

Öffentliche Bekanntmachung **der Verbandsgemeinde Montabaur**

20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur, Bereich „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur hier: Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2025 den Beschluss gefasst, den Entwurf zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die vorliegende 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur durchgeführt.

Ziel der Teiländerung des Flächennutzungsplans:

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

Mit dem positiven Raumordnungsentscheid der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord vom 23.07.2024 wurde bestätigt, dass die Erweiterung des FOC auf eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 19.800 m² mit den Erfordernissen der Raumordnung, insbesondere den Zielen der Einzelhandelsentwicklung, vereinbar ist. Grundlage für die positive Entscheidung sind der Zielabweichungsbescheid der SGD Nord vom 23.07.2024 zur Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot (Z 58 LEP IV) sowie detaillierte Maßnahmen / Auflagen, die im Raumordnungsentscheid aufgenommen wurden und von der Verbandsgemeinde, der Stadt und der Projektträgerin zu beachten sind.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erweiterung des bestehenden Fashion Outlet Centers um 9.800 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 19.800 m²,
- hierdurch Sicherung und Entwicklung von Montabaur als Standortbereich mit besonderen Entwicklungsimpulsen und als Schwerpunkt der siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung im nördlichen Rheinland-Pfalz sowie
- Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Montabaur,
- Stärkung des FOC als shopping-touristische Destination sowohl regional als auch national,
- nachhaltige Stärkung und Attraktivierung des ICE-Haltepunktes Montabaur als einzigem rheinland-pfälzischem Halt der großräumigen Schienenverbindung Köln-Frankfurt,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets,
- planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung der geplanten Erweiterung und Erschließung.

Der **Geltungsbereich der 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans** wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Böschungsflächen der ICE-Strecke Köln-Rhein/Main und der BAB 3.

- Im Süden durch die Auenflächen des Gelbachs (Aubachs) bzw. die Straße „In der Kesselwiese“ und hieran anschließende Gewerbeflächen östlich der Staudter Straße (K 82).
- Im Westen durch die Bebauung östlich des Bahnhofsplatzes.
- Im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Lessingstraße (Wohngebiet „In der Kesselwiese“).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem abgedruckten Übersichtsplan.

Veröffentlichung der Planunterlagen:

Die nachfolgenden Planunterlagen

1. Übersichtsplan zur 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur für den Bereich "Factory-Outlet Montabaur" der Stadt Montabaur
2. Zeichnerische Darstellung - Planzeichnung
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Anlage zur Begründung: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ (MTSO) in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden. (ecostra 08/2022)
5. Anlage zur Begründung: Auswirkungen auf die Entwicklungsziele der Städtebaufördermaßnahmen in den Städten Montabaur, Koblenz und Diez durch die geplante Flächenerweiterung des Outlet Montabaur; Wiesbaden. (ecostra 07/2022)
6. Anlage zur Begründung: Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 08/2022 zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis); Wiesbaden. (ecostra 06/2025)
7. Anlage zur Begründung: Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Outlet Montabaur in der Verbandsgemeinde Montabaur – Anlage zur aktualisierten ecostra-Auswirkungsanalyse vom 23. Juli 2025 (ecostra 08/2025)
8. Anlage zur Begründung: Gutachterliche Plausibilitätsprüfung einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse von ecostra zur geplanten Erweiterung des Montabaur The Style Outlet in der Verbandsgemeinde Montabaur (2021/22); Dortmund. (Junker+ Kruse 01/2024)
9. Anlage zur Begründung: Stellungnahme Bestimmung von Sportbekleidung und Sportschuhen in Abgrenzung zu „Alltags“bekleidung und -schuhen; Dortmund. (Junker + Kruse 12/2023)
10. Anlage zur Begründung: Gutachterliche Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Aktualisierung der Grundlagendaten der Auswirkungsanalyse 08/2022 (Stand: 23. Juni 2025) sowie Aktualisierung der Kaufkraftstromanalyse und Neubewertung möglicher Auswirkungen zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung (Stand: 22. August 2025) von ecostra zur geplanten Erweiterung des Montabaur The Style Outlets in der Verbandsgemeinde Montabaur, Dortmund. Junker + Kruse (08/2025)
11. Anlage zur Begründung: Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Factory Outlet Montabaur“ in Montabaur; Moschheim. (Freiraumplanung Diefenthal (07/2025)
12. Anlage zur Begründung: Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur – Vorprüfung Stufe I gem. § 44 BNatSchG; Moschheim. (Freiraumplanung Diefenthal (01/2021)
13. Anlage zur Begründung: Erweiterung Factory Outlet Center Montabaur – Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus; Heuchelheim. (Büro für ökologische Fachplanung 12/2021)

14. Anlage zur Begründung: Fachbeitrag Artenschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur –Stufe II gem. § 44 BNatSchG; Moschheim. (Freiraumplanung Diefenthal (07/2025)
15. Anlage zur Begründung: Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Style Outlets“ in Montabaur; Darmstadt. (R+T Verkehrsplanung 02/2021)
16. Anlage zur Begründung: Stellungnahme - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Montabaur The Styles Outlets“ in Montabaur; Darmstadt. (R+T Verkehrsplanung 11/2021)
17. Anlage zur Begründung: Weitergehende Untersuchung - Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers „Outlet Montabaur“; Darmstadt. (R+T Verkehrsplanung 07/2022)
18. Anlage zur Begründung: Aktualisierung – Verkehrsuntersuchung zur geplanten Flächenerweiterung des „Montabaurer Outlets“; Darmstadt. (R+T Verkehrsplanung 04/2025)
19. Anlage zur Begründung: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Factory Outlet Montabaur“ in Montabaur; Kaiserslautern. (FIRU GfI 08/2025)
20. Anlage zur Begründung: Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlets - Sichtachsenanalyse - Visualisierung; Trier. (BGH Plan 02/2025)
21. Anlage zur Begründung: Wirtschafts- und Tourismusstudie – Analyse der touristischen Bedeutung des Factory-Outlet-Centers Montabaur The Style Outlets und der regionalwirtschaftlichen Effekte durch den Betrieb und durch die geplante Erweiterung; München. iq Projektgesellschaft (04/2025)
22. Anlage zur Begründung: Stadt Montabaur – Aufstellung Bebauungsplan FOC II – Vorplanung Entwässerungskonzept; Montabaur. (GBI KIG Kommunale Infrastruktur GmbH 05/2025)

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

**13.10.2025
bis
14.11.2025 (einschließlich),**

im Internet unter www.vg-montabaur.de veröffentlicht (www.vg-montabaur.de > Rubrik Leben & Erleben > Bauen & Wohnen > Laufende Bauleitplanverfahren > Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Montabaur > 20. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Montabaur, Bereich „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur).

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

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

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

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

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

Art der Umweltinformation / Schutzgut	Quelle
1. Umweltbericht als separater Teil der Begründung (Stand August 2025) - mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter - Mensch / menschliche Gesundheit (Lärmimmissionen, Luftschadstoffimmissionen, sonstige Immissionen) - Tiere und Pflanzen / Biotop / Biologische Vielfalt - Fläche und Boden - Wasser - Klima / Luft - Orts- / Landschaftsbild / Erholung - Kultur- und Sachgüter - im Ist-Zustand (Basis-Szenario), im prognostizierten Zustand bei Nichtdurchführung (Prognose-Nullfall) und bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall) - mit Aussagen zu Auswirkungen durch Abfälle, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schweren Unfällen und Katastrophen, - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie externen Ausgleichsmaßnahmen - mit Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich - mit Aussagen zu Planungsalternativen - mit Aussagen zu möglichen Wechselwirkungen und kumulativen Wirkungen, - mit Aussagen zu geplanten Überwachungsmaßnahmen durch Eingriffe der Planung (Monitoring)	Planungsunterlagen FIRU Koblenz GmbH
2. Fachbeitrag Naturschutz zuzüglich Bestandsplan (Stand Juli 2025) mit folgenden Inhalten: - Einleitung mit Angaben zu Inhalten und Zielen des Bebauungsplans sowie Zielen des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung - Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im	Planungsunterlagen Freiraumplanung Diefenthal

• Ist-Zustand als derzeitiger Umweltzustand (Basis-Szenario) • Prognose-Nullfall ohne Durchführung der Planung • Prognose-Planfall mit Durchführung der Planung • Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Form einer Kompensationsermittlung sowie einer schutzgutbezogener Wirkprognose • Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen • Aussagen zu Planungsalternativen • Zusätzliche Angaben zu / zum • Technische Verfahren / Schwierigkeiten • Monitoring • Verwendeten Unterlagen • Allgemeinverständliche Zusammenfassung	
3. Fachbeitrag Artenschutz – Vorprüfung Stufe I gemäß § 44 BNatSchG (Stand Januar 2021) mit folgenden Inhalten: • Einleitung mit Aussagen zu Anlass und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen, Datengrundlage, Methode sowie Bestandsbeschreibung • Baubeschreibung und Wirkfaktoren der Planung • Benennung von Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) • Bestandsdarstellung und Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten • Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG • Fazit • Ergebnisse der Relevanzprüfung	Planungsunterlagen Freiraumplanung Diefenthal
4. Fachgutachten Fledermaus und Haselmaus Zum Fachbeitrag Artenschutz – Stufe I (Stand Dezember 2021) mit folgenden Inhalten: • Einleitung mit Benennung rechtlicher Grundlagen, Darstellung des Untersuchungsgebiets, Aufzeigen von Vorbelastungen sowie Aussagen zur Recherche vorhandener Daten • Faunistische Bestandsaufnahme mit Aussagen zur Methodik, zu Ergebnissen und zur Bewertung für die Tierarten • Fledermaus • Haselmaus	Planungsunterlagen Büro für ökologische Fachplanung

• Gesamtbewertung mit Benennung von Vermeidungsmaßnahmen	
5. Fachbeitrag Artenschutz – Stufe II gemäß § 44 BNatSchG (Stand Juli 2025) mit folgenden Inhalten: • Einleitung mit Aussagen zu Anlass und Aufgabenstellung, rechtliche Grundlagen, Datengrundlage, Methode sowie Bestandsbeschreibung • Baubeschreibung und Wirkfaktoren der Planung • Benennung von Vermeidung- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) • Bestandsdarstellung und Darlegung der Betroffenheit der relevanten Arten • Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG • Fazit • Ergebnisse der Relevanzprüfung	Planungsunterlagen Freiraumplanung Diefenthal
6. Schalltechnische Untersuchung – Verkehrslärm und Gewerbelärm (Stand August 2025) mit folgenden Inhalten: • Einleitung mit Aussagen zur Aufgabenstellung, zu Plan- und Datengrundlagen, zu Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen sowie zu Anforderungen aus Fachgesetzen und Vorschriften • Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet • Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets • Prognose zu Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Plangebiets • Darstellung von Schallschutzmaßnahmen • Aussagen zur Qualität der Prognose	Planungsunterlagen FIRU Gesellschaft für Immissionsschutz mbH
7. Sichtachsenanalyse – Visualisierung (Stand Februar 2025) mit folgenden Inhalten: • Beschreibung der Vorgehensweise • Prüfung der Sichtbeziehungen zum Montabaurer Schloß in folgenden Fällen • Fernwirkung • Nahbereich • Weitere Sichtbeziehungen	Planunterlagen BGH Plan - Umweltplanung und Landschaftsarchitektur

8.Vorplanung Entwässerungskonzept (Stand Mai 2025) mit folgenden Inhalten: • Vorbemerkung mit Angaben zur Planung, zum Zweck der Planung sowie zu verwendeten Entwurfsgrundlagen • Benennung der folgenden Grundlagen • Bestehende Verhältnisse • Flächenaufstellung • Bestehende wasserrechtliche Erlaubnis • Stellungnahmen von Fachbehörden • Grundwasser- und Baugrundverhältnisse • Entwässerungskonzept mit Angaben zu / zur • Schmutzwasser • Oberflächenentwässerung • Starkregensimulation HQ100 • Nachweise zur • Wasserhaushaltsbilanzierung mit Angaben zu Parameterdaten, Berechnung sowie Bewertung • Schadlosen Überflutung des Grundstücks (Überflutungsnachweis) • Behandlungsbedürftigkeit von Oberflächenabflüssen • ausreichenden Dimensionierung des Kanalnetzes • Kostenermittlung • Schlussbemerkung	Planunterlagen GBi Kommunale Infrastruktur
10. Bergbau und Altbergbau, Boden und Baugrund, mineralische Rohstoffe	Stellungnahme - Landesamt für Geologie und Bergbau vom 12.11.2024 zu Bergbau / Altbergbau
11. Arten- und Naturschutz	Stellungnahmen - Naturschutzinitiative e.V. vom 21.11.2024 zur Biotopvernetzung, zur zusätzlichen Flächenversiegelung
12. Landschaftsbild	Stellungnahme - Naturschutzinitiative e.V. vom 21.11.2024 zur Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds
13. Kultur- und Sachgüter	Stellungnahmen - GDKE – Landesarchäologie vom 25.10.2024 zum Verdacht auf archäologische Fundstellen, zur Bekanntgabe des Erdbaubeginns

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

Hinweise:

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

Datenschutz:

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

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

- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Verbandsgemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 S. 4 Nr. 3 BauGB, § 4a Abs. 5 BauGB).
- Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gem. § 7 Abs. 3 S. 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Montabaur, 29.09.2025

Dr. Hans Ulrich Richter-Hopprich
Bürgermeister

Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplans VG Montabaur

