel, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, sachgerecht zu planen. Die für die Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wesentlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung des LEP IV treffen folgende Aussagen:

Zentralitätsgebot (Z 57): Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betrieben mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur 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 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58): Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. 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.

Ergänzungsstandorte (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.

Nicht-Beeinträchtigungsgebot (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 (Nicht-Beeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu betrachten.

4.2. Vorgaben nach Regionalen Raumordnungsplans Region Trier

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Trier (Entwurfassung 2024) werden die o. g. Ziele des LEP IV aufgegriffen

Zentralitätsgebot

Z_{N5783}: Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² 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 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 84: Vorhaben in diesen Ausnahmefällen müssen an einem städtebaulich integrierten Standort stattfinden und dürfen weder die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte noch die wohnortnahe Grundversorgung benachbarter Gemeinden beeinträchtigen.

Städtebauliches Integrationsgebot

Z_{N5885}: 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.

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.

Nichtbeeinträchtigungsgebot

Z_{N6090}: 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.

Agglomerationsverbot

Z_{N6192}: Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken. 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.

4.3. Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung

4.3.1. Zentralitätsgebot (Z 57 LEP IV, Z 4.3.3.1 ROP sowie Z_{N5783} RROP 2024)

Das Zentralitätsgebot benennt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800m² VKF) nur in zentralen Orten zulässig sind. Führen ist nach dem verbindlichen ROP Trier 1985 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, so dass ein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot vorliegt.

Nach dem im Entwurf des RRoP 2024 wird die Ortsgemeinde Föhren gemeinsam mit der Ortsgemeinde Hetzerath als kooperierendes Grundzentrum bezeichnet. In diesen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² grundsätzlich zulässig.

Die Übereinstimmung mit den Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung ist folglich zu überprüfen, bzw. ist ein Verfahren zur Zielabweichung durchzuführen, da der Entwurf des RRoP nicht verbindlich ist.

4.3.2. Städtebauliches Integrationsgebot (Z 58 LEP IV, Z 4.3.3.3. ROP, Z_{N5885} RRoP 2024)

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.

Als zentrale Versorgungsbereiche sind die Ortsmitte von Föhren und die Ortsmitte von Hetzerath zu klassifizieren. Zentrale Versorgungsbereiche gelten als schutzwürdige Einkaufslagen gem. Baugesetzbuch. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollten Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereiche gelenkt werden.

Darüber hinaus wurde in der Ortsgemeinde Föhren in der Bekonder Straße ein zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung abgegrenzt. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im historischen Ortskern wurde dieser Standort als Standortbereich für einen großflächigen Lebensmittelmarkt ergänzend zur Ortsmitte für die Versorgung der Bevölkerung in Föhren und den Umlandgemeinden übernommen. In der Einzelbetrachtung kann die Ortsmitte von Föhren die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches nicht übernehmen. Die Ortsmitte von Föhren ist mehrheitlich durch kleinteilige Baustrukturen geprägt.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung konnte 2016 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 war die geplante und zwischenzeitlich umgesetzte Wohngebietsentwicklung „In der Acht“ südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgung. 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 kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen, ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben dienen.

Der geplante Standort für den Getränkemarkt grenzt an die im Einzelhandelskonzept von 2016 beschlossene räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgung Föhren“ an. Da sowohl eine räumliche, als auch eine Ausweitung der VKF erfolgen soll, die nicht den Aussagen des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes entspricht, wurde dieses im Vorfeld der Planung fortgeschrieben.

Das angestrebte Vorhaben wahrt somit das städtebauliche Integrationsgebot.

4.3.3. Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z 60 LEP IV, Z 4.3.3.2 ROP, Z_{N6090} RRoP 2024)

Das Nichtbeeinträchtigungsgebot besagt, dass durch Ansiedlung / Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden darf. Im Vorfeld der Planung wurde vor diesem Hintergrund eine

Auswirkungsanalyse³ durch die GMA mbH erstellt (vgl. Kapitel 8.6). Infolge des Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhabens des Lebensmittel-Vollsortimenters in Föhren sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets sind ebenfalls nicht zu erwarten. Betriebsaufgaben der strukturprägenden Lebensmittelmärkte können ausgeschlossen werden. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird somit eingehalten.

4.3.4. Ergänzungsstandorte und Agglomerationsverbot

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

4.4. Sonstige Belange der Regionalplanung

4.4.1. Allgemeine Ziele für die Entwicklung der Region sowie Entwicklung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen

Bei der Beurteilung des Vorhabens sind die grundsätzlichen Zielsetzungen des gültigen Regionalen Raumordnungsplanes (RRoP) zur Wirtschaftsstruktur und zur Arbeitsplatzentwicklung zu beachten (Kap.1.2 und 2.3 RRoP 1985). 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 hier geplanten Erweiterungen eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes in den angedachten Größenordnungen können zur Sicherung der vorhandenen und ggf. zur Schaffung neuer sowie wohnortnaher Arbeitsplätze beitragen. Somit steht die vorliegende Planung in Einklang mit den vorgenannten Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes.

4.4.2. Immissionsschutz

Bei der Erweiterung der Sonderbaufläche werden die Vorgaben des Regionalplans zum Immissionsschutz (Kap. 5.6.2 RRoP) berücksichtigt. Bei allen Planungsvorhaben sollen 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. 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 muss ein ausreichender Abstand gewährleistet sein.

Die Verträglichkeit der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes wird auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens geprüft und bewertet. Falls Maßnahmen zum Immissionsschutz auf die betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich werden, sind diese im Bebauungsplan festzusetzen.

4.4.3. Freizeit/Erholung

Gem. RRoP 2024 soll der Ortsgemeinde Föhren die besondere Funktion "Freizeit/Erholung" (F/E) zugewiesen werden. Zur Förderung einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsstruktur soll mit der Festlegung von Gemeinden mit der besonderen Funktion F/E die Wirkung überörtlich bedeutsamer

³ Vgl. GMA (2025): Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung eines Rewe-Supermarktes in Föhren, Bekonder Straße. Köln

Erholungslandschaften gesichert und der Ausbau der Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen in oder im Umfeld geeigneter Gemeinden bzw. Standorte erreicht werden.

Nach den Vorgaben des gültigen Regionalen Raumordnungsplans ist Föhren mit der besonderen Funktion „Erholung“ bezeichnet (E). Unter Berücksichtigung dieser Belange soll daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besonderer Wert auf Einbindung baulicher Maßnahmen in das örtliche Siedlungsbild gelegt werden.

Durch die bestehenden Vorbelastungen der Umgebung (Bahntrasse, großflächige Industrie- und Gewerbegebiete, Autobahn, enges Straßennetz) ist die Erholungsfunktion des Plangebietes bereits beeinträchtigt. Der Wert des Nahversorgungsstandortes für den Tourismus ist aufgrund des Fehlens örtlich oder überörtlich bedeutender Rad- und Wanderwege oder touristische Attraktionen / Sehenswürdigkeiten gering. Für die ortsnahe Kurzzeiterholung ist der Standort zudem nur von untergeordneter Bedeutung.

4.4.4. Vorbehaltsgebiete besondere Klimafunktion

Nach der Entwurfsfassung des RRoP 2024 liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion. Als Teilbereiche der klimaökologischen Problemräume sind das Trierer Tal und die Wittlicher Senke als besonders belastete Gebiete einzustufen. Die diesen Räumen zugeordneten Ausgleichsgebiete werden aus diesem Grund als Vorbehaltsgebiete besondere Klimafunktion im regionalen Raumordnungsplan festgelegt. Über die o. g. allgemeinen Grundsätze hinaus sollen hier in besonderer Weise die klimawirksamen Ausgleichsräume gesichert und entwickelt werden (s. hierzu auch Kapitel 2.4).

4.5. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) und dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage gibt es seit dem 01.09.2021 zusätzliche Erfordernisse der Raumordnung auf Bundesebene.

Analog zu den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans für die Region Trier und des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) sind die Grundsätze und Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen im Sinne des § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Alle Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gem. Ziel I.1.1. sind „die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen“. Unter dem Begriff Hochwasser sind sowohl Überschwemmungen durch Flusshochwasser als auch Überschwemmungen durch Starkregenereignisse gemeint.

In Bezug auf Hochwasser durch Flusshochwasser besteht keine Betroffenheit. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 76 WHG oder einem Risikogebiet gem. § 78 b WHG.

Die Starkregengefahrenkarte zeigt keine Betroffenheit im Plangebiet. Bei einem Starkregenereignis (Starkregenindex (SRI) 7) kann es zu leichten Abflüssen auf der Südseite des bestehenden Rewe-Marktes mit Fließgeschwindigkeiten bis 0,2 m/s in der privaten Grünfläche (s. Abbildung 3) kommen. Dort ergeben sich Wassertiefen bis zu 30 cm (s. Abbildung 4). Die Starkregengefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt RLP wird bei der Planung berücksichtigt.



Abbildung 3: Fließgeschwindigkeit SRI 7 und Fließrichtung (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

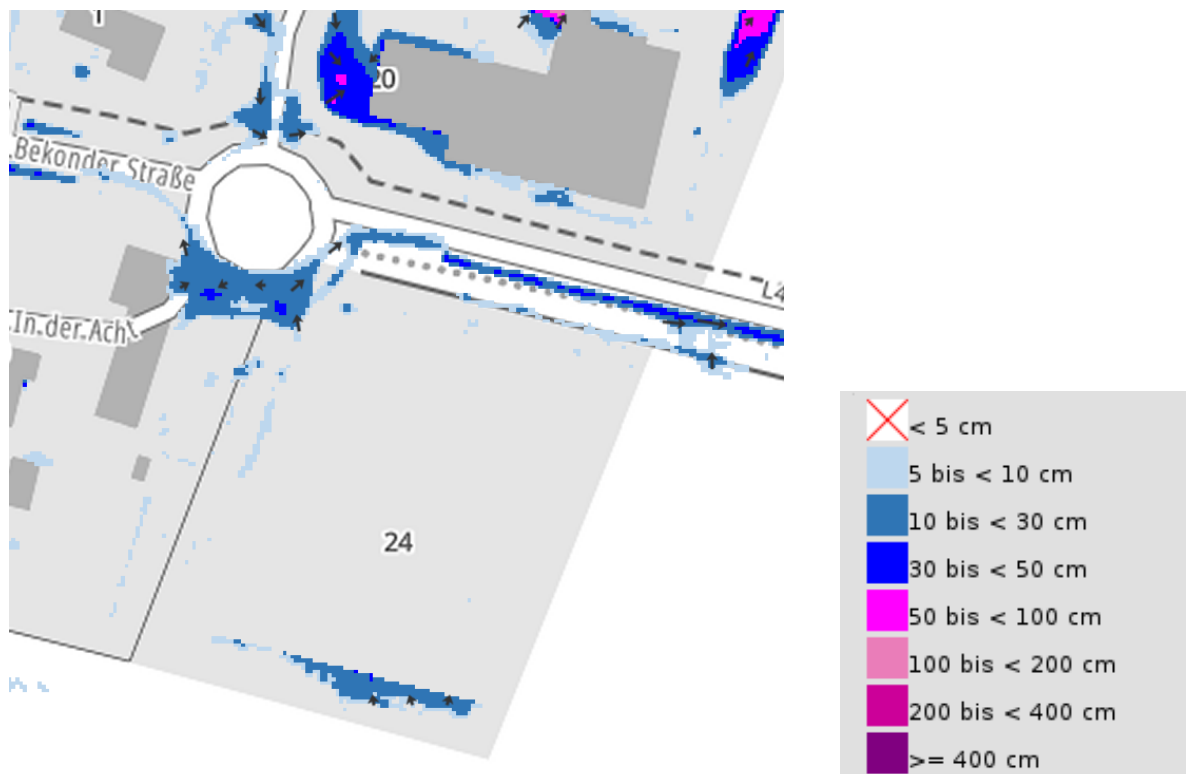


Abbildung 4: Wassertiefen SRI7 (Quelle: Landesamt für Umwelt RLP)

Zum Schutz vor Überflutung obliegt es dem Bauherren Maßnahmen zum Objektschutz zu ergreifen (s. hierzu auch Kapitel 7.9).

Ein weiterer Prüfauftrag besteht im Ziel I.2.1 des BRPH: „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind [...] nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“ Die Anzahl der Starkregenereignisse ist in Deutschland mit einer mittleren Häufigkeit von 5 Tagen pro Jahr ein relativ seltenes Ereignis. Aufgrund und infolge des Klimawandels prognostiziert der Deutsche Wetterdienst im nationalen Klimareport für die Zukunft einen potentiellen Anstieg an Starkregenereignissen.

5. Änderungsumfang des Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den Standort des Nahversorgers als Sonderbaufläche (großflächiger Einzelhandel 1.550 m² Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortimenter) dar. Grünflächen zur Eingrünung auf der Ost- und Südseite sind im FNP als Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die aktuelle Planung sieht nun die Erweiterung der Sonderbaufläche Richtung Osten vor. Der betroffene Bereich ist nach gültigem Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Ausweitung der Sonderbaufläche in östliche Richtung werden auch die bisher festgelegten Maßnahmen zur randlichen Eingrünung auf der Ostseite obsolet und der FNP ist im Rahmen einer Änderung entsprechend anzupassen.

Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan sind der entsprechende Betriebstyp, die Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen darzustellen bzw. festzusetzen.

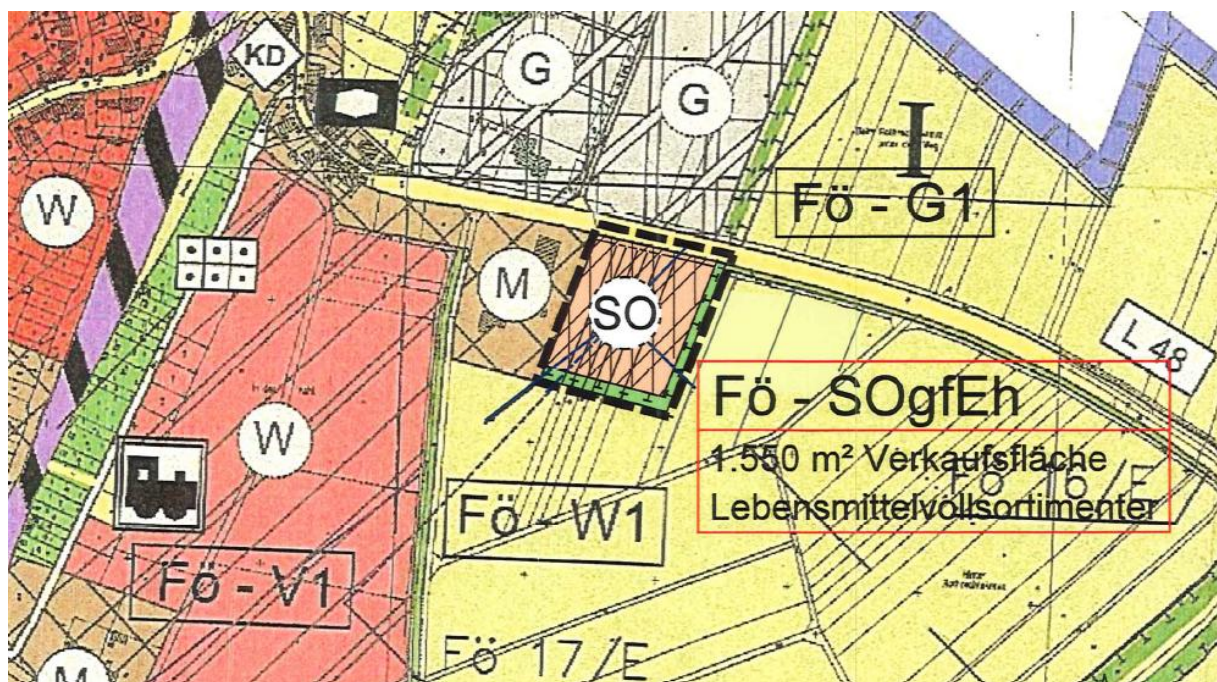


Abbildung 5: nicht maßstäblicher Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

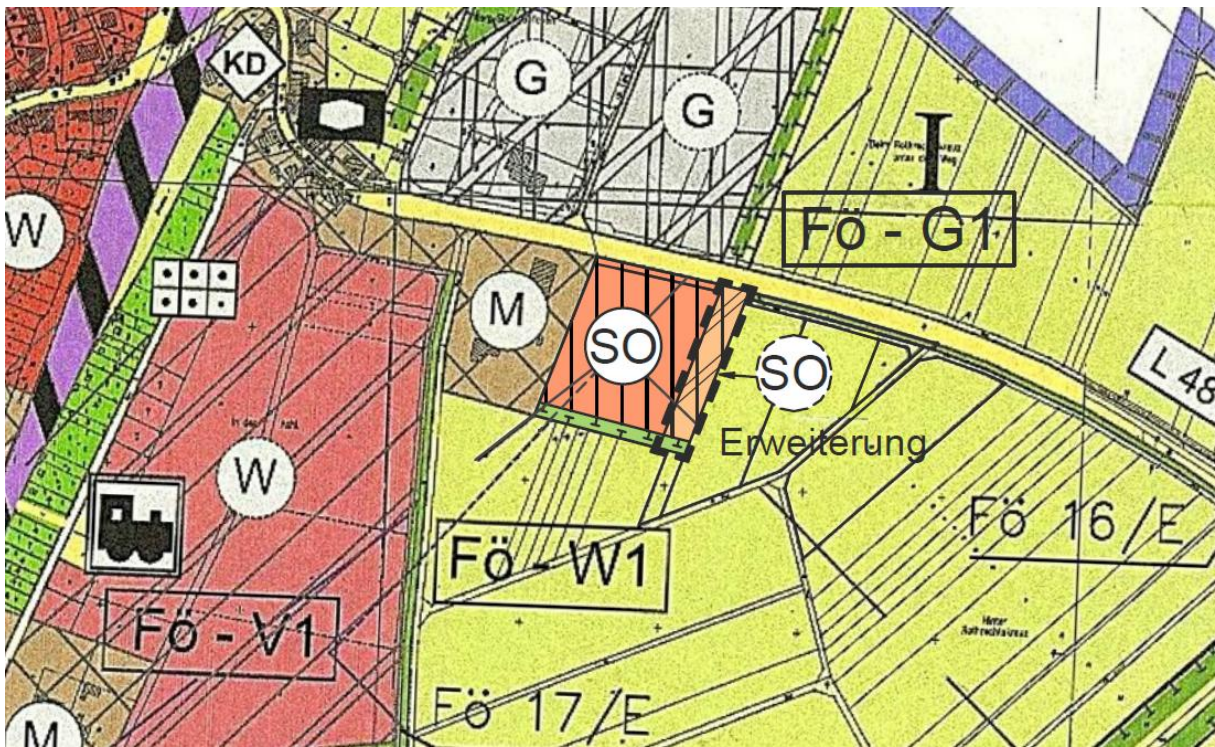


Abbildung 6: nicht maßstäblicher Auszug aus dem Entwurf zur Teiländerung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt durch die 33. Änderung, unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen des Zielabweichungsbescheides vom 14.08.2018 i. R. d. 14. Änderung, und unter Vorbehalt eines noch ausstehenden Zielabweichungsbescheids für die vorliegende Planung im Flächennutzungsplan dar:

- Versorgungsbereich: gem. Darstellung der Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes (GMA mbH, Köln; 04.12.2025)
- Verkaufsfläche: maximal 2.000 m²
- Betreiber typ: Lebensmittelvollsortimenter
- Sortimentsliste: gem. Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes (GMA mbH, Köln; 04.12.2025)

5.1. Darstellung der Versorgungsbereiche

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche "Ortsmitte" (rote Umrandung) und "Nahversorgung" (grüne Umrandung) von Föhren, die sich aus dem Ergebnis der Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes (GMA mbH, Köln; 04.12.2025) ergeben, wie folgt dargestellt:



Abbildung 7: Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche der Ortsgemeinde Föhren (Quelle GMA (2025) Fortschreibung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes)

5.2. Darstellung der zulässigen Nutzungen

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von maximal 2.000 m² Verkaufsfläche dargestellt.

Betreibertyp

Die Flächenpotenziale am Standort an der Bekonder Straße werden ausschließlich für einen großflächigen Vollsortimenter vorgehalten, der eine wesentliche Versorgungsbedeutung für Föhren und die umliegenden Ortsgemeinden übernehmen wird. Damit kann eine Ergänzung zum Lebensmitteldiscounter in Hetzerath und einer Ergänzung in Hinblick auf die beiden wichtigsten Betriebstypen der Nahversorgung geschaffen werden.

Sortimentsliste

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete Sortimentskonzept (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar.

Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wurde. Die Sortimentsliste ist Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels unter Berücksichtigung von der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels, den städtebaulichen Zielsetzungen und den landesplanerischen Vorgaben. Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in den Ortsgemeinden Föhren und Hetzerath

dar. Die Sortimentsliste der Ortsgemeinden ist an die lokale Situation angepasst und damit ortsspezifisch.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Apothekerwaren ▪ Zeitungen, Zeitschriften ▪ Schnittblumen <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ pharmazeutische Artikel ▪ Papier-/ Bürobedarf, Schreibwaren, Bastelartikel, Schulbedarf ▪ Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Spielwaren ▪ Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel ▪ Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie z. B. Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) ▪ Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) ▪ Haus- und Heimtextilien, / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien, ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Gardinen und-zubehör, Geschenkartikel ▪ Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Bild- und Tonträger ▪ Optik, Akustik ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, Optik ▪ Elektrokleingeräte(z. B. Mixer, Bügeleisen) (ohne Elektrogroßgeräte) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf ▪ Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel, Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Leitern ▪ Möbel, Antiquitäten (inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel, Gartenmöbel) ▪ Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf ▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten ▪ Elektrogroßgeräte (z.B. Waschmaschinen, Kühlschränke) ▪ Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen ▪ Campinggroßartikel (z.B. Zelte, Campingmöbel) ▪ Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Kfz-Handel, Motorräder, Campingfahrzeuge, Reifenhandel, Auto-, Motorradzubehör, Motorradbekleidung ▪ Sportgroßgeräte

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

GMA-Empfehlungen 2025

Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2016 ist darauf hinzuweisen, dass das Sortiment Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf in 2025 den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wird. Da dieses Sortiment oft in sperrigen bzw. schweren Großgebinden angeboten und daher mit dem Pkw abtransportiert werden, lassen sich Fachanbieter, egal ob Fachgeschäft oder Fachmarkt, überwiegend außerhalb der Innenstädte nieder.

Zur Einordnung der Sortimente im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2016 erfolgten ansonsten lediglich sprachliche Präzisierungen und Anpassungen. Darüber hinaus wurden keine Änderungen zur bisherigen Sortimentsliste vorgenommen.

Ergänzender Hinweis zur Sortimentsliste:

Die Planungsgemeinschaft Region Trier regt an, Apotheken aus der Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu entnehmen und den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen. Damit soll vermieden werden, dass sich eine Apotheke im Nahversorgungszentrum Föhren ansiedelt, in dem derzeit der REWE-Markt vorhanden ist, der seinen Getränkemarkt perspektivisch auslagern möchte.

Zur Situation der Apotheken in Föhren und Hetzerath ist festzuhalten, dass aktuell in beiden Ortsgemeinden keine Apotheke mehr vorhanden ist. Dies stellt eine wesentliche Veränderung gegenüber der Situation bei der erstmaligen Erstellung des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2017 dar. Damals gab es in beiden Ortsgemeinden noch jeweils eine Apotheke, die mittlerweile jedoch geschlossen sind.

Angesichts der aktuellen Situation im Apothekenmarkt, insbesondere des zunehmenden Wettbewerbsdrucks durch Online-Apotheken sowie erheblicher wirtschaftlicher Herausforderungen, ist nicht davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit eine neue Apotheke in den Ortsmitten von Föhren oder Hetzerath eröffnet wird.

Die Gemeinde Föhren unterhält derzeit eine Kooperation mit einer Apotheke in Schweich. Die Bürgerinnen und Bürger können ihre Rezepte in einen Briefkasten einwerfen und erhalten die Medikamente anschließend per Lieferservice. Dies ist aktuell ein pragmatischer Lösungsweg, auch wenn eine ortsansässige Apotheke in Föhren oder Hetzerath selbstverständlich wünschenswert wäre.

Für das Nahversorgungszentrum Föhren ist festzuhalten, dass dieses — auch in der aktuellen Abgrenzung des Einzelhandelskonzeptes 2025 — bereits vollständig belegt ist. Damit stehen keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung einer Apotheke zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund soll die Sortimentsliste sowie das Einzelhandelskonzept unverändert beibehalten werden.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr:

Der Änderungs-/Ergänzungsbereich im Flächennutzungsplan ist in Gänze erschlossen. Die Anbindung der Erweiterung erfolgt über das Grundstück des Rewe-Marktes. Weitere wegemäßige Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Bewirtschaftung Schmutzwasser:

Die im Gebiet vorhandenen Hausanschlüsse bleiben erhalten. Anfallendes Schmutzwasser wird darüber abgeführt. Änderungen werden nicht erforderlich.

Bewirtschaftung Niederschlagswasser:

Für das Gelände des Rewe-Marktes besteht ein Bewirtschaftungssystem für Niederschlagswasser. Die vorliegenden Planungsabsichten durch die Ausdehnung der Verkaufs- und der Stellplatzfläche führen zu einer zusätzlichen Versiegelung und somit zu einer Erhöhung von anfallendem Oberflächenwasser. Das erforderliche Volumen von ca. 42 m³ kann auf der ca. 185 m² großen Fläche, die in der Bebauungsplanänderung als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers festzusetzen ist, untergebracht werden. Eine ordnungsmäße Bewirtschaftung von dem zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers ist als grundsätzlich gesichert anzusehen. Die vorhandene Mulde zur Regenwasserrückhaltung kann in die neue Sonderbaufläche verlängert werden.

Versorgung Frischwasser:

Die im Gebiet vorhandenen Hausanschlüsse bleiben erhalten. Änderungen werden nicht erforderlich.

6.1. Grünordnung

Wird i. V. m. dem noch zu erstellenden Umweltbericht im laufenden Verfahren ergänzt.

6.2. Immissionsschutz

Als bauplanungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung des Rewe-Marktes wurde der Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ erstellt. Die FIRU Gfl mbH hat dazu im Oktober 2020 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

In der Zwischenzeit wurde der Markt gebaut und soll nun in westliche Richtung um einen Getränkemarkt erweitert werden. Damit wird eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Nahversorgung“ mit erstmaliger Inanspruchnahme des angrenzenden Flurstücks 49 erforderlich. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung dazu durchgeführt⁴.

Durch eine künftige Gewerbelärmzusatzbelastung wird der Immissionsrichtwert am Tag an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten. Die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung ist durch den geplanten Getränkemarkt am Tag als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Auch in der lautesten Nachtstunde unterschreitet die prognostizierte Gewerbelärmzusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten. Somit ist die Gewerbelärmzusatzbelastung auch in der lautesten Nachtstunde als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

7. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

7.1. 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. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

7.2. Flächen für Stellplätze

Um eine Beeinträchtigung des ruhenden Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu vermeiden, ist der zu erwartende Stellplatzbedarf ausschließlich im Plangebiet abzudecken.

7.3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des bestehenden Rewe-Marktes erfolgt vollständig im Trennsystem. Das zusätzliche Rückhaltevolumen, das durch die Erweiterung des Gebäudes und die zusätzliche Versiegelung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten entsteht, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten.

⁴ Vgl. Firu Gfl (2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Erweiterung REWE Markt“ in Föhren. Kaiserslautern

7.4. Immissionsschutz

Hinsichtlich der Belange des Schallschutzes sind im Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen der Planungen an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung zu untersuchen und zu bewerten (s. Kapitel 6.2). Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung sind insbesondere durch die zusätzlich entstehenden Kfz-Verkehre auf dem Betriebsgelände, Parkvorgänge, Lkw-Andienung und Ladevorgänge zu erwarten.

7.5. Schutz des Bodens

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.

Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen. Gefährliche Abfälle, z.B. schadstoffbelasteter Erdaushub sind der Sonderabfall-Management-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (SAM mbH) zur Entsorgung anzudienen.

7.6. Schutz von Pflanzenbeständen

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

7.7. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7.8. Altlasten

Sollten sich bei Baumaßnahmen Abfälle (z. B. Bauschutt, Hausmüll etc.) oder umweltrelevante Hinweise (z. B. geruchlich/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

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

Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

7.9. Schutz vor Starkregen

Im Fall von Starkregenereignissen, die sich infolge der globalen Klimaerwärmung verstärken und häufiger auftreten können, kann es begünstigt durch die topographischen Verhältnisse zu Abflusskonzentrationen kommen. Im Fall eines Starkregenereignisses (Starkregenindex (SRI) 7) kommt es zu stärkeren Abflüssen auf der Südseite des Rewe-Marktes mit Fließgeschwindigkeiten bis 0,2 m/s in der privaten Grünfläche (s. Abbildung 3). Dort ergeben sich Wassertiefen bis zu 30 cm (s. Abbildung 4).

Bei einem seltenen oder außergewöhnlichen Regenereignis kann ein ungehindertes Abfließen des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ggf. nicht gewährleistet werden. Besonders gefährdet sind dabei Fenster und Türöffnungen. Eine entsprechend angepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz werden empfohlen. Mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotentials von (Sach-)Schäden sind u. a.:

- Verbesserung der Wasserführung bei Starkregen, Berücksichtigung von Notabflusswegen,
- Verbesserung der Ableitung von Oberflächenwasser nach Starkregen,
- Vorhaltung von Flächen, die Starkregen aufnehmen können,
- Schutz der Baukörper gegen drückendes Wasser
- Anhebung des Erdgeschossniveaus,
- Herstellung von an geplante Gebäude anschließende Freiflächen,
- Außenanlagen mit einem Gefälle von mindestens 2 % von Gebäuden weg,
- Verbau von Rückstausicherungen,
- Anlage von Überlaufschwelen an Straßen und Wegen in andere Bereiche, bspw. Grünflächen, um das Oberflächenwasser dort zu sammeln und zu versickern.

Informationen zu Starkregenereignissen können unter dem Stichwort „Starkregengefährdung“ dem Geoportal Rheinland-Pfalz entnommen werden. Weitere Informationsmöglichkeiten bestehen durch das Informations- und Beratungszentrum Hochwasservorsorge in Mainz, oder den „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge – Bürgerbroschüre“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

7.10. Bauschutzbereich Flughafen Föhren

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

Die Zonen des Bauschutzbereichs sind einzuhalten.

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

7.11. Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde oder Denkmäler bzw. Bau- und Kulturdenkmäler bekannt.

Grundsätzlich sei darauf verwiesen, dass eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde besteht (§ 16-19 DSchG RLP).

8. Auswirkungen der Planung

Sonstigen erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur sowie erhebliche überörtliche Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben.

8.1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Die vorbereitende Bauleitplanung für den zentralen Versorgungsbereich an der Bekonder Straße zielt auf eine Bestandsicherung und die Schaffung erweiterter Nutzungsmöglichkeiten durch einen Getränkemarkt ab. Das bestehende Gebäude soll um einen Anbau erweitert werden, der in Höhe und äußerer Gestaltung des Bestandsbau entspricht und sich städtebaulich verträglich an diesen anfügt.

Durch geeignete Festsetzungen wird auf Ebene des Bebauungsplans sichergestellt, dass sich die REWE-Markterweiterung in die umgebenden Orts- und Landschaftsbildstrukturen einfügen wird.

8.2. Umweltauswirkungen

Gemäß § 8 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann bei geringfügigen Änderungen von Raumordnungsplänen von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn durch eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 8 Abs. 2 ROG genannten Kriterien festgestellt wird, dass sie voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben werden. Die Flächengröße der Erweiterung der Verkaufsfläche ist mit maximal 450 m² lokal begrenzt, so dass die räumlich geringfügige Planänderung ohne erhebliche Änderung der regionalplanerischen Konzeption ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen liegen nicht erst dann vor, wenn die Umweltauswirkungen so gewichtig sind, dass sie zu einer Versagung der Zulassung führen können (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25. Juni 2014 – 9 A 1/13 – juris, RdNr. 21 mit weiteren Nachweisen). Die Umweltbelange sollen so herausgearbeitet werden, dass sie in die Abwägung in gebündelter Form eingehen.

Allerdings stünde es im Widerspruch zur Konzeption des Gesetzgebers, wenn beinahe zu jedem der Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG unterliegenden geringfügigen Planänderung – bzw. im vorliegenden Zusammenhang jeder Zulassung einer Abweichung der Zielvorgaben gem. § 6 Absatz 2 ROG i. V. m. § 17 Abs. 9 LPlIG die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung allein deswegen bestünde, weil praktisch nie auszuschließen ist, dass ein derartiges Vorhaben abwägungserhebliche Umweltauswirkungen hat (Bundesverwaltungsgericht, a.a.O., RdNr. 23).

Es bedarf daher einer Gewichtung der in Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz genannten Kriterien. Mit anderen Worten sind nicht sämtliche der dort aufgeführten Kriterien bei der Beurteilung der Frage, ob die Zulassung der Abweichung voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, gleichermaßen relevant. Bei der Gewichtung der bei der Vorprüfung zu berücksichtigenden Belange ist zunächst zwischen den Kriterien der Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum ROG einerseits und deren Ziffer 2.6 andererseits zu unterscheiden. Ergibt die Vorprüfung daher, dass mit der Zulassung der Abweichung Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (Ziffer 2.6.1 der Anlage 2), Naturschutzgebiete (Ziffer 2.6.2 der Anlage 2), gesetzlich geschützte Biotop (Ziffer 2.6.5 der Anlage 2) oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (Ziffer 2.6.6 der Anlage 2) zu erwarten sind, sind entsprechende Auswirkungen in der Regel auch erheblich.

Demgegenüber führen die Kriterien der Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum ROG ausschließlich dann zu einer Erheblichkeit der prognostizierten Umweltauswirkungen, wenn die Zulassung einer Abweichung in Bezug auf diese Kriterien Besonderheiten aufweist, etwa weil Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen (Ziffer 2.1 der Anlage 2) über das übliche Maß hinausgehen, das (Plan-)Vorhaben, dessen Zulassung die Abweichung dient, in besonderem Maße mit Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit (Ziffer 2.3 der Anlage 2) verbunden ist oder weil ein in besonderem Maße sensibler Raum im Sinne der Ziffer 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz betroffen ist.

Nach der Anlage 2 zu § 8 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sind nachstehende Kriterien anzuwenden:

1. Merkmale des Raumordnungsplans, insbesondere in Bezug auf
 - 1.1. das Ausmaß, in dem der Raumordnungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

-
- 1.2. das Ausmaß, in dem der Raumordnungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
 - 1.3. die Bedeutung des Raumordnungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
 - 1.4. die für den Raumordnungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
 - 1.5. die Bedeutung des Raumordnungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Bewertung anhand der Kriterien 1.1 bis 1.5 der Anlage 2 zum ROG:

- Keine Rahmensetzung über Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 35 Abs. 3 UVPG.
 - Die Rahmensetzung für die Bauleitplanung wird gegeben.
 - Die Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen erfolgt im nachgeordneten Bauleitplanverfahren im Rahmen der Umweltprüfung.
 - Die Einbeziehung von umwelt- und gesundheitsbezogenen Problemen erfolgt im nachgeordneten Bauleitplanverfahren im Rahmen der Umweltprüfung.
 - Keine Bedeutung für umweltbezogene Aspekte und Erwägungen. Die Planung löst keine erheblichen umweltbezogenen Wirkungen und Probleme auf nationale oder europäische Umweltvorschriften aus.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
 - 2.1. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
 - 2.2. den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
 - 2.3. die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)
 - 2.4. den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
 - 2.5. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Bewertung anhand der Kriterien 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum ROG:

- Die Auswirkungen sind nicht unumkehrbar, da nach Rückbau der Bebauung eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen werden könnte.
- Es ist keine umweltrelevante oder gesundheitsgefährdende Zunahme der Emissionen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung zu erwarten.
- Es ist kein Anfall umweltriskanter Abfälle zu erwarten.
- Es sind keine stoffproduzierenden, technischen Betriebe zulässig, die besondere Umweltrisiken durch Herstellung und Lagerung gefährlicher Stoffe bergen und zu denen angemessene Schutzabstände eingehalten werden müssen.
- Es können erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegend ausgeschlossen werden (geringe Sensibilität des Gebietes). Die anhand der Kriterien der

Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz bewerteten Auswirkungen der Abweichungszulassung sind allenfalls als gering anzusehen.

2.6. folgende Gebiete:

2.6.1. Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.2. Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

2.6.3. Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,

2.6.4. Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.5. gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.6.6. Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

2.6.7. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

2.6.8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 dieses Gesetzes,

2.6.9. in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Bewertung anhand der Kriterien der Ziffer 2.6 der Anlage 2 zum ROG:

- Von dem Vorhaben selbst sind keine Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG berührt.
- Von der Vorhabenfläche sind keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG betroffen.
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG oder Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG verzeichnet.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des WHG.
- Es sind keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologische Verdachtsflächen von der Planung betroffen.

Erhebliche Umweltauswirkungen können daher auch insoweit ausgeschlossen werden.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Vollverfahren mit Umweltprüfung. Ein Umweltbericht wird zu den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Darin werden die Umweltauswirkungen der Planung detailliert beschrieben und bewertet.

8.3. Auswirkungen auf das Klima

Entsprechend der Erstreckung der Wittlicher Senke treten hauptsächlich Winde aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung auf. Das für Tallagen typische Auftreten von windschwachen Wetterlagen fördert speziell bei hoher Siedlungs- und Industriedichte die Anreicherung von Luftschadstoffen. Außerdem stellen die Straßen bzw. versiegelte Flächen Wärmebänder und -inseln dar, die auf Makroebene das Klima zusätzlich beeinflussen. Hingegen fungieren die Offenländer des Plangebietes als Kaltluftentstehungsflächen, die für einen hohen Abkühleffekt sorgen. Aufgrund der östlich und südöstlich anschließenden, großflächiger Offenländer tritt die Bedeutung des im Vergleich dazu kleinen Plangebietes als Kaltluftlieferant zurück. Außerdem liegt gemäß Landschaftsplan keine ausgeprägte Kaltlufttransportbahn hier vor. Des Weiteren wird auf Kapitel 2.4 verwiesen.

8.4. Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Das Pachtverhältnis mit dem Bewirtschafter wird rechtzeitig durch den Grundstückseigentümer, der auch der Bauherr der geplanten REWE-Erweiterung sein wird, fristgerecht aufgekündigt.

Aufgrund der geringen Größe der aus der Landwirtschaft herauszunehmenden Fläche kommt es zu keiner Existenzbedrohung (es erfolgt der Anbau von Futtermitteln) des Bewirtschafters.

Auch wird kein größerer landwirtschaftlicher Schlag unterbrochen und die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen behindert.

8.5. Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig entwickelt und ordnungsgemäß an das örtliche Straßennetz angebunden. Die vorhandenen Stellplatzflächen im Plangebiet sind ausreichend dimensioniert, um den für den Nahversorgerstandort resultierenden Bedarf an Parkplätzen zu decken. Die durch die Erweiterung der Verkaufsfläche zusätzlich erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück, das für die Erweiterung vorgesehen ist, nachgewiesen werden.

Aufgrund der Erweiterungsabsicht wird - wenn überhaupt - nur ein geringfügiger Anstieg der Verkehrszahlen zu erwarten sein. Davon ausgehend sind negative Effekte auf den Straßenverkehr und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht zu erwarten.

8.6. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens im Untersuchungsraum wurden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der Angebotsstrukturen in einer Wirkungsanalyse ermittelt⁵. Daraus lassen sich die zu erwartenden wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten.

Für das Gesamtvorhaben mit zukünftig maximal 2.000 m² Verkaufsfläche ist im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit Kunden aus dem Einzugsgebiet ein Umsatz von ca. 7,0 Mio. € zu erwarten. Hinzu kommen noch ca. 1,8 Mio. € Lebensmittelumsätze durch Streukunden, z. B. durch Arbeitspendler (Nähe zum Industriepark Region Trier). Einschließlich Nonfood-Umsätzen (Umsatzanteil bei Vollsortimentern ca. 15 %) ergibt sich für den Supermarkt und den Getränkemarkt insgesamt eine Umsatzerwartung von rd. 10,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 8,8 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 1,5 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Der Gesamtumsatz entspricht einer Flächenleistung von rd. 5.200 € / m² Verkaufsfläche.

⁵ Vgl. GMA (2025): Wirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Erweiterung eines Rewe-Supermarktes in Föhren, Bekonder Straße. Köln

Durchschnittlich liegt für Supermärkte von Rewe in Deutschland die Verkaufsflächengröße derzeit bei rd. 1.548 m². Die durchschnittliche Flächenleistung beträgt ca. 4.670 € / m². Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Filialumsatz von Rewe von rd. 7,2 Mio. €.

Der projektierte Markt übersteigt also die durchschnittliche Verkaufsfläche und Flächenleistung von Rewe und erzielt mit rd. 10,3 Mio. € auch einen Umsatz über dem deutschlandweiten Schnitt. Dies ist vor allem auf den schwachen Wettbewerb im Einzugsgebiet und die gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Zuführeffekte durch Berufspendler (Gewerbegebiet Steinhäufchen, Industriepark Region Trier) zurückzuführen. Demzufolge bildet der ermittelte Umsatzwert einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

Mit der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar.

Umsatzumverteilungswirkungen:

Für die Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung um den Getränkemarkt ist der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Supermarkts der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind.

Mit der Verkaufsflächenerweiterung des Planobjekts von ca. 1.470 m² auf knapp 2.000 m² und der damit verbundenen Umsatzerwartung von ca. 10,3 Mio. € (Planzustand) werden voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:

- Für den bestehenden Rewe-Markt wird ein Umsatz von ca. 8,6 Mio. € angenommen (Ist-Zustand), davon rd. 7,3 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und 1,3 Mio. € bei Nichtlebensmitteln (s. o.). Dieser Umsatz im Bestand bleibt damit ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- Somit gehen rd. 1,7 Mio. € (= 10,3 Mio. € - 8,6 Mio. €) in die Umverteilung gegenüber den bestehenden Wettbewerbern, davon ca. 1,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und ca. 0,2 Mio. € werden bei Nonfood-Sortimenten wettbewerbswirksam.

Innerhalb des Einzugsgebietes sind Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 0,2 Mio. € zu erwarten, die sich insbesondere gegenüber der Zone II (Bekond, Naurath (Eifel), Hetzerath, Rivenich) auswirken werden, da hier der einzige relevante Wettbewerber (Norma in Hetzerath) innerhalb des Einzugsgebietes besteht.

In der Ortsgemeinde Föhren (Zone I) ist ein Kiosk / Getränkeanbieter vertreten, der jedoch auf Getränkelieferung spezialisiert ist. Die potenziellen Auswirkungen gegenüber diesem Betrieb liegen in einer gutachterlich nicht nachweisbaren Größenordnung.

In Zone II (Bekond, Naurath (Eifel), Hetzerath, Rivenich) sind abgesehen von Norma in Hetzerath keine relevanten Wettbewerber vertreten. Die Wettbewerbswirkungen in einer Größenordnung von ca. 0,2 Mio. € bzw. 5 – 6 % werden sich daher insbesondere gegenüber dem Norma-Markt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath auswirken, der jedoch gut aufgestellt ist. Höhere Wettbewerbswirkungen sind nicht anzunehmen, da Norma als Lebensmitteldiscounter in Teilen andere Kunden anspricht, als der Vollsortimenter Rewe und mit seinem reinen Einwegsortiment auch nicht stark im Wettbewerb zum projektierten Getränkemarkt steht. Eine nachhaltige Betriebsschädigung ist nicht zu prognostizieren.

Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Hetzerath sind keine städtebaulichen Effekte i. S. einer Schädigung der Funktionsfähigkeit bedingt durch die geplante Rewe-Umstrukturierung zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Einzelhandelsbetriebe in Föhren und Hetzerath in

den vergangenen Jahren von deutlich steigenden Einwohnerzahlen im „Speckgürtel“ von Trier profitieren konnten.

Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsbereiche:

Die Auswirkungsanalyse aus April 2025 hat die Berechnungen zu möglichen Wettbewerbswirkungen durch die Ergänzung der Verkaufsfläche für den Getränkemarkt und die Nachbelegung der bisherigen Verkaufsfläche für Getränke im Supermarkt durch sonstige Lebensmittelsortimente vorgelegt. In der Auswirkungsanalyse wurde die Berechnungen zu möglichen Wettbewerbswirkungen bereits auf den erweiterten Getränkemarkt sowie die zusätzlich zu erwartenden Umsätze im Supermarkt durch die Nachbelegung der ehemaligen Getränkeabteilung dargelegt (s. vorstehende Erläuterung).

Insgesamt lassen sich in Föhren oder Hetzerath keine schädlichen Auswirkungen durch die Umstrukturierung und Erweiterung des REWE-Marktes ableiten. Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren ist ein kleiner Nahversorgungsladen (Kiosk/Getränkeanbieter) mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche ansässig, der bereits seit vielen Jahren besteht und auch in den vergangenen Jahren parallel zum REWE-Supermarkt existierte. Dieser kleinteilige Laden dient vor allem als Nahversorger für die unmittelbar umliegenden Wohnquartiere, kann jedoch keinesfalls eine umfassende Nahversorgung abbilden, wie dies ein moderner Supermarkt leisten kann. Daher wurde Mitte der 2010er Jahre die Bauleitplanung für die Ansiedlung eines Vollsortimenters in Föhren angestoßen.

Durch die Auslagerung der Getränkeabteilung und die Erweiterung des Gesamtmarktes wird dieser kleine Laden nur randlich Wettbewerbswirkungen erfahren; diese sind mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung jedoch nicht quantitativ nachweisbar. Es ist davon auszugehen, dass dieser kleinteilige Laden in der Ortsmitte Föhren noch so lange existiert, wie die Betreiber dies können bzw. möchten. Eine Nachfolgenutzung im Lebensmitteleinzelhandel – für den Fall, dass der Laden beispielsweise altersbedingt aufgegeben wird – wird im klassischen Lebensmittelsegment nicht mehr gesehen.

Des Weiteren sind im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren noch zwei Bäckereien ansässig, die von der Umstrukturierung des Rewe-Marktes nicht betroffen werden. Bereits heute gibt es im Vorkassenbereich von Rewe eine Bäckerei, die unverändert bleibt. Daher wurde das kleinteilige Lebensmittelhandwerk im Rahmen der Umverteilungsberechnungen auch nicht berücksichtigt.

Auch die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Hetzerath sind überschaubar. Sie wurden in der Auswirkungsanalyse mit rund 5 bis 6 % ermittelt und gehen insbesondere zulasten des dort ansässigen Norma Lebensmitteldiscounters. Dieser hat sich in den vergangenen Jahren bereits auf rund 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert und modernisiert und ist als leistungsfähig zu bezeichnen.

Die Betriebstypenverteilung eines Supermarktes (Vollsortimenter) in Föhren und eines modernen Discounters in Hetzerath bildet eine gute Kombination für die beiden Ortsgemeinden, die einen grundzentralen Verbund bilden und gemeinsam eine Nahversorgungsfunktion für ihre Gemeinden sowie die Nachbargemeinden Bekond, Rivenich und Naurath (Eifel) ausüben sollen.

Insgesamt lassen sich aus den vorliegenden Planungen in Föhren keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Föhren oder Hetzerath oder auf das Umland ableiten.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 1,2 Mio. € zu erwarten (Umsatzumverteilungsquote 1 – 2 %), die sich auf eine Vielzahl an Wettbewerbern und Standortlagen im Untersuchungsraum (Salmtal, Zemmer, Schweich, Trier-Ehrang, Longuich, Mehring) verteilen. Die Umverteilungswirkungen betreffen aufgrund der räumlichen Nähe vor allem die Anbieter in Schweich (0,8 Mio. € bzw. 2 %); hier aufgrund der gleichen Betriebszugehörigkeit insbesondere den Edeka-Markt. Aufgrund der geringen Höhe der Umverteilungseffekte und der hohen Leistungsfähigkeit der Anbieter können nachhaltige Betriebschädigungen ausgeschlossen werden. Auch für die übrigen Anbieter in Salmtal, Zemmer, Trier-Ehrang, Longuich und Mehring können nachhaltige

Betriebsschwächungen aufgrund des Ansiedlungsvorhabens ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquote liegt mit durchschnittlich 1 – 2 % in einer absolut unkritischen Größenordnung. Entsprechend können städtebauliche und versorgungsstrukturelle Folgen für Standortlagen und Betriebe außerhalb des Einzugsgebietes ausgeschlossen werden.

In den Nichtlebensmittelsortimenten werden rd. 0,2 Mio. € umsatzverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Aktionswaren aller Sortimente) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen. Diese führen die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u. v. m.). Zudem verteilen sich diese Anbieter auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Anbieter und Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend sind infolge des Erweiterungsvorhabens von Rewe am Standort Bekonder Straße in Föhren keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung bzw. auf Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

9. Alternativenprüfung / Auswahlgründe

Ziel der Planung ist die Herstellung ergänzender Verkaufsflächen eines bestehenden Nahversorgermarktes. Eine Alternative zu der vorliegenden Planung wäre ein Umzug des betreffenden Betriebs oder eine Auslagerung des geplanten Getränkemarktes, was jedoch in keinem wirtschaftlichen Kosten-Nutzen-Verhältnis steht. Zudem stehen einer Verlagerung des Betriebs an eine andere Stelle im Gemeindegebiet ebenfalls, wenn nicht sogar höhere planungsrechtliche Hürden entgegen, als es vorliegend der Fall ist.

Mithilfe des Standortkonzeptes gem. des interkommunalen Einzelhandelskonzeptes soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren dient als Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte Föhren, in dem ausschließlich Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden sollen. Die Flächenpotenziale an der Bekonder Straße sollen für einen großflächigen Lebensmittelsupermarkt vorgehalten werden, der eine wesentliche Versorgungsbedeutung für Föhren und die umliegenden Ortsgemeinden übernehmen wird. Die vorliegende Erweiterung des Rewe-Marktes folgt dem Standortkonzept aufgrund der Lage am zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung an der Bekonder Straße.

Im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Föhren ist kein Standort von Größe und Andienung her geeignet, um einen Getränkemarkt in der vorgesehenen Größenordnung abzubilden, was unter betrieblichen Aspekten hier jedoch auch nicht zielführend wäre. Die Standortwahl im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren gewährleistet somit eine möglichst bevölkerungsnah Versorgung sowie eine gute Erreichbarkeit auch aus anderen Teilräumen der Ortsgemeinde.

Das Vorhaben fügt sich damit in die Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Ortsgemeinden Föhren (VG Schweich) und Hetzerath (VG Wittlich-Land) ein und entspricht diesen.

Auch können am zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung Föhren Konflikte mit Parkverkehr, Anlieferung und der damit in Verbindung stehenden Schallbelastung vermieden werden. Die erforderlichen Stellplatzflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung kann zudem auf bestehende Infrastrukturen (Verkehr, Ver- und Entsorgung) zurückgegriffen werden.

Die Planfläche stellt sich somit als sehr geeignet für das anvisierte Planvorhaben dar.