



**Stadt Montabaur
Verbandsgemeinde Montabaur**

Fachbeitrag Naturschutz zur geplanten Flächenerweiterung des Outlet Centers "Montabaur The Styles Outlets" in Montabaur“

**Fassung für die Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 17 Abs. 7 LPIG
und
die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 17 Abs. 5 LPIG**

Februar 2021

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
**Stadt- und
Landschaftsplanung** **Diplom-Biogeograph**

INHALT

1	Einleitung	2
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	4
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	9
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	20
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	20
2.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	27
2.5	Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahme	27
2.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	35
2.7	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	37
3	Zusätzliche Angaben	39
3.1	Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	39
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	39
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
3.4	Verwendete Unterlagen	41

1 Einleitung

Der Vorhabenträger plant die Erweiterung des bestehenden Factory-Outlet-Centers am ICE Bahnhof in östliche Richtung. Hierzu werden die bestehenden Parkplatzflächen im Osten der Fußgängerbrücke des FOCs sowie die daran angrenzenden Grünflächen mit zusätzlichen Verkaufsflächen sowie einem Parkhaus überplant. Im Westen der Fußgängerbrücke sind ebenfalls Erweiterungen der bestehenden Verkaufsflächen auf derzeitigen Rasenflächen vorgesehen.

Zur Umsetzung des geplanten Projektes wird vor einer Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens gem. § 17 Abs. 8 LPlG und § 15 Raumordnungsgesetz notwendig.

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



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

Der Fachbeitrag Naturschutz bildet die Grundlage zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Raumordnungsverfahren. Die Untersuchungstiefe wird hierbei entsprechend dem aktuellen Verfahrensstand begrenzt.

Auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine weitere Ausarbeitung mit einer detaillierten Beschreibung und Bewertung der durch das Projekt verursachten Umweltauswirkungen.

Die Bearbeitung des Fachbeitrages Naturschutz erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 Anlage 1 BauGB und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen und Vorgaben des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Der vorliegende Fachbeitrag Naturschutz beinhaltet den Fachbeitrag Naturschutz und dessen fachliche Beschreibung des Bestandes mit Bewertung und Eingriffsermittlung. Der Bestand und die zu erwartenden Konflikte sind in einem Bestands-Konfliktplan dargestellt (s. Anlage). Eine Konkretisierung und verbindliche Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

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

Die vorliegende Fassung des Fachbeitrages Naturschutz dient der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit zur Erweiterung des Fashion Outlet Centers 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 Ausweisungen 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 Teilflächen des bestehenden Fashion Outlet Centers westlich der K 82, der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich jedoch 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 Auberg“.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,5665 ha. Hiervon sind 9,2869 ha bereits versiegelt oder als Gewerbefläche, beziehungsweise Sonderbaufläche ausgewiesen, was zu einer Inanspruchnahme von bisher nicht als Baugebiet ausgewiesenem Grund und Boden mit einem Flächenumfang von 1,2796 ha führt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

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

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

Im Rahmen der Planung werden Offenlandflächen mit Gehölz- und Baumbeständen angrenzend an bestehende Gewerbegebiete und Sondergebiete überplant. Anhand des aktuellen Planungsstandes erfolgt eine Ermittlung des durch die Planung verursachten Eingriffs. Hierzu werden die kartierten Biotoptypen sowie die zusätzliche Inanspruchnahme von unversiegeltem Grund und Boden beschrieben und bilanziert. Es werden potentielle 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 I erfassten faunistischen Arten werden beschrieben. Weitere Kartierungen zu Vorkommen von Fledermäusen, Haselmäusen, Tagfaltern und Reptilien werden im Sommer und Herbst 2021 durchgeführt. Die Fledermäuse werden dazu mit Hochboxen und Detektorbegehungen erfasst. Eine Kartierung der Haselmäuse erfolgt durch Ausbringen von künstlichen Nisthilfen. Reptilien werden durch Auslegen von künstlichen Verstecken erfasst. Eine genaue Beschreibung ist der beigegeführten Artenschutzprüfung I zu entnehmen.

Bisher wurde eine avifaunistische Bestandserfassung mit 4 Begehungen zur Erfassung der Brutvögel im Zeitraum von März bis Juni 2020 im Plangebiet durchgeführt.

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 49,075 ha umfasst. Die Autobahn A3 Köln-Frankfurt bildet im Planungsbereich 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‘“.

Biotopkataster von Rheinland-Pfalz

Im westlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes ist laut Biotopkartierung Rheinland-Pfalz mit Aufnahmedatum vom 07.08.2006 der „Aubach östlich Bahlschlamm“ (Gebietsnummer BK-5512-0775-2006) dargestellt. Die reale Ausprägung des Bachlaufs verläuft jedoch südlich angrenzend an das Plangebiet, sie wurde durch den Bau des ICE-Bahnhofs sowie des FOC's teilweise verändert.

Im Osten des Plangebietes, angrenzend an die bestehende Parkplatzfläche wird zudem 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 und südliche Bereich der biotopkartierten Fläche wird durch den Bebauungsplan „Färbersahlen“, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet, überplant.

Pauschal geschützte Flächen gem. § 30 BNatSchG

Der im Westen des Plangebietes dargestellte Verlauf des Aubachs ist zudem als pauschal geschützte Fläche ausgewiesen („Aubach östlich Bahlsmühle“ BT-5512-1505-2006). Auch sind Teile des Aubachs östlich der K82 mit Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG im LANIS dargestellt. Da die Aubachabschnitte jedoch südlich außerhalb des Plangebietes verlaufen, erfolgen keine weiteren Veränderungen am Bachlauf und damit keine direkte Flächenbeanspruchung der geschützten Gewässerabschnitte durch die Planung.

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.
- Biotoptypenverträgliche 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.

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Durch die vorgesehene Planung wird die Baufläche nach Osten erweitert und bestehende Bauflächen neu festgesetzt. Hierdurch sind ca. 0,4830 ha Fläche mit Gehölzbestand (Gebüsche, Feldgehölze) und ca. 0,7966 ha Grünland mit unterschiedlicher Nutzungsintensität betroffen. Der Verlust von belebtem Oberboden wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Hinweise auf vorhandene Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

1.2.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Der Aubach verläuft südwestlich außerhalb des Plangebietes, südlich der Straße „Am Fashion Outlet“ für die Anlieferungen der Geschäfte. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb der Wasserspiegellinie eines Hochwasserereignisses HQ100. Das Schutzgut Oberflächenwasser ist daher für die Planung nicht relevant.

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

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sind im Planungsraum nicht ausgewiesen.

Es liegen keine sonstigen Pläne des Wasserrechts für das Gebiet vor.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Standort des Bebauungsplanes umfasst im östlich der K 82 gelegenen Bereich bereits überwiegend versiegelte Flächen. Gebiete mit klimarelevanten Schutzfunktionen sind im Plangebiet nicht vorhanden

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Landschaftsschutzgebiete sind nicht im Planungsraum vorhanden. Das gesamte Plangebiet befindet sich aber innerhalb der Grenz 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 Mensch und seine Gesundheit

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit werden gesonderte Untersuchungen durchgeführt. Insgesamt ist auf die Schutzbedürftigkeit angrenzender Wohngebiete im Bereich östlich des Plangebietes (Kesselwiese) zu achten. Zudem sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld und innerhalb des Plangebietes zu beachten. Es erfolgt die Erstellung eines Lärmgutachtens.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Weitere bedeutende Kultur- oder Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Kapelle südlich des Plangebietes, östlich angrenzend an den Verlauf der K 82, bleibt unverändert erhalten. Eine weitere Betrachtung Fachbeitrag Naturschutz erfolgt nicht, da das Schutzgut nicht planungsrelevant ist.

1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Belange der Energieerzeugung oder -Nutzung werden durch die Planung nicht betroffen und werden Fachbeitrag Naturschutz daher nicht weiter behandelt.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

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

Die durch den potentiellen Abriss von Gebäuden entstehenden Abfälle sowie abfallrechtlich relevante Bodenmassen werden ordnungsgemäß entsorgt.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

Schwere Unfälle sind potentiell durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich der Zu- und Abfahrt auf die A 3 möglich. Störfallrelevante Anlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

1.2.12 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 zu beschriebenen Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen ist daher nicht erforderlich.

Die in den Planbereich hinein ragende biotopkartierte Fläche „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ wird im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Planung „In der Kesselwiese“ und „Färbersahlen“ vollständig überplant und dadurch in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt erheblich beeinträchtigt. Negative kumulative Auswirkungen sind daher für diesen Bereich zu erwarten. 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 bereits durch die Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Kesselwiese“ abgeschnittene nördliche Teilbereich der biotopkartierten Fläche betroffen ist.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im Juni 2020 wurde im Untersuchungsgebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Dabei wurden im Plangebiet östlich der K 82 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.



BB9 Gebüsch mittlerer Standorte

Im nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Baumbestand aus überwiegend Stieleichen, der im Biotopkataster Rheinland-Pfalz als Bestandteil eines "Ge-
hölz-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 Saalweide zu finden.



Südlich angrenzend an die Baumgruppe aus Stieleichen ist ein Bestand von ca. 10 bis 30 Jahre alten Kirschbäumen vorhanden. Auch dieser Bestand ist im Biotopkataster Rheinland-Pfalz erfasst. Die vorhandene Krautschicht bestehen 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 Saalweide zu finden. Innerhalb der Fläche werden auch Grünabfälle aus dem angrenzenden Wohngebiet abgeladen.



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 zahlreichen Höhlen.

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



Grünland:

EA0 Fettwiese (Grünland mittlerer Standorte)

Die Offenlandflächen im Osten des Untersuchungsraums sind überwiegend mäßig extensiv bis 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, Glockenblume, Weidenröschen, Büschel-Glockenblume, Moschusmalve und Rainfarn im Bestand vorhanden.



EE0 Grünlandbrache

Im Norden der Parkplatzfläche grenzen Grünlandbrachen an, die sich bis zur ICE-Trasse erstrecken. Es ist eine einsetzende Verbuschung im Bestand zu erkennen. Die vorhandene Krautschicht setzt sich aus einer überwiegend blütenreichen Hochstaudenflur zusammen und weist folgende Arten auf: Schafgäbe, 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 Saalweide 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 Himmelfeld. 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 Fashion Outlets, 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.

HV1 Großparkplatz

Der überwiegende Teil des Untersuchungsraums wird von der bestehenden Parkplatzfläche des Fashion Outlet 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's verbindet.



HW8 Nicht genutzte Gewerbefläche (verbracht, geschottert)

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, Sauerampfer, Blutweiderich, Hornklee, Weißklee, Rotklee, Kleiner Klee, Margerite, Wiesenblatterbse, Wiesenflockenblume, Glockenblume, Schmalblättriges Greiskraut, Wilde Möhre, Schafgarbe, Rainfarn und Gemeine Nachtkerze.



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.



2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

Die Biotopausstattung des Plangebiets erfasst überwiegend bereits versiegelte Flächen des bestehenden Fashion Outlets. Lediglich im Osten des Plangebietes, grenzen an den bestehenden Parkplatz Offenlandflächen mit Gehölz- und Baumgruppen an.

Die Offenlandflächen haben nach bisherigen Erkenntnissen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine mittlere Bedeutung. Sie stellen ein Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, wie z. B. Elster, Turmfalke und Mäusebussard dar. Sommerquartiere für Fledermäuse sind potentiell in den Höhlen der Gehölze des Plangebietes sowie an den an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden vorhanden. Die Bedeutung des Plangebiets für Fledermäuse wird im Jahr 2021 untersucht.

Im Rahmen der Kartierungen der Avifauna konnten überwiegend häufige und ubiquitäre gebüschbewohnende Arten und Arten des Halboffenlandes im Plangebiet nachgewiesen werden.

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 NN. Da die Senke an sich Höhen um 300 m über NN 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.

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

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, werden jedoch im Rahmen der Planung vollständig versiegelt.

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.

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

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Aubach verläuft südwestlich außerhalb des Plangebiets und wird durch die Planung nicht weiter beeinträchtigt.

Es gilt die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes RLP (LWG) zu berücksichtigen.

2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Eignung der Flächen wird anhand folgender Kriterien ermittelt:

- Fläche mit Luftfilterwirkung

¹ Auskunftssystem des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten RLP, Abfrage: 13.01.2021

- 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 nordwestlich des Plangebietes, 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 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 Autobahn 3 anzunehmen.

Ein überwiegender Teil der Flächen im Plangebiet ist bereits als Parkplatzfläche ausgewiesen und versiegelt.

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.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Montabaur, südlich der A 3 sowie östlich angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung des Fashion Outlet Centers. Südlich grenzen weitere gewerbliche Bauflächen an, im Osten in ca. 40 m Entfernung beginnen die Bauflächen des Baugebietes „Himmelfeld“. Die bereits bestehende, mehrstöckige Bebauung im Bahnhofsbereich entlang der Bahnallee sowie die vorhandenen Gebäude des bestehenden Fashion Outlet Centers 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 sowie die bereits vorhandenen Nutzung des Plangebietes selbst deutlich. Die im Osten des Plangebietes vorhandenen Gehölzkomplexe stellen eine Trennung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung dar. Aufgrund der deutlich höher gelegenen Wohnnutzung 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 und Wälder finden sich nur noch relikitär im östlichen Randbereich des Plangebietes und entlang des Aubaches. Sie gliedern das Landschaftsbild.

Eine großräumige Sichtexposition des Projektgebietes und damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht gegeben. Aufgrund der 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 außerhalb des Plangebietes.

Der Geltungsbereich wird nicht zur ortsnahen Erholung durch Spaziergänger genutzt, da entsprechende Wegeverbindungen nicht vorhanden sind und eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht. Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Für das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die soziale Kommunikation, die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktion, als auch die Schadstoff- und Lärmbelastung relevant.

Bereits jetzt bestehen durch die Autobahn 3, die ICE Trasse sowie das bestehende Fashion Outlet Center deutliche Vorbelastungen im Plangebiet. Zudem grenzen im Süden weitere Gewerbeflächen des Bebauungsplans "In der Kesselwiese" an das Plangebiet an.

2.1.7 Auswirkungen durch Abfälle

Eine eindeutige Benennung und Bilanzierung der aktuell entstehenden Abfälle ist nicht möglich. Durch den Betrieb des Fashion Outlet Centers 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 Auberg" mit der vorhandenen Parkplatzfläche des FOCs weiter bestehen. Die im Osten des Plangebietes vorhandenen Offenlandflächen mit Gehölzbeständen bleiben unverändert erhalten. Mit einer zunehmenden Verbuschung der brachgefallenen Grünlandflächen ist zu rechnen.

Die 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 kommen.

2.2.2 Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Prognose-Nullfalls kommt es zu keiner Veränderung der bestehenden Vorbelastungen der östlich gelegenen Wohnbebauung. Die bestehenden Lärmbelastungen durch die angrenzenden Verkehrswege (A3 und ICE-Strecke) sowie die gewerbliche Nutzung bleibt weiterhin unverändert bestehen.

2.2.3 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 Planung (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 Ausweitung der Verkaufsfläche sowie Errichtung eines Parkhauses 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 isoliert sind. So auch 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 und von den südlich angrenzenden Gehölz- und Offenlandflächen abgetrennt ist. Durch die Rodung der Gehölze gehen neben den Bäumen auch Lebensräume für die darin verbreiteten Arten verloren.

Hinsichtlich der projektbedingten Betroffenheit von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Datenerfassung erfolgte im Rahmen von sechs Geländebegehungen zwischen Frühjahr und Herbst 2020. Aufgrund der überschlägigen Abschätzung potenzieller und nachgewiesener Vorkommen von Tierarten im Projektraum (eigene Kartierungen) sowie der AR-TeFAKT-Listen für die Messtischblätter „Montabaur“ (5512) und „Meudt“ (5513) des Landesamtes für Umweltschutz RLP wird nicht davon ausgegangen, dass bei Beachtung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit, Ersatzquartiere, Kontrolle von Bäumen vor Rodung) Gefährdungen von Vogelarten betrachtungsrelevant sind. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes weisen während der vorgegebenen Rodungszeiten keine Nutzung als Niststätte auf. Die angrenzenden Offenlandflächen mit Gehölzgruppen werden darüber hinaus als Nahrungshabitat und Ruhestätte genutzt.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen ist zudem ein Vorkommen von Fledermäusen und der Haselmaus im Plangebiet möglich. Es werden daher im laufenden Verfahren weitere Kartierungen und Sondergutachten in Bezug auf Fledermäuse sowie die Haselmaus erstellt. Die Betroffenheit der einzelnen Arten wird im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben.

Durch die Erweiterung des Sondergebietes kommt es anlagebedingt im östlichen Bereich des Plangebietes zu einem dauerhaften Verlust von Biotopfläche mit einem Umfang von ca. 1,28 ha. Die vorhandenen Gehölzbestände und Baumgruppen (ca. 0,483 ha) werden gerodet sowie die südlich angrenzenden Offenlandflächen (ca. 0,797 ha) überplant. Im westlichen Teilbereich werden dagegen überwiegend bereits versiegelte Flächen beansprucht.

Insgesamt erfolgt ein Biotopverlust von folgenden Biotoptypen:

BA1	Feldgehölze aus einheimischen Baumarten	0,1590 ha
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte	0,3240 ha
BF1	Baumreihe, BF3 Einzelbaum, BF5 Obstbaumgruppe	ca. 24 Stück
BL3	Totholz, stehend	2 Stück
EA0	Fettwiese	0,1000 ha
EE0	Grünlandbrache, HF0 Aufschüttung	0,6966 ha
Summe		1,2796 ha

Entfallende Kompensationsflächen aus bestehenden Bebauungsplänen:

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

Planung:

HN1	Gebäude	0,3945 ha
HV1	Großparkplatz	0,2140 ha
HV1	Fahrgassen	0,2395 ha
VB5	Fußweg	0,0100 ha

Zusätzliche Versiegelung **0,8580 ha**

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

Durch die Projektauswirkungen 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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet vorhanden. Vorkommen sind aufgrund der Biotopausstattung des Planungsraumes in Verbindung mit der hohen Vorbelastung im Bestand auch nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbeständen ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Zudem sind Ersatzquartiere für Höhlenbewohnende Arten im Zuge der Planung anzubringen.

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

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 erforderlichen Flächen für Parkplätze werden durch die Errichtung eines Parkhauses 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.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird der anstehende Boden durch den Bau eines Parkhauses und von sonstigen Gebäuden und Verkehrsflächen in größerem Umfang beeinträchtigt. Es werden Flächen vollständig versiegelt und überplant. Kleinflächig kommt es weiterhin zu zusätzlichen Versiegelungen unmittelbar westlich und östlich der K 82, im Rahmen der Ausweitung der Verkaufsfläche. Durch die Baumaßnahme verliert der Boden dauerhaft

seine Speicher-, Regler- und Pufferfunktionen für den Bodenhaushalt. Insgesamt kommt es zu einer Neuversiegelung von ca. 0,8580 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 gesamten Plangebiet. 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.

Durch die vorgesehene 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) zu 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 gestörten Bodengefüge im überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes als geringfügig zu bewerten. Die Eingriffserheblichkeit wird daher 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.

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.

In der *Vorbetrachtung zur Entwässerungssituation* des Büros GBI (2021) wird ermittelt, dass ein zusätzliches Rückhaltevolumen von ca. 170 m³ zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers in den Aubach z. B. durch Vergrößerung des bestehenden Rückhaltebeckens an der K 82 erforderlich wird. 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 Erhöhung 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.

Durch die Beanspruchung von ca. 1,2796 ha derzeitiger Vegetationsflächen mit Gehölzen und Grünland sind 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.

Durch die Planung sind nur geringfügige Zunahmen des Luftschadstoffausstoßes zu erwarten, da keine grundlegend neue Emissionssituation durch die Planung erfolgt. Die bestehende Nutzung wird teilweise erweitert. Es ist aber anzunehmen, dass durch die Erweiterung des Angebotsspektrums im FOC zusätzliche Verkehre entstehen.

Auswirkungen auf die Lebensräume am Aubach können durch zusätzliche Lichtemissionen verursacht werden, da sich insgesamt die beleuchtete Fläche vergrößert. Aufgrund des Bestandes ist aber nur von einer geringen Auswirkung durch die Planung auszugehen und die

geplante Bebauung wird die derzeitige Beleuchtung auf dem Parkplatz zu angrenzenden Flächen teilweise abschirmen.

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 im Zusammenhang mit der Errichtung des Parkhauses im 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 durch die Errichtung des Parkhauses und der vorgesehenen Bepflanzung mit Gehölzen zwischen Parkhaus und Wohngebiet jedoch wieder verringert. Zur Reduzierung der Störwirkungen ist der Blick der Anwohner auf das Plangebiet durch geeignete Maßnahmen (z. B. Gründächer, Gehölzpflanzungen) entsprechend zu gestalten. Weitere erhebliche 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 der Eingriff nur als geringfügig zu bewerten.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Durch die Bautätigkeit wird zeitlich begrenzt im Umfeld der östlich gelegenen Wohnbebauung Lärm emittiert und das Sondergebiet rückt näher an die östlich gelegenen Siedlungsflächen heran. Zur Bewertung des nach Umsetzung der Planung vorhandenen Lärms wird ein Lärmgutachten erstellt.

2.3.7 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 Fashion Outlet Centers entstehenden Abfälle werden wie bereits im Rahmen der aktuellen Nutzung fachgerecht entsorgt. Es werden keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

2.3.8 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 an einem 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 aufgrund der gewerblichen Nutzung sowie die bewirtschafteten Offenlandflächen wirken sich durch ihre Strukturen 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 der Verkaufsflächen sowie Errichtung von Parkhaus und sonstigen Gebäuden steht im Zusammenhang mit den bereits vorhandenen und umgebenden 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 Betroffenen 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.

2.5 Vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Kompensationsmaßnahme

In der nachfolgenden Tabelle werden die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha / Stück
K V	Neuversiegelung von belebtem Boden durch die Ausweisung von neuen Bauflächen - Verlust der Bodenfunktionen	0,8580	M4	Parkhaus	Die Dachfläche des Parkhauses ist als Gründach mit Sedum-Gesellschaft als Trockenrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch können die Versiegelungswirkung des Parkhauses und der Verlust von Vegetationsfläche sowie die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf das Geländeklima reduziert werden.	0,5000
			M6	Bauflächen	Innerhalb der Bauflächen und entlang der Randbereiche sind mehrere Blühstreifen mit kräuterreichen einheimischen Pflanzbeeten anzulegen. Zusätzlich sind einzelne einheimische Laubbäume zu pflanzen.	0,1940
			M2	Gemarkung Montabaur Flur 36 Flst. 5377/1, 5377/2	Zwischen der Bauflächenerweiterung und dem östlich angrenzenden Wohngebiet ist ein Saum als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche ist einmal jährlich im September zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. (Multifunktionaler Ausgleich mit K2)	0,1270

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha / Stück
K V	Neuversiegelung (Fortsetzung)		M3	Gemarkung Montabaur Flur 36 Flst. 4414/80, 4414/81, 4414/70 (teilweise), Flur 46 Flst. 46/11	Auf den angrenzenden Grünlandflächen sind strukturreiche Habitats durch Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland anzulegen. Die 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 und abgängige Gehölze sind in den ersten 3 Jahren durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,5 x 1,5 m. Es sind ca. 25 % der Gesamtfläche mit Felgehölzen aus einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen. (Multifunktionaler Ausgleich mit K1 und K3)	0,4882
K 1	Verlust von Gehölzbeständen durch Ausweisung der Bauflächen Betroffen sind Gebüsche mittlerer Standorte im Alter vom Jungwuchs bis zu ca. 80 Jahren, Feldgehölze und Obstbäume.	0,4830	M1	Gemarkung Montabaur Flur 36 Flst. 5376	Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen einheimischer und standortgerechter Arten entlang der östlichen Grenze des Baugebietes.	0,1518
			M3	s. o.	Anpflanzung von Feldgehölzen. Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen und abgängige Gehölze sind in den ersten 3 Jahren durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. (Multifunktionaler Ausgleich mit KV und K3)	0,4882

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha / Stück
K 2	Verlust von Grünland mittlerer Standorte	0,1000	M2	Gemarkung Montabaur Flur 36 Flst. 5377/1 5377/2	Zwischen der Bauflächenerweiterung und dem östlich angrenzenden Wohngebiet ist ein schmaler Saum als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche ist einmal jährlich im September zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel ist nicht zulässig. (Multifunktionaler Ausgleich mit KV)	0,1270
K 3	Verlust von verbrachtem Grünland	0,6966	M3	Gemarkung Montabaur Flur 36 Flst. 4414/80, 4414/81, 4414/70 (teilweise), Flur 46 Flst. 46/11	Auf den angrenzenden Grünlandflächen sind strukturreiche Habitate durch Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland anzulegen. Die Fläche ist einmal jährlich im September zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel ist nicht zulässig. Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen und abgängige Gehölze sind in den ersten 3 Jahren nachzupflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,5 x, 1,5 m. Es sind ca. 25 % der Gesamtfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. (Multifunktionaler Ausgleich mit KV und K1)	0,4882

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha / Stück
K 4	<i>Verlust von Baumhöhlen als potentielle Quartierstandorte für artenschutzrechtlich geschützte Arten</i>		V1	gesamtes Baugebiet	Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen von Tieren ist die Rodung von Gehölzen in der Zeit von Oktober bis Ende Februar (Stichtag 28.02.) gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen. 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. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu beseitigen oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern. Als Ersatz für das entfallende Lebensraumangebot für Höhlenbrüter in den zu beseitigenden Obstbäumen sind je Obstbaum 2 Nistkästen für Höhlenbrüter im Plangebiet anzubringen. Die Pflege ist durch den Eingriffsverursacher zu gewährleisten.	2 Obstbäume (Totholz)
			V3	gesamtes Baugebiet anгр. Gehölz-flächen	Als Ersatz für die vorhandenen Quartierstandorte in den zu beseitigenden Gehölzen sind vor der Rodung Ersatzquartiere in angrenzenden Gehölzen und nach Errichtung an den neuen Gebäuden anzubringen (z. B. Ganzjahres-Fassadenquartiere). 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 wird im Zuge der weiteren Planung festgelegt.	erforderliche Anzahl wird nach Abschluss der Kartierungen ermittelt

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha / Stück
K 5	Verlust festgesetzter Kompensationsflächen M16 aus dem Bebauungsplan „In der Kesselwiese“ AM1 aus dem Bebauungsplan „Auf dem Auberg“	0,0380	M7	südöstlicher Randbereich des Sondergebietes	Entwicklung eines geschlossenen Gehölzbestandes und Randbepflanzung mit Mulden, Feuchtstellen und Tümpeln Entlang des südlichen Randbereiches des Sondergebietes sind als Ersatz für die entfallenden und festgesetzten Kompensationsflächen aus den Bebauungsplänen gleichwertige Maßnahmen umzusetzen.	0,2100
		0,1720				
K 6	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	nicht quantifizierbar	M4	Parkhaus	Gründach Die Herstellung der Dachfläche des Parkhauses und ggf. weiterer Gebäude wird zur Einbindung der Bauwerke in das Landschaftsbild durch Schaffung von neuen Vegetationsflächen beitragen und eine zu einer optischen Aufwertung des Plangebietes aus der Blickachse angrenzender Wohngebiete führen.	0,5000 (Dachfläche)
			M5	östliches Baugebiet	Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen und Sträuchern Zur Einbindung der Bauflächen in die angrenzenden Kompensationsflächen im Süden und Osten des Geltungsbereiches sind die Randbereiche, die nicht als Bauflächen genutzt werden, mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.	0,1500

Konflikte			Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege			
Nr.	Eingriffssituation / - Art der Beeinträchtigung	Fläche in ha	Nr.	Lage	Beschreibung der Maßnahme	Fläche in ha / Stück
K 6	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Fortsetzung)		M6	ges. Baugebiet	Pflanzflächen und Laubbaumpflanzungen Durch die Anlage von Pflanzflächen zwischen den bebauten Grundflächen und im Bereich der Parkplätze erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Schaffung vertikal gliedernder Elemente und Unterteilung der Parkplatzflächen.	0,1940
o. Nr.	Beeinträchtigung von Lebensräumen besonders geschützter Arten gem. § 7 Abs. 2 Satz 13 BNatSchG durch die Beseitigung von Vegetation, die als Nistplatz genutzt werden kann.	0,7699 (Grünlandflächen)	V 2	gesamter Geltungsbereich	Im gesamten Plangebiet ist zur Vermeidung von Nistplatzverlusten eine Räumung des Vegetationsaufwuchses außerhalb des Zeitraums vom 01. April bis 15. September durchzuführen. Die Vegetation ist unmittelbar nach Abtrag aus dem Plangebiet zu beseitigen.	0,7699
			V 4	gesamter Geltungsbereich	Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind nur insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampe) zu verwenden.	

Eingriffsfläche insgesamt: 1,4896 ha
Kompensationsfläche insgesamt: 1,8210 ha

Insgesamt ergibt sich dadurch ein Kompensationsfaktor von ca. 1 : 1,2.

M = Kompensationsmaßnahmen
V = Vermeidungsmaßnahme

K V = Konflikt Flächenversiegelung
K1-5 = Konflikt Biotopverlust

K 6 Konflikt Landschaftsbild

2.6 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 außerhalb des Zeitraums vom 01. April bis 15. September durchzuführen. Die Vegetation ist unmittelbar nach Abtrag aus dem Plangebiet zu beseitigen. Die zeitlichen Einschränkungen zur Durchführung von Gehölzrodungen bleiben hiervon unberührt.
- V 4** Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind nur insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampe) zu verwenden.

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 Funktionalität²) sind für die Bereitstellung von Ersatzquartieren für Vögel und ggf. für Fledermäuse vorgesehen.

V 3_{CEF} Als Ersatz für die vorhandenen Quartierstandorte in den zu beseitigenden Gehölzen sind vor der Rodung Ersatzquartiere in angrenzenden Gehölzen und nach Errichtung an den neuen Gebäuden anzubringen (z. B. Ganzjahres-Fassadenquartiere). 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 wird im Zuge der weiteren Planung festgelegt.

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

M 01 Im östlichen Randbereich des Baugebietes ist zur Abschirmung und Schaffung neuer Gehölzbestände eine Gehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen anzupflanzen. Die Gehölze sind gegen Verbiss zu schützen und abgängige Gehölze sind durch gleichwertige zu ersetzen.

M 02 Zwischen der Bauflächenerweiterung und dem östlich angrenzenden Wohngebiet ist ein schmaler Saum als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Fläche ist einmal jährlich im September zu mähen und das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemittel ist nicht zulässig.

² 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.

- M 03** Auf den angrenzenden Grünlandflächen sind strukturreiche Habitate durch Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland anzulegen. Die 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 und abgängige Gehölze sind in den ersten 3 Jahren durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,5 x 1,5 m. Es sind ca. 25 % der Gesamtfläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

- M 04** Die Dachfläche des Parkhauses und ggf. weiterer Gebäude ist als Gründach mit Sedum-Gesellschaft als Trockenrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch kann die Versiegelungswirkung des Gebäudes und die nachteiligen Auswirkungen auf das Geländeklima und das Landschaftsbild reduziert werden.

- M 05** Zur Einbindung der Bauflächen in die angrenzenden Kompensationsflächen im Süden und Osten des Geltungsbereiches sind die Randbereiche, die nicht als Bauflächen genutzt werden, mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- M 06** Im gesamten Plangebiet sind zwischen den Bauflächen mehrere Blühstreifen mit kräuterreichen einheimischen Pflanzbeeten anzulegen. Zusätzlich sind einzelne einheimische Laubbäume zu pflanzen.

- M 07** Entlang des südlichen Randbereiches des Sondergebietes sind als Ersatz für die entfallenden und festgesetzten Kompensationsflächen aus den bestehenden Bebauungsplänen gleichwertige Maßnahmen mit Gehölzpflanzungen, Anlage von Mulden, Feuchtstellen und Tümpeln umzusetzen.

2.7 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 Erweiterung bereits bestehender Sonderbauflächen der Bebauungspläne „ICE-Bahnhof/ Teilbereich FOC“ und „Auf dem Aberg“. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächenausweitung

wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fabrikverkaufszentrum/Parkhaus“ 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 der bestehenden Verkaufsflächen 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. Freiflächen im Westen des bestehenden Fashion Outlet Centers können aufgrund der Nähe zum Aubach und der Überschwemmungsgebiete nicht genutzt werden. 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.

Weitere Planungs- oder Standortalternativen 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 Ladesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Daten des Deutschen Wetterdienstes und allgemein gültigen Grundsätzen zum Geländeklima.

Im Rahmen der Planungen erfolgt die Erstellung weiterer Fachgutachten. Die durchgeführten technischen Verfahren sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

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 wurde eine Bestandskartierung der Avifauna, Tagfalter und Reptilien mit mehreren Begehungen des Plangebietes zur Ermittlung der Bedeutung als Lebensraum für die genannten Artengruppen durchgeführt. Dabei wurden besonders die artenschutzrechtlich relevanten Arten erfasst. Weitere Kartierungen der Fledermäuse und der Haselmaus erfolgen in der kommenden Vegetationsperiode.

Die Ableitung der aufgeführten Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen basiert auf den zu erwartenden Auswirkungen durch die Projektumsetzung. In der Flächenbilanzierung wurde dabei die Eingriffsfläche im Verhältnis zur Kompensationsfläche aufgrund der Bewertung des Plangebietes als mäßig bis gering Bedeutsam für die Schutzgüter mit 1 : 1,2 berechnet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der hohen Vorbelastung des Planungsraumes und der isolierten Lage zwischen städtischen Bauflächen und stark frequentierten Verkehrswegen als gering einzustufen.

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, wie auch die Auswirkungen auf den Menschen und dessen Wohnumfeld können durch die vorgesehenen Maßnahmen und die Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzwerte für Emissionen auf ein unerhebliches Maß reduziert 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 Eingriffsverursacher und Flächeneigentümer.

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.

3.2.3 Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

Auf Grundlage des in Durchführung befindlichen Lärmgutachtens können im Laufe des weiteren Verfahrens geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der entstehenden Geräusche getroffen werden. Diese werden nach Fertigstellung der Untersuchungen ergänzt.

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 1,4896 ha Biotopfläche betroffen. Durch die Planung entfallen auch insgesamt 0,2100 ha bereits festgesetzter Kompensationsflächen aus bestehenden Bebauungsplänen.

Zur Ermittlung der Projektauswirkungen wurden eine Biotopkartierung und eine Erfassung der Avifauna, Tagfalter und Reptilien im Plangebiet durchgeführt. Weitere Untersuchungen zur Erfassung der Fledermausfauna und der Haselmausvorkommen folgen.

Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen kann eine Reduzierung der Eingriffswirkung in die Schutzgüter erreicht werden. Diese sehen Ersatzpflanzungen von Gehölzen im östlichen Randbereich zur Einbindung zur Schaffung neuer Gehölzlebensräume sowie die Entwicklung von Extensivgrünland und von Feldgehölzen vor. Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die Beachtung von Bauzeitenregelungen und die Anbringung von Ersatzquartieren beachtet.

Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen werden ca. 0,8580 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 angrenzender Grünlandflächen 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 nicht im Plangebiet vorhanden.

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.

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.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen werden in gesonderten Untersuchungen ermittelt.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Durch die vorgesehenen Planungen erfolgt insgesamt eine Beanspruchung von bisher nicht als Baufläche ausgewiesenen Bereichen in einem Umfang von 1,4896 ha mit einer darin enthaltenen Neuversiegelung von 0,8580 ha. Betroffen sind dabei auch Kompensationsflächen aus den bestehenden Bebauungsplänen.

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen besitzen eine Gesamtfläche von 1,8210 ha und befinden sich innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

3.4 Verwendete Unterlagen

Die Unterlagen, die für die Erstellung des Fachbeitrages Naturschutz verwendet wurden, sind im Quellenverzeichnis aufgeführt. Weiterhin wurden Fachinformationen der Bauverwaltung der Stadt Montabaur zu angrenzenden Bebauungsplanunterlagen ausgewertet.

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage des Biotoptypenkataloges Rheinland-Pfalz und der zugehörigen Kartieranleitung (s. LANIS-RP).

Quellenverzeichnis

BGH-PLAN (2020): Erweiterung Outlet Center Montabaur the Style Outlet. Sichtachsenanalyse – Visualisierung. Unveröffentlichtes Fachgutachten. Stand November 2020

DIEFENTHAL, B. (2021): Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Erweiterung FOC-Montabaur der Stadt Montabaur. Unveröffentlichtes Fachgutachten im Auftrag der Stadt Montabaur.

GBI-KIG Kommunale Infrastruktur GmbH (2021): Kurzerläuterung. Erweiterung Outlet-Center Montabaur - Vorbetrachtung zur Entwässerungssituation. Unveröffentlichtes Gutachten vom Januar 2021

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

IQ PROJEKTGESELLSCHAFT (2021): Wirtschafts- und Tourismusstudie. Unveröffentlichtes Fachgutachten. Stand. 29.01.2021

Landesamt für Geologie und Bergbau RP (2021): Kartenviewer Rheinland-Pfalz https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19; letzter Zugriff 29.01.2021.

Landesamt für Umwelt RP (2021): Fachinformationssystem ARTeFAKT unter <https://artefakt.naturschutz.rlp.de/>, letzter Zugriff 29.01.2021

LANIS-RP (2021): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz unter: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, letzter Zugriff: 01.02.2021

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten des Landes Rheinland-Pfalz (2021): Kartenviewer Rheinland-Pfalz unter <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>; letzter Zugriff 29.01.2021.

PLANUNGSGEMEINSCHAFT MITTELRHEIN-WESTERWALD, 2017: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Internetaufruf unter 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