



**Stadt Montabaur**  
**Verbandsgemeinde Montabaur**

## **Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers "Factory Outlet Montabaur" in Montabaur**

**Fassung für die Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 (2) BauGB und die  
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Juli 2025

**Bearbeitung:**

**Stadt Montabaur**  
Konrad-Adenauer-Platz 8  
56410 Montabaur



**Diefenthal**  
Freiraumplanung

**Bernhard Diefenthal**  
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim  
Telefon 0 26 02 / 95 15 88  
Telefax 0 26 02 / 95 15 87  
freiraumplanung@diefenthal-ww.de  
Diplom-Biogeograph

Stadt- und  
Landschaftsplanung

## INHALT

|          |                                                                                                                       |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                                                                                                     | <b>3</b>  |
| 1.1      | Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes                                                                                 | 4         |
| 1.2      | Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung                                            | 4         |
| <b>2</b> | <b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                                                  | <b>13</b> |
| 2.1      | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)                             | 13        |
| 2.2      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)               | 25        |
| 2.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)                    | 25        |
| 2.4      | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung                                                                                     | 33        |
| 2.5      | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen | 41        |
| 2.6      | Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes        | 48        |
| <b>3</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                                                            | <b>50</b> |
| 3.1      | Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse       | 50        |
| 3.2      | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)                                                   | 50        |
| 3.3      | Allgemeinverständliche Zusammenfassung                                                                                | 51        |
| 3.4      | Verwendete Unterlagen                                                                                                 | 52        |

## 1 Einleitung

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung des bestehenden „Factory-Outlet-Montabaur“ am ICE Bahnhof in östliche Richtung. Hierzu werden die bestehenden Parkplatzflächen östlich der Fußgängerbrücke des FOC's sowie die daran angrenzenden Grünflächen mit zusätzlichen Verkaufsflächen sowie einem Parkhaus überplant. Westlich der Fußgängerbrücke sind ebenfalls Erweiterungen der bestehenden Verkaufsflächen auf derzeitigen Rasenflächen vorgesehen.

Zur Umsetzung des geplanten Projektes wurde vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, ein Raumordnungsverfahren gem. § 17 Abs. 8 LPlG und § 15 Raumordnungsgesetz durchgeführt. Laut Bescheid zum Raumordnungsverfahren vom 23.07.2024 wird eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben bestätigt und einer entsprechenden Zielabweichung stattgegeben.

Der Standort der geplanten Erweiterung befindet sich im Norden der Stadt Montabaur, östlich angrenzend an die bestehenden Verkaufsflächen des Bebauungsplans „ICE-Bahnhof/ Teilbereich FOC“ (siehe Abbildung 1).

Der überwiegende Teil der umweltrelevanten Auswirkungen beschränkt sich auf den östlichen Teilbereich des Plangebiets östlich der „Staudter Straße“ (K82), in dem bauliche Maßnahmen vorgesehen sind. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes (bestehendes FOC) sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen vorgesehen.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum des Fachbeitrages dar.

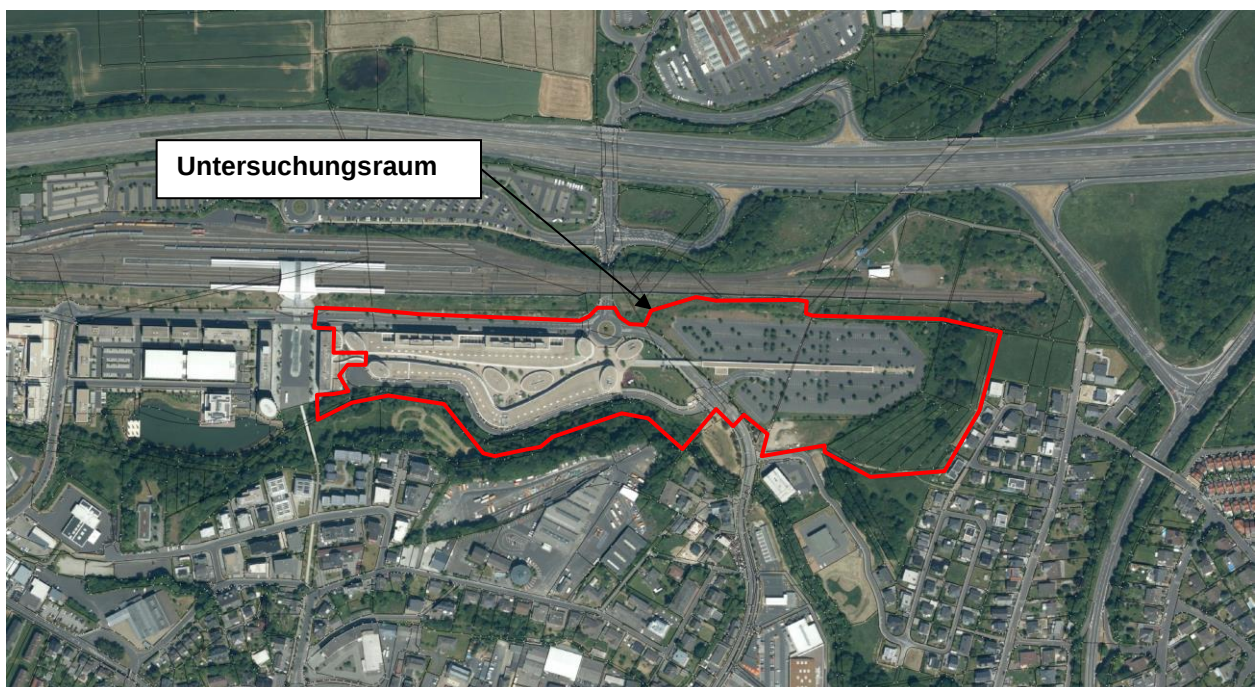


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsraumes im Norden der Stadt Montabaur (schematische Darstellung)

Für die Betrachtung der landespflegerischen Belange werden im nachfolgenden Fachbeitrag Naturschutz (FN) die naturschutzfachlichen Eingriffe nach den Vorgaben der Eingriffsregelung der

§§13ff BNatSchG bewertet sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland Pfalz“ (Stand Mai 2021) festgelegt.

Die Betroffenheit des Artenschutzes wird in einem gesonderten Gutachten beschrieben. Die Ergebnisse werden im Fachbeitrag Naturschutz zusammenfassend dargestellt.

## **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

### **Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit zur Erweiterung des „Factory Outlet Montabaur“ zu schaffen. Hierbei gilt es neue Bauflächen außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans auszuweisen sowie Flächen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend den Planungen auf eine Bebauung zur Erweiterung der Verkaufsfläche anzupassen.

### **Beschreibung der Festsetzungen**

Die bestehenden Sondergebiete werden erweitert und die Festsetzungen im Bereich bereits festgesetzter Sondergebiete und Gewerbegebiete werden entsprechend der neuen Planungen angepasst.

### **Standort der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Montabaur, südlich der ICE-Trasse. Es umschließt Flächen des bestehenden „Factory Outlet Montabaur“ westlich der K 82 sowie Flächen östlich der K 82. Es sind Teilflächen des Bebauungsplans "ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC" Bestandteil der Planung sowie Flächen des Bebauungsplans "In der Kesselwiese" und des Bebauungsplans „Auf dem Aberg“ von der Planung betroffen.

### **Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha. Hiervon sind 9,3 ha bereits versiegelt oder als Gewerbefläche, beziehungsweise Sondergebiet festgesetzt, was zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht als Baugebiet ausgewiesenem Grund und Boden mit einem Flächenumfang von ca. 1,1 ha führt.

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

### **1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele**

Im Rahmen der Planung werden an das bestehende Gewerbegebiet und Sondergebiet angrenzende Offenlandflächen und Gehölzbestände überplant. Anhand der Planung erfolgt eine Ermittlung des durch die Planung verursachten Eingriffs. Hierzu werden die derzeit bauplanungsrechtlich möglichen Nutzungen sowie die zusätzliche Inanspruchnahme von unversiegeltem Grund

und Boden beschrieben und bilanziert. Es werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, die im Bebauungsplanverfahren ausgearbeitet und festgesetzt werden.

Die Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen berücksichtigt.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB                      Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Auswirkungen von besonderen Techniken und Stoffen im Rahmen der Erweiterung sind aktuell nicht bekannt. Sie werden im nachfolgenden Fachbeitrag Naturschutz nicht weiter berücksichtigt.

### **1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Die im Rahmen der Biotoptypenkartierung sowie der Erstellung der Artenschutzprüfung erfassten Arten werden beschrieben. Hierzu erfolgte im Jahr 2020 auch eine Kartierung der Avifauna. Kartierungen zu Vorkommen von Fledermäusen, Haselmäusen, Tagfaltern und Reptilien wurden im Sommer und Herbst 2021 durchgeführt. Die Fledermäuse wurden mit Hochboxen und Detektorbegehungen erfasst. Eine Kartierung der Haselmäuse erfolgte durch Ausbringen von künstlichen Nisthilfen. Reptilien wurden durch Auslegen von künstlichen Verstecken erfasst. Eine genaue Beschreibung ist der beigefügten Artenschutzprüfung zu entnehmen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbeständen ist die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Zudem sind Ersatzquartiere für Höhlenbewohnende Arten im Zuge der Planung in einem engen räumlichen Bezug anzubringen.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden unter Punkt 2.6 beschrieben.

### **NATURA 2000-Gebiete**

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht im Plangebiet oder angrenzend an dieses vorhanden.

### **Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des durch die Landesverordnung von 30. Oktober 1979 (Gesetz- und Verordnungsblatt vom 04. Dezember 1979) festgesetzten Naturparks „Nassau“, der eine Größe von 56.109,8 ha umfasst. Die Autobahn A3 Köln-Frankfurt bildet die Nordgrenze.

Gemäß §1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind „die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 24 Bundesbaugesetzes (....) nicht Bestandteile des Naturparks“.

Schutzzweck nach § 4 ist „die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntals und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der ‚Montabaurer Höhe‘“.

Der Schlossberg südlich des Plangebietes ist als Landschaftsschutzgebiet „Schlossberg“ (LSG-7143-011) mit Rechtsverordnung vom Mai 1970 ausgewiesen. Das Schutzgebiet umfasst den unbebauten Hangbereich des Schlossberges. Ein Schutzzweck ist in der Rechtsverordnung nicht aufgeführt.

### ***Biotopkataster von Rheinland-Pfalz***

Im westlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes ist laut Biotopkartierung Rheinland-Pfalz mit Aufnahmedatum vom 07.08.2006 der „Aubach östlich Bahlsmlühle“ (Gebietsnummer BK-5512-0775-2006) dargestellt. Der Bachlauf verläuft im südlichen Randbereich des Plangebietes. Er wurde durch den Bau des ICE-Bahnhofs sowie des FOC's teilweise verändert.

Im Osten des Plangebietes, angrenzend an die bestehende Parkplatzfläche, ist ein „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ (Gebietsnummer: BK-5513-0516-2006) ausgewiesen. Der Schutzstatus wird mit „Belebung der Landschaft“, „Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften“ und „Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope“ angegeben. Der zentrale wurde bereits durch den Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ überplant und ist in Teilen bereits bebaut. Der südliche Teilbereich der biotopkartierten Fläche wird durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Färbersahlen“ überplant.

Die Biotopkartierung stammt aus dem Jahr 2006 und aufgrund der inzwischen stattgefundenen Bebauung entspricht die Abgrenzung nicht mehr dem aktuellen Bestand in der örtlichen Biotopausprägung.

### ***Pauschal geschützte Flächen gem. § 30 BNatSchG***

Der im Westen des Plangebietes befindliche Verlauf des Aubachs ist als pauschal geschützte Fläche ausgewiesen („Aubach östlich Bahlsmlühle“ BT-5512-1505-2006). Auch sind Teile des Aubachs östlich der K 82 mit Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG im LANIS dargestellt. Durch die vorgesehene Planung erfolgen keine weiteren Veränderungen am Aubach oder dessen Randbereiche und damit keine direkte Flächenbeanspruchung der geschützten Gewässerabschnitte durch die Planung. Die Darstellung der Flächenabgrenzung im LANIS stellt daher nicht den aktuellen Zustand dar und bedarf einer Aktualisierung.



Abbildung 2: Darstellung der Biotopkartierung von aus dem LANIS der Naturschutzverwaltung RLP (Abfrage: 30.03.20025; Stand der Kartierung: 21.09.2006)

### **Planung vernetzter Biotopsysteme – Kreis Westerwald**

Die **Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland - Pfalz** aus dem Jahr 1993 formuliert als Ziel die Erhaltung der Biotopvielfalt der Montabaurer Senke sowie diese vor einer zunehmenden Intensivierung der Landnutzung zu schützen. Für das Plangebiet sind folgende Zielvorstellungen erarbeitet:

- Erhalt von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte im östlichen Randbereich des Plangebietes.
- Biototypenverträgliche Nutzung übriger Wälder und Forsten; nicht in der Biotopkartierung erfasst.

Die angeführten Zielvorstellungen sind kleinflächig im Plangebiet ausgewiesen und bereits heute von Siedlungs- und Sonderbauflächen überplant. Sie entsprechen daher nicht mehr dem aktuellen Stand.

### 1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Durch die vorgesehene Planung wird die Baufläche nach Osten erweitert und Baugebiete werden neu festgesetzt. Hierdurch sind Flächen mit Gehölzbestand (Gebüsch, Laubbäume) und Grünland mit zunehmender Verbuschung durch Verbrachung betroffen. Der Verlust von belebtem Oberboden wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Hinweise auf vorhandene Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Dem trägt die Planung Rechnung, indem sie die Bauflächenausweisung auf das unbedingt erforderliche Maß einschränkt und eine optimale Nutzung der Bauflächen durch Überplanung bereits versiegelter Flächen zur Umsetzung der geplanten Nutzung anstrebt. Der erforderliche Bedarf von Fläche für Parkplätze wird durch die Errichtung eines Parkhauses und die Anordnung in mehreren Etagen deutlich reduziert. Die Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung führte zu dem vorliegenden Planentwurf mit Nutzung der bestehenden Parkplätze als weitere Bauflächen für Verkaufseinrichtungen und weitgehende Verlagerung der Parkplätze in ein Parkhaus.

Durch die ehemalige Nutzung von Teilflächen als Holzlagerplatz und die heutige Nutzung als Baufläche, ist das Bodengefüge im überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes nicht mehr vom natürlichen Zustand geprägt sondern stark verändert. Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes ist heute durch Versiegelung und Nutzung als Gewerbegebiet geprägt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Fläche und Boden sind daher nur für den östlichen Planungsbereich mit bisher unversiegelten Vegetationsflächen relevant. In diesem Bereich sind noch teilweise natürlich anstehende Böden vorhanden, die aber durch ihre inselhafte Lage zwischen Verkehrsflächen (ICE-Trasse, Autobahn A3), gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und Parkplatz stark in ihrer Funktion für den Naturhaushalt beeinträchtigt sind.

### 1.2.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im geplanten Erweiterungsbereich. Der Aubach verläuft südlich der Zufahrt für die Anlieferungen der Geschäfte im bestehenden Baugebiet. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb der Wasserspiegellinie eines Hochwasserereignisses HQ100. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden für die Teilflächen des Aubachs unverändert übernommen.

Anfallende Abwässer aus dem Plangebiet werden ordnungsgemäß über das Kanalnetz entsorgt.

Es erfolgt eine Entwässerungsplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die geplante Erweiterung.

**Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete** sind im Planungsraum nicht ausgewiesen. Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind aufgrund der Geologie des Plangebietes mit devonischen Schiefern und Grauwacke als Kluftgrundwasserleiter in Verbindung mit den Projektwirkungen (Parkplatz, Parkhaus, Verkaufsgebäude) nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in den Boden erfolgen, die grundwasserführende Bodenschichten betreffen.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet mit ca. 75 – 79 mm ist als gering einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung wird für das Plangebiet als „mittel“ eingestuft.<sup>1</sup>

### 1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Standort des Bebauungsplanes umfasst im östlich der K 82 gelegenen Bereich bereits überwiegend bebaute Flächen. Durch die Beanspruchung von derzeitigen Vegetationsflächen mit Gehölzen und Grünland im Osten des Plangebietes sind nur geringfügige Änderungen des Geländeklimas zu erwarten. Flächen mit Funktionen für die Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsflächen oder Kaltluftentstehungsgebiete oder -abflussbahnen und sind nicht durch die Planung betroffen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu kleinflächig um eine klimarelevante Funktion mit Filterwirkung zu entfalten.

Flächen mit Klimaschutzfunktionen (z. B. Waldflächen) sind nicht im Plangebiet vorhanden.

### 1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Der Planungsraum befindet sich zwischen der A3 und der ICE-Strecke Köln-Frankfurt im Norden und dem Stadtgebiet von Montabaur.

Landschaftsschutzgebiete sind nicht im Planungsraum vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Schlossberg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Änderungsbereich. Im § 3 der Rechtsverordnung sind folgende Verbote formuliert:

*§ 3: „In dem geschützten Gebiet ist es verboten, die Natur zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für Maßnahmen der in § 4 Absatz 2 genannten Art. Verboten sind außerdem*

- a) Die Erzeugung von ruhestörendem Lärm durch den Gebrauch von Tonwiedergabegeräten oder die Erzeugung von vermeidbaren Geräuschen durch Benutzung oder Gebrauch von Maschinen, Fahrzeugen oder Geräten;*
- b) die unbefugte Ablagerung von Abfällen, Müll, Schutt und Schrott;*
- c) die Beseitigung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen, insbesondere von Bäumen, Hecken oder Gebüsch, die zur Zierde und Belebung des Landschaftsbildes beitragen oder im Interesse der Tierwelt Erhaltung verdienen.“*

*§ 4: „(1) Maßnahmen, die geeignet sind, eine der in § 3 genannten schädigenden Wirkungen hervorzurufen, bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt Montabaur als Untere Naturschutzbehörde.*

*(2) Dies gilt insbesondere für*

- a) die Errichtung und wesentlich äußere Änderung baulicher Anlagen, auch solcher, die keiner Baugenehmigung bedürfen.*
- b) Aufschüttungen, Abgrabungen und Ausschachtungen größeren Umfanges,*
- c) Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe der Beruf dienen; § 56 der Landesbauordnung bleibt unberührt.“*

---

<sup>1</sup> Auskunftssystem des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP, Abfrage: 13.01.2021

Aufgrund der geplanten Änderungen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, dass die in § 3 der Rechtsverordnung zum Landschaftsschutzgebiet genannten Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des „Naturparks Nassau“ mit Rechtsverordnung vom 30.10.1979. Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen und Fachgesetzen sind für das Plangebiet aus der Rechtsverordnung des Naturparks abzuleiten. Als Schutzzweck ist wie folgt formuliert:

*(1) Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der "Montabaurer Höhe".*

*(2) Zusätzlicher Schutzzweck für die drei Kernzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen.*

Ausgenommen von diesen Zielen sind aber Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes. Daher sind diese Zielvorgaben nicht für das Plangebiet anzuwenden.

### **1.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmalgeschützte Objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht ausgewiesen. Weitere Kultur- oder Sachgüter sind mit Ausnahme des bestehenden Outlet-Centers nicht vorhanden.

Die denkmalgeschützte Wegekappelle an der Staudter Straße südlich des Plangebietes und östlich angrenzend an den Verlauf der K 82, bleibt unverändert erhalten. Sie wird durch die geplante Anpflanzung von Einzelbäumen im Randbereich des Bebauungsplanes von dem angrenzenden Baufeld untergliedert und optisch abgeschirmt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Wegekappelle mit optisch bedrängender Wirkung ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.



*Abbildung 3: Simulation der Planung im Bereich der Wegekapelle an der „Staudter Straße“<sup>2</sup>*

### **1.2.8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Belange der Energieerzeugung oder -nutzung werden durch die Planung nicht betroffen und werden im Fachbeitrag Naturschutz daher nicht weiter behandelt. Die baulichen Vorschriften zur Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

### **1.2.9 Auswirkungen durch Abfälle**

Es erfolgt keine grundsätzlichen Veränderung an der bestehenden Beseitigung und Verwertung der entstehenden Abfälle durch das FOC, auch wenn diese durch die Erweiterung der Verkaufsfläche zunehmen werden.

Entstehende Abfälle sowie abfallrechtlich relevante Bodenmassen werden ordnungsgemäß entsorgt.

---

<sup>2</sup> Quelle: Entwurf Perspektive Kapelle, Architekten Graf+Graf, Dez. 2024

### **1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die beschriebenen Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen ist daher nicht erforderlich.

Kumulative Wirkungen können sich durch die Bauflächen der angrenzenden Bebauungspläne "In der Kesselwiese", „Färbersahlen“ und "ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC" ergeben. Die Fläche des Bebauungsplans "Auf dem Auberg" ist Bestandteil des Plangebietes.

Die in den Planbereich hineinragende biotopkartierte Fläche „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ ist im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Planung „In der Kesselwiese“ und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Färbersahlen“ teilweise überplant und dadurch in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt erheblich beeinträchtigt. Negative kumulative Auswirkungen sind für diesen Bereich möglich. Die Auswirkungen auf die biotopkartierte Fläche durch die vorliegende Planung zur Erweiterung des FOC Montabaur sind aber in der Gesamtbetrachtung als geringfügig zu bewerten, da nur der nördliche Teilbereich der biotopkartierten Fläche betroffen ist, der bereits durch die umgebenden Nutzungen in Form von Autobahn, ICE-Trasse, Wohngebiet und Parkplatz in seiner Bedeutung als Lebensraum deutlich vorbelastet und eingeschränkt ist. Auch hat das Schutzgebiet keine Fortführung in nördliche Richtung zu gleichartigen Biotopen, da hier die ICE-Trasse und die Autobahn eine Barriere darstellen. Zudem werden durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im östlichen Geltungsbereich (s. Maßnahme M6) die vorhandenen Biotopstrukturen teilweise erhalten und durch die Folgenutzung aufgewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grünzuges zum Aubach ist über die vorhandene Beeinträchtigung hinaus daher nicht zu erwarten.

## 2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

#### 2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Die Biotopausstattung des Plangebiets erfasst überwiegend bereits versiegelte Flächen des bestehenden „Factory Outlet Montabaur“. Lediglich im Osten des Plangebietes, grenzen an den bestehenden Parkplatz Offenlandflächen mit gliedernden Gehölz- und Baumgruppen an.

Im Rahmen der Kartierungen der Avifauna konnten ausschließlich häufige und ubiquitäre gebüschbewohnende und siedlungsbewohnende Arten im Plangebiet nachgewiesen werden.

Die Offenlandflächen haben nach den vorliegenden Kartierungsergebnissen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine geringe bis mittlere Bedeutung. Sie stellen ein Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, wie z. B. Elster, Turmfalke und Rabenkrähe dar. Hinweise auf Wochenstuben oder Schwärmquartiere von Fledermäusen sind nach den Ergebnissen der Bestandskartierung im Plangebiet nicht vorhanden. Im Zuge der durchgeführten Bestandskartierungen zu den Fledermausvorkommen konnte überwiegend nur die Zwergfledermaus auf Nahrungsflügen im Plangebiet festgestellt werden. Alle anderen nachgewiesenen Fledermausarten sind lediglich als Gastart oder seltener Nahrungsgast bzw. auf dem Migrationsflug oder Transferflug festzustellen. Die im Plangebiet vorkommenden Altbäume bieten jedoch ein Habitatpotential als Männchen- und Tagesquartiere baumbewohnender Arten.

Im Juni 2020 wurde im Untersuchungsgebiet eine Biotoptypenkartierung für den Änderungsbereich durchgeführt. Im westlichen Geltungsbereich mit der vorhandenen Bebauung erfolgte keine Kartierung, da hier eine Beibehaltung des Bestandes vorgesehen ist. In diesem Bereich sind fast ausschließlich Gebäudeflächen (HN1) und versiegelte Wegeflächen, Straßen und Zufahrten (VA0, VB5) vorhanden. Kleine Randbereiche sind als Zierrasen (HM4) und Pflanzbeete (HM5) genutzt. Im Uferbereich des Aubaches besteht ein Ufergehölz (BE0) mit Erlen, Weiden, Eschen und umgebender feuchter Hochstaudenflur (KA2).

Im Zuge der Biotopkartierung wurden im östlichen Geltungsbereich folgende Biotoptypen erfasst:

#### Flora:

##### **Kleingehölze:**

##### **BA1 Feldgehölze aus einheimischen Baumarten**

Feldgehölzgruppen sind innerhalb der gesamten östlichen Erweiterungsfläche im Bestand vorhanden. Sie grenzen sowohl unmittelbar südöstlich an die bestehenden Parkplatzfläche an, finden sich aber auch als Inseln innerhalb der angrenzenden Magerwiesen wieder. Geprägt werden die Gehölzgruppen neben Schlehe, Weißdorn und Holunder auch von Birken- und Bergahornjungwuchs sowie Hasel.

Die Feldgehölzgruppe südöstlich angrenzend an die bestehende Parkplatzfläche ist altersheterogen ausgeprägt. Die Gehölze weisen ein Alter zwischen fünf und zwanzig Jahren auf. Hier finden sich in der Strauchschicht zusätzlich Himbeer- und Brombeerbestände. In der stark ausgeprägten Krautschicht sind zudem Schafgarbe, Gilbweiderich, Beifuß, Rainfarn, Klettenlabkraut, Geflecktes Johanniskraut, Büschelnelke (kleinflächig), Einjähriger Feinstrahl, Brennnessel, Distel, Goldhafer, Glatthafer, Knäuelgras, Sauerampfer und Margerite vorhanden. Inzwischen ist auch die Lupine als dominante Art auftretend.



#### BB9 Gebüsch mittlerer Standorte

Im nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Baumbestand aus überwiegend Stieleichen, der im Biotopkataster Rheinland-Pfalz als Bestandteil eines "Gehölz-Grünland-Komplexes" ausgewiesen ist. Die Stieleichen weisen ein Alter zwischen 80 und 100 Jahren auf und es findet sich vereinzelt Totholz im Bestand. Die Krautschicht wird geprägt von Brennnessel, Weißdorn, Klettenlabkraut, Echter Nelkenwurz und Großem Odermennig. In der Strauchschicht sind Hagebutte, Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Himbeere und Salweide zu finden.

Südlich angrenzend an die Baumgruppe aus Stieleichen ist ein Bestand von ca. 10 bis 30 Jahre alten Kirschbäumen vorhanden. Auch dieser Bestand befindet sich innerhalb der im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfassten Fläche. Die vorhandene Krautschicht besteht ebenso wie im Bereich der angrenzenden Stieleichen aus Brennnessel, Weißdorn, Klettenlabkraut, Echter Nelkenwurz und Großem Odermennig. In der Strauchschicht sind Hagebutte, Holunder, Hartriegel, Weißdorn, Himbeere und Salweide zu finden. Innerhalb der Fläche werden auch Grünabfälle aus dem angrenzenden Wohngebiet abgeladen.



### BD3 Gehölzstreifen

Nördlich des Parkplatzes auf der Böschungsfäche der ICE-Trasse befindet sich ein Gebüsch aus überwiegend Salweiden, Hagebutte, Hartriegel, Weißdorn und umgebenden Gräserbestand. Aufgrund der deutlichen Exposition nach Süden und der geringen Oberbodenauflage, ist die Krautschicht nur spärlich ausgeprägt.

### BF1 Baumreihe

Im westlichen, südlichen und östlichen Randbereich der bestehenden Parkplatzfläche sind Baumreihen, bestehend aus Ahorn, Eiche, Kirsche, Erle und Hainbuche im Zuge der Fertigstellung des Parkplatzbaus gepflanzt worden. Die Baumreihen sind altershomogen und weisen ein Alter von ca. 15 Jahren auf.

### BF3 Einzelbaum

Innerhalb der Grünlandflächen befinden sich einzelne Laubbäume unterschiedlichen Alters aus Esche und Stieleichen.



### BF4 Obstbaum

Innerhalb der Grünlandflächen befinden sich einzelne Obstbäume im Alter von ca. 40-60 Jahren, die sich auch teilweise innerhalb des Gebüsches (BB9) und an dessen rändern finden. Die Obstbäume weisen Baumhöhlen und abgestorbene Äste auf. Eine Pflege ist nicht erkennbar.

### BL3 Schwaches Totholz, stehend

Im Randbereich des Gebüsches (BB9) befindet sich ein abgestorbener Obstbaum mit mehreren Höhlen.

Ein stehender Totholzbaum befindet sich im Übergang zu den Wohnbauflächen, im östlichen Bereich des Plangebietes. Dieser bleibt von der Planung unberührt.



### Grünland:

#### EA0 Fettwiese (Grünland mittlerer Standorte)

Die Offenlandflächen im Osten des Untersuchungsraums sind überwiegend mäßig extensiv genutzt und weisen eine stellenweise magere Ausprägung auf. Neben den dominanten Arten Glatthafer und Goldhafer sind auch Vorkommen von Wiesenfuchsschwanz, Wiesen-Schwingel, Wiesen-Labkraut, Straußgras, Geflecktem Johanniskraut, Wiesenflockenblume, Lupine, Weidenröschen, Büschel-Glockenblume und Rainfarn im Bestand vorhanden. Aufgrund der heutigen Ausprägung mit nur geringem Kräuteranteil und hohem Störzeigeranteil (Lupine, Beifuß) unterliegt die Fläche aber nicht dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG und ist nicht als Magere Flachlandmähwiese zu bewerten.



#### EE0 Grünlandbrache

Nördlich angrenzend an das Plangebietes erstreckt sich auf den Böschungsflächen der ICE-Trasse eine Grünlandbrache. Die Krautschicht setzt sich aus einer überwiegend blütenreichen Hochstaudenflur zusammen und weist folgende Arten auf: Schafgabe, Gilbweiderich, Beifuß, Rainfarn, Beinwell, Klettenlabkraut, Wiesen-Labkraut, geflecktes Johanniskraut, Brennnessel, Distel, Feinstrahl, Sauerampfer, Margerite, Knäuelgras, Glatthafer und Goldhafer.

#### EE5 Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache

Im Norden der Parkplatzfläche grenzen Grünlandbrachen an. Es ist eine deutlich ausgeprägte Verbuschung im Bestand zu erkennen. Die vorhandene Krautschicht setzt sich aus einer überwiegend blütenreichen Hochstaudenflur zusammen und weist folgende Arten auf: Schafgabe, Gilbweiderich, Beifuß, Rainfarn, Büschel-Nelke, Wiesenflockenblume, Beinwell, Klettenlabkraut, Wiesen-Labkraut, geflecktes Johanniskraut, Brennnessel, Distel, Feinstrahl, Sauerampfer, Margerite, Knäuelgras, Glatthafer, Goldhafer und Acker-Witwenblume. Die Strauchschicht wird von Himbeere und Brombeere dominiert aber auch Schlehe, Schneeball, Hartriegel, Weißdorn und Salweide prägen dort die Vegetation. Eine im Zuge des Parkplatzbaus angepflanzte Baumreihe aus Feldahorn, Spitzahorn, Kirsche u.a. Arten befindet sich teilweise im Bereich der Brachfläche.



#### Weitere anthropogen bedingte Biotope:

##### HD3 Bahnlinie

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die ICE Trasse, die das Plangebiet von der Autobahn A3 abgrenzt. Die Bahntrasse bleibt von der Planung unberührt.

#### HF0 Aufschüttung

Im unmittelbaren östlichen Randbereich des Plangebietes, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung befindet sich eine flache Anschüttung aus dem Baugebiet Himmel-feld. Neben Rainfarn und Distel dominieren überwiegend Labkraut und Brennnessel die vorhandene Anschüttung. Die Fläche wird auch zur Ablagerung von Grünabfällen genutzt.

#### HN1 Gebäude

Vorhandene Gebäude grenzen sowohl westlich, südlich als auch östlich durch Gebäude des „Factory Outlet Montabaur“, weitere gewerbliche Bauflächen sowie die östlich gelegene Wohnnutzung des Baugebietes „In der Kesselwiese“ an das Plangebiet an. Im Plangebiet selbst sind lediglich einzelne Gebäude westlich der K 82 vorhanden.

#### HM7 Nutzrasen

Westlich der K 82 befindet sich eine als Zierrasen genutzte Grünfläche mit einzelnen Gehölzen.

#### HT3 Lagerplatz, unversiegelt

Im Süden des Plangebietes befindet sich innerhalb einer ausgewiesenen Gewerbefläche ein geschotterter Lagerplatz mit Baumaterialien und Baumaschinen. Er ist weitgehend vegetationsfrei ausgeprägt.



#### HV1 Großparkplatz

Der überwiegende Teil des Untersuchungsraums wird von der bestehenden Parkplatzfläche des „Factory Outlet Montabaur“ eingenommen. Der Großparkplatz weist einen hohen

Versiegelungsgrad auf und ist zur Gliederung der Parkflächen mit Pflanzbeeten durch Ziergehölze und heimischen Laubbäume bepflanzt. Im Zentrum der Parkplatzfläche befindet sich ein Fußweg (VB5), der den Parkplatz mit den Verkaufsflächen des FOC verbindet.



#### HW5 Brachfläche der Gewerbegebiete

Die gewerbliche Brachfläche befindet sich im Süden des Plangebietes unmittelbar östlich angrenzend an den Verlauf der K 82. Das im Bebauungsplan "In der Kesselwiese" ausgewiesene Gewerbegebiet weist in Teilbereichen einen geschotterten Untergrund auf. Aufgrund der nicht vorhandenen Nutzung hat sich auf der Fläche Ruderalvegetation entwickelt, auf der folgende Arten zu finden sind: Einjähriges Rispengras, Weidelgras, Sauerrampfer, Blutweiderich, Kanadische Goldrute, Ackerkratzdistel, Hornklee, Weißklee, Rotklee, Kleiner Klee, Margerite, Wiesenblatterbse, Wiesenflockenblume, Glockenblume, Schmalblättriges Greiskraut, Wilde Möhre, Schafgarbe, Rainfarn, Beifuß und Gemeine Nachtkerze. Durch die beginnende Verbuschung finden sich inzwischen auch Brombeere, Erle und Weide.



### Verkehrs- und Wirtschaftswege:

#### VA2 Kreisstraße

Die Kreisstraße 82 durchquert das Plangebiet vertikal, und grenzt den bestehenden Parkplatz von den Verkaufsflächen des FOCs ab.

#### VB2 Feldweg, unbefestigt

Ein Grasweg im Südosten des Untersuchungsraums verläuft durch die Offenlandflächen und stellt eine Wegeverbindung zwischen dem FOC sowie den Wohnbauflächen des Bebauungsplans "In der Kesselwiese" her.



### 2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Das Plangebiet ist Teil des Rheinischen Schiefergebirges, das in diesem Bereich überwiegend aus Gesteinen des Unterdevons aufgebaut ist. Hierbei handelt es sich überwiegend um Tonschiefer, Sandschiefer, Sandsteine und Quarzite der Oberems-Stufe. Der Grundgebirgssockel der Montabaurer Senke liegt in der Regel unter einer Höhe von etwa 250 m über NHN. Da die Senke an sich Höhen um 300 m über NHN aufweist, ist der Grundgebirgssockel meist von tertiären Sedimenten überdeckt oder wird von tertiären Basalten durchschlagen, so dass er nur stellenweise in Form von Fenstern bis zur Oberfläche vordringt.

Der Boden im westlichen Teilbereich mit der bestehenden Bebauung und den Verkehrsflächen übt keine Bodenfunktion mit Puffer – oder Filterwirkung sowie als Standort für Vegetation aus.

Entlang des Aubaches und in den Uferbereichen sind die Bodenfunktionen noch vorhanden. Hier dominiert ein feuchter bis nasser Lehmboden auf alluvialen Schottern.

Die noch nicht versiegelten Flächen im Osten des Plangebietes werden von einem frischen bis sandigen Lehmboden mit einem überwiegend mittleren Ertragspotential eingenommen.

Erhebliche Vorbelastungen des Bodens sind durch die bereits gewerblich genutzten und versiegelten Flächen vorhanden. Die unversiegelten Flächen im östlichen Randbereich sind durch die von allen Seiten angrenzenden Bauflächen ebenfalls teilweise durch Bodenveränderungen beeinträchtigt.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Das Gebiet liegt innerhalb des hydrogeologischen Teilraumes „Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges“. Die Grundwasserüberdeckung wird im Geoportal Wasser RLP als „mittel“ eingestuft (GDI-RP 2020). Das Grundwasservorkommen im devonischen Grundgebirge ist als wenig bis mäßig ergiebig zu bezeichnen und spielt für die Grundwasserneubildung und -weiterleitung nur eine untergeordnete Rolle. Generell ist von einer hohen Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser auszugehen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird grundsätzlich von der Regler- und Speicherfunktion der Deckschichten bestimmt. Besonders im Bereich des Aubaches und der noch nicht versiegelten Auebereiche am Aubach kommt eine erhöhte Bedeutung für das Schutzgut Wasser zu. Hier besteht ein geringer Flurabstand zum Grundwasser und die Deckschichten nehmen eine Regler- und Pufferfunktion für den Wasserhaushalt ein.

Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet mit ca. 75 – 79 mm ist als gering einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung wird für das Plangebiet insgesamt als „mittel“ eingestuft.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Auskunftssystem des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP, Abfrage: 13.01.2021

## **Oberflächengewässer**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet des Erweiterungsbereiches nicht vorhanden. Der Aubach verläuft im westlichen Teilbereich innerhalb des Plangebiets, wird durch die Planung aber nicht weiter beeinträchtigt, da in diesem Bereich keine Änderungen vorgesehen sind.

Die Ableitung des Oberflächenwassers aus den versiegelten Bereichen wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben über einen Regenwasserkanal getrennt vom Schmutzwasser geführt. Der Abfluss erfolgt über ein Rückhaltebecken gedrosselt in den Aubach.

### **2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

Die Eignung der Flächen wird anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Fläche mit Luftfilterwirkung
- Kaltluftentstehungsgebiete
- Kaltluftabfluss- und Leitbahnen

Das Plangebiet liegt in der Zone des ozeanischen Hügellandklimas (submontane Zone). Charakteristisch für diese Zone ist ein feuchtes Klima, welches trotz der vorherrschenden Höhenlage als wintermild eingestuft wird. Die Offenlandflächen nordöstlich des Erweiterungsbereiches zwischen Autobahnzufahrt zur A3 und Wohngebiet dienen grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete, haben aber aufgrund der Kleinflächigkeit kaum eine Kaltluftentstehungsfunktion. Die Bachaue des Aubachs hat als Abflussbahn für die Kaltluft eine potentielle Funktion, da sie sich dort in der Tallage sammelt und weiter talabwärts nach Süden in das Stadtgebiet fließt. Der Kaltluftabfluss wird aber durch die Bebauung im Stadtgebiet von Montabaur beeinträchtigt.

Flächen mit einer Bedeutung für die Luftfilterung sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Gehölzbestände nicht im Plangebiet vorhanden. Es ist eine Belastung des Plangebietes durch Schadstoffe aus den Verkehrsemissionen der nördlich verlaufenden Autobahn 3 und der östlich verlaufenden Bundesstraße 255 sowie der K 82 (Staudter Straße) anzunehmen.

Ein überwiegender Teil der Flächen im Erweiterungsbereich ist bereits als Parkplatzfläche genutzt und versiegelt. Hierdurch entsteht bei starker Sonneneinstrahlung eine deutliche Erwärmung im Bereich des Parkplatzes und der angrenzenden Siedlungsflächen.

### **2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Der landschaftliche Großraum wird im Süden und Osten durch die ausgedehnten Bauflächen im Randbereich der Stadt Montabaur dominiert. Im Norden wird das Landschaftsbild von den Verkehrswegen der ICE-Trasse und der Autobahn, die beide hier in Dammlage verlaufen, geprägt. Im Westen schließt sich die Bebauung des FOC-Montabaur und des ICE-Bahnhofs an. Dadurch ist der natürliche Oberbau der Landschaft stark verändert und nur noch ansatzweise erkennbar.

Der Erweiterungsbereich liegt am nördlichen Stadtrand von Montabaur, südlich der A 3 sowie östlich angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung des „Factory Outlet Montabaur“. Südlich grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an, im Osten in ca. 40 m Entfernung beginnen die Bauflächen des Baugebietes „In der Kesselwiese“. Die bereits bestehende, mehrstöckige Bebauung im Bahnhofsbereich entlang der Bahnallee sowie die vorhandenen Gebäude des bestehenden

„Factory Outlet Montabaur“ prägen zusammen mit den unmittelbar nördlich angrenzenden Verkehrsstrassen (A 3, ICE-Strecke) den Charakter der Flächen. Ein überwiegender Teil des Plangebietes ist zudem bereits mit Parkplätzen überplant. Der Eindruck eines von städtischer Bebauung dominierten Gebietes wird durch die umgebenden Flächen mit Parkplatz und Gewerbebauten sowie die bereits vorhandene Nutzung des Plangebietes selbst deutlich. Die im Osten des Plangebietes vorhandenen Gehölzkomplexe stellen eine Trennung zwischen dem Parkplatz und der Wohnnutzung dar. Aufgrund der deutlich höher gelegenen Wohnbebauung ist jedoch eine Blickbeziehung von einigen der Wohnhäuser zum Plangebiet gegeben.

Eigenart, Vielfalt und Naturnähe sind die Kriterien zur Orts- und Landschaftsbildbewertung. Diese Kriterien werden in folgender Weise definiert:

- Eigenart umschreibt, inwieweit charakteristische und für eine Region typische Landschaftselemente, Nutzungs- und Bauformen vorkommen, die sich von anderen Regionen unterscheiden.
- Die Vielfalt eines Landschaftsraumes wird bestimmt durch alle Bestandteile, die sich in Form, Farbe, Ausdehnung und Anordnung voneinander unterscheiden.
- Die Naturnähe umschreibt den Grad des menschlichen Einflusses und die Bewirtschaftungsintensität in einem Raum.

Die Eigenart des Gebietes wird durch die Lage am nördlichen Stadtrand von Montabaur zwischen dem Stadtgebiet und der Autobahn geprägt. Naturnahe Landschaftselemente wie Feldgehölze, Einzelbäume und Gebüschbestände finden sich nur noch relikitär im östlichen Randbereich des Plangebietes und entlang des Aubaches. Sie gliedern das Landschaftsbild.

Eine großräumige Sichtexposition des Änderungsbereiches und damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht gegeben. Aufgrund der vorhandenen hohen baulichen Überformung des Landschaftsraumes im Plangebiet, ist das Plangebiet nicht als charakteristisch für die Region zu bewerten. Auch ist die Vielfalt aufgrund der überwiegenden baulichen Prägung des Landschaftsraumes als gering zu bewerten. Naturnahe Elemente finden sich nur noch entlang des Aubaches und im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Osten des Plangebietes haben derzeit eine abschirmende Funktion zwischen dem Baugebiet „In der Kesselwiese“ und dem Parkplatz des „Factory Outlet Montabaur“.

Der Geltungsbereich wird nicht zur ortsnahen Erholung durch Spaziergänger genutzt, da entsprechende Wegeverbindungen nicht vorhanden sind und eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht. Da keine Erholungs- und Freizeiteinrichtungen im Plangebiet vorhanden sind, kommt dem Plangebiet keine Erholungs- oder Freizeitfunktion zu. Lediglich die Freizeitfunktion „Einkaufserlebnis“ ist dem Plangebiet zuzuweisen.

### **2.1.6 Auswirkungen durch Abfälle**

Eine eindeutige Benennung und Bilanzierung der aktuell entstehenden Abfälle ist nicht möglich. Durch den Betrieb des „Factory Outlet Montabaur“ entstehen jedoch aufgrund einer sachgemäßen Wiederverwertung und Entsorgung der entstehenden Abfälle keine negativen Auswirkungen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)**

### **2.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Landschaftsbild und Erholung**

Bei einer nicht durchgeführten Umsetzung der Planung bleibt der Bebauungsplan "Auf dem Au-berg" mit der vorhandenen Parkplatzfläche des FOCs weiter bestehen. Die im Osten des Plan-gebietes vorhandenen Offenlandflächen mit Gehölzbeständen bleiben unverändert erhalten. Mit einer zunehmenden Verbuschung der Grünlandflächen ist zu rechnen. Die Baumbestände im Osten behalten weiterhin ihre abschirmende Wirkung, wobei eine deutliche Schädigung an meh-reren Bäumen vorhanden ist. Es ist daher davon auszugehen, dass mehrere Bäume zukünftig absterben werden und durch Jungwuchs ersetzt werden. Die abschirmende Wirkung wird daher zukünftig reduziert, da auch im Rahmen der Verkehrssicherung einige Bäume im Randbereich des Parkplatzes zu entnehmen sind.

Die teilweise brachgefallene Fläche im Süden des Plangebietes ist bereits als Gewerbefläche ausgewiesen und kann bei Bedarf einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierdurch kann es im Plangebiet auch bei einer nicht durchgeführten Umsetzung der Planung zu zusätzlichen Versiegelungen und Errichtung von Gewerbebauten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans "In der Kesselwiese" kommen. Ein Teilbereich westlich der Staudter Straße ist ebenfalls bereits als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „ICE-Bahnhof / Teilbe-reich FOC IX. Änderung“ festgesetzt und erlaubt eine zusätzliche Versiegelung. Diese Baufläche wird im Zuge der Planung wieder zurückgenommen und als Maßnahmenfläche ausgewiesen.

### **2.2.2 Auswirkungen durch Abfälle**

Art und Menge der entstehenden Abfälle bleiben unverändert, ebenso wie die damit verbundene Entsorgung.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Pla-nung (Prognose-Planfall)**

### **2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt**

Als wesentlichste Beeinträchtigung der Flora und Fauna ist bei der vorliegenden Planung die Veränderung der Biotoptypenausstattung im Osten des Plangebietes zu bewerten.

Zur Erweiterung des FOC sieht die Planung die Erweiterung des bereits als Parkplatz genutzten Sondergebietes in Richtung Osten vor. Hierzu werden Offenlandflächen und Gehölzbestände überplant, die bereits aufgrund vorheriger Planungen im Umfeld weitestgehend von gleichartigen Lebensräumen isoliert sind. Die biotopkartierte Fläche „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-

Abschnitt in Montabaur“ (BK-5513-0516-2006) die durch den Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ bereits teilweise überplant wurde, wird durch die Erweiterung im nördlichen Bereich verkleinert. Durch die Rodung der Gehölze gehen neben den Bäumen auch Lebensräume für die darin verbreiteten Vogelarten verloren.

Eine bedeutsame Lebensraumvernetzungsfunktion kommt dem überplanten Bereich aufgrund der eingegengten Lage zwischen den Baugebieten und den Verkehrswegen nicht zu. Die Verbindung nach Süden und Norden ist durch die Beseitigung von Gehölzbeständen durch Bauflächen- ausweisungen in angrenzenden Bebauungsplänen und die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Uferbereich des Aubaches sowie die bestehende Barriere im Norden mit ICE-Trasse und Autobahn bereits deutlich eingeschränkt. Dies wirkt sich auch auf die biologische Vielfalt aus. Sie ist durch die intensive anthropogene Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche stark gemindert, was sich in der artenarmen Ausprägung widerspiegelt.

Hinsichtlich der planbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Datenerfassung erfolgte im Rahmen von Kartierungen in den Jahren 2020 und 2021. Aufgrund der nachgewiesenen Vorkommen von Tierarten im Projektraum sowie der ARTEFAKT-Listen für die Messtischblätter „Montabaur“ (5512) und „Meudt“ (5513) des Landesamtes für Umweltschutz RLP, wird nicht davon ausgegangen, dass bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit, Anbringung von Ersatzquartiere, Kontrolle der Baumhöhlen vor Rodung) die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes weisen während der vorgegebenen Rodungszeiten keine Nutzung als Niststätte durch Brutvögel auf. Auch sind keine Nutzungen als Fledermaus-Winterquartiere in den zu beseitigenden Gehölzen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der nachgewiesenen Arten bisher nachgewiesen und anzunehmen. Die angrenzenden Offenlandflächen mit Gehölzgruppen werden als Nahrungshabitat und Ruhestätte genutzt. Eine Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die geplante Beanspruchung von Teilflächen bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen aber nicht zu erwarten, da keine essentiellen Lebensraumfunktionen beseitigt werden.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen ist ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet möglich. Daher wurde eine artspezifische Bestandskartierung im Jahr 2021 durchgeführt. Im Ergebnis konnten aber keine Vorkommen der Haselmaus nachgewiesen werden. Eine Betroffenheit dieser Art kann daher ausgeschlossen werden.

Durch die Erweiterung des Sondergebietes kommt es anlagebedingt im östlichen Bereich des Plangebietes zu einem dauerhaften Verlust von Biotopfläche mit einem Umfang von ca. 1,07 ha. Die vorhandenen Gehölzbestände und Baumgruppen werden bis auf die zum Erhalt festgesetzten Bäume gerodet. Die angrenzende Grünlandbrache mit einzelnen Feldgehölzen wird ebenfalls überplant. Im westlichen Teilbereich werden dagegen überwiegend bereits versiegelte Flächen beansprucht. Im Bestandsbereich erfolgen keine Veränderungen der heutigen Biotopausprägung. Die Flächenanteile der einzelnen Biotoptypen sind der nachfolgenden Eingriffsermittlung zu entnehmen.

Durch die Planung entfallen Kompensationsmaßnahmen aus angrenzenden Bebauungsplänen im folgenden Umfang:

|     |                      |           |
|-----|----------------------|-----------|
| AM1 | „Auf dem Auberg“     | 0,1720 ha |
| M16 | „In der Kesselwiese“ | 0,0380 ha |

Die entfallenden Kompensationsmaßnahmen werden in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und durch die neuen Maßnahmenflächen kompensiert.

Während der Bauphase kommt es zudem zu zusätzlichen Lärmimmissionen durch den Baustellenbetrieb sowie zu Erschütterungen durch den Betrieb der Baumaschinen.

Durch die Planverwirklichung werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen verändert. Dies betrifft überwiegend den östlichen Teilbereich des Plangebietes. Aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes mit umgebender Bebauung sowie der Vorbelastung durch die nördlich angrenzenden Verkehrswege, sind die zu erwartenden Auswirkungen lokal begrenzt. Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Gebiete sind nicht zu erwarten. Singuläre und seltene Lebensraumtypen und bestandsgefährdete Arten sind nicht im Plangebiet vorhanden. Vorkommen sind aufgrund der Biotopausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit der hohen Vorbelastung im Bestand nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbeständen ist die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Zudem sind Ersatzquartiere für Höhlenbewohnende Arten im Zuge der Planung in engem räumlichen Bezug innerhalb des Geltungsbereiches (z. B. im Bereich des Aubaches und an den zu erhaltenden Gehölzen) anzubringen.

Auswirkungen auf die Lebensräume am Aubach südlich der Erweiterungsfläche, können durch zusätzliche Lichtemissionen verursacht werden, da sich insgesamt die beleuchtete Fläche geringfügig vergrößert. Aufgrund des Bestandes mit beleuchtetem Parkplatz ist aber nur von einer geringen Auswirkung durch die Erweiterung auszugehen. Durch die vorgesehene Vermeidungsmaßnahme V3 zum Artenschutz, die eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Erweiterungsfläche vorsieht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampe) und die Beleuchtung auf das Baugebiet nach unten beschränkt, erfolgt eine Reduzierung der Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume durch Lichtemissionen.

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume im östlichen Teilbereich können dauerhaft erhalten werden. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

Mit der Erweiterung des Sondergebietes nach Osten, werden Flächen des Biotopkomplexes „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ im nördlichen Randbereich überplant. Die Funktion als Biotopkomplex ist insgesamt derzeit bereits erheblich eingeschränkt und im Norden durch die ICE-Trasse und die Autobahn von angrenzenden Flächen abgetrennt. Zudem sind Teilflächen bereits als Wohngebiet bebaut, so dass dem Biotopkomplex in dem von der Planung betroffenen Bereich nur noch eine geringe Bedeutung als Lebensraum beizumessen ist.

Die vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden unter Punkt 2.5 beschrieben.

Aufgrund der Bedeutung des vorgesehenen Erweiterungsbereiches für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope und Biologische Vielfalt in ihrer heutigen Ausprägung ist die Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter als gering einzustufen. Die begründet sich in der isolierten Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Biotopstruktur und der daraus resultierenden Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die biologische Vielfalt ist von einer urban geprägten Artenzusammensetzung bestimmt.

### **2.3.2 Schutzgut Fläche und Boden**

Gemäß den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen. Dem trägt die Planung Rechnung, indem sie die Bauflächenausweisung auf das unbedingt erforderliche Maß einschränkt und eine optimale Nutzung der Bauflächen anstrebt. Die Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung führte zu dem vorliegenden Planentwurf mit Nutzung der bestehenden Parkplätze als weitere Bauflächen für Verkaufseinrichtungen und weitgehende Verlagerung der Parkplätze in ein Parkhaus. Dadurch konnte der Bedarf an Fläche für die Erweiterung nahezu auf die bestehenden Bauflächen begrenzt werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird der anstehende Boden durch die Erweiterung der Baufläche mit Abgrabung und Überbauung beeinträchtigt. Es werden Flächen vollständig versiegelt und überplant. Kleinflächig kommt es weiterhin zu zusätzlichen Versiegelungen unmittelbar westlich und östlich der K 82. Durch die Baumaßnahme verliert der Boden dauerhaft seine Speicher-, Regler- und Pufferfunktionen für den Bodenhaushalt. Insgesamt kommt es unter Berücksichtigung von Entsiegelungen und Rücknahmen von Bauflächen insgesamt zu einer Neuversiegelung von ca. 0,21 ha.

Durch die ehemalige Nutzung von Teilflächen des Plangebietes durch einen Holzlagerplatz und sonstige gewerbliche Nutzung, ist das Bodengefüge nicht mehr vom natürlichen Zustand geprägt, sondern durch die anthropogene Nutzung stark verändert. Zudem sind bereits weite Teile des Plangebietes durch Versiegelung und bauliche Nutzung geprägt.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Fläche und Boden sind daher nur für den östlichen Planungsbereich mit bisher unbebauten Vegetationsflächen relevant. In diesem Bereich sind noch natürlich anstehende Böden vorhanden, die aber durch ihre inselhafte Lage zwischen Verkehrsflächen (ICE-Trasse, Autobahn A3), gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und Parkplatz stark in ihrer Funktion für den Naturhaushalt beeinträchtigt sind.

Die Beseitigung der Gehölze und Bäume sowie der Bodenabtrag zur Errichtung von Gebäuden, beeinträchtigen die Bodenfunktionen im Erweiterungsbereich. Es kommt zu einer Zerstörung des Bodengefüges und der Horizontabfolge des Bodens, was die Ausgangsbedingungen zur neuen Bodenbildung verändert. Ebenso werden die biotischen Lebensraumfunktionen beeinträchtigt, was zu einer Veränderung des Artenspektrums führt. Nach § 2 Abs. (1) der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 12.06.2018 kommt im Falle einer Bodenversiegelung als Kompensationsmaßnahme nur eine Entsiegelung als Voll- oder Teilentseiegelung oder eine dieser gleichwertige bodenfunktionsaufwertende Maßnahme, wie die Herstellung oder Verbesserung eines durchwurzelbaren Bodenraums, produktionsintegrierte Maßnahmen mit bodenschützender Wirkung, Nutzungsextensivierung oder Erosionsschutzmaß-

nahmen, infrage. Diese Vorgabe wird im Zuge der Kompensation berücksichtigt, indem stark vorbelastete und anthropogen überformte Bodenstrukturen (Ackerflächen) durch Extensivierung der Nutzung aufgewertet werden.

Durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen auf bereits befestigten Flächen kann eine zusätzliche Belastung von Grundflächen mit Bodenverdichtungen und -verunreinigungen während der Bauphase vermieden werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden durch Schadstoffemissionen sind aufgrund der bereits bestehenden hohen Vorbelastung des Gebietes (Verlauf der A3 sowie vorhandenes Verkehrsaufkommen durch bereits bestehende Nutzungen) als geringfügig zu bewerten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden aufgrund der bestehenden und hohen Vorbelastung mit bereits baulich überprägten Flächen und gestörtem Bodengefüge im überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes als geringfügig zu bewerten. Die Eingriffserheblichkeit wird daher insgesamt als gering bewertet.

### **2.3.3 Schutzgut Wasser**

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird grundsätzlich von der Regler- und Speicherfunktion der Deckschichten bestimmt. Daher ist bei einer mäßigen Pufferfunktion der Deckschichten von einer erhöhten Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverunreinigungen durch Schadstoffeinträge im Betrachtungsraum auszugehen.

Die zusätzliche Bodenversiegelung im Plangebiet führt zu einer verminderten Versickerungsrate und bedingt dadurch einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss und eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate. Zum Projekt wurde eine Entwässerungsplanung erstellt. Diese sieht eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie Sammlung von Niederschlagswasser mit gedrosselter Ableitung über ein Regenrückhaltebecken vor.

Der Oberflächenabfluss kann gegenüber der heutigen Situation auf dem Parkplatz durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung mit einem Flächenumfang von ca. 7.500 m<sup>2</sup> reduziert und gedrosselt werden. Auf der Dachfläche wird das Regenwasser zwischengespeichert und verzögert wieder abgegeben bzw. von der Vegetation aufgenommen. Niederschlagswassers kann auch für die Bewässerung der Fassadenbegrünung am Parkhaus genutzt werden. Niederschlagswasser der Parkplatzfläche wird innerhalb des Plangebiets behandelt und danach abgeleitet. Insgesamt wird eine gedrosselte Ableitung über das im Entwässerungskonzept vorgesehene Rückhaltebecken umgesetzt.

Eingriffe in grundwasserführende Schichten sind aufgrund der Geologie des Plangebietes mit devonischen Schiefern und Grauwacke als Kluftgrundwasserleiter in Verbindung mit den Projektwirkungen (Parkplatz, Parkhaus, Verkaufsgebäude) nicht zu erwarten, da keine Eingriffe in den Boden erfolgen, die grundwasserführende Bodenschichten betreffen.

Im Entwässerungskonzept des Büros GBI (2025) wird ermittelt, dass ein Rückhaltevolumen von ca. 940 m<sup>3</sup> auf dem Firmengelände der Fashion Outlet Grundbesitz GmbH & Co. KG erforderlich ist. Zusätzlich wird eine Anlage zur Oberflächenwasserbehandlung erforderlich. Im Ergebnis der Voruntersuchung wird festgestellt, dass von einer grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus wasserrechtlicher Betrachtung ausgegangen werden kann.

Die Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Wasser ist insgesamt als gering zu bewerten, da gegenüber der bereits bestehenden Situation nur eine geringfügige Veränderung des abzuleitenden Niederschlagswassers verursacht wird und eine ordnungsgemäße Ableitung des Schmutzwassers gesichert wird.

#### **2.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

Während der Bauphase kommt es zu vermehrten Staub- und Abgasentwicklungen durch den Baustellenverkehr. Anlagebedingte nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima sind aufgrund der hohen Vorbelastungen sowie der begrenzten Neuversiegelung angrenzend an bereits versiegelte Flächen und der guten Durchlüftung des Plangebietes nicht gegeben. Das Plangebiet hat für die Frischluftversorgung des Stadtgebietes der Stadt Montabaur aufgrund der Geländetopographie und der hohen Versiegelung nur eine sehr geringe bis keine Bedeutung.

In der Planung ist grundsätzlich für die neuen Gebäude eine Dachbegrünung und im Bereich des Parkhauses auch eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Insgesamt sind daher durch die Erweiterungsplanung nur geringfügige Änderungen des Geländeklimas zu erwarten. Flächen mit Funktionen für die Frischluftversorgung angrenzender Siedlungsflächen oder Kaltluftentstehungsgebiete oder -abflussbahnen sind nicht durch die Planung betroffen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu kleinflächig, um eine klimarelevante Funktion mit Filterwirkung zu entfalten.

Der bestehende Bahndamm und der Damm der Autobahn unterbinden einen Kaltluftabfluss aus den nördlich angrenzenden Gebieten zum Aubachtal hin. Dadurch wird der Kaltluftabfluss durch die geplanten Gebäude nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die bestehende Nutzung wird teilweise erweitert. Es ist daher zu erwarten, dass durch die Erweiterung des Angebotsspektrums im FOC zusätzliche Verkehre entstehen. Dadurch können zusätzliche Emissionen und eine damit einhergehende Zunahme der Schadstoffbelastung entstehen.

Durch die vorgesehene Errichtung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien besteht die Möglichkeit einen Beitrag zur Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen zu leisten. Dadurch kann dem Klimawandel entgegengewirkt werden. Die Vorgaben der Landesbauordnung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind unabhängig vom Bebauungsplan umzusetzen. Die Dachgestaltung bietet die Möglichkeit der Errichtung entsprechender Anlagen.

Im westlichen Geltungsbereich erfolgt keine wesentliche Veränderung des Schutzgutes Klima und Luft, da hier nur eine geringfügige Änderung und eine Rücknahme einer Baufläche erfolgt. Die Eingriffserheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut ist daher als gering zu bewerten.

#### **2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Durch den geplanten Ausbau der bestehenden Parkplatzfläche sowie die Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Zwar ist das Plangebiet im nördlichen Randbereich des Naturparks Nassau bereits heute von einem städtischen Charakter mit gewerblichen Nutzungen geprägt, nach Durchführung der Bauarbeiten wird dieser jedoch zusätzlich verstärkt und er rückt näher an das Wohngebiet „In der Kesselwiese“ heran. Es werden aufwendige Geländemodellierungen in dem nach Osten deutlich ansteigenden Gelände notwendig.

Die Einsehbarkeit des FOC-Geländes sowie des ICE-Bahnhofes der Stadt Montabaur wird aus einzelnen östlich angrenzenden Wohnhäusern vorübergehend durch die Rodung der Gehölzbestände erhöht, im Anschluss jedoch durch die vorgesehenen Bepflanzung mit Gehölzen sowie durch die Dachbegrünung der Gebäude und den Erhalt der Bäume am östlichen Rand des Plangebietes wieder verringert. Zur Reduzierung der Störwirkungen wird der Ausblick auf das Plangebiet durch geeignete Maßnahmen (z. B. Gründächer, Fassadenbegrünung, Gehölzpflanzungen, Erhalt von Bäumen) entsprechend gestaltet. Weitere negative Auswirkungen auf das bereits vorbelastete Landschaftsbild sind durch die Planungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Wertigkeit des Standortes in Bezug auf das Landschaftsbild, ist die Auswirkung der Planung auf die umgebenden Baugebiete nur als geringfügig zu bewerten.

In einer Sichtanalyse des Büros BGH-Plan vom Februar 2025 wurden die Auswirkungen der Planung in einer Betrachtung der Sichtachsen über das Plangebiet in Richtung Schloss Montabaur unter Berücksichtigung des Planungsstandes vom 30.01.2025 ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes mit Blickbeziehung auf das Schloss Montabaur als kulturhistorisch bedeutsames Ensemble zu erwarten ist. Die Werbetafeln treten aufgrund der abschirmenden Wirkung von Gehölzen am Rand der Autobahn in den Hintergrund. Sowohl in der Fernbetrachtung, als auch aus dem Nahbereich ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtachsen zu erwarten.

In Verbindung mit der geplanten Dachbegrünung auf dem Parkhaus sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Planung zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten, da keine Erholungseinrichtungen im Umfeld des Standortes vorhanden sind. Im Raumordnerischen Entscheid vom 23.07.2024 wird dagegen bestätigt, dass die durch die geplante Erweiterung des FOC potentiell positive touristische Effekte entstehen. Die Attraktivität für nationale und internationale Shoppingtouristen wird durch die Erweiterung der Verkaufsfläche gesteigert. Das bestehende witterungsunabhängige Freizeitangebot wird als Destination aufgewertet.

Der Bestand im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen durch die Rücknahme einer Baufläche verändert. Daher sind hier auch keine nachteiligen Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut zu erwarten.

### **2.3.6 Auswirkungen durch Abfälle**

Durch den Betrieb von Maschinen, überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie den Abriss von Gebäuden fallen Abfallstoffe unterschiedlichster Art an. Diese werden fachgerecht gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Auch die durch den Betrieb des „Factory Outlet Montabaur“ entstehenden Abfälle werden wie bereits im Rahmen der aktuellen Nutzung fachgerecht entsorgt. Es werden keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

### **2.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Zusammenspiel der einzelnen Wirkungsfaktoren können sich daher grundsätzlich neue Wirkungseffekte ergeben. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Kumulative Wirkungen können sich durch die Bauflächen der angrenzenden Bebauungspläne "In der Kesselwiese", „Färbersahlen“ und "ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC" ergeben. Die Fläche des Bebauungsplans "Auf dem Auberg" ist Bestandteil des Plangebietes.

Während die Vegetation und deren Artzusammensetzung am Standort von Boden- und Wasserhaushalt beeinträchtigt wird, beeinflusst die Vegetation wiederum die Fauna, die auf bestimmte Vegetationsstrukturen angewiesen ist. Weiterhin wirken sich die Vegetationsstrukturen auf das Landschaftsbild aus, das im vorliegenden Fall zwar überwiegend von bereits versiegelten Flächen dominiert ist, jedoch im östlichen Randbereich auch von einer Gehölz- und Baumgruppe geprägt wird. Letztlich beeinflusst der Mensch ganz erheblich die Landschaftsfaktoren durch seine Nutzungen.

Die bereits versiegelten Flächen wirken sich durch ihre Strukturen aufgrund der heutigen Nutzung sowie die teilweise bewirtschafteten Offenlandflächen auf die Besiedlung mit einer daran angepassten Pflanzen- und Tierwelt und auf den Boden- und Wasserhaushalt aus. Die angrenzende Autobahn sowie die ICE-Strecke wirken ebenfalls durch die damit verbundene Lärm- und Schadstoffemission aber auch durch Bewegungsunruhen in den Planungsraum und dessen Lebensraumstrukturen ein und beeinflussen die Lebensraumfunktionen.

Die geplante Erweiterung steht im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen und umgebenen Flächennutzungen und begründet keine neue Nutzungsart mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturraumes, die wesentlich über das bestehende Maß hinausgehen würden.

In der vorliegenden Planung, sind daher keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die aus der Planung resultieren können, zu erkennen. Die einzelnen Schutzgüter sind überwiegend gering bis mittel betroffen und auch im Zusammenwirken der einzelnen Betroffenheiten ist keine zusätzliche erhebliche Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter zu erwarten, da durch die geplante Erweiterung keine erhebliche Barrierewirkung oder Belastung angrenzender Flächen verursacht wird und die Auswirkungen lokal beschränkt bleiben.

## 2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### Eingriffsregelung

Die geplante Erweiterung stellt gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Entsprechend § 15 BNatSchG sind „vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ und „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.“ Demnach haben Vermeidungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Kompensationsbedarf wird nach Ermittlung der durch die Planung der Erweiterung des Baugebietes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem seit Mai 2021 eingeführten **„Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“** berechnet.

Im Sinne der vorgegebenen gesetzlichen Bestimmungen des § 15 BNatSchG sind folgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- Extensive und intensive Dachbegrünung mit Gehölzbewuchs auf dem Parkhaus und den Stores zur optischen Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung
- Fassadenbegrünung in einem Umfang von 20% der Fassadenfläche des östlichen Gebäudes auf der südlichen, östlichen und westlichen Gebäudeseite zur Einbindung des Bauwerkes in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Geländeklimas durch Anlage von Pflanzflächen (z. B. Schattenbäume, Gründächer) und Wasserspeicher
- Anteilige Grundstücksbegrünung (1 Baum je 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstück östlich der Staudter Straße)
- Erhalt von Einzelbäumen sowie Anpflanzen von Einzelbäumen
- Gehölzanpflanzungen im Osten des Plangebietes (s. Maßnahme M6)
- Anlage von Grünflächen in Randbereichen (s. Maßnahmen M3)

Nachfolgend wird der Kompensationsbedarf nach den Vorgaben des oben genannten Praxisleitfadens ermittelt. Darin wird die derzeitige mögliche Bebauung aufgrund der bestehenden Bebauungspläne der Erweiterungsplanung mit den neuen Baugebietsfestsetzungen gegenübergestellt.

### Kompensationsermittlung

Für die Erweiterung des „Factory Outlet Montabaur“ werden folgende Biotopflächen mit zugehörigen Biotopwerten in Anspruch genommen und wie folgt überplant, beziehungsweise im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes aufgewertet:

**Tabelle 1:** Biotopwertermittlung Bestand

| Aktuelle Nutzung: Darstellung in bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. Bestand im geplanten Erweiterungsbereich | Biotoptyp Bestand        | Code | BWP | Fläche m² | Summe BWP |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------|-----|-----------|-----------|
| Maßnahmenfläche M1                                                                                                    | Feuchter Hochstaudenflur | LB1  | 16  | 8.562     | 136.992   |
| Maßnahmenfläche M3.1                                                                                                  | Gehölzstreifen           | BD3  | 11  | 2.610     | 28.710    |
| Maßnahmenfläche M3.2                                                                                                  | Gehölzstreifen           | BD3  | 11  | 1.369     | 15.059    |
| Maßnahmenfläche M4                                                                                                    | Feuchtgrünland, Brache   | EE3  | 12  | 673       | 8.076     |
| Maßnahmenfläche M5                                                                                                    | Strauchhecke             | BD2  | 11  | 168       | 1.848     |
| Maßnahmenfläche M5 (Teilaufhebung)                                                                                    | Strauchhecke             | BD2  | 11  | 363       | 3.993     |
| Maßnahmenfläche M 16                                                                                                  | Gebüsch m. Standorte     | BB9  | 13  | 191       | 2.483     |
| private Grünfläche pG                                                                                                 | Rasenfläche              | HM4  | 5   | 439       | 2.195     |
| Sondergebiet Parkplatz nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                            | Rasenfläche              | HM4  | 5   | 1.756     | 8.780     |
| Sondergebiet Parkplatz Maßnahmenfläche AM1                                                                            | Rasenfläche              | HM4  | 5   | 1.661     | 24.915    |
| Gewerbegebiet GEE nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                                 | Feuchtgrünland           | EC1  | 15  | 1.130     | 5.650     |
| Sondergebiet FOC - Teilbaugebiet SO 1 überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0)                                         | Gebäude                  | HN1  | 0   | 23.323    | 0         |
| Gewerbegebiet GEE1 überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1 0,6; GRZ 2 0,8)                                               | Gebäude                  | HN1  | 0   | 1.401     | 0         |
| Gewerbegebiet GEE1 nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                                | Rasenfläche              | HM4  | 5   | 350       | 1.750     |
| Gewerbegebiet GEE2 überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1 0,6; GRZ 2 0,8)                                               | Gebäude                  | HN1  | 0   | 543       | 0         |
| Gewerbegebiet GEE2 nicht überbaubare Grundstücksfläche                                                                | Rasenfläche              | HM4  | 5   | 136       | 680       |
| Gewerbegebiet GEE überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1 0,6; GRZ 2 0,8)                                                | Gebäude                  | HN1  | 0   | 1.695     | 0         |

| Aktuelle Nutzung: Darstellung in bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. Bestand im geplanten Erweiterungsbereich | Biotoptyp Bestand       | Code | BWP | Fläche m² | Summe BWP |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|-----|-----------|-----------|
| Kerngebiet MK 3 überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0)                                                               | Gebäude                 | HN1  | 0   | 44        | 0         |
| Privatstraße "Am Fashion Outlet"                                                                                      | Straßenfläche           | VA3  | 0   | 4.254     | 0         |
| Straßenverkehrsfläche Bahnalle / Staudter Straße                                                                      | Straßenfläche           | VA3  | 0   | 11.434    | 0         |
| Sondergebiet FOC - Parkhaus überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0)                                                   | Gebäude                 | HN1  | 0   | 12.356    | 0         |
| Sondergebiet Parkplatz überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1 0,75; GRZ 2 0,8)                                          | Straßenfläche           | VA3  | 0   | 13.666    | 0         |
| Sondergebiet FOC - Teilbereich östlich der Staudter Straße<br>Anpflanzfläche M6 sowie private Grünfläche pG2          | bisheriger Außenbereich |      |     |           |           |
| BB9 Gebüsch                                                                                                           | Gebüsch                 | BB9  | 13  | 3.080     | 40.040    |
| BA1 Feldgehölz                                                                                                        | Feldgehölz              | BA1  | 13  | 1.648     | 21.424    |
| BF3 Einzelbaum (zum Erhalt festgesetzt)                                                                               | Einzelbaum              | BF3  | 15  | 311       | 4.665     |
| EA0 Grünland, mäßig artenreich                                                                                        | Grünlandbrache          | EE5  | 13  | 1.440     | 18.720    |
| EE5 Grünlandbrache                                                                                                    | Grünlandbrache          | EE5  | 13  | 10.024    | 130.312   |
| Summe Bestand                                                                                                         |                         |      |     | 104.627   | 456.292   |

**Tabelle 2:** Biotopwertermittlung Planung

| <b>Geplante Nutzung:<br/>Darstellung in der Neuplanung des Bebauungsplans mit Erweiterung</b> | <b>Biotoptyp Planung</b>          | <b>Code</b> | <b>BWP</b> | <b>Fläche<br/>m²</b> | <b>Summe</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------|------------|----------------------|--------------|
| <b>Maßnahmenfläche M1</b>                                                                     | Feuchter Hochstaudenflur          | LB1         | 16         | 8.106                | 129.696      |
| <b>Maßnahmenfläche M3.1</b>                                                                   | Artenreicher Krautsaum            | KC3         | 16         | 3.485                | 55.760       |
| <b>Maßnahmenfläche M3.2</b>                                                                   | Gehölzstreifen                    | BD3         | 11         | 513                  | 5.643        |
| <b>Maßnahmenfläche M4</b>                                                                     | Feuchtgrünland, Brache            | EE3         | 12         | 1.368                | 16.416       |
| <b>Maßnahmenfläche M5</b>                                                                     | Strauchhecke                      | BD2         | 11         | 429                  | 4.719        |
| <b>Maßnahmenfläche M5 (Teilaufhebung)</b>                                                     | Strauchhecke (entfällt)           | BD2         | 11         | 363                  | 0            |
| <b>private Grünfläche pG3 (Straßenbegleitgrün)</b>                                            | Rasenfläche                       | HM4         | 5          | 415                  | 2.075        |
| <b>Maßnahmenfläche M2 (öffentliches Grünland)</b>                                             | Extensivgrünland                  | EE5         | 13         | 136                  | 1.768        |
| <b>Sondergebiet FOC – westlich der Staudter Straße</b>                                        | Gebäude                           | HN1         | 0          | 26.227               | 0            |
| <b>Privatstraße "Am Fashion Outlet"</b>                                                       | Straßenfläche                     | VA3         | 0          | 3.738                | 0            |
| <b>Straßenverkehrsfläche Bahnalle / Staudter Straße</b>                                       | Straßenfläche                     | VA3         | 0          | 10.968               | 0            |
| <b>Sondergebiet FOC – östlich der Staudter Straße davon überbaubar (80%)</b>                  | Gebäude                           | HN1         | 0          | 28.884               | 0            |
| <b>Dachbegrünung extensiv / intensiv (Annahme gem. städtebaulichem Konzept)</b>               | Gründach                          | HN0         | 10         | 7.500                | 75.000       |
| <b>davon nicht überbaubare Grundstücksfläche (20% abzüglich M6 und Einzelbäume)</b>           | Rasenfläche                       | HM4         | 5          | 3.251                | 16.255       |
| <b>davon Anpflanzfläche M6 (Gebüsch)</b>                                                      | Gebüsch                           | BB9         | 13         | 2.030                | 26.390       |
| <b>davon Anpflanzfläche M6 (Grünlandbrache / Extensivgrünland / Feldgehölz)</b>               | Grünlandbrache / Extensivgrünland | EE5         | 13         | 3.504                | 45.552       |
| <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg</b>                                       | Fußweg                            | VB5         | 0          | 611                  | 0            |

| <b>Geplante Nutzung:<br/>Darstellung in der Neuplanung des Bebauungsplans mit Erweiterung</b> | <b>Biotoptyp Planung</b> | <b>Code</b> | <b>BWP</b> | <b>Fläche<br/>m²</b> | <b>Summe</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------|----------------------|----------------|
| <b>private Grünfläche pG 2</b>                                                                | Fettwiese                | EA0         | 15         | 2.788                | 41.820         |
| <b>BF3 Einzelbaum (zum Erhalt festgesetzt)</b>                                                | Einzelbaum               | BF3         | 15         | 311                  | 4.665          |
| <b>Summe Bestand</b>                                                                          |                          |             |            | <b>104.627</b>       | <b>425.759</b> |

Der Biotopwert der Ausgangssituation vor dem Eingriff beträgt insgesamt 456.292 Biotopwertpunkte. Durch die geplante Erweiterung der Bauflächen und Änderung der Festsetzungen werden bisher unversiegelte Biotopflächen überbaut und bestehende Maßnahmenflächen überplant. Zudem entfällt eine Teilfläche der Maßnahmenfläche M5 im Bereich des Kreisverkehrsplatzes durch die Teilaufhebung.

Der Biotopwert nach Umsetzung der Planung beträgt insgesamt 425.759 Biotopwertpunkte.

Insgesamt errechnet sich daraus nach den Vorgaben des Praxisleitfadens RLP unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmenflächen ein Kompensationsbedarf von zusätzlich 30.533 Biotopwertpunkten (456.292 – 425.759), der durch geeignete externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

In der Bilanzierung ist auch die Teilaufhebung der Maßnahmenfläche M5 mit einer Fläche von 363 m² berücksichtigt und geht damit in die Ermittlung des Kompensationsbedarfes ein.

**Tabelle 3:** Biotopwertermittlung - Externe Maßnahmenflächen

| Kompensationsfläche<br>extern - Bestand          | Code | BWP | Fläche<br>m² | Summe         | Kompensationsfläche<br>extern - Planung             | Code | BWP | Fläche<br>m² | Summe         |
|--------------------------------------------------|------|-----|--------------|---------------|-----------------------------------------------------|------|-----|--------------|---------------|
| Ackerfläche int. genutzt<br>(Maßnahmenfläche M8) | HA0  | 6   | 3.500        | 21.000        | Wiese, mäßig artenreich<br>BWP 15 /Timelag 1,5 = 12 | EA1  | 12  | 3.500        | 42.000        |
| Fettwiese<br>(Maßnahmenfläche M7)                | EA0  | 8   | 1.390        | 11.120        | Wiese, mäßig artenreich<br>BWP 15 /Timelag 1,2 = 13 | EA1  | 13  | 1.390        | 16.680        |
| Fettwiese<br>(Maßnahmenfläche M7)                | EA0  | 8   | 800          | 6.400         | Feldgehölze, junge Ausprägung                       | BA1  | 13  | 800          | 10.400        |
| <b>Summe</b>                                     |      |     |              | <b>38.520</b> | <b>Summe</b>                                        |      |     |              | <b>69.080</b> |

**Tabelle 4:** Biotopwertermittlung Gesamtbilanz

|                              |                                                       |                |                              |                                                       |                |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Biotopwert Bestand</b>    | <b>Innerhalb B-Plan</b>                               | <b>456.292</b> | <b>Biotopwert Planung</b>    | <b>Innerhalb B-Plan</b>                               | <b>425.759</b> |
|                              | <b>Externe Kompensations-<br/>flächen (M7 und M8)</b> | <b>38.520</b>  |                              | <b>Externe Kompensations-<br/>flächen (M7 und M8)</b> | <b>69.080</b>  |
| <b>Gesamtbilanz Bestand:</b> | <b>494.812</b>                                        |                | <b>Gesamtbilanz Planung:</b> | <b>494.839</b>                                        |                |

Neben der integrierten Biotopbewertung ist eine schutzgutbezogene Wirkungsprognose durchzuführen. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- Erhebliche Beeinträchtigungen (eB)
- Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS)

Bei einer erheblichen Beeinträchtigung erfolgt die Kompensation durch multifunktional wirkende Maßnahmen ausschließlich im Rahmen der Integrierten Biotopbewertung. Bei Vorliegen einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere ist grundsätzlich ein zusätzlicher schutzgutbezogener Kompensationsbedarf notwendig.

Eine Klassifizierung erfolgt gemäß der nachfolgenden Bewertungsmatrix (MKUEM 2021).

**Tabelle 5:** Bewertungsmatrix der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (MKUEM 2021)

| Bedeutung der Funktionen des Schutzgutes nach Wertstufen | Intensität der vorhabensbezogenen Wirkung/ Wirkungsstufe |           |          |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|----------|
|                                                          | I gering                                                 | II mittel | III hoch |
| 1 sehr gering                                            | -                                                        | -         | eB       |
| 2 gering                                                 | -                                                        | eB        | eB       |
| 3 mittel                                                 | eB                                                       | eB        | eBS      |
| 4 hoch                                                   | eB                                                       | eBS       | eBS      |
| 5 sehr hoch                                              | eBS                                                      | eBS       | eBS      |
| 6 hervorragend                                           | eBS                                                      | eBS       | eBS      |

- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff
- eB erhebliche Beeinträchtigung
- eBS Erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere

Im vorliegenden Fall besteht ein Kompensationsbedarf für folgende erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS):

**Tabelle 6: Ermittlung der Eingriffsintensität**

| Schutzgut       | Wertstufe | Intensität vorhabenbezogene Wirkung | eB/eBS |
|-----------------|-----------|-------------------------------------|--------|
| Landschaftsbild | gering    | mittel (II)                         | eB     |
| Klima / Luft    | gering    | gering (I)                          | -      |
| Wasser          | gering    | gering (I)                          | -      |
| Boden           | hoch      | hoch (III)                          | eBS    |
| Pflanzen        | mittel    | hoch (III)                          | eBS    |
| Tiere           | mittel    | hoch (III)                          | eBS    |

Bei Vorliegen von erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) ist es grundsätzlich notwendig, eine zusätzliche schutzgutbezogene Kompensation durchzuführen. Gemäß der Matrixtabelle des Praxisleitfadens (MKUEM 2021) ist der Eingriff für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu klassifizieren, da die Intensität der vorhabenbedingten Wirkung aufgrund des Biotopverlustes in die Wirkstufe III einzustufen ist. Zusätzlich zu der bilanziellen multifunktional wirkenden Kompensation im Rahmen der integrierten Biotopbewertung ist eine funktionale Kompensation des Biotopverlustes, d.h. die Entwicklung eines vergleichbaren Lebensraumes erforderlich.

Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere in Bezug auf das Schutzgut Boden und Tiere und Pflanzen kann mittels bodenfunktionsaufwertender Maßnahmen und Aufwertung der Lebensraumqualität durch die Entwicklung von Extensivgrünland auf bisher als Ackerflächen und Grünland genutzten Flächen, sowie die Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen in den Kompensationsflächen M6 – M8 funktional erfolgen. Zudem werden durch die geplante Dachbegrünung neue Pflanzflächen auf bisher versiegelten Flächen geschaffen und damit die Bodenfunktion teilweise (Bodenauftrag zwischen 20 – 60 cm) sowie neue Standorte für Vegetation wieder hergestellt.

Es ergeben sich keine Eingriffe in nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotope oder Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie. Geschützte oder seltene Pflanzenarten treten im Plangebiet nicht auf. Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen wird durch die Bilanzierung der Biotopwertpunkte in Verbindung mit der geplanten Dachbegrünung kompensiert.

Für die Tiere erfolgt ein Eingriff besonderer Schwere vor allem für höhlenbewohnende Arten (Vögel). Daher werden neue Quartier- und Niststrukturen durch Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen z. B. an den neu zu errichtenden Gebäuden oder an den zu erhaltenden Gehölzen vor Beseitigung der Gehölze geschaffen. Diese sind an den verbleibenden Gehölzen oder Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen.

Eine Bodenfunktionsbewertung für das Planungsgebiet liegt nicht vor. Die Wertstufe wird aufgrund der Gehölzbestände und der Grünlandbrache in den neu beanspruchten Bereichen mit

natürlicher Bodenzonierung als hoch eingestuft. Es sind keine Böden mit besonderer Archivfunktion der Kultur- und Naturgeschichte betroffen. Bodenabgrabungen stellen aber grundsätzlich eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar, die immer funktionsspezifisch zu kompensieren ist. Die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere in Bezug auf das Schutzgut Boden kann mittels bodenfunktionsaufwertender Maßnahmen in Kombination mit der Nutzungsextensivierung und dem Verzicht auch Düngung, Pestizideinsatz und Bodenbearbeitung auf bisher als Ackerflächen intensiv genutzten Bodenflächen erfolgen, da die Maßnahme auch eine bodenaufwertende Funktion übernimmt.

Insgesamt sind daher die Eingriffe besonderer Schwere durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und kompensiert.

Mit den beschriebenen Kompensationsmaßnahmen incl. der externen Maßnahmenflächen M7 und M8 werden die Eingriffe der Neuplanung mit einem Biotopwert nach Umsetzung der Planung von 495.189 Biotopwertpunkten gegenüber der Ausgangssituation mit 495.172 Biotopwertpunkten vollständig gemäß den Vorgaben des § 2 Abs. 5 der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landeskompensationsverordnung (LKompV)) kompensiert. Es ergibt sich eine vollständige Kompensationsmöglichkeit über die integrierte Biotopbewertung gemäß Praxisleitfaden.

Es verbleibt ein Überschuss von 17 Biotopwertpunkten.

## **2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft - insbesondere in Bezug auf die Bodenversiegelung, Artenschutz und das Biotoppotential - sind grundsätzlich nachfolgende Maßnahmen zu beachten:

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes sind Oberbodenarbeiten nach den Bestimmungen der DIN 18300 durchzuführen. Um die Vegetation während der Bauarbeiten nicht unnötig zu schädigen, sind die Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 zu beachten. Weiterhin sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die einschlägigen gesetzlichen und technischen Vorschriften zu beachten. Bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dies insbesondere:

- V 1** Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen. Bei Rodungen von Bäumen mit Höhlenvorkommen (z. B. in Obstbäumen) im Zeitraum

zwischen 01. November bis 31. Januar muss im Vorfeld rechtzeitig durch eine qualifizierte Fachkraft überprüft werden, ob die betroffenen Gehölze von Höhlenbewohnern als Habitat bzw. Quartier genutzt wird, um Individuenverluste von Höhlenbewohnern (z. B. Fledermäuse) zu vermeiden. Sollten sich artenschutzrechtlich geschützte Tierarten in den Gehölzen befinden, muss die Rodung verzögert werden, bis der Ausflug oder das Auswandern stattgefunden hat. Alternativ sind die Tiere durch fachkundige Experten zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusetzen. Unbesetzte Höhlenbäume sind unmittelbar nach der Kontrolle zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Die Gehölze sind unmittelbar nach der Rodung aus dem Plangebiet zu entfernen. Die Kontrolle auf Fledermausquartiere ist zu jeder Jahreszeit auch bei der Beseitigung von Gebäuden zu beachten (s. § 24 Abs. 3 LNatSchG).

- V 2** Im gesamten Plangebiet ist zur Vermeidung von Nistplatzverlusten eine Räumung des Vegetationsaufwuchses (Grünland) außerhalb des Zeitraums vom 01. April bis 15. September durchzuführen. Die Vegetation ist unmittelbar nach Abtrag aus dem Plangebiet zu beseitigen. Die zeitlichen Einschränkungen nach den Bestimmungen des BNatSchG zur Durchführung von Gehölzrodungen, bleiben hiervon unberührt.
- V 3** Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fledermausflugbewegungen durch Lichtemission muss die verwendete Beleuchtung gegenüber direktem Licht oder Streulicht derart abgeschirmt werden, dass die umgebende Vegetation in der Nacht im Lichtschatten liegt. Zudem sind Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe ohne Blauanteil ( $\leq 3000$  K) einzusetzen.

### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität<sup>4</sup>) sind für die Bereitstellung von Ersatzquartieren für Vögel und für Fledermäuse vorgesehen.

- V 4<sub>CEF</sub>** Als Ersatz für die vorhandenen Quartierstandorte und Nisthöhlen in den zu beseitigenden Gehölzen sind vor deren Rodung Ersatzquartiere in den verbleibenden Gehölzen oder den vorhandenen Gebäuden anzubringen. Die Standorte sind durch einen Fachmann festzulegen und in der Planung zu berücksichtigen. Die Anzahl der Ersatzquartiere ist an den derzeit vorhandenen Quartierstrukturen auszurichten und im Verhältnis von 1 : 3 (beseitigte Nisthöhle : Ersatzquartier) zu kompensieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch einen Fachmann zu begleiten.

---

<sup>4</sup> Dt. Übersetzung „Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, endgültige Fassung, Febr. 2007.

Zusätzlich sind die Fledermauskästen aus der bisherigen Planung zur IV. Änderung und Erweiterung „ICE-Bahnhof / Teilbereich FOC“ mit 6 Fledermauskästen in der Aue am Aubach (s. Maßnahme M1 aus Altplanung) und 6 Fledermauskästen am neu errichteten Parkhaus (s. Maßnahme M9 aus Altplanung) anzubringen und zu erhalten.

### **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Entsprechend § 15 BNatSchG sind die nach Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege in einem angemessenen Zeitraum auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Diese müssen geeignet sein, die durch den Eingriff gestörten Funktionen in gleichwertiger Weise zu ersetzen oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu zu gestalten. Art und Umfang der landespflegerischen Maßnahmen leiten sich somit aus den beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes ab.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Nach Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs gemäß den Vorgaben des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz und in Abstimmung mit den Fachbehörden und dem Vorhabenträger sind folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- M 1** Der vorhandene Bachlauf und der ihn säumende Gehölzbestand entlang des Aubaches sind zu erhalten. Beeinträchtigungen des Gewässers sowie der Gehölzbestände durch rangierende Fahrzeuge und Zwischenlagerung von Materialien sind durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu verhindern. Die natürliche Eigendynamik des Aubachs ist durch die abschnittsweise Entfernung der Uferbefestigung (Steinschüttung) zu fördern.

Entlang der Aue sind in geeigneten Bäumen am Bachufer an 6 Stellen Fledermausquartiere in Form von Flachkästen und/oder Fledermaushöhlen bzw. Rundkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Beschädigung oder Verlust sind die Quartiere gleichartig zu ersetzen.

Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie Lagerflächen für Materialien, die zum Bau benötigt werden, sind außerhalb der festgesetzten Fläche für die o.g. Maßnahme anzulegen.

- M 2** Die in der Planzeichnung mit „M 2“ gekennzeichnete Fläche ist der weiteren natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Sich entwickelnde Vegetationsbestände sind hier dauerhaft zu dulden.

### **M 3** Anlage von Offenlandflächen mit einzelnen Gehölzen zur Eingrünung

#### **M 3.1**

Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche „M 3.1“ sind extensive, artenreiche Wiesenflächen anzulegen. Sie sind durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd maximal 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln.

Der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel dient der Reduzierung des Stoffeintrages in den Boden und damit der Aufwertung der Bodenstruktur sowie der Entwicklung artenreicher Krautsäume als Lebensraum für Insekten.

#### **M 3.2**

Auf mindestens 15 % der Fläche sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind z.B. die in Liste A aufgeführten Arten zu verwenden.

Bei Strauchpflanzungen beträgt der Pflanzabstand 1 m x 1,5 m. Die Gehölze müssen mindestens die Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm aufweisen. Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 18 – 20 cm gemessen in 1 m Höhe aufweisen. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.

Zur angrenzenden Bahntrasse ist in der Regel ein Streifen von mindestens 6 m Breite parallel zur äußeren Gleismitte von Anpflanzungen freizuhalten. Darüber hinaus sind folgende Aufwuchsbeschränkungen zu beachten:

- Bäume 1. Größe (> 25 m Höhe): Mindestabstand von 14 m zur äußeren Gleismitte.
- Bäume 2. Größe (> 10 – 25 m Höhe): Mindestabstand von 11 m zur äußeren Gleismitte.
- Bäume 3. Größe und Großsträucher (> 5 – 10 m Höhe): Mindestabstand von 8 m zur äußeren Gleismitte.
- Sträucher (> 2 – 5 m Höhe): Mindestabstand von 7 m zur äußeren Gleismitte.
- Sträucher (bis 2 m Höhe): Anpflanzung mit einem Mindestabstand von 6 m zur äußeren Gleismitte.

Auf der übrigen Flächen ist eine extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen. Sie ist durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd maximal 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln.

**M 4** Die in der Planzeichnung mit „M 4“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Der östliche Teilbereich der Fläche mit einem Anteil von 50 % der Gesamtfläche ist durch regelmäßige Mahd (1. Mahd Ende Juni/Anfang Juli und 2. Mahd ab Ende September eines Jahres) und Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln. Das Mahdgut ist innerhalb von 8 Tagen von der Fläche zu entfernen.

Im westlichen Teilbereich der Fläche sind die vorhandenen Gehölze aus standortgerechten Erlen, Weiden und Eschen dauerhaft zu erhalten. Aufkommende standortfremde Arten und Neophyten sind zu entfernen.

Beeinträchtigungen des Aubachs sowie angrenzender Gehölzbestände sind durch Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe August 2002, zu verhindern. Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie Lagerflächen für Materialien, die zum Bau benötigt werden, sind außerhalb der festgesetzten Fläche für die o.g. Maßnahme anzulegen.

**M 5** Die in der Planzeichnung mit „M 5“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

Die Straßenböschung ist zu zwei Drittel mit einer Strauchhecke zu bepflanzen. Durchschnittlich ist je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch z.B. gemäß Liste C zu pflanzen.

**M 6** Die in der Planzeichnung mit „M 6“ gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

In der festgesetzten Maßnahmenfläche M6 sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher im Randbereich zur angrenzenden Baufläche (Parkplatz) zur Abschirmung der Baufläche gegenüber dem angrenzenden Grünland mit Gehölzen zu anpflanzen. Hierzu sind mindestens 10 großkronige und standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität: Mindeststammumfang von 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe, z.B. gemäß Liste A) in einem Abstand von ca. 10 m zueinander anzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und gegen Verbiss zu schützen.

Auf der verbleibenden Fläche sind strukturreiche Habitate durch Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland anzulegen. Hierzu sind auf ca. 25 % der Fläche Gruppen von Gehölze (Mindestqualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, z.B. gemäß Liste A) in einem Abstand von 2,0 m x 1,5 m und einer Fläche von ca. 24 m<sup>2</sup> je Gruppe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und zum Erhalt vorgesehene Gehölze können auf die Anzahl anzupflanzender Gehölze angerechnet werden.

Die restliche Fläche ist einmal jährlich im September zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichartig zu ersetzen.

Zur Vermeidung einer zunehmenden Verbuschung, sind regelmäßig Rückschnitte aufkommender Sträucher und Bäume außerhalb der Vegetationszeit durchzuführen, um den Anteil von ca. 25 % an Gehölzen in der Fläche zu erhalten.

Die in der Maßnahmenfläche zum Erhalt festgesetzten drei Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und im Zuge der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

- M 7** Auf den angrenzenden Flurstücken 4414/80 und 4414/70 (teilweise) in der Flur 36 der Gemarkung Montabaur sind strukturreiche Habitate durch Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland anzulegen. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Die erste Mahd hat ab dem 15 Juni bis Anfang Juli und die 2. Mahd ab dem 01. September bis Ende September zu erfolgen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Aufkommende Störzeiger (wie. z. B. Lupine) sind durch mindestens 3-malige Mahd in den ersten 5 Jahren zurückzudrängen.

Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen und abgängige Gehölze sind in den ersten 3 Jahren durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 2,0 x 1,5 m. Es sind ca. 0,0800 ha mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Maßnahme stellt eine Erweiterung der bereits auf den Flurstücken festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Stadt Montabaur aus dem Bebauungsplan „Kesselwiese“ dar.

Gesamtfläche der Maßnahme: 0,2190 ha



Maßnahmenfläche M 7 mit zunehmendem Bewuchs durch Störzeiger (Lupine, Rainfarn) Aufnahme datum: 19.05.2025

**M 8** Auf der Ackerfläche des Flurstücks 2405/2 (Teilfläche mit 3.500 m<sup>2</sup>) in der Flur 9 der Gemarkung Montabaur ist Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche ist durch Initialansaat mit einer artenreichen, standortangepassten Gräser- und Kräutermischung regionaler Herkunft zu begrünen und durch eine extensive Pflege (Mahd 2 x pro Jahr, erste Mahd nicht vor dem 15. Juni) zu entwickeln. Zur Ausmagerung ist die Fläche in den ersten 5 Jahren nach der Einsaat 3-4 x pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist spätestens 14 Tage nach der Mahd aus der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist durch Weidepfähle oder sonstige geeignete Einrichtungen kenntlich von den angrenzenden Ackerflächen abzugrenzen.

Gesamtfläche der Maßnahme: 0,3500 ha

Sollte die oben genannte Kompensationsfläche M8 nicht zeitnah umsetzbar sein, können alternativ folgende Flurstücke in der Flur 16 Gem. Montabaur innerhalb des Naturschutzgebietes „Spießweiher“ gleichartig und mit der oben beschriebenen Folgenutzung als Kompensationsflächen dienen: Flurstücke 2373/1, 2368, 2366 und 2364/1

## **Maßnahmen innerhalb der Sonderbauflächen (ohne Maßnahmenummer)**

### **Dachbegrünung**

Auf den Bauflächen östlich der Staudter Straße sind Dachflächen in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „8“ und „11“ mit einer Neigung von bis zu 15° auf 65% der Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.

Die Überstellung durch aufgeständerte Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie ist, bei Erhalt der funktionsfähigen Dachbegrünung, zulässig. Die retentionswirksame Vegetations- und Drainschicht ist dabei auch unter den aufgeständerten Anlagen weiterzuführen.

Auf den Bauflächen östlich der Staudter Straße sind Dachflächen in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „9“ mit einer Neigung von bis zu 15° auf 70% der Dachfläche intensiv zu begrünen.

Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 60 cm.

Die Maßnahme trägt zur Kompensation des Verlustes an Vegetationsflächen durch Schaffung neuer Vegetationsflächen mit kräuterreicher Artenzusammensetzung und Entwicklung von Gehölzbeständen bei. Zudem dient sie der Pufferung des Niederschlagsauflusses und reduziert damit die Abflussspitzen.

### **Fassadenbegrünung**

Auf den Bauflächen östlich der Staudter Straße sind in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „9“ mindestens 20 % der gesamten Fassadenfläche durch das Anpflanzen von rankenden, schlingenden oder klimmenden Pflanzen (ggf. je nach Art mit zusätzlichen Rankhilfen

/ Ranksystemen) zu begrünen. Die Begrünung erfolgt ausschließlich auf den nach Osten, Süden und Westen orientierten Fassadenflächen.

Als Fassadenbegrünung sind standortgerechte und klimaresiliente Pflanzen zu verwenden. Das Erhalten der Begrünung ist durch fachgerechte Anlage, dauerhafte Pflege und Unterhaltung sicherzustellen.

### **Grundstücksbegrünung**

Auf den Bauflächen östlich der Staudter Straße sind je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung (Mindestqualität: 3 x verpflanzt mit Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, z.B. gemäß Liste A) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Erhalt von Einzelbäumen**

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. zu fällende Bäume sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### **Anpflanzen von Einzelbäumen**

Anpflanzungen von Einzelbäumen sind laut Planeintrag vorzunehmen.

## **2.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der „Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald“ 2017 (RROP) macht zum Einzelhandel folgende allgemeine Aussagen:

„Die Weiterentwicklung des Einzelhandels soll zwischen den kommunalen Gebietskörperschaften abgestimmt und koordiniert werden. Es soll ein gemeinsames Zentrenkonzept entwickelt werden, das die Aufgaben zwischen den Zentren in den unterschiedlichen Funktionen im interkommunalen Konsens enthält.“

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung FOC-Montabaur“ handelt es sich um die Überplanung bereits bestehender Sonderbauflächen der Bebauungspläne „ICE-Bahnhof/ Teilbereich FOC“ und „Auf dem Auberg“. Aufgrund der geplanten Erweiterung wird das Sondergebiet nach Osten und Süden erweitert, wodurch ebenfalls eine bisher nicht genutzte Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans „In der Kesselweise“ Bestandteil der neuen Planung wird. Das brachgefallene Gewerbegebiet wird so einer Folgenutzung zugeführt. Eine Erweiterung ist aufgrund angrenzender bereits vorhandener Bebauungen nur in Richtung Osten möglich. Im Norden schränken die ICE-Trasse und die Autobahn A3 eine Erweiterung ein. Im Süden sind bereits bestehende Gewerbegebietsflächen durch den Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ ausgewiesen und bebaut.

Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Gegensatz zu einer vollständigen Neuausweisung mit Schaffung geeigneter Strukturen an anderer Stelle, wirtschaftlich sinnvoll und flächensparend zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Umweltbelange sind keine Standorte mit einer geringeren Auswirkung auf die Schutzgüter vorhanden. Bereiche im unmittelbaren Anschluss an das Outlet-Center sind entweder durch Verkehrsstrassen belegt (ICE und Autobahn im Norden) oder durch hochwertigere Biotopflächen am Aubach (Süden) geprägt. Im Westen schließen sich bereits bebaute Gewerbeflächen an.

Weitere Planungs- oder Standortalternativen mit geringeren Auswirkungen auf die Umweltbelange bestehen daher nicht.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Da keine konkreten Daten zum Standort bezüglich der Hydrogeologie, des Geländeklimas und der lufthygienischen Auswirkungen aus dem Planungsraum vorliegen, wurden bisher allgemeine Ableitungen aus übergeordneten Angaben zur Region vorgenommen. Diese beruhen auf grundsätzlichen Annahmen auf Basis vorliegender Karten zur Geologie und Hydrogeologie des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Daten des Deutschen Wetterdienstes und allgemein gültigen Grundsätzen zum Geländeklima.

Die weitere Entwicklung und die daraus zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt werden auf Grundlage der aktuellen Planungen abgeleitet.

##### **3.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage der beanspruchten Biotoptypen flächenmäßig ermittelt und die dadurch zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter abgeleitet. Es wurden Bestandskartierungen der Avifauna, Tagfalter, Reptilien, Haselmaus und Fledermäuse mit mehreren Begehungen des Plangebietes, zur Ermittlung der Bedeutung als Lebensraum für die genannten Artengruppen, durchgeführt. Dabei wurden besonders die artenschutzrechtlich relevanten Arten erfasst.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

##### **3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Gem. § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Durch die Anwendung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die negativen Auswirkungen stark eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigung der Umweltbelange Boden, Wasser, Tiere/ Pflanzen, Klima/ Luft und Landschaft, können durch die vorgesehenen Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert bzw. kompensiert werden.

##### **3.2.2 Überwachung der Durchführung von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Sicherung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Montabaur und dem Eingriffsverursacher.

Zur Überwachung sollen die bereits vorhandenen Kontroll- und Überwachungsinstrumente der Genehmigungsbehörden und der Fachdienststellen genutzt werden. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den Ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen hat.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt / Artenschutz**

Durch die Planung werden Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten überplant und stehen daher nach Umsetzung der Maßnahme nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Insgesamt sind davon ca. 1,3 ha Biotopfläche betroffen. Durch die Planung entfallen auch insgesamt 0,2 ha bereits festgesetzter Kompensationsflächen aus bestehenden Bebauungsplänen.

Zur Ermittlung der Projektauswirkungen wurden eine Biotopkartierung und Erfassungen der Avifauna, Tagfalter, Reptilien, Haselmaus und Fledermäuse im Plangebiet durchgeführt.

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wie Gründächer und Fassadenbegrünung kann eine Reduzierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter erreicht werden. Als weitere Kompensationsmaßnahmen sind Ersatzpflanzungen von Gehölzen im östlichen Randbereich zur Einbindung der neuen Bauflächen in das Landschaftsbild und Schaffung neuer Gehölzlebensräume sowie die Entwicklung von Extensivgrünland und von Feldgehölzen vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die Beachtung von Bauzeitenregelungen und die Anbringung von Ersatzquartieren beachtet.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten werden ca. 0,21 ha Bodenfläche neu versiegelt. Hierdurch wird das Bodengefüge gestört und die Funktion für den Wasserhaushalt und als Vegetationsstandort aufgehoben. Ein direkter Ausgleich durch Entsiegelung ist nicht möglich. Eine Kompensation erfolgt daher durch die Extensivierung der Nutzung von Grünlandflächen, Ackerflächen und durch die Pflanzung von Gehölzen mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt.

#### **Schutzgut Wasser**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserfunktion nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Randbereich mit dem Aubach vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Aubaches ist durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Dem Plangebiet kommt nur eine sehr geringe Funktion für das Schutzgut zu. Frischluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabflussbahnen sind ebenso, wie Flächen mit Luftfilterwirkung nicht oder nur in sehr kleinflächiger Ausdehnung und ohne Bedeutung für das Lokalklima im Plangebiet

vorhanden. Nachteilige Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr in angrenzende Wohngebiete und das Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die städtische Bebauung mit FOC, ICE-Bahnhof sowie die Autobahn A3 geprägt. Erholungseinrichtungen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Vorgesehene Maßnahmen zur Randeingrünung, Pflanzung von Bäumen innerhalb des Baugebietes und der Parkplätze und die Errichtung von Gründächern (z.B. Parkhaus) bewirken eine Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen verhindert eine Beeinträchtigung der Blickbeziehung zum Schloss Montabaur.

### **Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Durch die vorgesehenen Planungen erfolgt insgesamt eine Beanspruchung von bisher nicht als Baufläche ausgewiesenen Bereichen in einem Umfang von ca. 1,3 ha mit einer Neuversiegelung von insgesamt von 0,21 ha. Betroffen sind dabei auch Kompensationsflächen aus den bestehenden Bebauungsplänen.

Die Eingriffsermittlung erfolgt nach den Vorgaben des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff vollständig kompensiert.

## **3.4 Verwendete Unterlagen**

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden neben eigenen Kartierungen und Kartierungen des Büros für ökologische Fachplanungen (BöFa) die vorhandenen Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem (LANIS) der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz und weiterer Fachschalen zur Geologie, Hydrologie und Gewässerschutz aus dem Geoexplorer des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP verwendet.

Vorgegebene Fachplanung wie der Regionale Raumordnungsplan (RROP), das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Flächennutzungsplan wurden in die Unterlagen integriert.

Bei der Bewertung des Artenschutzes wurden neben den im Gebiet kartierten Arten auch die Angaben aus dem Artdatenportal ARTeFAKT des Landesamtes für Umweltschutz und das „Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus“ des Büros für ökologische Fachplanungen (2021) ausgewertet.

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage des Biotoptypenkataloges Rheinland-Pfalz und der zugehörigen Kartieranleitung.

Die Kartierung der Avifauna erfolgte nach den Methodenstandard zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands von SÜDBECK et al. 2005. (SÜDBECK, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeld, C. Hrsg., 2005: Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.)

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird der „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ mit Stand vom Mai 2021 verwendet.

## Quellenverzeichnis

**BGH-PLAN** (2025): Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlet. Sichtachsenanalyse – Visualisierung. Unveröffentlichtes Fachgutachten. Stand Februar 2025

**Büro für ökologische Fachplanungen** (2021): „Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus zur Erweiterung Factory Outlet Center Montabaur“ der Stadt Montabaur. Unveröffentlichtes Fachgutachten im Auftrag von Freiraumplanung Diefenthal.

**DIEFENTHAL, B.** (2025): Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Erweiterung FOC-Montabaur der Stadt Montabaur. Unveröffentlichtes Fachgutachten im Auftrag der Stadt Montabaur.

**GBi-KIG Kommunale Infrastruktur GmbH** (2025): Kurzerläuterung. Erweiterung Outlet-Center Montabaur - Vorbetrachtung Entwässerungskonzept. Unveröffentlichtes Gutachten vom Mai 2025

**GDI-RP** (2021): Kartenviewer Rheinland-Pfalz unter <https://www.geoportal.rlp.de/>; letzter Zugriff 29.01.2021.

**IQ PROJEKTGESELLSCHAFT** (2025): Wirtschafts- und Tourismusstudie. Unveröffentlichtes Fachgutachten. Stand. 02.04.2025

**Landesamt für Geologie und Bergbau RP** (2024): Kartenviewer Rheinland-Pfalz [https://mapcli.ent.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](https://mapcli.ent.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19); letzter Zugriff 29.07.2024.

**Landesamt für Umwelt RP** (2024): Fachinformationssystem ARTeFAKT unter <https://arte-fakt.naturschutz.rlp.de/>, letzter Zugriff 29.07.2024

**LANIS-RP** (2021): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz unter: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), letzter Zugriff: 29.07.2024

**Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten** des Landes Rheinland-Pfalz (2021): Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz.

**Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten** des Landes Rheinland-Pfalz (2024): Kartenviewer Rheinland-Pfalz unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>; letzter Zugriff 29.01.2021.

**PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTEL RheIN-WESTERWALD** (2017): Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Internetaufruf unter [https://mittelrheinwesterwald.de/images/Downloads/Plankarte\\_web.pdf](https://mittelrheinwesterwald.de/images/Downloads/Plankarte_web.pdf), letzter Zugriff 29.01.2021

**SÜDBECK, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeld, C.** Hrsg., (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell