



Naturschutzinitiative e.V. (NI) - Am Hammelberg 25 - D-56242 Quirnbach

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur

Bauamt

Konrad-Adenauer-Platz 8

56410 Montabaur

per Email: [bauleitplanung@montabaur.de](mailto:bauleitplanung@montabaur.de)

Kopie per Fax: 02602 126 297

Seiten gesamt: 4

Nachrichtlich an: [thomas.stahl@westerwaldkreis.de](mailto:thomas.stahl@westerwaldkreis.de); [olaf.glasner@westerwaldkreis.de](mailto:olaf.glasner@westerwaldkreis.de)

**02.02.2026**

**Bebauungsplan „Factory-Outlet Montabaur“ und 20. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde für den Bereich des Bebauungsplanes „Factory-Outlet Montabaur“ der Stadt Montabaur - Stellungnahme der Naturschutzinitiative e.V. (NI) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Naturschutzinitiative e.V. (NI) hatte sich mit Schreiben vom 21.11.2024 ausführlich in der vorgezogenen Offenlage beteiligt, so wie diese auch in der aktuellen Offenlage im Dokument „27-umweltrelevante Stellungnahmen“ von Seite 7-12 abgedruckt ist. Die NI muss nach Durchsicht der aktuellen Unterlagen die vormals geäußerte Kritik auch vollumfänglich in die verbindliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB übertragen, da sich die monierten Kritikpunkte nur unzureichend verbessert haben.

In Bezug auf die laufende ergänzende Offenlage werden hier nur die wesentlichen Kritikpunkte ausgeführt.

**Naturschutzinitiative e.V. (NI)**

unabhängiger gemeinnütziger Naturschutzverband  
bundesweit anerkannter Verband nach § 3 UmwRG

**Geschäftsstelle**

Am Hammelberg 25

D-56242 Quirnbach

Telefon +49 (0) 26 26 - 926 477 0

Telefax +49 (0) 26 26 - 926 477 1

E-Mail [info@naturschutz-initiative.de](mailto:info@naturschutz-initiative.de)

► [www.naturschutz-initiative.de](http://www.naturschutz-initiative.de)

**Vertretungsberechtigte**

Harry Neumann,  
Bundes- und Landesvorsitzender  
Gabriele Neumann und Konstantin Müller,  
stv. Bundes- und Landesvorsitzende

# 1. Nicht erforderlicher Flächenverbrauch

Es ergeben sich in der aktuellen Fassung nur kleine Änderung am Flächenkonzept, die für die NI nicht ausreichend sind.

Nach wie vor soll eine Aufstockung der Verkaufsfläche von 9800m<sup>2</sup> auf dann 19800 m<sup>2</sup> erfolgen. Diesen Flächenverbrauch beurteilen wir als nicht erforderlich, da die Konzentration von Geschäften, die Markenartikel zum reduzierten Preis anbieten, keinen Beitrag zur Versorgungssicherheit der Region Montabaur leisten. Das Konzept richtet sich lediglich an ein bundesweites Durchlaufpublikum (über A3/ICE). Im Gegenteil ergeben sich regionale Konkurrenzeffekte. Dieses als wirtschaftliche Konkurrenz (s. u.a. Stellungnahme der Stadt Koblenz vom Oktober 2025) und dem Zuwachs an gesellschaftlich nicht benötigter Gewerbefläche in Flächenkonkurrenz zu anderen wichtigeren Flächenvorhaben der Stadt Montabaur. Es ist in dieser Stadt - wie auch auf unserer Erde auch - nicht Platz für jedes Vorhaben mit fragwürdigem Nutzen. Wir haben das in 2024 ausführlicher dargestellt.

Aus Naturschutzsicht ist insbesondere die Neuversiegelung von Flächen abzulehnen. Besonders wenn hier wichtige Flächen für die Funktion des Naturhaushaltes betroffen sind (s. Nr. 2). So man innerhalb des versiegelten Innenbereichs (§34 BauGB) umstrukturieren kann aber dabei nur Teilziele des aktuellen Vorhabens umsetzen kann, muss das ausreichend sein. Hier ist das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach §1a Absatz 2 und 3 BauGB zu beachten.

Weiterhin wird nach §1 Abs. 5 BauGB als Ziel der Bauleitplanung ausgegeben:

*(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern....*

Weder hinsichtlich der zuvor wiedergegebenen Ziele, als auch unter den in §1 Abs. 6 BauGB gelisteten besonders zu berücksichtigenden Belangen (hier bes. §6 Nr. 4, 5, 7, 14) erscheint das hier zur Diskussion stehende Vorhaben gerechtfertigt. Das Vorhaben ist kein Beitrag zur Nachhaltigkeit, Klimaschutz (Neuversiegelung), Verantwortung kommender Generationen gegenüber (zunehmend schlechtere Flächenverfügbarkeit in der Zukunft), der Versorgungssicherheit und der Umwelt bzw. dem Schutz natürlicher Lebensgrundlagen.

# 2. Erhalt eines Vernetzungskorridors

Gegenüber der vorherigen Offenlage wurde der im Osten zu erhaltene Rest eines Korridors aus strukturreichem Grünland mit Gebüsch und Obstbäumen nur geringfügig verbreitert.

Die Verkleinerung der derzeit ca. 70-100 m breiten Vernetzungssachse auf eine derzeit geplanten Restbreite von etwa 1-2 Grundstücksbreiten, also 30-40m (mit neuen artenschutzrechtlichen Maßnahmeflächen und den aus dem Bebauungsplan entlassenen

Flächen ganz im Osten) kann nicht als befriedigend und funktionsgerecht bewertet werden. Es ist funktionell noch immer zu klein.

Der Vernetzungsachse kommt angesichts der starken Barrieren durch Verkehrswege, besonders der Autobahn 3 eine hohe Bedeutung zu, da sich im nahen Umfeld drei Durchlässe unter der A3 befinden, nämlich die Querungen von dem Aubach, einer Bahnstrecke nach Ruppach-Goldhausen und der B255.

Die hier liegende Vernetzungsachse vermittelt damit zwischen dem aus dem Oberwesterwald kommenden Ahrbachtal und dem unterhalb liegenden Naturpark Nassau mit dem Gelbbachtal und dem angrenzenden Raum der Montabaurer Höhe. Die Verbindung führt dann weiter nach Süden ins Lahn- und Rheintal.

Diese Vernetzungsachse ist zwar im Planbereich durch Verkehrslinien und angrenzender Bebauung beeinträchtigt. Dennoch bestätigen die neuen Untersuchungsergebnisse aus 2025 zu Fledermäusen und der Haselmaus und darüber hinaus die Totfunde einer Wildkatze nördlich des Durchlasses zur B255 von 2013 und einem benachbarten Totfund an der Auffahrt zur A3 von 2025, die noch bestehende Funktion der Vernetzungsachse.

So zeigen die neuen Fledermausuntersuchungen (Böfa 2025) eine wichtige Transferfunktion dieses Korridors für Fledermäuse auf. Für die Haselmaus (ebenfalls Böfa 2025) konnte eine kontinuierliche Besiedlung in den hier durchgehend ausgebildeten Gehölzstrukturen nachgewiesen werden. Beide Ergebnisse stützen die Annahme einer hohen Bedeutung einer noch funktionsfähigen Vernetzungsachse. Wie für die Haselmaus gilt das auch für weitere kleinere und größere entlang von Strukturen wandernden Tierarten

Da auch der noch nicht bebaute Grünzug in der Landes-Biotopkartierung (2006) als Biotopkomplex BK-5513-0516-2006 „Gehölz-Grünland-Komplex mit Aubach-Abschnitt in Montabaur“ ausgewiesen wurde, ist das Bauvorhaben abzulehnen, zumindest was die Beanspruchung der strukturreichen Freiflächen östlich des Parkplatzes angeht.

### 3. Landschaftsbild

Auch die perspektivische Verstellung historischer Altstadtbereiche (incl. Schloss) von Süden her gesehen mit einem Riegel von Gewerbebauten und einer aufsattelnden Zone von Werbeschildern von ca. 7 m Höhe (s. unser Bild in der Stellungnahme von 2024), zeigt eine Unverträglichkeit des Projektes bezüglich der Schutzgüter Landschaftsbild und Denkmalschutz auf. Die Beeinträchtigung dieser Schutzgüter wird unverständlicherweise in den aktuellen Unterlagen nach wie vor bestritten.

### 4. Fazit

Die NI lehnt die vorgelegte Planung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans vollumfänglich ab. Es besteht keine Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild, schutzrelevanten Kulturgütern und gesetzlich geschützten Landschaftsbereichen.

Von besonderer Bedeutung ist der Erhalt des aus strukturreicher Vegetation bestehenden Korridors für den regionalen Naturhaushalt. Die Planungen müssen sich auf Umnutzungen im bereits bebauten Innenbereich beschränken. Der bestehende Korridor könnte dann in einem verkleinerten Umgestaltungsbereich in seiner Gesamtheit (also bis an die östlich angrenzenden Grundstücke) als Flächen nach §5 Abs. 2 Nr. 10 als Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gesichert werden. Alternativ wird eine Sicherung als GLB durch den WW-Kreis vorgeschlagen.

Das Projekt steht für einen nicht zukunfts- und generationengerechten Flächenverbrauch, in dem für die Versorgung der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region weitgehend belanglose Nutzungen einen zu großen Raum bekommen. Dieser Raum fehlt woanders oder wird durch weitere Flächeninanspruchnahmen der Natur abgetrotzt.

Eine Umnutzung der bisherigen großen Parkplatzfläche ist durchaus in den Blick zu nehmen. Allerdings fordern wir ein besseres städtebauliches Konzept, so dass sich unter Erhalt und Erweiterung der Grünflächen die aktuelle Blockbebauung hier nicht einfach nahtlos fortsetzt. Auch sollten die die Perspektive auf den Burgberg störenden Werbeanlagen entfernt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Immo Vollmer**, Dipl.-Biologe  
Referent für Natur- und Artenschutz, Fachplanungen