

Öffentliche Bekanntmachung **der Stadt Montabaur**

Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“

hier: Durchführung einer erneuten (verkürzten) Veröffentlichung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Stadtrat von Montabaur hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.08.2025 den Beschluss gefasst, den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ werden im Regelverfahren durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 08.10.2025 statt.

Sowohl im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren abgegebene Anregungen und Hinweise als auch Ergebnisse einer im Jahr 2025 durchgeführten Aktualisierung der Artenschutzuntersuchung machten Änderungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich.

Der Stadtrat von Montabaur hat daher in seiner öffentlichen Sitzung am 04.12.2025 den Beschluss gefasst, den geänderten Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut zu veröffentlichen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ der Stadt Montabaur werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur durchgeführt.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung:

Die Projektträgerin (Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG) beabsichtigt die Erweiterung des FOC Montabaur um zusätzliche 9.800 m² Verkaufsfläche auf eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m². Die Planung sieht eine bauliche Erweiterung auf den östlich gelegenen, bisher als Parkplatz genutzten Flächen vor. Im Zuge der Erweiterung ist auch eine interne Umstrukturierung der Sortimentsverteilung geplant. Der Verlust an Stellplätzen soll durch die Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage östlich des Bestands kompensiert werden. Hier ist neben der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen auch die Errichtung eines Parkhauses vorgesehen.

Mit dem positiven Raumordnungsentscheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord vom 23.07.2024 wurde bestätigt, dass die Erweiterung des FOC auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.800 m² mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere den Zielen der Einzelhandelsentwicklung, vereinbar ist. Grundlage für die positive Entscheidung sind der Zielabweichungsbescheid der SGD Nord vom 23.07.2024 zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot (Z58 LEP IV) sowie detaillierte Maßnahmen / Auflagen, die im Raumordnungsentscheid aufgenommen wurden und von der Verbandsgemeinde, der Stadt und der Projektträgerin zu beachten sind.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden Fashion Outlet Centers um 9.800 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 19.800 m²,
- hierdurch Sicherung und Entwicklung von Montabaur als Standortbereich mit besonderen Entwicklungsimpulsen und als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung im nördlichen Rheinland-Pfalz sowie

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Montabaur,
- Stärkung des FOC als shopping-touristische Destination sowohl regional als auch national,
- nachhaltige Stärkung und Attraktivierung des ICE-Haltepunktes Montabaur als einzigem rheinland-pfälzischem Halt der großräumigen Schienenverbindung Köln-Frankfurt,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets,
- planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung der geplanten Erweiterung und Erschließung.

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“** wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Böschungsflächen der ICE-Strecke Köln-Rhein/Main und der BAB 3.
- Im Süden durch die Auenflächen des Gelbachs (Aubachs) bzw. die Straße „In der Kesselwiese“ und hieran anschließende Gewerbeflächen östlich der „Staudter Straße“ (K 82).
- Im Westen durch die Bebauung östlich des Bahnhofplatzes.
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Lessingstraße (Wohngebiet „In der Kesselwiese“).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10,0 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem abgedruckten Übersichtsplan.

Der **Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“** wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen und Süden durch die Staudter Straße (K 82),
- Im Osten durch die Grenzen der Flurstücke-Nrn. 54/39 und 55, Flur 45, Gemarkung Montabaur,
- Im Norden durch die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst eine Fläche von ca. 360 m². Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem abgedruckten Übersichtsplan.

Veröffentlichung der Planunterlagen:

Die nachfolgenden Planunterlagen

1. Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“
2. Übersichtsplan zur Teilaufhebung des Bebauungsplans "ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC"
3. Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung (geänderte Fassung – Stand 01/2026)
4. Textliche Festsetzungen (geänderte Fassung – Stand 01/2026)
5. Begründung mit Umweltbericht (geänderte Fassung – Stand 01/2026)
6. Anlage zur Begründung: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Wirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden. (ecostra 08/2022)
7. Anlage zur Begründung: Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Montabaur, Koblenz und Diez durch die geplante Flächenerweiterung des Outlet Montabaur; Wiesbaden. (ecostra 07/2022)
8. Anlage zur Begründung: Aktualisierung der Grundlagendaten der Wirkungsanalyse 08/2022 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden. (ecostra 06/2025)

9. Anlage zur Begründung: Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur – Anlage zur aktualisierten ecostra-Auswirkungsanalyse vom 23. Juli 2025 (ecostra 08/2025)
10. Anlage zur Begründung: Gutachterliche Plausibilitätsprüfung einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse von ecostra zur geplanten Erweiterung des Montabaur The Style Outlet in der Verbandsgemeinde Montabaur (2021/22); Dortmund. (Junker+ Kruse 01/2024)
11. Anlage zur Begründung: Stellungnahme Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen in Abgrenzung zu „Alltags“bekleidung und -schuhen; Dortmund. (Junker + Kruse 12/2023)
12. Anlage zur Begründung: Junker + Kruse (08/2025): Gutachterliche Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 08/2022 (Stand: 23. Juni 2025) sowie Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung (Stand: 22. August 2025) von ecostra zur geplanten Erweiterung des Montabaur The Style Outlets in der Verbandsgemeinde Montabaur, Dortmund
13. Anlage zur Begründung: Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Factory Outlet Montabaur“ in Montabaur; Moschheim. (Freiraumplanung Diefenthal (geänderte Fassung – Stand 12/2025)
14. Anlage zur Begründung: Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Vorprüfung Stufe I gem. § 44 BNatSchG; Moschheim. (Freiraumplanung Diefenthal (01/2021)
15. Anlage zur Begründung: Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Stufe II gem. § 44 BNatSchG; Moschheim. (Freiraumplanung Diefenthal (geänderte Fassung – Stand 12/2025)
16. Anlage zur Begründung: Erweiterung Factory Outlet Center Montabaur – Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus; Heuchelheim. (Büro für ökologische Fachplanung 12/2021)
17. Anlage zur Begründung: Erweiterung Factory Outlet Center FOC Montabaur – Plausibilisierung des Fachgutachtens zu Fledermaus und Haselmaus; Heuchelheim. (Büro für ökologische Fachplanung (ergänzendes Gutachten – Stand 12/2025)
18. Anlage zur Begründung: Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Darmstadt. (R+T Verkehrsplanung 02/2021)
19. Anlage zur Begründung: Stellungnahme - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Styles Outlets“ in Montabaur; Darmstadt. (R+T Verkehrsplanung 11/2021)
20. Anlage zur Begründung: Weitergehende Untersuchung - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Outlet Montabaur“; Darmstadt. (R+T Verkehrsplanung 07/2022)
21. Anlage zur Begründung: Aktualisierung – Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des „Montabaurer Outlets“; Darmstadt. (R+T Verkehrsplanung 04/2025)
22. Anlage zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Factory Outlet Montabaur“ in Montabaur; Kaiserslautern. (FIRU GfI 08/2025)
23. Anlage zur Begründung: Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlets - Sichtachsenanalyse - Visualisierung; Trier. (BGH Plan 02/2025)
24. Anlage zur Begründung: Wirtschafts- und Tourismusstudie – Analyse der touristischen Bedeutung des Factory-Outlet-Centers Montabaur The Style Outlets und der

regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb und durch die geplante Erweiterung; München. iq Projektgesellschaft (04/2025)

25. Anlage zur Begründung: Stadt Montabaur – Aufstellung Bebauungsplan FOC II – Vorplanung Entwässerungskonzept; Montabaur. (GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH 05/2025)
26. Anlage zur Begründung: Anbindung K 82 Erweiterung FOC Montabaur- Konzeptionelle Darstellung – Lageplan Knoten; Limburg-Offheim. (Artec Ingenieurgesellschaft mbH 01/2025)

sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und ein Formblatt über „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ werden gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom

**19.01.2026
bis
02.02.2026 (einschließlich),**

im Internet unter www.vg-montabaur.de veröffentlicht (www.vg-montabaur.de > Rubrik Leben & Erleben > Bauen & Wohnen > Laufende Bauleitplanverfahren > Bebauungspläne der Stadt Montabaur > Bebauungsplan Factory-Outlet Montabaur und Teilaufhebung des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“).

Darüber hinaus werden die geänderten Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Bauamt, Zimmer 222, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden

montags, dienstags und mittwochs	von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
donnerstags	von 08:00 bis 12:30 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
freitags	von 08:00 bis 12:30 Uhr

zu jedermanns Einsicht zugänglich gemacht (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB).

Gerne bieten wir Ihnen an, im Vorfeld einen Termin mit der für dieses Bauleitplanverfahren zuständigen Sachbearbeiterin des Sachgebiets 2.1, Planen und Bauen, zu vereinbaren (kttheis@montabaur.de; Tel-Nr. 02602/126-187).

Im Sinne des § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB können Stellungnahmen nur in Bezug auf die in den Planunterlagen gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden.

Eine entsprechende Kennzeichnung der Änderungen erfolgt in den Planunterlagen. Änderungen wurden in der Plankarte, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie dem Umweltbericht vorgenommen.

Gegenüber dem Planentwurf der ersten Veröffentlichung handelt es sich insb. um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen (nicht abschließend):

- Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ im Nordosten und Osten (Reduzierung des Geltungsbereichs) mit entsprechender teils redaktioneller Änderung in textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz, u.a. zur Berücksichtigung planfestgestellter Flächen.
- Anpassung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, insb. hinsichtlich Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und infolgedessen Anpassung der Begründung, u.a. auch zu Warenmerkmalen.
- Anpassung der textlichen Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen.

- Einarbeitung von Erkenntnissen aus der im Jahr 2025 plausibilisierten Artenschutzuntersuchung, insb. Haselmaus, mit Ergänzung/ Anpassung des Fachbeitrags Naturschutz sowie der Umweltprüfung / des Umweltberichts hinsichtlich der Aussagen zum Schutzgut Tiere / Pflanzen / Artenschutz.
- Teils Entfall der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen von privaten und öffentlichen Grünflächen.
- Entfall/ Ergänzung/ Anpassung von Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insb. zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.
- Ergänzung/ Anpassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz sowie in der Umweltprüfung / im Umweltbericht.
- Entsprechend der vorgenommenen Ergänzungen/ Änderungen der Plankarte sowie der textlichen Festsetzungen Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen i. S. d. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB sind verfügbar:

Art der Umweltinformation / Schutzgut	Quelle
<p>1. Bebauungsplan (geänderter Entwurf Januar 2026)</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen), wasserrechtliche Festsetzungen, Hinweisen zu Denkmal-, Boden- und Artenschutz, Kampfmittel und externen Ausgleichsflächen 	<p>Planungsunterlagen FIRU Koblenz GmbH</p>
<p>2. Umweltbericht als separater Teil der Begründung (geänderter Entwurf Januar 2026)</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter <ul style="list-style-type: none"> • Mensch / menschliche Gesundheit (Lärmimmissionen, Luftschadstoffimmissionen, sonstige Immissionen) • Tiere und Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt • Fläche und Boden • Wasser • Klima / Luft • Orts- / Landschaftsbild / Erholung • Kultur- und Sachgüter <p>im Ist-Zustand (Basis-Szenario), im prognostizierten Zustand bei Nichtdurchführung (Prognose-Nullfall) und bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)</p>	<p>Planungsunterlagen FIRU Koblenz GmbH</p>

<ul style="list-style-type: none"> • mit Aussagen zu Auswirkungen durch Abfälle, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schweren Unfällen und Katastrophen, • Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie externen Ausgleichsmaßnahmen mit • Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich • mit Aussagen zu Planungsalternativen • mit Aussagen zu möglichen Wechselwirkungen und kumulativen Wirkungen, • mit Aussagen zu geplanten Überwachungsmaßnahmen durch Eingriffe der Planung (Monitoring) 	
<p>3. Fachbeitrag Naturschutz zuzüglich Bestandsplan (geänderter Entwurf Dezember 2025) mit folgenden Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einleitung mit Angaben zu Inhalten und Zielen des Bebauungsplans sowie Zielen des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung • Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im <ul style="list-style-type: none"> • Ist-Zustand als derzeitiger Umweltzustand (Basis-Szenario) • Prognose-Nullfall ohne Durchführung der Planung • Prognose-Planfall mit Durchführung der Planung • Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Form einer Kompensationsermittlung sowie einer schutzgutbezogener Wirkprognose • Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen • Aussagen zu Planungsalternativen • Zusätzliche Angaben zu / zum <ul style="list-style-type: none"> • Technische Verfahren / Schwierigkeiten • Monitoring • Verwendeten Unterlagen • Allgemeinverständliche Zusammenfassung 	<p>Planungsunterlagen Freiraumplanung Diefenthal</p>
<p>4. Fachbeitrag Artenschutz – Vorprüfung Stufe I gemäß § 44 BNatSchG (Stand Dezember 2021) mit folgenden Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einleitung mit Aussagen zu Anlass und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen, Datengrundlage, Methode sowie Bestandsbeschreibung 	<p>Planungsunterlagen Freiraumplanung Diefenthal</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Baubeschreibung und Wirkfaktoren der Planung • Benennung von Vermeidung- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) • Bestandsdarstellung und Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten • Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG • Fazit • Ergebnisse der Relevanzprüfung 	
<p>5. Fachbeitrag Artenschutz – Stufe II gemäß § 44 BNatSchG (geänderter Entwurf Dezember 2025) mit folgenden Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einleitung mit Aussagen zu Anlass und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen, Datengrundlage, Methode sowie Bestandsbeschreibung • Baubeschreibung und Wirkfaktoren der Planung • Benennung von Vermeidung- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) • Bestandsdarstellung und Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten • Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG • Fazit • Ergebnisse der Relevanzprüfung 	<p>Planungsunterlagen Freiraumplanung Diefenthal</p>
<p>6. Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus (Stand Dezember 2021) mit folgenden Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einleitung mit Benennung rechtlicher Grundlagen, Darstellung des Untersuchungsgebiets, Aufzeigen von Vorbelastungen sowie Aussagen zur Recherche vorhandener Daten • Faunistische Bestandsaufnahme mit Aussagen zur Methodik, zu Ergebnissen und zur Bewertung für die Tierarten <ul style="list-style-type: none"> • Fledermaus • Haselmaus • Gesamtbewertung mit Benennung von Vermeidungsmaßnahmen 	<p>Planungsunterlagen Büro für ökologische Fachplanung</p>
<p>7. Fachgutachten Plausibilisierung Fledermaus und Haselmaus (Ergänzendes Gutachten Dezember 2025) mit folgenden Inhalten:</p>	<p>Planungsunterlagen Büro für ökologische Fachplanung</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Einleitung mit Benennung rechtlicher Grundlagen, Darstellung des Untersuchungsgebiets, Aufzeigen von Vorbelastungen sowie Aussagen zur Recherche vorhandener Daten • Faunistische Bestandsaufnahme mit Aussagen zur Methodik, zu Ergebnissen und zur Bewertung für die Tierarten <ul style="list-style-type: none"> • Fledermaus • Haselmaus • Gesamtbewertung mit Benennung von Vermeidungsmaßnahmen 	
<p>8. Schalltechnische Untersuchung – Verkehrslärm und Gewerbelärm (Stand August 2025) mit folgenden Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einleitung mit Aussagen zur Aufgabenstellung, zu Plan- und Datengrundlagen, zu Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen sowie zu Anforderungen aus Fachgesetzen und Vorschriften • Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet • Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets • Prognose zu Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets • Darstellung von Schallschutzmaßnahmen • Aussagen zur Qualität der Prognose 	<p>Planungsunterlagen FIRU Gesellschaft für Immissionsschutz mbH</p>
<p>9. Sichtachsenanalyse – Visualisierung (Stand Februar 2025) mit folgenden Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschreibung der Vorgehensweise • Prüfung der Sichtbeziehungen zum Montabaurer Schloß in folgenden Fällen <ul style="list-style-type: none"> • Fernwirkung • Nahbereich • Weitere Sichtbeziehungen 	<p>Planunterlagen BGH Plan - Umweltplanung und Landschaftsarchitektur</p>
<p>10. Vorplanung Entwässerungskonzept (Stand Mai 2025) mit folgenden Inhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbemerkung mit Angaben zur Planung, zum Zweck der Planung sowie zu verwendeten Entwurfsgrundlagen • Benennung der folgenden Grundlagen <ul style="list-style-type: none"> • Bestehende Verhältnisse • Flächenaufstellung • Bestehende wasserrechtliche Erlaubnis • Stellungnahmen von Fachbehörden 	<p>Planunterlagen GBi Kommunale Infrastruktur</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser- und Baugrundverhältnisse • Entwässerungskonzept mit Angaben zu / zur <ul style="list-style-type: none"> • Schmutzwasser • Oberflächenentwässerung • Starkregensimulation HQ100 • Nachweise zur <ul style="list-style-type: none"> • Wasserhaushaltsbilanzierung mit Angaben zu Parameterdaten, Berechnung sowie Bewertung • Schadlosen Überflutung des Grundstücks (Überflutungsnachweis) • Behandlungsbedürftigkeit von Oberflächenabflüssen • ausreichenden Dimensionierung des Kanalnetzes • Kostenermittlung • Schlussbemerkung 	
11. Wasserwirtschaft, Abwasserbeseitigung, Löschwasser, Starkregenereignisse, Wasserschutzgebiete	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 02.12.2024 zu Wasserschutzgebiete und Fließgewässer, zu Starkregen, zu Altlasten, zum Entwässerungskonzept und zur Wasserhaushaltsbilanz - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 25.11.2024 zu Altlastenverdachtsflächen, zu Wasserschutzgebiete, zur Überbauung vorhandener, verrohrten Gewässer, zum Entwässerungskonzept, zu Sturzfluten, zum Löschwasserbedarf - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 08.10.2025 zu Entwässerung, Oberflächengewässer, Starkregen, zum Löschwasserbedarf
12. Bergbau und Altbergbau, Boden und Baugrund, mineralische Rohstoffe	Stellungnahme <ul style="list-style-type: none"> - Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.11.2024 und 02.10.2025 zu Bergbau / Altbergbau und zu Boden / Baugrund
13. Arten- und Naturschutz	Stellungnahmen <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzinitiative e.V. vom 21.11.2024 zu Biotopvernetzung, zur zusätzlichen Flächenversiegelung - Energieagentur Rheinland-Pfalz vom 12.11.2024 zur Begrünung von Gebäuden, Hinweis auf Landessolargesetz - Kreisverwaltung des Westerwaldkreises - Untere Naturschutzbehörde vom 08.10.2025 und 14.10.2025 zu Schutzgebieten/ biotopkartierten Flächen, Artenschutz, zu Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, zu

	Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie zu grünorderischen Festsetzungen - Stadt Koblenz vom 07.10.2025 zu Artenschutz
14. Immissionsschutz	Stellungnahme - SGD Nord Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 05.11.2024 zu Gewerbelärm, zum Immissionsschutz der Wohngebäude Lessingstr. 7, 9 und 11
15. Klima / Energie	Stellungnahme - Westerwald-Verein e.V. vom 21.11.2024 zur Installation von PV-Anlagen
16. Landschaftsbild	Stellungnahme - Naturschutzinitiative e.V. vom 21.11.2024 zur Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds
17. Kultur- und Sachgüter	Stellungnahmen - GDKE – Denkmalpflege vom 21.11.2024 zum Kulturdenkmal „Wegekapelle“, mit Hinweis auf Kleindenkmäler - GDKE – Landesarchäologie vom 25.10.2024 und 19.09.2025 zum Verdacht auf archäologische Fundstellen, zur Bekanntgabe des Erdbaubeginns
18. Landwirtschaft	Stellungnahmen - Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 30.10.2024 und 01.10.2025 zur Berücksichtigung von landwirtschaftlichen Belange bei externen Ausgleichsflächen

In Anwendung des § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen ebenso über das zentrale Internetportal des Landes „GeoPortal.rlp“ zugänglich.

Hinweise:

- Alle DIN-Normen und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, werden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu der Planung bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur abgegeben werden (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 1 BauGB). Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 2 BauGB sollen Stellungnahmen elektronisch abgegeben werden. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 2 BauGB können bei Bedarf Stellungnahmen jedoch auch auf anderem Weg abgegeben werden, z.B. schriftlich, mündlich, zur Niederschrift oder in sonstiger geeigneter Textform (z.B. Fax an Fax-Nr. 02602/126-297 oder E-Mail an bauleitplanung@montabaur.de).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG RLP).

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB, § 4a Abs. 5 BauGB).

Montabaur, 14.01.2026

Melanie Leicher
Stadtbürgermeisterin

[illegible]

Teilaufhebung des Bebauungsplans "ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC" der Stadt Montabaur

Gemarkung
Eschelbach

Flur 36

