

Bauleitplanung der Gemeinde Bischoffen

Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Aartalsee 1“, Gemarkung Niederweidbach

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Vorranggebiet und ein kleiner Teil als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Südlich angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet „Wiesentäler um Hohenahr und die Aartalsperre“, welches als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft im Regionalplan dargestellt ist.

Im Entwurf des Regionalplanes 2021 sind die Flächen am Aartalsee als „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“, Ziel 6.6-2, gekennzeichnet.

Alle Flächen liegen innerhalb des seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

In diesem Bebauungsplan sind die Flächen fast ausschließlich als Sondergebiet, Parkplatz, Kleinsportanlage und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Landwirtschaftliche Nutzung ist demnach innerhalb des Geltungsbereiches seit 1994 nicht mehr vorgesehen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Geltungsbereiche liegen in geringem Abstand zum Vogelschutzgebiet „Wiesentäler um Hohenahr und die Aartalsperre“ (DE 5316-401). Die aus diesem Grunde erstellte Vogelschutzvorprüfung kommt zum Ergebnis, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele dieses Vogelschutzgebietes kommt.

In 2022 wurde für den Planungsraum eine faunistisch-floristische Planungsraumanalyse mit Kartierungen der Biotoptypen vorgenommen und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt:

Anhand von 11 dokumentierten Begehungen wurden LRT-Kartierungen und die Kartierungen der Biotoptypen vorgenommen sowie Flora, Reptilien, Tagfalter und Vögel erfasst.

In den Geltungsbereichen, Gemarkungen Hohenahr und Bischoffen, wurden die nach § 30 BNatSchG geschützten mageren Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) nachgewiesen.

32 Vogelarten wurden nachgewiesen, einschließlich der 8 nachgewiesenen Arten, die nur als Nahrungsgast auftraten.

Die betroffenen Arten sind insgesamt gegenüber Verkehrslärm und optischen Störungen unempfindlich. Boden- und Wiesenbrüter wurden nicht nachgewiesen.

Zauneidechsen oder andere Reptilienarten wurden nicht angetroffen.
Diesem Negativnachweis stehen 24 nachgewiesene Schmetterlingsarten gegenüber.
Unter anderem wurde auch der schwarzblaue Wiesenknopf-Ameisenbläuling beobachtet.
Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurden im Umweltbericht bewertet.

Zum Schutz einiger Vogelarten ist eine Bauzeitenregelung im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe in Flora, Fauna und Boden wurden bilanziert. Das Defizit wird durch Entnahme von Punkten aus dem Ökopunktekonto ausgeglichen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden in den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen der Behörden, die in den Verfahrensschritten gemäß § 4 (1) und (2) BauGB vorgebracht wurden, wurden durch die Gemeindevertretung abgewogen, in die Planung eingearbeitet und das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Bei den Flächen der Bauleitplanung handelt es sich um das überregionale Naherholungsgebiet „Aartalsee“, die in der Gemarkung Bischoffen liegen. Weitere Flächen liegen in der Gemarkung Hohenahr und waren daher nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Für diese Flächen wird eine gesonderte Bauleitplanung bearbeitet.

Die touristische Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass erheblicher Bedarf für einen modernen Campingplatz bestehen, in dem zusätzlich zu Campingzelten auch Stellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen sowie kleineren Hütten zulässig sind.

Dies gilt auch für ein Informationszentrum Naturpark mit Schulungs- und Ausstellungsflächen. Dies wirkt sich auch auf das bereits vorhandene Hotel aus, welches vergrößert werden soll. Nahe des Hotels sollen darüber hinaus auch noch Ferienwohnungen zugelassen werden. Verkaufsflächen für Eisdiele, Imbiss, Andenken und freizeitbezogene Artikel sind ebenfalls geplant.

Da diese Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Aartalsee 1 realisiert werden können, bereits vorhandene Nutzungen des Naherholungsgebietes weiter genutzt werden sollen und die Vorgaben des Regionalplanes berücksichtigt werden müssen, bestehen außerhalb des Geltungsbereiches keine Alternativmöglichkeiten.

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie für die benachbarten Flächen in der Gemarkung Hohenahr wurde das Planungskonzept „Aktiv-Camping Aartalsee 1 und 2“ als Grundlage für die Bauleitplanungen erarbeitet.

Da bei den ökologischen Bestandsaufnahmen wertvolle Flächen, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz als Biotope gelten, aufgezeigt wurden, die erhalten werden müssen, bestanden auch für die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche Restriktionen, sodass auch innerhalb des Geltungsbereiches keine wesentlichen Alternativen bestehen.

Zum Erhalt und der Entwicklung der Biotope wurden daher innerhalb des Geltungsbereiches wieder Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die Flächennutzungsplan-Änderung erfasst 2 Geltungsbereiche die rund 215 m voneinander entfernt liegen.

Die Gemeinde hatte daher geprüft, ob die beiden Sondergebiete nebeneinander angeordnet werden können. Dies ist aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich. Die Eigentümer der betroffenen Flurstücke, daher der Flächen, die noch nicht für die Naherholung genutzt werden, sind nicht verkaufsbereit.

Die Verschiebung des östlichen Geltungsbereiches wäre ohnehin nicht möglich gewesen, da die Flächen bereits mit einem Hotel bebaut sind, welches durch die Bauleitplanung noch vergrößert werden soll.

Die Verschiebung des westlichen Geltungsbereiches wäre mit wesentlich kleineren Nutzungsaufgaben möglich gewesen, da diese Flächen bisher lediglich als Parkplatz genutzt werden.

Wenn diese Verschiebung aus eigentumsrechtlichen Gründen möglich gewesen wäre, hätte dies auch Auswirkungen auf die westlich in der Gemarkung Hohenahr gelegene Naherholungsnutzung gehabt. Auch diese hätte verschoben werden müssen. Diese Möglichkeiten wurden nicht weiter vertieft untersucht, da keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der Fläche, die zwischen den beiden Flächen liegt, besteht. Es ist daher auch nicht bekannt, ob dies aus ökologischen Gründen überhaupt möglich gewesen wäre.

Sinnvolle Alternativen gibt es daher nicht.

18.08.2025

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

