

Bauleitplanungen der Gemeinde Bischoffen

3. Änderung des Bebauungsplanes „Aartalsee 1“ (Teil-Änderung), Gemarkung Niederweidbach

hier: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch(BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen der Bauleitplanung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2024 bis 28.06.2024 im Internet veröffentlicht. Sie konnten eingesehen bzw. heruntergeladen werden. Da Änderungen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erforderlich waren, wurde der Bebauungsplan erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht (Dauer der Veröffentlichungsfrist: 19.05.2025 bis einschließlich 24.06.2025).

Im Rahmen dieser Beteiligung hat das Regierungspräsidium, Dezernat Obere Forstbehörde, mitgeteilt, dass der Gehölzbestand, welcher im westlichen Geltungsbereich am südlichen Rand sowie westlich der Gewässerparzelle liegt, als Wald im Sinne des Gesetzes zu werten ist.

Der Bebauungsplan muss daher erneut geändert werden. Folgende wesentlichen Änderungen wurden vorgenommen:

- Der Gehölzbestand wird als Wald festgesetzt sowie die Gefahrenbereiche und die Flächen mit Nutzungseinschränkungen wegen des Waldes nachrichtlich im Bebauungsplan zeichnerisch eingetragen. Hierauf wird in den textlichen Festsetzungen nachrichtlich hingewiesen.
- Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Flächen des Geltungsbereiches teilweise im Überschwemmungsgebiet liegen (Stauraum und Freiraum der Aartalsperre), Grenze des Überschwemmungsgebietes: 272,50 m NHN. Die Höhenlinien wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere geringfügige Änderungen wurden in den Unterlagen der Bauleitplanung vorgenommen. Die Änderungen sind jeweils farblich hervorgehoben und sind daher leicht erkennbar.

Die Unterlagen der Bauleitplanung werden in der Zeit

vom 18.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025

(Dauer der Veröffentlichungsfrist)

auf der Internetseite der Gemeinde Bischoffen unter <https://www.bischoffen.de/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/bebauungsplaene/> veröffentlicht und stehen unter dem Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> zur Verfügung.

Sie können eingesehen bzw. im PDF-Format heruntergeladen werden.

Dies gilt auch für diese Bekanntmachung.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen während der Öffnungszeiten mit Publikumsverkehr im Rathaus der Gemeinde Bischoffen, Schulstraße 23, 35649 Bischoffen, Raum 26, im o.g. Zeitraum öffentlich ausgelegt.

Es werden öffentlich ausgelegt: Planzeichnung des Bebauungsplanes, textliche Festsetzungen, Begründung mit den Anlagen Aktiv-Camping Aartalsee (Plan und Text) sowie rechtskräftiger Bebauungsplan, Umweltbericht mit den Anlagen Text „Biotoptypenkartierung, faunistisch-floristische Planungsraumanalyse, Kartierungen“ und artenschutzrechtlicher

Fachbeitrag einschl. Bestands- und Konfliktplan sowie Bewertungsplan, Vogelschutzvorprüfung, Eingriffs- und Ausgleichspläne mit Bilanzierungen, Fachgutachten Schutzgut Boden und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Die Öffentlichkeit kann Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgeben.

Die Stellungnahmen sollten elektronisch an folgende Mail-Adresse abgegeben werden: stellungnahmen@buero-zillinger.de.

Bei Bedarf können sie aber auch auf anderem Wege abgegeben werden, zum Beispiel schriftlich, adressiert an die Gemeindeverwaltung Bischoffen, oder zur Niederschrift.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die Stellungnahmen werden ausgewertet und in nicht-öffentlichen und öffentlichen Sitzungen beraten. Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten erfolgt nur im Rahmen des Planungsprozesses und im Übrigen unter Beachtung der Datenschutzverordnung.

Die Geltungsbereiche liegen in der Gemarkung Niederweidbach, Flur 6, im Gewann „Am Riedwiesenweg“.

Der westlich gelegene Geltungsbereich, rd. 29.000 m² groß, verläuft südlich der B255 auf einer Länge von etwa 285 m und im Abstand von rund 10 m. Er grenzt im Westen an die Gemarkung Ahrdt der Gemeinde Hohenahr an.

Der östliche Geltungsbereich, rd. 18.600 m² groß, verläuft im Osten auf einer Länge von rd. 140 m entlang der L3053. Der nördliche Geltungsbereichsrand dieser Teilfläche liegt rund 100 m vom Rand der B255 entfernt.

Die beiden Geltungsbereiche sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

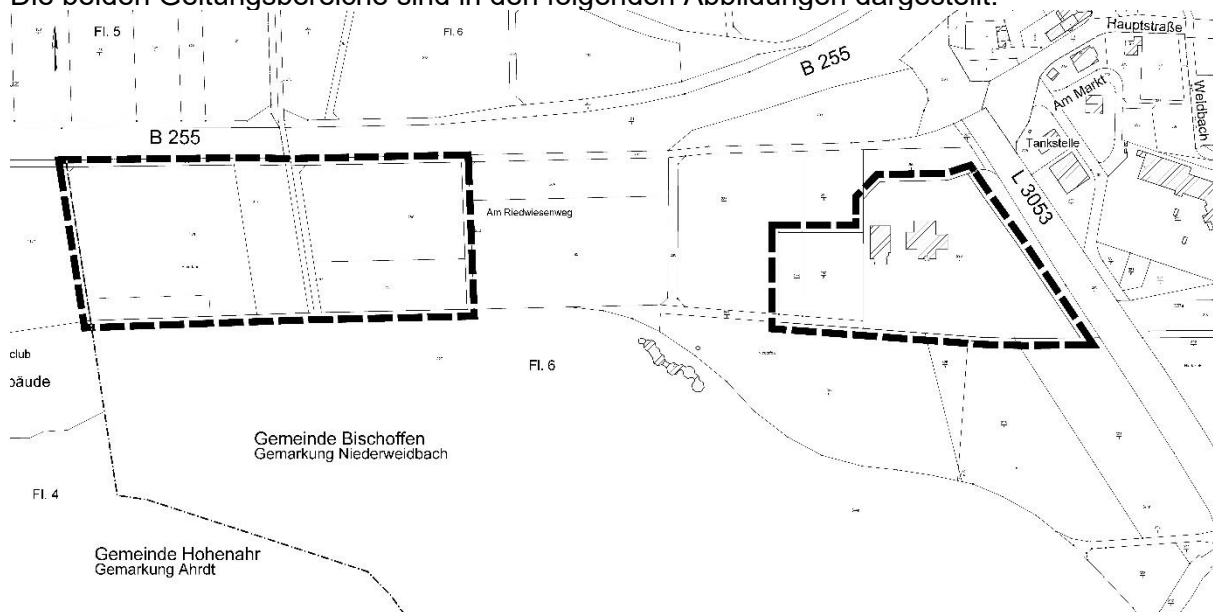


Abbildung 1: Lage der beiden Geltungsbereiche

Die Abbildungen 2 und 3 zeigen die beiden Geltungsbereiche getrennt.

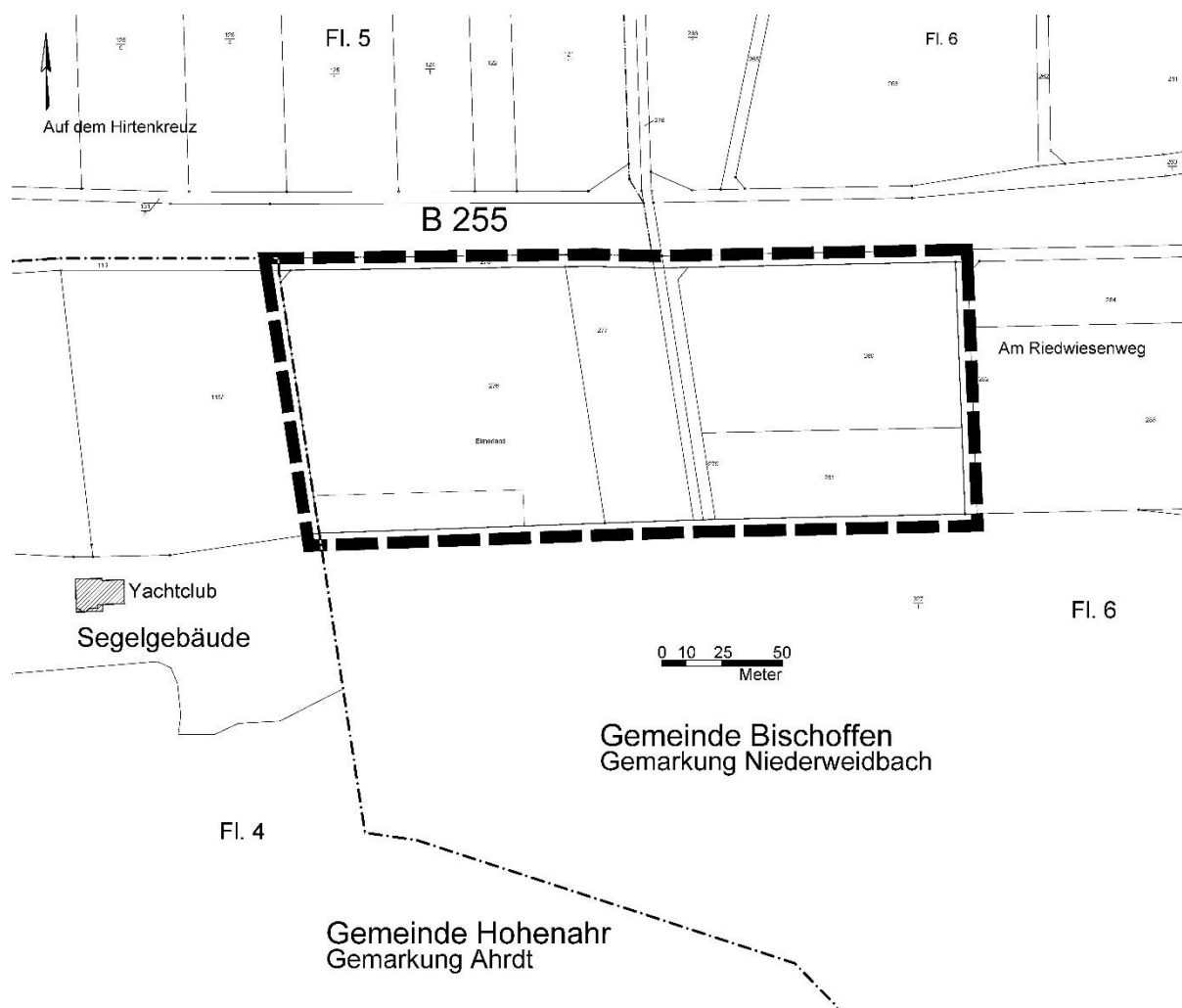


Abbildung 2: Westlicher Geltungsbereich, der nahe der B255 liegt

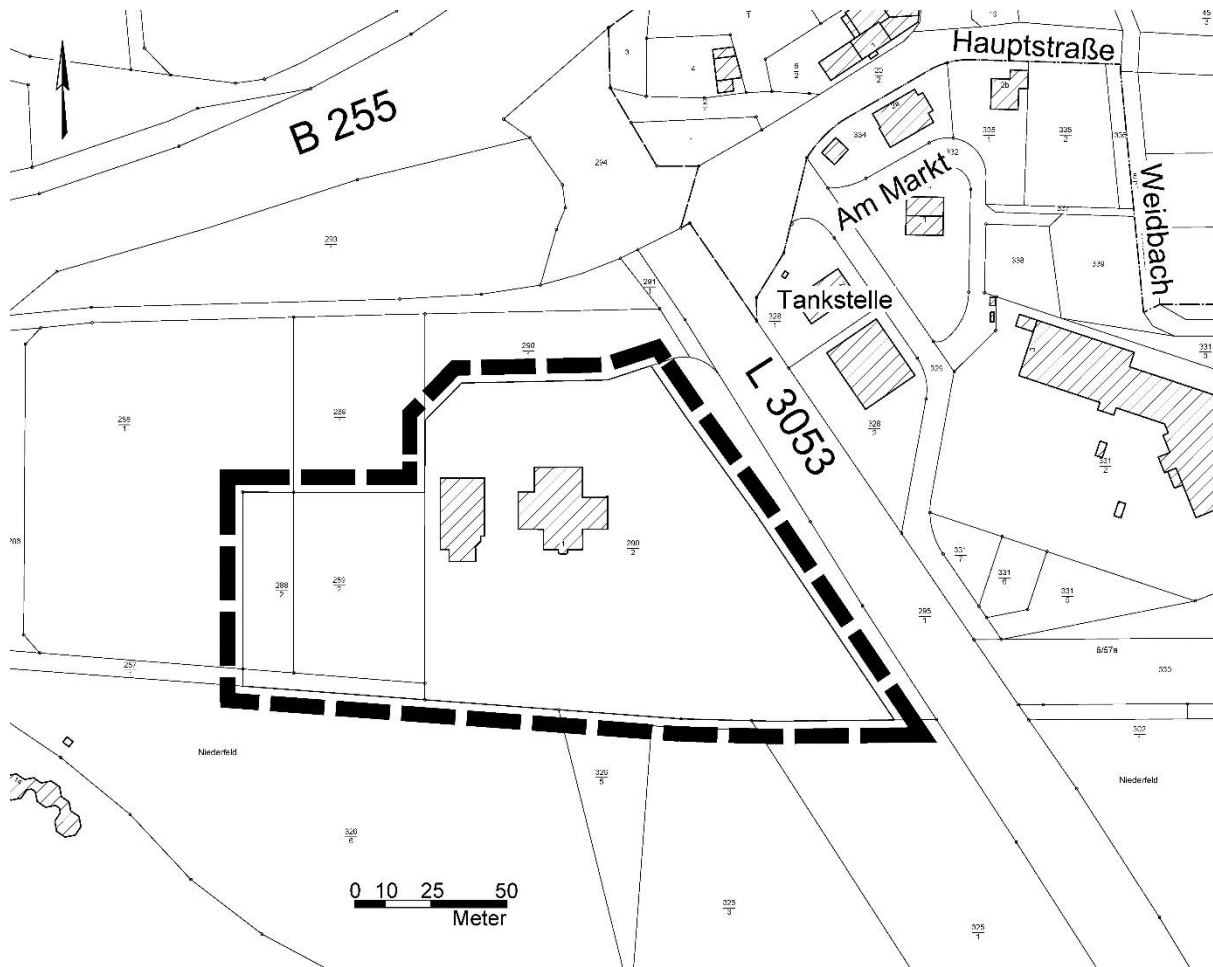


Abbildung 3: Östlicher Geltungsbereich, der nahe der L3053 liegt

Folgende umweltbezogene Informationen liegen vor:

Die Geltungsbereiche liegen im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Wegen des nahe gelegenen Vogelschutzgebietes „Wiesentäler um Hohenahr und die Aartalsperre“ wurde eine Verträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt wurde.

Als Grundlage für die Ermittlung des Eingriffes und für die Berücksichtigung des Artenschutzes wurden ökologische Erhebungen vorgenommen und Gutachten erstellt. Der Geltungsbereich wurde daher in 2022 mehrmals begangen und u.a. die vorhandenen Strukturen festgehalten sowie die Vögel, Reptilien und Tagfalter kartiert. Es wurden ökologisch hochwertige Lebensraumtypen wie magere Flachland-Mähwiesen, mageres, nur mäßig intensiv genutztes Grünland, Baumhecken sowie anthropogen stark vorbelastete Bereiche wie Parkplatz, gärtnerisch gepflegte Anlagen sowie Ackerflächen kartiert.

Es sind insgesamt 32 Vogelarten beobachtet worden, die teilweise allgemein häufig aber auch teilweise selten bzw. gefährdet sind: Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Buntspecht, Dorngrasmücke, Elster, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Goldammer, Grünfink, Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mauersegler, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Nilgans, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Sperber, Star, Stieglitz, Turmfalke, Wacholderdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp.

Unter den 24 nachgewiesenen Arten der Tagfalter befindet sich auch der schwarzblaue Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Reptilien wurden nicht nachgewiesen.

Europarechtlich und streng geschützte Pflanzenarten konnten ebenfalls nicht aufgezeigt werden.

Zum Schutz und Ausgleich des Bodens wurde ein entsprechendes Fachgutachten erstellt. Auch ist für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

Die Eingriffe in Flora, Fauna und Boden wurden bilanziert. Das Ausgleichsdefizit wird durch Ökopunkte der Gemeinde ausgeglichen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird für die Überplanung der mageren Flachland-Mähwiese (Lebensraumtyp 6510), Flurstücke 288/2 und 289/2, eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Die Gehölze, die im westlichen Geltungsbereich am südlichen Rand sowie westlich der Gewässerparzelle vorhanden sind, sind als Wald im Sinne des Gesetzes zu werten und wurden entsprechend festgesetzt. Auch sind die Gefahrenbereiche zum Wald sowie die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen wegen der Waldnähe im Bebauungsplan angegeben.

Die Flächen des westlichen Geltungsbereiches liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet (Stauration und Freiraum der Aartalsperre), Grenze des Überschwemmungsgebietes: 272,50 m NHN.

Die Starkregen-Hinweiskarte und die Fließpfadkarten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie wurden eingesehen: Aufgrund der Topographie und Lage des Gebietes ist nicht damit zu rechnen, dass das Gebiet besonders gefährdet ist.

2 Altstandorte liegen in der Nähe zum Geltungsbereich. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ingenieurbüro Zillinger, Gießen, mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenahr
Marco Herrmann, Bürgermeister