

17. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Mendig

"Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel"



in der Stadt Mendig

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 und 2 BauGB

Verbandsgemeinde:	Mendig
Stadt:	Mendig
Gemarkung:	Niedermendig
Flur:	17

Planfassung für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Stadt:**Mendig****Gemarkung:****Niedermendig****Flur:****17**

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	1
1.2 Planerfordernis und Planungsanlass	2
1.3 Bauleitplanerisches Verfahren	3
1.4 Übereinstimmung mit einzelhandelsrelevanten Erfordernissen des LEP IV und RROPI	4
1.4.1 Aussagen des LEP IV zum Einzelhandel	4
1.4.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel	10
1.4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Mendig	12
1.5 Alternativenprüfung	13
1.5.1 Standort Stadt Mendig	13
1.5.2 Standort in Mendig	13
1.5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	13
1.5.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße	14
1.5.2.3 Sonstige freie Flächen in der Stadt Mendig	15
1.5.3 Null-Variante	15
1.6 Beschreibung der raum- und siedlungsstrukturellen Ausgangslage	17
1.6.1 Allgemeine Aussagen der Landesplanung und Raumordnung	17
1.6.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	17
1.6.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	18
1.6.4 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen, allgemeine Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung	21
1.6.4.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung	21
1.6.4.2 Zentralörtliche Funktion	21
1.6.4.3 Landwirtschaft	22
1.6.4.4 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP	22
1.6.4.5 Hochwasser und Starkregen	28
1.6.5 Schutzgebiete	31
1.6.6 Straßenplanungen	31
1.6.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	31
1.6.8 Geologische Vorbelastungen, Bodenschutz	31
1.6.9 Denkmalschutz	32
1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen	33
1.7.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis und angrenzende Nutzungen	33
1.7.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	33
1.7.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	33
1.8 Geplante Darstellung	33

2 Umweltbericht	34
2.1 Einleitung	34
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung	35
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden	35
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung	36
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung	38
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	38
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	40
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	40
2.2.2 Schutzgut Boden	41
2.2.3 Schutzgut Wasser	42
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft	42
2.2.5 Schutzgut Landschaft	43
2.2.6 Schutzgut Mensch	43
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	44
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	45
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen	45
2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche	46
2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen	46
2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG	47
2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten	47
2.4.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	48
2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	50
2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	50
2.5.2 Schutzgut Boden	50
2.5.3 Schutzgut Wasser	51
2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft	51
2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild	52
2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit	52
2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)	53
2.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	54
2.8 Zusätzliche Angaben	54
2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden	54
2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	55
2.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
2.8.4 Referenzliste der Quellen	56
3 Zusammenfassende Erklärung	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2:	Luftbild.....	2
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Mendig	14
Abbildung 4:	Zentraler Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße.....	15
Abbildung 5:	Auszug aus dem LEP IV	18
Abbildung 6:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	18
Abbildung 7:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	20
Abbildung 8:	Kaltluftstromdichte	23
Abbildung 9:	Thermalkartierung Tag, ColdHotSpots Ortslage	24
Abbildung 10:	Thermalkartierung Nacht, ColdHotSpots Ortslage.....	24
Abbildung 11:	Stadtklimaanalyse, gefühlte Temperatur am Tag.....	25
Abbildung 12:	Stadtklimaanalyse, nächtliches Kaltluftsystem.....	26
Abbildung 13:	Sturzflutgefährdungskarte.....	29
Abbildung 14:	Blick auf das Plangebiet	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2:	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	37
Tabelle 3:	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	38
Tabelle 4:	Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	49

Anlage:

- CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH: Einzelhandelskonzept der Stadt Mendig, Stand 11.02.2026

1 Städtebaulicher Teil:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt in der Stadt Mendig und umfasst den bebauten südöstlichen Abschnitt der Bahnstraße und die Robert-Bosch-Straße. Das Plangebiet ist von gewerblicher Nutzung umgeben. Im Südwesten wird die Flächennutzungsplanänderung durch die Bahnstraße (L 113) und darüber hinaus durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst 6,95 ha.

Das Gelände ist weitgehend eben und zum Großteil bereits bebaut.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild



((Quelle: GeoBasis-DE / LVerGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab: 1:4.000)

1.2 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Stadt Mendig hat bereits im Jahr 2021 erkannt, dass der Einzelhandel der Steuerung bedarf und hat daher die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Neben der Stützung der Versorgungsfunktion, die die Stadt Mendig als Grundzentrum für die Verbandsgemeinde übernimmt, sollten Fehlentwicklungen, insbesondere in nicht integrierten Lagen vermieden werden. Insgesamt sollen die Ziele und Grundsätze des LEP IV umgesetzt bzw. die Grundlage für deren Umsetzung mit dem Einzelhandelskonzept, einer Sortimentsliste und der Abgrenzung eines oder mehrere zentraler Versorgungsbereiche geschaffen werden. Daher fanden während des Bearbeitungsprozesses mehrere Abstimmungsgespräche mit den Landesplanungsbehörden statt.

Im Vorfeld des Beschlusses über das Einzelhandelskonzept wurde, auf der Grundlage von Abstimmungen mit den Landesplanungsbehörden, Einzelhandel in der 6. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbepark an der A61/B262“ ausgeschlossen

Unter Berücksichtigung der Funktion der Stadt Mendig als Grundzentrum in Verbindung mit dem Bestand an Einzelhandel und bestehenden Baurechts wurde das Einzelhandelskonzept am 11.02.2026 fertiggestellt und vom Stadtrat am 24.02.2026 beschlossen.

In der selben Sitzung beschloss der Stadtrat die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“. Die Änderung dieses

Bebauungsplans sieht die Festsetzung eines „sonstigen Sondergebietes großflächiger Einzelhandel“ mit Festlegung der Verkaufsflächen und dem Ausschluss von Einzelhandel im übrigen Gewerbegebiet vor. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in ein „sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ bewirkt, dass die Änderung des Bebauungsplans und dessen Erweiterungen entlang der Bahnstraße (Aldistandort) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre. Demnach bedarf der Flächennutzungsplan der Änderung im Parallelverfahren.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ wird die Funktion der Stadt Mendig als Grundzentrum gestärkt und der Einzelhandel in innenstadtnähe gehalten.

1.3 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Regelverfahren geändert.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Änderungsbeschluss	25.03.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom	01.07.2026
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	02.07.2026
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	08.07.2026 bis 10.08.2026
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme	
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Veröffentlichungsbeschluss	30.09.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.4 Übereinstimmung mit einzelhandelsrelevanten Erfordernissen des LEP IV und RROPI

1.4.1 Aussagen des LEP IV zum Einzelhandel

Im Landesentwicklungsprogramm IV aus 2008 befasst sich Kapitel 3.2.3 ausführlich mit der Thematik des Einzelhandels. Es formuliert unterschiedliche **Grundsätze und Ziele**, die im Folgenden, sofern für die Planung von Relevanz, dargestellt werden. Weiterhin wird dargelegt, ob die vorliegende Planung den Zielen entspricht:

G 56

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

Begründung/Erläuterung

Der großflächige Einzelhandel nimmt wichtige Funktionen einer qualitativ gleichwertigen Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahr. Dem vielfältigen Bedarf von Bevölkerung und Wirtschaft kann nur eine räumlich differenzierte Versorgungsstruktur unterschiedlicher Betriebsformen gerecht werden. Die Gemeinden schaffen durch geeignete planerische Maßnahmen die Voraussetzung für die Entwicklung des Handels im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit der Standorte durch die Kunden. Das bestehende Bauplanungsrecht bietet ausreichende Möglichkeiten, dies zu erreichen.“

Umgang mit dem Grundsatz in der Bauleitplanung:

Nach G 56 obliegt die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen in der Verbandsgemeinde Mendig nur dem nach Regionalem Raumordnungsplan ausgewiesenen Grundzentrum Mendig. Anderen Gemeinden in der Verbandsgemeinde ist keine Funktion eines zentralen Ortes zugewiesen. Das Grundzentrum verfügt über eine Grundversorgungsstruktur, die mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans gestärkt wird. **G 56 ist erfüllt.**

Z 57 (Zentralitätsgebot)

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). 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 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

Begründung/Erläuterung

Das Zentralitätsgebot sichert die vorrangige Zuordnung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Orten und betrifft sowohl Betriebe, die ganz oder teilweise der Deckung des örtlichen Bedarfs dienen, als auch alle sonstigen Betriebe des großflächigen Einzelhandels. Die Deckung der Grundversorgung, insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln, soll möglichst wohnungsnah und barrierefrei erfolgen können.

Deshalb soll zur Sicherung der Grundversorgung im Nahbereich in größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung oder in größeren Gemeindeteilen von Mittel- und Oberzentren im Bereich des Angebots an Nahrungs- und Genussmitteln eine Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Größenordnung von 1.600 m² Verkaufsfläche möglich sein, sofern dies an einem integrierten Standort stattfindet und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sollte aus einem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Beispiel auf Ebene der Verbandsgemeinde abgeleitet werden und vorrangig Betriebe mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittelvollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren) berücksichtigen.

Die Grundversorgung umfasst insbesondere Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs (zum Beispiel Nahrungsmittel, Drogeriewaren/Kosmetikartikel sowie Haushaltswaren/Glas/Porzellan).“

Beachtung:

Zentraler Ort ist in der Verbandsgemeinde Mendig nur die Stadt Mendig. Die in der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ geplanten Vorhaben umfassen jeweils weniger als 2.000 m² Verkaufsfläche, so dass sie nicht nur in Mittel- und Oberzentren, sondern auch in Grundzentren zulässig sind. Z 57 umfasst sowohl die Errichtung als auch die Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben. **Z 57 ist erfüllt.**

Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Ortsgemeinde- sowie Ortsgemeindeteilzentren zulässig (städttebauliches 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.

Begründung/Erläuterung

Der großflächige Einzelhandel leistet einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte. Die städtebauliche Integration des Einzelhandels soll spürbare Schwächungen von Innenstadtfunktionen vermeiden.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (»Sondergebiete großflächiger Einzelhandel« gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Dies gilt insbesondere für Ober- und Mittelzentren, kann aber auch im Einzelfall für die Ansiedlung von Nahversorgungszentren in Grundzentren eine erforderliche Grundlage darstellen.

Auch die Ergänzungsstandorte sind analog zu den städtebaulich integrierten Bereichen aus einem kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzept abzuleiten, das kommunalspezifische Aussagen zur Zentrenrelevanz des Sortiments enthalten muss (kommunale Sortimentsliste).

Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen insbesondere folgende Sortimente:

- Nahrungsmittel,
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel,
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan,
- Bücher/Zeitschriften, Papier/Schreibwaren,
- Büroartikel,
- Kunst/ Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, HiFi/Elektroartikel,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien/Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Blumen,
- Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Mofas,
- Zooartikel, Tiernahrung und Tiere.

Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten kann im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. eine Reduzierung dieses Kataloges vorgenommen werden.

Zur Stärkung der Innenstädte und zur Bewältigung von Strukturschwächen sollen bestehende Instrumente (zum Beispiel Stadtmarketing) fortgeführt und neue Instrumente wie Modellvorhaben beispielhaft in ausgesuchten Modellstädten erprobt und umgesetzt werden.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wurde der § 171f »Private Initiativen zur Stadtentwicklung« in das BauGB eingeführt. Die Vorschrift enthält eine Öffnungsklausel für landesrechtliche Vorschriften. Laut Gesetz sollen auf deren Grundlage Gebiete festgelegt werden können, in denen in privater Verantwortung in Abstimmung mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde standortbezogene Maßnahmen zur Stärkung oder Entwicklung u. a. von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartieren und Gewerbezentren durchgeführt werden. Damit kann auch ein Beitrag zur Entwicklung und Sicherung von zentralen Versorgungsbereichen für den Einzelhandel geleistet werden. Das Land Rheinland-Pfalz wird die Notwendigkeit einer derartigen landesgesetzlichen Grundlage prüfen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde. Mit der Abgrenzung von Nah- und Mittelbereichen innerhalb von Ober- und Mittelzentren wird ermöglicht, auch wesentliche Beeinträchtigungen in Teilbereichen von zentralen Orten zu berücksichtigen.“

Beachtung:

In dem Einzelhandelskonzept ist der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt. Bei der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurden die maßgeblichen Behörden und Nachbargemeinden beteiligt. Damit handelt es sich bei dem zentralen Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße um einen „Zentralen Versorgungsbereich im Sinne des BauGB“; er wurde in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt und seine Abgrenzung ist in dem Einzelhandelskonzept begründet. Das

Einzelhandelskonzept umfasst auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente. In der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ in der Planungshoheit der Stadt Mendig wird diese Sortimentsliste fester Bestandteil der Festsetzungen.

Die Gutachten, die im Vorfeld der 17. Flächennutzungsplanänderung erstellt wurden, zeigen auf, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches keine *„Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt [...]“*. Damit ist **Ziel 58** und auch seiner Erläuterung **erfüllt**.

Z 59 (Ergänzungsstandorte)

„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.“

Relevanz:

Vorliegend wird mit der 17. Flächennutzungsplanänderung die bauleitplanerische Umsetzung des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Robert-Bosch-Straße des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt. Es ist kein Ergänzungsstandort geplant. Z 59 ist für die 17. Flächennutzungsplanänderung nicht von Relevanz.

Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot)

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Ortsgemeindeteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Begründung/Erläuterung

Darüber hinaus haben die planenden Standortgemeinden die übergemeindliche Abstimmung von Planung und Ansiedlung, Erweiterung oder Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sicherzustellen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB und des § 34 Abs. 3 BauGB). Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festlegungen in Bauleit- und Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich auch aus sonstigen städtebaulichen Konzeptionen wie zum Beispiel städtischen Zentren- oder Einzelhandelskonzepten oder auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Als Anhaltspunkt für die Beschränkung innenstadtrelevanter Sortimente als Randsortimente kann zum Beispiel die Schwelle der Großflächigkeit dienen. Darüber hinaus sollen Randsortimente in einem inhaltlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.

Soweit noch nicht vorhanden, wird den Gemeinden empfohlen, auch interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der betreffenden Gemeinde bzw. im betreffenden Teilraum (zum Beispiel auf

Verbandsgemeindeebene) aufzustellen. Hierbei ist insbesondere dem Aspekt der Verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen.“

Beachtung:

Während der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes vom 11.02.2026, beschlossen am 24.04.2026, wurde im Jahr 2024 eine Beteiligung der maßgeblichen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden durchgeführt. Zudem fanden mehrere Abstimmungen mit den Landesplanungsbehörden statt. Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ist u.a. eine Erhebung des Einzelhandelsbesatzes in der gesamten Stadt Mendig, die Ermittlung der Einzelhandelszentralität der Stadt Mendig unter Berücksichtigung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im zu versorgenden Nahbereich und eine Zielformulierung für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mendig.

Für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Robert-Bosch-Straße wurden die Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen auf Freiflächen bzw. potenziellen Erweiterungsflächen von der CIMA Beratung + Management GmbH in Form einer Erstbewertung gesondert geprüft. In die Erstbewertung flossen die bekannten Verkaufsflächenerweiterungen der beiden bereits aktuell großflächigen Lebensmitteldiscounter ein. Im Ergebnis werden die bekannten Verkaufsflächenerweiterungen zu Umsatzumverteilungen führen. Die Verlagerungsquote zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wurde mit 9,0 % ermittelt, wobei -unabhängig von der Unterschreitung des abwägungsrelevanten 10%-Wertes- wegen dem aktuell leistungsfähigen Marktauftritt des einzigen Vollsortimenters in der Stadt Mendig nicht von einer Betriebsschließung auszugehen ist. Die Verlagerungsquote wird innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Robert-Bosch-Straße am größten sein, wobei die CIMA Beratung + Management GmbH auch hier wegen der etablierten Lage des anderen Marktteilnehmers innerhalb eines Verbraucherzentrums nicht von schädlichen Auswirkungen in Form einer Betriebsschließung ausgeht. Ein weiteres wichtiges Ergebnis der Erstbewertung ist, dass die Zuflüsse von außerhalb, d.h. aus anderen Nahbereichen mit eigenen zentralen Orten auf 1,50 Mio. € prognostiziert wird. Da sich diese aufsummierte Umsatzverteilung von außerhalb auf eine Vielzahl von Standorten in Mayen, Mülheim-Kärlich und Koblenz verteilt, wird hier aus gutachterlicher Sicht auch keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung in den Nachbarkommunen erwartet.

Demnach bewirkt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die 17. Änderung des Flächennutzungsplans keine Gefährdung der Versorgungssituation in der Stadt Mendig, in der Verbandsgemeinde Mendig oder benachbarter Gemeinden.

Damit ist für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung **Z 60 beachtet**.

Für konkrete Vorhaben ist der Nachweis der Nichtbeeinträchtigung -unabhängig von der Darstellung als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel im Flächennutzungsplan- als Auswirkungsanalyse gesondert zu erbringen.

Z 61 (Agglomerationsverbot)

Fassung der 2. Fortschreibung des LEP IV

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

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch

Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

Begründung/Erläuterung

Agglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, für sich genommen meist nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in ihrer Gesamtheit auf die Kunden wie Einkaufszentren oder Einzelhandelsgroßprojekte wirken. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch eine sukzessive Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nicht ganzheitlich im Sinne von Einkaufszentren geplant sind, sind durch die Bauleitplanung für betroffene Einzelhandelsstandorte Obergrenzen für die Verkaufsflächen festzusetzen. Darüber hinaus kann auch ein notwendiger Rückbau bei Fehlentwicklungen als Option angestrebt werden.

„Es wird unmissverständlich klargestellt, dass Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeitsgrenze von 800 m² überschreitet, raumordnerisch auch wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln sind und für sie damit auch alle einzelhandelsbezogenen Ziele des LEP IV gehen. Für die Annahme einer Agglomeration im raumordnungsrechtlichen Sinn ist die Feststellung eines räumlichen und funktionalen Zusammenhangs erforderlich. Ein Anhaltspunkt dafür ist, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.

Die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die nicht die Kriterien eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen, ist über die Bauleitplanung sicherzustellen. Dabei ist auf den Gesamtumfang der Verkaufsflächen, die sich in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang befinden, Bezug zu nehmen. In diese Betrachtung sollen auch innenstadtrelevante Dienstleistungsbetriebe einbezogen werden, da deren Ansiedlung an diesen Standorten ebenfalls zur Funktionsbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche beiträgt.“

Betroffenheit:

Z 61 bezieht sich auf Agglomerationen außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche. Städtebaulich integrierter Bereich ist hier gleichzusetzen mit einem in Abstimmung mit der Landesplanung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich. Bei vorliegenden 17. Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches aus dem mit der Landesplanung abgestimmten und von der Stadt Mendig beschlossenen Einzelhandelskonzeptes als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel. Demnach ist **Z 61** durch die 17. Flächennutzungsplanänderung **nicht betroffen**.

Unabhängig davon wird in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ eine Festsetzung der Verkaufsflächen erfolgen.

G 62 (ÖPNV)

„Die Ergänzungsstandorte, die außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche eines zentralen Ortes liegen, sollen in örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.“

Relevanz:

Es handelt sich vorliegend nicht um einen Ergänzungsstandort, sondern um einen zentralen Versorgungsbereich. Daher ist G 62 nicht betroffen. Davon unabhängig befindet sich unmittelbar an dem Standort in der Bahnstraße und innerhalb des Plangebiets sowie an der B 256 eine

Bushaltestelle. Der Bahnhof ist ebenfalls gut erreichbar. Somit ist der Änderungsbereich gut an das örtliche ÖPNV-Netz angebunden.

G 63

„Um wesentliche Versorgungsschwächen im ländlichen Raum zu vermeiden, sollen Modelle erprobt und bei erfolgreichem Einsatz fortgesetzt werden, die den Einzelhandel mit Zusatzfunktionen (Post/Bank/Dienstleistungen) - auch als mobile Einrichtungen -verknüpfen.“

Umgang mit dem Grundsatz in der Bauleitplanung:

Zusatzfunktionen zum Einzelhandel sind an dem Standort hinsichtlich der Flächen denkbar. Die in dem Grundsatz genannten Zusatzfunktionen befinden sich aber größtenteils bereits in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Die konkrete Ansiedlung derartiger ergänzender Dienstleistungen kann allerdings durch die Bauleitplanung nur ermöglicht werden und ist nicht unmittelbar beeinflussbar.

1.4.2 Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans zum Einzelhandel

Die Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans aus 2017 ergänzen die Formulierungen des LEP IV. Im RROP wird auf die unmittelbare Gültigkeit insbesondere der Ziele Z 57 bis Z 61 LEP IV verwiesen.

Grundsatz 37 (Nahversorgung)

„Die bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich soll unterstützt werden.“

Umgang mit dem Grundsatz in der Bauleitplanung:

Der zentrale Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße liegt unmittelbar gegenüber einem Wohngebiet und grenzt baulich unmittelbar an die Ortslage an. Zudem befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich noch weitere durchaus nennenswerte Wohnbebauung. **Daher berücksichtigt die vorliegende Planung Grundsatz 37 der Regionalplanung.**

Grundsatz 38 (Einzelhandelsentwicklung)

„In den zentralen Bereichen von Städten, Ortsgemeindeteilen und Gemeinden soll entsprechend der jeweiligen Zentralitätsstufe und der örtlichen Gegebenheiten die weitere Einzelhandelsentwicklung sichergestellt werden. Dabei sollen das sich verändernde Käuferverhalten und die sektoralen Anforderungen des Einzelhandels angemessen berücksichtigt werden.“

Umgang mit dem Grundsatz in der Bauleitplanung:

Die Sicherstellung der Einzelhandelsentwicklung soll über das beschlossene Einzelhandelskonzept erfolgen. Bei der Erstellung des Konzeptes war sich die Stadt bewusst, dass aufgrund verändertem Käuferverhalten eine Erweiterung von Verkaufsflächen kurz- bis mittelfristig erforderlich sein wird, um zwei Lebensmitteldiscounter auch in Zukunft marktfähig zu halten. Das veränderte Käuferverhalten zeigt sich auch in dem seit mehreren Jahren anhaltenden Trend, das Einkaufen von einer Pflichterledigung zu einem Erlebnis umzugestalten. Um die

Voraussetzungen für ein angenehmes Einkaufen bei den Kunden erfüllen zu können, reagieren die Marktbetreiber mit breiteren Gängen (um nicht stets anderen Kunden mit dem Einkaufswagen ausweichen zu müssen, was den Wohlfühleffekt beim Einkaufen beeinträchtigt) und überblickbaren, niedrigeren Regalen. Sobald ein Markt diesem gestiegenen Käuferanspruch an Einkaufsvorgänge nicht mehr genügt, ist er nicht mehr wettbewerbsfähig, wird von der mobilen Bevölkerung nicht mehr aufgesucht und muss mittelfristig schließen. Damit entsteht eine Versorgungslücke im näheren Umfeld, was sich wiederum auch negativ auf G 37 auswirkt. Die Berücksichtigung des sich verändernden Käuferverhaltens macht daher die Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Standortsicherung bzw. Sicherstellung der Einzelhandelsentwicklung erforderlich.

Die Einzelhandelsentwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt wird durch die Unterstützung der Einzelhändler, z.B. mit Beratung oder den Instrumenten der Wirtschaftsförderung gestärkt. Wesentlicher Faktor der Standortsicherung im Grundzentrum ist, dass zentrale Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden und auch bei Verkaufsflächenenerweiterungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche genügend Kaufkraft verbleibt. Beides wurde mit der Ersteinschätzung in dem Einzelhandelskonzept vorgeprüft, so dass davon auszugehen ist, dass der bestehende Einzelhandel nicht geschwächt wird. **Daher entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz 38 der Regionalplanung.**

Grundsatz 39 (regionale Einzelhandelskonzepte)

„Einzelhandelskonzepte in der Region (möglichst zwei oder mehr Gebietskörperschaften) sollen erstellt und bei der Beurteilung von konkreten Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt werden.“

Umgang mit dem Grundsatz in der Bauleitplanung:

Für die Region liegt kein Einzelhandelskonzept für zwei oder mehr Gebietskörperschaften vor. Demnach ist Grundsatz 39 nicht betroffen.

Grundsatz 40 (Kongruenzgebot)

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Gliederung entsprechen und der zu sichernden Versorgung der Bevölkerung Rechnung tragen (Kongruenzgebot).“

Umgang mit dem Grundsatz in der Bauleitplanung:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grundzentrums. **Demnach ist Grundsatz 40 Rechnung getragen.**

Grundsatz 41 (Einzugsbereich)

„Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen so bemessen werden, dass ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.“

Umgang mit dem Grundsatz in der Bauleitplanung:

Der Versorgungsbereich der Stadt Mendig umfasst die Verbandsgemeinde Mendig. Aufgrund der Größenordnung möglicher neuer Verkaufsflächen berechnet die CIMA Beratung + Management GmbH in ihrer Erstbeurteilung in dem Einzelhandelskonzept 1,50 Mio. € Umsatzverteilung

von außerhalb. Da sich diese aufsummierte Umsatzverteilung von außerhalb auf eine Vielzahl von Standorten in Mayen, Mülheim-Kärlich und Koblenz verteilt und gutachterlicher Sicht nicht von einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung in den Nachbarkommunen ausgegangen wird, gilt auch **Grundsatz 41** als **eingehalten**.

Grundsatz 42 (Einzelhandel in gewerblichen Bauflächen)

„In Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen soll grundsätzlich eine Prüfung und Abwägung erfolgen, ob kleinflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten aus städtebaulichen Gründen in gewerblichen Bauflächen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden soll.“

Umgang mit dem Grundsatz in der Bauleitplanung:

Die Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten ist ein Grundsatz der Raumordnung. Im Gegensatz zu Zielen sind Grundsätze nicht zwingend zu beachten, sondern unterliegen der Abwägung in der gemeindlichen Bauleitplanung. Die Gemeinde muss allerdings gewichtige Gründe haben, wenn von einem Grundsatz abgewichen wird.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ kommt die Stadt Mendig mit dem Ausschluss von Einzelhandel in dem übrigen Plangebiet dem Grundsatz nach. In dem Bebauungsplan „Gewerbepark an der A61/B262“ wurde der Grundsatz mit der 6. Änderung und 3. Erweiterung ebenfalls bereits befolgt. Innerhalb des Bebauungsplans „Industriegebiet Mendig Erweiterung in östlicher Richtung“ ist Einzelhandel ebenfalls ausgeschlossen. **Grundsatz 42 wird befolgt.**

1.4.3 Einzelhandelskonzept der Stadt Mendig

Nach dem *Einzelhandelskonzept der Stadt Mendig* vom 11.02.2026, beschlossen am 24.02.2026, umfasst der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung den zentralen Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße.

Demnach wird mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ in der Planungshoheit der Stadt Mendig das Einzelhandelskonzept umgesetzt und entspricht diesem vollumfänglich.

1.5 Alternativenprüfung

Die 17. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren mit der 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ durchgeführt. Die 2. Änderung und 1. Erweiterung ist durch die beabsichtigten Erweiterungen von zwei Lebensmitteldiscountern veranlasst. Obwohl es sich hier um Erweiterungen von vorhandenen Lebensmitteldiscountern handelt, muss auch geprüft werden, ob Alternativen zu dem geplanten Standort bestehen und ob diese aus landesplanerischer, raumordnerischer, städtebaulicher oder naturschutzfachlicher/artenschutzrechtlicher Sicht zu bevorzugen sind.

1.5.1 Standort Stadt Mendig

Der Stadt Mendig verfügt über 9.034 Einwohner und ist im Regionalen Raumordnungsplan (Karte 02 und 03) die Funktion eines monozentralen Grundzentrums zugewiesen. Die Verbandsgemeinde Mendig, mit der Stadt Mendig und den Ortsgemeinden Bell, Rieden, Thür und Volkesfeld, bildet den Nahbereich für das Grundzentrum. Damit erfüllt die Stadt Mendig eine wichtige Nahversorgungsfunktion und wird ihrer Funktion als monozentrales Grundzentrum zumindest hinsichtlich der Nahversorgung gerecht.

In der Stadt Mendig sind in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 11.02.2026 zwei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. In den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde ohne zentralörtliche Funktion (zusammen 4.620 Einwohner¹) wurden keine zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt. Eine Ansiedlung oder Umsiedlung von großflächigem Einzelhandel in eine Ortsgemeinde kommt nicht in Betracht, da diese weder eine Versorgungsfunktion über ihre eigenen Gemeinden hinaus erfüllen sollen noch die Einwohnerzahlen eine entsprechende Kaufkraft hergeben.

Aufgrund der zentralen Funktion von Mendig besteht zu dem Standort innerhalb des Stadtgebietes keine Alternative. Für die komplette und nachhaltige Sicherstellung der Nahversorgung im Nahbereich, d.h. den Gemeinden des Verbandsgemeindegebietes, ist eine gute Versorgungsstruktur in der Stadt auch in Zukunft sehr bedeutsam.

1.5.2 Standort in Mendig

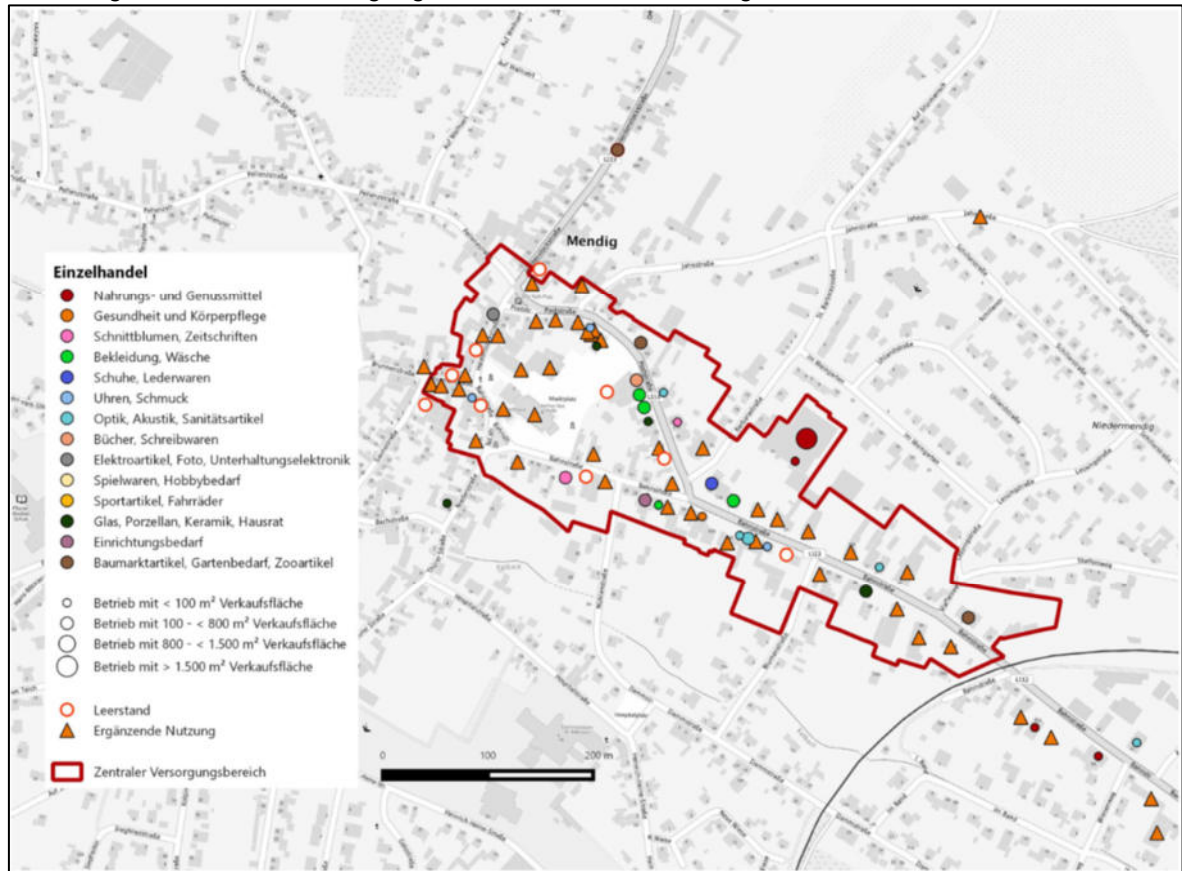
Der Bereich der 17. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb eines der beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Mendig, die folgenden näher betrachtet werden.

1.5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, der durch die Bahnstraße, Poststraße und untere Heidenstockstraße gebildet wird, sind u.a. ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter sowie Bekleidung, Schreib- und Spielwaren, Blumen und ein Warenhaus mit Garten- und Landhandel ansässig. Weitere oftmals kleine Betriebe prägen ebenfalls das Stadtbild. Leerstände sind für eine Stadt in der Größenordnung von Mendig relativ wenig anzutreffen. Der zentrale Versorgungsbereich deckt auch ein gutes Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie für unterschiedliche Zielgruppen sowie Ärzte und Apotheken ab.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Meine Heimat, Stand 31.12.2024

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Mendig



(Quelle: CIMA GmbH, Einzelhandelskonzept der Stadt Mendig, 11.02.2026)

Wie obige Abbildung erkennen lässt, ist die Grundstücks- und Baustruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bis auf das Grundstück des Lebensmittelvollsortimenters und des Verwaltungsgebäudes sehr kleinteilig. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept trifft auf Seite 36 folgende Aussage zu dem zentralen Versorgungsbereich:

„Insgesamt zeichnet sich das Stadtzentrum Mendig durch einen funktionierenden Branchenmix aus. Entwicklungspotenziale in Form von größeren unbebauten Grundstücken sind im Stadtzentrum nicht mehr vorhanden.“

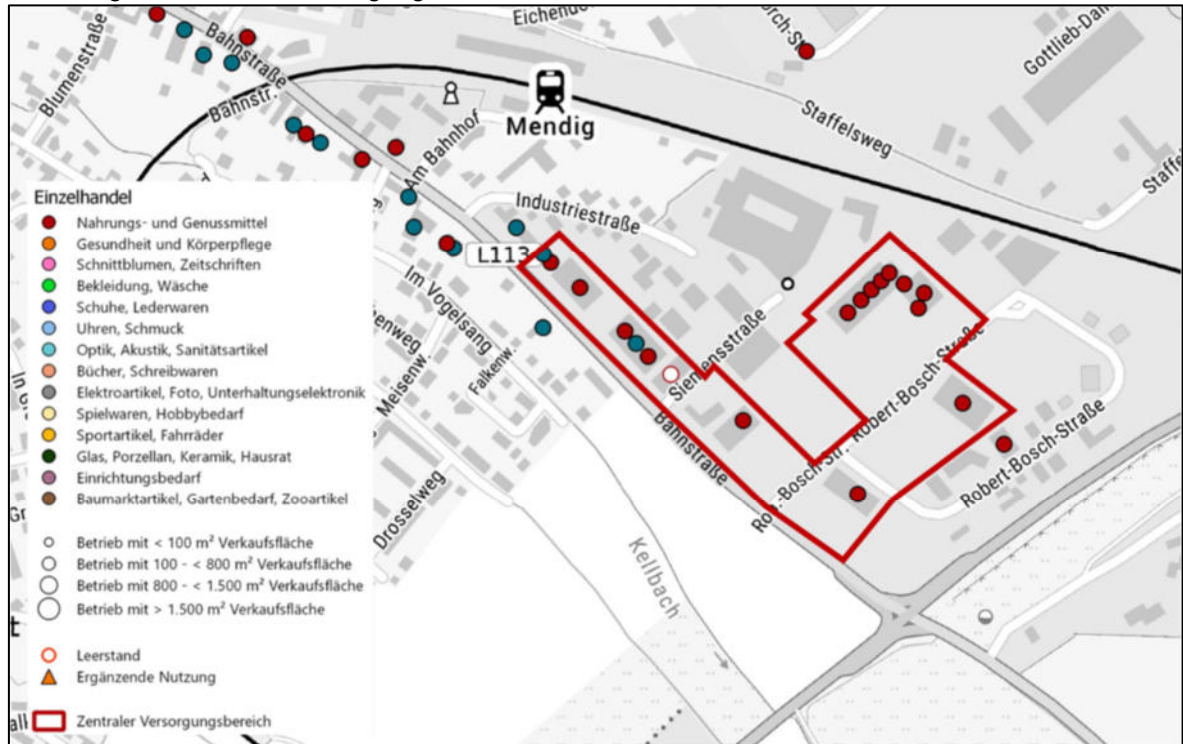
Entscheidend für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist die Tatsache, dass keine Entwicklungspotenziale vorhanden sind.

1.5.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße

In dem zentralen Versorgungsbereich, an dem südöstlichen Ende der Bahnstraße und der Robert-Bosch-Straße, finden sich mehrere groß- und kleinflächige Märkte mit Lebensmitteln und Angeboten des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren) sowie Bekleidung und Haushaltswaren. Alle Anbieter bewegen sich eher in niederpreisigen Bereich. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches ist derzeit kein Besatz mit ergänzenden Dienstleistungen oder ähnlichem anzutreffen.

Aus Abbildung 2 ist zu erkennen, dass sich noch unbebaute bzw. nicht in Gänze ausgenutzte Grundstücke innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden, so dass dort im Gegensatz zur Innenstadt noch Entwicklungspotenzial besteht.

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Robert-Bosch-Straße



1.5.2.3 Sonstige freie Flächen in der Stadt Mendig

Eine Auswertung der Daten aus Raum+-Monitor (Stand 12.09.2026) in Verbindung mit aktuellen Katasterdaten und Luftbildern aus dem Jahr 2023 hat ergeben, dass die Innenpotenziale innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Mendig (ohne Flugplatz) sämtlich kleiner als 5.000 qm und somit nicht für großflächigen Einzelhandel geeignet sind. Gleiches gilt für nebeneinanderliegende Baulücken. Dabei ist diese Auswertung auch eher theoretischer Natur, da sich die größten Innenpotenziale in Gewerbegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung befinden. Die Gewerbegebiete sollen den Gewerbetreibenden vorbehalten bleiben, die in Misch- und Wohngebieten wegen ihres Störgrades nicht zulässig sind. Die Lage der freien Grundstücke wäre durchgängig an nicht oder nur teil-integrierten Standorten. Zudem entspräche die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb der Gewerbegebiete nicht Grundsatz 42 des Regionalen Raumordnungsplans.

Insbesondere sind innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Potenzial- und Entwicklungsflächen vorhanden. Die gesamte Innerorts- und Entwicklungsfläche bzw. der zentrale Versorgungsbereich sind, wie in Stadtkernen üblich, dicht bebaut und die Wohngebiete zeigen die für den ländlichen Raum typische Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Daher drängen sich auch keine alternativen Standorte innerhalb der Stadt für großflächigen Einzelhandel auf.

1.5.3 Null-Variante

Eine Alternative zu der 17. Flächennutzungsplanänderung ist die Beibehaltung der dargestellten Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche. Diese Darstellung entspricht aber nicht der faktischen Nutzung. Über den bereits als Sonderbaufläche dargestellten Verbrauchermarkt hinaus befindet sich eine Vielzahl an klein- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereiches der 17. Flächennutzungsplanänderung. Eine bauplanungsrechtliche

Steuerung des Einzelhandels ist daher dringend geboten. Dabei wird über die verbindliche Bauleitplanung in der Planungshoheit der Stadt eine Verkaufsflächenerweiterung in verträglichem Maße zugelassen und festgesetzt. Die Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung ist aus folgenden Gründen angemessen:

Bereits seit mehreren Jahren ist ein deutlicher Trend zu erkennen, dass Nahversorgungs- und Lebensmitteldiscountmärkte ihre Verkaufsstätten aufwendig umgestalten.

Einzelne Anbieter betreiben bereits Discountmärkte mit über 1.400 m² Verkaufsfläche, ohne dass dabei das Sortiment in der Tiefe oder Breite erweitert wird. Hintergrund des Flächenwachstums ist eine durchgängige Verbreiterung der Gänge, mehr Platz an der Kassenzone und im Eingangsbereich, einhergehend mit einer flächenintensiveren Warenpräsentation.

Die Verkaufsregale werden nicht mehr bis zu einer Höhe errichtet, in der die oberste Reihe gerade noch erreichbar ist, sondern in einer Höhe, die das Überblicken des gesamten Marktes ermöglicht. Dadurch können weniger Waren pro m² untergebracht werden. Der theoretische Vergleich der reinen Warenstellfläche über alle Regalebenen, würde wahrscheinlich zu keiner oder nur zu einer sehr geringen Vergrößerung der Fläche vor und nach der Erweiterung führen.

Die sukzessive Umgestaltung der Nahversorgungs- und Discountmärkte führt dazu, dass die Kunden einen modernen und großzügigen Einkaufsmarkt bei Wahlmöglichkeit eher aufsuchen als einen Markt mit engen Gängen, in denen teilweise ein Ausweichen bei „Gegenverkehr“ schon problematisch ist und die Waren nicht so verkaufsfördernd eingeräumt sein können, wie bei niedrigeren Regalen.

Das Kundenverhalten führt dazu, dass die Märkte, die keine Umgestaltung vornehmen (können), weniger aufgesucht werden und damit Umsätze verlieren. In der Folge führt dies wiederum zu Standortaufgaben und einem Rückgang der noch verbliebenen Flächenversorgung. Die Nahversorgung in der Verbandsgemeinde Mendig wäre bei Verfolgung der Null-Variante gefährdet, eine Versorgungslücke, insbesondere für die weniger mobile Bevölkerung, würde entstehen.

Daher spricht das veränderte Käuferverhalten gegen die Nullvariante. Das geänderte Käuferverhalten wiederum soll nach Grundsatz 38 des RROP bei der Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden. Damit würde die Nullvariante G 38 des RROP nicht entsprechen.

1.6 Beschreibung der raum- und siedlungsstrukturellen Ausgangslage

1.6.1 Allgemeine Aussagen der Landesplanung und Raumordnung

1.6.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Die Stadt liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 Pkw-Minuten). Die Aussagen der Karte 2, nach welcher für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung wegen einem Wanderungsgewinn, der kleiner ist als der Sterbeüberschuss, projiziert wird, ist mittlerweile überholt. Nach Karte 3 handelt es sich bei Mendig um ein Gebiet ohne besondere altersspezifischen Problemlagen. Karte 4 des LEP IV bezieht sich auf die Lage im europäischen Raum und ist für die Bauleitplanung weniger von Relevanz. Die Stadt liegt nach Karte 5 im Einflussbereich eines bedeutsamen ‚Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur‘.

Die Stadt Mendig ist nach Karte 7 des LEP IV von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)‘ überdeckt bzw. davon umgeben.

Bei der Landschaft um Niedermendig handelt es sich nach Karte 8 um den Landschaftstyp der ‚Agrarlandschaft‘. Mendig liegt in Gänze in einer ‚Vulkanisch geprägte Landschaft‘. In der Karte 9 des LEP IV liegt das Stadtgebiet (mit Ausnahme eines Teilbereiches im Westen von Obermendig) nicht in einem ‚Erholungs- und Erlebnisraum‘. Nach Karte 18 ist die Stadt auch nicht von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ überdeckt.

Die Stadt liegt nach Karte 10 des LEP IV innerhalb einer historischen Kulturlandschaft, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln sind.

Nördlich des bebauten Stadtgebietes und im Westen befindet sich nach Karte 11 jeweils außerhalb der Siedlungsbereiche eine Überdeckung mit dem ‚landesweiten Biotopverbund‘.

Das Stadtgebiet liegt nach Karte 12 nicht in einem ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘.

‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind im Stadtgebiet nicht dargestellt.

Die Stadt liegt nach Karte 14 innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘. Eine Luftaustauschbahn ist entlang des Krufterbaches dargestellt, allerdings erst südlich außerhalb des bebauten Stadtgebietes von Mendig.

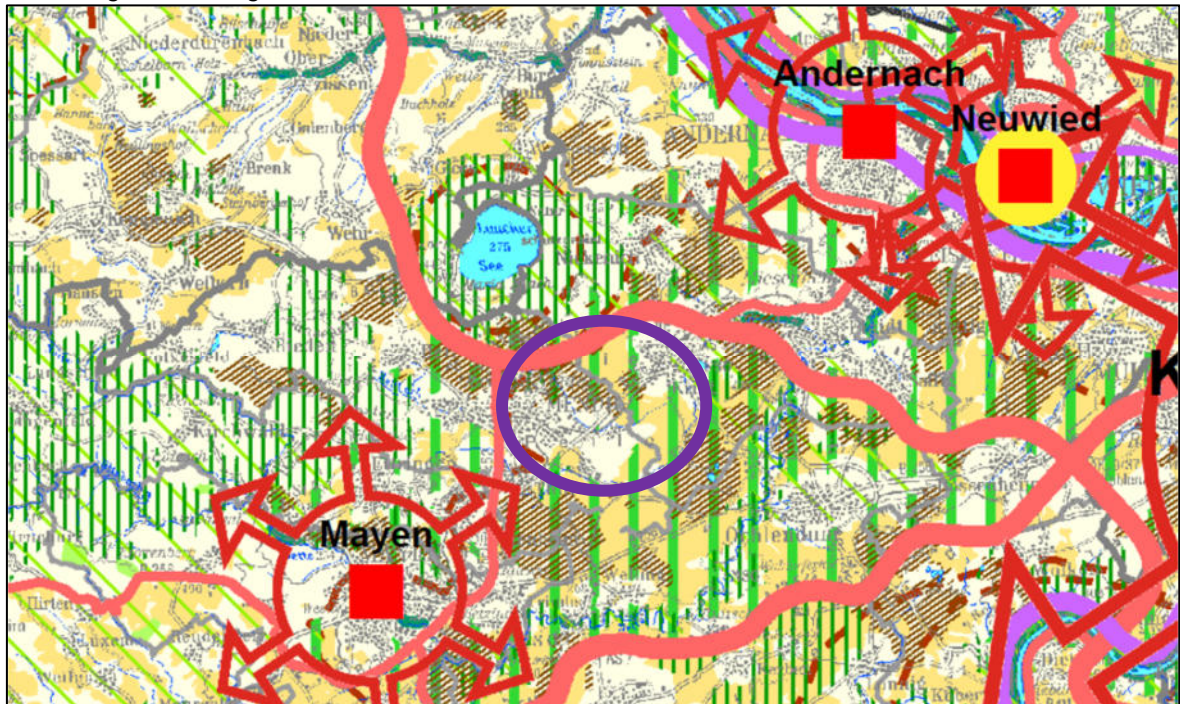
Teile der Stadt sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 nicht innerhalb der Stadt.

Ein großer Teil des Stadtgebietes ist nach Karte 17 von einem ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung‘ überdeckt. Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurden zudem für das Stadtgebiet Bereiche mit ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen.

An das funktionale großräumige Verkehrsnetz ist Mendig unmittelbar über die Autobahn 61 angebunden. Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft keine Aussage für die Stadt.

Abbildung 5: Auszug aus dem LEP IV

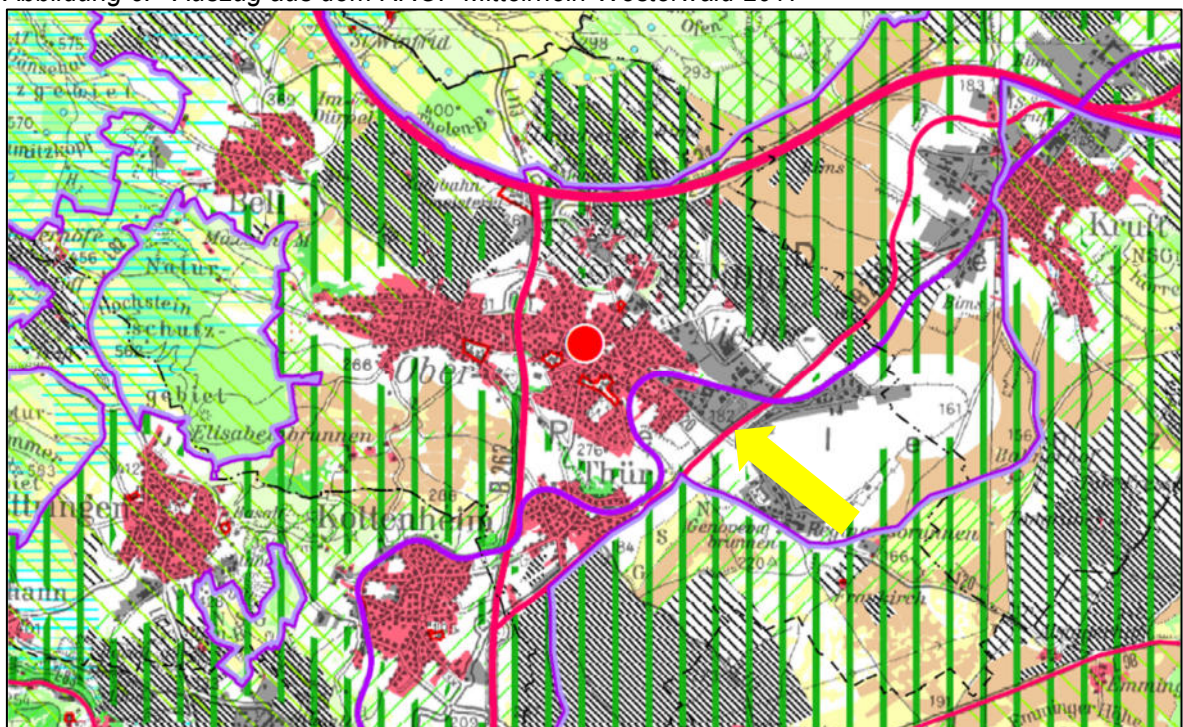


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.6.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Mendig und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 6: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab, Lage des Plangebietes mit einem gelben Pfeil gekennzeichnet)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Stadtgebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Stadt liegt innerhalb eines Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und in dem besonders planungsbedürftigen Raum ‚Mayen‘ (Karte 13).
- Der Stadt ist die zentralörtliche Funktion eines monozentralen Grundzentrums zugewiesen, die Verbandsgemeinde Mendig bildet den Nahbereich der Stadt. (Karte 03).
- Die Stadt ist umgeben vom regionalen Grünzug und liegt im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Stadt sind lediglich ein Vorranggebiete, aber mehrere Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund vorhanden. Die Stadt tangiert zusätzlich in Teilbereichen einen Wanderkorridor europa-bundesweiter und regionaler-überregionaler Bedeutung (Karte 05).
- Die Karte 6 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind im Westen des Stadtgebietes dargestellt.
- In den Offenlandbereichen befinden sich sowohl Vorrang- als auch Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.
- In den Waldgebieten sind nur geringfügig Vorrang- aber großflächiger Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft dargestellt, sonstige Waldflächen ohne die Funktion eines Vorrang- oder Vorbehaltsgebietes finden sich nur untergeordnet im Stadtgebiet.
- Das Stadtgebiet ist im Westen mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07). Die bebauten Bereiche sind hiervon bis auf einen Teilbereich im Westen von Obermendig allerdings nicht betroffen.
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau bzw. Ressourcenschutz sind innerhalb des Stadtgebiets im Norden umfangreich dargestellt.
- Die Stadt liegt zum Großteil innerhalb einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung (Stufe 3) (Karte 08).
Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung nach Karte 8 und Tabelle 2 des RROP liegen mit dem Kloster Maria Laach in Gleys, der Genovevaburg in Mayen und der Burgruine Wernerseck in Ochtendung sämtlich in weiter Entfernung, so dass eine Beeinträchtigung nicht vorliegen kann.
- Im Norden des Stadtgebietes verläuft als großräumige Straßenverbindung die Autobahn 61 und durch die Ortslage als überregionale Verbindung die B 262 und als regionale Verbindung in der Stadt und der Ortsgemeinde die B 256 (Karte 09). An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs sind die Stadt und die Ortsgemeinde über eine regionale Schienenverbindung und eine flächenerschließende Busverbindung angebunden (Karte 10). An das funktionale Radwegenetz ist die Stadt über das großräumige Radwegenetz (Vulkanpark-Radweg) angebunden und an das regionale Radwegenetz in Richtung Laacher See angebunden (Karte 11).

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Die Fläche ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ im RROP enthalten. Es handelt sich dabei um „Sonstige Planinhalte“, d.h. eine Darstellung ohne Ziel- oder Grundsatzcharakter.

1.6.4 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen, allgemeine Ziele und Grundätze der Landesplanung und Raumordnung

1.6.4.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben bereits deutlich vorgeprägt. Zusätzlich stehen im Stadtgebiet von Mendig größere Flächen, die die Errichtung eines Gebäudes großflächigen Einzelhandel erlauben würden, nicht zur Verfügung.

Alternativen innerhalb des bebauten Stadtgebietes sind weder in der benötigten Größenordnung vorhanden noch verfügbar. Eine Neuerrichtung am Stadtrand würde nicht nur einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten, sondern auch den Zielen des LEP IV entgegenstehen.

Die Erreichbarkeit des Änderungsbereiches, auch mit einer Busverbindung und der Nähe zum Bahnhof, spricht ebenfalls für die Weiterentwicklung innerhalb der künftigen Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel.

Für die Naherholung sind die Flächen wegen der Vorprägung auch nicht von Relevanz, so dass kein Verlust an Naherholungsfläche für die umgebende Bebauung entsteht.

Insgesamt ist der Änderungsbereich sehr gut für Erweiterung von Einzelhandelsflächen geeignet.

Ziel 31 des LEP IV (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) ist beachtet.

1.6.4.2 Zentralörtliche Funktion

Entsprechend der Aussagen des **RROP** in Kapitel „1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge“, übernimmt die Stadt Mendig die Funktion eines monozentralen Grundzentrums und soll daher mit der Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen sichern. Die Sicherstellung der Nahversorgung gehört mit zu den Funktionen eines Grundzentrums. Daher kommt die Stadt mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ und die Verbandsgemeinde mit der 17. Flächennutzungsplanänderung auch ihrer Aufgabe als Grundzentrum nach.

Nach **Grundsatz 28 RROP** sollen in den hochverdichteten und verdichteten Räumen durch die Grundzentren die Siedlungsstruktur schwerpunktmäßig gegliedert und die Freiräume gesichert werden. Unter Heranziehung der Begründung/Erläuterung zu G 28 sollen in den Grundzentren Versorgungsfunktionen gebündelt werden. Durch diese Bündelung wird eine Zersiedlung vermieden. Der neue Standort beansprucht keinen Freiraum.

1.6.4.3 Landwirtschaft

Nach **Grundsatz G121 des LEP IV** soll die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß reduziert werden. Landwirtschaftliche Fläche wird durch die Nutzung der innerstädtischen Fläche geschont.

Entsprechend der Aussagen des **RROP** in Kapitel „1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge“, übernimmt die Stadt Mendig die Funktion eines Grundzentrums und soll daher mit der Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen sichern. Die Sicherung der Nahversorgung gehört mit zu den Funktionen eines Grundzentrums. Eine Konzentration an dem vorhandenen Standort innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches trägt zur Versorgung des Nahbereiches bei. Daher kommt die Stadt mit dem Bebauungsplan auch ihrer Aufgabe als Grundzentrum nach und wird durch die Verbandsgemeinde mit der Flächennutzungsplanänderung darin unterstützt.

1.6.4.4 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Durch die Lage des Plangebietes in Vorbehaltsgebieten sind Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans betroffen.

Die Grundsätze **G 57** und **G 71 bis G 75** sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP (die Begründung zum Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern der Grundsatz an sich anzuwenden ist) und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage in einer „historischen Kulturlandschaft“

G 57

In den bedeutsamen historischen Kulturlandschaften (Tabelle 4) sollen noch vorhandene, typische landschaftsprägende Strukturen wie Grünlandnutzung, Streuobstwiesen, Weinbau und gliedernde Vegetationselemente erhalten werden. Störungen wie Zerschneidung oder Lärm- und Schadstoffemissionen sollen vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.“

Abwägung:

Der Änderungsbereich liegt in der historischen Kulturlandschaft „Maifeld-Pellenz“, welche in dem Bereich des Plangebietes bzw. dem Teil, der die bebaute Stadtlage überdeckt, eine hohe Bedeutung hat (Stufe 3 von insgesamt 5 Stufen). Die Nutzung/prägende Merkmale der historischen Kulturlandschaft „Maifeld-Pellenz“, sind in Tabelle 4 des RROP wie folgt beschreiben: „Korn- und Obstanbau („Kornkammer“), der Abbau von Lava und Bims, zahlreiche Bimskanten als Landschaftsstrukturen sichtbar“.

Aus dieser Beschreibung und dem Text des Grundsatzes geht hervor, dass der Schwerpunkt bei dieser historischen Kulturlandschaft auf dem Außenbereich liegt, auch wenn die Abgrenzung der Kulturlandschaft das bebaute Stadtgebiet mit umfasst.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine der Nutzungen und prägenden Merkmal vor, die erhaltungswürdig wären.

Daher ist Grundsatz 57 vorliegend nicht von Relevanz.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

G 71

„Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug und Waldgebiete sind nicht betroffen. Der Grundsatz ist damit beachtet.

G 72

„Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.“

Begründung/Erläuterung:

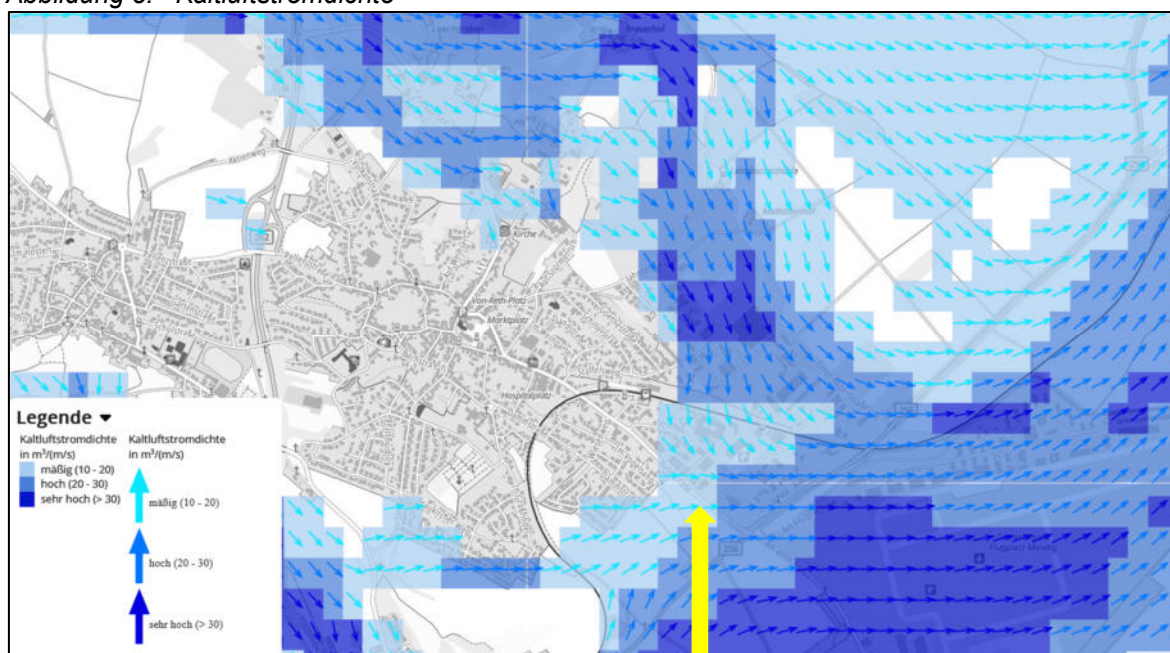
Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges.

Die für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport bedeutenden Bereiche liegen außerhalb des bebauten Stadtgebietes. Aus folgender Abbildung geht hervor, dass das Plangebiet nicht für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport von besonderer Bedeutung ist.

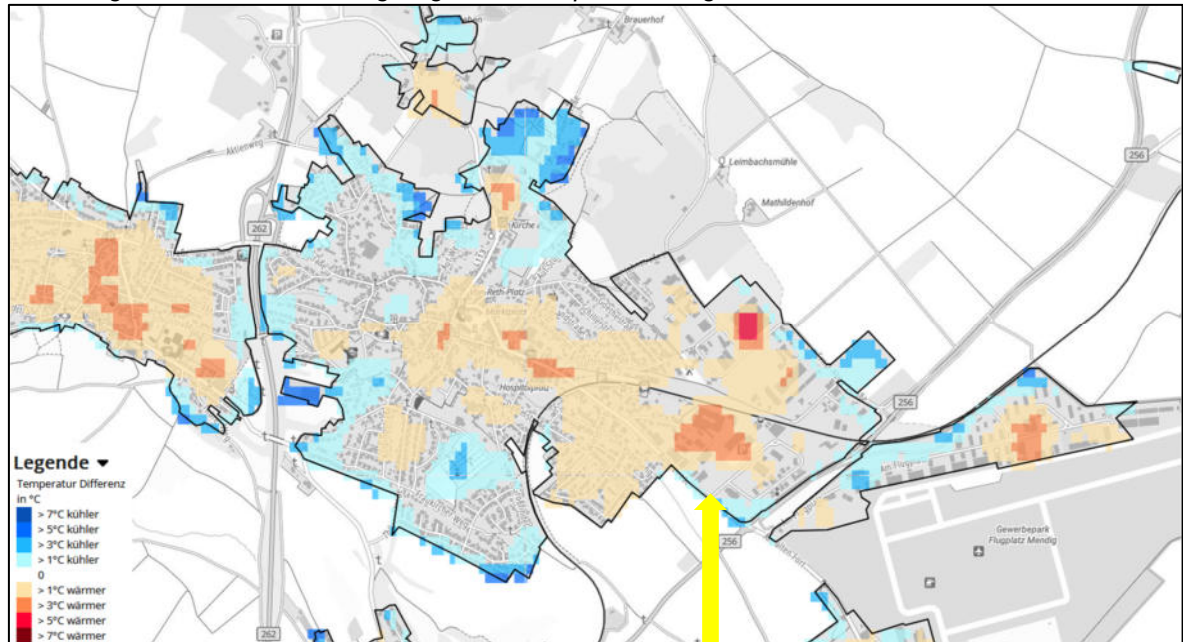
Abbildung 8: Kaltluftstromdichte



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#15/50.3740/7.2961, letzter Aufruf 14.09.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

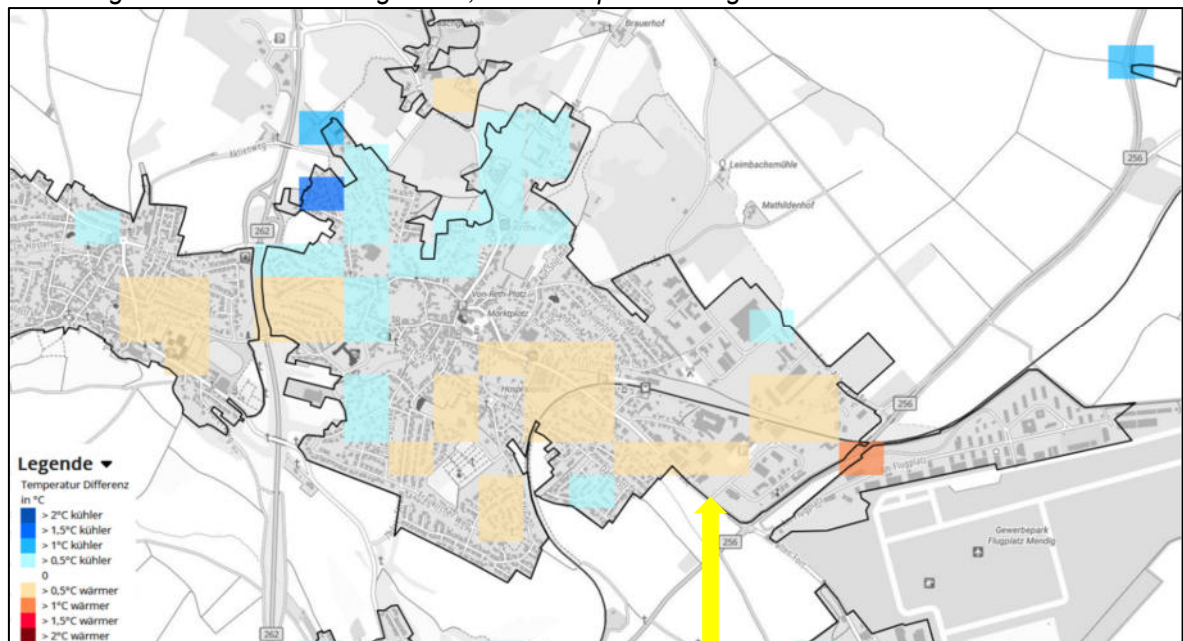
Allerdings könnten die unbebauten Bereiche von kleinklimatischer Bedeutung sein.

Abbildung 9: Thermalkartierung Tag, ColdHotSpots Ortslage



(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#15/50.3740/7.2961, letzter Aufruf 14.09.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

Abbildung 10: Thermalkartierung Nacht, ColdHotSpots Ortslage

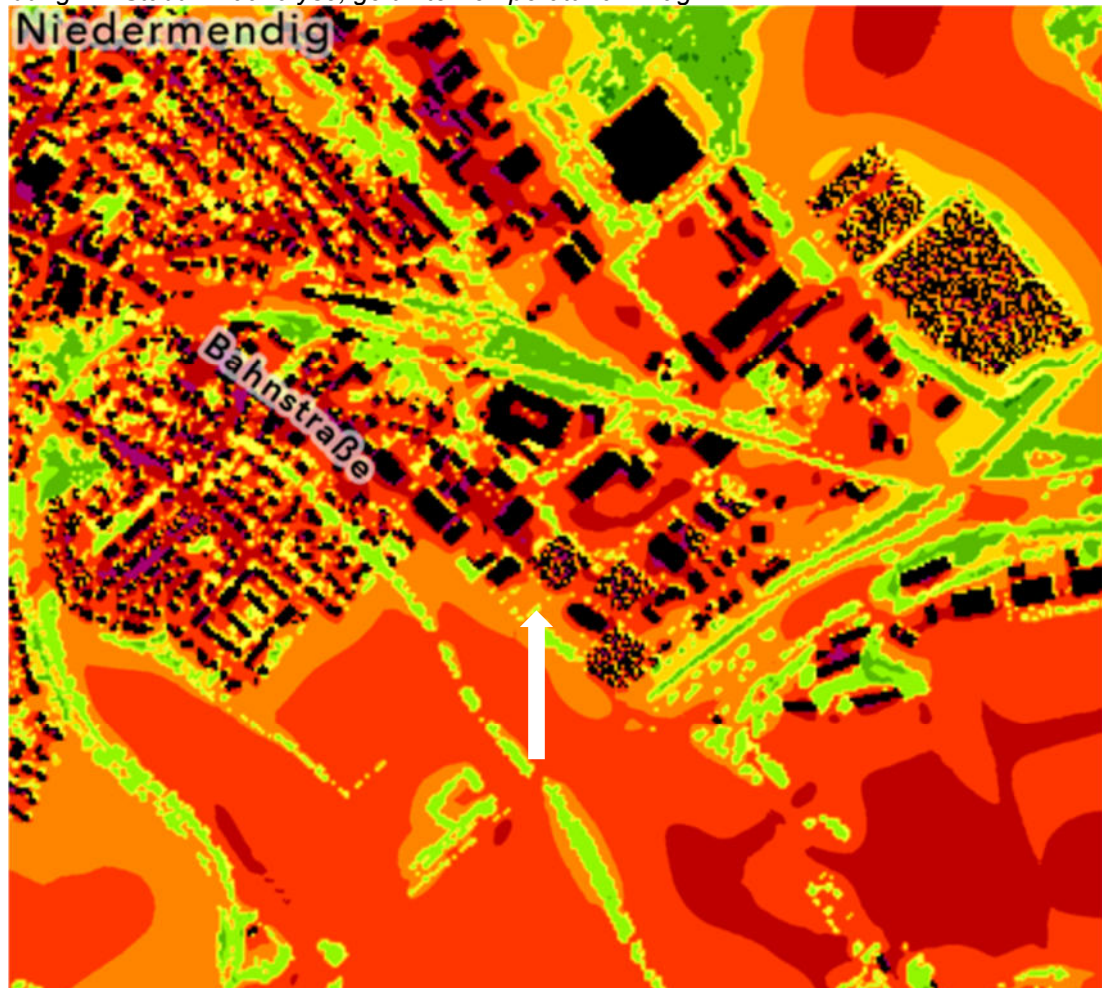


(Quelle: https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#15/50.3740/7.2961, letzter Aufruf 16.04.2026, Plangebiet mit gelbem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

Aus obigen Karten ergibt sich, dass das Änderungsgebiet in Bezug auf die Ortslage der Stadt ebenfalls nicht von besonderer Bedeutung ist. Auch die unbebauten Bereiche tragen nicht zur Abkühlung bei der Ortslage bei.

Zusätzlich wurden die Karten der Stadtklimaanalyse des Landkreises Mayen-Koblenz für die Verbandsgemeinde Mendig ausgewertet.

Abbildung 11: Stadtklimaanalyse, gefühlte Temperatur am Tag



Physiologisch äquivalente Temperatur

[°C] in 1,1 m ü.Gr. um 14:00 Uhr

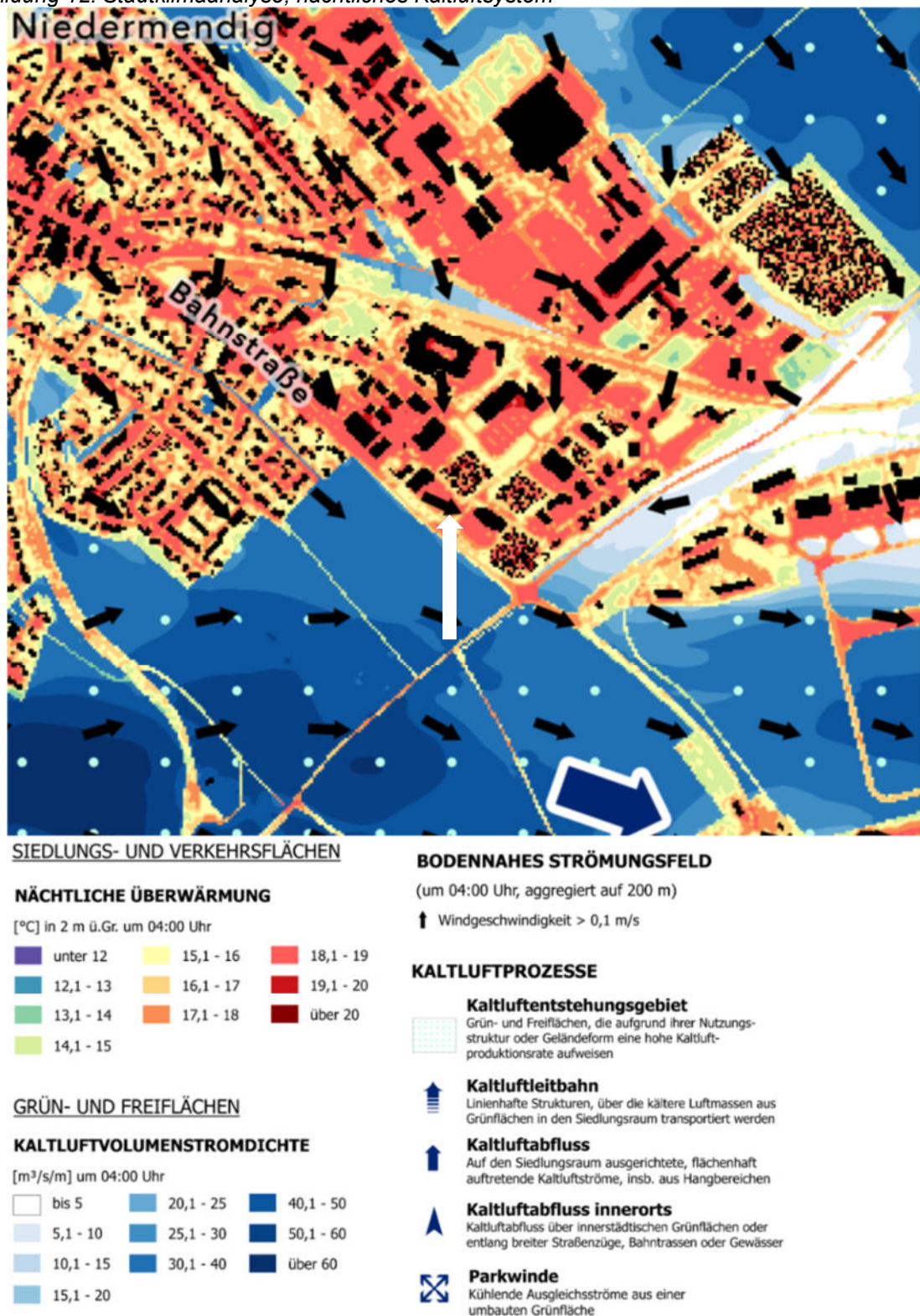
- bis 23
- > 23 - 26
- > 26 - 29
- > 29 - 32
- > 32 - 35
- > 35 - 38
- > 38 - 41
- > 41 - 43
- über 43

PET	Thermisches Empfinden	Physiologische Belastungsstufe
18 bis 23 °C	komfortabel	kein thermischer Stress
> 23 bis 29 °C	leicht warm	leichte Wärmebelastung
> 29 bis 35 °C	warm	moderate Wärmebelastung
> 35 bis 41 °C	heiß	starke Wärmebelastung / Hitzestress
> 41 °C	sehr heiß	extrem starke Wärmebelastung / Hitzestress

VDI 3787 Blatt 2 (2022), S. 33

(Quelle: <https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ergebnisse-der-klimaanalyse/vg-mendig>, letzter Aufruf 14.09.2026, Änderungsgebiet mit weißem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

Abbildung 12: Stadtklimaanalyse, nächtliches Kaltluftsystem



(Quelle: <https://mayen-koblenz.klimaschutzportal.rlp.de/portal/kampagne-der-region-fuer-den-klimaschutz/ergebnisse-der-klimaanalyse/vg-mendig>, letzter Aufruf 14.09.2026, Änderungsgebiet mit weißem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)

Aus obigen Kartenausschnitte ergibt sich, dass die Freiflächen im Plangebiet tagsüber nur eine geringe Auswirkung auf die gefühlte Temperatur haben und in der Nacht auch nicht zur Abkühlung beitragen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse bedarf es im Bebauungsplanverfahren in der Planungshoheit der Stadt keiner besonderen Festsetzungen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind einer derartigen konkreten Darstellung eh Grenzen gesetzt.

G 73

„Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.“

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums, Luftaustauschbahnen sind jedoch nicht betroffen.

G 74

„In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.“

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatúrausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die

Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Durch die Lage von Mendig, nicht im Tal, ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Davon unabhängig wird bei der Planung ein bereits um Großteil bebautes Gebiet überplant. Auf den bislang unbebauten Flächen besteht zudem Bauplanungsrecht für gewerbliche Bebauung mit einer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,8. Sowohl mit der 17. Änderung des Bebauungsplans als auch mit der 2. Änderung und Erweiterung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert, das Maß der baulichen Nutzung ist nicht Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung. Im Bebauungsplan in der Planungshoheit der Stadt Mendig ist beabsichtigt, Regelungen zur Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen aufzunehmen. Dies wird sich positiv auf die Luftdurchströmung auswirken.

Tieferegehende Klimagutachten sind nicht erforderlich, da sich die Informationsgrundlagen zum Klimaschutz (siehe Abbildungen oben), seit der ersten Formulierung des Grundsatzes G 74 mit Beginn der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans im Jahr 2011, deutlich verbessert hat.

G 75

„Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. [...]“

Abwägung:

Für die geplante Nutzung ist dieser Grundsatz nicht von Relevanz.

Zusammenfassung:

Insgesamt wird sich die reine Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bauplanungsrechtlichen Bestand nicht negativ auf das Klima auswirken.

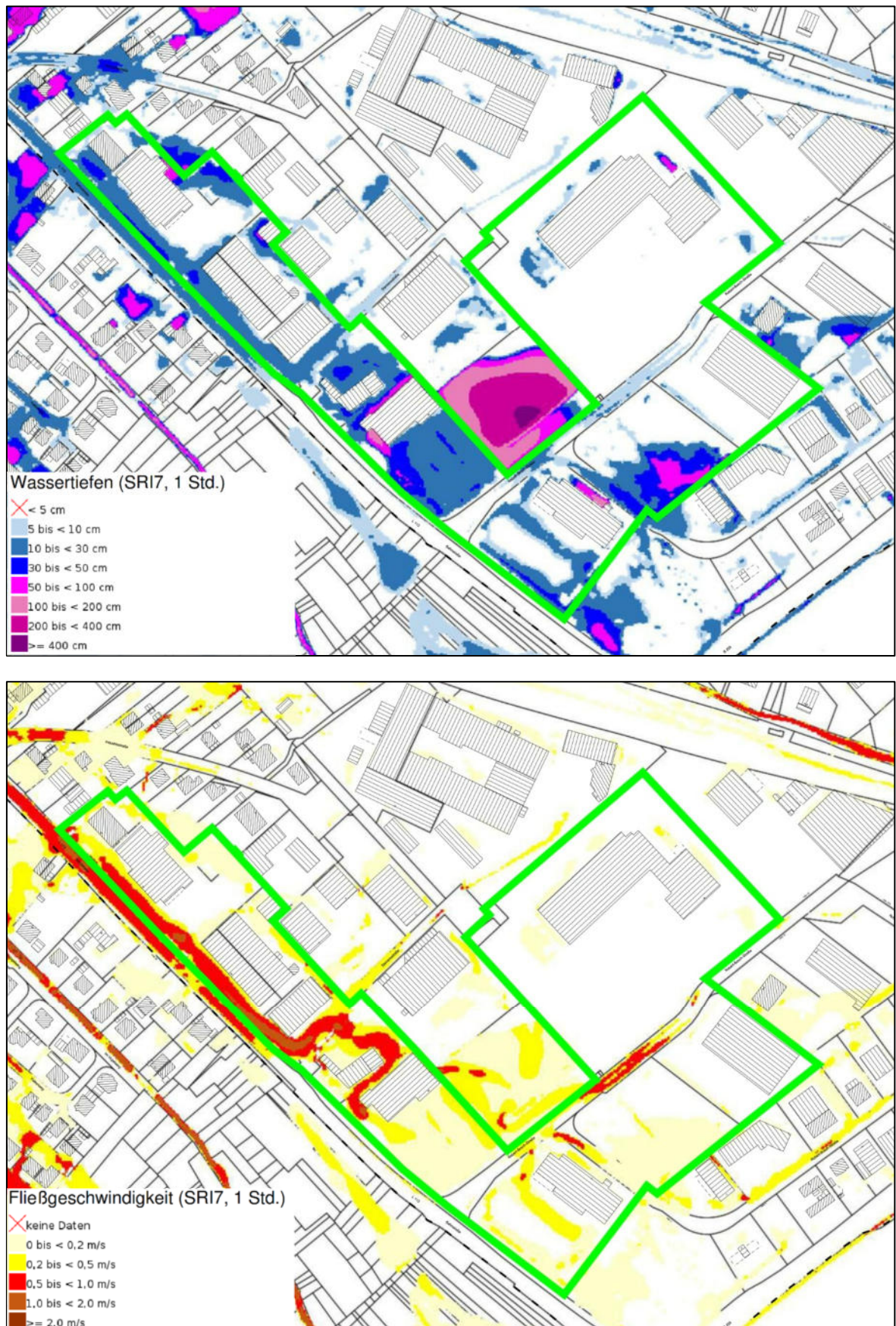
1.6.4.5 Hochwasser und Starkregen

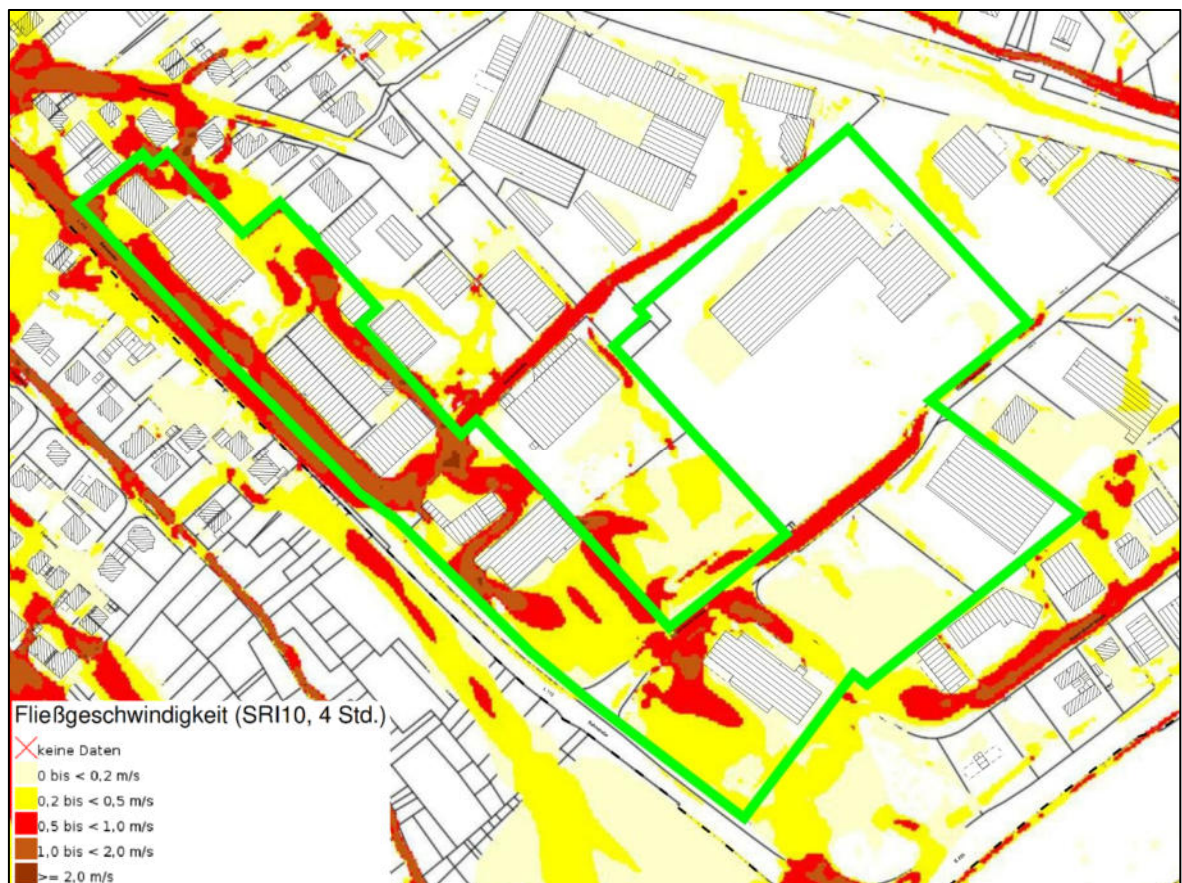
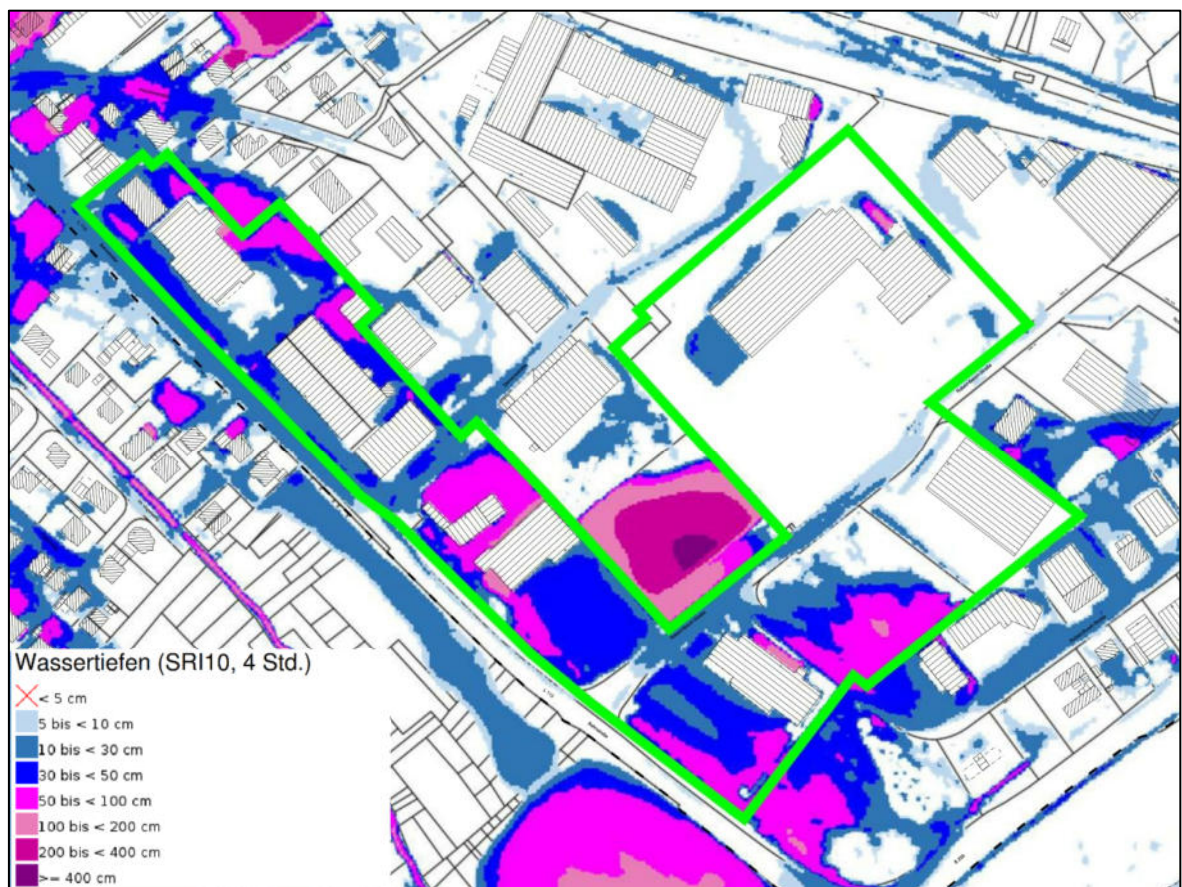
Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Die Fläche befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Informationen zur Hochwassergefährdung liegen demnach nicht vor.

Allerdings ist der Änderungsbereich durch Starkregenereignisse bedroht. Die durchgezogenen grüne Line gibt den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wieder.

Abbildung 13: Sturzflutgefährdungskarte





(Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, Maßstab 1:4.000, letzter Aufruf 11.09.2026)

In den beiden ersten obigen Abbildungen ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses werden für die betroffenen Bereiche des Änderungsgebietes meist bis zu 50 cm Wassertiefen und meist Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s erreicht. In einigen Teilbereichen werden allerdings auch Wassertiefen über 400 cm und Fließgeschwindigkeiten bis zu 2,0 m/s erreicht.

Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std. in der 3. und 4. Abbildung) die Gefährdung im Plangebiet teilweise erheblich ist.

Bei den am stärksten betroffenen Bereichen handelt es sich um die noch unbebauten Grundstücke und teilweise staut sich das Oberflächenwasser an den Fassaden der Bestandsgebäude. Demnach ist eine besondere Berücksichtigung von Starkregenereignissen, über das übliche Maß hinaus, z.B. durch Festsetzungen im Bebauungsplan in der Planungshoheit der Stadt, geboten.

Das Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wird derzeit, d.h. dort wo es gefasst wird, in die Ortskanalisation eingeleitet.

1.6.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen weder Oberflächengewässer, noch sind Heilquellen oder Wasserschutzgebiete betroffen. Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht in der Nähe. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe.

1.6.6 Straßenplanungen

Weder innerhalb des Plangebietes noch angrenzend sind konkrete Straßenneubaumaßnahmen geplant.

1.6.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Bestandsgebäude sind an die Ortskanalisation angeschlossen. In den umgebenden Straßen ist ein Mischwasserkanal verlegt. An die Trink- und Löschwasserversorgung ist das Plangebiet ebenfalls angeschlossen. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen und Elektrizität. Ein Nahwärmenetz existiert in Mendig nicht.

1.6.8 Geologische Vorbelastungen, Bodenschutz

Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält für den Änderungsbereich keine Einträge². Über das Geologiedatengesetz sind keine Daten erfasst.

Die Radonkonzentration beträgt 61,4 kBq/m³, die Permeabilität von 2.9e -12 m² und das Radonpotenzial 30,8³. Damit liegen die Werte oberhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 12.09.2026

³ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 12.09.2026

besondere bauliche Maßnahmen empfiehlt. Da Gebäude für Einzelhandelsnutzung oder für gewerbliche Nutzung allerdings ohne Unterkellerung errichtet werden und die Abdichtung von Neubauten nach dem Stand der Technik erfolgt, sind keine negativen Auswirkungen anzunehmen. Im Freien verflüchtigt sich Radon, so dass auf Freiflächen keine Gefährdung entsteht.

1.6.9 Denkmalschutz

Kultur- oder Naturdenkmäler kommen im Plangebiet und in der Nähe nicht vor. Ein Grabungsschutzgebiet ist ebenfalls nicht (mehr) betroffen. In dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist der Großteil des Areals zwischen der B 256, der L 113 und der Bahnlinie als „Denkmalschutz (Gesamtanlage)“ dargestellt. Aus dem Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan geht hervor, dass es sich um ein früheres Grabungsschutzgebiet handelt und die Grabungen bereits im Mai 1993 eingestellt wurden. Aus der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie- im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geht hervor, dass im Geltungsbereich der o.g. Planung zwar mehrere archäologische Fundstellen bekannt sind, diese jedoch beim flächigen Bimsabbau entdeckt und somit vermutlich vollständig zerstört wurden. Da im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde dennoch stets angetroffen werden können, enthält der Bebauungsplan in der Planungshoheit der Stadt den Mindesthinweis auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach § 16 bis 21 DSchG RLP.

1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen

1.7.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis und angrenzende Nutzungen

Das Änderungsgebiet ist von gewerblicher Bebauung umgeben. In unmittelbarer Nähe verlaufen die Landesstraße 113 und die Bundesstraße 256. Laut der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz mit Straßenverkehrszählungen 2021 fahren auf der Landesstraße 4.361 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil vom 3 % und auf der Bundesstraße 9986 Kfz/24 h mit einem Schwerlastanteil vom 7 %. Mit der Änderung von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, wird die Schutzbedürftigkeit der Nutzung nicht verändert, d.h. es ist keine schutzbedürftige Nutzung geplant. Demnach sind die von außen einwirkenden Immissionen nicht von Relevanz.

1.7.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Änderungsgebiet ist bereits zum Großteil bebaut und weitgehend eben. Die verkehrliche Erschließung und die leitungsgebundene Erschließung incl. Strom und Medien ist vorhanden.

Abbildung 14: Blick auf das Plangebiet



(Quelle: eigene Aufnahmen)

1.7.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Bis auf die Straßenverkehrsflächen befinden sich die Grundstücke in privatem bzw. gewerblichem Eigentum.

1.8 Geplante Darstellung

Der Änderungsbereich verfügt über eine Größe von 6,95 ha und soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt werden. Die Abgrenzung richtet sich nach der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Robert-Bosch-Straße aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Mendig vom 11.02.2026. Details, wie z.B. die Festsetzung von Verkaufsflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im vorliegenden Fall gelten zu erwartende Eingriffe im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt, da Vorhaben innerhalb des Plangebietes bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ aus dem Jahr 1990 bzw. im Erweiterungsbereich auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden können. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Besonderheit eine andere Art der baulichen Nutzung (Sonderbaufläche) zuzulassen und nicht, um Eingriffe in Natur und Landschaft erstmalig vorzubereiten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit auch nicht ausgleichspflichtig. Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Die Gemeinden überwachen nach § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Inhalt, Ziele, die Beschreibung des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebenen Inhalten, in zwei Teilbereiche

(1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

Bei der Planaufstellung muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden

Der Rat der Stadt Mendig hat am 24.02.2026 beschlossen den Bebauungsplan „2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ aufzustellen. Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist, das in derselben Sitzung beschlossene Einzelhandelskonzept umzusetzen. Zur planungsrechtlichen Absicherung und geordneten Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist die Anpassung des planungsrechtlichen Rahmens erforderlich. Vorgesehen ist hierbei die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel sowie die verbindliche Festlegung von maximal zulässigen Verkaufsflächenzahlen, während der Einzelhandel im übrigen Gebiet des bisherigen Gewerbegebiets ausgeschlossen wird.

Diese planerischen Absichten sind derzeit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt. In der Folge hat der Rat der Verbandsgemeinde Mendig am 25.03.2026 beschlossen, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein bereits vollständig baulich verdichtetes, versiegeltes und gewerblich bzw. als Handelsstandort genutztes Bestandsareal handelt, erfolgt durch die Planung kein zusätzlicher Verbrauch von ungenutzten oder landwirtschaftlich bewirtschafteten Freiflächen.

2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Bodenkarte von Rheinland-Pfalz M. 1:25.000, Blätter 5510 und 5610
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Kreis Mayen-Koblenz (Stand: 2020)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 2: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb bestehender Siedlungsflächen, des überschaubaren Flächenumfangs des Plangebiets und der gut prognostizierbaren städtebaulichen Zielrichtung der Planung beschränkt sich der räumliche Umfang der Umweltprüfung auf den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 3: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Biotoppauschalschutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG FFH-/ Vogelschutzrichtlinie Fachplanerische Grundlagen: Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz (2020)	Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts - Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften - naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG - Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung - Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, - Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse. - Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds	- Hinweise zur Berücksichtigung von weiteren Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen (Festlegung auf Ebene des Bebauungsplans) - Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Festlegung auf Ebene des Bebauungsplans) - Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht tangiert. - Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. - Die Planung vernetzter Biotopsysteme enthält keine Ziele für den Änderungsbereich.
Boden	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können - Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens - Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen (Festlegung auf Ebene des Bebauungsplans)

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. - Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser - Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.	Hinweise zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers im bestehenden versiegelten Areal; Beachtung von Starkregen- und Sturzflutrisiken. (Festlegung auf Ebene des Bebauungsplans)
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas - Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten. - Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))	- Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen (Festlegung auf Ebene des Bebauungsplans) - Es sind keine Beeinträchtigungen der künftigen Bebauung und keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender sensibler Nutzungen infolge der geplanten Sonderbaufläche zu erwarten.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch	Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und zur möglichst verträglichen Einbindung der Bauflächen (Festlegung auf Ebene des Bebauungsplans)
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	- Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen - Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG	- Hinweise zur Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und zur möglichst verträglichen Einbindung der Bauflächen (Festlegung auf Ebene des Bebauungsplans) - Keine Beeinträchtigungen zu erwarten

2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den folgenden Kapiteln wird der Zustand von Natur und Landschaft nach seiner Eignung und Funktion im Naturhaushalt, seiner Bedeutung für die an Natur und Landschaft gebundene Erholung sowie deren Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen bewertet.

Der vorgesehene Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von rund 6,95 Hektar und befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Mendig.

Das Plangebiet ist derzeit durch gewerbliche Nutzungen, großflächigen und kleinteiligen Einzelhandel (u.a. Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte, Autohandel), befestigte Park- und Verkehrsflächen sowie teilweise noch unbebaute Gewerbe- oder Freiflächen gekennzeichnet.

In der direkten Umgebung bzw. angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Westen und Südwesten überwiegend gemischt genutzte Bereiche, Wohnbebauung sowie im südlichen Randbereich (entlang des Kellbachs) grünteprägt Niederungsstrukturen. Nördlich und östlich schließen weitere gewerblich genutzte Bereiche sowie Verkehrsanlagen an.

Der Kellbach verläuft südwestlich beziehungsweise im Randbereich des Plangebiets.

Das Gelände liegt naturräumlich im Bereich der Pellenzsenke bzw. des Neuwieder Beckens (Mittelrheinisches Becken) und weist ein weitgehend ebenes beziehungsweise nur schwach geneigtes Relief auf. Die topografische Höhenlage bewegt sich im Bereich der Niederterrasse des Rheins.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen

Das Plangebiet in Mendig stellt sich als ein vollständig anthropogen überprägtes, baulich stark verdichtetes Gewerbe- und Handelsareal dar, in dem natürliche Vegetationsstrukturen im Zuge der bauplanerischen Erschließung und Nutzung weitgehend beseitigt wurden. Im Geltungsbereich sind keine naturnahen Lebensräume oder gärtnerischen Sonderkulturen vorhanden.

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet zeigt folgendes Bild:

- **Gewerbe- und Verkehrsflächen (versiegelt / überbaut):** Den Hauptbestandteil des Plangebiets bilden großflächige Hallen, gewerbliche Betriebsflächen, Gebäude des Einzelhandels sowie stark versiegelte Parkplatz- und Erschließungsanlagen.
- **Unbebaute Freiflächen / Restflächen:** Bei den noch nicht vollständig überbauten Bereichen handelt es sich ausschließlich um kleine, verbliebene Freiflächen innerhalb des gewerblichen Bestands, die bereits bauleitplanerisch überplant sind.
- **Ruderalisierte Vegetationsstrukturen und Parkplatzgrün:** Auf den unversiegelten Restflächen sowie im Bereich von Einfassungen und Parkplätzen finden sich vereinzelt verarmte Vegetationsstrukturen, Bodendecker oder vereinzelte junge Gehölze/Bäume ohne nennenswerte naturschutzfachliche Wertigkeit. Flächige oder strukturreiche Biotoptypen (wie Streuobst- oder Erwerbsobstanlagen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die **heutige potenzielle natürliche Vegetation** (HpnV) im Bereich der Rheinniederterrasse wird durch den wärmeliebenden Perlgras-Buchenwald auf silikatischem, bezüglich des Basengehalts relativ armem Substrat geprägt, wobei die Standorteigenschaft als frisch einzustufen ist.

Tierwelt

Für den Geltungsbereich wurden keine formellen faunistischen Erhebungen durchgeführt; stattdessen erfolgte im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung eine Überprüfung des Plangebiets. Dabei konnten keinerlei tierökologisch relevante Strukturen, wie etwa Spaltenquartiere an Gebäuden oder Bäumen, festgestellt werden.

Aufgrund der gewerblichen Prägung sind im Gebiet ansonsten im Wesentlichen typische Kulturfollower zu erwarten, insbesondere bei den Vogelarten. Hinweise auf Vorkommen von Amphibien oder Reptilien sind nicht vorhanden. Das Gelände bietet jedoch potenzielle Jagdbedingungen für Fledermäuse: Durch die Beleuchtung innerhalb des Gewerbegebiets werden nachts Insekten angelockt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, schutzwürdige Biotop

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden nicht tangiert. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-7000-032), welches etwa 700 m entfernt ist. Das Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-7000-010) beginnt rund 700 m nordwestlich des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs. Zwischen dem Plangebiet und diesen Schutzgebieten befinden sich jedoch geschlossene Siedlungsflächen, sodass keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind. Schutzwürdige Biotop laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind ebenfalls nicht betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Aufgrund der Vorbelastung bzw. Nichtbetroffenheit und der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

2.2.2 Schutzgut Boden

Naturräumlich ist das Gebiet von mittel- bis tiefgründigen, grusigen, lehmig bis schluffig-sandigen, wasserdurchlässigen und basenreichen Braunerden geprägt. Diese Böden sind aus im Oberboden teilweise lössvermischten, oft locker gelagerten mittel- bis grobkörnigen, geschichteten vulkanischen Auswurfmassen (Trachyttuff) des Laacher-See-Vulkangebietes entstanden. Seltener kommen flach- bis mittelgründige Böden aus Basalt und teilweise lössvermischem Basaltzersatz (Ranker, Braunerde) vor, während in Tälern Grundwasserböden (Gleye) anzutreffen sind. Die Bodengesellschaften basieren im Wesentlichen auf basischen bis intermediären Vulkaniten, die teilweise mit Lösslehm wechseln, wobei als Bodenartengruppe vorwiegend Sandlehme (sl) vorliegen.

Im Bereich des Plangebiets ist der Boden durch die intensive gewerbliche Nutzung und bauliche Verdichtung stark anthropogen überprägt. Natürliche Bodenprofile und -strukturen sind weitgehend überformt, versiegelt oder abgetragen, wodurch das ursprüngliche Bodengefüge stark verändert wurde.

Für das stark anthropogen überprägte Plangebiet gilt, dass die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushalts sowie als Filter- und Puffermedium durch die flächenhafte Versiegelung und gewerbliche Vornutzung stark eingeschränkt oder weitgehend aufgehoben sind. Ungeachtet dieser starken Überprägung und früherer baulicher Eingriffe bleibt die kultur- und naturgeschichtliche Archivfunktion des Bodens als Speicher für Zeugnisse der Natur- und Kulturgeschichte im anstehenden Bodenkörper jedoch grundsätzlich bestehen.

Aufgrund der Vorbelastung und der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft der quartären Magmatite, wobei die Grundwasserüberdeckung als ungünstig einzustufen ist und die Grundwasserneubildungsrate bei 26 mm/a liegt. Ein ausgewiesenes Trinkwasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet „Kruft, Niedermendig, Thür und Ochtendung“, Zone III B) befindet sich im Norden, überschneidet sich jedoch nicht mit dem Plangebiet. Heilquellen- und Mineralwasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Als nächstgelegenes Oberflächengewässer verläuft der Kellbach als Gewässer 3. Ordnung im näheren Umfeld.

Aufgrund der Vorbelastung und der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Mendig befindet sich in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes. Das Plangebiet liegt laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 in einem großräumig abgegrenzten „Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion“. Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind im Raumordnungsplan die thermisch stark belasteten Räume sowie die klimatisch sensiblen Tallagen festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern.

Obwohl das Gebiet flächenhaft diesem großräumigen Vorbehaltsgebiet zugeordnet ist, relativiert sich die tatsächliche klimatische Betroffenheit vor Ort: Anders als besonders sensible und stark belastete Tallagen (wie beispielsweise das Moseltal oder das Neuwieder Becken) befindet sich Mendig nicht in einer vergleichbaren topografischen Kessellage, wodurch die klimatische Belastung geringer ausfällt.

Auswertungen der lokalen Thermalkartierungen und der Stadtklimaanalyse für die Verbandsgemeinde Mendig verdeutlichen zudem, dass die Freiflächen im Plangebiet weder tagsüber einen nennenswerten Einfluss auf die gefühlte Temperatur der Ortslage haben, noch nennenswert zur nächtlichen Kaltluftproduktion oder zum Kaltlufttransport beitragen. Konkrete klimaökologische Ausgleichsräume oder Luftaustauschbahnen sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen bereits überwiegend bebauten und gewerblich vorgeprägten Raum handelt, führt die rein planungsrechtliche Änderung der Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht – welches auf den Restflächen ohnehin eine zulässige bauliche Dichte (GRZ von 0,8) ermöglicht – zu keinen zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen. Tiefergehende Klimagutachten sind vor dem Hintergrund der aussagekräftigen Grundlagenkarten nicht erforderlich.

Aufgrund der Vorbelastung und der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt laut dem digitalen Landschaftsinformationssystem LANIS im südlichen Randbereich des Landschaftsraums „Pellenzsenke“.

Diese Landschaft ist geologisch stark durch vulkanische Auswurf- und Deckschichten wie Lava und Bims geprägt und weist naturgemäß eine eher geringe netzartige Gliederung durch oberirdische Gewässer auf. Im Bereich des konkreten Plangebiets in Mendig handelt es sich jedoch um eine bereits intensiv gewerblich und baulich überprägte Bestandsfläche. Natürliche oder ungestörte landschaftliche Eigenheiten sind hier aufgrund der starken anthropogenen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades nicht mehr vorhanden. Da das Vorhaben auf einem bereits vollständig vorgeprägten und baulich verdichteten Gewerbe- und Handelsareal stattfindet, greift die Planung nicht in ungestörte Freiräume oder schützenswerte Landschaftsstrukturen der Pellenzsenke ein, weshalb zusätzliche, erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der Vorbelastung und der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

Radonbelastung

Die „Geologische Radonkarte Rheinland-Pfalz“⁴ stellt im Planänderungsbiet eine Radonkonzentration von 61,4 kBq/m³, eine Permeabilität von 2.9e -12 m² und ein Radonpotenzial von 30,8. Aufgrund der geplanten Nutzung

Aufgrund der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

Immissionen

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich verschiedene Emissionsquellen.

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe die Landesstraße 113 sowie die Bundesstraße 256. Gemäß den Daten der Straßenverkehrszählungen 2021 des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz verkehren auf der Landesstraße 4.361 Kfz/24 h (mit einem Schwerlastanteil von 3 %) und auf der Bundesstraße 9.986 Kfz/24 h (mit einem Schwerlastanteil von 7 %).

Aufgrund der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und der damit verbundenen Erholungsfunktion besitzt das Plangebiet aufgrund seiner intensiven gewerblichen und baulichen Vorprägung keine Bedeutung für die Naherholung. Da der Bereich vollständig durch Handels- und Gewerbebetriebe

⁴ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 12.09.2026

sowie umfangreiche Verkehrs- und Parkflächen eingenommen wird, fehlen jegliche naturnahen oder für Erholungszwecke geeigneten Strukturen.

Aufgrund der Vorbelastung und der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

Land- und Forstwirtschaft

Für die Land- und Forstwirtschaft ist festzuhalten, dass im stark gewerblich und baulich überprägten Plangebiet keinerlei land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen stattfinden. Die Fläche verfügt über keinerlei entsprechende Bestände.

Aufgrund der Vorbelastung und der reinen Nutzungsänderung ist die Ausprägung und Schutzbedürftigkeit sehr gering.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde der betroffene Bereich weiterhin dem bisherigen, rechtsverbindlichen Bebauungsplan („Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ 1. Änderung) unterliegen. Da der Geltungsbereich bereits weitgehend baulich verdichtet, versiegelt und durch bestehende Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist, würde sich am gegenwärtigen Zustand der Umwelt zunächst keine grundlegende Änderung ergeben.

Auf den noch verbliebenen, nicht vollständig überbauten Teilflächen könnten im Rahmen des bestehenden Gewerbegebietsbaurechts jedoch zukünftig weitere gewerbliche Nutzungen oder bauliche Verdichtungen realisiert werden. Da die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans primär eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung zur bauleitplanerischen Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und der dortigen Bestandsbetriebe darstellt, handelt es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Nachsteuerung auf bereits vollkommen überprägten Flächen. Eine Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde daher zu keinen ökologischen Entlastungen oder Verbesserungen des Umweltzustands führen, da die anthropogene Vorprägung und Versiegelung des Areals unverändert bestehen bliebe. Gleichzeitig würde ohne die geplante Festsetzung eines Sondergebietes und den Ausschluss von Einzelhandel im übrigen Gebiet die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels entfallen.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der 17. Flächennutzungsplanänderung zur bauleitplanerischen Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und der geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels ergeben sich in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter im Wesentlichen folgende voraussichtlichen Umweltauswirkungen:

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Da das Plangebiet bereits vollständig durch gewerbliche Nutzungen, Handelsbetriebe und Verkehrsanlagen vorgeprägt und baulich verdichtet ist, sind keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in naturnahe Lebensräume oder wertvolle Biotopstrukturen zu erwarten. Schutzwürdige Biotope oder geschützte Artenvorkommen (abgesehen von üblichen Kulturfolgern und potenziellen Fledermaus-Jagdhabitaten im Bereich der Beleuchtung) sind nicht betroffen.

Boden

Zusätzliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen beschränken sich im Wesentlichen auf den Rahmen der ohnehin bereits zulässigen gewerblichen Nutzungen und eventuelle Restflächeninanspruchnahmen. Da die natürlichen Bodenfunktionen durch die bestehende Versiegelung und Vorprägung bereits stark eingeschränkt sind, sind keine darüber hinausgehenden tiefgreifenden Wirkungen zu erwarten. Die kultur- und naturgeschichtliche Archivfunktion des Bodens bleibt im anstehenden Untergrund grundsätzlich erhalten.

Wasser

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete (das nördlich gelegene Schutzgebiet schneidet den Geltungsbereich nicht) oder Heilquellenschutzgebiete. Das nächste Oberflächengewässer (Kellbach) liegt in einem gewissen Abstand. Im Zuge möglicher baulicher Erweiterungen sind die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers sowie die Berücksichtigung von Starkregen- und Sturzflutrisiken zu beachten.

Klima/ Luft

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen. Obwohl das Plangebiet in einem großräumig abgegrenzten regionalen Vorbehaltsgebiet für eine „besondere Klimafunktion“ liegt, weist der Naturraum vor Ort – anders als thermisch sensible, stark belastete Tallagen – keine vergleichbare Kessellage auf. Auswertungen der lokalen Thermalkartierungen und der Stadtklimaanalyse für die Verbandsgemeinde Mendig belegen zudem, dass die unbebauten Freiflächen im Plangebiet weder tagsüber maßgeblich zur gefühlten Temperatur in der Ortslage beitragen noch nennenswerte Funktionen für die nächtliche Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport erfüllen.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen bereits überwiegend bebauten, versiegelten und gewerblich vorgeprägten Raum handelt und auf den Restflächen auch nach bestehendem Planungsrecht eine zulässige bauliche Dichte (GRZ von 0,8) möglich wäre, führt die rein

planungsrechtliche Änderung der Art der Nutzung zu keinen zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen.

Landschaftsbild

Das Vorhaben findet in einem bereits bestehenden, gewerblichen und handelsgeprägten Raum statt. Es greift nicht in ungestörte Freiräume oder schützenswerte Naturlandschaften ein, weshalb keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Mensch und Gesundheit

Belange der Naherholung sowie der Land- und Forstwirtschaft sind von der Planung nicht betroffen, da das Areal rein gewerblich genutzt wird und keinerlei entsprechende Funktionen oder Nutzungen aufweist

Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld sind derzeit keine Vorhaben oder Planungen benachbarter Plangebiete bekannt, deren Auswirkungen sich mit denjenigen der vorliegenden Planung kumulieren und zu erheblichen zusätzlichen Umweltbelastungen oder Wechselwirkungen führen könnten. Da es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Nachsteuerung und Bestandsabsicherung auf bereits vollkommen vorgeprägten Flächen handelt, sind kumulative Effekte mit anderen Projekten nicht zu erwarten.

2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche

Durch die Verwirklichung der Planung kommt es zu keinerlei neuen, zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich oder auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein bereits vollständig baulich verdichtetes, versiegeltes und gewerblich bzw. als Handelsstandort genutztes Bestandsareal handelt, erfolgt durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung kein zusätzlicher Verbrauch von ungenutzten oder landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen.

2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebs. Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ im etwa 8 km entfernten Mayen-Kürrenberg.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist ein Erdbebenereignis etwa 400 m östlich des Plangebiets registriert worden. Es handelte sich um ein Beben der Stärke „kleiner 2“, also ein sogenanntes „Mikro-Beben“, welches nicht spürbar ist. Nördlich und nordöstlich von Mendig wurden vereinzelt weitere „Mikro-Beben“ registriert. Von einer besonderen Gefährdung durch Erdbebenereignisse ist nicht auszugehen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten bzw. von hochwassergefährdeten Gebieten.

Allerdings ist der aktuellen „Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz“ zu entnehmen, dass zumindest Teilbereiche des Plangebiets bei Starkregenereignissen überflutungsgefährdet sind. Diesbezüglich ist grundsätzlich von einer erhöhten Anfälligkeit auszugehen.

2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im Rahmen der Planung sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Absatz 5 für nach § 18 Abs. 2 BNatSchG zulässige Vorhaben zu prüfen.

Das Plangebiet stellt sich als ein vollständig anthropogen überprägter, baulich verdichteter und weitgehend versiegelter Raum dar, der durch gewerbliche Nutzungen, Handelsbetriebe und Verkehrsanlagen geprägt ist. Natürliche oder wertvolle, tierökologisch sensible Lebensräume sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Zuge der Überprüfung des Plangebiets konnten keinerlei artenschutzrechtlich relevanten Strukturen wie Spaltenquartiere an Gebäuden oder Bäumen festgestellt werden. Vorkommen oder Hinweise auf streng geschützte Amphibien oder Reptilien sind ebenfalls nicht gegeben. Aufgrund der starken gewerblichen Vorprägung und der baulichen Nutzung sind im Gebiet im Wesentlichen lediglich anpassungsfähige Kulturfolger (insbesondere bei den Vogelarten) zu erwarten.

Das Plangebiet bietet aufgrund der nächtlichen Beleuchtung im Gewerbegebiet lediglich potenzielle Jagdhabitats für Fledermäuse, da hierdurch Insekten angezogen werden. Spezielle Fledermausquartiere oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Bereich der Bausubstanz jedoch nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind durch die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Versorgungsbereiches und mögliche nachfolgende Bau- oder Erweiterungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (insbesondere Tötungs- und Verletzungsverbote oder Störungen von Arten sowie die Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) zu erwarten, da wertbestimmende Habitats fehlen.

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung ist nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen ist, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt
- Durchführung von Besatzkontrollen vor dem Abriss von Gebäude(teilen)
- Vorgaben für die Außenbeleuchtung

2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Im Rahmen der Planung und der Betrachtung der Schutzgebiete nach Naturschutzrecht ist zu prüfen, ob durch die Festsetzungen beziehungsweise durch etwaige vorhabensbedingte Wirkungen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu erwarten sind.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Unterirdische stillgelegte Basaltgruben Mayen und Niedermendig“ (FFH-7000-032) in etwa 700 m Entfernung, während das

Vogelschutzgebiet „Unteres Mittelrheingebiet“ (VSG-7000-010) ebenfalls rund 700 m nordwestlich des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereiches beginnt.

Zwischen dem Plangebiet und diesen Natura-2000-Gebieten befinden sich jedoch geschlossene, dicht ausgeprägte Siedlungs- und Gewerbeflächen. Aufgrund dieser räumlichen Trennung durch den bestehenden Siedlungsraum, der großen räumlichen Distanz sowie der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bereits vollständig versiegeltes und gewerblich vorgeprägtes Bestandsareal ohne naturnahe Lebensräume handelt, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele, der maßgeblichen Bestandteile oder des Schutzzwecks dieser Natura-2000-Gebiete ausgeschlossen. FFH-Verträglichkeitsprüfungen oder weitergehende art- und gebietsspezifische FFH-Prüfungen sind infolgedessen nicht erforderlich.

2.4.6 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu „Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP“).

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 4: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Wirkungsintensität Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Wirkungsintensität Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wirkungsintensität Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserarg.	Wirkungsintensität Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Wirkungsintensität Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Wirkungsintensität Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirkungsintensität
Wirkung von								
Mensch	Konkurrierende Raumanprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	± Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	< Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	< Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	<< Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	< Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	± Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	±> Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/Synergien	± Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	± Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	< Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	< Elemente der Landschaft	±> Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Boden	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	< Lebensraum, Standortgrundlage	> Anreicherung, Deposition von Stoffen	± Filterwirkung, Stoffeintrag	< Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	< Strukturelemente	< Archivfunktion	-
Wasser	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	<< Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	± Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	< Stoffeintrag, Wasserkreislauf	± Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	< Struktur-/ Gestaltungselement	± Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
Klima, Luft	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	< (Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	< Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	± Temperaturverhältnisse, Transportmedium	<< Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	< Bioklima, bioklimatische Belastung	± Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	-
Landschaft	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	< Lebensraumstruktur	± Bodennutzung	±> Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	< Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	< Natur-/ Kulturlandschaft	- Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-
Kultur- und Sachgüter	Kulturerbe, Kulturgeschichte	- Ensemblewirkung	- Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	- Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	- Verwitterung/Zerfall und Schädigung	- Kulturhistorische Elemente der Landschaft	-	-

Wirkungszusammenhang besteht:

< = Wirkungsintensität gering

± = Wirkungsintensität mittel

>> = Wirkungsintensität sehr hoch

> = Wirkungsintensität hoch

<< = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung der Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume verfolgt die Planung das Ziel, den bereits vollständig vorgeprägten und baulich verdichteten Charakter des Bestandsareals zu berücksichtigen. Da im Geltungsbereich keine naturnahen Biotope, wertvollen Grünstrukturen oder geschützten Habitats vorhanden sind, ergeben sich aus gebietsbezogener Sicht keine art- oder biotopschützenden Konflikte durch die planungsrechtliche Bestandsabsicherung und Nachsteuerung.

Als gebietsspezifische Hinweise und Zielsetzungen für den Umgang mit dem Schutzgut im Rahmen des Vorhabens sind folgende Aspekte zu beachten:

- Sicherung der Bestandsstrukturen: Da keine wertvollen Lebensräume betroffen sind, liegt der Fokus des Schutzes auf der Vermeidung unnötiger zusätzlicher Boden- oder Vegetationsinanspruchnahmen auf eventuellen Restflächen.
- Berücksichtigung von Fledermaus-Jagdhabitaten: Das Plangebiet dient aufgrund der bestehenden gewerblichen Beleuchtung als potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse, die dort angelockte Insekten nutzen. Bei zukünftigen Beleuchtungsanlagengestaltungen oder Modernisierungen innerhalb des Sondergebietes sollte daher im Sinne eines insektenfreundlichen Lichts auf naturverträgliche Leuchtmittel (z. B. insektenfreundliche LED-Technik mit geringem Blaublendenanteil) geachtet werden, um die Attraktivität des Raumes als Jagdzone nicht ungebührlich zu beeinträchtigen.
- Vermeidung von baubedingten Störungen: Sollten im Zuge zukünftiger Anpassungen oder Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden oder Anlagen bauliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese so abzuwickeln, dass anpassungsfähige Kulturfolger (insbesondere Brutvögel) während der Brutzeiten nicht gestört werden. Entsprechende bauzeitliche Schutzmaßnahmen sind in den nachfolgenden Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

2.5.2 Schutzgut Boden

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden verfolgt die Planung das Ziel, den bereits vollständig versiegelten, verdichteten und anthropogen stark überprägten Charakter des Bestandsareals zu berücksichtigen. Da natürliche Bodenprofile und -strukturen im Geltungsbereich weitgehend überformt sind, ergeben sich durch die planungsrechtliche Bestandsabsicherung und Nachsteuerung keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (wie Lebensraum, Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie Filter- und Pufferwirkungen).

Als gebietsspezifische Hinweise und Zielsetzungen für den Umgang mit dem Schutzgut im Rahmen des Vorhabens sind folgende Aspekte zu beachten:

- Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen: Da keine neuen, bislang ungenutzten Freiflächen in Anspruch genommen werden, beschränken sich mögliche bauliche Einwirkungen auf den bereits vorgeprägten Bestand.
- Beachtung der Archivfunktion: Ungeachtet der starken anthropogenen Überprägung und früherer baulicher Eingriffe bleibt die grundlegende Archivfunktion des Bodens als Speicher

für Zeugnisse der Natur- und Kulturgeschichte im anstehenden Untergrund grundsätzlich bestehen.

- Umgang bei Erdarbeiten: Sollten im Zuge zukünftiger Anpassungen oder Baumaßnahmen auf dem Areal Eingriffe in den Bodenkörper erforderlich werden, ist auf das mögliche zutage treten bodenbürtiger Zeugnisse zu achten. Entsprechende Funde oder Auffälligkeiten sind nach den gesetzlichen Bestimmungen zu melden.

2.5.3 Schutzgut Wasser

Die Böden im Plangebiet weisen keine auffälligen hydromorphen Merkmale auf. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Bei der Erschließung des Baugebiets ist grundsätzlich anzustreben, dass sich der Oberflächenabfluss aus dem bebauten Gebiet nicht verschärft. Geeignete Maßnahmen dazu sind:

- Erhaltung der Versickerungskapazität der Böden, Begrenzung der überbaubaren Flächen, standortgerechte Begrünung der Freiflächen im Wohngebiet
- Verwendung versickerfähiger Beläge im Bereich von Hofflächen, Stellplätzen usw., sofern mit den Betriebsabläufen vereinbar
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Verwendung als Brauchwasser
- Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers

2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima und Luft verfolgt die Planung das Ziel, den bereits stark vorgeprägten und baulich verdichteten Charakter des Bestandsareals zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass es durch die planungsrechtliche Bestandsabsicherung zu keinen zusätzlichen klimatischen Verschlechterungen kommt. Obwohl das Plangebiet in einem großräumig abgegrenzten regionalen Vorbehaltsgebiet für eine „besondere Klimafunktion“ liegt, belegen die lokalen Analysen (Thermalkarten und Stadtklimaanalyse für die Verbandsgemeinde Mendig), dass das Areal keine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport besitzt.

Als gebietsspezifische Hinweise und Zielsetzungen für den Umgang mit dem Schutzgut im Rahmen des Vorhabens sind folgende Aspekte zu beachten:

- Vermeidung zusätzlicher Klimabelastungen: Da keine neuen Freiflächen beansprucht werden und das Areal bereits vollständig versiegelt bzw. gewerblich genutzt ist, führt die reine planungsrechtliche Nachsteuerung zu keinen zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht.
- Wahrung der Luftdurchströmung: Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass durch entsprechende Festsetzungen (beispielsweise zu maximalen Gebäudehöhen) keine Barrierewirkungen für die lokale Luftbewegung entstehen, sondern die Durchströmungsverhältnisse im gewerblichen Bestand gewahrt bleiben.
- Klimagerechte Bestandsentwicklung: Bei künftigen baulichen Umsetzungsmaßnahmen oder Modernisierungen innerhalb des Sondergebietes soll im Sinne des vorsorgenden Klimaschutzes auf eine maßgerechte Verdichtung und die Vermeidung zusätzlicher thermischer Belastungen hingewirkt werden.

2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild verfolgt die Planung das Ziel, den bereits vollständig gewerblich und baulich vorgeprägten Charakter des Bestandsareals innerhalb der Pellenzsenke zu berücksichtigen. Da der Geltungsbereich keine ungestörten Freiräume, naturnahen Landschaftsstrukturen oder landschaftsästhetisch wertvollen Bereiche aufweist, führt die rein planungsrechtliche Bestandsabsicherung und Nachsteuerung zu keinen neuen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Als gebietsspezifische Hinweise und Zielsetzungen für den Umgang mit dem Schutzgut im Rahmen des Vorhabens sind folgende Aspekte zu beachten:

- Wahrung des gewerblichen Bestandscharakters: Da das Areal bereits durch Handels- und Gewerbebetriebe, großflächige Verkaufsstellen sowie zugehörige Verkehrs- und Parkflächen geprägt ist, erfolgt durch die Planung keine Zäsur oder optische Entwertung ungestörter Freiräume.
- Städtebauliche und maßstäbliche Einbindung: Bei künftigen baulichen Anpassungen oder Weiterentwicklungen innerhalb des Sondergebietes ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass sich bauliche Anlagen harmonisch in den bestehenden gewerblichen Kontext einfügen und durch geeignete Festsetzungen (beispielsweise zu Gebäudehöhen) eine geordnete städtebauliche Einbindung gewährleistet wird.

2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit verfolgt die Planung das Ziel, den bereits vollständig gewerblich und als Handelsstandort vorgeprägten Charakter des Bestandsareals zu berücksichtigen. Da das Plangebiet von bestehender gewerblicher Bebauung umgeben ist und keine schutzbedürftigen Nutzungen (wie etwa Wohnbebauung) geplant sind, wird die Schutzbedürftigkeit der Nutzung durch die Umwidmung in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nicht erhöht.

In unmittelbarer Nähe verlaufen die Landesstraße 113 sowie die Bundesstraße 256. Gemäß den Straßenverkehrszählungen 2021 des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz verkehrten auf der L 113 rund 4.361 Kfz/24 h (mit einem Schwerlastanteil von 3 %) und auf der B 256 rund 9.986 Kfz/24 h (mit einem Schwerlastanteil von 7 %). Aufgrund der fehlenden schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind die von außen einwirkenden verkehrs- und gewerbebedingten Immissionen für den Geltungsbereich jedoch von untergeordneter Relevanz.

Als gebietsspezifische Hinweise und Zielsetzungen für den Umgang mit dem Schutzgut im Rahmen des Vorhabens sind folgende Aspekte zu beachten:

- Wahrung der Nutzungsstruktur: Da keine sensiblen oder immissionsempfindlichen Nutzungen festgesetzt werden, entstehen keine Konflikte mit den bestehenden gewerblichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des Standorts.
- Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen: Durch die Darstellung als Sonderbaufläche wird sichergestellt, dass keine neuen gesundheitsbezogenen Immissionskonflikte oder Konflikte mit dem bestehenden Gewerbeumfeld provoziert werden.
- Erholungsfunktion: Da das Areal keinerlei Funktion für die Naherholung oder Freizeitnutzung besitzt, gehen durch die planungsrechtliche Bestandsabsicherung keine entsprechenden Potenziale für den Menschen verloren.

2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Im Rahmen der grünordnerischen Konzeption und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich (CEF-/Kompensationsbetrachtung) ist für die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ sowie die 17. Flächennutzungsplanänderung der Bestand zu berücksichtigen. Da es sich bei dem Änderungsbereich um einen bereits vollständig versiegelten, baulich verdichteten und gewerblich vorgeprägten Raum handelt, ergibt sich ein spezifischer, auf die Bestandsabsicherung ausgerichteter Rahmen:

- **Kein Ausgleichserfordernis durch Vorprägung:** Da durch die planungsrechtliche Änderung der Art der Nutzung von Gewerbegebiet in ein sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel keine zusätzlichen, bislang ungenutzten Freiflächen oder naturnahen Biotope in Anspruch genommen werden, **entstehen** keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das bereits bestehende planungsrechtliche Baurecht hinausgehen. Ein rechnerisches Kompensations- oder Ausgleichserfordernis im Außenbereich ist daher nicht begründet.
- **Hinweise zum Artenschutz**
 - Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutphase gehölzbrütender Vögel) durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.
 - Abzubrechende Gebäude sind auf einen etwaigen Besatz mit besonders geschützten Arten zu überprüfen. Die Überprüfung hat jeweils unmittelbar vor Arbeiten, die zu einer Zerstörung von Lebensstätten führen könnten, zu erfolgen.
Im Bedarfsfall sind Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abzuleiten, mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Bei einem Besatzbefund kann u. U. eine Rettungsumsiedlung unter fachkundiger Aufsicht vorgenommen werden. Auf die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen.
 - Vorgaben für die Außenbeleuchtung: Leuchtanlagen für die Außenbeleuchtung sind bezüglich Anzahl, Höhe und Ausrichtung auf das funktional unbedingt notwendige Maß zu reduzieren und sind (durch Blendkappen, Begrenzung der Leuchtenaufneigung o.ä.) so abzuschirmen, dass der Lichtfall auf das Baugebiet begrenzt bleibt.
Die Abstrahlungsgeometrie sollte in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten gestaltet werden und möglichst geringe Leuchtdichten aufweisen.
 - Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und möglichst geringem Blaulichtanteil (z.B. durch Einsatz von Natriumdampf-Niederdruckleuchten oder PC Amber LED) für die Außenbeleuchtung zu verwenden. Es sollen vollständig gekapselte Leuchtengehäuse verwendet werden, welche kein Licht nach oben emittieren. Dadurch können kollisionsgefährdende Situationen für Fledermäuse durch beleuchtungsbedingte Anlockung nachtaktiver Insekten vermieden werden.

- **Umgang mit Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- **Gestaltung befestigter Flächen**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine.

- **Vorgaben zum Bodenschutz**

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen

2.7 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Eine formale Bilanzierung von Biotopwertpunkten sowie die Durchführung einer rechnerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Das Plangebiet stellt sich als ein bereits vollständig durch Handels- und Gewerbebetriebe sowie Verkehrsflächen eingenommenes, baulich verdichtetes und versiegeltes Bestandsareal dar, in dem keine naturnahen Lebensräume oder wertbestimmenden Biotopstrukturen vorhanden sind. Die Zulässigkeit entsprechender Nutzungen und Vorhaben wurde für diesen Bereich bereits im Rahmen des vorhergehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans bewältigt. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans dient ausschließlich der Bestandssicherung und Nachsteuerung zur Umsetzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts. Gemäß den Grundsätzen der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG sowie der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1a Abs. 3 BauGB setzt ein Ausgleichserfordernis kausale, neu zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft voraus. Da durch die rein steuernde Umwidmung auf bereits vollständig überprägten Flächen keine neuen, über das bestehende Planungsrecht hinausgehenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder in bislang ungenutzte Freiflächen ausgelöst werden, entfällt die Notwendigkeit einer rechnerischen Biotopwertbilanzierung, da die maßgeblichen strukturellen Veränderungen bereits in der Vergangenheit planerisch erfolgt sind.

2.8 Zusätzliche Angaben

2.8.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbilddauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt beruhen auf einer örtlichen Begehung

- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt.

Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

2.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

2.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Mendig hat am 24.02.2026 beschlossen den Bebauungsplan „2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen L 120 und Bahnlinie“ aufzustellen, womit das Einzelhandelskonzept umgesetzt werden soll.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass der Rat der Verbandsgemeinde Mendig am 25.03.2026 beschlossen hat, die 17. Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6,95 Hektar und befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Mendig. Es ist bereits stark durch gewerbliche Nutzungen, großflächigen und kleinteiligen Einzelhandel, Fachmärkte, Autohandel, Gastronomie sowie befestigte Park- und Verkehrsflächen geprägt. Naturnahe Lebensräume oder wertvolle Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Schutzgüter auf Basis von Vor-Ort-Besichtigungen, Fachdaten und digitalen Informationssystemen untersucht und bewertet:

Pflanzen, Tiere und Lebensräume: Da das Areal vollständig versiegelt und gewerblich geprägt ist, sind keine wertvollen Biotope betroffen. Hinsichtlich der Tierwelt beschränkt sich das Vorkommen im Wesentlichen auf anpassungsfähige Kulturfolger. Aufgrund der nächtlichen Beleuchtung im Gewerbegebiet dient der Bereich potenziell als Jagdhabitat für Fledermäuse, weshalb entsprechende Schutzvorgaben (insektenfreundliche Beleuchtung) formuliert wurden.

Boden: Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die langjährige gewerbliche Nutzung und flächendeckende Versiegelung stark eingeschränkt. Die geologische Archivfunktion im anstehenden Untergrund bleibt jedoch grundsätzlich erhalten.

Wasser: Das Plangebiet berührt keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Das anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten, zudem sind Starkregen- und Sturzflutrisiken im Bestand zu beachten.

Klima und Luft: Obwohl das Plangebiet in einem regionalen Vorbehaltsgebiet für eine „besondere Klimafunktion“ liegt, belegen Analysen (Stadtklimaanalyse Mendig), dass das Areal keine Kaltluftfunktion für die Ortslage besitzt. Da keine neuen Freiflächen beansprucht werden, führt die reine Bestandsabsicherung zu keinen zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigungen.

Landschaftsbild: Eingriffe in ungestörte Freiräume oder schützenswerte Naturlandschaften finden nicht statt, da es sich um ein rein gewerblich vorgeprägtes Bestandsareal handelt.

Mensch und Gesundheit: Da keine schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen) dargestellt werden, sind die von den umliegenden Straßen (L 113, B 256) einwirkenden Immissionen für den Änderungsbereich von untergeordneter Relevanz.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine reine planungsrechtliche Nachsteuerung und Bestandsabsicherung auf bereits vollständig überprägten Flächen handelt, durch die keine neuen, über das bestehende Planungsrecht hinausgehenden Eingriffe in den Naturhaushalt erstmalig ausgelöst werden, ist eine formale Biotopwertbilanzierung bzw. ein Ausgleich im Außenbereich nicht erforderlich.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollen im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise aufgenommen werden (u.a. zum Artenschutz bei etwaigen Baumaßnahmen, zur Außenbeleuchtung, zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zum Bodenschutz).

2.8.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer> und <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/wassergefahren/>)
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)
- Planung vernetzter Biotopsysteme Landkreis Mayen-Koblenz (Fassung von 2020)
- Digitaler Kartendienst des Landesamts für Umwelt RLP (Artdatenportal und Geologische Radonkarte)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017
- Mobilitätsatlas des Ministeriums des Innern, für Integration und Verkehr (<https://mobilitaets-atlas.de>)
- Im Rahmen des frühzeitigen und förmlichen Beteiligungsverfahrens eingegangene Stellungnahmen

3 Zusammenfassende Erklärung

Nach § 6a BauGB ist der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Feststellungsbeschluss erstellt.

Mendig, den

(Jörg Lempertz)
Bürgermeister